

令和 6 年度 播磨町空家等対策協議会 議事録

1. 日時及び場所

令和 7 年 3 月 2 5 日（火） 10 : 3 0 ~ 1 1 : 2 3

播磨町役場 3 階 B C 会議室

2. 会議に出席した委員（委員 10 人中 9 人）

佐伯 謙作 委員（代理出席：平野副町長） 中島 直實 委員 衣笠 誠一郎 委員
稲富 恭 委員 正木 隆資 委員 中西 勉 委員 佐伯 志朗 委員 森 伸二 委員
辻本 浩司 委員

3. 会議を欠席した委員

松岡 栄治 委員

4. 事務局職員

部長 坂上 哲也

都市計画課 課長 安立 圭一 課長補佐 平郡 健資 係長 大治 雅敬

まちづくりアドバイザー 佐伯 亮太

5. 議題及び議事要旨

（1）開会

（事務局より播磨町空家等対策協議会条例第 7 条第 2 項の規定による過半数以上の委員の出席による会議の成立を報告。事務局の出席者を紹介。）

（2）あいさつ

（平野副町長あいさつ）

（3）報告事項

○会長

昨年度に引き続きになりますけれども、本日もよろしくお願いいたします。

それでは、次第に従いまして進んでいきたいと思えます。本日は報告事項が 3 件ということになります。では会議次第 3 の報告事項ですけれども空家等対策における取組み状況について事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

それでは報告事項の 1 点目としまして、空家等対策における取組み状況についてご説明いたします。資料 1 をご覧ください。

こちらは、平成 2 7 年の空家対策特措法施行からこれまでの町の取り組みをまとめたものです。令和 4 年度以前の取り組みにつきましては、今回の会議では説明を省略させていただきますので、各自ご確認いただきますようお願いいたします。

昨年度は令和 6 年 3 月に空家等対策協議会を開催させていただいておりますので、それ以降の

取組みについてご説明いたします。まず、令和6年3月に一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会と空家等活用促進に係る連携協定を締結しました。本協定は、昨年度に県に指定を受けた上野添・北野添地区の空家等活用促進特別区域での空家利活用促進に当たり、町と連携して事業に取り組んでいく連携団体としての役割を担っていただくとともに、町全体の空き家についても空家所有者からの空家等の利活用に係る相談について、相談者の意向に応じて宅建協会加古川支部の所属会員が相談員として現地確認等の実施、空家所有者に対し聞き取り等による空家相談対応及び空家所有者の意向に応じた流通・活用方法の提案等、利活用に向けた働きかけや情報提供等を行っていただくことを内容としています。連携協定については町ホームページにおいても周知をしており、本日お配りしている資料2のとおりホームページに掲載しております。

なお、連携協定締結後に宅建協会加古川支部において連携協定に賛同いただける会員事業者の募集を行っていただき、資料2の裏面に記載しているとおり現在45社が連携協定により協力事業者として登録していただいております。本協定により町の空家の適正管理の推進を図っていきたいと考えています。

次に、令和6年4月には播磨町空家等対策計画の一部改定を行いました。こちらは、昨年度の空家等対策協議会でも説明させていただいたとおり令和5年12月の空家法の改正に伴う条ずれへの対応や新たに法に規定された管理不全空家等及び行政代執行に係る緊急代執行に関する事項を計画に追加したものです。

次に、同じく令和6年4月に播磨町空き家活用支援事業補助金交付要綱及び播磨町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱を施行しました。昨年度、上野添・北野添地区の空家特区の指定に合わせて播磨町空家等バンク活用支援事業を開始していたところですが、これに加えて空き家を取得し、住宅、事業所として活用する場合の改修費用を補助する空き家活用支援事業及び住宅地区改良法に規定する不良住宅の除却費用を補助する老朽危険空家除却支援事業を今年度4月より開始しました。各補助事業の概要につきましては、お配りしております資料3-1から資料3-3にお示ししておりますのでご確認をいただければと思います。

なお、今年度の各補助事業の実施状況につきましては、3事業ともに申請の実績はございません。今年度の実績はありませんでしたが、補助事業についての問い合わせをいただくことはありましたので、来年度以降に補助事業の利用を検討されている方はいらっしゃるのではないかと考えております。

また、空き家活用支援事業につきましては、今年度の県の予算が8月時点で上限に達してしまい、以降の受付ができなかったという状況でございました。各補助事業については令和7年度以降についても引き続き実施する予定としておりまして、補助事業の実施により空家の利活用を促進していきたいと考えております。

