

会議の名称	令和5年度第2回印西市空家等対策協議会				
開催日時	令和6年1月23日(火)午後3時00分から午後3時50分				
開催場所	印西市役所 別館1階 農業委員会会議室				
出席者 及び欠席者	出席者 板倉会長、植月委員、大崎委員、上條委員、小林委員、坂巻委員、 笹原委員、島田委員、篠澤委員 欠席者 小川委員 事務局 鈴木建築指導課長、坂本係長、飯高主査				
傍聴の可否	非公開 (一部)	傍聴不可の場合は その理由	空家等の所在地や相談 内容等の個人情報を含 む為	傍聴者数	0
会議次第	1 開会 2 市長あいさつ 3 議事 (1) 会議録署名委員の氏名 (2) 報告 ①空家等対策の動向【公開】 ②空き家の状況について【公開】 (3) 議題 ①未対応の空き家の対応方針について【非公開】 4 その他				
配布資料	・次第、委員名簿、席次表 ・資料1 空家等の対策の動向 ・資料2 空家等の対策の推進に関する特別措置法後の空き家の状況 (令和5年11月30日時点) ・資料3 未対応の空き家一覧 ・資料4 未対応の空き家個別シート				
会 議 経 過					
1 開会 (事務局) 令和5年度第2回印西市空家等対策協議会を開会いたします。 本日の出席委員数は9名中、8名出席でございます。小川委員につきましては、事前に欠席のご連絡をいただいております。 また、本日の傍聴者は現時点ではいらっしゃいません。					
2 市長あいさつ (事務局)					

次第の2 市長あいさつでございます。板倉市長よろしく申し上げます。

(市長)

皆さん、こんにちは。市長の板倉正直でございます。

本日は、大変お忙しい中、印西市空家等対策協議会にご出席を頂きまして、誠にありがとうございます。

委員の皆様には、日頃より、市政運営に関して、格別のご理解とご協力を賜っておりますことに、厚く御礼を申し上げます。

さて、国内における空き家の件数は年々増加し、令和12年には約470万戸となる見通しとされており、また、空き家の所有者の管理に対する意識が希薄であることにより、日頃の管理が不十分な空き家が相当数あるものと認識しております。

このようなことを背景として、新たに空き家の管理強化や活用策が盛り込まれた改正「空家等対策の推進に関する特別措置法」が昨年12月に施行されたところでございます。

本日は、このような法改正の状況も踏まえ委員の皆様の忌憚のないご意見を頂き、空き家対策を進めてまいりたいと考えております。

結びに、本年が、本市にとりまして、穏やかで更なる発展の年となりますことと、また、委員の皆様方の益々のご活躍とご健勝をお祈り申し上げまして、簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。

皆様、どうぞよろしくお願いいいたします。

(事務局)

資料の確認をした。

3 議事

(1) 会議録署名委員の指名

(事務局)

それでは、次第3の議事に入ります。

本協議会は、「印西市空家等対策協議会設置要綱」第6条の規定により、会長が議長になることとされております。これより、議長にて進行していただきます。
会長よろしく申し上げます。

(議長)

それでは、規定によりまして、私が議長を務めさせていただきます。よろしくお願いいいたします。

始めに、(1) 会議録署名委員の指名でございます。事務局、説明をお願いします。

(事務局)

本協議会におきましては、印西市市民参加条例に基づき、会議及び会議録を公開することとなっております。会議録の内容は、会長と協議会の開催毎に会長が指名する出席委員1名により、内容を確認していただき、署名していただきます。

つきましては、会長より、本日の協議会における会議録署名委員の指名をお願いします。

(議長)

それでは、私から、本日の会議録署名委員を指名させていただきます。

今回は、上條委員を指名させていただきます。上條委員よろしくお願ひいたします。

(上條委員)

了解しました。

(2) 報告 ①空家等対策の動向【公開】

(議長)

(2) 報告①空家等対策の動向について事務局、説明をお願いします。

(事務局)

(2) 報告①空家等対策の動向について説明いたします。

建築指導課の鈴木と申します。よろしくお願ひいたします。

「空家等対策の動向」ということで、昨年7月に開催いたしました第1回印西市空家等対策協議会において、ご報告させていただきました「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に伴い、指針やガイドラインが国から示されております。一つ一つのご説明は、今回行いませんが、主な内容につきまして、パワーポイントの資料に沿ってご説明させていただきます。

初めに法改正に関する国の動向、次に市の対応、そして法改正以外に関する令和5年度の市の取り組み、最後に空家法以外の空家等対策に関連する法改正等の近年の状況の4つに分けて、ご説明させていただきます。

