

会 議 報 告 書

令和6年1月29日
企画部なとりの魅力創生課
主査 松原 妃

令和5年11月28日（火）に第2回名取市空家等対策協議会を開催したところ、その概要は以下のとおりでしたので、報告します。

部 会	第2回名取市空家等対策協議会
日 時	令和5年11月28日（火）10時00分～11時30分
場 所	名取市役所議会棟3階 第1・2委員会室
出席者	別紙のとおり
傍聴者	0人
概要等	<p>1. 開会</p> <p>2. 挨拶 (菊池会長)</p> <p>本日はお忙しいなか空家等対策協議会にご出席いただき、御礼申し上げます。 今回の議題としては、説明事項が二つ、報告事項が二つとなっている。次第がお手元にあると思うが、まず前回の協議会で皆さんからご意見をいただいたことについて、名取市の対応方針を事務局から説明していただく。</p> <p>次に、来月13日に施行される空家特措法の改正法に関して新設される管理不全空家等という区分の概要と、それに対する名取市の対応方針について説明いただくこととなっている。</p> <p>続いて報告事項として、2021年度に作成した空家等対策計画の進捗状況について、現時点での概況について数値目標等を示しながら、報告いただく。</p> <p>最後に、S判定だった空き家が1件解体され、更地になったということで、その経過について報告いただく。</p> <p>本日は協議事項はないが、今年度は今回が最後の協議会となっているため、ぜひ積極的に発言いただきたい。</p> <p>(菊池会長)</p> <p>報告事項に移る前に、事務局より「会議の公開」について説明がある。</p>

(事務局 松原主査)

名取市審議会等の会議の公開する要綱第2条の規定により、本会議については公開の対象となっている。また、第4条の規定により原則公開ではあるが、本日の会議についてはすべて公開することに問題はないと考える。ただし、資料4については公開することにより所有者の権利・利益を害する恐れがあることから配布・閲覧には供しないこととしたい。以上ご提案となる。協議をお願いしたい。

(菊池会長)

只今事務局より説明があったが、本会議を公開とするか、非公開とするかについて、委員の皆さまにお諮りする。また、事務局の説明では資料の一部を非開示とすることの他は、全て公開することに問題はないということだが、よろしいか。

(複数の委員)

異議なし。

(菊池会長)

では公開で進めることとする。

また、議事録の作成について、今後事務局において議事録を作成するが、その場合、発言された委員の名前を議事録に残すか、否か。

また議事録は要点筆記か全部筆記とするかお諮りする。ちなみに、前回の議事録は、発言された委員の名前を記載し、要点筆記だったが、今回も前回同様の要点筆記で委員名を残すということによろしいか。

(複数の委員)

異議なし。

(菊池会長)

それでは前回同様議事録を作成することとする。

3. 説明事項

(1) 第1回名取市空家等対策協議会におけるご意見等への対応方針について

(事務局 松原主査)

では、資料1をご覧いただきたい。前回の空家等対策協議会において皆様からいただいたご意見・ご質問等に関してこの場で回答差し上げる。

まず一つ目として、空き家バンクについて洞口（祐）委員から、「昨年始まった空き家バンクについて、現状はどうなっているか」というご質問をいただきました。現在、物件登録申請が1件あり、手続きを進めているところである。今後は宅建協会等、協力団体には随時情報提供していきたいと考えている。

また、10月17日にB~C判定の空き家所有者へアンケートを送付し、空き家の使用状況や空き家バンク登録の意向調査を行った。

11月10日時点のアンケート回答状況はこちらに記載のとおりで、送付件数が84件、内訳としてB判定の空き家は47件、C判定は37件だった。

回答数は20件、率にすると22.6%、回答の内訳として、B判定は7件、C判定は13件だった。

また、空き家バンクの登録意向について、「登録したい」との回答が3件、「制度を知りたい」との回答が6件、「登録しない」が6件、「その他」5件であるが、「その他」というのは、無回答であったり、そもそも空き家ではないと回答があったものである。

「登録したい」または「制度を知りたい」と回答した方については、個別に連絡を取り、物件登録に繋がりたいと考えている。

続けて、2番、代執行について、菊地委員から「もし代執行する場合には、事前に差し押さえ等を登記すれば代執行をしやすくなるのではないか」という質問をいただいた。代執行の実施前には債権が発生しないため事前に差し押さえはできない。差し押さえ可能になるのは、代執行実施後に所有者が費用を納付しない場合となる。改正後の空家法第22条において、費用の徴収は行政代執行法第5条、第6条を準用すると定められており、そちらの中で国税滞納処分の例により徴収できるとされているためである。なお、費用徴収の優先順位は国税及び地方税に次ぐ順位となっている。

