

令和2年度 第2回 魚津市空家等対策審議会

令和2年 11月 20日(金)14時～
魚津市役所4階 委員会室

1 開 会

議 事

2 協議事項

第1回審議会等での主な意見への対応

第2次魚津市空家等対策計画の策定について

- (1)第3章 基本的な方針
- (2)第4章 空き家等の具体的な対策
- (3)第5章 計画の推進体制

3 報告事項

特に状態の悪い空き家(令和元年度空家実態調査)について

4 その他

5 閉 会

- | | |
|-------------------------|-------------|
| 資料1 第1回審議会等での主な意見への対応 | (事前配布) |
| 2 第2次魚津市空家等対策計画 第3章、第4章 | (事前配布) |
| 3 第2次魚津市空家等対策計画 第5章 | (事前配布) |
| 4 特に状態の悪い空き家 | (当日配布、当日回収) |

(審議会1)第1次計画の評価

<意見>

第1次計画の反省にあたり定量的な目標があると判断しやすい。

<現状>

第1次に定量的な目標は設置していません。

<対応の方向性>

第2次計画においては、第3章基本的な方針で、成果指標を具体的な数値で設定します。

(審議会2)不動産業者の活用

<意見>

空家実態調査の空き家数に不動産業者が関与している空き家も含まれているので、不動産業者にもっと仕事をしてもらいたい。第2次計画には、これらの業者が関与している空き家を増やすことを数値目標としてもらいたい。

<現状>

現計画では、不動産業者との連携について言及していません。

<対応の方向性>

第2次計画では、不動産業者をはじめ、いろいろな団体との協力体制の構築します。ただ、個々の団体への数値目標は設けず、全体的な目標を設けたいと考えています。不動産業者との協力体制

- ①所有者等に空き家の維持管理を促します。その際、不動産業者等の関与を促します。
- ②空き家・空き地情報バンクにおいての、不動産業者等との協力体制の構築します。

(審議会3)農地付き空き家への対策

<意見>

空き家に付随した農地が、これから問題になる。今から農地付き空き家の対策を検討していただきたい。

<現状>

空き家情報バンクへの相談において、空き家の所有者が農地を所有していたり、農地付きの空き家を探している人がいるなど、農地付き空き家の問題はあります。

農地を取得するための条件

- ①自ら耕作すること。
 - ②農業経営に必要な農作業に常時従事すること。
 - ③50a以上であること。
 - ④通作距離が適切であること。
- ※農政は、農地を守るために、規制をかけています。

<事例>

兵庫県宍粟(しろう)市では、農地付き空き家の場合のみ、農地の下限値を1aに変更しています。

ただし、1例ごとに、農地の状況等を事前協議し、農業委員会の議決を2回(登録時と売買時)受けるなど、宍粟市でも安易には認めていません。

<対応の方向性>

現段階は、農地付き空き家の取得条件を緩和することでの影響を把握できていません。また、農業委員会等と協議し、継続的に検討していきます。

(審議会4)解体費用と固定資産税

<意見>

宅地は、住宅が建っていると土地の固定資産税は軽減されており、更地にしたら固定資産税が高くなることと、解体費用が昔と比較し、3倍から4倍に高騰しているおり、負担が大きくなっている。

<現状>

土地の固定資産税は、住宅が建っている場合、特例措置が適用されるため、200㎡までの部分は1/6、200㎡を超える部分は1/3に低減されています。住宅を解体すると特例措置が適用されなくなります。

解体費用は正確に把握できませんが、以前に比べて高くなっています。

<対応の方向性>

解体によって固定資産税の特例措置を受けなくなります。他の自治体では、期間を設けたうえで、解体後も固定資産税の低減を続けている例もあります。その場合、解体はし易くなりますが、解体後の空き地を所有する期間が長くなる可能性もあります。このように、良い面と悪い面がありますので、慎重に検討していきます。

