

## 会 議 報 告 書

令和5年9月8日  
企画部なとりの魅力創生課  
主査 松原 妃

令和5年7月25日（火）に第1回名取市空家等対策協議会を開催したところ、その概要は以下のとおりでしたので、報告します。

部 会	第1回名取市空家等対策協議会
日 時	令和5年7月25日（火） 10時00分～11時30分
場 所	名取市文化会館 会議室
出席者	別紙のとおり
傍聴者	0人
概要等	<p>1. 委嘱状交付</p> <p>名簿順に名前を読み上げ、代表受領として、山田市長から仙台法務局名取出張所 伊藤 博美様に交付した。</p> <p>2. 挨拶 (山田市長)</p> <p>本日はお忙しいなか空家等対策協議会にご出席いただき、また、今年度の委員改選についても快くお引き受けいただき、重ねて厚く御礼申し上げます。</p> <p>名取市では令和2年度に市内空き家の一斉調査を行い、実態把握と所有者への注意喚起に努めてきた。そして今年の5月に再調査を行い、既に把握していた空き家に加えて、新たに発生した空き家についても状況を確認したため、本日はその内容についてご説明する。</p> <p>また、国においても空き家の更なる除却等の促進に加え、周囲に悪影響を及ぼさないよう有効活用や適切な管理を総合的に進めていく必要があるということで、6月の国会で空家等対策特措法の改正案が可決された。本日はその内容についてもご説明申し上げます。</p> <p>空き家問題は市民生活に直結する課題であるため、国の動向や本市の空き家の状況をしっかりと踏まえて適切に対応していきたいと考えている。</p> <p>委員の皆様には、それぞれの立場からご意見・ご提言いただけるようお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。</p>

### 3. 自己紹介

名簿順に自己紹介を行った。

### 4. 議事

#### (1) 会長・副会長の互選について

仮議長として山田市長の進行により、互選の方法について委員へ意見を募ったところ、「事務局一任」という声が上がった。事務局案を提示したところ、多数の委員より「異議なし」の声があり、事務局案で決定した。

(事務局案)

会 長・・・菊池 義浩 委員

副会長・・・横井 渉央 委員

～これより菊池会長の司会のもと進行～

### 5. 報告事項

(菊池会長)

報告事項に移る前に、事務局より「会議の公開」について説明がある。

(事務局 松原主査)

名取市審議会等の会議の公開に関する要綱第2条の規定により、本会議については、公開の対象となっている。また、第4条の規定により原則公開であり、本日の会議については、全て公開することに問題はないものと考えている。

ただし「参考資料1」については、公開することにより所有者の権利・利益を害する恐れがあるため、配布・閲覧には供しないこととしたい。以上、ご提案となる。協議をお願いしたい。

(菊池会長)

只今事務局より説明があったが、本会議を公開とするか、非公開とするかについて、委員の皆さまにお諮りする。事務局の説明では資料の一部を非開示とすることの他は、全て公開することに問題はないということだが、その様な内容でよろしいか。

(複数の委員)

異議なし。

(菊池会長)

公開で進めることとする。

(1) 令和5年度空き家等実態調査について

(事務局 松原主査)

まず、資料1をご覧いただきたい。こちらは、令和5年度空家等実態調査についてまとめたものである。

調査は令和5年5月22日(月)から令和5年5月31日(水)の間に実施した。調査対象となった物件は、令和2年度実態調査で空き家と判定した物件、令和4年度までに近隣住民等から情報提供があった物件、今年度の実態調査に合わせて実施したアンケート調査により区長から情報提供があった物件の3種類である。調査方法は、なとりの魅力創生課、都市計画課、クリーン対策課、消防署職員で2班編成し、それぞれ現地を調査した。

調査件数および判定結果は資料の中ほどに表としてまとめている。市全体の調査対象件数は168件、そのうち空き家と判定した物件は124件だった。その124件の内訳として判定区分別に件数を掲載している。