次に、菊池会長から「参考として他自治体の代執行の状況を収集していただきたい」というご意見をいただいた。こちらについては、添付している「地方公共団体の空き家対策の取組事例2」という、国交省作成の事例集をご提供する。こちらは市町村の規模や、措置内容がバランスよく選定して掲載されているため、参考になるものと考えている。

続けて、3番、空き家活用事例集について、山田委員から「空き家を活用して事業を行いたい方向けに、ふるさと回帰支援センター、東京にある相談窓口であるが、そちらでも就農したせり農家の件など、空き家活用事例を紹介してはどうか」というご意見をいただいた。こちらについては、ふるさと回帰支援センターへ既に移住定住パンフレット「なとりぐらし」を設置しており、こちらへせり農家の事例を追加することで、移住を検討している方に情報提供したいと考えている。

「なとりぐらし」の現物については、先程の国交省の資料と併せて配布している。こちらの後ろから1ページ開いて見開きの左下の部分に、空き家活用事例集から転記する形で、市内における空き家活用事例として、せり農家の事例を掲載している。こちらで移住を検討している方へ情報提供したいと考えている。

では資料1に戻っていただいて、4番、空き家有効活用補助金について、橋浦委員から「空き家有効活用事業補助金の起業タイプは、県のスタートアップ補助金と併用可能かどうか」とのご質問をいただいた。まず、市の起業タイプ補助金については、他の補助金と併用が可能となっている。また、スタートアップ補助金を取り扱っている公益財団法人宮城産業振興機構へ確認したところ、「工事の項目毎に見て、補助金の重複がなければ問題ない。例えば、壁の工事は県補助金、水回りの工事は市補助金という申請は可能」との回答だったため、併用を検討している方は、公益財団法人宮城産業振興機構へご相談いただくとスムーズかと思う。

事務局からの説明は以上となる。

○質疑応答

(三浦委員)

最後の補助金の併用に関して、併用のメリットは具体的にはどのようなものがあるのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

併用するメリットとしては、市の補助金と県の補助金ではそれぞれ補助対象が少し違うため、例えば市の補助金では「ここまではできるが、こちらは補助できない」ということがある。そういったところで、補助金を最大限活用できるのではないかと考えている。

(菊池会長)

空き家対策の代執行事例について、今回お示しいただいた資料、「地方公共団体の空き家対策の取組事例」をめくって上の方の項目を見ると、この表の特定空家等の物理的状態のほうで著しく保安上危険として印が付いていると思うが、他にもこの事例と照らし合わせてみて、名取市の方で、この物件は危ういなどか、対象になり得るかもと危惧しているものはあるか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

著しく保安上危険という物件については、名取市内にもあると考えている。

判定的には、Sランクの物件。合致するかという点もあるが、これに近い物件はあると考えている。

(菊池会長)

これからの対応方針について検討したところがあれば教えていただきたい。引き続き連絡を取っていくことになるのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

所有者の方とコンタクトを取りながら、まずは所有者自身での改善を依頼していきたいと考えている。

(菊地委員)

国交省の資料は、市で前から持っていた資料なのか。それとも、今回改めて収集した資料なのか。

(事務局 松原主査)

菊池会長から情報収集をという話をいただき調べたところ、国交省で作成したものが既にインターネット上で公表されていた。市で個別に事例を収集するよりは、既に国交省の方で内容や地域をバランスよく選んだものがあったため、今回ご提供した。

(菊地委員)

結構よい資料だと感じている。非常に参考にできる内容があると思う。

もう一つ、このB～C判定の空き家に関してアンケートを発送したということは、郵送しているということか。

(事務局 松原主査)

郵送している。

(菊地委員)

あて先不明等で戻ってきたものはあるか。

(事務局 松原主査)

あて先不明のものは2件あった。

(菊地委員)

所有者ははっきりとは分からないという状態か。そこにはもういないというか、今の時点では連絡がつかないという方か。

(事務局 松原主査)

更に詳細に調べれば分かるかもしれない。

(佐藤委員)

質問というよりは情報提供である。

「地方公共団体の空き家対策の取組事例2」国交省の資料をご提示いただいた件で、書籍にはなるが、埼玉県川口市で同じように空き家対策の部署があり、そちらの担当者が執筆した空き家対策に基づいて代執行していく時の対応の仕方とか、行政サイドからの目線に立ってどのような流れで進めていくかという本がある。今日は持ってきていないが、参考資料としては役に立つのではないかと思う。

(菊池会長)

そういった事例や公開している媒体が色々揃ってきていると思うので、引き続き私も勉強していきたいと思う。

(伊藤委員)

前回の資料でSランクの空き家が名取で11件あるとなっていたが、この代執行の資料を見ると、固定資産税台帳や戸籍といったもので所有者を確認できないという事例がある。Sランクで代執行する場合、所有者が不明になっているものは、具体的にあるものなのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

