

審 議 結 果

次の審議会等を下記のとおり開催した。

審議会等の名称	令和4年度 第1回益田市空家等対策審議会
開催日時	令和5年3月24日（金） 10:00 ～ 11:00
開催場所	益田市役所分館3階 A会議室
出席者及び欠席者	○出席者 14名 【審議会委員】 8名 室田賢委員・小野杜彦委員・俵英夫委員・坂根啓司委員 岡崎三喜男委員・真野仁委員・篠原悦子委員・西川志摩子委員 【事務局】 6名 建設部 加戸建設部長 建築課 宮川課長・宇津管理係長・西村指導係長・西坂主任 連携のまちづくり推進課 青木副主任主事 ○欠席者 野村勇委員
議題	（1）益田市空家等対策計画に基づく事業の実施状況について
公開・非公開の別	公開
傍聴人の数	0名
問合せ先	建設部 建築課 電話：0856-31-0668

審議経過

1. 開会
2. 委員の紹介
3. 会長及び副会長の選任
会長：岡崎委員、副会長：俵委員
4. 議事事項
（1）益田市空家等対策計画に基づく事業の実施状況について
事務局から、益田市空家等対策計画に基づく事業の実施状況についてについて説明。 （※資料「令和4年度空家等対策事業の実施状況」）
1. 空き家の発生抑制
（1）建物管理に対する意識の啓発
（2）住宅の良質化による長期居住の推進
2. 空き家の適正な管理や除却の推進
（1）空家の活用による定住促進
（2）適正管理の推進（相談対応）
（3）老朽危険空家の除却促進

事務局	<p>老朽危険空き家除却支援事業については、国からの補助により実施しているが、今年度 28 件の問い合わせがあった中で、補助対象となる危険度 100 点以上と判定されたものは 4 件、そのうち補助事業を活用されたのは 2 件と、残りの 24 件は 100 点に満たないものであった。</p> <p>この内容を議会にも報告しているが、議員さんからは補助の対象外となった空き家も今後危険になっていくのだから、補助要件の緩和も考えてはどうかという意見があった。また補助額について、現在 50 万円を上限で補助しているが、補助額の引き上げについても議員さんから意見をいただいている。また、納屋については居宅ではないことから、補助の対象外としているが、危険な納屋の相談も何件か寄せられており、対象物件の拡充についても意見があった。これらのことから、補助対象等の見直しを検討したいと考えている。</p> <p>ただ、これらは国の補助金を活用することが出来ないため、市の単独費で実施する必要があり予算的な問題もあるが、来年度計画の見直しに合わせて検討していきたいと思っている。委員の皆さまからもご意見があればいただきたいと思っている。</p>
A 委員	<p>建築費も高騰しているが、解体費もかなり高くなっている。なかなか費用的な面で困っている方もおられると思う。</p> <p>本来は早い段階で空き家を利活用すればよいが、そのままにしているから解体しないといけないような状況になる。</p> <p>また、隣が解体してくれないと解体できないという問題の空き家もあると思う。</p>
B 委員	<p>点数の基準を変えるのも厳しい。歯止めがきかなくなるので、今のままでよいのではないかと思う。</p> <p>間口を広げて金額を下げ、補助件数を多くするのもあると思う。</p>
事務局	<p>補助金により空き家を解体するきっかけになればいいと思っている。</p> <p>事務局としては、現在の補助事業はそのままとし、それとは別に市の単独費で少しでも間口を広げて補助していくことができないかと考えている。予算の制限もある中ではあるが今後検討していきたい。</p>
5. その他	
<p>坂根委員から、「民法・不動産登記法の改正」について説明いただき、事務局から「空き家等対策の推進に関する特別措置法の改正」について説明等を行った。</p>	
A 委員	<p>土地を国庫が引き取ると言っても実際に国に帰属させるためのハードルは高いと思われる。相続しなければ国が持っていつてくれると思っている方もおられると思うので、そここのところの説明も必要であると思われる。</p>
C 委員	<p>引き取り手がない不動産であれば、やはり何かしら問題があったりすると思われるし、実質ハードルは高いと思われる。管理手数料として最低でも 20 万円は国に納めなければならないし、面積によってはさらにその金額は増えていたりする。申請もすぐには出てこないのではないかという感触ではある。</p>
A 委員	<p>近年、民法改正などいろいろなことが変わってきているが、宅建業法においても、以前は 400 万円以下の物件は、仲介手数料がほんの僅かで、100 万円の物件などは 5 万円程度しか仲介手数料がもらえず、それでも他の物件と同じように分厚い書類を</p>