以上で空家等対策における取組み状況についての報告を終わります。

○会長

はい、ご報告ありがとうございました。委員の皆様からご質問、ご意見がありましたらお願い

いたします。

○**会長**

私の方から少しお尋ねしたいのですけれども、今回補助事業に関して実績が無かったということでも、ある程度町内への周知というものは行われているような状況なのでしょうか。

○**事務局**

そうですね。周知については町のホームページであったりとか、広報の方に年に何度か掲載させていただく、後は直接所有者の方に町の方から改善依頼の文書等を送る際には補助事業のチラシ等を同封させていただいて周知を図っているところでございます。

○**会長**

問い合わせがあったような案件は、直接説明されたような方からですか。

○**事務局**

それは広報とかホームページを見られて問い合わせがあったという案件です。

○**会長**

分かりました。ありがとうございます。

他にはいかがでしょうか。

○**委員**

空家の改修補助の関係ですけど、ホームページだけの PR。ちょっと言い方あれですけど不動産会社とか建設、工務店さんとかそういうところも県の改修補助なんか結構そういうところが、こんな補助があるのでどうですかという形で多分持ち込んでいるところも結構多いと思いますので、そういったところに PR されてもどうかなと。もう補助ありきで営業にかかっているようなところも結構あったかなと思いますので県の空家の改修補助。ちょっとそういうところ連携で宅建協会さんも入っていただいているのでしたらそういうところに働きかけても活用に繋がるかなという気はします。

○**事務局**

ご助言ありがとうございます。

○**会長**

他にもご意見がありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。

では何かありましたらまた後ほどお尋ねいただくということにして先に進みたいと思います。

それでは次第の報告事項の 2 件目になります空家等活用促進特別区域における取組み状況について事務局より説明をお願いします。

○**事務局**

それでは、空家等活用促進特別区域における取組み状況についてご報告いたします。資料 4 をご覧ください。昨年度の本部会議においても報告させていただきましたが、令和 6 年 1 月 19 日に県の空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例により、空家等の活用を特に促進する必要がある区域として播磨町の上野添・北野添地区において空家等活用促進

特別区域の指定を受けております。この空家特区に指定されると、特区内の空家の所有者は現在の空家の管理状況や今後の活用計画について町に届出を行うこととなり、町は所有者から同意が得られた場合には、町連携団体へ空家情報を提供し、空家利活用の働きかけを行っていくことになります。

先ほどもご説明した通り播磨町においては、町連携団体として宅建協会と連携協定を締結いたしましたので、所有者から情報提供の同意があった場合には宅建協会加古川支部の協力事業者名簿から空家利活用のサポートを受ける事業者を選定いただき、所有者が選定した事業者へ空家情報の提供を行うこととしております。

特区内の空家所有者に対しては、空家情報の届出が必要となる旨を町から通知をすることとなりますが、資料の方にも記載しておりますとおり今年度、特区内の空家と推定された31件の建物の所有者に対して空家情報届出書の提出を依頼する文書を送付いたしました。そのうち空家情報届出書の提出があったものが13件、空家情報の届出対象となる空家ではない旨の連絡があったものが2件あり、空家情報届出書の提出があった13件のうち4件については、町連携団体への情報提供について同意があり、2件についてはすでに協力事業者への情報提供を行っております。そのうち1件は協力事業者と空き家の売買についての媒介契約を交わし、売却の募集を行うと報告を受けています。

なお、空家情報届出書の提出があったもので町連携団体への情報提供の同意がないものについては空家情報届出書の今後の活用計画を確認しますと、親族が居住予定であるとかご自身が将来的には戻る予定があるといったある程度活用見込があるため情報提供の同意がないものとなっているところです。

また、空家情報届出書未提出である残りの14件については、引き続き空家情報届出書の提出を促していきたいと考えております。今年度空家特区の事務運用が実際に始まったというところですが、今後も引き続き宅建協会とも連携しながら利活用等への働きかけを実施していきたいと考えています。

以上で空家等活用促進特別区域における取組み状況についての報告を終わらせていただきます。

○会長

はい、ご報告ありがとうございます。今のご報告につきまして委員の皆様からご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