6月に改善依頼文書をS~Aランク以上の物件所有者に送っているが、Sランクの物件所有者に送ってあて処不明で戻ってきているものは無いため、所有者に届いてはいる。ただ反応がなく、電話番号など連絡先を把握していないため、そこでコンタクトが取れないという物件はある。

(伊藤委員)

関連して、空き家になっているということは、所有者が亡くなっている場合が多いと思うが、その場合は相続人、ある程度近い親等の相続人の一部に通知を出しているということによろしいか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

固定資産税のデータを基に情報を把握し発送しているので、相続人の近い方に送られていると考えている。

(2) 法改正に伴う管理不全空家等への対応方針について

(事務局 松原主査)

資料 2 をご覧いただきたい。

法改正については、今年の 6 月に国会を通過し、いよいよ来月 13 日に法律が有効になるという段階にきている。まず、その法改正に関するスケジュールに関して説明する。

資料 2 の最初の所に表として、国交省の動きと市の動きを掲載している。

まず国の方では現在、ガイドライン、市町村職員が実務にあたって、どのように手続きを行えばよいか載っているものがあり、そのパブリックコメントが先週 23 日まで行われていた。現在は募集を終了しているため、近いうちに正式なものが公表されると見込まれている。また、先ほども申し上げたが、改正法が施行されるのは 12 月 13 日となっている。

それを受けて、名取市ではガイドラインの公表後に管理不全空家等の判定基準の検討を開始し、年度内に案を作成し、次年度の協議会へ提案しご意見をいただきたいと考えている。

続けて、管理不全空家等の認定・効果についてご説明する。

まず(1) 判定基準について、管理不全空家等は、改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法の第 13 条第 1 項において、「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」と定義されており改訂版ガイドライン(案)の中で参考となる基準が示された。参考となる基準については、本資料の 3 ページから 5 ページに対照表のようにまとめているため、後程ご覧いただきたい。

こちらの判定基準について、市の対応方針(1)として、まずは他市町村の対応状況等の情報収集を行いながら、今年度中に判定基準(案)を作成し、来年度の空家等対策協議会へ提案したいと考えている。

(2) 現地調査について、管理不全空家等の場合には立入調査は認められないため外観からの調査で判断することとなっている。ただし、特定空家等になる可能性があり、その判定のために立入調査した結果、管理不全空家等となった場合は違法ではないとされている。

次に、(3) 協議会からの意見聴取の要否について、ガイドラインにおいては、管理不全空家等及び特定空家等へ措置を講ずるにあたり、協議会からの意見聴取を想定しているものの、「協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、

財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる」とされており、管理不全空家等についての意見聴取は市町村の判断に委ねられている。

それに対する市の対応方針(2)として、管理不全空家等の段階では財産権への強い制約はないが、特定空家等へ移行した場合に円滑に対応できるよう、管理不全空家等への措置を講ずる段階から、協議会からの意見聴取を行いたいと考えている。

(4)固定資産税等の住宅用地特例解除については、管理不全空家等に認定した効果に関する説明である。管理不全空家等の所有者が法第 13 条第 2 項に規定する勧告を受けると、特定空家等と同様に、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例から除外され税額が上昇する。これは本特例の趣旨である「住民の日常生活に必要と認められる住宅用地の税負担を軽減すること」から外れるためである。

続けて、特定空家等へ移行した場合についてご説明する。

管理不全空家等に対しては、法第 13 条に基づき修繕、立木竹の伐採など、特定空家等にならないための措置を指導、勧告できる。この指導、勧告が履行されず特定空家等に移行した場合は、改めて法第 22 条に基づき、除却、修繕、立木竹の伐採などの措置について助言又は指導、勧告、命令を行うこととなる。

なぜそうしなければならないかという、特定空家等に対して代執行を行う場合は、あくまで法第 22 条、特定空家等に対して助言又は指導、勧告、命令が全て行われている必要があり、管理不全空家等への指導、勧告はその代わりにできない。ただし、管理不全空家等へ行った勧告の内容が特定空家等への勧告又は命令の内容と概ね同じ内容と認められる場合は、特定空家等への勧告又は命令に付ける猶予期間を短くすることは可能となっている。

事務局からの説明は以上となる。

○質疑応答

(菊池会長)

管理不全空家等に指定されたとしても、特定空家等に指定し直したというか、変更になる際には改めて手順を追って、指導していく必要があるということでしょうか。

(事務局 松原主査)

そのとおり。

(菊池会長)

3 ページの特定空家等の参考となる基準がガイドラインで示されているが、この内容を見ると、特定空家等は建築物の傾斜が 1/20 を超えていたり、倒壊

のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落という、結構厳しい状況にある建物だと思うが、これと照らし合わせると、名取市で調べていただいている空き家はまだいいというか、ここまでいっていないのが多い印象があり、どちらかというところ、Sランクの物件は管理不全空家等の方に該当するかもしれないと捉えた。

