

会 議 報 告 書

令和6年10月28日
企画部なとりの魅力創生課
主事 相原 ひとみ

令和6年8月26日（月）に第1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1回名取市空家等対策協議会
日 時	令和6年8月26日（月） 15時30分～17時00分
場 所	名取市役所議会棟3階 第3・4委員会室
出席者	別紙のとおり
傍聴者	1人
概要等	1. 委嘱状交付 人事異動等より4月1日付で新たに委員となった2名の名前を読み上げ、山田市長から社会福祉法人名取市社会福祉協議会事務局長 太田 伸一 様、独立行政法人住宅金融支援機構東北支店 和田 光代 様に交付した。 2. 挨拶 （菊池会長） この協議会も4年目となったが、今年度の主な目的としては委員のお手元にお配りしている、令和4年度に作成した名取市空家等対策計画の見直しとなっている。空き家対策特措法が昨年改正され、管理不全空き家のカテゴリーの新設や、空き家所有者の責務が強化されるなど、空き家の活用、管理状況について強化していく方向性が示されている。本日の議題として、まず令和5年度の空き家等対策計画の進捗状況について報告があり、また、今年度の空き家実態調査の結果について事務局より報告いただく。改正法の方針や名取市のこれまでの取り組み及び現状を踏まえつつ、計画の見直しにつなげていくことが課題かという風に認識している。 本日は夕方の開催となったが、しっかりと委員のみなさんのご意見を聞きながら円滑に議事を進行していきたいと思っているので、よろしくお願いいたします。

	3. 報告事項 (菊池会長) 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。 (事務局 佐藤係長) 名取市審議会等の会議の公開に関する要綱第 2 条の規定により、本会議は、公開の対象となっている。ただし、「参考資料 1」については住所や氏名が記載されており、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ため、一部非公開としたいと考えている。この場合、第 5 条の規定では、会議の全部又は一部を非公開とする場合は、会議の長が会議に諮り決定することとなっている。ついては、資料の一部非公開についてご提案するので、ご協議をお願いします。 (菊池会長) 只今事務局より説明があったとおり、「参考資料 1」については非開示とするという内容でよろしいか。 (複数の委員) 異議なし。 (菊池会長) それでは、「参考資料 1」については非開示とすることとする。 (1) 令和 5 年度空家等対策計画進捗状況について (事務局 相原主事) それでは資料 1 をご覧いただきたい。こちらは名取市空家対策計画の進捗状況について、令和 6 年度の実施状況と令和 6 年度の取り組み計画・予定をなどの魅力創生課、都市計画課、土木課、クリーン対策課、消防署に照会し、回答をとりまとめた表になっている。 このうち、順調に推移しているものや、昨年度と大きく変更がないものについては、今回説明を省略するので、後ほど確認いただきたい。 表の両脇に番号を振っている。両脇同じ番号になる。番号を呼びながら、取組概要、令和 5 年度の実施概要、令和 6 年度の取組（計画・予定）の順番に説明する。まず、1 番をご覧いただきたい。取組概要では中間年である令和 6 年に大規模な実態調査を行うこととしているが、令和 6 年に見直しを行うため大規模実態調査を 1 年早め、令和 5 年度に物件 168 件の全戸調査を実施した。内訳は、令和 2 年度調査で S～C 判定となった 132 件の物件に加え、住民や行政区長などからの情報提供のあった物件 36 件となる。調査の結果、空家件数は 124 件、うち S～A 判定は 29 件だった。そのほか、空家対象外件数は 6 件、活用済み件数が 38 件であることが分かった。令和 6 年度は、令和 5 年度に S
--	---

