会　議　報　告　書

令和 7 年 1 月 10 日
企画部なとりの魅力創生課
主事　相原　ひとみ

令和 6 年 11 月 29 日（金）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 6 年 11 月 29 日（金）13 時 30 分～15 時 00 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	1. 委嘱状交付 人事異動等より 10 月 1 日付で新たに委員となった 1 名の名前を読み上げ、名取市区長連絡協議会　嶺岸　健二様に交付した。（山田市長欠席につき、委嘱状は机上に用意した） 2. 挨拶 （菊池会長） 本日もお忙しい中お集りいただき感謝申し上げる。 今回の議題は協議事項が 1 題となっており、前回の委員会で説明のあった名取市空家等対策計画の見直しについて協議いただく。空家対策特措法の改正であったり、名取市のこれまでの取り組み及び現状を踏まえて、課題と計画に齟齬が生じていないか、また、どのように展開させていくのが望ましいかなど、委員にはぜひ積極的に発言いただきたいと思っている。 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、原則公開であ

	るが、本日の会議の内容は、全て公開することに問題はないものと考えている。以上提案について、協議いただきたい。 （菊池会長） 只今事務局より説明があったとおり、全て公開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、公開で進めることとする。 （1）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） 名取市空家等対策計画の見直しについて、内容の説明に入る前に方向性について説明させていただく。 今回の計画見直しにあたっては、令和5年12月の法改正を踏まえた計画の見直しのほか、策定時点から進捗があった内容への更新、文言の整理などを行っている。時間の関係もあることから、基本的には法改正を踏まえた修正箇所を中心にご説明させていただく。ちなみに、今回お示している計画見直し案については、見え消し版として、赤字が追加・修正箇所、青字が削除箇所となっている。見え消し版で作成していることから、体裁が崩れてしまっている箇所もあり、多少見にくさがあることについてはご了承いただきたい。 早速だが計画見直し案の5ページをご覧いただきたい。中段にある「5　対象とする空き家の種類」について説明させていただく。見直し前は、空家法で規定されていた「空家等」と「特定空家等」についてのみ対象としていたが、法改正により管理不全空家等という区分も新たに定義づけされたことから、対象となる空き家の種類に追加している。 続いて、「6　対象地区」をご覧いただきたい。2段目を新たに追加している。法改正により空家等対策を重点的に推進すべき地区がある場合、空家活用促進区域を新たに設定できるようになったことから、対象地区に追加した。なお、空家活用促進区域の内容について後程、53ページでご説明させていただく。 続いて、6ページをご覧いただきたい。「6　用語の意味」を新たに項目として追加した。本市の計画において、所有者等について管理が行き届いていない空き家を「管理不全な空き家」と表現していたが、今回の法改正により新たに管理不全空家等というワードが誕生し、「管理不全空家等」と「管理不全な空

	き家」、同じようなワードが並ぶと違いが分かりにくくなることから、管理不全な空き家の表現を見直し、用語の意味を整理した。まず、管理不全な空き家と表現していた所有者等により管理が行き届いていない空き家を「管理に問題がある空き家」と表現の見直しをしている。「管理不全空家等」と「特定空家等」については、空家法に規定されている内容を明記しているため説明は割愛させていただく。 続いて、8ページをご覧いただきたい。本市の人口推移と将来推計についてである。現在、本市において、第六次長期総合計画の見直しをしているところで、将来人口推計と実績を作成している。このグラフに差し替えたいと考えている。なお、このグラフについては、現在審議中のため今後変更になる可能性があることをご了承いただきたい。 続いて9ページ以降については、全国、県、本市の空き家の推移を示している。この数値については、令和5年度に住宅・土地統計調査が実施され、その結果が今年の9月に公表されたことから、令和5年度の状況を追加している。現状については、中段にあるグラフのとおりであるが、全国的に空き家総数は増加傾向となっているものの、本市においては、平成30年と令和5年を比較すると空き家総数は減少し、空家率も7.6%と10%を切っている状況となっていることから全国的なトレンドとは逆の動きをしているという特徴がある。 10 ページ以降は先ほどご覧いただいた統計データをグラフ化したもので、見え消しの関係で項目ごとに2種類のグラフが表示されている。説明については割愛するが、見方について説明させていただくと、それぞれの項目の上段にあるグラフが見直し前のもので、下段にあるグラフが新たに作成したグラフとなる。最終的には、上段にあるグラフが削除されると認識していただきたい。 15 ページをご覧いただきたい。実態調査の結果についてまとめたものであるが、令和5年度に近隣に迷惑となっている空き家の全戸調査を実施しているため、その結果に差し替えを行うものである。なお、令和2年度と令和5年度の比較については、20ページの表で確認できるので、後程ご覧いただきたい。 続いて、24 ページをご覧いただきたい。地域の特徴と空家等の状況について地区ごとに整理している。大きな変更はないが、現状に合わせた文言の整理を行っているため、説明については割愛させていただく。 続いて29ページをご覧いただきたい。空家等対策に関する基本方針をまとめている。この中で、下段にある（5）連携・協働による実施体制づくりとして空家等管理活用支援法人とも連携・協働が必要になるため法人を追加している。管理活用支援法人の説明については、後程させていただく。 続いて32ページをご覧いただきたい。タイトルを先ほどご説明したように「管理不全な空家等」から「管理に問題がある空家等」へ見直しをしている。