解体費用の高騰によって、所有者の負担は増加しています。解体時の助成制度については、特に問題になっている地域を中心に、解体が促進されるよう見直します。

(庁内検討会)空き家情報バンクへの登録推進

<意見>

空き家情報バンクへの登録が推進されるよう検討してほしい。

<現状>

空き家情報バンクは昨年度38戸登録され、24戸成約しました。

<対応の方向性>

ホームページの改善や不動産業者等との連携強化、全国版空き家バンクとの連携等に取り組みます。また、空き家に対する助成制度において、空き家情報バンクに登録されていることを条件に加えます。

(庁内検討会)空き家管理へのインセンティブ

<意見>

空き家管理へのインセンティブが高まるよう検討してほしい。

<現状>

現在は、空き家等への管理に対する支援を行っていません。

<対応の方向性>

空き家の管理に対する助成制度を設けます。また、地域による空き家管理に対して支援します。

(庁内検討会)空き家の利活用の良い方法

<意見>

空き家の利活用の良い方法を検討してほしい。

<現状>

現在は、転入者が中古住宅を取得する際に支援しています。

<対応の方向性>

住宅取得制度を見直します。また、地域による空き家の利活用に対し支援します。

(その他)長屋等の空き室に対する検討

<問題点>

長屋やアパートなどの空き室は空き家特措法の対象にはなりません。しかし、管理されていないものの一部には、他人の生命等に危険を及ぼす可能性があります。

<対応の方向性>

長屋建て等の空き室も対応できるように対策を検討します。条例で対応できるよう見直しを検討します。

第3章 基本的な方針

1. 予防の促進

所有者一人ひとりが空き家問題に関する問題意識を持ってもらえるように啓発を行い、先を見据えた住宅の登記や相続、解体、利活用を促します。

2. 適正な管理の喚起

空き家等の所有者に、管理責任と放置の危険性の啓発し、維持管理への情報提供とサポートを実施、空き家等の適切な管理を促します。

特に危険な空き家等に対しては、特定空家の認定、指導、勧告、命令、代執行を行います。

3. 利活用の推進

空き家等は、放置すると老朽化が進み、問題を引き起こす可能性が高まります。これを防ぐことや、定住促進することなどのため、利用可能な空き家等の利活用や、使用できない空き家の解体を促します。

4. 成果指標(数値目標)

人口が減少する中で、空き家は今後も増加することが見込まれます。

空家実態調査によると、空家数は、平成26年1,028戸、令和元年1,191戸となり増加しています。また、管理不全な空き家数も、毎年10戸程度増加しています。

予防の推進と適正な管理の啓発、利活用の推進を行うことで、管理不全な空き家数の増加を抑制します。

具体的には、管理不全な空き家数は、現状の水準を維持することを目指します。

	平成26年	令和元年	令和6年
管理不全な空き家数	199	248	248

第4章 空き家等の具体的な対策

1. 予防の促進

(1) 情報提供・啓発(拡充)

広報やホームページなどで実施しています。

固定資産税納税通知書の送付に併せた情報提供など実施しています。

相続をする方などに対して、情報提供に取り組みます。

地域振興会などを通じた情報提供に取り組めます。

(2) セミナーや相談会の開催(新規)

住まいの将来の問題を考えることや、相続や家族信託などの対応方法を紹介すること、住宅の耐用年数を延長させ資産価値を向上させることなど、空き家問題に対するセミナーや相談会の開催をします。

(3) 住宅の長寿命化改修に対する支援(継続)

木造住宅の耐震改修に対する支援を行います。

2. 適正な管理の喚起

(1) 空き家等の把握(継続)

空き家等の対策を講ずるためには、前提として空き家の数や家屋の状態、維持管理状況など、空き家の実態を把握することが必要です。

これまで実施していた「空家実態調査」「空き家所有者の意向調査」を引き続き調査を継続します。

また、調査結果や日々の空き家の苦情などをデータベース化し、今後の空き家等対策に活用します。

(2) 苦情処理(継続)