判定区分「S」は特定空家候補、「A1」は迷惑な空き家で特に建物に問題がある物件、「A2」は迷惑な空き家で雑草繁茂など衛生面に問題がある物件、「A3」は迷惑な空き家で建物と衛生面両方に問題がある物件、「B」は放置されれば迷惑空き家になり得るような物件、「C」は適正に管理されている物件、「調査不能」は物件に到達する道が不明となっており辿り着けない物件である。

「対象外」は新たに調査対象となった物件のうち、調査した結果入居済みなどで空き家ではなかった物件。「活用済み」は令和2年度調査などで空き家と判定した物件のうち、再度調査した結果、解体、建て替え、新たな住人の入居などがあり空き家ではなくなっていた物件である。

ここで参考資料1をご覧いただきたい。これは、今回の実態調査で使用した調査票の結果をまとめたものである。簡単に各物件の内容について説明する。

増田地区1-11の物件は令和2年度にS判定となっており、状況に変化がないため今回もS判定となった。

増田西地区2-12の物件は令和2年度にS判定となっており、状況に変化がないため今回もS判定となった。

名取が丘地区3-26の物件は令和2年度ではA3判定だったが、建物が老朽化し外壁が崩落していたためS判定となった。

閑上地区4-8の物件は令和2年度にS判定となっており、状況に変化がな

<p>いため今回もS判定となった。</p> <p>閑上地区4-9の物件は令和2年度にS判定となっており、状況に変化がないため今回もS判定となった。</p> <p>閑上地区4-14の物件は令和2年度にS判定となっており、状況に変化がないため今回もS判定となった。</p> <p>館腰地区6-11の物件は令和2年度にS判定となっており、状況に変化がないため今回もS判定となったが、所有者から7月18日頃から解体工事に入るとの連絡を受けている。</p> <p>愛島地区7-18の物件は令和2年度にS判定となっており、状況に変化がないため今回もS判定となった。</p> <p>高館地区8-6の物件は令和2年度ではA2判定だったが、建物が老朽化し外壁の破損が見られたためS判定となった。</p> <p>高館地区8-12の物件は令和2年度ではA2判定だったが、建物が老朽化し屋根の破損が見られたためS判定となった。</p> <p>高館地区8-14の物件は令和2年度ではA3判定だったが、建物が老朽化し外壁の崩落等が見られたためS判定となった。</p> <p>増田西地区2-14の物件は令和2年度ではS判定だったが、建物周辺に除草剤が撒かれたようで雑草がなくなったためA1判定となった。</p> <p>高館地区8-20の物件は令和2年度にA1判定となっており、状況に変化がないため今回もA1判定となった。</p> <p>愛島地区7-19の物件は令和2年度にA2判定となっており、状況に変化がないため今回もA2判定となった。</p> <p>愛島地区7-27は新たに調査対象となった物件で、雑草繁茂及びゴミの放置があるためA2判定となった。</p> <p>相互台地区11-1の物件は令和2年度ではB判定だったが、雑草繁茂やゴミの放置が悪化したためA2判定となった。</p> <p>相互台地区11-8の物件は令和2年度にA2判定となっており、状況に変化がないため今回もA2判定となった。</p> <p>増田地区1-19の物件は令和2年度ではB判定だったが、雑草繁茂やゴミの放置が悪化したためA3判定となった。</p> <p>増田地区1-42は新たに調査対象となった物件で、建物の一部破損に加え雑草繁茂及びゴミの放置があるためA3判定となった。</p> <p>増田西地区2-20の物件は令和2年度にA3判定となっており、状況に変</p>
---

