

## 令和6年度第1回伊達市空家等対策協議会会議録

### ●概要

|       |                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時   | 令和6年12月26日 10:00～11:50                                                                    |
| 場 所   | 伊達市役所 東棟3階 庁議室                                                                            |
| 出席委員  | 須田市長（会長）、西田副会長、稲月委員、岩渕委員、酒井委員、石津委員、原委員、朝倉委員、齋藤委員、鎌田委員、山際委員                                |
| 欠席委員  | 佐藤委員                                                                                      |
| 事 務 局 | 八巻未来政策部長、富田協働まちづくり課長（司会）、大友移住定住推進係長、難波主事                                                  |
| 会議事項  | 1 開会<br>2 委嘱状交付<br>3 あいさつ<br>4 副会長の指名<br>5 協議事項<br>伊達市空家等対策計画2期計画の策定について<br>6 その他<br>7 閉会 |

### ●発言内容等

#### 1. 開会

司 会： これより「令和6年度第1回伊達市空家等対策協議会」を開催いたします。

#### 2. 委嘱状交付

～市長より、各委員へ委嘱状を交付～

#### 3. あいさつ

市 長： 伊達市空家等対策協議会にあたり、ご挨拶を申し上げます。

皆様方にはお忙しい中、伊達市空家等対策協議会委員をお引き受けいただき、誠にありがとうございます。

また本日は、第1回協議会にご出席いただき、重ねて感謝申し上げます。

現在、人口減少や少子高齢化に加え、頻発する自然災害による建物の損傷などにより空家等が年々増加しております。こうした空家等のうち、適正な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

市では、平成30年6月に「伊達市空家等対策計画」を策定し、空家等対

策を進めてまいりました。総合的な空家等対策を継続的に推進するために、これまでに実施してきた施策や取組について整理するとともに、令和5年6月公布の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正や社会情勢の変化を踏まえまして、「伊達市空家等対策計画2期計画」を策定する必要があります。

本協議会は、空家等対策計画の作成や適正な管理がされないことにより、近隣に悪影響を及ぼすことが予見される特定空家等の判断基準、措置の方針等について、専門的な視点から多角的な協議を行うために設置されています。

2期計画の策定に向けまして、住宅の所有者が居住しているときからの空家等の発生予防と適正管理の促進、移住・定住政策につながる空家の利活用など、本市の空家対策事業推進のため、委員の皆様からのご意見、ご助言をいただきますようお願い申し上げ、挨拶とさせていただきます。

本日は、よろしくお願いいたします。

#### 4. 副会長の指名

司 会： 伊達市空家等対策協議会設置要綱第6条第2項により、「会長は、市長をもって充てる」としており、同条第3項により、「副会長は、委員のうちから会長が指名する」と規定されております。それでは市長お願いいたします。

会 長： それでは、福島大学教授 西田奈保子委員を指名させていただきます。  
副会長としてよろしくお願いいたします。

司 会： 要綱第7条第1項により、会長が協議会の議長となることと規定されておりますので、協議事項の進行については、市長お願いします。

#### 5. 協議

会 長： それでは暫時の間、議長を務めさせていただきます。  
伊達市空家等対策計画2期計画の策定について、事務局より説明願います。  
なお、質疑・応答については、説明後に一括して時間を取りたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

事務局： **資料1**伊達市空家等対策計画2期計画（案）  
計画の趣旨、市の現状と課題、空家等対策に係る基本方針と具体的な取組、空家等対策の実施体制について説明。

会 長： ただいまの説明について、みなさまからご意見等があればお願いします。

酒井委員： 人口が減少していく中で、空き家の数を増やさないというのはかなり難しいと思っています。

市街化区域の空き家であれば、更地にして駐車場にしたり、隣地の人に買ってもらったりとある程度方法が考えられると思いますが、市街化調整区域や山間部の空き家に関しては、なかなか購入希望者がおらず打開策ありません。

そういった中で、まれに市街化調整区域で空き家を買って農業をやってみたいという方がいますが、取得したい住宅が農家の分家住宅として建築されている場合だと、再建築が不可能です。

法律上の制限があると思いますが、そういう方に対して、例えば、3年や5年などのある程度の期間居住をして、住宅や農地をきちんと管理する場合には、農地の売買や分家住宅に対する建替え等に対してある程度柔軟な対応を検討してもらわないとなかなか難しいだろうと思います。

会 長： 調整区域内の空き家の購入についてはどのようになっていますか。

山際委員： 分家住宅は、酒井委員におっしゃっていただいたとおり、法的に原則再建築ができないということになっております。ただし、10年間くらい継続して使用した後であれば、購入できる可能性もあると思います。まずは売買ではなく、ある程度住んでいただいてから購入という形であればできる可能性がありますので、まずは利活用から考えていただければと思います。

