

会議結果

次の附属機関等の会議を下記のとおり開催した。

附属機関等の名称	令和5(2023)年度みよし市空家等対策協議会		
開催日時	令和5(2023)年8月31日(木) 午前10時から午前11時20分まで		
開催場所	みよし市役所3階 研修室		
出席者	(会長) 松山明 (副会長) 増岡好道 (委員) 久野恭司(みよし市長代理)、笈田裕子、光岡隆之、冨田力、 原田直樹、中嶋茂、深田欽也、 青木典子(名古屋法務局豊田支局長代理) (事務局) 舟橋都市建設部次長、近藤都市計画課長、岡本副主幹、 原田副主幹、安藤主事		
次回開催予定日			
問合せ先	都市建設部都市計画課 担当 原田、安藤 電話番号 0561-32-8021 ファックス番号 0561-34-4429 メールアドレス toshi_k@city.aichi-miyoshi.lg.jp		
下欄に掲載するもの	・議事録全文 ・議事録要約	要約した理由	
典 礼 舟橋都市建設部次長	<p>本日は大変お忙しい中、お集まりいただき、誠にありがとうございます。 私は本日の進行役を務めさせていただきます、事務局の都市建設部次長の舟橋と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>本日、委員の2分の1以上の出席がありますので、協議会条例第6条第2項の規定により会議が成立していることを報告させていただきます。 また、この協議会は運営要領に基づき、公開された会議でありますので、傍聴される方もお見えになることをご了承ください。また、会議の内容等をホームページで公開いたします。併せて、委員名簿も公開となりますのでご了承ください。</p> <p>それでは令和5年度みよし市空家等対策協議会を開会いたします。 はじめに、市長から委嘱状の交付をさせていただきます。 委員の皆さまには、2年の任期で、空家等対策協議会の委員をお願いすることとなります。本来であれば、お一人お一人に市長から委嘱状の交付をさせていただくべきところではありますが、代表として松山委員に交付させていただき、他の委員の皆さまへは机上への配付にて交付とさせていただきます。 それでは、松山委員、ご起立ください。</p> <p>【松山委員に委嘱状交付】</p> <p>ありがとうございました。 続きまして、市長からあいさつを申し上げます。</p>		

<p>小山市長</p>	<p>改めましておはようございます。ご紹介いただきました市長の小山祐でございます。本日は空家等対策協議会に大変お忙しい中ご参加をいただきまして誠にありがとうございます。また今委嘱状を交付させていただきましたが、有識者の方々にはお忙しい中、本協議会の委員を引き受けていただけたことに関して、重ねて感謝申し上げます。空家対策につきまして、みよし市では現状で差し迫った大きな課題にはなっておりませんが、これから空家が増えてくることも予想されておりますし、今の市内の人口構成、地域によって非常に高齢化が進んでいるところや引っ越し等で転出される方もいます。これから空家が他市同様に大きな課題になっていくと予想されるのであります。そうした中で今みよし市が行っている空家対策について、後程事務局の方から説明をさせていただくと思っておりますが、そうした現状と課題等に対して、私たちが課題をいかに実態に即した形で変えていけるかということが空家問題に対して求められていることだと思っておりますし、空き家バンクも制度自体はありますが、登録数も少なく、なかなか実績にも結びつかないという実態もございます。先日不動産団体と協定を結ばさせていただきましたが、そうした制度運用の改善でありますとか、空家に対する活用事業の補助金について、使い勝手をより良いものに変えていかなければいけないと思っております。そうした市の施策、現状なども説明をさせていただきながら、専門家の皆様方からアドバイスをいただき私たちがもしっかりこの問題に取り組んでいく、そして地域の皆さんが安心できるみよし市を作ってまいりたいと思っておりますので、皆様の力添えご理解ご協力を賜りますようお願いを申し上げます。私からのあいさつとさせていただきます。本日はどうぞ、よろしく願いいたします。</p>
<p>典 礼 舟橋都市建設部次長</p>	<p>誠に申し訳ありませんが、市長はこのあと、別の公務が控えておりますので、ここで退席させていただきます。みよし市空家等対策協議会運営要領に基づき、市長に代わりまして、都市建設部長の久野が会議に代理出席させていただきます。よろしく申し上げます。</p> <p>続きまして、今回がはじめての会議となりますので、委員の皆様より自己紹介を資料1委員名簿の松山様から順にお願いします。</p> <p>【 委員自己紹介 】</p> <p>続きまして、事務局より自己紹介をさせていただきます。</p> <p>【 事務局自己紹介 】</p> <p>続きまして、次第5のみよし市空家等対策協議会について、事務局よりご説明いたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>担当の安藤と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>次第5「みよし市空家等対策協議会について」説明いたします。資料2をご覧ください。本協議会は空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うために、法第7条に基づいて設置された協議会となります。資料2枚目以降につけている協議会条例と運営要領に基づいて議事を進めてまいります。協議事項は空家等対策計画に関する内容のほか、管理不全空家や特定空家などの個別の案件についても必要と認められる場合、協議してまいりますのでよろしく願いいたします。次第5の説明は以上です。</p>
<p>典 礼 舟橋都市建設部次長</p>	<p>ただいま説明いたしましたみよし市空家等対策協議会について、ご質問等ございますでしょうか。</p> <p>【 質問なし 】</p> <p>続きまして、次第6会長の選任についてでございますが、協議会条例第5条第2項に委員の互選により定めるとあります。</p> <p>会長の選任について、会長に推薦される方はいらっしゃいますでしょうか。</p>

