

令和7年度 第2回始良市空家等対策協議会 議事録

記録者 瀬戸口 健人

日 時	令和8年3月17日(火)	時 間	9時55分 ~ 11時10分
場 所	始良市役所 本館3階 大会議室		
出席者	委員(出席13人、欠席2人)		
議 長	副会長		
傍聴者	なし		

会議内容

<会次第>

1 開会

2 議事

【報告事項】

(1) 空き家セミナー及び空き家相談会の実績報告について

資料1にて事務局説明

委員

空き家セミナーや相談会を始良だけでなく、加治木地区や蒲生地区での分散開催をする予定はないか。

事務局

現状、分散開催の予定はない。例年通りイオンタウン始良や市役所本庁舎での開催を検討している。また、特に12月に開催している相談会については、協議会委員等にボランティアでご協力いただいていることから、そうした方へのご負担も考慮したうえで開催方法は検討する必要がある。いただいたご意見については今後の検討材料とさせていただきます。

委員

県外に住む空き家所有者に対して、オンラインでの相談対応を行う予定はあるか。

事務局

現状オンライン相談は検討していない。令和5年1月から連携協定を締結している株式会社ジチタイアドのアキソルというサービスを通しての電話相談は可能。

事務局

今いただいたご意見や空き家所有者が何を求めているのかも含めて考えたい。現状、アキソルでの相談受付窓口も設けており、チラシでの周知も行っていることから、その中で相談の受付は行っている。

委員

相続人が県外にいる場合も多い。したがって、例年開催しているセミナーについて ZOOM を活用してオンライン同時開催できないか。

副会長

この件については、事務局と NPO 法人結の夢来人・絆プロジェクトで連携をとりながら進めていただければよいと思う。

⇒その他、質疑なし。

【協議事項】

(1) 令和8年度事業計画（案）について

資料2にて事務局説明

委員

令和8年度計画（案）については良いと思う。令和9年度以降の案として提案。
昨年12月に鹿児島県宅建協会ではタレントの松本明子さん、MBC タレントの野口たくおさんを招いて空き家対策セミナーを開催した。400人程度参加した。
費用もかかるため、2～3年に一度でいいから、始良市においてもタレントや著名人を招いて、大々的にイベントを開催してはどうか。

事務局

著名な方を活用すると効果的に周知できると思う。ただし、財政課との協議も必要になることであるので、どういったタイミングで開催できるかについても含めて検討したいと思う。

副会長

地域の中では高齢者サロンや老人会において、それぞれで専門の方を招いて勉強会のような形で開催している例もある。私もコミュニティ協議会の役員をしているため、地域においてもこうした活動を広めていきたいと考えている。

委員

今後、空き家を処分、整理した方の体験談や想いを詩集にしたいと考えている。これにより、空き家で悩んでいる方が「みんなも同じように悩んでいる」と心の負担を軽減できると思う。作成の際は始良市にもご協力をいただきたい。

また、このような空き家を整理した経験を持つ方がセミナーに参加してくださるのであれば、経験談をもとにしたパネルディスカッションというやり方もあるのではないかと考えている。

副会長

行政と連携をとりながら進めていただきたい。

委員

空き家問題は、地域の街並みや防犯にも直結する重要な問題である。要するに空き家を相続する人以外にも問題は波及する。若い人がこの問題にどう向き合うかも重要である。第一工科大学には空き家対策を考えるグループがあるが、そのような若い人の意見を聞くようなイベントも企画してはどうか。

事務局

我々も地域の方と話をする機会を作っているところである。今いただいた学生の意見を聞くというご意見も参考にしていきたい。

委員

個人的には蒲生の武家屋敷の景観をどう残していくかという問題について広く意見を聞いてほしいという思いがある。

委員

HP等で空き家啓発に関する周知を行う中で、市への空き家の相談件数はどの程度か。

事務局

令和6年度においては空き家について年間186件の相談があった。そのうち空き家近辺に住む被害者等からの相談は40件程度。空き家所有者からの相談件数は、市が開催する相談会参加者からの相談件数に加えて、普段の電話などでの相談が年間30～40件程度であると把握している。

事務局

相談件数に関する詳細な数字は来年度の第 1 回会議での令和 7 年度事業報告において報告させていただく。なお、近隣からの相談を受け、現在も対応中の案件については 105 件ある状況。

委員

今回の事業計画案に異論はないが、相談会について提案。

相談会の重要性は理解しているものの、関係団体のボランティアに頼るのは違うように思う。予算を付けて、協力団体を増やしていくべきだと考える。

今年度は始良市から依頼を受けて弁護士を何名か派遣し、災害にあった方への法律相談を受け付けた。それは市が弁護士会に正式に依頼をして、弁護士会から派遣された弁護士に謝礼が出るというものだった。そのような形で、正式に弁護士会への依頼をいただく形であれば協力は可能だと考えるが、ボランティアについてはお断りする場合も出てくる。予算化も検討していただきたい。