○委員

はい。

○会長

はい、お願いいたします。

○委員

促進特別区域を上野添・北野添地区以外に拡大していく予定はあるんですか。これ以外に。

○事務局

はい、ありがとうございます。町としてはそういう方向性は持っているんですけども、今回実際に運用させていただいて分かってきたこともございまして、やはりどういうことを目的に取り組むかっていうところをある程度クリアにしてからでないとなかなか実際難しいなというところは実感として感じているところです。特に上野添・北野添に関しては流通を促進するということを目的に指定をしたんですけども、他のエリアでは異なる特色をやっぱり持っておりますので、例えば規制緩和を念頭に置いた特区申請をするとかですね、やはりそういったところはこういうふうに空家特区を使えば将来的になりたい街といいますか、住みよい街になれるかというところがある程度見通しを立てた上で申請する必要があるのかなというふうに運用を通じて感じているところです。あとは事務量が少なからず増えてきますので、そういったところでメリット、デメリットございますので、そういったところを通じて検討を進めてまいりたいと考えております。

○委員

じゃあ増えてくる可能性もあると。

○事務局

特区がですかね。

○委員

はい。

○事務局

はい、可能性としてはあります。

○稲富会長

他にいかがでしょうか。

○委員

会長もう一ついいですか。すいません、現在の特別区域の中でね、空き家の植木とか庭木が道路や隣接に越境しているなど環境面や防災の観点から問題となる空き家はあるのかということで、何故かといいますと、自治会でも植木が道路に出てきたり隣の家に入ったりするんですよ。そういうことちょっとこの前相談を受けてみて私はもう結局空き家の管理者にちゃんと剪定してくれよという依頼はするんですけどなかなかできないので、そういう時に問題となる空き家なんかようけあるのかなと思って、今相談したいんですけども今までそういう問題ありましたか。問題というか電話とかは。

○事務局

そうですね、空き家としては言われるように草が生えてるとか木が隣の家へ越境しているとかいうご相談は結構播磨町もありまして、そういう場合は所有者の方を町が調べて、基本的に近くの方でしたら直接お会いして話しをするようにはしてるんですけど、直接訪問させていただいて、こういう話しが出てるのでご対応いただきたいということでお話しをさせていただいて、大体の

方はそれで対応していただけているというのが今の状況にはなっております。

○委員

自治会であればね、私に直接近くの方が言ってくるから、空き家の所有者に対してこういうことでいっぺん見に来てくれと、こういう状況やから切ってくれという場合に、私一人では切れませんと言うからその場合にシルバー人材センターとかに言ってそこにしてもうてね綺麗にすると、そしたら綺麗にすることによって防犯面も良いし綺麗になるんでそういう観点からするんやけど、それはやっぱりもしですよそういう問題があれば、町に言うより自治会長が言うた方が早いんですよ。そういう処置してますので、そういう処置でいいんですかね。なんやったら播磨町に一応言うてくれというなら言うんやけど、播磨町も忙しいと思うから自治会長としましてはそういう措置をしますので、石ヶ池自治会であれば私に言うてくれと、町の方に言わんでええと私が皆に言うて処理してもらおうからという処置でええですか。問題ないですかね。

○事務局

自治会でご対応いただける分であればそれで問題ないと思いますし、町に相談した方が良いような案件であればもちろんしていただいて、町もシルバー人材センターと空き家の管理等の協定を交わしていますので、そうやってご紹介いただけるというのは非常にありがたいと思います。

○委員

自治会が連絡してやってもうてもいい、問題ないということですね。

○事務局

はい。

○事務局

そうやって地域から言っていただくことで、その言われる方もちゃんとせなあかんなという意識が余計に働くのかなと思います。やはり私たちの方ですと事務的に文書で改善依頼をお願いしてというのが前提なんですけど、なかなかそれでは改善してくれない人が沢山おられます。その中で今の担当とはですね、直接会いに行って面と向かってお話しして何とか改善してくださいと申し込めば結構対応してくれるようになっているのは事実です。ですので地域でそういうお話しをしていただけるというのは凄くプラスになるのかなと思います。今後ともまたよろしくお願いします。

○委員

空き家の人も知っとるんで、会長が言うんやったらしょうということですよ。一般の方が言うたらなんでせなあかんねんということになるから私が責任をもってしてくれと、こう言うんです。

○事務局

まあそこは行き過ぎてしまったりっていうのがあったらちょっとまずいのかなと思いますので、やんわりでね、お話ししていただいて協力関係が築けるのであれば良いのかなと思います。またちょっと難しい方とかね、役場の方で対応させていただきますし、所有者が分かりにくいものと