富田委員	松山委員は、瑞浪市空家等対策協議会の会長を務められており、会長として適任であると思いますので、松山委員を推薦します。
典 礼 舟橋都市建設部次長	ただ今、富田委員より松山委員を推薦する旨のご発言がございました。委員の皆さまの異議はございませんか。 【 異議なし 】 ご異議がないようですので、松山委員に会長をお願いしたいと思います。それでは松山委員、会長席へお移りください。それでは、会長の松山委員よりご挨拶をお願いいたします。
松山会長	昨年度の空家等対策計画策定委員会で委員長を勤めさせていただき、今年度は協議会の会長を勤めさせていただきます。みなさんよろしくお祈いします。協議会は年に1回を計画しております、毎年事務局からの報告事項だけで済めばありがたいなと思っています。例えば特定空家等で行政代執行をしなければいけない案件を本協議会で協議しなければいけないことにならないよう事務局で適切な未然防止対策を行っていただきたいと思っています。 後ほど事務局から報告がありますが、国の方で空家特措法の改正がありました。みよし市の空家等対策計画は空家法に基づく計画ですのでこの法改正に対応して一部変更等も場合によっては出てくることも考えられます。 みよし市の空家問題においては、先ほど市長のあいさつにもあった通り、深刻な空家の発生は現在ないと思いますので、今後は未然の予防策として例えば法務局の相続登記の義務化などの周知など様々な対策が行えればと思います。どうぞよろしくお祈いいたします。
典 礼 舟橋都市建設部次長	ありがとうございます。続きまして次第7の副会長の選任についてでございますが、副会長は、協議会条例第5条第3項に委員のうちから会長が指名するとあります。松山会長から副会長の指名をお願いします。
松山会長	私が ^{せんえつ} 僭越ながら 指名させていただきます。 副会長は昨年度はみよし市空家等対策計画策定委員会の委員で、宅地及び建物について専門的な知識をお持ちの増岡委員にお願いしたいと思います。委員の皆さまの異議はございませんか。 【 異議なし 】
典 礼 舟橋都市建設部次長	ご異議がないようですので、増岡委員に副会長をお願いしたいと思います。それでは、増岡副会長、ご挨拶をお願いいたします。
増岡副会長	おはようございます。副会長を務めさせていただきます増岡です。昨年度の空家等対策計画策定委員会でも委員をさせていただきました。2年間どうぞよろしくお祈いいたします。
典 礼 舟橋都市建設部次長	ありがとうございます。 それでは、審議に移りたいと思いますが、協議会条例第5条第4項の規定により、会長が会を進行することとなっておりますので、松山会長よろしくお祈いいたします。
松山会長	それでは、次第に沿って議事を進めたいと思います。 次第8報告事項の(1)みよし市空家等対策計画について、事務局から説明をお願いします。

それでは、報告事項（１）「空家等対策計画について」説明いたします。昨年の計画策定委員会の委員であった方は承知の内容だとは思いますが、はじめての協議会ですので、ここで内容の確認をさせていただきます。資料は今日机上配布した「みよし市空家等対策計画」と記載のあるこちらの冊子をご覧ください。委員の方は以前お渡ししたものとありますが、一部訂正がございましたので以前お渡ししたものを廃棄していただき、本日お渡ししたものを今後使用していただければと思います。

１ページをご覧ください。「１計画の概要」の「（１）背景と目的」ですが、近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化に伴い、全国の空家の数は年々増加しています。空家の中には、適切な管理が行われず、その結果として防災、衛生、景観、防犯上の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもございます。本市において、現時点ではこのような問題を起す深刻な空家は確認されていませんが、全国的な空家の増加傾向から、将来において深刻な空家が発生することが懸念されます。平成２６年に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、市町村は、空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を定めることができると規定されており、今回策定した計画は、この規定に基づき、令和２年度に実施した空家調査の結果を踏まえた上で、今後の空家の増加予防や適切な維持管理などを推進することを目的として策定しました。

続きまして「（２）計画の位置付け」について、図１のとおり上位計画の「第２次みよし市総合計画」と整合し、関連計画の「まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略」や「みよし市まちづくり基本計画」と連携を図るものとしています。

２ページをご覧ください。「（３）計画期間」について令和５年度から令和１４年度までの１０年間としますが、必要に応じて計画の見直しを図るものとしています。「（４）対象地区」は、空家が市内全域に及んでいることから、みよし市全域としています。「（５）対象とする空家等の種類」ですが空家法第２条第１項で規定される空家と同条第２項の特定空家とし、空家の発生を抑制する取組においては、将来空家となる可能性のあるものも加えるものとしています。

３ページをご覧ください。次に「２空家等の現状と課題」について説明いたします。「（１）人口・世帯の状況」の「①人口推移」について、本市の人口は図２の国勢調査結果による実績値に示されるとおり、これまで増加を続けてきており、直近に調査が行われた令和２年では６万１千９５２人となっています。一方、今後の人口推計においては、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和７年にピークを迎えたのち、人口減少に転じると予想がされており、令和２７年に６万７千３７人になると推計されています。なお、人口減少に転じる令和７年以降も６５歳以上の老年人口は増加が継続と推計されており、高齢化率も令和２７年には３１．３％に達し、超高齢社会へ移行することが予測されています。

