

審議会等の会議の概要の記録

会議の名称	令和7年度 第2回甲州市空家等対策審議会
開催日時	令和7年12月8日(月) 午後1時30分～午後2時45分
開催場所	甲州市役所 2階 第一会議室
議題	(1) 第3期甲州市空家等対策計画(素案)について (2) その他
出席委員	古屋 俊明 委員、瀧澤 康雄 委員、大森 規雄 委員、武井 新吾 委員、 野澤 良介 委員、守屋 光啓 委員、一之瀬 慎司 委員
会議の公開又は 非公開の区分	公開
会議を一部公開 又は非公開と した場合の理由	
傍聴人の数	0人
審議概要	別紙のとおり
事務局に係る 事項	環境課 4名(土屋課長、森リーダー、中村、山本) 政策秘書課 1名(三森)
その他	

令和7年度 第2回甲州市空家等対策審議会 審議概要

<p>【次第】</p> <p>(1)第3期甲州市空家等対策計画(素案)について</p>	<p>次第に基づき以下のとおり進められた。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 開会</li><li>2. 会長あいさつ</li><li>3. 議事<ol style="list-style-type: none"><li>(1)第3期甲州市空家等対策計画(素案)について</li><li>(2)その他</li></ol></li><li>4. その他</li><li>5. 閉会</li></ol> <p>【議事要旨】</p> <p>○事務局 「素案、資料1」に基づき説明</p> <p>○会長 事務局より、第2期計画からの修正・追加点を含め、非常に詳細な説明があった。本件について、委員に対し質疑および意見を求める。</p> <p>○委員 本計画の視点は、法律に定められた項目を網羅しており妥当と考える。その上で、現場から次のような課題を耳にしているため、今後の空き家対策に向けた現状の課題認識について伺いたい。 ・自治体側は移住者を受け入れたいと考えているが、提供できる住宅が不足している。 ・農泊などの引き合いがあっても、所有者から貸し出しの同意を得るのが困難である。 ・空き家を市場に流通させようにも、相続関係が複雑で整理がつかず、不動産業者が介入しても解決できない事案がある。 ・所有者自身が登記状況を正確に把握しておらず、実際に利活用を検討した段階で、相続未登記等の問題が発覚するケースが想定される。 今後、施策の展開にあたり、こうした実務上の課題が表面化してくると考える。現時点において、これらの状況をどのように把握しているか、率直な見解を伺いたい。</p> <p>○事務局 現在、空家等対策計画は環境課が所管している。本来、住宅政策を担当する部署が課題を継承して策定すべきものだが、来年度の組織再編により、本業務は空き家対策担当課へ一元化される予定である。窓口が一元化されることで、既存住宅や空き家に関する課題がより明確に「見える化」されるものと考えている。 委員から指摘のあった諸問題については、事務局としても重要性を認識しており、内部で対応策を検討している段階である。本計画に具体的な施策を掲載した場合、必ず実行に移す責任が生じる。国や県の補助金を活用するた</p>
---	---

めには、本計画の下位計画として具体的な「実行計画」を策定し、その中で詳細を示す必要がある。

環境課としての所管は本年度までの予定となるが、来年4月以降は一元的にこれらの課題に取り組んでいく。担当課としても、提示された課題は十分に認識しており、対策に向けた予算を令和8年度予算案に計上できるよう検討を進めている。今後も引き続き、具体的な課題や対応案についてのご助言をいただきたい。

○会長

今の説明によると、来年度からは空き家の所管先が一元化されて空き家対策に取り組む予定とのことだが、業務の一元化によって、体制がより充実すると捉えてよいか。

○事務局

これまでは環境課が主に「除却」の業務を担い、政策秘書課が「空き家バンク」を所管するなど、業務が分散していたが、来年度からはこれらが一元化される。これにより、空き家発生の「未然防止」から、「相続問題への対応」「適切な管理」「管理不全空き家や特定空き家への対処」、そして最終的な「除却」や「利活用」まで、一連の流れとして一貫した実務が可能となるため、体制はより充実するものと考えている。

