

令和3年度第1回始良市空家等対策協議会 議事録

記録者	鶴田 麻衣子
-----	--------

日 時	令和3年10月6日(水)	時 間	午前10時00分～午前11時15分
場 所	始良市役所 加治木総合支所 消防庁舎2階 会議室		
出席者	協議会委員15人(欠席者:3人) 事務局6人(地域政策課)		
議 長	市長		
傍聴者	なし		

会議内容

(会次第)

1 開会

2 委嘱状交付

3 会長あいさつ

4 議事

(1) 令和2年度事業報告について

事務局より令和2年度事業報告について説明。

委員・・・空家対策推進始良・伊佐地域会議、空き家バンク意見交換会で出た話題を教えてください。

事務局・・・空家対策推進始良・伊佐地域会議では、県内における空家率、空家数及び空家対策について協議を行った。空き家バンク意見交換会は、毎年、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会から各2名ずつ来ていただき、始良市の空き家バンク及び空き家リフォーム制度等、現状の取り組みについて説明を行っている。

(2) 各種関連事業実績について

事務局より各種関連事業実績について説明

委員・・・空き家リフォーム補助実績について、令和2年度にだいぶ増えているが、リフォーム後に有効利用されている件数はどのくらいあるのか。
また、令和3・4年度の予算についてはどう考えているか。

事務局・・・補助申請をする段階で、次の所有者、賃借人など利用者が契約で決まっていることが条件になるので、100%有効利用されている。
予算については、令和4年度までは従来通りの予算計上の予定であるが、現状、リフォーム補助の申請内容について、築年数が浅い空家のリフォームや、資産運用的な利用の仕方も見受けられるので、補助金の使い方及び内容等について、今一度精査した上で活用していきたいと考えている。

委員・・・危険空家の解体補助について、解体された後の土地はどの程度活用されているか。

事務局・・・解体補助については、担当部署に確認して改めて報告する。

委員・・・リフォーム補助について、賃貸物件は所有者が申請を出してリフォームを行い、借主に貸すと思うが、一般的に空家所有者は高齢者なので、補助金をもらって残りのリフォーム費の負担まではしきらないという方がいる。借主が申請して補助金を使う仕組みも今後考えていただけたらと思う。

事務局・・・リフォーム補助は、現在でも所有者、借主どちらでも申請可能になっている。

(3) 令和3年度事業計画（案）について

事務局より令和3年度事業計画（案）について説明

委員・・・令和3年度事業計画（案）を今、審議するというのはおかしい感じがするが、どう考えるか。

事務局・・・協議会を開催するにあたって、庁内で作業部会、庁内対策連絡会を経て、この会議に至っている。コロナの状況等もあり、この時期になっている状況である。また今年度は空家等対策計画の素案をまとめる時間もいただき、この時期になってしまった。

委員・・・予算等の加減があるので、前年度に書面ででも開催していないと、後付けのようになって不自然な感じがするが、どうか。

事務局・・・始良市空家等対策協議会条例に、会議については書面決裁できる規定がない。この条例を改正するとなると、議会での承認も必要になるが、去年はコロナの状況も落ち着いてくるだろうということで条例改正にまでは至っていなかった。よって、今年度会議をするに至って書面での会議ができるようになっていなかった。

(4) 空家等対策計画（案）について

① 事務局より空家等対策計画（案）の第1章・2章について説明

委員・・・資料15ページの「空家等対策フロー図」に「市の対策」が4つ掲げられているが、国の直轄事業、例えば所有者不明土地について法律を構えて近いうちに施行されるが、3年以内に相続登記をしない場合は10万円の罰金に踏み出した。背景として、今所有者不明土地が九州の面積ほどあり、10年後には600万haほどになると予想されていることがある。空家対策は、市町村が主にやるとなっているのに、少し温度差があるのではないかと感じる。空家もどんどん増えている状況。「市の対策」の中で「固定資産税の住宅用地特例の解除」については、特定解除を厳しくして3年以上住んでいない空家は特例解除とするくらい、もっと踏み込んだ形でできないか。こういうことは一団体ではできない措置ではあるが、法務省がそういう事業をしているので、市町村も何か努力すべき。国の直轄事業と主に市町村がやる事業において濃淡があるように感じるのと、声を出していくべきではないか。

会長・・・日本全国の自治体の問題でもあるので、自治体の一つになって国に言っていくと言うのも一つの方法ではないかと思うので心がけていきたい。

委員・・・資料の23ページの空家の現地調査の回答率をみると、約15%の自治体会長から回答がないと捉えるが、地域の責任者として、このことについてどうなのかと思う。事前に知らせていただければ、行政からはできなくても、民としてコミュニティ協議会から、調査の提出をしていただけるように各自治体に言えるのではないかと考える。できるだけ100%に近いものを我々としても出していきたいと考える。コミュニティ協議会全体の責任者として、各コミュニティ協議会にお願いしながら進めていく必要があると思うので、よろしくお願ひしたい。

事務局・・・100%の回収率は、なかなか難しいところではあったが、コミュニティ協議会にご協力いただけるような流れを作っていきたい。また、調査については改めて検討していきたいので、その際にご協力をお願いしたい。