４ページをご覧ください。「③高齢者世帯数の推移」について、図４は国勢調査結果による高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の数の推移を表したものです。これら高齢者のみの世帯数は増加傾向が続いており、令和２年では３，７１３世帯と、平成２年のおよそ１５倍に達しています。住宅が空家となるタイミングで多いのが相続発生時であることから、高齢者のみが住んでいる住宅は、それ以外の世帯構成の住宅と比べて、空家となる可能性が高いと考えられます。

５ページから７ページに記載の「（２）空家等の状況」の「①統計データからみた空家等の状況」については時間の関係で割愛させていただきます。

事務局

8ページをご覧ください。「②独自調査からみた空家等の状況」について説明いたします。本市では令和2年度に、空家の現地確認を行う実態調査と市民、空家所有者を対象としたアンケート調査からなる「空家調査業務」を実施しました。空家実態調査では、市の保有する水道閉栓情報と平成27年度にも実施した現地調査結果で空家と判定した物件情報を合わせて、調査対象建築物を抽出し、その453件につき、現地調査を行いました。現地調査の結果で空家と判定した物件から、所有者アンケート調査で「空家ではない」と回答のあった物件を除いた186件を空家と判定しました。平成27年度に実施した現地調査では空家と判定された物件が258件ありましたが、今回の現地調査で入居や建て替え、除却を確認したり、集計方法についても、長屋・共同住宅については棟ごとにまとめたことから、72件減少しました。なお、空家と判定された物件の用途のうち住宅は159件でした。

9ページをご覧ください。実態調査で空家と判定された物件位置図を掲載しています。空家と判定された186件の物件のうち、約半数の92件はピンク色で示された、市の中心部から南西部にかけてのなかよし地域に所在していますが、市内全域に広く分布している状況です。

10ページをご覧ください。続きまして、「ア 所有者アンケート」について説明いたします。このアンケートは、現地調査結果で空家と判定した物件から、所有者や管理者の居住が海外であったり、特定できなかった物件を除いた182件の物件の所有者・管理者に対してアンケート調査を送付し、99件から回答を得ました。

13ページをご覧ください。下の項目の「行政からの対策・支援」について空家の管理や利活用を行う上で、行政に求める対策や支援の仕組みはなにかという設問に対し、「空家の解体に対する金銭的支援」が30.7%と最も多くなっておりました。次いで、「空家の活用に関する情報提供」が24.0%、「特にない」が20.0%、「空家活用に向けた修繕、リフォーム、家財片付けに対する金銭的支援」が17.3%となっています。

14ページをご覧ください。続きまして、「イ 市民アンケート」について説明いたします。市内の一戸建て住宅に居住する50歳以上の世帯主の中から1,000人を抽出し、居住する住宅の今後の予定や市の取り組みについてアンケート調査を送付し、687人から回答を得ました。

17ページをご覧ください。「市の今後の取り組み」について「空家問題を解決するために今後市はどのような取り組みをしていくべきか」との質問に対しては、「空家の維持管理や利活用、相続、権利関係に関する専門家による相談窓口の設置」が18.8%「空家所有者と利活用希望者の仲介機能の充実」が18.3%、「空家の解体に関する金銭的支援」や「空家問題に関する市民への周知・啓発」など、その他の取り組みも10%前後の回答があり、様々な視点から幅広い空家対策が求められていると考えられます。

18ページをご覧ください。「(3) 空家等対策上の課題」について、ここまでの人口・世帯や空家の状況、市民や空家所有者のアンケート結果から、空家対策における課題をこちらで整理しています。「①空家等の発生に関する課題」について、人口・世帯の状況から、高齢者世帯の増加が今後も予想されますが、それに伴って空家も増加し、結果として適正に管理されず、周囲に悪影響を及ぼす空家が増えるということをできるだけ防ぐ必要があります。そのためには、相続の前から、相続後の利活用について準備しておくことが重要であり、高齢者のみの世帯やその親族が、将来的な相続や住宅をどのように利用していくか、ということをお話し合うきっかけとなる情報提供や相談窓口の充実を図る必要があると考えます。

「②空家等の管理に関する課題」について、これまでに実施した空家の現地調査では、周囲に悪影響を与える空家は敷地内の雑草の繁茂などを除けば、ほとんどみられませんでした。今後の空家の増加によって、深刻な問題などを引き起こす空家が発生することが懸念されます。10ページの所有者アンケートの「空家の所有・管理で困っていること」では、固定資産税の負担や建物（たてもの）・設備の損傷という回答が多かった一方、自宅からの距離や年齢・体力の面から管理が難しいという回答もありました。このようなことから空家管理サービスの活用促進や、相談窓口の整備などを図る必要があると考えます。

18ページの「③空家等の利活用に関する課題」について、行政からの対策や支援としては「空家の解体に対する金銭的支援」「空家の活用に関する情報提供」を求める意見が多く、相談窓口機能の充実や関係団体との連携により、空家の流通促進を図る必要があると考えます。