	～A ランクだった物件 29 件に、令和 5 年度実態調査後から令和 6 年度実態調査前までに新たに情報提供のあった空き家 10 件を加えた合計 39 件の現地調査を実施している。この結果については後ほど説明する。 続いて、5 番をご覧いただきたい。取組概要では、建物の相続が適切に行われる環境整備を推進することとしている。令和 5 年度は建物の相続が適切に行われている環境整備について、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ほか、令和 5 年 5 月 18 日に「空き家解体に関する WEB セミナー」を名取市文化会館で初めて開催し、Zoom9 名、文化会館 3 名の計 12 名参加者が集まった。初めて取り組んだ WEB セミナーについて、一定の参加者があったものの、想定よりも少なく課題の残る結果となったことから、令和 6 年度については更なる周知に努めながら引き続き開催する。また、令和 5 年度に引き続き周知を行い、意識啓発を図る予定。 続いて 6 番をご覧いただきたい。取組概要では市の広報紙やホームページ、SNS などの媒体での発信に加え、社会福祉協議会、地域包括支援センター、介護サービス事業者、弁護士や行政書士などに対しても、最新の情報提供を行い、相続人になりえる人に情報が伝わりやすい体制の整備を推進することとしている。令和 5 年度ではホームページにおいて情報発信を行ったほか、官民連携した啓発冊子「あなたの空き家大丈夫ですか？」を 500 部発行し、所有者等に対する指導文書への同封、公共施設における窓口配布などを行った。令和 6 年度では、令和 5 年度と同様の取り組みを進めるほか、新たに市民課において発行する「おくやみハンドブック」にも制度概要を掲載し、情報発信の強化に努める予定。 続いて、2 ページ目 11 番をご覧いただきたい。取組概要では「名取市空き家バンク」の創設や、所有者等の対象に特化した情報提供の検討、「全国版空き家・空き地バンク」との連携を行うこととしている。令和 5 年度は「全国版空き家・空き地バンク」として運営している LIFULL HOME'S 及びアットホームへの登録を行い相互に情報共有し連携する基盤を整えた。また、空き家バンクの認知度向上を図るため、広報なとり 5・7・8・2 月号の計 4 回記事を掲載し周知したほか、判定区分が B～C の所有者等 84 件に対して、空き家バンクのチラシ等を発送した。 空き家バンク登録として 1 件売却済みとなっている。令和 6 年度は、令和 5 年度の取り組みにより物件登録（売却済み）という効果が見られたことから、令和 5 年度と同様の周知を継続する予定。 続いて、13 番をご覧いただきたい。取組概要では「空き家再生等推進事業」や「空き家等対策総合支援事業」などを活用し、所有者等の意向や立地条件を踏まえた上で、地域コミュニティ施設としての利活用について検討することと
--	--

	している。令和 5 年度では、市ホームページや広報なとり 5・11 月号に記事を掲載し、空き家有効活用地域活性化支援事業補助金を周知したものの活用実績は 0 件となっている。令和 6 年度では、周知についても工夫・改善に努めるとともに補助制度の在り方を含め、見直し等の検討を行う予定である。 続いて 19 番をご覧いただきたい。取組概要では、子育て世代をメインターゲットに空き家等を活用した移住・定住に繋がる施策の検討を行う、としている。令和 5 年度では、空家等も含めた住宅購入に対する補助金「マイホーム応援補助金」を令和 5 年度に創設し、広報なとり 8 月号や市ホームページ等で制度の周知を行い、活用促進を行ったことで、人口減少地域への移住・定住対策としての効果が見られ、均衡ある発展につながった。実績としては、一般世帯 14 世帯、新婚世帯等 30 世帯の合計 44 世帯となっている。令和 6 年度も令和 5 年度と同様の周知を行うほか、新たな情報発信の手法についても検討し、更なる活用促進を図っていく予定である。 続いて、21 番をご覧いただきたい。取組概要では、移住・定住を推進していくための空き家の活用の他に、空家等を活用した起業支援を行うことで空家等の解消や起業意欲の醸成、新たな特産品の開発などにより地域の活性化などにつながる支援策について検討することとしている。令和 5 年度では空き家有効活用起業支援タイプの制度の認知度を高めるため、広報なとりへの 2 回の掲載やホームページでの情報発信に取り組んだものの、制度の周知が浸透しなかったこともあり、活用には至らなかった。令和 6 年度は空き家有効活用起業支援タイプの認知度向上のため、効果的な情報発信に努めながら引き続き情報発信に取り組む予定。 最後に、29 番をご覧いただきたい。取組概要では、名取市空家等対策協議会の構成メンバーに加え、他の法務、不動産、建築などの関係者や、まちづくりや地域おこし、地域の空き家対策に取り組む NPO などの団体、さらには民間企業とも連携して空家等に関する相談体制のネットワークを新たに整備し、円滑な対応ができるようにする、としている。令和 5 年度では所有者等からの活用等についての相談は少なく、対応困難事例は発生していない。相談があった際にも、宮城県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会宮城県本部や、株式会社クラッソーネとの連携により円滑に対応することができているため、新たな相談体制のネットワークを整備するに至っていない状況である。 相談件数としては 8 件となっている。8 件あった相談件数に対して、各関係機関と個別相談しながら円滑に対応することができたため、令和 6 年度は令和 5 年度と同様の対応を継続する予定である。 ○質疑応答
--	---

