

会 議 報 告 書

令和 7 年 3 月 12 日
企画部なとりの魅力創生課
主事 相原 ひとみ

令 7 年 1 月 31 日（金）に第 3 回名取市空家等対策協議会を開催したところ、その概要は以下のとおりでしたので、報告します。

部 会	第 3 回名取市空家等対策協議会
日 時	令 7 年 1 月 31 日（金）15 時～16 時 00 分
場 所	名取市役所議会棟 3 階 第 3・4 委員会室
出席者	別紙のとおり
傍聴者	0 人
概要等	1. 開会 2. 挨拶 (菊池会長) 本日もお忙しい中お集まりいただき感謝申し上げます。 今回の議題は協議事項が 1 題となっており、前回の協議会で委員の皆さんから意見をいただいた「名取市空家等対策計画の見直しについて」、修正部分の確認と、その内容について協議いただくことになっている。今期の協議会は今回が最後になるが、対策計画を踏まえた今後の改善課題などについても、ぜひ積極的にご発言いただきたい。 3. 報告事項 (菊池会長) 報告事項に移る前に、事務局より「会議の公開」について説明がある。 (事務局 佐藤係長) 名取市審議会等の会議の公開に関する要綱第 2 条の規定により、本会議については、公開の対象となっている。また、第 4 条の規定により、原則公開であるが、本日の会議の内容は、全て公開することに問題はないものと考えている。以上提案について、協議いただきたい。 (菊池会長) 只今事務局より説明があったとおり、全て公開するという内容でよろしい

	か。 (複数の委員) 異議なし。 (菊池会長) それでは、公開で進めることとする。 (1) 名取市空家等対策計画の見直しについて (菊池会長) 内容について事務局より説明願う。 (事務局 佐藤係長) お配りしている「名取市空家等対策計画 第1回名取市空家等対策協議会以上の追加修正箇所一覧」と計画の見直し案を見比べながら説明させていただくが、資料1の裏面に明記している、誤字・脱字などについては、ご覧いただければ内容が分かるものになるため説明を割愛させていただく。 早速であるが、お配りしている追加修正箇所一覧の順にご説明させていただく。 資料1の見方としては、「旧ページ」と記載しているページは、11月30日に開催した第2回空家等対策協議会でお配りした計画の見直し案の該当ページのことを指し、現在ページとは本日お配りしている計画見直し案のページとなっている。右隣に修正前、修正後の内容を明記しているが、前回の協議会で明記していた内容が修正前で、そこからどのような修正をしたのかわかりやすいように新旧対称として見比べられるよう整理している。最後に、修正の考え方として、どのような考えで修正をしたのかを表している。本日追加でガイドライン及び管理活用支援法人の指定等の手引きの抜粋したものも配布させていただいている。修正の考え方に明記している該当箇所に着色しているため、本日具体的な説明は控えさせていただくが、参考にご覧いただきたい。 本日の説明にあたっては、資料1で記載している順番に「現在ページ」を用いて説明させていただく。最後に、見え消しの見方をご説明させていただくが、赤字が修正箇所、緑字が削除箇所となっている。 説明にあたっては、資料1の上から順に説明をさせていただくため、資料1と計画見直し案それぞれをご覧いただきたい。 早速であるが、計画見直し案5ページをご覧いただきたい。「6用語の意味」としてまとめている箇所となるが、混在する用語がほかにもあれば追加してはどうかというご意見を頂戴し、事務局で検討した結果、見直し案11ページに記載している(1)調査目的の上から3行目に「迷惑空き家」という表現があることから、混在しないよう用語の意味に追加した。
--	--

続いて、7 ページをご覧ください。こちらでも前回の協議会において統計データを踏まえた分析結果を明記してはどうかというご意見を頂戴し、データ的な根拠を有しているものではないが、考えられる分析結果として、「本市への住宅需要の高まりにより、一般流通が盛んに行われていることが空き家率減少の要因であると考えられます。」と追加している。

続いて 9 ページの (2) 空き家の種類の 3 段落目に「その他の住宅の中には特定空家等が含まれている可能性が高い」とあるが、この「特定空家等」の部分について修正を行った。修正の理由としては、現時点において本市には特定空家等へ認定している物件はないこと、住宅・土地統計調査の「その他住宅」には特定空家等以外の「管理に問題がある空き家」も含まれている可能性があることから、表現の見直しを行っている。

続いて 20 ページをご覧ください。(1) 名取市第六次長期総合計画における成果指標の設定等の中で明記している上段にある表をご覧ください。この成果指標は、第六次長期総合計画において位置付けている指標とリンクしているが、今年度、計画の見直しを行っているところであり、その中で、中間値を当初目標としていた 5 件の活用から、実績として 2 件の活用に下方修正していることから、長期総合計画に合わせて修正するもの。長期総合計画の見直しにあたっては現時点で審議中となるため、今後変更になる可能性もあることをご了承いただきたい。