19ページをご覧ください。「3 空家等対策の方針及び取組み事項」の「(1) 空家等対策に関する基本的な方針」について説明いたします。これまでの現状と課題をふまえ、3つの基本方針を定め、具体的な取組みを実施していきます。「方針1 空家等にしない」について、まずは現在利用されている物件が今後空家等にならないよう、空家の発生を抑制するための対策を行います。「取組1 空家等の発生抑制」として、3つの取組項目を挙げています。「① 市民への意識啓発」として、市民全体、とりわけ将来的に空家等となる可能性の高い、高齢者のみの世帯に対し、空家等が引き起こす問題の周知・啓発を行います。主な取組内容として、ホームページ、広報、チラシ、行政区回覧、ケアマネジャーの訪問事業などを通じた周知・啓発の検討を行います。「② 発生抑制に係る制度の周知・啓発」として、租税特別措置法に基づく特例措置や、不動産登記法の改正による相続登記・住所変更登記の義務化など、空家の発生抑制に係る制度の周知・啓発を行います。「③ 相談窓口の充実」として、相続や将来住宅をどのように使っていくのかということについて、関係団体などとも協力・連携し、相続に関する相談窓口を設置します。

20ページをご覧ください。「方針2 空家等になっても適切に管理されるようにする」について、適切な管理や除却を促すための対策を行います。「取組1 適正管理の促進」として、2つの取組項目を挙げています。「① 所有者・管理者による適切な管理の促進」として、空家の管理は、所有者等の責任において行うことが原則であることから、空家等対策・適正管理について周知・啓発を行うとともに、所有者が空家に関する悩みを相談できる窓口を設置します。主な取組内容として、ホームページ、広報を通じた周知・啓発や固定資産税 納税通知書に空家等対策に関する文書を同封することを行います。

「② 空家等の見回り・維持管理サービスの促進」として、自ら維持管理することが困難である空家の所有者に対して、ふるさと納税を活用した空家の見回りサービスや民間事業者による維持管理サービスの情報を提供し、サービスの利用を促進します。

「取組2 管理不全な空家等の所有者・管理者への助言・指導」として、2つの取組項目を挙げています。「① 所有者・管理者への助言・指導」として、市民等から通報があった、管理がされていない空家の所有者に対し、文書送付等により空家を適切に管理するよう助言・指導します。「② 特定空家等に対する措置」として、特定空家と認められる空家については、危険の切迫性、周辺への影響を勘案し、所有者に対し特定空家の状態を改善するよう行政指導及び処分を実施します。

21ページをご覧ください。「方針3 空家等の利活用を促進する」について、空家は、管理不全な状態になる前に、市場に流通させるなど利活用を促していく必要があります。「取組1 空家等の流通・利活用促進」「① 空家等の流通支援」として、市場での流通が困難な空家等について、空家バンク制度の運用により、

事務局	<p>空家の所有者と利活用の意向のある方をつなぐほか、空家バンクを利用して空家を利活用する場合の補助制度について検討します。また、不動産関係団体などと連携し、空家の利活用に関する相談対応を実施します。「取組2 空家等跡地の流通・利活用促進」「① 空家等の跡地の流通支援」として、老朽度合や建築制限などの理由により、空家の利活用が難しい場合、空家の流通促進と同様に不動産関係団体などと連携し、空家の解体や解体された跡地の利活用に関する相談対応を実施します。また、空家の除却に関する補助制度について検討します。</p> <p>次に23ページをご覧ください。「(2) 所有者・管理者による空家等の適切な管理の促進に関する事項」「① 空家等になる前段階での啓発」として、空家となる前に相続について考えておくことや処遇を決めておく必要があることについて啓発するとともに、空家の家財処分、売却、賃貸、後見人制度など様々な内容に対応する相談体制を充実させます。「③ 空家等情報の更新」として、令和2年度に実施した空家実態調査を基礎データとして、市民からの通報などにより把握した、新たな空家の発生や除却に関する情報を収集し、情報を更新します。「④ 管理不全の空家等に対する助言・指導」として、所有者の事情が把握できた場合はその事情に応じた解決策を検討し、適正管理に向けた支援を行います。また、所有者が死亡もしくは不明な場合は、空家を適正に管理すべき義務者を特定し、空家の適正管理を促していきます。</p> <p>24ページをご覧ください。「(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」「③ 空家等活用に関する補助制度の検討」として、みよし市空家バンクに登録された物件の取得やリフォームにかかる費用の一部を補助する「空き家活用事業補助金」について、利用実績がないことから、今後、制度を利用しやすい内容へ変更することを検討します。また、空家の除却を支援する補助制度についても検討していきます。</p> <p>25ページをご覧ください。「(4) 住民等からの空家に関する相談への対応に関する事項」「② 関係団体・専門家団体との連携」として、空家に関する問題は専門的な内容も多く、行政のみでの対応が難しいことから、関係団体・専門家団体と協定を締結し、連携して空家等対策を推進していきます。</p> <p>26ページをご覧ください。「4 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」では、「①特定空家等への対処」「1) 基本方針」として、管理不全な空家の所有者に対して改善指導を行なうことや特定空家に認定された空家の状態が行政指導で改善されない場合は空家法に基づき、措置を行うことを示しています。なお、特定空家の認定にあたっては、空家法第2条2項に規定する状態にあるかに加え、周辺に及ぼす悪影響の程度を考慮するとともに、認定にあたっては、本協議会において学識経験者や有識者の意見を踏まえるものとします。</p> <p>27ページをご覧ください。「2) 特定空家等に対する措置の流れ」として、事案の発生から措置までのフローを図で示しています。「3) 調査・パトロール」として、特定空家等については、適宜調査及びパトロールを実施し、措置に対する履行状況を確認します。</p> <p>報告事項(1)の説明は以上です。</p>
松山会長	ただいまの説明について、意見や質問などございますか。
中嶋委員	みよし市において、空家問題は深刻化していないということですが、他市では深刻な事例があるみたいです。他市の情報は入手していますか。