化がないため今回もA3判定となった。

増田西地区2-21の物件は令和2年度にA3判定となっており、状況に変化がないため今回もA3判定となった。

名取が丘地区3-38は新たに調査対象となった物件で、建物の一部破損に加え雑草繁茂があるためA3判定となった。

名取が丘地区3-40は新たに調査対象となった物件で、建物の一部破損に加え雑草繁茂があるためA3判定となった。

下増田地区5-2の物件は令和2年度ではA2判定だったが、ゴミの放置について改善が見られたためA3判定となった。

館腰地区6-4の物件は令和2年度にA3判定となっており、状況に変化がないため今回もA3判定となった。

愛島地区7-11の物件は令和2年度にA3判定となっており、状況に変化がないため今回もA3判定となった。

愛島地区7-22の物件は令和2年度にA3判定となっており、状況に変化がないため今回もA3判定となった。

高館地区8-3の物件は令和2年度ではB判定だったが、建物の老朽化が見られたためA3判定となった。

高館地区8-16の物件は令和2年度ではC判定だったが、柱に腐食が見られたためA3判定となった。

続けて参考資料2をご覧いただきたい。こちらは今回の実態調査結果と令和2年度調査結果を比較しやすいよう表にまとめたものである。

資料1にも記載しているとおり、市全体での活用済み件数は38件、解消率は23.5%となっているが、地区によってばらつきがある。また、活用済み物件の大半はB～C判定だった物件で、S～A判定の物件にはほとんど動きがない。したがって、S～A判定の物件は建物の老朽化や雑草繁茂等が進んでいる。なお、S～A判定の物件は市全体で29件あり、ゆりが丘・那智が丘以外の各地区に存在している。

今後の対応としては、S～A判定の空き家所有者には適正管理を促す指導文書、B～C判定の空き家所有者には空き家の有効活用に関するチラシを送付する。加えて、新たな空き家を発生させないよう予防策の検討が必要と捉えており、手段の一つとして固定資産税の納税通知書に空き家活用に関するチラシを同封することが考えられるが、具体的な内容については関係各課と個別に協議していく。

最後に、机の上に追加資料として配布した「活用済み物件(1)、(2)」をご覧いただきたい。こちらは活用済みとはどのような状況か写真でお見せした方

がよいと考え作成したものである。活用済み物件（１）は、A 1 判定の物件だったが、現地調査を行ったところ解体され更地となっていた。また、活用済み物件（２）は、令和２年度時点では誰も入居していない集合住宅だったが、現地調査を行ったところ、建物周辺の土地の造成が始まっており、後日建物も解体する予定と聞いている。

事務局からの説明は以上となる。

○質疑応答

（横井委員）

活用済み物件（２）でアパートが対象になっているのは分かったが、これ以外で空き家となっているアパートやマンションは何件あるのか。

（事務局 松原主査）

全て空室となっているアパートやマンションは、活用済み物件（２）以外は把握していない状況である。

（菊池会長）

資料１で、活用済み物件が市全体では３８件あり、内訳をみると増田で８件というのは分かるが、愛島は８件、那智が丘や相互台といった郊外の住宅でも３件ずつ見られる。これはどのような活用のされ方なのか、現状についてご教示願う。

（事務局 松原主査）

まず愛島の８件については愛島台等も含んでいる。そういった場所は比較的建物が新しいことや、市街化区域内であることから、市街化調整区域と比べ、物件が売買されやすいと捉えている。８件の内訳としては愛島台の物件が大半となっている。

那智が丘や相互台も同様に、土地や建物が一般流通により有効活用されると捉えている。

（菊池会長）

新たな人が住むという傾向が見られるということか。

（事務局 松原主査）

そのとおり。

(洞口 (祐) 委員)

今後の対応として固定資産税の納付書にチラシを入れるという話があったが、非常に良いことだと思う。「こういった実情があって、この方の判定はこういった形で空き家調査の対象になっている」というような内容まで載せられると、納付者に対しては管理しないといけないという危機感、プレッシャーのようなものを与えられるのではないかと思う。

(佐藤委員)

今回税務課職員は参加していないようだが、例えば、空き家にかかる固定資産税の納付率はどうなのか。空き家だと人が住んでいないので、所有者の家族などが納付していると思う。今は亡き親が所有していたものを家族や相続人が「空き家を所有している」と認識することと納税率は関係があるかと思うが、納税状況を把握することはできるのか。

(事務局 松原主査)

納税状況は空き家関連の法律で照会することはできないため、回答できない。ただし、納付書をどこに送ればいいのか分からない、所有者等が行方不明であって先不明で返戻される状況では、納める方法がないことになるので、そこは滞納になっているのではと推測できる。