それで先程の質問・意見の内容に関連すると思うが、Sランクの建物が実際に名取市にあって、反応もあまり返ってこない所有者もいらっしゃるなかで、管理不全空家等に指定していくのか。積極的に制度を活用していくのか。それとも、今しばらく様子を見るのか。これについては委員の皆様からもご意見をいただければと思うが、どのような考えでやるのかというところを少しご説明いただければと思うがいかがか。

(事務局 守課長)

ガイドラインにこれから微調整が入ってくる可能性があるため、ガイドラインが正式に出てから、年度内に指定するための仕組みを精査したうえで検討したい。

ただ、先程おっしゃったように、Sランクの中にも管理不全空家等と思われるものも当然見受けられるため、今後特定空家等になる前にそういった制度を活用せざるを得ない部分はあると捉えている。

(佐藤委員)

管理不全空家等に認定するかどうか、積極的にというのは難しいと思うが、資料2の2ページ目、(4)固定資産税等の住宅用地特例解除で、管理不全空家等に該当し勧告を受けると特例から除外されるとあるが、特例から解除されると固定資産税が5倍とか6倍くらいに上がると思うので、最終的に、この空き家問題はやはり直接的に介入するというよりは間接的に促して、所有者や相続人に問題を解決してもらおうというところに軸があり、固定資産税の特例解除はかなり大きいと思う。

その動かなければいけないという一つの軸にはなるかと思うので、管理不全空家等の認定というのは、そこまで積極的にというのは難しいかもしれないが、視野に入れる必要があると思う。

(横井委員)

今のところで、「勧告を受けると」と書かれているが、国交省の資料を見てみると勧告書のひな型があって、そこに措置の期限と記載されているが、これは半年間くらいなのかもう少し長いのか、ここはどうなるのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

猶予期間の話だと思うが、物件の状態によって個別に設定していく必要があると考えている。一概に、例えば傾いているから1か月とか2か月とか、一定の期間は設けられないと思うので、そこは個別に状況や空き家の立地条件等を加味しながら適切な期間を設定したいと考えている。

(菊池会長)

この改正法に関しては、管理不全空家等以外にもいくつかトピックというか、項目があったと思うので、引き続きこの改正法について理解を深めるとともに、管理不全空家等の制度の活用をどうするのか検討していく必要があるかと思う。

固定資産税が高くなるから空き家のまま建物を壊さずに放っておく方もいらっしゃると思うので、この固定資産税が現状のままでも高くなる場合には対応に動き出す一つのきっかけになると思うし、その辺りは検討事項かと思う。

4. 報告事項

(1) 空家等対策計画進捗状況について

(事務局 松原主査)

資料3をご覧ください。

空家等対策計画では、毎年進捗管理と事業の評価・検証を行うこととしているため、今回は令和4年度の状況と、令和5年10月末までの状況をご報告する。なお、来年度には改めて令和5年度の実績についてご報告する。

では資料1枚目の表について説明する。空家等対策計画に掲載している数値目標から、基準値、令和2年度の状況と、中間年、令和6年度の目標数値を転記し、こちらに令和4年度と令和5年10月末現在の状況を追加したものとなっている。

指標に対する数値として上から順に申し上げると、Sランクの件数が、令和4年度は11件、令和5年が10件。

特定空家等の認定件数が、令和4年度、令和5年10月末現在ともに0件。

空家バンクの創設と登録件数は、令和4年度に制度創設したが、現状として令和4年度、令和5年ともに0件。

続けて、有効活用の相談件数について令和4年度は累計11件、令和5年は累計20件。

空き家を活用した移住者数は令和4年度においては1世帯1人、令和5年も累計であるため1世帯1人。

最後に地区計画の見直しについて、令和4年度にゆりが丘地区のまちづくり会議において、地区計画なども含めて検討が行われているが、空き家に特化し

た会議ではないところにご留意いただきたい。そして令和5年は引き続き調査研究に努めることとしている。

続けて資料を1枚めくっていただいて、こちらの内容は空家等対策計画に記載している取組内容の進捗について記載しているものだが、全てについて説明するのではなく、この中から何項目かピックアップして説明する。

まず、今のページの上から3つ目、取組概要が市の広報紙やホームページなどを通じて、空家等の適正管理に関する周知・啓発を行い、所有者等の管理意識の醸成を図るとなっているもの。

これについて、令和4年度から毎年5月を「空家対策強化月間」に位置付け、広報なとり5月号に管理意識啓発に関する記事を掲載した。令和5年度は、これに加え、空き家解体に関するWEBセミナーを開催した。

次に、1枚めくった一番上のところで、取組概要が「名取市空き家バンク」の創設のほか、所有者等の対象に特化した情報提供の検討や、「全国版空き家・空き地バンク」との連携となっているもの。