続いて、22 ページをご覧ください。(1) 空家等の実態把握の中で、「全戸調査」という表現していた箇所がある。前回の協議会において、全戸調査とは何を表現しているのかわかりにくいというご意見を頂戴したことから見直しを行うもの。修正内容としては、「2 回目の本市で把握している物件全ての実態調査を実施しています。対象となる空き家は、管理に問題があり、地域住民の日常生活に影響を与える可能性があるとして区長及び町内会長などから情報提供があった物件です。」と齟齬が生じないよう修正を行った。

続いて、25 ページをご覧ください。(4) 立入調査の実施の 4 段落目に「確知」という表現を用いていたが、前回の協議会において、この表現が正しいのかというご意見を頂戴し、ガイドラインを再度確認したところ、ガイドラインでは「確知」という表現そのものが用いられていなかったため、全体的にガイドラインに合わせる形で表現の見直しを行った。なお、参照したガイドラインは、22 ページから引用している。

続いて 29 ページをご覧ください。②ア略式代執行の説明文について、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」いわゆるガイドライン 22 ページに合わせた表現に見直しを行っている。同じページのイ緊急代執行についても同様にガイドライン 37 ペ

	ージの表現に合わせた形で見直しを行っている。 続いて 31 ページをご覧ください。①財産管理制度の適用の 1 段落目に「所有者不明等・相続人不在の場合」と表現していた。この表現が分かりにくいため、ガイドライン 9 ページの表現を引用する見直しを行った。 続いて、40 ページをご覧ください。(11) 空家等管理活用支援法人指定の検討について、前回の協議会において誤った解釈につながりやすいというご意見を頂戴し、国において公表している「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」に記載されている表現を引用して見直しを行った。 最後に 46 ページをご覧ください。前回の協議会において、数値目標について実績に合わせて下方修正したほうがいいのではないかというご意見をいただき整理を行っている。上段が見直し前の数値目標で下段が見直し後の目標となっている。まず、令和 6 年度の実績についてご説明させていただくと、S ランクの件数としては、目標値 5 件に対して 9 件となっている。続いて特定空家等の認定件数については、目標値 0 件に対し、実績も 0 件、空き家バンクの創設と登録件数については、目標値 10 件に対して実績 1 件となっている。こちらの実績 1 件は愛島地区にある物件で、物件登録後、国交省指定の公益法人である不動産流通機構のネットワークシステム「レイNZ」を経由して売買に至ったもの。続いて有効活用の相談件数としては、目標値 20 件に対し、28 件、空家を活用した移住者数としては、3 世帯 12 人に対して、0 世帯となっている。こちらは、当初想定としては、空き家バンクを活用して移住する世帯を想定しており、空き家バンクを経由した移住者がいなかったことから目標値と実績に乖離が生じている。最後に地区計画の見直しについては、未了となっている。 ○質疑応答 (横井副会長) 空き家バンクの登録件数と移住者数について、今までの流れを見て下方修正したということか。 (事務局 佐藤係長) 引き続き物件登録につながるよう周知に取り組んでいきたいと考えているが、物件登録が促進されない現状を踏まえ下方修正した。 (菊池会長) 空き家バンクの登録につながらない要因をどのように捉えているか。 (事務局 佐藤係長) 推測にはなるが、一般流通が盛んに行われているため空き家バンクの登録に
--	---

	つながらないのではないかと捉えている。 (洞口委員) 有効活用の相談件数が増えているものの、空き家バンクの登録につながらないという状況だが、空き家バンクの登録につながらない要因はあるか。 (事務局 佐藤係長) 相談件数自体は伸びてきているが、空き家バンクの制度内容を説明するとそれ以降連絡が途絶えてしまうケースが多く、理由を確認することができていない。所有者の中で何か引っかかる部分があるのではないかと捉えている。 (洞口委員) できれば空き家バンクの登録に誘導するよう促していただきたい。宅建協会でも業者登録しているが、連絡がないという話が出ている。そのためできるだけ空き家バンクへの登録が促進されるよう対応をお願いしたい。 (太田委員) 40 ページにある空家等管理活用支援法人の指定について、仮に法人指定した場合、有効活用の件数が増える見込みがあるのか。 (事務局 佐藤係長) 支援法人を活用することで、所有者に対する情報提供や有効活用の相談などを専門に担っていただける法人になるため、有効活用の促進、空き家にならないための予防策などにつながるのではないかと考えている。 (太田委員) 効果があるという認識で構わないか。 (事務局 佐藤係長) 国においても効果があるということで制度を創設したと捉えている。今後法人からの申請があるのかわからないが、仮に申請があった場合にはより良い方向につながるのではないかと捉えている。 (菊池会長) 法人指定している自治体はあるのか。 (事務局 佐藤係長) 県内で法人指定している自治体はないと捉えているが、全国的には多くはないが実際に指定している自治体はあると捉えている。 (菊池会長) 先行事例の調査をしていただけると実態がつかめると考える。 (洞口委員)
--	---