事務局

検討させていただく。

委員

事業目標について 2 点質問。

1 点目は空き家の現況確認について。その方法と市内には約 3300 の空き家があるはずだが、そのすべてを調査しているのか伺いたい。

2 点目は出前講座について。今までどのような形で実施されたのか伺いたい。

事務局

1 点目について。方法は 1 件 1 件現地を訪問し状況を確認している。現況確認の対象は、市内にあるすべての空き家ではなく、相談を受け、現在対応中である 105 件である。

2 点目について。出前講座は今年度も 1 件実績がある。校区コミュニティからの依頼を受けて実施した。出前講座の内容は空き家バンク制度や危険空き家の解体補助制度のような市が案内している制度の紹介や、空き家に関する苦情を受け付けてからの市の対応についての説明。

⇒その他、質疑なし。

3 その他

空き家対策に係るその他の取組について

事務局から説明（資料 3）

委員

ガイドブックの作成について、県外企業による作成のようだが、せつかく協議会があるので、協議会でのガイドブックができれば、協議会委員にも仕事が回ってくるということもある。地元でしか対応できない部分もあると思うので検討していただきたい。

副会長

ガイドブックとなると1~2枚では済まないだろう。多量の印刷についても調査が必要だろう。HPを活用した情報発信も有りだと思う。そのあたりも含めて事務局で検討いただければと思う。

⇒その他、質疑なし。

空き家バンク制度の見直し(案)について

事務局から説明(資料4)

委員

この変更により、どの程度の登録件数が見込まれるのか。

事務局

現在、年間通して5件ほどの登録となっている。申請者次第の部分はあるが、10~20件ほどの登録が見込めるのではないかと考えている。

委員

仲介業者が既に付いている物件が登録された場合のその後の流れについて伺いたい。また、担当業者による登録ができないとはどういうことか。

事務局

仲介業者が既に付いている場合は、申請者による申請を受付けた後、市のホームページや全国版空き家バンク物件情報サイトへの掲載を行う。登録後に業者選定を行うという手順が発生しないことになる。ホームページ等への掲載の際は、既に仲介に入っている不動産業者名を問合せ先として掲載する。

仲介業者による登録は受け付けないのは、あくまでも空き家バンクへの登録は空き家所有者の意志で行われるべきであるから。不動産業者による登録も受け付けるとなると、不動産業者が担当している物件を全て空き家バンクに登録できてしまうことになる。このように空き家バンクが営業ツール化してしまうのは本来の空き家バンクの趣旨とは異なるため、あくまでも登録の申請は所有者自身が行うべきだと考えている。ただし、申請に必要な書類の記入を担当業者が手伝えることまで否定するものではない。

⇒その他、質疑なし。

所有者不存在案件への対応について

事務局から説明（別紙 ※当日机上配付資料）

委員

特定不能土地管理の対応をした経験がある。その際の予納金は10万円程度。相続財産清算人制度であれば50万円程度が相場である。買い手や売却後の活用が見込めなければ費用の回収もできないため、そちらの調査も同時に進める必要があると考える。

事務局

市としても、費用回収ができるのか、生活環境を優先するのかというところも含めて議論したうえで、今後の対応を検討していく。

委員

相続放棄をする方は増えている。また、未登記の建物が多いという問題もある。令和8年4月からは、住所等変更登記の義務化も始まるため、その点も含めて法務局との連携を強化してもらえたらと思う。

事務局

住所等変更登記の義務化については、広報誌の4月号で周知を行う。

委員

住所等変更登記は2年以内に行うこととなっている。

委員

始良市では行政代執行を行ったことはあるか。
また、近隣の方が被害を受けた場合にどのような対応をするのか。

事務局

行政代執行を行った実績はない。
周囲に悪影響がある空き家については、所有者への通知を行っている。しかし、相続放棄されている場合もある。相続放棄をした方に適切な管理を求めるにあたって強制力がないというのは弁護士相談においても確認をしている。
所有者が死亡し、通知先が無い案件もある。そうした案件は、市での対応も検討しなければならないのではないかというところで、弁護士相談等で助言をいただきながら対応を検討している。

委員

0円物件として空き家を手放す方法もある。全国的に件数も増えているため、このような方法も活用できないか。

事務局

株式会社ジチタイアドに相談があった案件のうち、0円物件マッチングでの成立したものが2件ある。

こうした方法のPRも行っていきたい。

⇒その他、質疑なし。

4 閉会