令和4年度は、宮城県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会宮城県本部と8月2日に協定を締結し空き家バンクを創設した。令和5年度は、既に「全国版空き家・空き地バンク」の利用登録を行ったほか、冒頭にご説明したとおりB～C判定の空き家所有者等へ制度周知を兼ねたアンケート調査を行った。

次に、同じページの下から4つ目のところで、取組概要が、農地付き空き家のニーズを把握し、所有者等との話し合いの機会を設け、空き家バンクなどをつうじたマッチングなどについて検討するとなっているもの。

令和4年度はせり農家に就農した方が、市内の空き家を賃貸し、住居兼作業所として活用し本市に移住している。そして令和5年4月1日には農地法の改正があり、農地取得時の下限面積要件が撤廃されたため、農地付き空家が今後、空き家バンクに登録されるよう制度周知を図っていきたいと考えている。

続けて、今ご説明した項目のすぐ下、取組概要が、移住定住を推進するための空き家活用のほか、空き家を活用した起業支援を行い、地域の活性化等につながる支援策について検討するとなっているもの。

令和4年度は、空き家活用支援事業起業タイプ補助金を創設し、新規就農したせり農家へ改修費として補助金の交付を行った。令和5年度では、起業支援タイプに関する問い合わせは多数いただいているが、更に制度周知を進めていく。

次に一つ飛ばして、このページの一番下の項目。取組概要が、民間団体や事業者等が取り組んでいる空き家のリノベーションを促進し、地域の活性化を目指すとなっているもの。

令和4年度に、いわゆる地域活性化タイプ補助金を創設したが、活用実績は

0件だったため、令和5年は引き続き制度の周知を図っていききたい。

資料を1枚めくっていただき、一番上の項目。取組概要が、市街化調整区域の中で地域を限定したうえで、都市計画法に基づく用途変更により、空き家等を有効活用できるよう検討するとなっているもの。

令和4年度においては、市街化調整区域に空き家が49件あるが、複数の地域に分散して存在しているため、地域を限定しての用途変更は難しい状況であり、個別案件の対象として対応している。令和5年は、先進地域の情報収集を行い調査研究に努めることとしている。

次に、一つ飛ばして、上から3つ目。取組概要が、地区計画が中古住宅市場の流通に支障をきたしている場合があることから、地区計画の見直しを検討するとなっているもの。

令和4年度において、ゆりが丘地区のまちづくり会議では地区計画等も含めて検討しているが、先ほども申し上げた通り、空き家に特化した会議ではないためこの中で決まるかどうかは別のもの、となっている。令和5年度は、引き続きゆりが丘地区のまちづくり会議において調査研究に努めるとなっている。

次の説明で最後となる。また1つ飛ばして、取組概要が、専門的な相談については、宮城県宅地建物取引業協会等の関係団体や、この資料に記載している様々な団体や民間企業と情報共有を行い、連携し協働で対応するとしているもの。

令和4年度は空き家バンクの運営について宮城県宅地建物取引業協会と全日本不動産協会宮城県本部と連携協定を締結した。また、株式会社クラッソーネとも協定を締結し、解体に関するサポート体制を整えた。令和5年は、先進地の情報収集を行い調査研究に努めていきたいと考えている。

事務局からのご報告は以上となる。

○質疑応答

(三浦委員)

質問が2点ある。まず1点目は、2ページ目の下から3つ目にある空き家有効活用起業支援タイプについて問い合わせは多数あるということだが、具体的にどういった問い合わせ内容なのか、どういった方からの問い合わせなのか教えていただきたい。

2点目は、最後のページで、(8)地区計画の見直しの検討とあるが、地区計画とはどういった位置付けのものなのか教えていただきたい。併せて、取組概要の記載を見ると、地区計画が中古住宅市場の流通に支障をきたしている場合があるということだが、それほど重いというか、地区計画に左右されるような状況なのか具体的にその辺を教えていただきたい。

(事務局 松原主査)

1 つ目のご質問、起業支援タイプの問い合わせにどういったものがあるかについて、飲食店をやりたいという方や、ペット用品店をやりたいという方等、お店をやりたいという問い合わせをいただいている。

(三浦委員)

大体が名取市内の方なのか。それとも市外からも結構あるのか。

(事務局 松原主査)

市外在住の方で名取市内の空き家を使ってお店を開きたいという方もいる。

(三浦委員)

比率的にはどうか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

住所まで確認を取れていない方もいる。名前と連絡先だけを確認しているところもあるが、どちらかというとなんか半々の感じである。名取市内にお住まいの方は、今空き家になっている所有物件を使いたいとか、新しい空き家を見つけたのでそこでやりたいとか、そういった方が多いと思う。

市外の方は、まず空き家はないかから始まり、それに伴って補助金はあるかとお問い合わせをいただく傾向があると捉えている。

(三浦委員)