	(菊地(雅通) 委員) 19 番について、実績が一般家庭 14 世帯と新婚世帯 30 世帯と記載されているが、空き家に対して入居した世帯がこの数ということか。 (事務局 佐藤係長) マイホーム応援事業補助金の制度概要についてまず説明をさせていただくと、市内にある中古、新築問わず物件を購入した各世帯に対して、新婚世帯と子育て世帯であれば 25 万円で、それ以外の世帯の方であれば 15 万円の補助をしている制度内容となっている。今回実績として計 44 件ということで報告させていただいているが、新築、中古問わず、44 世帯の方に補助金を交付したという実績となっている。 このうち、空き家だったものと新築だったものの割合については、申請を見ると、半分ずつほどの申請件数なのではないかと捉えている。 (山田委員) マイホーム応援補助金については非常にこう順調に進んでいると思うが、一方で、21 番の起業支援タイプについては、周知、認知度も含めてなかなか浸透しなかったという反省を持っているように受け取った。活用実績は 0 件ということだが、これを踏まえて効果的な情報発信に努めながら～という令和 6 年度の取り組みについて、令和 6 年度の取り組みの現状を教えてほしい。 (事務局 佐藤係長) 現状としては、ホームページで公表している。これから広報誌や、皆さんに知っていただけるような効果的な情報発信の手法を整理し、発信したいと考えている。 (山田委員) 広報やホームページで広く周知するという方法の他に、ピンポイントで何かターゲットを定めて、例えば市民活動支援センターを利用しているような団体に直接声がけをすとか、そういうアプローチも必要ではないかと思うが、その辺はどのように考えているのか。 (事務局 佐藤係長) 市民活動支援センターなどを活用した団体への周知も考えていきたいと思っている。また、例えば昨年 B から C 判定の世帯の方に対して空き家バンクの周知をしたように、空き家バンクのチラシの他にこの起業支援タイプのチラシなども同封した上で周知を図っていきたい。 (菊池会長) 1 3 番についてあまり実績がみられなかったようだが、地域コミュニティ施設への転用というところ、今年度の対策ということについて、もう少し具体的に説明できるところがあれば伺いたい。
--	--

	(事務局 佐藤係長) 地域活性化支援事業補助金については、やはり国の制度に倣った形で我々の方でも要綱を整理しているところである。効果的な周知についても、先ほどの起業支援タイプと同様に、市民活動団体や B から C 判定の所有者などに向けた形で周知を図っていきたいと思っている。また今後、見直しという部分についても検討しながら、来年度に向けて進めていきたいと考えている。 (洞口 (祐一) 委員) 非常にいい動きをしていると私は思う。また、先ほど言ったように、市民活動支援センターという形で訪問して周知をするのであれば、例えば宅建協会の名取ブロックがあるので、名取ブロックの方で取りまとめて、空き家に対する周知をしてもらい、そういう要望があれば、ある程度メンバーを揃えて、色々情報をいただければと思っているので、ぜひそういったこともやっていただければと思う。 (事務局 佐藤係長) 非常にありがたいお話である。名取ブロックと連携しながら、何か取り組みを検討していきたいと思う。 (橋浦委員) 21 番について、対象の建物は住んでいる建物か、空き家の建物か。 (事務局 佐藤係長) 起業支援タイプの制度概要のところについて、所有しているかしていないかというところについては、ご自身が所有して今住んでない空き家というのも対象になるほか、例えば空き家を借りて営む場合も想定されるため、そういった物件を対象に補助金の方を用意している。 (橋浦委員) 見つかった場合には、住んでいる人が出ていくという想定なのか。 (事務局 佐藤係長) 今住んでいる場合はその物件は空き家ではないため、人が住んでいない空き家になっている物件を活用する時、という整理をしている。 (菊池会長) 5 番について、目標値には届かなかったということかと思うが、それでも zoom を活用しながら合計 12 名の参加者の方が集まったということは 1 つの実績のように捉えている。今後、周知に努めながら、ということだが、何かもう少し具体的に考えるところや、今回のこの成果について何かもう少し補足してもらえることがあれば説明いただきたい。 (洞口 (祐一) 委員) 5 番について、ZOOM9 名、文化会館 3 名で計 12 名参加ということだが、
--	--

	空き家の対策のセミナーであればそこまで来ないかと思う。12 名ぐらいであれば十分かと思う。もっと集めたいという事であれば、継続的に開催することが大事だと思う。 (菊池会長) ぜひ継続的に取り組んでいただければいいと思う。 (洞口 (祐一) 委員) 秋祭りなど、宅建協会で無料相談を行っているが、計 4 組ほどの参加者で、告知はしているがあまり来ない。 (伊藤委員) 法務局でも 4 月からの相続登記の義務化に伴い、様々な広報やセミナーを開催しているが、今回の 5 番のセミナーに参加した方については、全部空き家、もしくは空き家予備軍のような家を所有している方が来たということか。 (事務局 佐藤係長) 空き家を所有されている方や、将来的に空き家になりそうな方も参加している。 (洞口 (祐一) 委員) 施設に母が入っており、娘が家を管理していたり、今から母を施設に入れようと検討している人が多い。そのため、空き家を売却して施設の費用に充てようとする考えの方が多い。私も最近、同様の案件を対応したことがある。 (菊池会長) 空き家になってしばらく放置してしまうと手のつけようがなくなるというケースもあると思う。また、予防という意味でもいい取り組みだったのではないかと思う。 (太田委員) 1 番目で、今回、空き家が合計で 168 件ということだが、この件数のうちその所有者と連絡が取れるのは何件か把握しているか。 近所でも空き家が結構発生しており、引っ越しの際に本当は連絡先を聞いておけばいいのだが、改めて聞くのも難しく、今は草木が伸び放題で管理について連絡を取りたいという場合もある。そのため、1 番目の件数の中で連絡先が取れるのは何件くらいか。 (事務局 佐藤係長) 168 件の所有者に対する住所はこちらの方で把握して、昨年度通知を送っている。ただ、電話番号になると本人から連絡があって初めて確認が取れるため、もう少し件数としては減ってしまうが、空き家の特措法の中で所有者の情報を把握できる規定があるため、その規定の中で我々の方で把握しているという状況である。
--	--

