

会 議 報 告 書

令和4年7月26日
企画部などりの魅力創生課
主査 佐藤 文人

令和4年7月8日（金）に令和4年度第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	令和4年度第1回名取市空家等対策協議会
日 時	令和4年7月8日（金） 13時30分～15時15分
場 所	名取市役所3階第1、2委員会室
出席者	菊池会長、横井副会長、山田委員、渡辺委員、岩崎委員、洞口（祐）委員、菊地委員、三浦委員、洞口（周）委員、太田委員、橋浦委員、林委員 前辻委員
傍聴者	2人
概要等	<p>1. 委嘱状交付</p> <p>新たな委員6名を名簿順に名前を読み上げ、代表受領として、山田市長から、宮城県土木部住宅課 岩崎 力久様に交付した。</p> <p>2. 挨拶 (菊池会長)</p> <p>本日はお忙しいところ、委員の皆様にご参加いただき、御礼申し上げます。皆様、ご承知のことと思うが、名取市空家等対策協議会は、令和3年度からスタートして、昨年度は名取市空家等対策計画について協議を行った。</p> <p>今年度の主要な目的は、空き家所有者に活用方法のイメージを持ってもらうよう、空き家活用の先進的な取り組みを紹介する事例集を作成・周知することとなっている。</p> <p>昨年度から引き続き委員を務めている方、また、本年度から委員を務めていただく方もいるが、どうぞよろしくお願いいたします。事前に資料が送付されていると思うが、本日の主要な協議事項には空き家活用事例集の方向性について、掲載する活用事例、レイアウト、活用方法、情報発信の仕方などについて検討いただくことになっている。</p> <p>例えば、私が知っている事例だと、以前、兵庫県の豊岡市に住んでいたが、そこでは地域おこし協力隊の制度を活用して、任期後に空き家を活用したゲストハウスを経営しているケースが2つあった。どちらも宿泊施設だけではな</p>

く、普段から地域の住民が集まれる食堂や、ブックカフェ的なものを併設して、地域のニーズをすくい上げながら、開設に至った事例という印象を受けている。

このようなことは、地域おこし協力隊の制度に限ったことではなく、広く可能性を模索していける取り組みであると考えている。また本日は今年5月に実施された実態調査の結果報告、また今年度、名取市で取り込まれる空き家対策の事業について事務局から報告いただく。皆様にぜひ積極的にご意見をいただければと考えている。それでは本日の協議会よろしくお願ひしたい。

3. 自己紹介

名簿順に自己紹介を行った。

4. 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 佐藤主査)

名取市審議会等の会議の公開する要綱第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はあるが、本日の会議についてはすべて公開することに問題はないと考える。ただし、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ことから配布・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) 空き家等実態調査の結果について

(事務局 佐藤主査)

まず、1頁をご覧いただきたい。本市において、毎年5月を空き家等対策強化月間と称して、啓発活動や実態調査等を実施した。そのうちの実態調査の結

果を報告させていただく。今回の実態調査は、令和2年度に区長や町内会長から迷惑となっている空き家の情報を収集し、すべての空き家を職員が回り基準に基づき調査を実施した。基準等については、名取市空家等対策計画の11頁及び12頁をご覧ください。まず11頁は調査票の様式となっている。外観から視覚的に判断できる項目を建物区分と衛生区分に分けて2点満点で評価している。評価点については、12頁に記載しているが、例えば、建物区分のナンバー2倒壊のおそれがあるかという項目で、外観から見て、建物の傾斜がみられる場合などは「そのとおり」と判断し2点、傾斜があるように見えた場合は「どちらかと言えばその通り」ということで1点、という評価の仕方です。全部で10項目評価した合計点により判定区分を導いている。合計点が12点以上だったものを「S」ランクとして特定空家候補と判定している。建物区分のみ6点以上12点未満だったものを「A1」ランクとして建物の迷惑空家、衛生区分のみ6点以上12点未満だったものを「A2」ランクとして衛生の迷惑空家、合計点が6点以上10点以下のものを総合的な迷惑空家と判定している。資料1にお戻りいただきたい。今年度の調査の目的は、市内にある空き家の経過観察を行うことを主眼としている。調査時期は、5月23日（月）から24日（火）の2日間。調査件数は、令和2年度の調査において、S及びAランクに判定された物件に新規物件を加えた28件の全件調査を行った。A1ランクが計画冊子と一致していない理由は、令和2年度の実態調査後に、1件追加の物件があり、簡易調査を実施していたことから1件不一致となっている。