市内の方と市外の方では微妙に情報発信の仕方が違ってくるのかなと思った。

(都市計画課 菊地課長)

(8) 地区計画の見直しの検討について、一般的に建物が建てられる地域というのは、市街化区域の中で建物が建てられるということになる。その市街化区域の中で用途地域を設けて、例えば工場の地区とか、住宅の地区、そういったものを制限しながら建てていくようになる。

その更に用途地域の下に地区計画というものを設けて、地区の特性を生かして「この地区はこういった住宅の街並みにしよう」とか、そういったものの制限をかけていくのが地区計画になる。その中で、例えば用途地域では建てられるが、地区計画で縛りがあり少し制限がきつくて、「建物にこういう出窓を作

りたいができない」という場合など、地区の皆さんの協力の下にできた計画が制限となって、なかなか買い手が付かない等が考えられるので、取組の概要として記載している。

(山田委員)

ゆりが丘地区でいえば、第一種低層という普通の一般住宅の他に大学とかがあるので、その地区計画を見れば文化レベルの高い居住エリアとするみたいなのが書いてあって、その辺りにすごく細かい建物の高さ制限とか門扉を化粧ブロックにしなければいけないとか色々細かいところを書いてある。それで同じゆりが丘地区の中でも住居区域という人が住む地区と、商業施設を集積するエリア等決まりが細かくある。そこがそれぞれの地区で地区計画を定めてあるので、要件緩和したり見直したりすることで、移住定住しやすくなるような形にできないかということを地域の人と話し合っている。

(林委員)

名取には色々な地区があると思うが、今後空き家が多くなりそうな地区はどこか。そもそも名取市は全国と比べて空き家が多いのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

まず、空き家が多い地区としては、増田・増田西地区は住宅も貼り付いているため将来的に空き家は多くなるが、一般流通の中で解消していくエリアかと考えている。

一方で、先程話に出たゆりが丘地区とかの団地については、今後空き家が増えていく可能性が高くなるエリアだと思う。造成された時に購入した方が、今、退職とか、60歳を迎えた方が非常に多くなってきており、そういった方が利便性を求めて駅前の方に引っ越すという話を聞いているので、将来的には山側の部分に空き家が多くなってくるのではと考えている。

名取市が全国的に見て空き家率が高いかについて、全国で見ると宮城県の空き家率はそこまで高くはないと考えている。その中の名取市なので、全国で見ればそこまで多くはないと考えているが、近隣の方の迷惑になっている空き家はあるので、その対策を今後進めていきたいと考えている。

(洞口(祐)委員)

そのとおりで、市街化区域とか流通できるような物件は回っていくと思うが、調整区域とか、愛島の奥の方とかはどうしようもなくなってくる。

先程も色々話があったが、例えば解体しなければならないとか、Sランク

でどうしてもなくて特定空き家等に認定した場合、例えばその人が施設に入っていて、その人に対して固定資産税を上げて差し押さえをするとしても、結局何もできない状況に追い込まれていくというのが多いと思う。そういう方のために、行政の方では例えば成年後見人に誰か指定してもらって、支援をするとか、そういう相手側のやりやすい方法を考えていかないといけないのかなと思っている。

(山田委員)

洞口委員がおっしゃったとおりで、全体としては土地活用も盛んにされてきているため、空き家が多いとは思っていない。空き家があってもそこにいつの間にか家が2軒建っているような状況である。

ただやはり市街化調整区域や、地区計画で縛りがあるような所を今からやっていかないといけない。おっしゃっていただいたように、行政としてどういう所にどういう支援、もしくは促進策を入れることで、空き家の利活用が進んでいくのかというところを是非この会議の中で話をさせていただいて、専門的な話から、色んなヒント、アイデアをいただけるとすごく助かると思う。

(菊池会長)

関連して、3ページの真ん中辺り、(9) 除却した跡地の利活用の検討というところ。ポケットパークとしての活用等ということも計画にある。令和4年度の実施状況として、一般流通で取り引きされているため建物の除却跡地の活用方法について検討していないとあるが、空き家の公的活用は検討できるのか。取り組んでいる自治体はあると思うが。

公的資金の導入についてはなかなか難しいのではないかとすることはこの協議会でも初めの段階から出ていたと思うが、何か公的に介入していく方法があるとしたらどのようなものか、ということも検討していければと思う。

(山田委員)

行政が公共施設として空き家を活用していくという流れではないと思っている。公共施設を作れば作っただけ維持管理が必要になる。ただ、これまで行政が手を出していなかった分野で公共施設が必要だということであれば、空き家を活用して進めていくことはあるかと思う。

行政が主体となって公共施設として空き家を活用するという方向性はない。ただ空き家は活用していただきたいので、民間やNPO等が活用しやすくなる方向へ誘導していきたい。

(佐藤委員)