(洞口 (祐) 委員)

昨年始まった空き家バンクについて、宅建協会のほうで話が来ていないという話になった。現状はどうなっているのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

空き家バンクについては、昨年9月に創設し、宅建協会や全日本不動産協会からご協力をいただきながら立ち上げており、我々のほうでも空き家バンクの周知として市の広報紙やホームページで情報発信しているが、なかなか申し込みがない。

ただ、先日空き家バンクへの登録申請があったため、名簿順に登録事業者へ仲介のご連絡をしているところである。

また、先ほど申し上げたとおりB～C判定の物件について有効活用のチラシを送る予定である。B～C判定の物件は活用できる状態のものとして捉えているため、空き家バンクについてもそのチラシの中に盛り込み、登録促進をしていきたいと考えている。

(林委員)

参考資料 2 に記載の令和 2 年度の空き家に対する解消率について、S 判定の解消率が 0 なのは仕方ないと思うが、A 判定の解消率は少々あるようだ。これは具体的にはどのような形で活用されているのか。建て替えが多いのか。

(事務局 松原主査)

A 1 判定のものは、建て替えに向けて更地にされていた状況である。

(菊池会長)

解体以外にも活用されている事例はあるか。

(事務局 松原主査)

建物の状態が比較的良好な物件については、空き家に新たな住人が入居していたものもある。また、リフォーム工事を行っている物件もあったが、リフォーム後に所有者が再度入居するのか、賃貸に出すのかまでは不明である。

(菊池会長)

市から空き家所有者へ文書を送った場合、どのくらい反応があるのか。感覚的なものでも構わない。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

令和 2 年度は S 判定と A 判定合わせて 24 件の改善依頼文書を発送した。その中で折り返しの連絡があったのは、5～6 件程度、20%程度だった。今回も同程度の反応があるのではないかと考えている。

(菊池会長)

反応がある所有者と反応がない所有者で、改善の度合いに差はあるのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

反応がない場合は S 判定のままであったり、現状が変わらず悪化し A 判定から S 判定へ移行する場合がある。反応があった場合は、活用等の意思がある方のため、何かしらの改善が見られる傾向があると考えている。

今回の文書発送では、まずは所有者から反応を貰えるよう取り組んでいく。

(2) 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

(菊池会長)



内容について事務局より説明願う。

(事務局 松原主査)

今回、空家等対策特措法の一部に改正があり、資料2下部にある通り、居住目的のない空き家が20年間で約1.9倍に増えており、今後も増加が見込まれている。そこで、更なる除却等の促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があるため、大きく3つの改正が行われた。

1つ目は活用の拡大で、空家等活用促進区域の設定、財産管理人による所有者不在の空家の処分、支援法人制度の新設が規定されている。

2つ目は管理の確保、特定空家化を未然に防止する管理と、所有者把握の円滑化がある。

3つ目は特定空家の除却等に向けて、状態の把握や代執行の円滑化、財産管理人による空家等の管理・処分について改正された。

この中で、赤で着色している「特定空家化を未然に防止する管理」については市でも対応を検討していく必要があると捉えているため、今回、皆様にご説明する。

資料を1枚めくっていただいて、見出しに「特定空家化を未然に防止する管理」とある。特定空家とは周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家を指している。この特定空家の発生を防止するために、国では放置すれば特定空家になる恐れのある空き家を「管理不全空家」として新たに定義づけした。

具体的な例としては、資料に掲載している写真のように、窓が割れている等、今後管理されなければ特定空家等になり得る空き家が管理不全空家であると国では捉えているようである。

管理不全空家に認定した場合は、特定空家に認定せずとも管理指針に即した措置を市長から指導・勧告が可能となる。そして、市長から指導・勧告を行った場合は固定資産税の住宅用地特例による1/6軽減が外れ、税負担が増加するという法改正になっている。

この部分については特定空家も同様の措置が講じられるため、どのように区別していくのか疑問が残っている。現在、国で作成中の法改正に合わせたガイドラインへ、どのように記載されるのかによって対応が変わってくるものと考えている。