実施体制については、なとりの魅力創生課、都市計画課、クリーン対策課、消防本部の4課合同で行った。

調査結果については、調査結果にまとめているとおり、「S」ランクが11件と3件増加している。傾向としては、時間の経過とともに建物の劣化が進行し、倒壊する恐れのある物件も見られた。また、文書指導により、定期的に管理されている物件もあり、一定の効果があると考えます。また、調査結果、判定区分が下がった物件もあるが、これは、衛生の点数が下がったことでランクダウンしている物件もあった。

次頁以降、個別の調査票について説明させていただきたい。1頁めくっていただきたい。右上に管理番号が記載されている。1-1をご覧ください。増田地区にある物件の調査票である。前回からの変更はない。増田地区にある管理番号1-17という物件については、解体され家庭菜園となっていたことから、活用済みと整理した。前回調査は、A1だった。続いて、管理番号1-21である。こちらも1-17同様に建物は解体され更地となっていることから活用済みとした。ちなみに前回調査ではA3ランクであった。1-33をご

覧いただきたい。新規物件となっている。建物の老朽化等は見られず、雑草が生い茂っている状況であったが、それ以外の目立ったものは見られなかったことから、Cランク「適正管理空家」と判断している。続いて2-2である。前回調査はA1ランクで変更はない。前回なかったチェック項目3屋根の破損が見られたが、管理されている形跡もあった。続いて2-12である。前回調査はSランクで変更はない。点数についても変動はなかったものの、敷地全体に雑草が生い茂り建物の状態をよく確認することが難しい状況。また、ブロック塀の傾斜も見られた。続いて2-14である。外観からでも建物内部が丸見えの状態になっている。敷地内の雑草は、枯れて管理されている様子だった。敷地全体に広がっていた雑草は見当たらず管理されていたことから、A3からB「迷惑空き家予備軍」に変更となった。続いて2-21である。前回調査から変動はないものの、雑草繁茂やごみが放置されている状況であった。続いて3-26である。前回調査はA3ランクであり、今回調査はSランクとなっている。一部の壁が完全になくなり、敷地外から建物内部が丸見えの状態となっており危険度が増している。続いて3-37である。新規物件であったが、建物及び衛生ともに適切に管理されている状態だったことから「C」ランクと判断している。続いて、4-8である。前回調査も「S」で変更はない。前回調査よりごみが多くなっている状態である。続いて、4-9である。前回調査も「S」ランクで変更はない。屋根の老朽化が進行している様子だったが、一部草刈りをした形跡があり、所有者等が管理をしているものと考えている。続いて4-14である。前回調査も「S」ランクで変更はない。建物全体が雑草に覆われ建物の状況を把握することは難しいが、見える部分で状況を判断した。続いて、5-2前回調査は「A2」ランクで、今回は「A3」となる。前回はごみの散乱が見られたものの、今回ごみは見られなかったことから判定の変更となった。続いて6-4をご覧ください。前回調査から判定結果の変更はない物件であるが、構造物等のひび割れなどや屋根の破損や小動物(猫)やごみ等が見られたことから、点数が6点から10点に変更となっている。続いて、6-11である。前回調査から変更はないが、老朽化は進行しているように感じられた。続いて7-18である。前回調査からの変更はないが、害虫の発生が著しくごみも放置されていたため、点数は増加している。続いて7-19である。この物件は竹や樹木に覆われ建物がまったく見えない状況であるため建物の調査は実施していない。続いて、7-22である。前回調査からの判定の変更はないが、前回よりも雑草が枯れている様子だったため、所有者等が一部管理されているのではないかと考える。続いて、8-6である。前回調査は「A2」だったが、建物の老朽化の進行が見られたことから、「S」ランクに変更となっている。続いて8-11である。建物が樹木に覆われ建物の現状が確認でき