第7章(5)空家等を活用した起業支援のところ、前回、第1回目の時にいただいた資料で名取市でも補助金制度を用意しているということで、有効活用は例えば企業の方で建物を所有して活用していくことだけなのか、借りて有効活用していく場合でも補助の対象になるか確認したい。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

起業支援タイプについては、空き家所有者も賃貸利用も利用できる制度になっている。ただ、賃貸で利用する場合には大家から改修に同意を得たうえで補助の対象にしているため、そこをクリアできれば対象になる。

(棟方委員)

名取市の場合は移住する方、住む方の就労の観点を非常に気にしているところが特徴かなと思う。手前どもは名前のとおり「住宅金融支援機構」なので、あくまでも住宅に特化してしまうところはあるが、例えば、子育て世代や移住定住という時はフラット35という資金で名取市の補助と連携して金利を引き下げる制度もあるし、場合によっては空き家所有者が高齢化しているケースもあるかと思う。こういった時にはリバース60といって60歳以上の方が住宅ローンを利用できるという商品になっていて、こういったものを活用して空き家をまずは新しくリフォームし、空き家バンクに登録していただくとその物件を賃貸することができる。

本来であれば、借り入れ者もしくは親族が住まなければならないが、名取市は空き家バンクに登録しているということもあるので、賃貸もできるということも活用して、ソフト面で住宅サイドから何か支援できるものがあるのではと模索しているので、ご相談があれば是非ともお願いしたい。

(山田委員)

リバース60というのも新しい形であると思う。初めて聞いた時は驚いた。そういう活用の形もあるのだなと思うので、担当の方でもしっかり研究させていただいてご相談したい。

(菊池会長)

話がずれてしまうかもしれないが、先程ご意見があった地区計画に関連して、例えば高齢化が進む団地等で商店が無い、第一種低層住居だと店舗が建てられないと思うが、そういう所の地区計画の見直しとか、高齢者も生活を継続できるような検討は可能か。

(都市計画課 菊地課長)

高齢者が住めるような街としての地区計画か。

(菊池会長)

地区計画の括りだったり、用途地域で縛られている建築用途の調整というか、高齢者も街まで来なくても買い物ができる、そういう対応の仕方は検討できるのか。

(都市計画課 菊地課長)

今、ゆりが丘地区においてまちづくり会議を開催している。メンバーは、コアメンバーとして地域の代表者 10 名、その他にサポートメンバー 10 名で構成されている。その中でワーキングを行い、ゆりが丘地区の問題点等を洗い出ししながら進めている。

その中では、ゆりが丘地区も人口が減ってきていたり、世帯分離が進んでいたり、様々な問題を抱えている。また、交通の問題であったり、商業の問題であったり、買い物問題、そういったものを地区の中で話し合いながら、ゆりが丘地区として今後どういう住みやすい街を目指すのかということは、その会議の中でも議論されている。先程申したように、地区計画の中でそういう問題点が仮にあるのであれば、必要に応じて改善できるものは改善していきたい。そういったものを地区の合意として皆さんとお話ししながら考えていきたいということで会議を進めている。

(山田委員)

これは非常にデリケートな問題で、地区計画を変えるというのは地域の方の感情に沿わない場合もある。特にゆりが丘地区でいえば、眺めが良い閑静な住宅街がよくて家を建てて住んでおられる方々がいる。ただ、その中で高齢化が進んで様々な地区計画の縛り等もあってなかなか入れ替えというか、新住民が入りづらくなっているという実態があり、地区の中でも、このまま高齢化が進んだ時にゆりが丘地区をどう考えていけばいいのか話し合う機運があって、そこに行政が入って一緒に街づくりの中で考えているという状況である。

例えば地区計画そのものを変えて、あそこにはアパートが作れないが、若い人たちの入れ替えという部分ではアパートを建てられるようにする、もしくは商業施設をもっと建てられるようにすると賑やかにはなるが、閑静な住宅街として住んでいる方の中にはそれは嫌だという方もいると思うので、地域の中の考え方をまとめていく必要がある。そのため、まちづくり会議の中で色々と話

を出していただいて、課題の整理を行っている段階である。

地区計画の見直しという非常にデリケートで、大きな問題について今ゆりが丘地区でモデル的に取り組んでいるという状況である。

(事務局 小平部長)

この協議会の内容と異なる視点ではあるが、買い物等の支援では、民間事業者に買い物支援をしていただくために市が補助金制度を設けて、民間のスーパー等で買い物をするためのお迎えバスを回していただいている。また、明日記者発表になるが、移動販売車のために補助を行う等の取り組みを行っている。

加えて、DX 技術を使ってスマートストアを展開することで、無人店舗を設置した場合でも買い物困難な地域で経済的に回るのか社会実験を市役所で行う等、買い物支援は別な施策で進めている。

(洞口 (周) 委員)