空き家に関する苦情を受けます。

市は、現地確認し、固定資産税台帳等で所有者調査を行い、改善依頼文の発送等を行います。

(3) 特定空家の対応(継続)

空家等対策審議会に諮問、認定、立入調査、助言又は指導、勧告、命令し、所有者自身による是正を促します。自身で是正しない場合は、代執行を行います。

(4) 緊急安全措置の実施(継続)

空き家等が原因で、他人の生命や財産に危害が及ぶ恐れのある場合は緊急安全措置として、最低限の措置を行います。

(5) 空き家の維持管理への支援(新規)

空き家の定期巡回サービスや除草、剪定等の管理に対する支援を行います。

(6) 長屋建て等の空き室への対応(新規)

空家特措法では、長屋建て等の空き室は対象としていないため、長屋建て等の空き室も対応できるように対策を検討します。条例で対応できるよう見直しを検討します。

(7) 空き家に対する地域活動に対する支援(新規)

地域で行う空き家の発生抑制や適正管理の促進、利活用のための活動、地域の空き家調査を実施などに対する支援を行います。

3. 利活用の促進

(1) 空き家・空き地情報バンク(継続)

空き家等の所有者と、空き家等を探している者をマッチングさせるため、実施しています。ホームページの改善や不動産業者等との連携、全国版空き家バンクとの連携などに取り組みます。

また、空き家に対する助成制度において、空き家情報バンクに登録されていることを条件に加えます。

(2) 住宅取得への支援(拡充)

利活用と定住促進のために、転入者が住宅を取得することを支援を行います。

居住誘導区域内の住宅を取得し易くします。

(3) 空き家の解体への支援(拡充)

老朽危険空き家の解体を支援を行います。

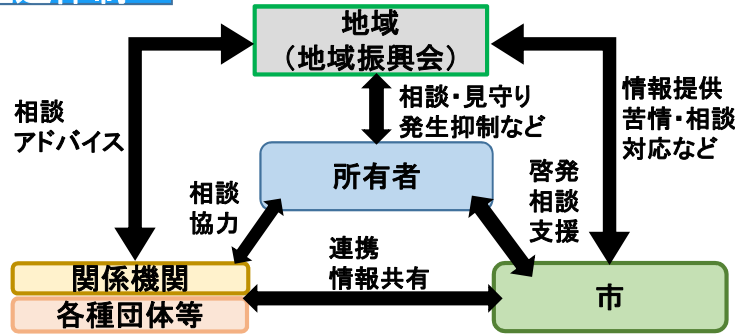
特に問題になっている地区を中心に解体が促進されるよう見直します。

(4) 地籍調査の実施(継続)