ないため調査できなかった。衛生面で見ると前回調査から変更はなかったことから「A2」ランクと判定している。続いて、8-12である。前回調査は「A2」で、今回は「S」となった。建物の老朽化が見られ傾斜していた。続いて8-14である。前回調査は「A3」で、今回は「S」となった。建物の老朽化が見られ判定があがった。続いて8-20である。令和2年度に追加した物件で、前回調査「A1」で変更はなかったが、破損しているガラスが増えており老朽化が見られた。続いて8-22であるが、場所が特定できなかったことから調査不能と判断した。最後に11-8である。前回調査と変更はなかったが、相変わらず雑草繁茂見られた。

以上簡単ではあるが、令和4年度実態調査の結果についてのご説明となる。

○質疑応答

(横井副会長)

資料1の1枚目に毎年5月に実態調査を行うと書いてあり、毎年1回調査しているように記載されているが、2枚目の地区ごとの増減という表では2年間の増減のように書いてある。これはどういうことか。

(事務局 佐藤主査)

空家等対策計画を策定する中で、空き家対策強化月間として取り組んでいくこととなった。今年度から空き家対策強化月間がスタートしたため、今回の増減の比較が、令和2年度との比較しかできなかった。

(三浦委員)

名取市内の空き家の状況については、只今の説明で理解できたが、空き家が抱える問題の解消についての対策はあるか。個別でも総論でも構わないので教えていただきたい。

(事務局 佐藤主査)

住民から苦情があった場合、指導文書で改善を促すという取り組みを行っている。さらに今年度から、空き家を活用するための補助金の創設や空き家バンクの立ち上げなどに取り組んでいる。

(洞口(祐)委員)

実際、活用できる物件は、1~2件ぐらいではないかと思っている。そこで、例えば、その支援金という形だが、この辺は現実的にどうか。ゴミがどんどん集まってくる可能性があるのも、そういうところをきれいにする。そのきれいにするための補助金の支援とかにあてたほうがいいのではないか。

(菊池会長)

今のご質問について私からも追加で、今回調査対象物件としたその評価基準というか、それも併せて回答いただきたい。

(菊池会長)

名取市の空き家の総数は 28 件ではないと考える。今の洞口委員の意見を踏まえて、今回資料 1 で取り上げている物件は、活用して行くというよりは、どう対処して行くかを考える必要がある。活用を考えていくとなると、これには載ってこないような物件の価値を考えていくという方針と考えるがいかがか。

(山田委員)

空家等対策計画の 13 ページに記載しているが、これが計画を策定する際に、令和 2 年度に調査をした結果で、空き家は、132 軒の空き家がある。区長や町内会長からお聞きして、これは衛生面とか防犯面とか、いろんな面で問題があるだろうというところについて調査をしている。S ランクから A3 ランクまでをその迷惑空き家として、これはどちらかというところと利活用を図るというよりは、いかに迷惑にならない状態に保つかというところを、働きかけをして行く方向性になる。その他に B (迷惑空き家予備軍) とか C (適正管理空き家) の判定区分がある、こういったところの利活用を図っていけないかと考えている。これから空き家バンクの制度ができれば、利活用が図れるのではないかと、皆さんにお話をさせていただきたい。

(洞口 (祐) 委員)

ゴミとか、いっばいたまっているところはどのような対応するか。今お話しいただいたのは B とか C の有効活用をしていきたいと思いますという話である。それはなんとかなるかもしれない。ただ、その他の最悪な状況の物件に関しては、例えば、補助金などを作って、周りが困っているので、ちゃんときれいにするのか、それをどういった形で行政の方で支援できるようになるのかというところが、重要な部分になってきたのではないかと思う。

(山田委員)

そのテーマについては、度々議会からもご指摘があつて、条例を制定し、その条例の中で協議会の位置付けを行い、迷惑空き家、それから空き家の利活用について話しをする場を設けたという経過がある。個人の財産で周りがいかに迷惑をしても、それを勝手に解体したりすることがなかなか難しい。元々は豪雪地帯の空き家が雪で押されて潰れて隣の家まで影響するみたいなことが、大きなニュースになって空き家が問題になってきた。いずれ個人の財産であるため勝手にいろんなことができないというのがこれまでの経過だったが、それが、空家等対策に関する特別措置法が施行され、ある程度の関わりは持てるようになってきた。それを踏まえて、名取市でも条例を制定し、公共の迷惑にならないような形で、できるだけ維持管理をしていけるように促していくことが、ある程度できるようになってきたというのが現状である。迷惑だからすぐ解体するという部分に補助金を出すという話ではない。

