**令和 8 年度安中市空家等対策協議会　概要**

**開催日時・会場**

- **日時**　令和 8 年 8 月 5 日（水）午後 2 時 30 分から
- **会場**　安中市役所新庁舎 2 階　中会議室 3

---

**1　開会**

事務局から配布資料を確認した後、令和 8 年度安中市空家等対策協議会を開会しました。また、市長を含む委員 11 名のうち、本人出席 8 名、代理出席 2 名の出席があり、安中市空き家等の適切な管理および活用促進に関する条例施行規則第 3 条に定める要件を満たしていることが報告されました。委員の交代についても報告がありました。

---

**2　あいさつ**

岩井市長から、委員の皆様が、市が空き家対策を進める中で直面する課題について、専門的な助言を行っていることへの感謝の意が述べられました。また、市では、移住・定住施策と連携した空き家の利活用を検討する一方、危険性、草木の繁茂、災害、防犯、防災などの面から地域で問題となっている、緊急性の高い空き家への対応も進めていることが説明されました。委員の皆様の指導・協力を得ながら、実効性のある空き家対策を推進していく旨のあいさつがありました。

---

**3　報告事項**

**(1)「空き家対策の現状と令和 8 年度の取り組みについて」**

**相談窓口への相談状況**

令和 7 年度に空き家相談窓口へ寄せられた相談は、621 件でした。相談内容として最も多かったのは、立木や雑草の繁茂に関する相談でした。市では、現地確認、所有者等の調査、改善に向けた指導などを行っています。また、相談内容に応じて、空き家バンクへの登録や解体補助制度につなげる支援を行っています。

**空き家バンクおよび補助制度の実績**

令和 7 年度の空き家バンクの登録件数は 25 件、成約件数は 27 件でした。単年度で成約件数が登録件数を上回ったのは、制度開始以来初めてです。市内の空き家活用に対する需要が高まっていることがうかがえる状況となっています。解体補助金は、令和 5 年度から上限額を 20 万円から 30 万円に増額しており、令和 8 年度も上限 30 万円で実施しています。一方、空家等バンク登録物件リフォーム等補助金については、制度の周知に努めているものの、利用状況は横ばいとなっています。

**空家等管理活用支援法人の指定**

市では、空き家の管理および活用を促進するため、NPO 法人　群馬県不動産コンサルティング協会を空家等管理活用支援法人に指定しました。今後、同法人との連携を深め、空き家対策の解決に取り組んでいくことが報告されました。

**相談会の開催**

移住・定住を担当する部署と連携し、空き家に関する相談会の開催回数を、これまでの 3 回から 5 回へ増やしています。開催場所についても、市役所以外の場所を含め、より身近な場所で相談できる体制を整えています。

**地区別アンケートの実施**

空き家の実態を把握するため、地区別のアンケートを実施しています。協議会開催時点では 2 地区でアンケートを実施しており、次回の協議会までに集計結果を報告できるよう、取りまとめを進めていることが報告されました。

---

**（2）「安中市大谷地内における特定空家等（候補）進捗状況について」**

大谷地内にある特定空家等候補について、これまでの対応状況が報告されました。当該建物は木造 2 階建ての住宅で、老朽化による屋根の崩落や部材の飛散が発生しており、近隣住民から多数の苦情が寄せられていました。令和 7 年 8 月には、建物東側の一部が崩壊し、隣接する住宅の車庫を損壊する事案が発生しました。市では通報を受けて現地を確認し、その後、相続人に対して訪問指導を行いました。相続人は、隣接する住宅の所有者と直接話し合いを行い、相続人の負担により、建物の接触部分の撤去および損壊した車庫の修復を行いました。市は後日、現地で対応の完了を確認しました。その後相続人は建物全体の解体も検討していますが、対応が進んでいない状況です。市では、解体補助金を活用

できることを通知や訪問により説明し、早期の解体に向けた働きかけを継続します。

---

**4　議題**

**（1）「空家等対策特措法の概要と関係法規について」**

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要と、令和５年の法改正による主な変更点について説明が行われました。法改正により、適切な管理が行われておらず、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれがある「管理不全空家等」についても、市町村が指導・勧告を行うことができるようになりました。また、管理不全空家等や特定空家等について勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地特例から除外されるとの説明がありました。特定空家等については、状態に応じて、助言・指導、勧告、命令、代執行などの措置を行うことができます。緊急時には、一定の要件のもとで、命令などの手続きを経ずに代執行を行うことも可能となっています。さらに、所有者が不在または不明である空き家等について、市町村が財産管理人の選任を請求できる制度についても説明がありました。委員からは、管理不全空家等と特定空家等の状態の違いや、固定資産税の住宅用地特例が除外される時期について質問がありました。市からは、空き家の状態や周囲への影響を確認し、それぞれの基準に該当する場合には、協議会で審議した上で対応を進めるとの説明がありました。

