

令和5年度第2回始良市空家等対策協議会（書面会議）

○説明資料

【協議事項】・・・資料1～2ページ

■令和6年度事業計画（案）について【資料1ページ】

令和6年度の事業計画につきましては、令和6年度中に始良市空家等対策計画の改訂を行いますので、計画の改訂スケジュールとあわせて説明します。

空家等対策における「管理不全な空き家への対応及び把握している管理不全な空き家の現況確認」につきましては、随時実施します。

その他につきましては、例年通り、啓発事業を中心に実施します。空き家セミナーにつきましては、例年2月に開催していましたが、お盆の帰省により親族等が集まれる機会に合わせて、8月に開催予定です。

事業目標に関しましては、主に4つの項目について、取り組んでいきます。それぞれ概要について説明します。

「管理不全な空き家の解消に向けた取り組み」では、空き家の所有者等の確知を行い、法に基づく情報提供や助言等を実施します。令和5年1月から協定を結んでいます株式会社ジチタイアドと、引き続き連携を図りながら、管理不全な空き家の解消に向けて取り組みます。

また、今年度は、これまで情報提供があった空家等に対して、ランク付けを行い整理していますが、今後も引き続き、所有者による対応の進捗確認及び現況確認を実施します。

次に、「空き家についての意識啓発や解決策の提案」では、空き家セミナーや個別無料相談会にて空家等に関する意識啓発を行います。また、始良市ふるさと移住定住促進条例では、2親等以内の親族から承継した空き家についても、増改築費用を補助対象としていることから、中山間地域の空き家の解消にも繋がるもとの考え、引き続き制度の周知を図っていきます。

次に、「空き家バンク制度の事業促進」では、市の広報誌やホームページ、全国版空き家バンクサイト等に、空き家に関する情報を掲載することで広く周知していきます。また、宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会と意見交換を行い、空き家バンク制度の事業推進を行います。

次に、「始良市空家等対策計画の改訂」についてですが、令和6年度は、令和4年度から6年度までの空家等対策計画の終了に伴い、令和7年度からの空家等対策計画の作成を行う必要があるため、委員皆様のご意見をお伺いさせていただきたいと考えております。また、令和5年12月に空家特措法の一部改正が施行されましたので、現在の空家等対策計画をベースに、変更及び追加になった点を盛り込んで、改訂する予定です。

【資料2ページ】

空家等対策計画改訂スケジュールにつきまして、空家等対策協議会の開催とあわせてご説明します。

令和6年度の空家等対策協議会等の会議は、5月、9月、11月、3月の計4回を予定しています。うち、3回目の協議会のみ書面での開催予定です。第1回協議会では、今年度、行政事務委託員に依頼して実施した空き家数調査の報告及び令和5年度の実績報告を行います。第2回協議会においては、空家等対策計画案を提案します。その後、第3回での書面開催を経て、パブコメを実施、第4回協議会において、計画の最終確認後、策定完了予定です。

【その他】・・・資料3ページ

■空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について

令和5年12月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」について、改正の概要を説明します。

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域について

市町村が空き家を重点的に活用するためのエリアを定めた上で、そのエリア内で規制の合理化等の措置を講じることができるものです。例えば、接道規制について、建築物の敷地は幅員4メートル以上の道路に2メートル以上接していないと建替え、改築等が困難となっていますが、市町村が活用指針に定めた敷地特例適用要件に適合する空家は、前面の道が幅員4メートル未満でも建替え・改築等が容易にできるようになるというようなものです。ただ、この空家等活用促進区域の指定については、今後検討していかなければなりません。現時点では区域や

活用指針等を定める予定はありません。

②財産管理人による所有者不在の空家の処分については、後半で説明します。

③支援法人制度について

空き家の活用や管理に積極的にと取り組む NPO 法人、社団法人等を、市町村が空家等管理活用支援法人に指定できる制度です。支援法人は、空き家の活用希望者からの相談に乗ったり、所有者から委託され空家の管理等を行ったり、空き家の活用・管理に関する普及啓発等を行うことを想定されています。ただ、支援法人は、空き家所有者情報について、市町村から提供を受けることが可能になることもあり、指定については国のマニュアル等を踏まえて、来年度以降検討をしていく予定です。

2. 管理の確保

①特定空家化を未然に防止する管理について

特定空家になれば、所有者に助言・指導・勧告・命令等を行うことができたが、今回の法改正により、特定空家になるのを待つことなく、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を「管理不全空家等」として、指導・勧告することが可能になります。勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税等の住宅用地特例を解除する措置ができるようになります。

②所有者把握の円滑化について

市町村は空家等に工作物を設置している者に対し、所有者情報の提供を求めることができるようになります。例えば、電気メーターを設置している電力会社などです。

3. 特定空家の除却等

①状態の把握について

市町村長に報告徴収権を付与し、特定空家の所有者に対して、勧告・命令等をより円滑に行えるようになります。

②代執行の円滑化について

改正法では、災害・その他緊急時において、保安上著しく危険な状態にある特定空家に関して、命令等の手続きを経ずに代執行が可能となっております。また、略式代執行時や緊急代執行時においても、国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収が可能になっています。

③財産管理人による空き家の管理・処分について

民法では、所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められていますが、今回の改正により、市町村長も財産管理人の選任請求をできるようになります。

この改正において、今回、特定空家になる前段階として管理不全空家の区分が新設されたことから、昨年度作成しました特定空家の認定マニュアルも見直す必要が出てきたところです。この特定空家のマニュアルについては、空き家の現地調査を行い、ランク付けをして特定空家に認定するというものでしたが、その前に管理不全空家に該当するか判定する必要が出てきたためです。こうしたことから、来年度は、空家等対策計画の改訂を行うのと同時に、特定空家の認定マニュアルの見直しを行い、新たに管理不全空家のマニュアルについても、国のガイドラインに沿って、作成する予定です。また、市が指定できるようになりました空家等管理活用支援法人の指定マニュアルについても作成予定であります。