買い物支援もよいと思うが、他のところでもやりたいとか、やらないとけいけないところはあるのか。

(事務局 小平部長)

長期総合計画を策定した段階でも、移動がなかなか大変ということや、店舗が撤退して日常の買い物が不便になっているようなご意見もいただいているので、民間の力を借りて対応できないかということで、補助制度を創設したという経過がある。

また、移動支援ということでは今年の 10 月から「なとりんくる」という、停留所までも歩いていくのが困難な方向けに自宅まで迎えに行けるような、デマンドタクシーを回すという取り組みも実施している。

(菊池会長)

空き家の活用を考えるのはもちろんだが、生じる原因について少し視野を広げて考えて対応していくことも必要だと思う。

(横井委員)

全国版空き家・空き地バンクの物件登録数はどのくらいか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

今は手元に資料がない。確認後、回答する。

(2) 本郷字矢口空き家の解体について

(事務局 松原主査)

資料4をご覧ください。

こちらの物件は、管理番号6-11、S判定だった物件である。

物件所有者とは昨年6月から何度か電話で連絡を取っており、今年5月の実態調査の後にも状況を改善するように電話連絡を取っていた。

その後、今年6月5日に近隣住民から「家屋の一部が崩れている」という連絡があり、市職員が現場を確認した。その日のうちに所有者へ電話連絡し、状況説明と対応依頼をしたところ、翌日に所有者から「解体事業者と契約する」との連絡があったため、間を置いて、8月4日に再度現地を確認したところ、資料に掲載している写真のとおり更地となっていた。

ご報告は以上となる。

○質疑応答

(菊地委員)

この場所は市街化調整区域か。

(事務局 松原主査)

調整区域である。

(菊地委員)

ちなみに、取り壊した後にこの土地をどのように利用するか所有者から聞いているか。こういう使い方をするとか、そういう話があれば、今後の市街化調整区域の取り壊した後の土地の使用状況について参考になることがあるのではないか。

(事務局 松原主査)

解体する前から売却意向があったようだが、市街化調整区域なので、一旦解体してしまうと再建築に支障が出るためそのままにしていた。ただ、建物が崩れてしまったので解体した。多分、所有者としては売りたいと引き続き考えているものと捉えている。

(菊地委員)

これは空き家バンクには登録しているのか。

(事務局 松原主査)

名取市空き家バンクでは建物を対象にしているのですが、更地になってしまうと登録できない。

(菊地委員)

建物が建っていた状況ではどうか。

(山田委員)

登録できるのは使える物件では。

(事務局 松原主査)

基本的には多少リフォームをして使えるような、我々の基準で言うと B 判定、C 判定のような構造的に大丈夫なものを前提にしているため、さすがにこの物件の状態だと空き家バンクの物件としては取り扱いが難しい。

(洞口 (祐) 委員)

S ランクは物件登録するのか。今後、こういったものも登録した方がいいのではないかと。建物を解体してしまったら、大体 1 年で着工しないと再建築できなくなってしまう。そうすると、今回はたまたま知っていたからいいが、もし知らない人が解体してほしいと言われたから解体して、「建物が建てられないことが分からなかった、行政から指示があったからやった」と言われた場合を考えると、そこまで指導してあげないといけない。

(洞口 (周) 委員)

ここは住宅用地の特例は入っていたのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

課税の基準日は 1 月 1 日なので、来年度からその特例が解除になる。

(洞口 (周) 委員)

それは本人も了解済みなのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

了解している。

こちらの経過について補足がある。所有者と何度かやり取りをしている中で、買い手が見つかったという話も一度あったが、ダメになったということがある。それを何度か繰り返しているうちに崩れてしまった。

(洞口 (祐) 委員)

分からないのに解体したとならないよう、行政でそこまで指導してあげないといけないと思う。

(菊池会長)

この事態になる前に何度か所有者とコンタクトを取っていて、情報提供や意向確認をしていたこともあって、その過程の中で対応法を伝える機会があったと思う。更地になったということだが、今回のケースで知見が蓄積していく部分もあると思うので、継続してのSランクへの対応を今後も行っていただきたい。

5. その他

(事務局 佐藤主幹兼係長)

先程ご質問のあった全国版空き家バンクの登録件数について回答する。

全国版空き家バンクはアットホームとホームズの2種類があり、アットホームの登録物件数は6,904件、744自治体。そのうち宮城県内の登録物件は18件、3自治体となっている。ホームズの登録物件数は6,759件、750自治体。そのうち宮城県内の登録件数は95件、5自治体となっている。

(菊池会長)

来年度は中間年となり計画を見直す予定ということだが、今日配付された数値目標を見てもかなり厳しいところもある。

空家等対策計画の改善・見直しと、また、事例集について今年度改善を加えたところだが、引き続き検討事項もあって、どなた向けの資料として発信していくのか等の課題は検討していければと思う。

6. 閉会

以 上