事務局	愛知県が主催している空き家対策担当者会議・意見交換会で定期的に情報は入手しております。
中嶋委員	具体的にどのような地域が空家問題が深刻化しているか。
事務局	地方になるほど空家が増加する傾向にあります。また海沿いの地域は住宅の劣化が激しいため、深刻な問題を抱える空家が多い傾向にあります。
松山会長	海沿いの地域になると南知多町で多くの空家が発生している。
中嶋委員	そのような課題を抱える地域ではどのような対策をして解決しているか知りたい。
事務局	空家問題が深刻化しているという話は聞くが、対策をして解決したという成功事例の情報は入ってきていない。
久野委員	平成28年度に土地家屋調査士会さんと宅建協会さん共同で空家相談会をみよし市で開催していただいた。その相談会では2日間通して相談者が1名だけであった。みよし市ではそのような状況であります。松山会長がおっしゃられたように空家の未然防止対策が今後必要になってくると思いますので、相談会なども企画していきたいと考えている。
中嶋委員	相談会の企画も必要ではあるが、特定空家になる前に抜本的な対策をしていかないと将来問題が深刻化するのには目に見えている。
松山会長	続きまして、 (2) みよし市での空家等対策の取組状況について、事務局から説明をお願いします。
事務局	資料3をご覧ください。「報告事項(2) みよし市での空家等対策の取組状況」について説明いたします。「① 空家の活用」「1) みよし市空家バンク」について、こちらの制度は空家の有効活用と定住促進を目的として、平成29年度から運用しています。この制度は、空家とその土地の所有者が譲渡や賃貸を希望する場合に、その物件情報を市に登録し、市内に定住するため、その空家と土地の購入や賃借を希望する人がいた場合、その情報を提供することができるというものです。物件登録の実績は、制度開始からの累計で2件、取引成立実績は0件という状況です。「2) みよし市空き家活用事業補助金」について、説明いたします。空き家バンクと同時期に運用を開始した補助金制度であり、空き家バンクに登録されている住宅に親世帯、子世帯で同居するか、片方の世帯が市内に居住している状況でもう片方の世帯が空き家バンクに登録されている住宅に住むために、その空き家を取得又は賃借する場合に、取得費やリフォームにかかる費用の一部を補助する制度です。この制度につきましても、空き家バンクの取引成立実績がないため、補助実績が0件という状況です。 次に「② ふるさと納税の返礼品メニューとして空家の管理・見回りサービス」について説明いたします。遠方などで空家の確認ができない方の代わりに、シルバー人材センターや不動産業者が空家の見回りを行い、ポストや敷地内の雑草の状況などを写真で報告するサービスを提供しています。こちらは、平成31年から運用しておりますが、利用実績は現在までありません。 次に「③ 相談窓口」について、説明いたします。空家全般に関する相談対応は都市計画課で随時行っておりますが、相談内容の多くは相談者宅の近隣の空家の管理に関するもので、通報をいただいてから現場で状況を確認し、空家の所有

事務局	<p>者等へ適正管理をお願いする文書を郵送しています。件数は資料のとおりです。空家の所有者や管理者から空家の活用や除却に関する相談は記録を作成していないため、具体的な件数は不明ですが、感覚としてはほとんどございません。</p> <p>資料2枚目をご覧ください。「④ 周知啓発」として相続登記や住所等変更登記の義務化に関するチラシを名古屋法務局豊田支局様からご提供いただき、行政区に対して回覧を行いました。</p> <p>「⑥ 関係団体とみよし市における空家等対策に関する協定を締結」について、説明いたします。今年5月に愛知県宅建協会さんと全日本不動産協会愛知県本部さんの各協会とみよし市は空家等対策全般における協定を締結させていただきました。今後は市民の相談に対応していただくことや、両協会さんが持っている情報を基に啓発活動を展開していく予定をしております。資料3枚目には広報7月号の記事を添付しております。</p> <p>現状みよし市においては他市町と比較して空家問題が深刻化している状況ではありませんが、統計からも近い将来様々な対策が必要になってくるため、事務局としては問題が深刻化する前にできることから空家等対策を推進していきたいと考えています。今後は協定を締結した愛知県宅建協会さんと協力して、市民の方に配布できる啓発チラシの作成や、ホームページ、広報みよし等を通じた空家等対策の周知・啓発を強化してまいります。以上で報告事項2の説明を終わります。</p>
松山会長	ただいまの説明について、意見や質問などございますか。
中嶋委員	空家相談窓口に関して、空家の所有者からの相談よりは近隣住民からの苦情がほとんどだと思いますが、通知を出してからの状況は把握されているか。
事務局	定期的に現場で確認にて状況は把握している。通知を出したところに関しては改善されているところが多い。
埴田委員	資料に載っている相談実績の件数はすべて違う空家か。また所有者の情報がかめていない空家はあるか。
事務局	すべて違う空家ではなく、数件重複している。通報があった空家に関しては、すべて所有者の情報がかめており、通知が発出できている。
松山会長	<p>続きまして、</p> <p>(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>報告事項「(3)空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正」についてご説明いたします。資料4のカラー刷りのものをご覧ください。改正法は、令和5年6月14日に公布され、本年12月までに施行される予定です。ここでは今回の法改正の中で市の空家対策に関係するものを中心に説明いたします。</p> <p>現行法では空家の考え方を定義した上で、その中でもとりわけ倒壊の危険性や衛生上有害となるような恐れがあるものを特定空家と位置づけて、市が実効的な対策を講じることができるよう規定がされております。実効的な対策とは、特定空家になったものに対しては除却（じょきやく）・修繕を行うための所有者への助言又は指導・勧告・命令そして最終的には代執行まで行うことが制度として規定されています。</p>