酒井委員： 例えば、分家住宅に付随する農地を買って農家をやっていきたいという方が現れたとき、売る方としては早く売ってお金にしたいと考えます。しかし、家の建て替えはできないと行政は門を閉ざしてしまっています。

ある程度の期間きちんと管理していれば、伊達市では建て替えを認めるなどといった許可をもらわないと売買が進みません。

会 長： まず、話を整理しますが、市街化調整区域の農家住宅を農地と一緒に購入すること自体はできるということで良いですか。

酒井委員： 農業委員会等の問題もありますが、可能です。

会 長： その住宅を建て替えするとなると市街化調整区域内だとできないということですか。

酒井委員： 都市計画法以前、昔から住んでいる農家であれば建て替えができますが、都市計画法上、分家住宅だと難しいです。

会 長： 分家住宅の場合は、昔から建っていたとしても建て替えはできないということですか。

酒井委員： 他人が買った場合は、何年か住んで購入した本人が建て替えしようとしてもできません。

会 長： 市における担当は都市整備課となります。法律の問題もありますので、伊達市の判断だけで許可してよいのかという面もございますので、検討してもらいたいと思います。

酒井委員： 記憶があやふやな部分もありますが、全国的に農地は農家しか買えなかったという施策が何十年も続いていた中で、農家以外の農地売買を自治体で許可したところ、全国的にできるようになったという事例があります。結局、法律の問題などもありますが、空き家を減らすことが目的なので、これがあるからダメというものを減らしていかないと難しいと思います。

事務局： 今お話をいただいたような件は、移住相談の中でもお聞きしております。都市計画法を担当しております都市整備課に相談したところ、県内 13 市がこういった案件について検討する会議があるということをお聞きし、先日その会議で意見を提案していただいたところです。今後もそういった具体的なご意見を頂ければと思います。

岩渕委員： 資料 18 ページ、基本方針 4 の（２）に、「空家等の除却を行う所有者等に対し、解体費用の支援制度導入を検討します。」とありますが、調整区域はどうしても土地の値段が低いため、解体費用が土地の値段よりも高くなる可能性があります。そうすると不動産の価値としてはゼロ、もしくはマイナスにもなりかねないということが前提となります。

その中でも、解体したいという方が一定程度いらっしゃいますが、解体費用は業者によって様々で、一般の方は、どの業者に依頼したらいいかわからない、見積もりを取るのには敷居が高く難しいというのが正直なところだと思います。

解体費用の支援制度の導入は大事だと思いますが、解体をしたいという方のニーズに応えるために簡単にできることとして、まず可能な範囲で、伊達市内の解体業者のリストを市民の方へ提供するというのがよいと思います。市がどこまで絡むかはわかりませんが、そういったところまで踏み

込むのも悪くないと思います。

事務局： 資料 17 ページに、基本方針 3 空家等の利活用の促進がございます。

その中の（４）空家等の所有者等をサポートする取組において空家等管理活用支援法人制度の導入を検討することとしています。

行政だけでは難しい部分を民間の力も借りていくというのがこの制度だと思いますので、制度の導入についてこれから検討してまいります。

会 長： 市が関われるのはどこまでで、関われない部分のカバーを NPO 等というところで、こういった形で組織化するのは検討する必要があります。早めに対応してもらいたいと思います。

原委員： 今回の計画の中に、「空家等の発生防止」が入ってきたというところに意味があると思います。やはり所有者が元気なうちから相談できる窓口が必要だと思っております。

社会福祉協議会でも地域包括支援センターの中で高齢者の相談窓口も行っていますが、終活や自分が亡くなった後の住宅についての相談も多くなってきました。そういった相談を聞いてくれる窓口の設置が周知も含めて非常に大切だと思います。

また、障がいのある方や認知症の方が所有者となられていることもありますので、そういった方への対応や権利擁護についても進めていかななくてはならない部分だと思います。

その中で、質問なのですが、資料 9 ページにあるこれまでの苦情・相談件数の内容はこういったものなのか教えていただきたいと思います。

事務局： 平成 30 年度から令和 5 年度の内訳ですが、苦情が 94 件、相談が 22 件となっております。

苦情の内容としては、「空き家敷地内の手入れがされておらず、草木が隣地まで伸びている」、「屋根材等がはがれていて風で飛びそうになっている」、「蜂が巣を作り、通行人が刺されないか不安だ」といった内容となっております。