土地の売買や今後の道路整備などを円滑に行えることが期待できますので、地籍調査を実施します。

第5章 計画の推進体制

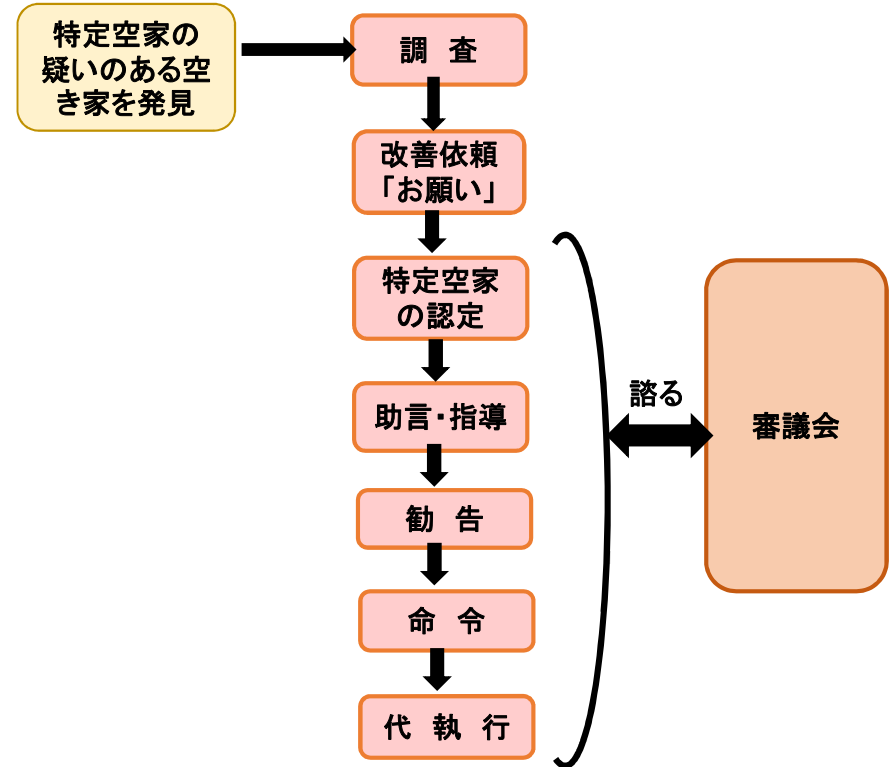
1. 役割分担



所有者	<ul style="list-style-type: none"> 人が住んでいるうちに家屋の登記や相続、家族信託、利活用、除却などについて、相続者と合意形成する必要があります。 空き家等になった場合、自らの責任において、空き家等を適切に管理します。 	
市	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等の発生抑制や適切な管理、利活用がなされるよう、法令や条例等に基づき、必要な施策を実施します。 所有者等と地域(市民)の活動をサポートします。 関係機関と連携しながら、空き家等問題に対応します。 	
地域(地域振興会)	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の相談・見守りを行います。 特定空家の疑われる空き家等を発見した場合は、市に情報提供します。 空き家の発生を抑制、適正な管理の啓発、空き家調査等を行います。 空き家の利活用を検討します。 	
関係機関	建築主事	建築基準法により、建築物の除却等の勧告や命令、代執行を行います。
	道路管理者	道路法により、交通に支障を及ぼす恐れのある行為を阻止するため、措置命令を行います。
	消防	消防法により、火災予防上危険な場合、命令や代執行を行います。
各種団体	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等は課題が多岐に渡るため、それぞれの立場で相談を受けます。 	
	弁護士 司法書士 行政書士 家屋調査士	法律や相続に係る問題が多く発生しているため、専門的な知識で相談を行います。
	不動産業 建築業	住宅の長寿命化や空き家の管理、利活用方法において、専門的な知識でサポートで相談を行います。
	社会福祉及び環境関係者	住宅を所有している高齢世帯が増えているため、空き家になる前の対応や空き家の管理、利活用について、情報を提供します。
	金融機関	空き家等のリフォームや解体に融資します。

2. 特定空家等への対応体制

特定空家等の疑いのある空き家を発見した場合、市は調査を実施し、所有者自身による是正を依頼します。
 管理不全な状態が解消しない場合は、審議会に協議し、特定空家の認否を決めます。
 市は、審議会に協議しながら、指導・助言、勧告、命令、代執行を実施します。
 市は、関係機関と協力しながら、所有者自身が問題を解決するように促します。
 建物等が第三者の生命や財産に危害を与える危険性がある場合、市や関係機関は緊急安全措置を実施します。



3. 計画の進捗と評価

各年度において、施策の実施状況等を審議会に報告し、PDCAサイクルの考え方に基づき、評価・改善に取り組みます。
 第2次計画の成果指標に対して、評価、改善を行い、第3次計画につなげます。
 計画期間内であっても、法や国の制度改正、社会情勢など必要に応じて、審議会の意見を踏まえて計画の見直しを行います。