	また、見直し前は特定空家等への認定前の対応フローを明記していたが、管理不全空家等について対応フローを追加している。 　続いて 36 ページをご覧いただきたい。管理不全空家等と特定空家等に対する措置と対処に関する事項である。上段については、文言の整理となっており、「A」を追加している。これは、管理不全空家等の具体的な措置の流れをまとめている。管理不全空家等は特定空家等とは違い、行政代執行を行う権限を有していないが、認定をすると「助言又は指導」「勧告」をすることが可能で、勧告をした所有者等は固定資産税の住宅用地特例が解除されるという不利益を被るため、早期の改善を促すことを目的としている。しかし、それでも改善が見られない場合は、特定空家等への認定を検討していくようになるが、注意が必要である。37 ページの上段をご覧いただきたい。管理不全空家等から特定空家等へ移行していく物件もあるが、空家等の状態によっては、管理不全空家等への認定を経ることなく、特定空家等へ認定となる場合もある。 　なお、他に同じページで赤字になっている修正箇所は、基本的には法律の条ずれ以外は変更がないので説明については割愛させていただく。 　続いて 38 ページをご覧いただきたい。所有者等の名称や所在を知らない場合について「イ　緊急代執行」を法改正に合わせて追加した。この内容は、災害その他非常の場合に法に基づいた必要な措置を命じる時間がない場合、所有者等の負担において代執行を行うことができるようになったため追加している。 　続いて 40、41 ページをご覧いただきたい。40 ページが見直し前の対応フロー図で 41 ページが見直し後の対応フロー図である。見直し箇所を赤字している。管理不全空家等への認定フロー図が大きな見直し箇所である。41 ページの中段左側をご覧いただきたい。管理不全空家等への認定、対応等を図としてあらわしている。基本的には、上段、中央に記載している空家等の通報から現地確認、所有者等の調査などは特定空家等と同様のフローとなるが、特定空家等まで至らないと判断した物件については、管理不全空家等への認定の可否について検討していく。その場合、調査結果などを踏まえて協議会にも意見を伺い、最終的に市長が判断することになる。管理不全空家等へ認定した物件については、先ほどご説明したとおり、「助言及び指導」、「勧告」を行い、改善が見られなければ、特定空家等へ認定するかどうか検討する。また、41 ページの右下をご覧いただきたい。先ほどご説明した緊急代執行を位置付けているが、行政代執行までのフローとは別に、災害時など空家法に規定する措置を命じる時間がない場合に実施する取り組みとなることから、独立した形で位置付けている。 　続いて、42 ページをご覧いただきたい。所有者等による管理ができない場