---

**（2）「財産管理制度を活用した所有者不明空き家・空き地対策について」**

所有者が不明となっている空き家や、相続人がいない空き家等への対応方法として、財産管理制度について説明が行われました。財産管理制度は、所有者が不明となった土地や建物について、裁判所が選任した財産管理人が、土地や建物の管理、売却などを行う制度です。制度には、相続財産清算制度、不在者財産管理制度、所有者不明土地建物管理制度、所有者不明専有部分管理制度があります。制度を利用する場合には、裁判所への申立てに当たり、予納金が必要となる場合があります。売却代金から管理費用を支出できる場合には予納金が返還されることがありますが、売却できない場合や売却代金が少ない場合には、予納金や解体費用が市の負担となる可能性があります。そのため、制度の利用に当たっては、相続関係、抵当権などの権利関係、土地・建物の価値、売却の見込み、管理や解体に要する費用などを確認する必要があります。協議会では、神戸市が財産管理制度に特化した特命チームを設置している事例が紹介されました。一方、安中市では、現時点で特命チームを設置する予定はないとの説明がありました。安中市では、財産管理制度につい

て、過去に 3 件の手続を行った実績があります。内訳は、旧制度によるものが 2 件、新制度によるものが 1 件です。今後、市として財産管理制度を活用する場合には、対象となる空き家等の状況や売却の可能性などを踏まえ、案件ごとに検討していくことが説明されました。

---

**（3）案件の検討について**

**案件①「相続人不存在及び抵当権設定空家等に対する法的解決手法の検討について」**

相続人全員が相続放棄をしており、根抵当権が設定されている空き家について、今後の法的な解決方法を協議しました。当該物件は、木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建ての建物です。法定相続人全員が相続放棄しており、土地および建物には根抵当権が設定されているとの説明がありました。財産管理制度の利用を検討するに当たり、土地の面積、地目、利用状況、建物の状況、根抵当権の内容、相続財産の状況などを確認する必要があるとの意見が出されました。また、土地・建物の売却可能性や不動産価値を事前に把握し、売却代金によって予納金や財産管理人の費用を賄えるかを検討する必要があるとの意見がありました。売却額が根抵当権の債権額を下回る場合には、抵当権者との協議や、債権の一部弁済と根抵当権の解除を同時に行う方法について検討が必要との意見もありました。市では、土地・建物の価値や売却可能性、権利関係などを整理した上で、財産管理制度の活用や抵当権者への対応を検討します。また、神戸市における情報収集の方法や制度活用の状況について確認し、安中市での対応について検討することとなりました。

**案件②「共有者が死亡・放棄した借地上の空き家等への対応について」**

共有者が死亡・相続放棄した借地上の空き家について、今後の対応を協議しました。当該建物は木造平屋建てで、昭和 44 年 4 月頃に建築されたものです。3 名による共有名義となっており、そのうち持分 6 分の 4 を有していた共有者が令和 7 年に建物内で死亡し、相続人全員が相続放棄しています。残る持分 6 分の 1 を有する共有者 2 名についても死亡しており、現在、相続人や所在地などについて調査を行っています。土地の所有者と建物の所有者は異なっており、土地所有者は安中市内に居住しています。土地所有者からは、共有者が存命中は地代を受け取っていたものの、その後は支払いがないと聞いています。現地では、道路側や隣接する住宅に接する部分で草木が繁茂しています。道路に面した植栽については、通行の妨げとならないよう、市の土木課が対応しています。協議では、相続人や共有者の調査を継続するとともに、土地所有者が利害関係人として財産管理制度の申立てを行う方法について検討する必要があるとの意見が出されました。また、土地所有者が

土地の売却を了承する場合には、土地と建物を一体として売却し、売却代金から財産管理人の費用や解体費用を賄う方法も考えられるとの意見がありました。一方で、建物を解体した場合と建物が残った状態で売却する場合の売却価格、買い手の有無、土地と建物それぞれの価格を確認する必要があります。市が申立てを行う場合には、予納金や解体費用を回収できない可能性もあるため、慎重な検討が必要との意見がありました。市では、土地所有者の意向を確認しながら、相続人の調査、土地・建物の売却可能性、財産管理制度の活用方法および市と土地所有者の対応について、引き続き検討します。

---

**5　その他**

市ホームページ等における空き家対策の情報発信について、意見が出されました。現在、市ホームページでは、空き家バンクや解体補助金について掲載していますが、空き家の相続、売却、管理、解体などについて、具体的にどのように対応すればよいかという情報は掲載していない状況です。委員からは、空き家を購入したい方への対応や、空き家バンクに登録されていない空き家についての相談対応について意見がありました。市では、空き家を購入したい方から相談があった場合、個人情報に配慮しながら、所有者等への取り次ぎを行うなど、可能な範囲で対応しています。空き家バンクに登録されていない空き家についても、相談内容に応じて対応しています。空き家の相続、売却、管理、解体などに関する情報発信について、今後の課題として意見が出されました。

---

**6　閉会**

以上で、令和 8 年度安中市空家等対策協議会の議題およびその他の事項を終了し、閉会しました。