(洞口 (祐) 委員)

解体するにも解体費用がない方々が結構いらっしゃるということは、令和3年度に少しお話しせてもらい、検討するような話になったかと思うが、その辺についても、今後少し検討して頂きたいと考えている。また、増田地区1-17とか個別に説明がありましたが、家庭菜園になっている。これは私の方でもたくさん携わらせていただき、隣の方に売却したという内容である。あとその他にもお話を進めている高館地区8-6がある。ここは調整区域のエリアになっており、普通に建築できるかどうかというのは県庁や土木事務所に行って関係者に確認することになるが、なんとか再建築することができるという話になった。しかし、この空き家には多くのゴミがたまっており、売却するといっても、実際の話、解体費用の見積もりを取ると500万円かかる。それでは、調整区域の土地を売ったとしても何も無いという話になる。そこで、先ほどのお話のとおり、多少なりとも補助金などが出ればだいぶ、前に進みやすいのではないかと考える。買い手もついてはいるが、金額の調整をしているような段階である。

(山田委員)

実際に動いていただき大変ありがたい。今年度については、空き家等の適正な維持管理に加え、利活用についての制度化をどういう形でしていこうかというのをその場でお話をしていただき、それを受けて次年度以降に、市の方で、空き家等の維持管理と、利活用にどれだけ予算化するのかということ、全体の中で予算を考え、制度化について具体的に検討していくということになるため、この場で制度化の色々なご意見を出していただき、方向性を決めていきたい。

(菊地委員)

建物を壊してしまうと、翌年度から固定資産税が6倍にあがることになる。だから壊さないという人が一定数の割合でいる。危ない建物を解体した場合、特例除外の減免というか、そういうのをなくしてあげるなど、制度的な変更も条例で制定できるのか分からないが、考えてもらってもいいのではないかと考える。また、調査票をみるとあくまでも個人の空き家がメインかなっている感じがするが、閑上地区に大きな事業用の空き家がある。このような施設は調査票には入っていないのか。多分ここにいる皆さんは分かっていると思うが、老人ホームで取り壊さずに残っている、見た目だけで判断すれば事業用、個人用問わず空き家になっているので追加してもいいのではないかと考える。

(菊池会長)

今回の、この資料に載ってこないような低未利用地も少なからずあるため、本協議会の検討の対象にすると考えていいのか。

(菊地委員)

事業用は別でと考えるのであれば、そのとおりだが、見た目だけで言ったら普通の空き家である。その辺も今後検討材料に入れてもいいのではないか。

(菊池会長)

個人所有の空き家と同一レベルで扱えるかどうかは検討を要すると思われるが、総体的に低未利用地の解消というところを意識しながら検討を進めていくということはあってもいいと考える。

(林委員)

この調査の仕方って多分外観からいろいろ調査しているように見受けられるが、逆にもう年月が経てば経つほど、SからAに改善するってことは多分あり得ないと思う。先ほどのいろんなお話を聞いていると、所有者に指導文書を出されているっていうのは対策計画の15ページに書いてあるが、それぞれの所有者が全く分からない人はいるのかということと、連絡がつかない人がいるのか、また、所有者の反応というところについても、判定区分に加味してもいいのではないか。個別の状況でどうなのかっていうのも調査した方がいいのではないか。先ほどいろいろ話が出ている通り、理由はたくさんあると思うので、お金がないから解体できないとか、固定資産税がかかるのでわざと解体しないなど、いろいろあると思うが、それが分からない。そこを書かないと来年、再来年なのか、次回の会議をしても多分全部Sによっていき、状況は悪化する一方になってしまうのではないかと考える。

(事務局 佐藤主査)

現状を説明をさせていただく。まず、指導文書の送付については、空き家特措法の第10条に基づき、関係機関に所有者の情報を調査して指導文書を発送している。文書を送った後に、情報をシステムに入力して関係各課で確認できる状況を作っている。所有者から連絡があった時にはしっかりと連絡先も確認しながら、経過のやりとりもしっかりと記録としてまとめている。今この調査票の中にその辺の情報を盛り込むかということだと思うが、見た目だけの調査で、今回は皆様にお渡ししているため、この中に、個別の事情を盛り込むのはなかなか難しいという印象である。ただ、所有者とのやりとりなどは記録にまとめているため、そこでしっかりとアプローチをして改善を促したいと考えている。