かは役場の方に言っていたら役場の方で調べて連絡させていただきますので。

○委員

今まで何件かしたけど難しい人がおらんから上手いこといっとなやけどね、それが変わったらそっちに言わなあかんねんけど。それがありませんのでね。

○事務局

全然役場の方におっしゃっていただいても問題ないので、それはこちらの方でまた対応させていただきます。

○委員

よろしくお願いします。

○事務局

すいません、日々そういう取組みをしていただいてこの場をお借りして御礼申し上げます。あの民法の改正もありまして、私の土地同士で越境しているという場合は先方さんに通知した上で自力で切ることができるというような法律の枠組みにもなっているんですけども、実際問題それが実践できるかという正直なかなか厳しいものがあると思います。私達ももちろん動くんですけどもやっぱり法律の枠組みの中でしが動けないってところがあって、先ほど2人が申し上げたような対応にとどまってしまうケースもあると思います。そこを超えられるのが地域かなという風な思いもありますので、当然重荷になるようであればこちらと役割分担しながら今後も進めていければなど。非常にありがたいと思いました。

○会長

他にいかがでしょうか。

○委員

はい。

○会長

はい、お願いします。

○委員

ここに書いているのでは、通知件数が31件。これが上野添、北野添の中での31件っていうのは多いんだか少ないんだかちょっとよく分からないんですけど、そのうち届出書の受理件数が13件ということなんで残りの方々には何かその後また連絡したりとかっていうことはされるんですか。どういう扱いにされているんですか。

○事務局

そうですね、まず当初ですねそちらに書いてある通り8月に31件送付をさせていただいております。届出が無かった17件については再度年明け1月に送付をさせていただいているのですが、今の時点では届出等が17件っていう形になっていますので、引き続き出していただけない方については再度文書を送るなりですね勧奨というか促していく必要があるのかなと考えております。

○委員

ありがとうございます。

○会長

リアクションがない 14 件というのは大体どんな感じかは把握できている感じでしょうか。

○事務局

所有者自体は不明ではないという形です。郵送したら届いている、返送されたりとかはないので、文書自体は届いていると思っております。

○会長

その 14 件プラス新たに判明した 3 件の 17 件に対して 1 月に送付いただいたというような形ですかね。

○事務局

31 件送りまして、1 月の時点では 14 件がすでに連絡いただいていたたり届出があった件数だったので、それを除いた 17 件について再度送ったというような形です。

○会長

分かりました。ありがとうございました。

他いかがでしょうか。ではまた何かありましたら後ほどということで先に進みたいと思います。

それでは報告事項の 3 件目になります、所有者不明建物管理制度による申立てについて事務局より説明をお願いします。

○事務局

それでは、所有者不明建物管理制度による申立てについてということでご報告させていただきたいと思います。資料については資料 5 を使用して説明いたします。資料の 1 ページをご覧ください。こちらは町の空き家対策として新たな制度の活用ということで、令和 7 年度に民法の規定による所有者不明建物管理制度の利用を予定している空き家がありますのでご報告をさせていただければという風に思っております。

なお、個別の空き家の場所や情報につきましては基本的に公表をしておりませんので、資料の方にも詳細の記載は控えさせていただいておりますが、ご了承いただければと思います。

それではまず所有者不明建物管理制度についてご説明をさせていただきたいと思いますが、所有者不明建物管理制度は令和 5 年度の民法改正により創設された制度で、所有者を知ることができずまたはその所在を知ることができない建物について管理の必要性があるときに利害関係人からの申立てにより裁判所が管理人を選任し、その建物の管理を命令する処分となります。選任された管理人の権限は保存行為又は改良を目的とする行為以外に裁判所の許可を得て建物の売却や解体をすることも可能となります。先に資料の 2 ページ目をご覧ください。いんですけれども、こちらの方に空き家対策において活用可能な財産管理制度の比較表ということで掲載しておりますが、④所有者不明建物管理制度の欄をご覧ください。そちらに所有者不明建物管理制度の内容がまとめられておりますが、裁判所への申立人につきましては先ほど説明したとおり利害関係人