	合等の措置である。ここで1点訂正をお願いしたい。訂正箇所としては、①財産管理制度の適用の中で、2段落目の上から3行目「相続財産管理人」としている部分であるが、名称が変更になっているというご指摘を事前に委員よりいただいたことから、この部分を、「相続財産清算人」に訂正をお願いしたい。 見直しの内容については、法改正により所有者不明建物管理制度が新たに追加されたことに伴う追加の他、市区町村が裁判所に財産管理人の選任を請求することが可能となったため、その内容を追加している。 続いて47ページをご覧いただきたい。有効活用の促進に関する項目である。 まず、(1) 空き家バンクについてである。計画策定時においては、空き家バンクは創設されていなかったことから、創設について明記していたが、現状としては空き家バンクを運営していることから、現状に合わせた形で整理している。前回の計画の進捗においてもご説明しているが、現時点で空き家バンク登録物件数は0件であるため、登録促進を図るという内容に見直しをしている。このページのその他の見直しについては文言の整理となるため説明については割愛させていただく。 続いて、52ページをご覧いただきたい。インスペクションの資料について、国交省において最新の資料が公開されていたため、それに差し替えを行うものである。 53 ページをご覧いただきたい。(7) 市街化調整区域における空家等の利活用の促進については文言の整理を行っている。 同じページの (10) 空家等活用促進区域の設定についてご説明させていただく。併せて、国交省で公開している「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」と記載されている資料をご覧いただきたい。この資料については、前回の協議会においても配布している資料であるが、こちらと照らし合わせながら説明させていただく。 資料の 2 ページをご覧いただきたい。空家等活用促進区域を設定することで、用途変更や建替え等を促進するため、許認可等の合理化・円滑化を図ることが可能な区域となる。具体的な合理化・円滑化については、資料の右側をご覧いただきたい。3つの取り組みがあり、接道規制の合理化、用途規制の合理化、市街化調整区域内の空家の用途変更がある。詳細な説明については、前回の協議会においてもご説明させていただいているため割愛をさせていただくが、資料に記載している内容について検討する旨を計画の中に明記している。 続いて、計画53ページ (11) 空家等管理支援法人指定の検討である。こちらはお配りしている資料の2ページ下段に記載している。NPO法人や社団法人等を支援法人として自治体が指定することで、所有者等への普及啓発や情報提供、所有者等の探索など自治体に代わって所有者等へのサポートをすること

	ができるようになる。この法人指定について、検討する旨明記している。 　続いて、54 ページをご覧いただきたい。空家等対策協議会の委員構成について、令和 5 年度より新たに宮城県司法書士会様から推薦いただいているため、宮城県司法書士会様を追加し、令和 5 年度まで委員として推薦いただいていた宮城県様については、アドバイザーとして関わっていただいているため、委員構成とは別枠で記載している。 　本ページ以降の見直しについては、文言の整理や現状への更新となっているため説明については割愛させていただく。 　最後に、昨年度の協議会において、管理不全空家等に対する評価基準を作成しお示しする旨説明していたが、県において統一した基準の作成について検討している旨話があった。その辺について、詳細を県より説明していただきたい。 （小平アドバイザー） 　今年度、市町村や民間団体が所属している宮城すまいづくり協議会の空家等対策部会という部会の取り組みの 1 つとして各市町村の空き家担当者とワーキングを実施しており、管理不全空き家については関心が高く、判断基準の作成を求む声も多く上がったため、来年度の部会の取り組みの中で、管理不全空家等の判断基準作成を検討している。来年度の取り組みのためまだ未確定な部分は多いが、市町村担当者や民間を集めたワーキングのような形で、市町村の意見を取り入れながら今後作成していきたいと考えている。 　また、全国組織ではあるが、全国空き家対策推進協議会でも今年度中に管理不全空家等の判断にあたっての参考資料といった形で作成すると聞いている。このようなものを参考にしながら、来年度進めていきたいと考えている。 （事務局　佐藤係長） 　市としても独自に基準を作成するより、県の基準をもとに管理不全空家等への認定について検討していきたいと考えている。宮城県と連携を取りながら進めていきたい。以上簡単ではあるが、私からの説明とさせていただく。 ○質疑応答 （菊池会長） 　1 章ずつ意見を聞いていきたい。 第 1 章（1 ページ～6 ページ） （横井副会長） 　「空き家」と「空家」のように、「き」を入れる場合と入れない場合が混在している。例えば 6 ページで、「管理に問題のある空き家」には「き」が入っているが、次の行には入ってない。統一した方がいいのではないか。