3 ページをご覧ください。「空家法改正の背景・必要性について」ご説明いたします。居住目的のない空家は加速度的に増加しており、特定空家になってからの対応では限界があります。今回の改正のポイントは資料右にお示ししているように空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化していくこととしています。また空家対策の必要性の高まりに伴って、空家所有者の責務を強化する改正を行っております。現行法の第3条では「所有者が空家等の適切な管理に努めるものとする」という責務規定がございますが、改正後の第5条では「国・地方公共団体が実施する施策に協力するように努める」という文言が新たに規定されました。これは空家が所有者の個人財産である一方、活用されず、管理状態が悪化することなどにより、地域の公共的な問題が生じるということに鑑みて責務を強化するといった趣旨となります。

4 ページをご覧ください。ここからは1つ目の柱である「空家の活用拡大」のうち、「空家等活用促進区域」について説明いたします。市が空家を重点的に活用するためのエリアを定め、そのエリア内で建築基準法や都市計画法の規定を合理化することで、用途変更や建替を促進するものとして「空家等活用促進区域」という制度が新たに設けられました。活用促進区域は市が「このエリアは空家の活用が必要である」と認める区域を空家等対策計画の中に定め、その区域における空家の活用指針を定めることができると改正法に規定されています。この区域の中では空家の所有者に対して、市から活用指針に沿った空家の活用を要請することもできるようになります。指定することが想定される区域は資料下部に記載のとおりとなっています。第5号では市の経済的・社会的活動の拠点としての機能を有する区域として省令で定める区域と規定しています。省令の具体的な内容は改正法の施行までに国から提示される予定です。また区域設定の考え方につきましても具体的なマニュアルの提示があると聞いております。

5 ページをご覧ください。空家等活用促進区域の中で講じることができる規制の合理化などの措置についてご説明いたします。1つ目は資料左記載の「接道規制の合理化」です。現行の建築基準法で規定されている道路に敷地が接していない場合、建替や改築などを行うことができません。みよし市の場合、個別に愛知県の特例許可を受ければ、建替などは可能ですが、特例許可には建築審査会の許可や同意が必要となっており、手続きを進める上で申請者の負担になります。活用促進区域においては、市がこの接道規制を合理化したいと考える場合、事前に愛知県と協議をした上で、どのような空家を対象にするのかを空家等対策計画の中に明示する必要があります。そしてその対象に当てはまる場合には、建築基準法上の道路に接していない敷地について、建築審査会の許可や同意を得ずとも県から特例認定を受けることにより、空家の建替や改築などが可能になります。定めるべき必要な要件に関しては、国土交通省令で参考となる基準が今後提示される予定です。現段階では、燃えにくい構造の建築物とすることや一定規模以下の住宅など、多数の避難者が発生する恐れが少ない建築物であることなどで検討しているとのことです。ここ数年で市の都市計画課窓口において、空家の利活用のための接道規制の合理化に関する相談は、受けておりません。

続きまして資料右側の「用途規制の合理化」について説明いたします。現行の建築基準法では用途地域に応じて、建築できる建築物の種類に制限がかかっています。例えば図で示しているように第1種低層住居専用地域においては高さ10m未満の住居を建てるのが原則であり、これ以外に用途変更を行う場合には、個別に特例許可を受けることが必要になります。こちらも先ほどの「接道規制の合理化」と同様、愛知県との協議を行い、同意を得た上で「どういった用途変更であれば可能であるのか」を空家計画の中に明示する必要があります。「接道規制の合理化」と同じく、ここ数年で都市計画課への相談はございません。

最後に資料右下の「市街化調整区域内の用途変更」について説明いたします。現行制度では市街化調整区域内で建築物の用途変更を行う場合、都市計画法の開発許可や建築許可が必要となっております。改正法では活用促進区域の中に市街