となりますが、市町村長については空家特措法において申立てが認められている制度となっています。

それでは資料の1ページに戻らせていただきまして、所有者不明建物管理制度の申立てを予定している空き家の概要を説明させていただきます。この空き家については長年に渡り適切な管理がなされていない状況であることから以前より対応を検討してきた空き家になりますが、資料に記載のとおり建物の所在地については古宮となっており、昭和39年に建築された木造2階建ての共同住宅となります。建物の登記簿上の所有者は有限会社となっておりませんが、当該法人は昭和57年に解散し法人登記簿も閉鎖されており現在は存在していません。また、当該有限会社の清算人であった方についても平成13年に死亡していることを確認しており現在の所有者が不明な建物となっています。

また、建物が所在する土地については別の有限会社が所有しておりますが、土地の所有者が建物の管理等を行っている様子はなく登記簿上解散はされておりませんが土地所有者の法人についても活動の実態等は掴めていないというのが現状となっています。

資料の検討事項・問題点と書かせていただいているところをご覧くださいますと、今回この空き家についてどのような対応が適切であるか検討を行う中で一番の問題点としてはやはり建物の所有者及び管理者が不明で建物の適切な維持管理がされずに放置された状態となっていることとなります。

また、建物の状態として現時点ですぐに倒壊する等の危険性があるものではないと考えておりますが、老朽化が進んできていることや共同住宅の2棟のうち1棟は民家も近くに位置しており、今後も放置された状態が続き建物の破損等が起これば近隣の住民にも影響を及ぼす可能性も考えられるという状況であることから、令和5年度の民法改正により新設された所有者不明建物管理制度の申立てによる解決を図れないかという結論に至り令和7年度において申立てを行う予定としております。

最後に資料の3ページをご覧ください。所有者不明建物管理制度の手続きの流れについて簡単に説明させていただきます。資料に手続きの流れが示されていますが、町は申立てに必要な書類を作成しまして地方裁判所へ申立てを行うこと。また、申立てが認められた場合に予納金を納付することの2点を行います。この予納金については管理人の報酬や建物の管理等に必要な費用を裁判所が決定するもので申立人が支払うこととなり、建物の売却などが行われた場合には売却代金等によって還付される場合もあります。管理人が選任された後については管理人と裁判所によって制度が運用されていきますので町の事務は特に発生しない見込みですが、建物の取り壊しを行う場合等で予納額に不足が生じた場合には追加での支払い等は生じる可能性があるのではないかと考えているところです。

以上、空家対策においての新たな制度の活用というところでご説明をさせていただきましたが、町としても初めてのこととなりますのでどのように進捗していくのか分からない部分もありますが、円滑に進めば所有者が不明である空き家についての解決が期待できるものと考えており

ますので準備を進めていきたいと思っております。以上で所有者不明建物管理制度による申立てについての報告を終わらせていただきます。

会長

はい、ご報告ありがとうございます。委員の皆様からご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

○委員

はい。

○会長

はい、お願いします。

○委員

この件、土地の所有者は分かっている訳なんですけれども、この所有者に対しての何か請求できるような内容というか法律的な裏付けとかっていうのはないんでしょうか。

○事務局

登記簿上は土地の所有者と建物の所有者が違うという形で、土地の所有者が建物を所有しているというのは確認できない状況になっていまして、土地の所有者についてもなかなか活動実態が掴めていないというところもあって今のところ町から土地の所有者に何かアクションを起こせるものがないのかなという状況です。

○委員

私、法律の事もよく分かりません。住民という立場でこの案件を聞くとですね、平成 29 年に取得した今の土地の所有者は公費による解体を期待して自分は一切お金を出さずに更地になることを目的としてその土地を入手したのかなって、そういう風に想像してしまうんですけどね、そうであるとしても建物が危ない状況にあって近隣に被害を及ぼす可能性があるということであれば解体という作業は進めなくちゃいけないと思うんですけども、その際に土地の所有者に対して何もできないっていうのは法律の面でどうかなというのが率直な住民としての感じでですね。

○事務局

ありがとうございます。ご指摘ごもっともだと思います。私どもとしても他にも土地の所有と建物の所有者が違うケースがあるんですけどもそういった時は土地の所有者が判明している場合はそういった方に接触してお話しをさせていただいているところでございます。今回何故この物件について所有者不明建物管理制度を用いようかという結論に至ったのは土地の所有者もどこにいるかよく分からないっていう状態なんですね。登記簿上の所在地を確認するとそこに事務所がなく駐車場になっているっていうところも私どもとしては把握しているところでございまして、それが故にこれを使うしかもう道はないんじゃないかという結論に至ったところでございます。

