

〈第2回長久手市空家等対策計画策定委員会 議事録〉

議 事 概 要	
会議の名称	第2回長久手市空家等対策計画策定委員会
開催日時	令和6年6月26日(水)午後1時～午後2時30分まで
開催場所	本庁舎3階 第4会議室
出席委員	<p>【学識経験のある者】 諸江一紀、北原麻理奈(欠席)</p> <p>【地域の代表者】 肥田泰三</p> <p>【法務、不動産、建築、行政手続き等に関して学識経験を有する者】 早野公輔、服部麻帆、近藤誠子、浅井辰夫、林由紀子</p>
事務局出席者	<p>都市計画課長 安井寛樹、同主幹 浅井雅代</p> <p>同建築係長 日置桂敬、同建築係主事 鈴木茉奈佳</p>
傍聴者人数	0人
会議の公開・非公開	公開
次第	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な取組(資料1、2、3、4、5) ・本市の状況(地域ヒアリング結果)(資料6、7)
問 合 先	長久手市建設部都市計画課 内線324

1 あいさつ

都市計画課 安井課長より挨拶

2 議題

(1) 具体的な取組 資料1、2、3、4、5に基づき、事務局説明

(1) について質疑応答

(委員長)

具体的な取組について、事務局より説明があったが、取組の中ですでに取組まれているものと今後取組んでいくものを整理して教えてほしい。

(事務局)

方針1 空家等の発生を抑制 (1) 市民への意識啓発 手段の①ホームページ、パンフレット等による周知・啓発については、令和5年度に楓まつり等のイベントで耐震事業と併せて、空家の啓発を行った。ホームページも掲載しているが、今後、内容等についての見直しは必要。手段②③の地域、福祉関係者を通じた周知等については、今後行っていく予定。地域、まちづくり協議会、自治会連合会、区会等地域においては、将来、空家となる可能性のある家にお住まいの方に都市計画課で相談できる事をお伝えいただきたい。福祉関係者等についても、高齢者や障がい者に接する機会が多いと思われるので、相談場所等の周知をお願いしたい。手段④の関係団体等との連携については、現在は宅地建物取引業協会と協定を結んでいるが、今後、関係団体の枠を広げていきたいと考えている。⑤出前講座については、耐震については行って

いるが、今後空家についても取組む予定。手段⑥の窓口等での啓発は、どこで行うことができるか検討会で話し合っていく予定。

(2) 発生抑制に係る制度の周知・啓発 手段①②の空家譲渡所得3,000万円特別控除、相続登記の啓発については、すでにホームページ等に掲載済みである。

(3) 相談窓口の充実 手段①②の相談しやすい場の設置、関係団体等との連携については、相談は実施しているが、今後、相談に繋がる仕組みづくりと関係団体、庁内の関係各課との連携を強化し、充実していく予定である。

方針2 空家等の活用促進 (1) 空家等の流通促進 手段①の関係団体等と連携した相談体制の整備については、現在は、協定を締結している宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）と連携し相談を行っているが、今後、関係団体を広げていく予定。手段②の空家バンク制度の周知は、すでにホームページに掲載済みである。

方針3 空家等の適切な維持管理 (1) 適正管理の促進 手段①のホームページ等による周知、啓発については、内容等を検討していく予定。手段②の維持・管理の相談の窓口等の情報提供については、相談に繋がる仕組みづくりと体制と情報提供については、幅を広げていく予定。
(2) 維持管理の促進 手段①の見回り、管理等の情報提供については、現在、宅建協会、シルバー人材センターの情報提供を行っている。今後も継続及び、管理業者等の幅を広げて情報提供していく予定。

(3) (4) 管理不全空家等、特定空家等への措置については、手段①引き続き、空家等の状況確認と所有者、管理者等に対し、空家の適切管理を促す助言、指導を行うとともに、管理不全空家等、特定空家等の基準を定め、空家等対策特別措置法に基づく措置を行っていく予定。

(委員長)

事務局からの説明で、取組を始めている事業、強化していく事業、また、これから取組む事業として管理不全空家等、特定空家等の基準の作成、それに基づき、対応していく予定との説明があった。取組について、その他のご意見はどうか。

(委員)

現在、市は宅建協会と協定を結び、空家バンクを含め相談等を行っているが、今後については、我々が所属する不動産協会等も含め、窓口の拡大の可能性についてお聞きしたい。

(事務局)

相談体制等については、入口を広げていく必要があるが、関係団体とどう連携していくかは、今後の課題であると考えている。

(委員)

相続登記が法制化されたとの説明だったが、登記は数として進んでいるのか。

(事務局)

市役所では法務局の案内をしているのみなので、数はわからない。

(委員長)

空家譲渡所得3,000万円特別控除についてですが、都市計画課が窓口になっているということか。

(事務局)

被相続人居住用家屋等確認申請書の発行が市の業務となっている。

(委員長)

制度の案内を行っているとの説明だったが、空家譲渡所得3,000万円特別控除の申請の条件はどのようなか。

(事務局)

条件として、対象となる家屋は昭和56年5月31日以前に建設された家屋、亡くなる直近まで居住している等である。

(委員長)

国がなぜこの制度を取り入れたのか。

(事務局)

耐震補強を行った上での譲渡、除却して更地にして売却等の場合の特例であるため、国は耐震補強を進めること、空家を失くすことを目的としている。

(委員)