	差し押さえしている案件はあるか。 (事務局 佐藤係長) 税の差し押さえについて事例はあると思うが、事務局では部署が違うため捉えていない。 (嶺岸委員) 地域で生活をしていると家主のいないような物騒な空き家がある。本日、区長の連絡協議会で話題になったが、市内で誰もいない空き家の窓ガラスが割れている物件が3件ほどあり、不法侵入や放火の恐れについて心配している。地区によっては有効活用できるところもあるが、有効活用が難しい地区もある。どのような対応があるか情報をいただきたい。 (菊池会長) 本日区長連絡協議会で話される情報は、空家等対策協議会の内容などは含まれているのか。 (嶺岸委員) 定期的な集まりの中で、「その他」の項目で話題にあがった。現実的に何かしらの活用方法を知りたい。 (菊池会長) 空家等対策協議会で把握している空き家の件数は地域から情報提供のあった空き家となっている。 (事務局 垣内課長) 区長や町内会長より情報提供があった物件のほかに、直接地域から情報提供があった物件について随時調査をしながら日々整理をしている。 (山田委員) 空き家の状態から雑草繁茂や窓の破損に伴う防犯上の不安ということで、管理に問題がある空き家の話だと考える。令和5年度に全戸調査を実施しているが、区長や町内会長など地域から情報をいただき、一軒ずつ調査を行いランク付けを行っている。現在進行形で整理を行っているため、区長連絡協議会などを通じて、担当しているなとりの魅力創生課まで情報提供をいただきたい。 (洞口委員) 空き家バンクに登録をしないといけない。登録にあたっては特典を付与するなどを考えてはどうか。例えば解体費用をなとりコインで付与するなど、登録を促進するための取り組みを検討いただきたい。 (事務局 佐藤係長) 空き家バンクや市で把握している空き家などの全体に対する特典というこ
--	---

	とでよろしいか。 (洞口委員) 空き家は増加していくため、さばいていくための特典を検討してはどうか。 (山田委員) 空き家バンクについては洞口委員のご意見のとおり、登録を促進するためのインセンティブを付与する取り組みも一つの方法としてある。相談はするか登録には至らないのか、制度そのものに障害があるのか、手続きが煩雑なのか理由が明確ではないため、空き家バンクの登録促進につながらない明確な理由の調査をし、その障害を取り除いていきながら、インセンティブについても考えていくのがいいのではないかと考える。 (横井副会長) 数値目標の相談件数について、14～15 ページにある表に件数を入れ込んだほうがいいのか。また、14～15 ページにある表の違いが分からないが意図はあるのか。 (事務局 佐藤係長) 14～15 ページに記載している表は令和 5 年度に実施した調査結果の表をそのまま掲載しており、この表に有効活用の相談件数を入れ込むと分かりにくくなってしまうことから、各地区の相談件数については、どのような形が最適か検討したい。 また表の違いについては、14 ページの表が前回の協議会でお示した表である。表の中に「R5-R2 △20」と表現している箇所があるが、上段に記載している各地区の増減が「R2-R5」の差し引きになっており、各地区の増減数を積み上げると「+20」となってしまふことが判明したことから、差し替えを行った。 (菊池会長) S ランクの物件について計画値より実績値の方が多くなっているが、先ほど議論にあったように窓ガラスが割られたり、不法侵入されたりなどの問題を防ぐということが、協議会の目的としてあると考えている。今後、管理不全空家等や特定空家等の指定も検討していかなければならないが、まずは S ランクを減らすための対策について検討することが、協議会の課題になってくるのではないかと考えている。 (嶺岸委員) 空き家は所有者と連絡が取れない場合もあり、地区の町内会長、区長としては放っておけない。まずは、なとりの魅力創生課に相談することはこれまで具
--	--