○委員

ということは土地の処分まで可能というのはあり得るんですか。

○事務局

土地はですね、残念ながらこの所有者不明建物管理人の権限が及ぶところではございません。

○委員

いいですか。ちょっと不動産屋として聞くんですけど、これ平成 29 年に売買ということは割と最近ですよ。それで不明なんです。実際のところ取引としましたら建物が古い物でも建てたら、土地を買う場合ですよ、それが他人名義の物であれば借地になりますから買いませんわね普通。ですから当然ながら建物も売買の対象になってるはずなんです、普通は。ですから先ほど委員さんがおっしゃったように公費で潰させて、それが我々からすると見えるなっていうところで、実際町の貴重な税金、もちろん近隣に危ないような状況であれば致し方ない部分もあるんですけど、そこまでののはなかなか無いのかなと。これを優先してわざわざ税金使って潰すのであればもっと違うところが、早く手をつけないとあかんようなところもあるんじゃないと思うんですけど、まあもちろん近隣の方が言うところであれば動かざるを得ないところもあるんでしょうけど。何か言いたいかという土地の所有者が絶対絡んでいると思いますんでね。でないと借地権についているやつを買って開発をどうのこうのいうのはあり得ない話なんで、売買契約の中には含まれていると思います。ただ登記をわざとしないというようなケースではないかと思われます。

○委員

今ふうに想像すればですね、反社組織とか外国人の絡みのような土地の売買じゃないのというふうに想像はするんですけど、実態は分かりませんが。その辺り注意をしないといけない案件なのかなと思います。

○副会長

よろしいですか。これなんで所有者不明土地管理制度も一緒に使わなかったんですか。どうせやったらそれ使って売り払ったら良かった話じゃないかと、建物だけじゃなくて。所有者不明土地管理制度があるんだからそれも一緒に申立てして土地と建物をターゲットにして売っちゃうと活用ができるんじゃないですか、せっかく空き地になるんやったら。

○事務局

土地と建物の管理人を一緒の人を選任することができないというふうに研修なんかでは情報提供いただいたり、利益相反の可能性があると。

○副会長

土地と建物で、別の管理人にして一緒に売るとか。

○事務局

その辺りは実際申立てるに当たって裁判所の方とも相談をしながら、私どももこの土地の動きがどうも解せないっていうのは我々としても思っていて、その辺りは裁判所と慎重に協議しながら進めてまいりたいと思います。

○副会長

これも一応視野に入れているということですか、所有者不明土地。

○事務局

必要に応じて、それは予算的なところもありますので、同時かどうかはちょっと分からないところがありますけれども。

○副会長

更地になった途端に、さっきおっしゃたように帰ってきたら丸儲けですもんね。

○事務局

私どもとしても一番危惧しているところはそこです。

○副会長

僕の考えですけど、土地を先にしちゃって、土地の管理人から邪魔やからどけてまうわ言うてやってしまった方が早いんじゃないかなと思うんですけど、更地にするには。

○事務局

その辺りも土地の状況を見ながら進めてまいりたいと思います。

○委員

正木さんがおっしゃる通り土地から攻めた方が間違いなく動かざるを得ないようになる可能性が大なんですよね。建物か、ほなよしよしめしめってというようなもんで、そんな気はしますけどね。

○事務局

私どもそれに関して町の顧問弁護士さんに相談をさせていただいているところなんですけど、例えば新たに土地を取得したからといって必ずしも上物がくっついてくるという訳でもないケースもある様子ですので、その辺は状況を見守りながら進めてまいりたいと思います。ありがとうございます。

○会長

今建物の状況としては特定空家まではいかないという状況ですか。

○事務局

特定空家には指定していません。

○会長

土地の所有者に除却命令までは出せないという形ですか。

○事務局

はい。

○委員

名義が違うから難しいんやろね。

○会長

はい、ご意見ありがとうございました。委員の皆様から何かご意見、ご質問ありませんでしょうか。

○委員

いいですか。すいません、所有者不明の建物管理制度の申立てについて播磨町は申立てること

は可能だと思いますが、そのためには何が課題になるんですかね。こういう制度の申立てをするためにね、何か課題はあるんですか。播磨町はこれやという課題とか考えもって。

○事務局

ご質問受けて思いつくのはやはりお金のことだと思います。申立てることそのものは空家特措法で保障されておりますので、そこに対して何か手続き的に障害があるということはないんだろなと思っておるんですが、実際に管理が始まってからですね必要経費を申立人が先ほど予納金の話が出ましたけれどもその予納金の中から管理人が支出をしていきますので、それが不足すると町に対してまた追加でというところが出てきますので、私どもとして一番障害というか重荷に感じる不安要素というところでいけばやはり予算的な財政的な部分かなと思います。