ここで「特定空家等」について説明申し上げる。資料下段に記載しているとおり、空家等対策特措法において「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または著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切

な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。」と定義されている。また、特定空家等に対する措置に関しては、資料に記載しているため後ほどご覧いただきたい。

次のページでは、特定空家等と管理不全空家の相違点について表にまとめている。対応項目に記載している、立入調査、協議会からの意見、市長による認定、所有者への指導・勧告、固定資産税住宅用地特例の解除、所有者への命令、代執行については、特定空家等であれば全て可能だが、管理不全空家等の場合には、市長による認定、所有者への指導・勧告、固定資産税住宅用地特例の解除が可能となっている。なお、市長による認定に関しては、改正後の法律では市長による認定が必要か否か明記されていないため三角を付けている。

また、特定空家等に認定される過程に関しては、立入調査から代執行までのフローが国から示されているが、現時点では管理不全空家等に関するフローは示されていないにも関わらず、所有者の負担増となる固定資産税の住宅用地特例の解除という部分が特定空家等と同様の扱いになっている。

したがって、特定空家等と管理不全空家等の明確な住みわけが困難な状況であるため、今後どのような対応を講じるべきか、国からガイドラインが示された後、市の内部組織である名取市空家等庁内連絡調整会議で対応を検討し、その結果を協議会へ報告したいと考えている。

#### ○質疑応答

(菊地(雅)委員)

代執行をされた場合、土地の所有者は変わらないのか。土地の所有者はそのまま上物だけが除却されるのか。それとも土地の所有者にも権利上一定の制限がかかるなど影響はあるのか。

(横井委員)

参考資料3に記載されている3. 特定空家の除去等の②代執行費用の徴収円滑化に関する質問かと思う。ここには公売等で換価し、売却金で代執行費用を賄うとある。

(佐藤委員)

代執行で建物を解体できたとしても所有者はそのままになる。私の理解の範囲内では、建物を解体・除却してそれで終わりだと思う。

(菊地 (雅) 委員)

差し押さえなども条例で定めることはできるのか。

(伊藤委員)

建物の所有者が土地の所有者であれば、建物の解体費用を徴収するために、土地もその人の財産ということで差し押さええて競売にかける可能性はあるが、建物の所有者と土地の所有者が別の場合は難しい。

(菊地 (雅) 委員)

もし代執行する場合に、差し押さえなどを登記できれば代執行しやすくなるのではないかと。仮に所有者を一旦名取市にした場合は処分がかなりやりやすくなるのではないかと。その辺りを条例で定めることができるのかと思った。

空き家の利用という一部分で、代執行の仕方を検討してもいいのではないかと。

(洞口 (祐) 委員)

S 判定の空き家は市街化調整区域にある場合が多く、解体しても土地の売却で費用を回収できないことがよくある。その辺も踏まえて考えないといけない。

あとは成年後見人が必要だとか、遺産分割が終わってなくてトラブルが起きているとか、そうなるとなかなか難しくなってくる。

(菊池会長)

代執行の前に何とかする必要があると思うが、協議会も3年目になってずっと S 判定のままの建物で所有者の反応もないとなると、代執行をする際にはどのような注意事項があるか予め整理しておくことは大事だと思う。

(洞口 (祐) 委員)

S 判定の物件所有者と話す機会があったが、市街化調整区域にあるので再建築できるか確認したところできない状況だった。また、ゴミがたくさんあるため解体費用は500万円かかる。では土地の値段はいくらなのかというと、下水が来ていないこともあり、500～600万円、あるいは割れることもあり得る。更にはお父さんやお母さんが認知症で成年後見人が必要だとか、そういった状況になっていて、なかなか前に進まない。

S 判定の物件はそういった前に進めない大きな事情がある気がする。B 判定や A 判定はある程度有効活用されているようなので、先にそちらを進めても

いいのではないか。

(菊池会長)

活用の意向で解体とか、行政の介入で解消していくとなっても、買い手が見つからないこともある。そこも考えていく必要があると思う。

その中でも市街地から外れている所のS判定、A判定といった程度の悪いものは時間的に余裕があるのかもしれないが、市街地に近い所では周辺への影響が大きいので、その辺りは引き続き注視していく必要がある。