現時点では行政のマンパワーや専門知識が十分とは言えないため、今後は民間事業者とも積極的に情報共有や連携を図り、その知見を活かしながら施策を推進していく方針である。

○委員

本計画に引用されている統計グラフについて確認したい。「国勢調査」のデータと「住宅・土地統計調査」のデータに基づくものがあり、基準年が令和2年と令和5年で異なっている。現状の表記ではデータの比較が困難であるため、基準年を統一して表示することはできないのか。可能な限り最新の数値、あるいは同一年度の数値で整合性を図るべきだと考える

○事務局

国勢調査および住宅・土地統計調査は、いずれも5年周期で実施されているが、実施年が重ならないものとなっている。本来であれば同一年度のデータで比較することが望ましいが、統計の基準年が物理的にずれているため、それぞれの項目において「現時点で公表されている最新の数値」を採用した結果、このような基準年の相違が生じている。年の統一は困難であるが、本計画においては各時点での最新状況を反映することを優先している。

○委員

空家等実態調査について伺いたい。地域で特に問題となっているのは「特定空家」や「管理不全空家」であり、これらを詳細に調査し、データベース化することは、近隣で被害を感じている住民の切実な願いである。本計画における「ABC 判定」による評価で、およそその実態は把握できると思われる。そこで、空き家対策を実効性のあるものにするためには、実態調査による「ABC 評価」と、法律に基づいた「特定空家」や「管理不全空家」という区分を明確に紐付ける必要があると考える。単なる状態評価にとどまらず、法的な区分と組み合わせて管理しなければ、行政として具体的な指導や勧告などの措置を講じることができないはずである。現状、これらの評価と法的区分の連動については、どのように整理されているのか。

#### ○事務局

昨年度に実施した実態調査の結果に基づき、空家等対策本部会議において検討を行った結果、12 件を「管理不全空家」として認定し、所有者に対して改善を促すための助言通知を既に実施している。

委員指摘のとおり、ABC 評価の結果と法的区分を連動させ、反映させることは重要と認識しているが、管理不全空家から特定空家への移行判断や、最終的な行政措置に至るまでには、所有者の意向確認や法的な手順を慎重に踏む必要があるため、一定の期間を要する見込みである。

#### ○委員

現在の「ABC 評価」は、あくまで調査職員の主観や感覚的な判断による一次的な振り分けに留まっている。法に基づいた問題解決を図るためには、これらを「特定空家」や「管理不全空家」といった法的区分へ明確に振り分けなければ、実務として先へ進めないのではないかと。曖昧な ABC 評価から、法的な区分に移行する必要がある。本計画には各種の数値目標が掲げられているが、こうした法的区分への移行や判定についても、進捗を管理するための数値目標を設けて取り組むべきだと考える。

また、12 件の管理不全空家に対し、実際に解決へ向けたアクションが講じられる点は評価するが、地元住民の要望は、一部の抽出調査に留まらず、問題のある全ての空家(評価 C 等)に対して対策を講じることである。そのため、対象を全体に広げ、年度ごとの着手件数を数値目標として掲げるなど、計画を補強する必要がある。行政のマンパワーには限界があることも分かるが、各専門団体の協力を仰ぐなど、官民連携の手法も含めて、全件解決を目指す実効性のある計画を策定してほしい。

#### ○事務局

委員指摘のとおり、行政のマンパワーのみで全件に対応するには限界がある。しかし、近年の法改正により、関係団体や民間企業との連携強化が制度

化されている。近隣自治体の事例では、山梨市や丹波山村において、宅建協会や民間不動産会社を「空家等管理活用支援法人」に指定する取り組みが始まっている。本市においても、こうした制度を活用して支援法人の指定を調査・研究していきたい。

民間事業者の専門知識や人的資源を活用することで、実態把握の精度向上や個別事案への迅速な対応が可能になると考えている。組織一元化後の新たな体制において、こうした官民連携の手法を積極的に取り入れ、空き家問題の解決に向けた実効性のある対策を進めていきたい。