	(太田委員) 登録していない件数もかなりあるというか。 (事務局 佐藤係長) 168 件という空き家については、名取市の場合は近隣に迷惑になっているかどうかという視点で、区長や町内会長の協力をいただき件数が出ている。空き家であれば住宅土地統計調査の場合さらに大きい数字にはなってくるが、市では迷惑になっているかという視点で 168 件になっている。 (2) 令和 6 年度空き家等実態調査の結果について (菊池会長) 内容について事務局より説明願う。 (事務局 相原主事) それでは資料 2 をご覧いただきたい。上から順に説明する。 まず、調査実施期間について説明する。記載のとおり、令和 6 年 5 月 14 日から 20 日にかけて調査を実施した。ただし、実際の調査日は 14 日と 17 日の 2 日間だった。 調査対象は、令和 5 年度実態調査の結果、空き家の判定区分を S から A ランクと判定した物件と、その後令和 5 年度中に近隣住民等から情報提供があった物件の計 39 件である。地区ごとの件数については、2 枚目の 1 番上の表に記載しているため、併せて確認いただきたい。 調査方法については、なとりの魅力創生課のほか、都市計画課、クリーン対策課、消防署の職員で 4 名 1 班を編成し、現地調査を行った。 調査結果の報告に移る前に、評価方法について説明する。名取市空家等対策計画の 11 ページ及び 12 ページをご覧いただきたい。まず 11 ページは調査票の様式となっている。外観から視覚的に判断できる項目を建物区分と衛生区分に分けて 2 点満点で評価している。評価点については、12 ページに記載しているが、例えば、調査票の建物区分のナンバー 2 倒壊のおそれがあるかという項目で、外観から見て、建物の傾斜がみられる場合などは「そのとおり」と判断し 2 点、傾斜があるように見えた場合は「どちらかと言えばその通り」ということで 1 点、という評価の仕方、全部で 10 項目評価した合計点により判定区分を導いている。合計点が 12 点以上だったものを「S」ランクとして特定空家候補と判定している。建物区分のみ 6 点以上 12 点未満だったものを「A1 ランク」として建物の迷惑空き家、衛生区分のみ 6 点以上 12 点未満だったものを「A2」ランクとして衛生の迷惑空き家、合計点が 6 点以上 10 点以下のものを総合的な迷惑空き家と判定している。資料 2 の 3 枚目にも判定区分ごとの
--	--

	空き家の状態について記載しているため、そちらも併せて参照いただきたい。 それでは、資料 2 の 2 枚目中央の表をご覧ください。調査の結果、S ランクの物件が 9 件、A1 が 4 件、A2 が 2 件、A3 が 6 件となった。また、A まではいけないものの管理が行き届いていない物件を B ランクとしており、今回は 9 件あった。適切に管理されていて問題が無い物件は C ランクとしており、4 件あった。 活用済み 5 件は、今回の対象物件のうち、解体・建て替え・入居等があり空き家ではなくなったものである。 なお、これらの内訳として 10 地区に分けた件数及び調査前からの差分を表した表も記載している。昨年度と比較すると S と A のランクが 10 件減少している。大きな要因として捉えているのは、S ランクは、1 件活用済みとなったこと、もう 1 件は、所有者によって雑草の管理がされたことによる判定の変動があったことが考えられる。A3 ランクについては、衛生面の管理がされたことにより B 判定に変動した物件が多くあったことから減少している。 傾向としては、新規物件については、10 件全てが B または C ランクとなり、今後そのまま放置されないよう注意深く見守る必要があると捉えている。また、時間の経過とともに劣化が進行し、倒壊の恐れがある物件も見られた。特に、山間部の方が都市部よりも劣化が激しい傾向が見られる。ただし、文書による依頼の効果があったのか、定期的に草木を刈るなど管理している物件や、解体されたり、新しい家が建っている物件も見られた。 参考資料 1 をご覧ください。今回は、S ランクの物件 9 件および状況が悪くなりランクに変更があった物件 2 件についてのみ、詳しく説明する。他の物件については後ほどご覧ください。なお、調査票裏面には住所が記載されているため、個人情報の取扱いには十分に配慮いただくようお願いする。 まず 1 頁をご覧ください。1 件目、増田地区・管理番号 1-11 の物件は、評価点が 14 点の S ランクとなっている。なお、調査票に記載はないが、評価点は昨年度と変更ない。外壁が落ちてしまい屋根瓦が落ちかけている状態で、倒壊の危険がある。近くに民家がある物件。 次に 5 頁をご覧ください。増田西地区・管理番号 2-12 の物件は評価点 12 点の S ランクとなっている。調査票に記載はないが、昨年度の評価点と変更はない。裏面写真のとおり、草木に覆われており入口に入ることができない状態となっている。物置部分は倒壊の恐れがある状況。住宅密集地で、近隣住民からは蜂に刺されたことがあり困っているとの話があった。 次に 16 頁をご覧ください。閑上地区・管理番号 4-8 の物件は評価点 13 点の S ランクとなっている。調査票に記載はないが、評価点は昨年度と変更ない。不法投棄されていると思われるゴミが沢山あり、不法投棄防止のため防犯
--	---