相談の内容としては、「所有者が死亡した後の空き家をどうしたらよいか」、「空き家を市に寄付できないか」、「空き家の解体をする際にこういった届け出が必要か」といった相談があります。

また、苦情・相談の件数について、令和 3 年度 21 件ではなく、32 件の誤りでしたので、資料の訂正をお願いいたします。

齋藤委員： 敷地内の雑木に関する苦情について、同じようなケースはどこにでもあ

と思うのですが、どのような解決策があるのでしょうか。

あくまでも、基本的には所有者、いなければ親戚の方などに対応してもらうというのが筋だと思いますので、誰も住んでいないところの雑木が道路にはみ出していたときは、その人の親戚を訪ねてその方にやってもらったという経過がありますが、こういったときどのように解決すればよいのか難しいと感じています。道路にはみ出ているということであれば、建設部へ相談してということになると思いますが、そのあたりが今後の課題だと思います。

山際委員： 管理不全空家ということで、市としては、まず所有者を特定する作業をしております。

相続登記の義務化により、誰がどの土地を持っているかということを必ず登記しなくてはならないというルールになりましたので、特定するのも少し早くなるかと思います。

その特定した方に対して指導、お願いという形で、直接お会いしお話をします。会えない場合は、文書により通知をするという形で進めているというのが現状でございます。

齋藤委員： 所有者の特定というのはできているのでしょうか。

山際委員： 先ほど申し上げた管理不全空家につきましては特定しております。直接所有者の方に連絡を差し上げながらお話をしております。

鎌田委員： 所有者特定に関連し、令和3年の民法の一部改正による財産管理制度の概略とあわせて、所有者不明土地・建物の対応に係る不動産登記制度の改正を説明します。

民法の一部改正により、法務局の登記を確認しても所有者やその所在が直ぐにわからないなどの場合、財産管理人を家庭裁判所等を選任してもらい管理してもらうことができるようになりました。

また、相続時の空家等の発生予防に関係しますが、所有者の登記の情報として、令和6年4月から相続登記が義務化になりました。

なお、令和8年には、所有者が転居した場合の住所変更登記についても義務化になります。

令和6年4月から相続登記が義務化されましたが、義務化について皆さんに理解していただきたいということで、福島地方法務局不動産登記部門では、昨年度から法務局職員が開催場所に出向く出前講座などで相続登記の手続きや管理不全空家対策に関する民法の一部改正の説明等をさせていただいております。

伊達市空家等対策計画の推進においては、福島地方法務局不動産登記部門と連携していただき、相続登記の義務化を市民の皆様に周知していただくよう、よろしくお願いいたします。

会 長： 相続登記の義務化について、令和6年4月1日から施行とのことですが、それ以前に相続が発生したものも義務化の対象ということですか。

鎌田委員： そうです。義務化の対象となります。

会 長： 義務化ということですが、相続登記をしなかった場合はどうなりますか。

鎌田委員： 正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になりました。遺産分割協議（相続人間の話し合い）で不動産を取得した場合も、別途、遺産分割協議から3年以内に、遺産分割協議の内容に応じた登記をする必要があります。過料は裁判所による手続になります。

令和6年4月1日に亡くなったとしても、様々な事情で誰がどの土地建物を相続するか決まらない場合もございます。5月1日に遺産分割協議が整った、あるいは家庭裁判所で相続放棄の手続が整ったなどして、新たに所有者となった相続人の方は、3年以内に登記申請をしていただくことになります。

会 長： 空き家の中には、相続で揉めていて空き家になっているというケースもあると思いますので、そういったことをはっきり決めることで、空き家の解消にもつながると思います。

鎌田委員： 相続登記の義務化に関する出前講座は、各種団体や自治会等のコミュニティのほか自治体職員の皆様を対象としており、財産管理人制度の改正の部分についての説明とあわせて、相続登記の義務化に関する説明を行いますので、福島地方法務局の出前講座を空き家対策に活用いただけたらと思います。

石津委員： 資料7ページの基本方針2空家等の利活用の促進のところでは質問なのですが、空き家バンクの実績のうち、登録件数が平成30年度は14件あったにも関わらず、ここ近年は1件～5件と少なくなっている理由をお伺いしたいです。

また、私もたまに市のホームページで空き家の情報を見たりするのです

が、古い建物でも結構な金額で掲載されています。おそらく空き家を持っている方の言い値で書いていると思うのですが、やはり適切な価格があると思うのでその辺も検討していただきたいと思います。

あとは、昭和 30 年代～40 年代の建物となるとほとんど解体するしかないと思います。そうした場合に、近くだと桑折町が解体の助成を行っていると思います。市の財政状況もあると思いますが、早めに解体補助導入の検討をしてもらえればと思います。