委員・・・宅地造成があり、人口はまだ増えていくと思われるが、一方では空家が増えていく状況。まず空家をどうにかすることを先に立てて、造成計画がもっと空家をリニューアルして新しい方が住んでいくというように、街中が空洞化しないような考え方が先に欲しい。それについての考えはどうか。

事務局・・・都市計画マスタープランの下に、空家等対策計画を位置付けている。都市計画の方とも連携を取りながら空家対策を進めていきたいと考えている。

委員・・・空家特措法で、指導、勧告及び行政代執行とあるが、その間に50万円の罰則というものがある。始良市では罰則はまだ事例がなかったと思うが、空家予備軍に対して罰則等があると認識をもってもらえるようにしていく必要があるのではないか。

事務局・・・協議会において危険空家に認定された空家に対して、指導、助言及び命令を行っていき罰則があるが、始良市では、まだ危険空家に認定したものがない状況。今その前段階として近隣等から空家の相談があれば、所有者を特定して、所有者等に対して書面にて情報提供、助言等を行っているところである。

② 事務局より空家等対策計画（案）の第3章・4章について説明

委員・・・4つの基本方針の中で、2から4の方針については、空家を壊した後の土地をどう使うかということがあるが、その時に使うデータとして、空家の増減については、人口の増減より世帯数の動きを掴んだ方がいい。空家の場所がどこにあるかというのを地図に落としてみると分かると思う。始良市では、居住誘導区域を指定しているが、居住誘導区域内の空家なのかによって扱い方が変わってくる。空家がある一方、新しい住宅が造られていくが、この動き自体が街の健康診断と一緒なので、空家が居住誘導区域内にあるかどうかの点も掬われるようにした方がいいのではないか。また、ハザード情報も参考にした方がいいのではないか。こういった情報を計画に載せるかどうかは難しいと思うが、この後庁内の会議では少なくともこういったデータを揃えた上で議論した方がいいのではないか。

空家特措法の他にも、コンパクトな街づくりをどうするかについて都市再生特措法ができ、地域公共交通活性化再生法の施行により公的機関が公共交通に口を出せるようになった。また、医療介護の包括ケアシステムの構築についての動きも出てきた。もう一つ、行政が持っている施設を今後どうしていくかについての計画書も作られた。これらの法律を空家特措法と組み合わせて空家対策を考えていくといいのではないか。

事務局・・・ご提案いただいた内容については庁内の会議に至るまでに協議できるようにしておきたい。それぞれの計画が各部署で作られているが、それらについてもこの計画に生かしていきたい。

委員・・・空家調査によると、今、始良市内の空家数は2,291戸となっているが、この中で空き家バンクに登録されているのはどれくらいあるか。

事務局・・・今、空き家バンクに登録があり、ホームページにて公開している物件は8件のみである。空き家バンク制度が始まって以来、空き家バンクの登録件数は、毎年約十数件ずつ増えてきている。2年間という縛りがあり、2年経っても売却や賃貸がない場合には、一旦やめて引き続き希望される方には再登録いただいている。全体では、これまでに126件登録があり、売却が41件、賃貸が16件ある。実際はバンクの登録手続きはしているが、相続関係でお客様に貸せる売れる状態になっていない物件もあるので、一概にこの件数だけではないところである。

③ 事務局より空家等対策計画（案）の第5章・6章・資料編について説明

質疑なし

5 その他

委員・・・随分前から相談を受けている危険家屋について、国の法制度が完備しないとどうにもならないところもあると思うが、市の方でも催促、督促等、指導をしていくことはできないのか。

事務局・・・今、年間を通して空家について苦情、相談等多く受けているが、相談を受けたら現地を確認して写真を撮り、所有者の確知を行い、現状の写真も付けて所有者に対して特措法12条に基づいて適正な管理をお願いする文書を通知している。1回の通知で対策を取られない場合には期間を置いて、再度通知を送付しているところである。

委員・・・今、始良市で空家の活用をしたい方からの相談を受けているが、個人情報の関係もあり活用したい人から相続人にアプローチをかけることは難しいので、市の方から所有者に対してアプローチをかけていただくことはできないのか。
また、空家の中には、農地も絡んでくるので、農地取得に対してなるべく早く下限措置を設けていただければと思う。

事務局・・・相続調査の件でこちらで動いている状況としては、空家について近隣の住民等から情報提供を受けた場合に、用地課に相続調査依頼をかけ、相続人が分かれば12条通知を送付しているところである。空家を活用したいというところからのアプローチというのは、今まで実践していない。そういった対応が可能なのかということについては今後検討が必要かと思う。

農地取得については、ふるさと移住定住促進条例で、中山間地区に移住される方に対しては、農地を取得しやすいように農業委員会の方で、農地取得の下限面積を1㎡に設定しているところである。

委員・・・相続登記の義務化というのが令和6年度開始で予定されているが、法務省が主に予定しているのが土地だが、空家についてもこの条文に含まれるので影響があると思う。昨年度、この場で空家の現地について見学に行ったが、その後の進捗はどうなっているのか。

事務局・・・この後、皆様の意見が終了次第、詳しくご報告させていただく予定としております。

他に質疑がなかったので、事務局より、昨年7月の空家等対策協議会で危険空家の現場診断をした件について説明。

質疑なし

6 閉会