	カメラや看板が設置されていた。建物の壁が崩れ落ちそうな状況となっている。周辺に民家はない。 次に 17 頁目をご覧いただきたい。S ランクの 4 件目、閑上地区・管理番号 4-9 の物件は評価点 13 点となっている。調査票に記載はないが、評価点は昨年度と変更ない。建物部分の損傷が激しい物件となるが、調査中に所有者の弟が来て、「今年中には解体したいと思っている」との話があった。周辺に民家はない。 次に 18 頁目をご覧いただきたい。S ランクの 5 件目、閑上地区・管理番号 4-14 の物件は評価点 12 点となっている。調査票に記載はないが、評価点は昨年度と変更ない。雑草繁茂が酷く遠目で確認となったが、倒壊の恐れがある状況。住宅密集地ではないが、近くに民家がある。 次に 25 頁目をご覧いただきたい。S ランクの 6 件目、愛島地区・管理番号 7-18 の物件は評価点 14 点となっている。調査票に記載はないが、評価点は昨年度と変更ない。建物の評価点が 10 点となっており、倒壊の恐れがある状況。近くに民家はあるが対象の物件からは距離がある。 次に 31 頁目をご覧いただきたい。高館地区・管理番号 8-3 の物件は評価点 11 点となっており、調査票に記載はないが、昨年度の判定区分 A3 から A1 に変更になっている。主な理由としては、壁が一部崩れて建物内部が見えているなど劣化が進行し、建物の評価点が 3 点から 7 点に上がったことが挙げられる。なお住宅密集地ではないが、近くに民家がある。 次に 32 頁目をご覧いただきたい。S ランクの 7 件目、高館地区・管理番号 8-6 の物件は評価点 18 点となっている。調査票に記載はないが、敷地内に動物の死骸があり、糞や悪臭があったことから、昨年度の評価点から衛生部分が 2 点上がっている。不法投棄されたごみが沢山あるほか、雑草繁茂や蜂の巣があり、衛生面でも点数が高くなっている。倒壊の危険がある状況。距離は近くないが、周辺に複数の民家がある。 次に 33 頁目をご覧いただきたい。S ランクの 8 件目、高館地区・管理番号 8-12 の物件は評価点 14 点となっている。調査票に記載はないが、瓦が落ちていたり、ごみの放置が多く見られたことから昨年度の評価点から 2 点上がっている。雑草繁茂や軒下に蜂の巣が見られるほか、倒壊の恐れはないものの、下地の露出や窓の破損など、建物に劣化が見られる。周辺に民家はない。 次に 34 頁目をご覧いただきたい。S ランクの 9 件目、高館地区・管理番号 8-14 の物件は評価点 13 点となっている。調査票に記載はないが、評価点は昨年度と変更ない。林の中にある物件で、シロアリによる被害が確認されているなど建物自体の損傷が激しく倒壊の恐れがある状況。なお、この物件周辺に民家はあるものの、少し距離がある。
--	---