まず、1の法改正に関する国の動向でございますが、前回の協議会において、令和5年6月14日に改正法が公布され、6カ月以内の施行とご説明しましたが、施行日が令和5年12月13日と決定され、すでに改正法が施行されております。

改正法の主な内容につきましては、「活用の拡大」と「管理の確保」及び「特定空家等の除却等」を3本柱とし、空家等活用促進区域や空家等管理活用支援法人の新設、適切な管理が行われず、そのまま放置すれば特定空家等になる恐れがある空家等を管理不全空家と位置づけ、指導等の措置が出来ることとなったほか、行政代執行の円滑化などが盛り込まれました。

この改正法施行に伴い、法に規定する措置の運用などを示した指針やガイドラインについても併せて改正が行われるとともに、新たなガイドラインなども公表されましたので、その一部をご紹介します。

本日は、今後の市の空き家対策に影響があると思われるものについてのみ、ご説明させていただきますが、皆様のお手元には、これらの指針等を全てお配りさせていただいております。

今後、市の計画の変更や規則の改正などで関係する場合は、改めて指針等の内容について、詳しくご説明させていただきたいと思いますが、今回は、内容を絞ってご説明いたします。

①の空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則の改正についてでございますが、総務省及び国土交通省の連名で発出された省令で令和5年12月12日に公布され、翌13日から施行されております。

1の空家等活用促進区域ですが、改正法により新設された制度で、空家等対策計画の中で空家等及び空家等の跡地の活用が必要と認める区域を指定することで、建築基準法等の規制が緩和されることとなります。この区域について、法に定める中心市街地などのほか、

商店街活性化促進区域などや生活、産業振興又は文化の向上の拠点で必要と認める区域を独自に定めることができることが規定されました。

現在、印西市には、法に規定する区域を含め、これらの指定区域が現在のところございませんので、現時点で、具体的に区域設定を進めるエリアはないと考えております。

次に2の空家等管理活用支援法人による空家等対策計画の作成等の提案方法とは、こちらも改正法で新設された制度ですが、市が空き家の活用や管理に取り組むNPO法人や社団法人などを支援法人として指定できる制度で、その指定された法人は、必要があれば、市に対して空家等対策計画の策定又は変更を提案できるものとなっております。その提案にあたっては、計画の素案を添えて提出しなければならないということが規定されました。

続いて、②空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の改正でございますが、この指針は、法第6条に規定する基本指針にあたるものでございまして、令和5年12月13日に告示されたものです。

本日、この指針全文もお配りさせていただいておりますが、資料の各項目の右側のカッコ内の数字は、指針本文の該当箇所を表しております。

一の空き家に関する施策の実施に関する基本的な事項は、市町村、都道府県及び国の役割などについて、「空家等対策の基本的な考え方」や「実施体制の整備」などが書かれているものでございます。料にあるような内容が主に追加されたものとなっております。特に、市町村に関するものとして、実施体制の整備について、空家等の活用に向け「移住・定住」、「観光振興」、「福祉増進」、「コミュニティ維持」などの需要を的確に把握し進めるために関係部局間の連携が不可欠であることから、これまでの税や防災、環境部局に加え、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局との連携の構築や空家等管理活用支援法人の活用などが新たに示されております。

2の空家等対策計画に関する事項につきましては、管理不全空家等の判断や措置の基本的な考え方や手続き、また、空家等管理活用支援法人の指定方針等を記載することなどが追加されています。

次に、3の所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項につきましては、今回、まるごと追加された項目で、所有者等による空家に対する「あるべき管理」について、示されたもので「管理指針」として位置付けられたものです。

空家等の管理は、所有者等が行うことが基本で、少なくとも定期的な管理は自ら行うものとし、点検等において留意すべき事項について、①保安上危険の防止のための管理、②衛生上有害の防止のための管理、③景観悪化の防止のための管理、④周辺的生活環境の保全への悪影響の防止のための管理の4つの視点で、点検や補修などが必要な個所について示されております。

例えば、①保安上危険の防止のための管理には、建築物だけではなく塀や樹木の倒壊を防ぐために柱や梁などの構造部材の破損等や樹木の傾斜や腐朽などが認められた場合には、補修や防腐処理または、樹木の伐採、補強等を行うこととするなど、具体的に記載されております。

今後、これらの内容を周知し、適切な管理を促していくことになると考えています。

次に、③管理不全空家等及び特定空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(ガイドライン)ですが、こちらは、所有者の調査から助言、指導、勧告や命令、

行政代執行に至るまでの措置の手順や考え方とともに、管理不全空家等などの判断基準の目安や参考様式など、国から示された空家等対策を進めるうえでのマニュアル的なものとなります。これまでも、特定空家に対する措置等につきましては、これを参考に進めてきております。