(山田委員)

色々のご意見をいただきありがたく思う。大きな方向性としては、代執行も含め、より円滑に土地利用を進めていくことはその通りだが、今洞口委員からあったような様々な事情もあるため、そこに時間と労力を割くことに対するリスクも考えていかないといけない。

また、菊池会長からあったように、同じS判定だとしても名取駅前にある場合と調整区域の中にある場合とでは土地活用をどうするかという点も大きく違ってくるため、そういったことを踏まえながら、行政が介入して代執行といった時にどういうことが考えられるのか、国が言っているように円滑に進めるためにはどういった方法があるのか、研究を進めていきたい。

優先順位としては、やはりS判定に至らないような管理をどのようにしていくかということや、活用できる部分についてはスピード感をもって活用につなげていくということに力点を置きつつ、同時に、どうしようもない所について代執行も含めてどのように対処していくか研究していくという方向だと思う。

(菊池会長)

今の件に関しては、これまでに代執行をしている自治体があると思うので、その事例を参考にするのも一つの手段なので、情報収集していただきたい。

## 6. 協議事項

### (1) 名取市空き家活用事例集の改訂について

(事務局 松原主査)

資料3をご覧ください。こちらは昨年度に完成し既に公表しているものであるが、これに事例を追加するのではなく、巻末に「空き家相続に関する相談窓口」を空き家に関して悩んでいる方に対する情報提供の一つとして、追加したいと考えている。

なお、委員の皆様へ資料を郵送した後に、関係団体である宮城県弁護士会、宮城県司法書士会、宮城県行政書士会から修正等をいただいたため、皆様の机に置いている1枚ものの資料が最終版となっている。現時点において、各団体から内容については問題ないとの回答を得ているが、なお協議会委員の皆様からご意見をいただきたいと考えている。よろしくお願ひしたい。

(三浦委員)

只今の説明では最後の相談窓口の部分だけが追加されたということで、中身は変わらないということによろしいか。念のため確認したい。

(事務局 松原主査)

おっしゃるとおり、中身に変更はない。

(三浦委員)

改めてこれを見ていると、例えば、色々な事例があるが、この事例を更に深掘りしたいとなった場合の問い合わせ先は事例集のどこかに入っているのか。

直接運営主体に問い合わせることになるのか、それとも名取市に問い合わせるのか、その辺りの窓口はどうなるのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

問い合わせ先については、各事例の中にどこから出典したか等を明記している。深掘りしたかたちで取り組み内容を知りたいという所有者がいたら、ここに明記している各団体へ問い合わせさせていただきたいと考えている。

(三浦委員)

すると、この資料を提供いただいた運営主体へ直接連絡するという事で相手方からの了解を得ていると認識してよろしいか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

掲載にあたり各団体から承諾は得ているため、問い合わせさせていただいて問題ないと考えている。

(三浦委員)

それであれば、電話番号などは敢えて明記はしないということか。

(山田委員)

この活用事例集は名取市の責任で出しているため、まず名取市の連絡先は入れないとおかしい。まず窓口として問い合わせを受け付けて、そこから他の市町村の事例を知りたいということであれば、そちらを紹介するのが筋ではないか。そういったことで、事例集の中に問い合わせ先を入れたほうがよい。

(佐藤委員)

県内では石巻市、鹿兒島の他の市の事例もあると思うが、例えばこの各市町村での活動が名取市においてほぼ近いものとして実現可能なのかというところも予め検討したうえで掲載したほうがいい。例えば、これを貰った人が鹿兒島県の事例ができるなと思い、名取市に問い合わせたところ、名取市ではこれは無理だとなるのであれば、それを載せてしまうのはどうなのかというのは意見としてある。

(菊池会長)

今の質問に関しては、昨年度の協議会にて活用事例集について検討し、基本的に名取でも同じような活用の仕方を検討できるような事例を揃えているということによろしいか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