	次に 35 頁目をご覧ください。高館地区・管理番号 8-16 の物件は評価点 8 点となっており、調査票に記載はないが、昨年度の判定区分 A3 から A1 に変更になっている。主な理由としては、倒壊の恐れが高まり評価点が 1 から 2 となったことから、建物区分の評価点が 5 点から 6 点に上がったことが挙げられる。なお、周辺に民家はない。 今年度の調査結果を踏まえ、S から A の判定が出た物件については、都市計画課、クリーン対策課、なとりの魅力創生課で役割分担をしながら指導文書を送付している。 ○質疑応答 (横井委員) 指導文書を送付されたという説明だったが、資料 2 の 3 枚目 1 番下の内容について、指導の次が勧告・命令で、その次は代執行ということだが、まだ勧告しない理由についてどうしてなのか、勧告に行く条件について伺いたい。 (事務局 佐藤係長) 資料 2 の 3 枚目に記載している助言または指導、勧告、命令という部分について、特定空家等に認定した後の指導文書などの発送になっている。先ほど説明した指導文書について、指導というよりは、改善の依頼文書という形で、こういう状況なので適切に管理をお願いします、というような文書を発送している。 (横井委員) まだそこまでは至っていないということか。 (事務局 佐藤係長) 特定空家等の認定まで至っていないため、参考に手続きのみ掲載していた。 (洞口(祐)委員) 指導文書を発送した後の反応について伺いたい。 (事務局 佐藤係長) まだ所有者からの反応は届いていない状況である。 (菊地(雅)委員) 配布された資料内の S 判定の建物について、固定資産税は課税されている建物か。 (事務局 佐藤係長) 現状として固定資産税はかかっているが、住宅用地特例が適用されている状況。特定空家等に認定して勧告をすると、6 分の 1 の特例が解除されるという制度になっている。
--	---

	(菊地(雅) 委員) 現時点ではいくらかの金額は課税されているのか。 (事務局 佐藤係長) 評価額に基づいた課税はされている。 (菊地(雅) 委員) このような状態でも課税されているのか。 (事務局 佐藤係長) 立地状況とか物件の状況によって評価が違うため、把握していない。 (菊地(雅) 委員) 所有者は納税しているのか。 (事務局 佐藤係長) 納税状況まで把握することが難しい。 (菊地(雅) 委員) 滞納した場合、この建物は差し押さえなどの対象になるのか。 (事務局 佐藤係長) 税務課の判断になるため、資産価値があるかどうかの判断は我々では難しい。 (菊地(雅) 委員) S 判定の建物に固定資産税は課税されているということか。 (事務局 佐藤係長) 基本的にはその認識で構わない。 (事務局 垣内課長) 先程、指導文書を送付した後に反応がなかったかというご指摘があったが、あくまで今年度、調査終わった後に出したものについての反応は今のところないが、毎年調査後に発送した後、詳細まで捉えていないが、いくつか反応はあるので、調査後は文書を発送する対応を継続していきたい。 (山田委員) 資料 2 の 2 枚目の表を見る限りは、 S が減って、 A から B に移行しているということもあり、全体としては少し改善傾向ではある。一方で悪化をしたり、依然として S のままであったり、点数がさらに悪くなったりというところがある中で、先ほどの特定空家等に対する措置に移行していくための今後の流れとしてはどのようなになるのか、この場で共有しておいた方がいいと思っているため、情報をお願いしたい。 (事務局 佐藤係長) 物件ごとの状況について、このままでは何も改善されないという物件があった場合、協議会にその物件について説明し、現在は簡易調査のような形で調査
--	--

	を実施しているが、特定空家等に認定するかどうかという判断が必要な時は、詳細な調査を実施した上で、協議会に図ることを想定しているため、特定空家等に認定するかどうか協議いただきたいと考えている。 (山田委員) 詳細な調査をするということは予算を使って行うことになると思うが、S 判定が 9 件ある中で、協議会において、こことここは特定空家等への認定に向けて進めたらどうかという意思表示をする場はあるのか。それとも、事務局がこの会議の雰囲気もしくは実態を見て、協議会に提案をするという形になるのか。この協議会の中で、特定空家等への認定について考えた方がいいという意見表明ができるのか。 (事務局 垣内課長) 名取市空家等対策計画の 28 ページをご覧ください。上から 4 つ目の「所有者等の調査」というのが先程言った調査になるが、所有者が不明かそうではないかという状況によっても手続きが変わってくる。手続き上は緊急性などの部分で特定空家等へ認定するかどうかという判断になるが、所有者については一応判明しているため引き続き改善に向けた文書を送付している段階になる。この状態がある一定期間続くようであれば新たな手続きが必要と捉えているが、現時点においては次のステップには進んでいないという状況となっている。 (山田委員) 28 ページで見ると、所有者等の調査法の第 10 条から協議会の方に判断・意見を求める流れになっているが、所有者との調査をした上で、協議会にその判断に関する意見を求めるかどうかということについては、市が判断することでもいいのか。それともこの協議会の中である程度の意見を求めた上で、その先に進むかどうかを判断していくということでもいいのか。 (事務局 垣内課長) 調査に行く前段としての判断については、市の方である程度判断をしていく。 (山田委員) 市が判断するにしても協議会の意見を聞く場はあった方がいいと思う。 (事務局 垣内課長) 名取市空家等対策計画の 28 ページのフロー上、先ほどの所有者等の調査の前段に「行政関与の判断」というところがあり、一定の判断はこちらで行いながら調査を行い、最終的に協議会から意見をもらうという順になると捉えている。 (菊池会長)
--	---