管理不全空家等、特定空家等の基準はあるか。

(事務局)

これから、作成予定である。

国のガイドラインはあるが、それを参考に各市町で作成する事になっている。

(委員)

管理不全空家と特定空家とどう違うのか。

(事務局)

特定空家等とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態等があると認められる空家等を言う。管理不全空家等は、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる状態にある空家を言う。

(委員長)

現在、基準はないが、特定空家等、管理不全空家等と思いたる空家はあるか。

(事務局)

管理不全空家等に該当すると思われる空家は1軒である。

(委員長)

他にご意見はどうか。

(委員)

具体的な取組の中で方針が3つあるが、長久手市としては、どれを優先的に取組んでいくのか。

(事務局)

長久手市の現状から、また、昨年から実施した相談事例から空家等の発生抑制に力を入れていきたいと考えている。所有者の意向調査や地域のヒアリング等からまだまだ空家に関する関心が薄いことや、市街化区域については流通していることから、まずは、家の所有者がお住まいのときから、今後空家になる可能性を想定して考えていただきたい。

(委員)

空家の発生抑制の手段として、パンフレット等の活用とあるが、今後、固定資産税納税通知書の中に同封する予定はあるか。

(事務局)

今回、納税通知書の封筒に空家の内容を掲載したことが初めてであり、パンフレットを入れると重さで郵送料が高くなる問題があった。今後、パンフレット等の配布方法については、空家等対策検討会のなかで、関係各課と協議していく予定である。

(委員長)

旧耐震基準住宅に対する補助金はあるか。空き家に対する解体等の補助金はどうか。

(事務局)

旧耐震基準住宅の耐震化を目的とした補助金はある。居住していることが条件のため、空き家は対象ではない。住まなくなった段階の住居が対象となるかは、要綱等の解釈として対象になるか国、県との調整が必要となる。空き家の補助金は、解体等についての市単独では難しいと考える。国や県の補助もあるが、解体、活用の条件としては、特定空家等であること、また、活用については、地域で活用する等の条件がある。空き家であるだけでは、補助の対象とならない。

(委員長)

地域で活用するとは、どういう事例があるか。

(事務局)

市民のための広場や観光交流施設、ポケットパーク等に活用し、なおかつ10年以上活用することとなっている。

(委員)

公共で活用する場合、所有者は誰になるのか。

(事務局)

情報を持っておらず、お答えできない。

(委員長)

いずれにしても、方針2の流通の促進については、具体的な活用事例を紹介できると良いと思う。

(2) 本市の状況（地域ヒアリング結果） 資料6、7に基づき事務局説明

(2) について、質疑応答

(委員長)

まちづくり協議会、自治会連合会、区会等の代表の方々は、地域の事をよくご存じかと思うが、福祉関係者等、地域のネットワークを活かした連携はどのようになっているか。

(委員)

市役所から高齢者で要介護者等のデーターはいただけるが、我々代表者のみに個人情報とはとどめ、地域の方に情報が出せない、情報共有ができないことが地域づくりのネックとなっている。地域のための一歩が踏み出せない。個人情報の壁は大きく、空き家についても同じ状況かと思う。

(委員長)

地域の代表者から、地域の方に勝手に情報を流す事ができない。枠を外せるか外せないか、個人情報は難しい問題がある。他に意見はないか。

(委員)

外からみた空き家の状況を知るという事で、地域の代表の方にヒアリングしているが違和感を感じる。地域の代表の方に聞いても、表面的な事しかわからない。実際に空き家を所有し、どうしよ

うもできない、苦勞している実情が拾えていないのではないか。もう一点、市街化調整区域の方から相談があった場合、アドバイスはどのようにしているのか。

(事務局)

市街化調整区域は市街化区域に比べ、都市計画法上の制限が多い。以前から所有しており、ある程度住み続けた住宅は、売買できる可能性はある。空き家の建物を買上げ、民泊をやっているケースもあり、活用の手段が全くないわけではない。

(委員)

空き家を少なくすることを目標にするならば、市街化調整区域の規制を緩和する施策を今回の計画に載せない事には意味がない。

(委員)

市街化調整区域の対応として、福岡市内で市街化調整区域内の空き家を賃貸化する動きが起きている。市から県に働きかけることも必要ではないか。特に、福祉関係、例えば、学童保育所等を調整区域の空き家を賃借してやりたい方の声もある。

(委員長)

市街化調整区域の空き家は、なぜ貸し借りできないのか。

(事務局)

県の市街化調整区域内の開発審査会基準の一つに、建築物の用途は、居住の用に供するために使用するもの、または、業務を行うとなると自己の所有でないとできないことになっている。県においても、別の開発審査会基準の内容に空き家に関する内容が追記された動きもあり、今後、方向性も変わる可能性があるかもしれない。

(委員長)

その他、意見はないか。

特にないようであれば、3 その他に移る。事務局、説明を求める。

(事務局)

その他については、資料はない。今後のスケジュールについて確認。今後の庁内において、空家等対策検討会、空家等総合対策会議を経て、9月末には「長久手市空家等対策計画」の骨子をまとめる予定である。次回の策定委員会は、10月初旬に開催を予定している。会議の日程は、後日メール等で調整させていただきたい。

以上 午後2時30分終了

以上