事務局： 空き家バンクの登録件数が近年減っている件でございますが、空き家バンクが始まった当初は、空き家の所有者に対して、通知等により積極的に空き家バンクへの登録を促したという経過があります。そのため登録件数が多くなったと推測されます。

価格については所有者のご意向によりますが、登録から数年経過し外観や中の様子も変わってきておりますので、再登録の際に現地確認を行う中で、宅建協会さんにご協力をいただきながら適正な価格への改定なども相談できるように進めたいと考えております。

空き家バンクへの支援というところなのですが、石津委員からは除却の支援ということでのお話ではあったのですが、市では空き家バンクを利用して物件を購入された方に対しての改修費用があります。昨年までは上限 50 万円でしたが、今年度からは 100 万円ということで、ぜひとも空き家バンクを活用していただきたいと積極的に PR しているところであります。

空き家バンク物件に住んでいただきたいというところですので、現在は除却の支援は行っておりません。

石津委員： 改修補助はあくまで市外の方が伊達市の空き家を買った場合ですか。

事務局： 改修補助は市内、市外の方どちらでも利用できます。ただし、空き家バンク物件に限定はさせていただいております。

齋藤委員： 資料 10 ページにある住宅・土地統計調査による空き家の現状、それから 12 ページにある市の調査による空家候補地はどちらも推計であると思います。

その中で、実態把握を今後検討すると記載されておりますので、どのような方法で、いつ頃やるようになるのかについて伺いたいです。

空き家になったと把握する方法ですけれども、空き家になったら届けてくださいのようなことはどこまでできるのかわかりませんが、実態調査の今後の見通し等、せっかく空き家を調査しますので、その後の空き家が順次減っていくように把握できればいいのかと思いますが、そのあたりをお



聞きしたいです。

事務局： 実態調査の方法ですが、いろいろあると思います。業者に委託したり、今齋藤委員がおっしゃっていたように、実は町内会の方が一番空き家を把握していたということもありますので、町内会の方をお願いする等、どういった方法がいいのかということについても検討してまいります。

あとは、実態調査をして実態を把握してから市の空家対策を決める場合と、ある程度空家対策の方向性が決まってから実態調査をするという場合があります。とおっております。

市で重点的に取り組むところを決めてから実態調査をするという流れがいいのか、そうではなく、まずは実態を把握して、それからどういう方向で進めていくか決めるという流れのほうがいいのか、そこも含めて検討していきたいということで計画には記載させていただいております。

会 長： 10 ページと 12 ページの数値の違いについて説明してください。

事務局： 10 ページは国の住宅・土地統計調査によるものでございまして、繰り返しの説明となってしまいますが、抽出調査であり、推計値となっております。

こちらは主に推計を見るものでありまして、かつ空き家総数の中には、貸し家等も含まれていますので、13.3%と高い空き家率です。「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は賃貸等を除いたものになりますので、空き家率 7.5%となっております。

また、国の調査の場合は、その時点で居住実態があるかどうか調べ、サンプルで推計します。例えば3か月前に建売住宅を建てたが売れていないとなると、それも空き家としてカウントされてしまいます。そのため、これを引くと 7.5%になります。

12 ページの市の調査では、空家について法で定義された概ね年間を通して使用実績がないことを根拠とし、1年間水道が止まっていれば法の定義と合うのではないかということで推計したものが空家率 7.1%ということになっております。

西田委員： 3点あります。1点目が、資料 18 ページの「解体費用の支援制度導入を検討します。」という部分です。こちらについては、市民の方からいろいろご要望のある部分だと思うのですが、財政的な問題もあると思いますし、放置しておけば行政が何とかしてくれるというモラルハザードを起こさないということも運用にあたっては大事なことでと考えています。

そのため、導入の検討にあたっては、管理不全による周囲への影響の程度や対象の世帯、地域特性といったことを決めておく必要があるのではな

いかと思いました。

2点目は、18ページと21ページの手続きの部分に関連するところで、「管理不全空家への情報提供・助言」というのは特定空家になる前に積極的に展開していくという趣旨で書いていると思います。

現在、特定空家はないということでしたが、21ページの「管理不全空家への情報提供・助言（法第12条）」にあたるところについて、これまでの実績と関連して、効果はどのくらいあるのでしょうか。情報提供・助言をして改善がみられている、効果があるというご認識に基づいて、これを積極的に展開していけば何か変わっていくというご判断なのか、このあたりのご認識を教えてくださいました。