本市に置き換えてもできるような事例を調査し、掲載したいということで、昨年度の協議会に諮ったものとなっている。

(事務局 守課長)

問い合わせ先については、分かりやすい所に魅力創生課の問い合わせ窓口を記載したうえで、名取市に問い合わせがあった場合には、個別に各事例に関する問い合わせ先を伝える形で対応したい。

(横井委員)

11ページの名取市補助金制度一覧で制度の紹介をしているが、利用実績が何件もあるのであれば、年間の件数や金額を載せると、興味を持った人が検討しやすいのではないか。実績がない場合に「ない」と書くのはよくないと思うが。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

起業タイプにおいては1件実績があり、活用事例集のスライド番号1に名取市内の事例として掲載している。これはせり農家として就農した方に対し補助

金交付を行ったものである。

今後、起業タイプや地域活性化タイプについて名取市内での活用事例が出た場合に随時活用事例集に追加することで、名取市内でこういったものができたということを皆様に伝えていきたいと考えている。

(林委員)

そもそも、これは誰向けに発行しているのか。空き家を使って事業を営みたい人向け、空き家を持っている人向け、どちらが軸なのか。あるいは両方なのか。

また、中身を見るとある程度リフォームできるような物件で対応していると思うが、今回の資料1にある空き家件数124件の中でこのように使えるような空き家は何件あるのか。

(事務局 松原主査)

124件のうちでとなると、B判定もしくはC判定辺りの物件が現実的かと思う。つまり94件程度である。

(林委員)

すると、これから空き家所有者になりそうな人に対するPRというか、そういった場面にも使えるようなイメージか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

空き家の所有者や将来的に空き家所有者になりそうな方、色々な方にこういった活用方法があることを知っていただき、将来の空き家発生予防や、現在の空き家所有者へのヒントとして活用してもらえればと考えている。

(林委員)

予防策であり、現在の空き家への取り組みの両方であるということか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

そのとおり。

(棟方委員)

こういった事例集は、誰に向けて、どういった内容で動きを促していくかというところが一番大事だと思っている。そういった観点で考えると、基本的には所有関係がはっきりしている所有者に対するアプローチの事例集かなと思

う。

一方で、林委員がおっしゃっていたように、自分が持っている空き家をどうしたらいいのか、どうしなければいけないのかといったところを含めて、こういったリリースの仕方があるということ、このワンステップ前の段階で説明が入っているといいのではないか。その上での事例集となると、関心度というか、自分のこととして捉えられるようになるのではと感じている。

(菊池会長)

活用事例集は、今回はページ追加の改訂であるが、また見直すというか、改訂していくことも想定されているのか。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

これで完成ではなく、先ほど説明したように、まず名取市内の空き家が補助金を使って活用された場合には追加していきたいと考えている。また、全国的に先進的な取り組みも数多くあるため、その中で本市にマッチするような事例があれば、適宜改訂を重ね、より良いものを作っていきたいと考えている。

(山田委員)

先ほどの林委員からの話で、空き家を活用して事業を行いたい方向けのアプローチも必要だと感じた。今、名取市は東京のふるさと回帰支援センターに登録しており、関東圏に住んでいる若者を中心に、名取への移住者に支援金を用意していて、昨年度は3件の実績だったが今年は9件の実績がある。

関東在住者が移住定住したいという動きがあるため、その際に、例えばふるさと回帰支援センターを通じた情報提供として、就農したせり農家の件など空き家活用事例を紹介するのも手段の一つかと思う。そういった視点を次回以降、活用事例集に加えて、事業をいずれ起こして名取へ移住したい方向けにも使えるような改訂をしてもいいかと思う。

(菊池会長)

昨年度、事例集を作成したが、今後どう戦略的に活用していくかという点も大事になってくるため、是非、改訂を検討していければと思う。

(太田委員)

参考資料1の12ページにある物件について、令和2年度はS判定、今年はA1判定になっているが、実は所有者から依頼があり、シルバー人材センターで除草剤を撒いた。また、除草剤だけでなく屋根も雨漏りするので直してほし