	（事務局　佐藤係長） 空家法に基づくものについては「き」を入れておらず、それ以外の部分は「き」を入れるという整理をしている。 （横井副会長） 統一されて使用されているようであれば表現は任せる。 （太田（伸）委員） 法改正により計画の見直しを行うということだが、条例は改正するのか。空き家活用支援法人の指定なども検討するようだが、指定する場合、条例上基準などを考えているのか。 （事務局　垣内課長） 計画の見直しにより、管理不全空家等など新たなものが出てきているが、現状の条例の中で読めるところがあると認識しており、現時点では計画に合わせた条例改正は必要ないと事務局では整理している。将来的に条例化が必要な場合は、適宜見直しも検討したい。 （太田（伸）委員） 法人を指定する場合、団体の基準はあるのか。 （事務局　佐藤係長） 計画では指定法人を検討という記載をしているが、現状として団体から指定してほしいというような相談はない。今後相談があった場合には、意見交換しながら整理していきたい。 （菊池会長） 6ページ「6　用語の意味」について、折角この項目を作るのであれば、その他にも必要な用語などがあればと思ったが、検討した経緯はあるか。 （事務局　垣内課長） 意味合いが混在するものについて整理が必要ということで 6 ページを追加したが、全体的に見た場合、追加が必要な用語があれば、追加していきたい。 （洞口委員） 5ページについて、空家活用促進区域は設定するのか。 （事務局　垣内課長） すぐに作るものではなく、活用拡大をするために設定ができるという法改正に対応するため計画に盛り込んでいる。現時点で具体的なエリアは検討していない。 （洞口委員） このエリアは空き家が多い、というようなイメージがわからなかった。 （事務局　垣内課長） 区域を設定する場合については、中心市街地や地域再生をする拠点区域にお

	いて、例えば空き家がある、 ある一定程度点在している等の場合に区域を設定することで活用拡大をできるという法改正になっており、現時点では検討していない。 （菊池会長） 区域を指定する場合は都市計画課と協議の上決定するのか。 （事務局　佐藤係長） 区域については、関係各課と調整を行うこととなる。 第 2 章（7 ページ～28 ページ） （横井副会長） 9 ページで、令和 5 年度の名取市の結果は好ましいことであるが、本文では増減していると書いてある。平成 20 年から平成 25 年にかけての件数については東日本大震災の影響であると分析が入っているが、今回空き家率が減少している現状を踏まえた分析結果を加える必要はないのか。増えてきているのかなと思いながら読んでいたところ、減っているとのことで、その分析の記述がない中で文章が進んでいるので、今後どうなるのか聞きたい。 （事務局　佐藤係長） 推測では一般流通で売買が活発化しているので空き家になってもすぐに売れているのではないかと捉えているが、データに基づいた判断する材料がなかったことから、分析結果を記載していない。 （洞口委員） 減少しているということであれば根拠とするものがなくても記載したほうがいい。 （事務局　佐藤係長） 整理をして追記する。 （佐藤委員） 計画見直し後は市民も手にすることがあるという理解で話をすると、個人情報もあるかと思うが、解決した事例などがあると市民が手に取った際に具体的にイメージできるのではないかと考えている。 （事務局　佐藤係長） 市で有効活用に関する補助金は用意しているが、補助金を活用して空き家の解消につながった事例が少ない。事例が多くあれば記載したいとは思うが、現状記載できる事例がない。 （事務局　垣内課長） 空き家になる前に未然に防ぐ対応をしていることから、目に見えない形で対応しているところもあり、出しにくいところがある。指摘の通り、お示しでき