#### ○委員

先ほどの実態調査の判定は A から C の 3 段階評価となっているが、他市の事例を見ると、A から D までの 4 段階評価を採用しているケースが多い。

4 段階評価の場合、先ほど議論になった「管理不全空家」を「D 判定」として位置づけるなど、より実務に即した区分が可能になると考える。今回の計画修正に間に合わないようであれば次回の検討事項として、今後の評価基準の参考情報として提示したい。

#### ○事務局

構成の見直しを検討する。

#### ○委員

相続登記後の売却案件が増えている。外観上は屋根が落ちるなど深刻な状態の建物であっても、自ら手を入れ居住することを前提に購入を希望する層が一定数存在する。こうした需要がある一方で、空き家バンクへの登録条件をクリアするために、特に表題登記がない(未登記)などの物件では、調査や登記に相当の負担がかかるケースが多い。登録前の段階で、より柔軟に情報を開示できる仕組みが必要と考える。また、「隣の空き家を購入したい」という具体的なニーズがあっても、行政からは個人情報保護を理由に所有者情報の提供を受けられないのが現状である。

現在、法務局では土地の相続人調査等が進められ、所有者への通知がなされているが、建物に関しては同様の仕組みがない。市が公的な立場で、個人情報保護と流通促進のバランスを図りながら、独自の情報開示やマッチングの仕組みを構築できれば、空き家解消に大きく寄与すると考える。

#### ○事務局

個人情報の取り扱いについては、行政機関として非常に慎重な判断を求められる。仮に所有者情報を開示し、その後に「なぜ第三者に情報を伝えたのか」といったトラブルに発展するリスクを考慮すると、現時点では、原則非公開というスタンスを取らざるを得ない。

しかし、流通を促進すべきという委員の指摘も重要である。そこで、個人情報の保護と利活用の推進を両立させているような、先進的な他自治体の事例があれば研究していく。もし具体的な取り組み事例等があれば、共有いただきたい。

#### ○委員

他自治体との直接的なやり取りがあるわけではないが、行政が所有者情報を把握しているのであれば、個人名を直接第三者に開示するのではなく、まず行政から相続人等へアプローチを図る手法を解決策の一つとして提案

したい。具体的には、購入希望者がいる旨を伝え、情報開示の可否を確認した上で、了解を得られた場合にのみ繋ぐという運用である。最初から門前払いをしてしまうと、購入希望者は多大なコストをかけて独自に調査せざるを得ず、断念するケースも多い。

行政が仲介役を担うことで、情報収集の期間短縮やコスト軽減が可能となるので、こうしたステップを踏んだ情報提供の仕組みが、解決に向けた有効な方法になるのではないか。

#### ○事務局

委員指摘のとおり、過去に隣地購入の相談を受け、事務局で把握していた所有者へ連絡を取り、合意に至った実例がある。こうした仲介的な対応は可能だが、相続関係が未整理で所有者の特定が困難なケースなど、行政側の調査負担が過大になる場合は対応しきれない懸念もある。今後は、対応可能な範囲を整理しつつ、そのような相談があれば個別に検討していきたい。

#### ○委員

空家等実態調査の基礎データは、固定資産課税台帳をベースとしているのか伺いたい。実務上、登記手続きの際に「課税台帳に記載のない建物」が発見されるケースが稀にある。課税台帳に載っていない物件は、現状の調査対象から完全に漏れているという認識でよいか。

#### ○事務局

実態調査は固定資産課税台帳をベースに実施しているため、データの網羅性という点では台帳上の物件が漏れている可能性はあるが、住民からの苦情や相談に対応する中で、課税台帳上には存在しない建物を把握することもあるため、個別事案ごとに状況を確認し、必要な対応や記録を行っている。

#### ○委員

今後、複雑な調査データを GIS(地理情報システム)に集約し、外部委託によって運用していく計画とのことだが、先ほど議論に挙げたような情報も、すべてこの GIS 上に反映させていくという認識でよいか。また調査データは日々変動するものであり、常に最新の状態に更新されると思うが、システムの構築自体は外部委託するとしても、その後のデータ更新まで業者が担うのか。それとも、構築後の情報の入力・更新については、市が行う運用を想定しているのか。

#### ○事務局

市内の空家約 700 件の状況は日々変動しており、除却が進む一方で、新たに空家となる物件も当然存在する。システムの運用については、当初のデータ構築は外部委託とするが、その後の更新作業については、次年度以降、市側で随時対応していくことを想定している。