一般の法改正により、管理不全空家等に対する措置が加えられ、全部が改正されたことから、名称も変更となっています。

主な変更内容ですが、2の管理不全空家等に対する措置に係る記載の追加は、内容といたしましては、管理不全空家等の所有者等に対する調査、指導、勧告などの一連の措置の方法などが示されており、管理不全空家等につきましても勧告が行われると固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

次に、3の特定空家等に対する措置に係る記載の充実ですが、追加された主なものとしては、管理不全空家等との関係でございまして、管理不全空家等として指導や勧告を行ったものの、状態が悪化し、特定空家等となった場合においても、改めて、助言又は指導から行う必要があること。そして、管理不全空家等の時点ですでに勧告が行われたものが、特定空家となった場合であっても、勧告の効果は失われるものではないため、住宅用地特例の対象から除外された状態が継続するとされています。

また、法改正で加わった、空家等所有者に対する報告徴収権についての留意事項、略式代執行における費用徴収や緊急代執行についての手続きや注意点などが追記されております。

次に、4の管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準の記載につきましては、管理不全空家等と特定空家等の判断基準が、資料の前ページで説明した管理指針で示された4つの視点で整理され、記載されております。

次のページに基準と管理指針との関係がまとめられています。

左側に、適切な管理が行われなかったことによる、避けるべき事象として、例が記載してあり、一番右側が「あるべき管理」として管理指針に記載してある点検、補修の内容、中央に管理不全空家等と特定空家等の状態の目安があり、左に行くにつれ状態が悪くなっています。

例えば、避けるべき事象の屋根ふき材の飛散の場合、ガイドラインでは、屋根ふき材などの破損又は支持部材の破損や腐食が認められる場合には、管理不全空家等の候補と考えられ、剥落や脱落がある状態や剥落や脱落により飛散の恐れがあるほどの著しい破損又は、支持部材の破損、腐食等がある場合、特定空家等の候補とされます。

そして、「管理指針」にありました4つの視点で整理するとご覧のような表になります。

市では、これまで千葉県すまいづくり協議会の空家等対策検討部会で作られた手引きを参考に「印西市特定空家等判定基準」を令和2年3月に定め、これに基づき特定空家等の候補につきましても、協議会の意見を伺い特定空家等の認定を行ってまいりました。

今回、この基準が見直されたことから、改めて判定基準を定める必要がございますが、ガイドライン等の公表が、昨年12月であったことから、現時点では、新しい判定基準の策定準備を進めているところでございます。

今後、千葉県すまいづくり協議会などから参考となる判定基準などが公表されることとしますので、これらを参考に市の判定基準を改定することとなります。

その際には、当協議会におきましてもご意見を賜りたいと考えております。

④のその他でございますが、新たな制度であります「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」や「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」、空家等対策の推進の参考資料として、「空き家対策における財産管理人制度の活用に関する参考資料」、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」、「法第10条第3項に基づく電気・ガス・供給事業者への情報提供依頼について、に関する記載のガイドライン」が公表されました。

今日は、それぞれの説明等はいりませんが、参考として、本日、お手元にお配りさせていただいております。

今後、これらに基づいた先進事例などが公表されるかと思っておりますので、情報収集等に努め、当協議会においても、ご紹介していきたいと考えております。

続いて2の改正法に関する市の対応についてですが、これまでの対応といたしまして、改正法の施行に間に合うように、規則や要綱の条項ずれに関する改正のみを行っております。

今後、対応が必要だと考えている主なものについては、ここに示したものが考えられますが、印西市空家等対策計画は、令和2年度から令和8年度までの計画となっており、計画期間満了前ですが、旧基本指針に基づき策定されており、旧ガイドライン及び特定空家等の判定基準も掲載されていることから、改定が必要と考えています。

また、条例や規則などは、準備が整い次第、順次改正等を進めてまいりたいと考えております。

ここまでの、今般の法改正に関するものとなります。

続いて、令和5年度の市の取り組みについて、ご報告いたします。

上から4つは、例年実施している事業でございますが、空家等対策協議会、本協議会で、本日が本年度2回目の開催でございます。空家等対策検討委員会は、空き家対策に係る関係課で組織している庁内組織で、本協議会でご意見をいただく案件について、協議会に先立ち、当該委員会で関係課よりご意見等をいただいております。

3つ目の空き家リフォーム工事補助金は、空き家の利活用を目的に、自己の居住のため住宅を購入した方に、購入から2年以内のリフォーム工事費の一部を補助する制度で、今年度の実績は1件で交付金額15万円を交付しております。

空き家バンクにつきましては、現時点で登録は0件の状況でございます。

5つ目の印西市造園組合との協定締結ですが、これまで空き家の管理に関し印西市シルバー人材センターと協定を締結し、除草や樹木剪定について優先的に実施していただいておりますが、シルバー人材センターの人手不足などでなかなか着手できない事例や大きくなりすぎた樹木の剪定は手に負えないなど、所有者の要望に応えられない状況がありました。