	る内容については探ってみたい。 （林委員） 空き家の増減についてはあまり興味がない市民が多い。自分の家が将来空き家になるかどうか、空き家になったらどうするか、空き家はどのような問題があるのかなどをアナウンスした方がいいと思う。そういった部分について、未然防止の方法が載っているようなダイジェスト版などのツールを作成し、広く周知したほうがいいのではないか。現状の計画は読みごたえがあり、私たちは読めると思うが、一般市民が読むことは大変だと思う。ホームページも確認したが、プロ向けのつくりになっていると思う。 （事務局　垣内課長） 未然に防ぐということについては、別途パンフレットを作成し、問い合わせがあった際にはそういったものを活用して対応するほか、公表するなどしていきたい。名取市空家等対策計画については計画という位置付けであるため、具体論などは見えにくい作りにはなっていると思うが、対応している冊子も用意しているため、冊子などの方の周知を強化していきたいと考えている。 （菊池会長） 具体的に、簡易版のパンフレットとはどのようなものか。委員会で活用事例は作成したと思うが。 （事務局　垣内課長） 宮城県作成のガイドブック、3000 万円特別控除のパンフレット「あなたの空き家は大丈夫？」など。様々な種類を作っており、目に入るようにはしているが、なかなか気付かないということもあるかと思うので、パンフレットの周知強化に努めていきたい。 （菊池会長） 名取市空家等対策計画のダイジェスト版はあるか。 （事務局　佐藤係長） 見直し前のものではあるが、概要版は用意している。 （事務局　垣内課長） 今回の見直し作成後についてもダイジェスト版を準備したい。 第 3 章（29 ページ） （横井副会長） 1 基本方針（1）空家等の実態把握の 2 行目に「全戸調査を実施しています」とあるが、全戸調査とは 9 ページにある 3 万 2000 件程度のことを指しているのか、それとも 15 ページにある、地域の区長・町内会長などからこの家はどうかと連絡があった家等全部を指しているのか。

	（事務局　佐藤係長） 全戸調査と表現しているものは 15 ページで記載している市で把握している近隣に迷惑となっている 130 件前後の調査を全戸調査と表現していた。表現が分かりにくいというご指摘があったことから、表現については見直しをしたい。 （洞口委員） 29 ページ（5）空家等管理活用支援法人は名取市内にあるのか。 （事務局　佐藤係長） 現状はそのような団体はないが、今後出てくる可能性もあり、連携が必要になると捉えていることから記載している。 （和田委員） 法人が指定された場合、ホームページなどで公開するのか、また活動内容に関して周知されるような要請はあるのか。 （事務局　垣内課長） 連携して市も合わせて一緒に取り組んでいく事項が増えてくるため、活動内容については公表していくようになると捉えている。ただ、先ほど言った通り、現時点でまだ該当する法人が具体にあるわけではないため、一緒にやってみないかといった法人が出てきて、その上で市が指定しようということになれば、公表する形になると思っている。 （太田（伸）委員） 29 ページ空家等の実態調査について、今回委員となって初めて内容を知ったが、市民の人たちは隣の家が空き家になって困っているなど、色々な情報は持っていると思う。そして、空き家調査の対象になり得るようにするためには、市民が空き家の情報を連絡しやすくする方法を考えていったほうがいいと考える。 （事務局　垣内課長） 最近も近隣に空き家があり対応できないかという相談があり、そういった相談は定期的に寄せられている。市としてはその情報を蓄積し、次の調査の対象に入れるなどしている。情報を仕入れるための周知については努めていきたい。 （嶺岸委員） 15 ページのところで、私は区長をやっており、毎年区長に空き家の調査が依頼されていたが、例えば適正に管理していて特に問題がない空き家のことなのか、まったく住んでいない空き家のことなのか、どのようなものが空き家なのか概念が分からない。名取市の空き家が減っているということだが、相互台地区では、現実的には空き家は増えている。今まで通りの調査ではなく、色々