○委員

ありがとうございました。

○会長

他に何かありますでしょうか。

○副会長

いいですか。ちょっと仕事上でもう再建築不可のとことか相続放棄してまうっていうのがよくあるんですけど、その場合空き家になるじゃないですか、そういう取り扱いとかはどういうふうにお客さんからしたらもう放棄して後は町なり行政に任せたらええやんというふうには案内するんですけど、結局残っちゃうじゃないですか、そういうのは今後どうしていこうとか何か、所有者不明に完全になっちゃうんで。

○事務局

難しいところで、正直答えはないのかなと思います。ただ、そういったところもあって多分こういった制度が生まれてきた。全ての相続人の方が相続放棄されてしまうと所有者不明ということになってしまいますので、もしそこに行政が介入する必要があるのであれば先ほどの所有者不明土地なり建物なりの管理人を申立てていって管理をしていかざるを得ない事態も出てくるのかなと思います。

○副会長

でもそうになっていくとすごい予算というか莫大な費用がかかっちゃうと思うんですよ。

○事務局

それが故に相続人の方にはきっちりせめて上物だけでも処分していただければ助かるところではあるんですけども。

○副会長

難しいですね、これね。

○事務局

世の中にはランドバンク的な、そういった土地をまた流通に回していくような仕組みも聞き及んでおりますので、そういった仕組みができればなというところでは今思っていますけれども。

○副会長

せめてそういったところだけでも再建築できるようにするとかそっちから考えていった方がいいのかなと思ったりも。

○事務局

それがおそらくは空家特措法でできた空家活用促進区域であったり、県の特区条例であったりってところかなと思います。こういった法とか県条例を使えば接道要件の緩和も規制緩和として用いることができるようになってまいりますので、そういった規制緩和を組み合わせながら接道要件の緩和を図って利活用にもう一度使えるような土地っていうのを目指していくっていうようなところかなとは思いますが。ただ、現実的には非常に地域の合意形成も含めてハードルが高い取組みであるとは思いますが。

○副会長

播磨町はまだ少ないと思うんですけど、古いところほど私の実家とかの本荘の南の方とかも古宮の方とかも野添でもあるやろうし古田でもあるやろうし、全部そういうところが空き家になりつつあるんで、昔僕らがよう遊んどったような所がね、ちょっと空き家だけじゃなくて何か大きい目で活用できるようにしたらなっていう僕の思いですけど。

○事務局

ありがとうございます。私も正木先生と似たような出身ですので、土地勘としては良く分かります。おそらく空家対策という切り口よりは密集市街地の解消というような切り口で臨んでいく、そこにツールとして空家対策っていうのを組み込んでいくっていうような方向性ではないのかなっていうのを検討しているところでございます。

○副会長

ありがとうございます。

○会長

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。報告事項の方は全て終わりましたけども今までのところで何か改めてご質問、ご意見ございましたら。

よろしいでしょうか、色々と貴重なご意見いただきましてありがとうございました。最後に今後のスケジュール等について事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

次回の協議会につきましては、令和7年度下半期の開催を予定しています。

なお、その他協議会にご意見を求める案件が発生した際は会長へご相談させていただいて必要に応じ開催させていただく場合もございますのでよろしくお願いいたします。

また、令和7年9月5日までが委員の皆様の2年間の任期となっておりますので令和7年度に次期の委員の方の推薦につきましても各所属機関等へのお願いする予定でございますので、よろしくお願いいたします。以上となります。

○会長

スケジュール等について何かご意見等よろしいでしょうか。次回協議会を開くようなことがありましたら事務局と調整しまして判断させていただきますのでよろしくお願いいたします。

では、本日用意しました議事は以上になります。進行を事務局にお戻しいたします。

○事務局

委員の皆様ありがとうございました。本日いただいたご意見等は議事録に取りまとめた上で各委員にご送付させていただきますのでご確認の方をよろしくお願いいたします。

なお、議事録については公表させていただくこともありますのでご了承ください。

本日は誠にありがとうございました。これからも引き続きどうぞよろしくお願いいたします。
ありがとうございました。

以上