#### ○委員

窓口相談者が訪れ、特定の物件を指して詳細を求めた際、行政としてどこまでの情報を提供し、どこからを制限するのか。GIS に蓄積された詳細なデータを、実際の流通や相談対応にどの範囲まで活用・公開していくのか、その明確な運用ルールが必要ではないか。

(2)その他	<p>○事務局 構築予定の GIS システムは、あくまで「庁内での情報共有」と「効率的な事務執行」を目的としたものである。蓄積された詳細なデータをそのまま外部へ公開することは、個人情報保護の観点から困難と考えている。</p> <p>○委員 空き家の発生抑制策の一つとして「相続土地国庫帰属制度」の周知が挙げられているが、実務的な観点からは、この制度は現状では極めて使い勝手が悪いと思われ、利用を希望する者はかなり稀ではないか。例えば、当初の相続人が急逝し、その次の世代が予期せず相続人となるケースが実際にある。こうした二次相続以降の世代は、親世代ほど土地の詳細(境界や状況)を把握しておらず、管理の負担だけを負うことになる。本来、土地を国へ返還したいと願う層は多いはずだが、現行制度は引取条件や審査があまりに厳格で、ニーズに全く合致していない。元来は公的な土地であったものが私有財産化された経緯を踏まえれば、不要な土地をより簡便に国へ戻せるよう、制度の抜本的な改善が必要である。市としても、こうした現場の実態を汲み取り、国に対して制度緩和や要件改善の意見具申(要望)を積極的に行っていただきたい。</p> <p>○事務局 委員の指摘はもっともであり、国に対して要望する機会があれば、現場の実態を伝えていきたい。しかし実情として、本制度の利用には地籍調査が完了し、土地の境界や形状が明確に確定していることが事実上の前提となっている。多額の費用をかけて調査済みの土地でなければ申請自体が困難という現状があり、特に調査が進んでいない山林等においては、現行制度での対応は厳しいと認識している。</p> <p>○委員 相続土地国庫帰属制度について、実務上の補足を行いたい。現在、当方でも 2 件の受任案件を進めているが、制度利用のハードルは極めて高い。具体的には、境界の確定や他人の権利関係の整理に加え、更地であることが絶対条件であり、建物がある時点で対象外となる。また、申請時に 1 件あたり 1 万 4,000 円の審査手数料を要し、承認後も最低 20 万円程度の負担金(10 年分の管理費)の納付が求められる。これら全ての条件をクリアし、費用負担を受け入れられるケースは、現状では非常に稀である。しかし、「費用を払ってでも後世に負担を残したくない」という切実な需要は確実に存在する。受任中の 1 件は、都内在住で市内に他に不動産がなく、地籍調査も完了しているため承認の可能性が高いが、接道がない点などが依然として課題となっている。始まったばかりの制度のため、今後の要件緩和が期待される。</p> <p>○会長 よろしければ次の議事に移りたい。 議題 2 の「その他」について事務局より説明をお願いする。</p> <p>○事務局 第 1 回審議会で提示したスケジュールの進捗と、今後の予定について説明する。本日の審議を受け、年明け 1 月には市職員への意見聴取とパブリック</p>
--------	---

コメントを実施し、計画素案を固めていく。当初、第 3 回審議会を 2 月中に予定していたが、協議内容が本日の説明と重複する部分が多くなることが予想されるため、委員の負担軽減を考慮し、第 3 回における最終案の承認は、対面形式ではなく書面開催による審議としたい。

○会長

この提案について、ご了承いただけるかお諮りする。

○委員

異議なし。

○会長

それでは、第 3 回審議会については、書面開催にて委員の意見を集約するというようお願いしたい。本日の審議において、提示された計画素案自体に大きな反対意見はなかったと認識している。今後のパブリックコメント等で現在の素案を大幅に修正せざるを得ないような、重要な意見が出されない限りは、書面審議を経て最終承認とする方針で進めていく。その結果をもって、市長への答申へと繋げる運びとなる。

閉会(14:45)