	と検討した結果の正確な空き家の数値を報告してほしい。区長が地区の情報を本当に把握することは難しいと思う。 　また、最近相互台地区であった問題だが、空き家だけではなく所有者がいなくなったところの農地で、売買した時に農地とするためには草を刈ったりしてしまうと地目変更などになってしまうため、所有者は売りに出したりする場合に備えて地目変更が簡単にできず、手入れができないため、雑草繁茂で迷惑している。相談を受けて、市も立ち会っている状況。空き家対策は空き家だけではなく、境界や宅地以外の問題など様々な問題がある。単純に空き家はますます増加傾向になると思う。地区に直接かかわる区長や町内会長などにわかりやすい調査や情報を提供できるようにしていただきたい。 （菊池会長） 　この空き家の調査に関しては地域からの情報を基に実際に市の方でも足を運んで現状把握をしていると思うが、詳しく説明いただきたい。 （事務局　佐藤係長） 　空き家の情報については、区長や町内会長から、空き家かどうかというところよりは近隣に迷惑となっている空き家かどうかという視点で、アンケートという形で情報提供をしていただいている。それを元にすべて集約し、なとりの魅力創生課、都市計画課、クリーン対策課、消防本部の 4 課合同で全戸回ったという経過となっている。実際に情報をもらった物件によっては、調査に行った際に住んでいる方がいる場合などもあるが、その際には最終的に対象外という整理を行っており、それを除いた件数が 15 ページにある令和 5 年度空き家実態調査結果の空き家件数 124 件となる。つまり、区長等から情報をいただいた物件を全て回りながら、最終的に近隣に迷惑になっているかどうかの空き家の件数を市で整理しているという調査内容となっている。 （菊池会長） 　引き続き地域との協働、連携はとても大事になってくると考えているため、その関係性を維持していただきながら進めていただければと思う。 　29 ページ「(5) 連携・協働による実施体制づくり」に地域との連携を盛り込むことは可能か。 （事務局　垣内課長） 　2 行目に地域住民という表現があり、もう少し広い意味合いになるが、地域のより多くの方と連携して取り組んでいくという考えは盛り込んだつもりではあるため、追加での表現が必要だということであれば、指摘いただければ内容について精査したい。 第 4 章（30 ページ）

	（太田（佳）委員） （2）空き家情報のデータベース化について、我々シルバー人材センターでは空き家危機管理の草刈りなど依頼されるケースがあり、先日も、今年母親が亡くなり、家の処分をどうしたらいいか悩んでいるという話があったため、なとりの魅力創生課があるので相談してはどうかと案内をした。データベースを構築するにあたり、こういった情報を、市に住所や名前まで教えていいものかどうか疑問として残るが、こういった個人情報も網羅されるとデータベースが強化されてくると思うが、どのように考えているか。 （事務局　佐藤係長） まずデータベース化については、苦情があった物件や空き家の実態調査の結果などの全てをデータベースの中に記録として落とし込んで管理をしていくための表現となっている。個人情報になるため、外部に提供することは難しいが、指導文書の発送等で住所や所在地、居住地が必要になってくるため、そういったところをしっかりとデータベースの中で管理している。 （菊地委員） 弁護士や司法書士、土地家屋調査士や行政書士などが閲覧や提供を求めることは可能か。 （事務局　佐藤係長） データベース化については、庁内で空き家の相談や苦情があった場合などの情報を集約し、どこに相談があってもこれまでどのような対応をしたかわかるようにデータベース化し、整理しているため、外部に提供することは現状では想定していない。 第5章（31～44ページ） （太田（伸）委員） 31ページ（2）空家等の相談に関する対策において、「単独世帯」と表現があるが、一般的には「単身世帯」と表現されるのではないか。 （事務局　佐藤係長） 「単身世帯」に見直しを行う。 （太田（伸）委員） 32ページ（4）立入調査の実施において「確知」と表現されているが、表現としては「確認」ではないか。 （事務局　垣内課長） ガイドラインなどから表現を引用している可能性もあるが、確認をして整理する。 （洞口委員）

	管理不全空家等に認定された物件に対して消防法上の問題はあるか。 （石川消防署長） 名取市の火災予防条例の中で、空き家の敷地内に放火されやすいもの、枯れ草の放置など火災予防上危険と判断することもある。 （洞口委員） その場合は市と協働して空き家への対応を行うのか。 （事務局　佐藤係長） 一緒に連携しながら取り組んでいるところもあるので、引き続き連携しながら対応していく。 （洞口委員） それでは法律上、消防法の問題でこういうことがダメということはないということか。特に指定はできないということもあるから。 （石川消防署長） そのとおり。 （横井委員） 41 ページのフローチャートがあるが、先程話が出た 5 ページの空き家活用促進区域の指定についても、このようなフローチャートのような手順を事前に決めておかなければならないのではないかと思う。 （事務局　垣内課長） 指摘のとおり、区域設定する場合フローチャートはあったほうがいいと考えるため、指摘を踏まえてどのような形で掲載できるか、時間いただきたいと思うが、その点について検討してみたい。 （菊池会長） 都市計画決定は必要になるのか。 （小平アドバイザー） 都市計画決定は不要だが、事前に県の都市計画の担当部署と事前に打ち合わせが必要となる。 接道規制の合理化や市街化調整区域の用途変更など区域の中に取り込む場合は、県が特定行政庁という形で建築基準を所管する立場にあるため、特定行政庁と協議していただくほか、市街化調整区域については、県の建築宅地課で所管しているため、こちらとも事前に調整していただきたい。 第 6 章（45～46 ページ） 意見なし 第 7 章（47～53 ページ）

