

令和6年度 第2回東温市空家等対策協議会 会議録

- 会 議 の 名 称 令和6年度 第2回東温市空家等対策協議会
- 日 時 令和6年12月23日（月）10:00～11:30
- 場 所 東温市役所 405 会議室
- 出 席 者 委員9名（欠席者2名）
事務局8名
- 次 第 及 び 議 題 1 開 会
2 議 事
(1) 空家等対策計画の改訂素案について
(2) 特定空家等及び管理不全空家等に係る行政指導手順書（案）について
3 閉 会
- 公開・非公開の別 公開
- 傍 聴 人 2名

【協議内容】

1 開会

事務局：只今から、令和6年度第2回東温市空家等対策協議会を開会する。

2 議事

会長：議事（1）と（2）は関連が深いので、事務局から一括して説明を求める。

事務局：＜説明（資料①）＞

今回の改訂では、改正空家法を活用して、こういった目的・方向性をもって空き家対策施策を立案していくべきか、改正空家法の各種制度を的確に理解して運用するために注意すべきことは何か、実際に所有者への行政指導や行政処分を限られたマンパワーで回していくには、どういう手順で進めたらよいか、これらを具体的に落とし込んだものとなっている。

背景として、空き家対策は、本市の将来のまちづくりや人口減少対策にも繋がる戦略的な取組となっていくことを表明したい。このため、目的として、転入者の受入れ促進や防災・安全に優れた健全な市街地の形成をさらに推進することとしている。

空き家の現状について、今年度、空き家の全数把握調査を実施し、12月中に完了予定となっている。この結果（速報）を改訂案に反映する。

本市の姿勢として、改正法により創設された各種制度を積極的に活用し、一つ一つの問題に伴走型で向き合い、解決を後押ししていく。基本的方向性として、活用が困難な空き家の除却促進、所有者等の判断の後押し、空き家の適正管理に向けた指導強化、民間や地域との連携強化、この4点とし、近い将来の災害に備えた防災・減災を最優先に考えて空き家対策施策を運用する方針としている。

また、都市計画と住宅政策の連携をとり、個別の案件処理だけにとらわれることなく、都市全体を俯瞰した空き家対策施策の立案を心がけていく。

本市の方針として、令和7年度から、管理不全空家等と特定空家等、この2つの制度を一体として運用を開始したいと考えている。

手順としては、今年度の全数把握調査で、管理不全空家等と判断する可能性のある空き家をリストアップしておく。200～300件を想定するが、実際にはその量を一気に調査できないので、住民からの苦情や関係機関からの指摘のあった空き家から順次、詳細調査を行う。この結果、周囲に道路や建物

があり、倒壊したときに影響が大きいような空き家については、時間的余裕が 3 年程度見込まれる状態であれば、極力管理不全空家等としての判断・指導から始めていき、それでも改善が見られない場合は、特定空家等としての判断を行い、改めて助言・指導に進んでいく流れを考えている。この流れの中で、管理不全空家等の手続は全て事務局で行い、事後に協議会に報告する。一方、特定空家等の勧告の段階以降、本協議会での審議に諮るフローとしたい。（管理不全空家等、特定空家等であるか否かの判断は、事務局で行う。）

空家法改正により新設された「空家等管理活用支援法人」について、申請があった場合、その提案内容が本市の計画と目的・方向性が整合するものであれば受け付け、指定していく方針を記載している。空家等活用促進地域については、改訂計画の期間内に指定することを目指して調査・検討を進める方針とする。

株式会社五星：＜説明（資料②）＞

今回、管理不全空家等が導入され、特定空家等との違いを改めて理解しておく必要がある。

特定空家等は、公共の福祉を害する、財産権の自由を逸脱した状態であるため、執行者にとってはハードルの高いものと感じることが多かった。このため立法者は、公共の福祉を害するとは言えない状態の空き家に対しても指導や勧告を行える仕組みとして、管理不全空家等を創設したものである。この管理不全空家等の指導、勧告については、この計画の中では、特定空家等の助言・指導と区別するために「管理指導」、「管理勧告」と呼んでいる。

1 つの空き家に対する順序で言えば、まず管理不全空家等として判断し、管理指導を行い、管理勧告を寄せられると、住宅用地特例が除外される。（協議会へは事後に報告。）その次の段階として、特定空家等として判断し、助言・指導に進み、勧告の前段階で協議会に諮り、命令、代執行に進む流れになる。

事務局：＜説明（資料②）＞

管理不全空家等の判断は、市町村によって考え方が分かれるが、東温市としての手順案としては、今年度の全数把握調査の結果を活用して第一段階の網かけを行い、そのリストの中で苦情なども問題が発生しているところから順次判定していくことを考えている。また、特定空家等に至るどれくらい前の段階を管理不全空家等と判断するかも市町村に委ねられているが、東温市では 3 年程度と考えており、言い換えれば、管理不全空家等と判断してから 3 年間、対策が進まない空き家は、特定空家等と判断していきたいと考えている。

委員：コンサルタントの方は色々な自治体の状況をご存じだと思う。私の知る限り、東温市の今現在の方向性は、他市町よりも 1 歩進んでいるのではないと思うが、どう感じているか。