いと言われたが、さすがにそこは、と話をした経過がある。除草剤散布で雑草が枯れたことで、多少近隣の方の衛生上の問題が解消されるのであれば、我々も人手不足はあるものの色々と協力はできる。

どちらかという、私どもの団体としては空き家をどう活用するかよりも、今現在、もしくはこれから空き家になりそうなところをどう抑えていくかというところのお手伝いになるかと思っている。そういったところは、何らかの時に、「こういうことでお困りの場合はこういう団体にお問い合わせいかがでしょうか」という情報提供もあつたらいいのではと思う。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

管理関係の相談が来ることもあるため、その際には相談内容に応じて皆様にお繋ぎしたり、ご連絡したりということで対応していきたい。引き続き、そのような問い合わせ関係でご連絡差し上げた際はご協力をお願いしたい。

(洞口(祐)委員)

空き家を活用する側には補助金があるが、空き家所有者の立場を考えると、所有者も困っているのでもちらにも解体費補助等を検討していただきたい。前にも言ったことがあるが、必要なのではないか。活用する側だけ補助金があり、実際に困っている所有者には無いという話はどうなのか。

(菊池会長)

これについては継続的に議論が出ていたが、なかなか個人の所有物に対する解体費用を支給することは難しいという部分があると思うが、そのような理解でよいか。その後の検討で新たな対応策等が出てきていけば説明いただきたい。

(洞口(祐)委員)

固定資産税を名取市に納めている人には、ある程度その辺りの面倒を見るという形ではいかがか。

(山田委員)

今の話については、継続して検討・研究していくことになる。やはり、個人の財産に対して解体費用を出すことへの引っ掛かりがある。法的根拠の所で、税の軽減については、税は条例等に基づき賦課徴収をしていかないといけないため、例えば「市長が特に必要と認めるもの」という規定は入れられず、なかなか難しいところである。

所有者側の切り口で何か、という点については検討の余地があると感じている。

(橋浦委員)

活用事例集にある補助金制度の中の起業タイプは、県のスタートアップ補助金と併用は可能か。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

スタートアップ補助金については、どのような制度設計になっているのか把握していない。起業タイプの方は要綱の中で他の補助金との併用を対象外とはしていないが、県のスタートアップ補助金の方では、他の補助金を受けている場合は対象外としている可能性があるため、確認をしないと正確な回答は難しい。そちらについては、次回、制度を調べて回答したい。

(橋浦委員)

事業者の希望を言うと、もう少し金額を上げていただけると改装しやすいかと思う。

(事務局 佐藤主幹兼係長)

金額については、名取市で空き店舗を活用した起業支援としてチャレンジショップ事業補助金を用意しており、その金額と整合を図る設定としている。

(洞口(周)委員)

私が住んでいる下増田地区では今のところ空き家が1件しかない。また、つい最近おばあさんが亡くなり空き家になった家があるが、ちゃんと管理する人がいる。空き家に関する具体的な事例について、皆様のように詳しくデータとして持っているものはなく、なかなか話についていくのが難しい状態ではある。

(菊池会長)

空き家の実態調査においても区長からの情報を活用しており、先ほどのようなお話も重要な情報になるので、引き続きご意見をいただければと思う。

(伊藤委員)

空き家の活用に関する話を聞いていて思ったのは、空き家所有者と利用希望者を繋ぐ役割なのだろうということである。

空き家バンクに登録して、活用を斡旋するという事は今現在もやっていると思うので、空き家が建物としてまだ利用できる状況のものについては、所有者や管理者に空き家バンクへの登録を促進したり、個別に名取市が仲介する、という取り組みをしていけば空き家は利用されていくのではと感じた。

(山田委員)

空き家バンクに登録いただければ、関東圏の若者にも情報提供できる。空き家バンクへの登録が進んでいないのには何か理由があると思う。その辺りをしっかり分析し、空き家バンクが活用できるような方向に持っていけるよう努力したいと思う。

#### 7. その他

(事務局 松原主査)

次回の協議会は10月開催と考えているが、時期は未定である。後日皆様へ日程調整をお願いするため対応をお願いしたい。

以 上