	（和田委員） 49 ページ⑥空家等を活用した移住・定住施策の検討について、県内の自治体によっては、空き家を活用した移住・定住に関する補助事業があり、住宅金融支援機構でも空き家対策の一環で、補助事業を活用してフラット 35 を利用いただいた場合、金利の優遇が受けられる制度がある。名取市において、そのような補助制度を検討する予定はあるのか。 （事務局　佐藤係長） なとりマイホーム応援事業補助金があり、市が指定するエリアに住宅を購入した世帯に補助金を交付している制度。制度内容は新築・中古問わず対象としているものになるため、中古物件を購入された方に対しても補助している。 （菊地委員） 53 ページ（7）市街化調整区域における空家等の有効活用について、市街化調整区域のため、無理に空き家を活用する必要はないのではないか。無理に活用するのではなく、家を取り壊して、農地として活用することなど検討してもいいのではないかと考えた。検討するにあたっては例えば家を壊しても、管理をしていれば特例を継続する、など家を取り壊した後の活用も含めて検討してもらえればと考える。 （洞口委員） 住宅を取り壊ししてしまうと、二度と住宅を建てられないという法律かと思う。そうなると土地の評価が大幅に下がってしまうケースがあるため、なかなか難しいと考える。 （菊地委員） そもそも市街化調整区域のため家は建てるな、住むなら農家住宅だけということは基本にはあると思う。そのため、調整区域は無理に家を活用しなくていのかと思う。仕事柄、市街化調整区域の住宅を見てどうするのかという物件が多くある。そのため、家を活用しなくてもいいのではと考えており、違うものに活用することになった場合、制度的に何かあればいいのではないかと考えている。 （菊池会長） 市街化調整区域でも市街地に近いエリアかどうかによっても変わってくると思うが、柔軟に活用できる仕組みを考えられればということか。 （洞口委員） ある程度ハードルが高い。お客様の中で、ここから向こう側が市街化調整区域で家が建っているという人たちもいるため、そのような状況も含めると難しいかと思うが一部調整区域でも県がなんとかできないか。 （小平アドバイザー）

	都市計画の担当ではないので答えられない。 （事務局　垣内課長） 洞口委員からも話があった通り、あったものを壊してしまうと、次の利用方法が変わる可能性があるということで、菊地委員の指摘も理解するが、まずは今あるものの活用を考えるということで計画上は留まっている。その先壊してしまった際に色々な制限が加わってしまうため、市としても方法を明確に打ち出せないという内容になっており、表現を追加するという部分について、見直しについては時間をいただきたい。今回の見直しではなく、今後そのような枠組みの変更など、慎重な表現が必要であると考えている。 （洞口委員） 調整区域で建て替えができる家がないかという人が多い。理由は値段が全然違うため。急激にその土地の値段が上がってきているというエリアがあり、そのようなところをピンポイントで狙っている人やハウスメーカーが多い。空き家バンクに登録してもらえれば、活用方法は色々提案できるが、空き家バンクに登録がないため不動産業者も動けないという実態となっている。 （嶺岸委員） 田舎に住んでいたため、家そのものを建てたいが、できたら空き家を取り壊しして新たに家を建てたいという相談があった。探して話したところ、現状の家を処分しなければならないということで専門の業者を紹介した。また地方であるため、田んぼ付きの物件を売ってもいいという人もいる。年齢を重ねているため、自分の代で農地付き空き家を手放したいという人も結構いる。売りたいという時は、市役所に相談するのがやりづらい面もあると思うので、積極的にそういう話を聞いたということを声かけてみるのはどうか。 （洞口委員） 宅建協会で無料相談会を開催しているため、ぜひ来てもらって相談いただきたい。 （菊地委員） 市街化調整区域の家を購入した人がまた建て替えする場合、県の権限で対応可能か。 （小平アドバイザー） 部署が違うため建設宅地課に聞いてほしい。 （太田（佳）委員） 53 ページ（11）空家等管理活用支援法人の検討の部分について、事務局の回答だとあくまで申請があればという理解で間違いないか。 （事務局　垣内課長） 指摘のとおりで、空家等管理活用支援法人を指定できるという法改正があっ