事務局

化調整区域が含まれる場合、「空家活用のための用途変更の許可に際して愛知県が配慮」することと改正がされました。

6ページをご覧ください。市が住宅供給公社やURに委託をした場合、様々なサポート支援を受けることができるということを法律上で措置しております。公社につきましては、左上に記載があるように空家を買取って活用している事例がすでにあります。こうした取り組みを活用促進区域でさらに進めていただくことができるよう、公社の本来の業務として「活用促進区域の活用に関する業務」が追加されました。またURについては、まちづくりについて様々な知見やノウハウを持っているため、活用促進区域での空家活用を行っていくにあたっては連携していくことが想定されます。市から委託を受け、まちづくりに関して総合的な調整を行うコーディネート業務が追加されました。

資料7ページをご覧ください。「管理活用支援法人」の制度について、ご説明いたします。「背景・必要性」として空家の過半数以上が相続をきっかけに取得しているということがあり、先ほどもお伝えしましたが、空家になる前の段階から所有者が早期に活動できるよう支援していくことがポイントとなっております。現状所有者が空家の活用や管理の方法、除却に関してわからないということが大きな課題となっている中で、行政は情報を周知していきたいが、現場経験がないことや空家関係は内容が多岐にわたるため、空家に特化した専門知識が不足しているという課題がございます。所有者に対するきめ細やかな対応をしていくためには、市が相談対応などをアウトソーシングできるような環境も整備していくことが必要となっています。そこで改正法では管理活用支援法人という指定法人制度が新たに設けられました。先ほどお話しいたしましたように空家の所有者の方は空家をそのままにしておく方が多く、さらに将来的に空家を賃貸や売却する意向を持っているという方におかれましても、賃貸や売却に向けて具体的な活動をしていない方が一定数います。これは空家の所有者の活用・管理に対する意識が必ずしも充分ではなく、活用意向のないままに放置してしまうあるいは意向はあってもその相談先が少なく、買い手が見つからないまま放置してしまうということが1つの要因です。市も所有者に働きかけを行い、対策を講じようにも個別案件について、充分に対応することが難しいという課題が生じています。そこで空家の管理・活用に関する取り組みを独自に行っているNPO法人や一般社団法人などがあり、今回の改正では、こうした活動を行う法人に対して、市が公的な位置づけを与えることで円滑に活動できるようにし、空家の管理活用の支援の一助になるような制度が創設されました。管理活用支援法人は空家の所有者に寄り添って相談に乗り、空家の活用希望者とのマッチングを行ったり、委託を受けて、空家の管理・活用をすることなどを想定しています。また本人の同意が得られた場合、所有者の情報につきましては、市から情報提供することが可能であり、これにより管理活用支援法人から所有者への働きかけを行うことが期待されます。市は定款などに規定される会社の目的を確認し、地域に根ざして空家の管理・活用にかかる活動を行っているか認められるか適宜指定するか判断する必要があり、こうした支援法人の指定の考え方につきましても、今後マニュアルのようなものが示されるとのことです。

資料8ページをご覧ください。続きまして2つ目の柱である「空家管理の確保」のうち、「管理不全空家」について説明いたします。現行法では特定空家になると所有者に助言・指導・勧告・命令を行うことができますが、特定空家になることを待つことなく、管理の確保を図るため、管理不全の空家に対して所有者に指導などをすることができるようするのが、今回の法改正の趣旨です。このような管理不全空家は改正法では「適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家になる恐れのある空家」として定義しています。具体的にはまず、所有者が空家を適切に管理できるように国が指針を定めます。そして市はその指針に沿って、管理不全空家の所有者に対して特定空家にならないよう指導します。

指導後も状態が改善されず、特定空家になる可能性が大きい場合には修繕や樹木の伐採など、具体的な措置について勧告ができるようになります。従来から住宅の敷地については、居住の安定確保という観点から固定資産税と都市計画税が一定の割合減額される「住宅用地特例」という措置が講じられておりますが、勧告を受けるような管理不全空家につきましては、今後居住の用に供する見込みもないと考えられますので、この特例を解除するという措置を講じることになります。今後改正法の施行に向けて実際にどのようなものが管理不全空家にあたるのか、また指導や勧告の対象はどのようなものになるのかということについて国から提示される予定です。本市としましては、今後発表される国の指針に基づいて、管理不全空家の指定基準及び指導や勧告等に関する措置について、本協議会において協議していきたいと考えております。

続きまして「所有者把握の円滑化」に係る措置です。現在市は所有者の情報を追う時に不動産登記情報や固定資産税関係情報、戸籍情報などを活用しています。しかし、このような情報では所有者が特定できないことも想定されます。例えば電気メーターやガスメーターが設置されていれば、その設置者である電力会社などがその所有者を把握しているというケースがあり、こうした民間事業者に対して、市が情報提供を要求することが可能な旨を法改正で明示されました。

資料9ページをご覧ください。続きまして3つ目の柱にあたる「特定空家の除却等」について説明いたします。特定空家になってしまったものについて、除却などの一層の促進を図るため、市の権限を強化する改正がなされました。まず「特定空家の状態把握」について、現行法では特定空家への立ち入り調査権が認められておりますが、報告徴収権が規定されていなかったため、所有者の特定空家の管理状況が把握しづらいのが現状でした。今回の改正法ではこの報告徴収権を市に付与するという改正がありました。