五星：他市町も、色々悩んでいる状況と思われるが、空き家問題は結果であると同時に、今後のまちづくりに対してはまさに種であり、東温市の場合、都市計画と絡めてとか、いろんな形で新しい独自の考えを打ち出しているのもので、その辺を皆様でバックアップしていただけると良いと思う。

委員：今回、全数把握調査でランク付けまで実施したとのことであるが、特定空家等や管理不全空家等の判断基準でランク付けしたと理解して良いか。

事務局：外観調査は速いスピードでやっていくので、前回調査時の基準を参考に、外観で判断できるように簡略化した基準でランク分けしている。このため、詳細調査ほどの精度はなく、第一段階のフィルタをかけるものになる。この外観目視で、見られる範囲で、建物そのものの状態とそれを取り巻く敷地の状態も見ている。

委員：前回の調査と同じ方法で実施しているのか。

事務局：前回調査は業者委託による調査員が同じ基準で実施した。今回は、基準は同様であるが、地域おこし協力隊が調査に回り、今後の管理不全空家等の判定を見据え、A B C等のランク分けとは別に、I・II・III等、敷地全体を踏まえた総合的な見方での評価もしている。

委員：総務省などでも、空き家の所有者にアンケート調査をしていると思うが、東温市でも今回の調査で見つかった空き家の所有者に、市独自のアンケートを実施する考えはないか。

事務局：アンケートの実施は未定であるが、啓発や情報提供の文書などは送付したいと考えている。その中で、さらにAランクなどの良質な空き家、若しくはEランクなどの老朽化が進んだ空き家を抽出して、地域おこし協力隊と職員と一緒に個別アプローチを試みようと考えている。

委員：先般東温市内で空き家を調査したことがあったが、外形は非常に良いが、空き家の期間が長かったためにハクビシンが住みついて、天井が落ちて非常にもったいない状態であった。もう少し早く利活用ができれば、そういう状態にならないで、費用かけないでできたと思うので早く利活用を促進できると良いと思う。

事務局：ご指摘のとおりで、平成30年度に実施したアンケートでは、空き家は10年以上放置されるケースが多いという結果であったので、今後も利活用の後押しを強化したい。

委員：議会の中でも空き家問題は取り上げられているのではないか。

事務局：今年度の議会でも空き家に関する質問があり、問題意識を持っていたいている。

委員：外観調査された中で、今回の資料にあるような倒壊しかけの空き家はどのように見ているか。

事務局：資料のような一見してわかる老朽度合いであれば、E判定としている。

委員：除却の助成金を出すと言っても、うまく進まないものなのか。

事務局：除却の助成金は非常に機能している。例えば前年度に苦情が何件も相次いだようなところが翌年度に補助金で取り壊すというパターンも多い。行政代執行に至る前に、この補助金で解決することに繋がっている面もある。ただ、今回の計画改訂後は、この補助金だけで空き家施策全般がカバーできるとは考えていない。適切に管理がされていない空き家への補助金だけでなく、適切に管理されてまちづくりにも協力していただける所有者の方を後押しできるインセンティブがあると良いと考えている。

委員：予算的には何件見込んでいるか。

事務局：5件ぐらいやってきたのを、昨年度から1件増やして、6件を見込んで計上しており、今年度も全て埋まっている。

委員：それ以上の要望はないか。

事務局：年度途中で、募集が終わってから要望されるケースは何件かある。その時点では現場だけ確認しておき、次年度に申請してもらっている。

委員：例えば10件に予算を増やそうというところまではいかないか。

事務局：もし10件に増やす財源があるのであれば、管理不全空家の制度も始まる中で、管理不全空家を特定空家化させないための指導も行うことになるため、そういう対策に取り組む所有者を後押しできる補助金も考える必要があると考えている。今の老朽危険空家除却事業の補助対象は、特定空家の状態に近く、この状態の空き家だけ手厚くするのはバランスが悪いと感じている。

委員：国の補助があるから、市の負担としては少ないのでは。

事務局：一般財源の持ち出しとしては少ないが、国費の該当事業として、防災安全を目的としている。今後はまちづくりの取組として、総合的な空き家対策を考えていく必要がある段階と思われる。

委員：防災ということを考えれば危険ブロックの補助金もあるのでは。

事務局：15 件の見込みで予算を計上し、今年度は 10 件近く活用されている。

委員：近年の苦情対応の件数はどうか。

事務局：苦情に関しては、年間 50 件くらいは最低でもあって、1 件につき 1 回だけの対応ではないので、延べ 100 回から 150 回の対応はしている。2 日に 1 回くらいは空き家に関する電話がかかってきている。

委員：今回の調査結果と重なってくる部分はあるのでは。

事務局：調査で把握した老朽化した空き家に関する相談も当然かかってくるが、そのほとんどは市街化区域である。やはり周りに家があると、木が少し越境したら苦情となる。

会長：他にないようであれば、本日の意見をもとに、改訂素案及び別冊の手順書案について詰めの検討をしていただき、次回の協議会で提示していただくということでよいか。

一同：異議なし。

会長：今後のスケジュールの説明を求める。

事務局：2 月上旬に第 3 回協議会を開催し、最終案を提示して意見を聴きたい。その後パブリックコメントを実施し、年度内に改訂・公表したいと考えているので、引き続き協力をお願いしたい。

3 閉会

事務局： 以上で、令和 6 年度第 2 回東温市空家等対策協議会を閉会する。