	事務局で選定したものを諮り、この場で決めるということか。 (事務局 垣内課長) 特定空家等に該当するかご意見をいただいて最終的な判断は市でするものと捉えている。 (山田委員) 念のため整理する。市でこの協議会での状況も踏まえながら、まずは行政関与の判断をした上で調査を行い、必要に応じて立ち入り調査、通知などしながら、この第 8 条にある、“意見”を協議会で聞いた上で“判断”は市が行っていくということか。 (事務局) そのとおり。 (菊池会長) 次の協議に係ってくるかもしれないが、管理不全空家等の場合、仕組みは変わってくるのか。 (事務局 佐藤係長) 名取市空家等対策計画 28 ページの特定空家との対応フローについては大きく変わらないとは思っているが、その他に管理不全空家等のフローのようなものが追加され、2 本立てになってくるものと捉えている。 4.名取市空家等対策計画の見直しについて (菊池会長) 内容について事務局より説明願う。 (事務局 佐藤係長) 空家対策計画の見直しの方向性について説明させていただく。 資料 3 をご覧いただきたい。見直しの背景としては、昨年 12 月 13 日に国において、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正が施行され、所有者の責務の強化や空家等活用促進区域の設定及び支援法人制度などによる活用拡大の促進、また、特定空家化を未然に防止するため管理不全空家の規定が追加されるなど大幅な改正がなされた。この法改正は、使用目的のない空家が、この 20 年間で 1.9 倍に増加し、今後もさらに増加が見込まれることから、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化するために行われたものであり、本市においても、除却の促進や有効活用、適切な管理を更に強化する必要があることから、今年度見直しを行うものである。 続いて特措法の主な改正についてご説明させていただく。資料 4 を用いてご
--	--

	説明させていただく。 はじめに資料 4 の 1 ページ目をご覧ください。法律の概要という所があるが、所有者等の責務が強化されている。所有者等の責務について、「適切な管理の努力義務」が明記されていたが、従来の努力義務に加え、国や自治体の施策に協力する努力義務が追加された。 続いて資料を 2 枚めくっていただきたい。「1. 活用拡大」からご説明させていただく。まず主な改正としては、(1) 空家活用の重点的实施として、空家等活用促進区域が創設された。空家等活用促進区域とは、中心市街地や地域の再生拠点などを図る区域のことを指しており、指針にあった空家活用を市町村から所有者に要請できるようになり、また許認可等について合理化・円滑化された。許認可の合理化・円滑化については、資料の右側をご覧ください。大きく分けて接道規制の合理化と用途制限の合理化、市街化調整区域内の用途変更の 3 パターンがある。 まず、接道規制の合理化とは、現行制度だと建築物の敷地は幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接していないと建替え、改築等が困難であるが、幅員 4m 未満でも安全確保を前提に建替え、改築等を特例認可できるよう改正された。 次に、用途制限の合理化とは、現行制度だと、用途地域に応じて建築できる建築物の種類に制限があるが、改正後は、市が活用指針に定めた用途への変更を特例許可できるよう改正された。 最後に市街化調整区域の用途変更であるが、現行制度では、用途変更の際、県知事の許可が必要であるが、空家活用のための用途変更の許可に際して県知事が配慮するに改正された。 活用拡大の 2 点目は、所有者不在の空家の処分である。現行の民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合、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とされているが、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、市長村長も選任請求が可能となった。 活用拡大の 3 点目は、自治体や所有者等へのサポート体制である。こちらは、空家等管理活用支援法人の創設である。空家等管理活用支援法人とは、NPO 法人や社団法人等を市区町村が指定することで、所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供や相談対応、所有者等からの委託による空家管理など空家等対策に取り組む自治体の補完的な役割を果たすことができるようになった。 次のページをご覧ください。大分類 2 つ目の管理の確保についてご説明させていただく。 1 点目は、特定空家化を未然に防止する管理である。そのまま放置すれば特
--	---