あと、細かいところで、表現上の問題かもしれないのですが、18ページの「助言や指導」という書き方と、21ページの法第12条の「情報提供・助言」という書き方、あとは特定空家になってくると表記が「助言・指導」となりますが、特定空家の前の段階についての表現の仕方を「助言や指導」でいくのか、「情報提供・助言」でいくのか、その辺の書き分けのところでどの程度のやり方なのかというのが気になりました。

最後に、15ページの（3）単身高齢者世帯への対応の「福祉部局や各種団体との連携による意識啓発」というところですが、こちらについて、意識啓発とはどの程度の内容で行うのかというところがあると思います。

福祉部局との連携の際に、情報提供をしてもらうというところまでお考えなのであれば、どういう範囲であれば可能なのかご検討いただいたり、22ページの実施体制の庁内検討委員会のところに福祉部局をいれていただくようご検討いただいたりするとよいと思います。

事務局： 初めの18ページの「解体費用の支援制度導入を検討します」のところでございますが、モラルハザードを起こしてしまうような施策ではどうなのかというご意見だと思っております。ここでは文言としては入れておりませんが、一定の要件を満たしている所有者等に対しという意味合いで考えてはおりましたので、どのような形で入れ込むかについては今後検討させていただければと思います。

続きまして、21ページの「適切な管理を促進するための情報提供・助言」というところで、管理不全空家や特定空家の文言が混ざっているというご指摘だと思いますが、管理不全空家については「情報提供・助言」、特定空家の方については「助言・指導」ということで統一させていただければと思います。

また、効果の認識ということだったのですが、対応しているのが別の部署ということもあって私どもの方でしっかりと把握はしていないのですが、

もちろん通知を出すことによって、動きがあるということは認識しておりますので、効果は0ではないと思います。ただその効果が大きいのかという判断は今後確認させていただければと思います。

山際委員： 管理不全空家に関しまして建設部の方で進めているところでございますが、通知等を出しますとやはり当該所有者の方に認識を持っていただけるというところはあると思います。

実際に除却をされたという事例ですが、そちらにつきましては、1件ほど除却をされて管理不全空家が解消されたという件がございます。

先ほど申したとおり、解体費用等はそれぞれのご家庭の事情があつてのお話となりますので、なかなか進まないというのが現状ですけれども、各個人の方に認識をしていただいているということで私の方では理解しております。

事務局： 15 ページの単身高齢者世帯への対応というところですが、先ほど社会福協議会の原委員からお話があつたとおり、地域包括支援センターにも終活ということで、例えば、自分が亡くなったり、施設に入所したりしたら自分の家はどうなるんだろうといった相談があるというお話は伺っております。

まずはそういったところへの意識啓発を重点に考えておりまして、西田委員がおっしゃったような、もっと具体的な個人的な情報を提供してもらうまでイメージは今のところ持っていないところでございます。

実施体制のところ福祉部局を入れるべきというところについては検討させていただければと思います。

朝倉委員： 不法侵入者というか、前に空き家を狙って荷物を持って行く方がおり、そういった場合警察に通報した方がいいのかと相談されたことがありました。問い詰めるといったことはできないと思いますし、どのようにしたらよいのでしょうか。

事務局： まずは警察にご相談いただくのが良いと思います。相談いただくことで、警察の方にも見回りをしていただければと思います。

会 長： ほかにご意見ありますでしょうか。

無いようですので、続きまして、今後のスケジュールについて事務局よりお願いします。

事務局： 今後のスケジュールについて説明させていただきます。

1月下旬から2月上旬に第2回空家対策協議会の開催を予定しております。

す。日程を調整いたしまして、通知をさせていただきます。その後、必要に応じまして、第3回協議会の開催を予定しております。

3月にはパブリックコメントを実施できるように進めてまいりたいと思っております。スケジュールについては以上です。

会 長： ただいま事務局から今後のスケジュールについてお話いただきました。このスケジュールに基づいて、皆様方に協議会へ参加いただきまして、協議してまいりたいと思います。

それでは、以上で終わりとなりますが、本日たくさんご意見いただきまして誠にありがとうございます。いただいたご意見に基づきまして、内容を再度検討してもらいたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

それでは以上で私の議長も終わらせていただきます。ありがとうございました。

司 会： ありがとうございました。

#### 6. その他

司 会： 続きまして、次第6その他に移りますが、事務局からは特にございません。皆様からも特によろしいでしょうか。

#### 7. 閉会

司 会： 委員の皆様におかれましては、お忙しいところ、会議へのご出席を賜りまして、誠にありがとうございました。

それでは、これをもちまして「令和6年度第1回伊達市空家等対策協議会」を閉会いたします。