	たため、現時点でそのような動きはないものの、今後何らかの動きができるように計画にも盛り込んだと認識いただきたい。 （太田（佳）委員） この表現だけ見ると事前に指定を受けるのかと誤解してしまった。 （事務局　垣内課長） わかりやすい表現に見直しする。 （菊池会長） 空き家バンクの登録件数が引き続き 0 件だと思うが、必要性がないのか、それとも課題というか何か登録まで 1 歩踏み切れていない状態なのか。 （洞口委員） 例えば 3,000 万円控除のチラシに空き家バンクの登録を勧める内容や QR コードを掲載するなどもっと簡単に入れるような形を作る工夫はできないか。 （事務局　佐藤係長） 空き家バンクに登録したいという相談は定期的にあるが、制度の説明などをすると、その後反応がなくなってしまう状況が最近は続いている。我々もせっかく立ち上げて運営しているため、登録物件を増やしていきたいという思いがある。実態調査の結果が B~C 判定で、比較的管理されており、程度もいい物件の所有者に対して空き家バンクの周知という形でチラシを送っているため、そこでどういう反応があるか見守りたい。 （洞口委員） せっかく作ったのに 0 件というのは、宅建協会とも連携しているが、少し寂しいと思っている。 （菊池会長） ぜひ活用いただけるようになるといいと考える。 第 8 章（54～56 ページ） （菊池会長） 確認となるが、56 ページに支援法人は記載しなくてもいいか。 （事務局　垣内課長） 現状として想定される団体がいないため明記しにくい。これについても、計画は定期的な見直しが予定されているため、今の現状を踏まえて見ていただければと考えている。 （菊池会長） ここはあくまでも実態について入っているということで理解した。 （太田（伸）委員） 先程話に出た支援法人は手上げ方式なのか。

	（事務局　垣内課長） 色々なマッチング方法はあると考える。 （太田（伸）委員） 支援法人を名取市が将来指定した場合、支援法人はある程度のコーディネートの役割も果たすと考える。空き家の情報や空き家バンクを活用して、その指定法人が色々な需要をくみ取り、例えばコワーキングスペースや、NPO 法人が引きこもりや不登校の人たちの居場所を探しているなど、福祉的な観点からも指定法人はできるだけ速やかに目に見える形で実現してもらえると、空き家バンクの登録物件も増えるし、空き家の活用も増えていくと考えている。そのような意味で、第 8 章に指定法人を明記してほしい。 （菊池会長） 既に指定法人のような組織が活動している地域であれば記載できると考えられるが、名取市の場合はまだそういった組織はないので難しいのではないか。 （事務局　垣内課長） 制度としては成り立っているため、事務局内でももう少し考え方について整理し、フィードバックしたい。時間をいただきたい。 第 9 章（57～60 ページ） （横井副会長） 2（2）の数値目標で令和 9 年、令和 12 年について下方修正等をした方がいいのではないかと考える。また、中間年令和 6 年度というのは、実績値については書いたりはしないのか。 （事務局　佐藤係長） 実績値については次回説明したい。また、下方修正等についても改めて検討したい。 （横井副会長） 3 年前の資料ではこの後に資料編が続いているが、事務局に任せるという理解でいいか。 （事務局　佐藤係長） 計画の中身については委員に説明し、作り込んでいく流れで考えていたが、資料編については、あくまで資料ということもあるほか、法律や条例などを中心に記載しているため、そういったところは事務局の中でしっかりと整理して、最終的には資料編を付けた形で対応したいと考えている。 ７．その他

	特になし 以　上