	体的にしてこなかったので、こまめに相談して報告したい。また、不動産関係者が町内会長や区長を訪ねてくることがある。空き家など関係なく、物件を売りたい方はいるかという話がある。所有者ではないため意向について話すことはできず、また個人情報もあるため対応に苦慮している。 (洞口委員) 宅建協会では無料相談を実施しているため、そちらに相談することで相続等の問題は解決できるかもしれない。また、業者は法定相続人や後見人をつける場合、裁判所への申立てなどに時間がかかるので嫌がるケースもある。その場合は、無料相談につなげてもらえれば時間がかかっても解決していける可能性がある。また司法書士の先生においても相談は実施していると思うので、ぜひ相談いただきたい。 (事務局 小平部長) 相続関係など解決できない場合については、本市としても宮城県司法書士会と連携協定を締結しており、講座にも応じてくれることとなっている。また、空き家所有者の情報については、税情報を市で調べて通知することも可能であるため、所有者等に通知を発出する際に、相談先などを紹介し関係機関につなげられるような取り組みを検討していきたい。 (佐藤委員) 令和6年4月より民法改正があり、相続登記の義務化がスタートした。各市町村での対応も同じだと思うが、例えば亡くなった際の手続きにおいて、相続の手続きが義務化されたことの周知がだいぶされてきていると感じている。今後も周知を継続していただくことで、相続登記の手続きも少しずつ進んでいくのではないかと考えている。 (事務局長 垣内課長) 相続登記の義務化についても先日研修を受けた。空き家になる一つの要因に相続登記の手続きもあると考えるので、空き家の解消につながると考え職員も勉強している。詳細については職員で説明することは難しい面があるため、関係各所におつなぎすることになるかと思うが、声がけ周知については継続していきたいと考えている。 (洞口委員) 解体費用のほうが高い空き家もあるが、これをどのように解決していくか検討したほうがいい。 (事務局 佐藤係長) 本市としては、株式会社クラッソーネという愛知県にある企業と連携協定を締結しインターネットで解体費の概算を算出することができるサービスを提
--	---

	供している。このシミュレーターを活用して解体に至ったという事例も出てきていることから、このシミュレーターの提供を通して将来的な費用の捻出など検討していただきたいと考えている。 (嶺岸委員) 空き家所有者の話を見ると解体費として坪単価 200 万円程度いう基準があり、自分で解体して売却するか、解体費も含みで売却するのか考えている所有者がいる。 (洞口委員) 自分で解体することはアスベストの関係もあるため大変だと思う。老朽化した空き家をそのまま売却する場合でも、土地活用を考えたときは解体が必要になる。土地の値段が解体費を下回る場合があることからなかなか対応が難しい。そのようなケースに対して、先ほど意見したように名取市独自の特典がないと空き家の解消をしていくのは難しいのではないかと考える。 (佐藤委員) 解体後、固定資産税の問題などがあり難しい。仮に解体に伴うインセンティブを付与した場合、規則などの整理が必要ではないか。 (事務局 佐藤係長) 仮に市税での対応となった場合には条例改正が必要となる。また解体費の補助を実施すると仮定した場合でも、対象者や要件などルールづくりが必要となる。 (事務局 小平部長) 個人の財産に公費を投入することにハードルがあると捉えている。空き家対策の法的な枠組みの中でも、管理をしない空き家に関して罰則的な意味合いで固定資産税の特例を解除する方向で進んでいる。財産に関する部分に補助することがどこまで適用できるのかということに関しては、一定のハードルがあるためすぐに対応することができないが、促していくという部分に関しては先ほど洞口委員からもご意見いただいたように、なかなか処理が難しいという現実もあるため、このあたりは引き続き研究させていただきたい。 (洞口委員) インセンティブの付与だけではなく、その逆をかけてもいいと思う。 (菊池会長) 非常に難しい問題だと思うが、地道に取り組んでいくことが大切だと感じた。悩み事のかかえている所有者には積極的に相談していただくことから始まるのかなと考える。 (横井副会長)
--	---

	7 ページの統計データについて、名取市の空き家の変化が 2013 年から 2018 年にかけて倍になり、2018 年から 2023 年にかけて一気に減少している。宮城県全体でみたときには、空き家率の増減が大きくないため疑問がある。何か捉えていることはあるか。 (事務局 垣内課長) 2013 年に空き家率が減少している理由については、東日本大震災後ということもあり、住宅需要の高まりにより減少していると捉えている。 (事務局 小平部長) 住宅・土地統計調査は標本調査ということで、標本の取り方がどのようなになっているのか把握していないため確実なことは言えないが、標本の取り方によってはだいぶ揺らぎが生じることもあるため、数値の分析については宿題とさせていただきたい。 4. その他 (事務局 佐藤係長) 今後の計画見直しの流れと令和 7 年度の協議会についてご説明させていただく。本日の協議会においていただいたご意見を踏まえ 3 月に見直し版を策定したいと考えている。協議会の開催については、本日で終了とさせていただき、計画見直しの修正等については事務局一任または内容によって会長一任ということでご理解いただきたい。 来年度の協議会については、委員の任期が令和 7 年 4 月 30 日までとなっていることから、4 月中に皆様の団体に推薦依頼をさせていただくことを予定している。推薦いただいた後、第 1 回の協議会を開催する予定となっているが、スケジュール等については年度が変わり次第調整させていただきたい。 5. 閉会 以 上
--	--