次に資料左下の「緊急時の代執行制度の創設」でございます。現行法上、特定空家に対して、代執行する際は指導・勧告・命令を行った上で行政大執行法に基づき戒告や代執行令書など一定の手続きを経る必要がありました。しかしながら台風など自然災害により特定空家が倒壊しそうな場合において、周辺住民の身体や生命に危険を与える恐れがある事案には迅速に対処することが必要となります。このため改正法では災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある特定空家に対しては、命令などの一部の手続きを経ずに行政代執行ができることになりました。留意点といたしましては、省略することができる手続きは、あくまで命令と命令に紐付いている意見聴取などの手続きであり、命令前の指導・助言・勧告は必ず行う必要がございます。どのような場合に緊急代執行ができるかに関しましては、施行までに国から一定の考え方が示されると聞いております。

最後に資料右下の「代執行費用の徴収の円滑化」について、現行法では所有者が不明な場合に行う略式代執行の時は、後から所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収ができないため、迅速な対応ができませんでした。改正法では行政代執行法の費用徴収規定を準用することとしており、費用請求訴訟などを経る必要がなくなります。

資料10ページをご覧ください。次に「財産管理制度」について説明いたします。民法には資料下部に記載のとおり、様々な財産管理制度がございます。これらの制度では民法上、裁判所への請求権者が利害関係人に限定されています。そのため利害関係人にあたることを証明できなければ、市は財産管理人を請求することができません。しかし改正法では市が主導して空家の適切な管理や処分を進めることができるよう、市長が裁判所に対して管理人選任の請求ができるようになり、市が制度を活用して所有者不明の空家の管理や処分を進めることができるようになります。

事務局	<p>資料1 1ページをご覧ください。「空家の発生を抑制するための税制の特例措置(3,000万円控除)の拡充と延長」について説明いたします。「施策の背景」は、空家は相続を機に発生するものが過半数以上となっているため、空家を早期に譲渡や有効活用するよう相続人を後押しする必要があります。そのため本制度では被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋または除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3000万円を特別控除するという税制の特別措置を講じております。ただし家屋に関しては耐震性のない場合は、耐震改修工事をしたものに限定しており、その場合の敷地の譲渡に関しても対象としております。みよし市における確認実績は令和3年度で5件、令和4年度で2件です。全国的にみても令和3年度の確認書の交付実績は全国で1万1千976件と空家の早期有効活用に効果的な政策であります。このようなことから令和5年12月31日までが、対象だった措置を4年間延長し、令和9年12月31日までとなりました。また耐震性のない家屋を譲渡する場合について、現行法では相続人が空家の譲渡前に耐震改修工事もしくは除却を行う必要がありますでしたが、改正法により売買契約に基づき、譲渡する日の翌年2月15日までに買主が耐震改修工事または除却を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする制度の拡充が行われました。</p> <p>最後に資料1 2ページをご覧ください。資料8ページで説明した管理不全空家と特定空家の住宅用地特例の解除についてまとめた資料をつけております。</p> <p>本年12月に予定されている法改正に向けて、今後国が発信する情報を注視し、みよし市の空家対策に関して効果が見込まれる制度であれば今後活用していきたいと考えております。以上で説明とします。</p>
松山会長	<p>ありがとうございます。今回の法改正は多岐にわたって行われる予定で、まだ省令等が明らかになっておらず、今は国からの情報を待っている状況です。「空家等活用促進区域」を指定する場合、みよし市の建築基準法の特定行政庁は愛知県になるため、県との協議が必要になる。現状事務局からは基準法の制限に関する相談は受けていないということですが、現行制度上で空家の活用をあきらめている方もいるでしょうし、そのような相談が多い区域に関しては「空家等活用促進区域」の指定も視野に入れていくべきだと考えます。</p> <p>この議題について意見や質問などございますか。</p>
埴田委員	<p>法改正によるみよし市空家等対策計画の変更はありますか。</p>
松山会長	<p>内容によっては、計画に記載する必要がある項目もございますので、場合によっては計画の一部変更も考えられます。</p> <p>それでは、議題につきましてはこれで終了となりますので、事務局に進行をお返しします。</p>
典 礼 舟橋都市建設部次長	<p>ありがとうございました。その他として事務局から事務連絡をいたします。</p>
事務局	<p>机上に配布しました報酬辞退届について、報酬の辞退を希望される方は資料2枚目の記入例を参考に記入をお願いします。また記入後は机上に置いていただいたままで結構ですのでよろしく願いいたします。</p>
典 礼 舟橋都市建設部次長	<p>会議全体を通しまして、何か不明な点や質問などございますか</p>
中嶋委員	<p>次回の協議会の予定を教えてください。</p>

事務局	<p>本年度の協議会は今回だけを予定しておりまして、深刻な事案など協議が必要な場合は会長から招集させていただきたいと思います。</p>
<p>典 礼 舟橋都市建設部次長</p>	<p>本日頂いた貴重なご意見をもとに、みよし市の空家等対策をさらに推進してまいります。先ほどご案内させていただきましたが、次回の協議会の日程は未定で空家等に関して協議が必要な場合、会長より委員の皆様へ招集をかけさせていただきます。</p> <p>以上をもちまして、みよし市空家等対策協議会を閉会いたします。ありがとうございました。</p>