	定空家になるおそれのある管理空家に対して、国が示した管理指針に即した措置を市町村から指導・勧告ができるようになった。勧告を受けた管理不全空家は、住宅用地特例の 6 分の 1 が解除される。このような事案が発生した場合は、税務課とも連携しながら対応していく。 2 点目は、管理不全空家管理制度の活用である。先程活用の促進の部分で説明したが、所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求することが可能となった。 3 点目は所有者把握の円滑化である。改正前は電力会社等に情報提供を要請することができなかったが、法改正により電力会社等にも自治体から空家等の情報提供を要請することが可能となった。 次のページをご覧ください。最後に大分類の 3 つ目としては、特定空家の除却等である。 1 点目は代執行の円滑化である。これは、資料の上段に記載があるように、命令等の事前手続きを経るとまがない場合、相当の猶予期間を待たずして緊急代執行が可能になった。これ以外にも、代執行費用の徴収円滑化がなされた。これまで裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できなかったものが、国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収も可能となった。 2 点目は相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応である。先ほどの活用拡大の（2）でも説明したものと同様で、財産管理人の選任の請求となっている。 最後に状態の把握である。所有者への報告徴収権を自治体に付与され、勧告・命令等を円滑化された。 以上が特措法の法改正の主な改正ポイントである。本市においても、この改正内容に対応すべく計画に位置付け空家等対策に取り組んでいきたいと考えている。 続いて資料 3 をご覧ください。見直しの方向性についてご説明させていただきます。 まず、先ほど説明した法改正について空き家対策計画へ追加及び修正をしていくほか、計画全体で見直しが必要な部分については見直しを行う。見直しの予定箇所を資料 3 に明記しているが、あくまで現状の予定となっているためご了承ください。 基本的には、法改正の部分については、1 番右側に法改正の該当箇所を示させていただいており、こちらに記載がないところは、法改正では内部の空き家の見直しと計画の見直しとなっている。この箇所の見直しをしていきたいと思っているが、今後、計画と現状を照らし合わせていく上で、修正が必要になる箇所や修正が必要ではない箇所が出てくるかと思うので、こちらの見直しの予
--	---

	定箇所については現時点での予定ということで認識いただきたい。 資料 4 ページをご覧ください。見直しの方法についてとなる。まず、関係各課で構成している空き家等対策庁内連絡調整会議において草案を作成し、本協議会に計画見直し案を提出したいと考えている。協議会からの意見も踏まえて、最終的に市の方で徹底していきたいと考えている。 続いて参考資料について、国交省において発出している、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的にするための基本的な指針と管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針、各ガイドラインを参考資料としながら計画の方に見直しをしていきたいと考えている。 最後に、資料 5 ページをご覧ください。見直しのスケジュールとなっている。 協議会のスケジュールについては、表の 1 番右側の方に示している。本日 8 月 26 日協議会を開催し、計画の見直しの方向性について説明させていただいている。その後、10 月の中旬から下旬にかけて、こちらについては事前にスケジュール調整をさせていただき開催日は決定していきたいと思うが、おおむねこの時期あたりに第 2 回目の協議会を開催し、この時に計画の素案のようなものを皆さんに提出したいと考えている。 その後、皆様からのご意見を踏まえ、年明け 2 月の月上旬頃に再度協議会を開催し、意見いただいた内容を再度説明したいと思っている。協議会后、皆様からのご意見を踏まえ、市の方で最終的に説明をしていきたいと考えている。 計画の見直し方針についての説明は以上となる。 ○質疑応答 (洞口 (祐) 委員) 空き家活用促進区域はどのように決めるのか。 (事務局 垣内課長) 区域については、市町村が決定するという形になっている。 (洞口 (祐) 委員) 空家活用促進区域は市で決めたとしても、県に申請するような形になると思われる。建物用途の変更などを申請する場合どのような感じになるのか。 (佐藤アドバイザー) 特定行政という権限があるため、空き家活用促進区域の設定のために、県に申請するという流れになっている。 (洞口 (祐) 委員)
--	---

	それは協議してすぐに対応できるようなものなのか。 (佐藤アドバイザー) 標準処理期間の中でやっていきたいと思っている。 (菊池会長) 次回計画案が出されるということだったので、それを見ながらの対応になると思う。 (佐藤委員) 全体を通して伺いたい。空家が数十件あり、それに対して通知を送付し、全部ではないが反応があったというお話だったと思うが、どのような反応になるか。例えば年内中にはこういう方法に持っていくというような反応なのか、ただその状況を把握しているのか、どのような反応が多いのかというのをお聞かせ願いたい。 (事務局 佐藤係長) 手放したいけど調整区域のためで手放せない、どうしたらいいか、といったことや、売却したいけど相続登記もできていないため、どうしたらできるのかなど、そういった問い合わせが非常に多く寄せられているという印象である。 (和田委員) 私どもも、フラット 35 という住宅ローンで空き家対策に関しては金利を引き下げるということで、じわじわと全国的に利用が増えているが、実績がないということもあるため、名取市とも連携して取り組んでいきたい。資料 1 のように色々な市民向けの周知活動を強化することがうたわれているため、色々な支援制度などを周知していただければと思う。 (事務局 垣内課長) 情報連携しながら、色々な周知に努めたいと考えている。 7. その他 (菊池会長) 次回の協議会のスケジュールについて説明願いたい。 (事務局 佐藤係長) 第 2 回目の協議会については 10 月の中旬から下旬頃開催予定としている。スケジュール調整の中で前後する可能性もあるため、改めてスケジュールを早めに提示して調整をしていきたいと思っている。第 2 回の参加もよろしくお願いいたします。 以 上
--	--