	<p>作らなければならなかったため、そのような物件を引き受けることが難しかった。それが4、5年前に宅建業法の改正があり、仲介手数料の見直しが行われ、上限が変わった。それにより、売主からは調査費用という名目ではあるが、上限18万円＋消費税をいただいてよいということになった。そのようになってからは割と不動産業者さんも50万円や100万円の物件でも引き受けてやっていこうと筋道ができた。いくらでもいいからこの家を引き継いでもらいたいという方もずいぶんおられる。解体するには何百万かかるし、この家が残ればいいという考え方のお客さんもおられる。そういうところで、宅建業法の改正により低額物件でも商売がしやすくなったというところもある。</p>
D委員	<p>空き家バンク登録の内訳について伺いたい。参考に益田市内、美都町、匹見町の割合が分かれば教えてもらいたい。</p>
事務局	<p>今年度は、登録件数31件のほとんどが益田市内であり、匹見町は3件くらいであった。</p>
A委員	<p>市内の中心部だけでなく、美都町や小野、二条など近隣の空き家の申請も出ている。コロナで都会から帰って来られない方もおられて、空き家バンクの登録も少なくなっていたが、最近は帰ってこられるようになって、申し込みたいという方も増えてきている。登録が難しいと思われる空き家でも申請してもらいたい。</p>
D委員	<p>空き家は全国的に増えているが、その防犯的な面について、今朝のニュースでも、空き巣が増えているという話があった。田舎では知らない人が来ていたとしても、誰か来ているなという程度、それを見てはいるが、誰かが来ていたが誰だっただろうかという程度で、実際に空き巣に入られた事例もある。空き家の防犯も気を付けていかないといけないと思う。</p>
A委員	<p>防犯の啓発も必要であると思われる。</p>
E委員	<p>意見ではないが、この法律が施行になり、皆さんに周知されるとかなり変わっていくのではないかと期待している。</p>
F委員	<p>地域に出掛けた際、空き家がいつの間にか更地になっていたり、解体される空き家があったりと、そのような所を見掛けることが重なっていたが、片や、崩れかけた空き家に猿が出入りしていたりすることもあったり、意識の差を感じている。</p> <p>また、今親御さんは住んでおられるが、将来的なことをどうするのか、子どもに相続の話をされる場面が身近にあった。そういうことをするという啓発は重要なのだろうと思っている。</p> <p>今空き家になっているところは、独居になられ、その後亡くなられ、子どもはたまにお墓参りに帰ってこられる程度であり、身近でないことは誰も手も足も引いてしまふ。健在の時からそういう話をするのが当たり前になるとだいぶん意識が上がるのではないかと思う。</p>
A委員	<p>一人暮らしで、自分がこの先施設に入った時この家をどうしようと、家族でも話されることもあるが、中には相談する相手もいなくて不安に思われている方もおられる。そういう時に相談に乗れるような所があるといいと思う。</p> <p>子どもも帰らないし、自分亡くなったらこの家をどうしようか、そういう話を聞くことも多い。西川さんの言われた通りだと思う。</p>

G委員	同じ敷地内に親の家があり、その隣に息子さんの家がある。親がいなくなったら、その家が問題になってきたりしないだろうかと思う。
A委員	一軒家でまだ使えそうな家であれば不動産会社や空き家バンクなどに相談してもらいたい。アパートに住んでおられて、やはり一軒家に住みたい、特にペットがいる方などはぜひぶん相談に来られるので、改修してまで貸すのは難しいと思うが、早いうちであれば住まれる方も見つかると思う。
6. 閉会	