そのようなことから、樹木等の管理の専門家である造園組合と協定を締結させていただき、今まで手に負えなかったものなどを含め、空き家の適正な管理の推進を図ることとしたものです。

協定締結後、1件、造園組合に依頼し、樹木の伐採など行った実績がございます。

6つ目のフラット35地域連携型とは、住宅金融支援機構の住宅ローンであるフラット35において、地方公共団体の財政的支援と連携し金利が下がる制度となっております、

市の空き家リフォーム工事補助金の交付要件を満たす場合、当初10年間の金利が0.25%引き下げられることとなります。

そして、空家等対策に関する広報等については、空家等の管理の必要性や空き家バンクの登録など、出来る限り広く周知するよう努めており、一人でも多くの方の目に触れるよう工夫しているところです。

最後に、4の空家等対策に関する法改正等の状況です。

近年、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しにより民法等の改正が行われていますが、その中で空家等対策に関連するものをまとめています。

民法の改正につきましては、今年度から施行されており、財産管理制度は、前回の協議会においても少し触れさせていただいております。また、相隣関係の見直しの越境竹木の切り取りルールの見直しは、施行後、メディアでも話題になっているところでございます。

また、不動産登記法の改正では、相続登記の申請義務化など行われ、令和6年4月1日から順次施行されることとなっており、相続登記や住所変更が確実にされることにより、空き家所有者の探索が容易になるものと考えられます。

そのほか、空き家の譲渡所得の特別控除拡充・延長につきましては、これまで売主が耐震改修又は除却し、譲渡した場合に適用されていましたが、買主が、耐震改修又は除却をした場合にも適用できるよう対象が拡充され、期間も4年間延長され令和9年までとなり、空き家の活用が進むことを期待しております。

このように、近年、空き家対策を取り巻く環境や関係する法令等が変わり、いろいろな制度も使えるようになっておりますので、市にとってどのように対応していくのかなど含め検討し、まずは、空家等対策計画の改定に向け情報収集など、準備を進めてまいりたいと考えております。

協議会の皆様にも、適宜、ご意見等を賜りたいと考えておりますので、引き続きご協力のほう、よろしくお願いいたします。

以上で、空家等対策の動向についての説明を終わります。

(議長)

事務局から説明がありました。何かご質問、ご意見はありますか。

<質問、意見なし>

(議長)

無いようですので、以上で報告①を終わります。

(2) 報告 ②空き家の状況について【公開】

(議長)

続いて(2)報告②空き家の状況について事務局、説明をお願いします。

(事務局)

報告②「空き家の状況について」を説明いたします。

建築指導課の飯高と申します。よろしくお願いいたします。

資料2をご覧ください。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行後の空き家の状況でございます。

【表1】につきましては、平成27年度から令和5年11月30日現在の相談件数となります。相談総数は、新たに加わった今年度の相談を含め112件で、相談内容の分類といたしましては、「草木の繁茂」が73件、「建築物の劣化等」が29件、「その他」としまして、蜂の巣や小動物が住みついているなどの相談が10件となっています。

次に、【表2】の「改善された空き家の件数」ですが、これまでに相談があった112件の空き家のうち、所有者等の対応により96件が改善されております。相談件数に対する改善の割合は、85.7%で前回の協議会の報告時とおおむね同等の割合となっています。

未対応の空き家の件数は、【表3】のとおりです。前回の協議会以降に2件が改善され、今年度、新たな未対応の空き家が5件あったことにより、3件増増加しております。

未対応の空き家の詳細につきましては、議題①「未対応の空き家の対応方針について」で説明させていただきます。

以上で、報告②「空き家の状況について」の説明を終わります

(議長)

事務局から説明がありました。何かご質問、ご意見はありますか。

<質問、意見なし>

(議長)

無いようですので、以上で報告②を終わります。

(3) 議題①以降は、冒頭説明があったとおり、非公開での進行となります。

(3) 議題①未対応の空き家の対応方針について【非公開】

<非公開につき、会議録省略>

4 その他

(事務局)

最後に、事務局からですが、次回の協議会の開催につきましては、後日改めて日程調整をさせていただきます。

以上をもちまして、令和5年度第2回印西市空家等対策協議会を閉会させていただきます。

委員の皆様、本日は、大変ありがとうございました。

令和6年1月23日に行われた令和5年度第2回印西市空家等対策協議会の会議録は、
事実と相違ないので、これを承認する。

令和6年1月31日

印西市空家等対策協議会

会長

板倉 正直

印西市空家等対策協議会

会議録署名委員

上條 公司