(林委員)

28件の空き家のうち20件がこのような問題で、現在の状況になっているということが分かれば、そこから潰ししていけばいいのかなと考える。

(事務局 佐藤主査)

指導文書を送っても、反応がない方になると、住所はわかるが、実際連絡取る術がなかったりするため、居住地が近ければ訪問など接触をはかる方法もあ

ると考えている。それをまとめ分析するということも、今後やっていきたいと考えている。

(山田委員)

この、現状で迷惑空き家と呼ばれるものをここに載せている理由は何か。ここで報告してどうしたいのか。

(事務局 佐藤主査)

皆さんにこういう現状を知っていただきたいという思いでまとめさせていただいている。

(山田委員)

その現状を知って、このままだと林委員の発言のとおり、どんどんSランクに近づいて朽ちていくだけではないか。その間、近隣住民に迷惑がかかる。何か共通項を出したり、これまでの取り組みや指導の経過みたいなことも情報共有し、解決策などを生み出すようなことをその場で検討して頂くのではないか。その時にこの判定のほかにもこれまでの経過で、例えば難易度みたいなことを入れたらどうですかという提案があったと思う。だからここで何をしたいのかによって、そこまでは望んでないということであれば、ただの報告でいいし、ここで解決策なりを決めたいということであれば、林委員がおっしゃっていただいたことが一つの案だと思うが、それはどう考えているか。

(小平部長)

特定空家になれば、指導、それから勧告と言うことで、最終的には代執行のような手法もとれる。それに至る様な件については、先ほどから報告をしているSランクの物件になる。こちらは文書で所有者の方に連絡をする他に、住まいが特定できる物件については直接訪問して改善等の指導をお願いしている。この指導の積み重ねをしないと次の段階の勧告等に移行ができないということもあるため、まずは、このSランク、特定空き家候補となる物件については、行政からの指導を積み重ねていくことを考えている。最終的に特定空家等に認定する際には、協議会にもお諮りすることになっている。それ以外の先ほど洞口委員からもあった行政として、その予防あるいは解決のために行えるような施策ということについては、この協議会のご意見を踏まえ、どこまで個人の財産に踏み込めるのか、そこに対してどれだけの補助ができるのかということを内部で検討させていただきたいと考えている。

(林委員)

空き家になっているから、なんとかするよという指導だけをして、それは一般ユーザーだったら厳しいと考える。お金がないのかどうかなどの原因は、吸い上げてもいいのではないかと個人的には思う。

(菊池会長)

調査の項目や方法の検討というものは、考えていく必要があるということと、活用が難しそうな空き家に対する対処をどうしていくのかということのも、特定空家等の認定をするのがこの協議会であれば、検討して行くべきだと考える。また、洞口委員からお話いただいた、専門家が携わることによって解消に向かって行くケースというものも見られているようなので、そういったところも、どういう方法が可能なのか引き続き検討していただきたい。

(洞口委員)

相続の時は、時間はかかるが行政書士の先生にお願いしている。依頼してその相続分がまとまった後に、分割協議書を取り交わし後、お金がないから解体ができないというパターンがある。その場合は、解体は後で、事前に売買契約をして成立してから解体するため、まずはこの費用を出してくださいなど、やり方は色々ある。その色々な形で、今回は2～3件動いてきて、何とか無事に整理してきていると思う。この場合は、普通の案件よりも整理するまでに1年くらいかかるので、司法書士の先生もなかなか受けるのも大変である。すんなりいくことが難しいが、お互いみんなで協力し合いながらやっていこうと考える。お客様はすごくありがたがっている。いわゆる、兄弟同士でもあまりお話しにくいところについて、第三者が入ってお話すると、いいこと悪いことを聞きながら、うまく折り合っていくような感じになる。このような感じで時間かかるが、時間を延ばせば延ばすほど、また相続が増えていくような形なので、Sランクの物件は早めに対応していきたい。

(菊池会長)

今回は前回の調査に比べて、改善が進んでいるタイプと、状況悪化しているタイプの二つの方向があったと思う。プロが扱ってもややこしい問題だと思うが、個人でそれを解消するのは、もっと大変だと思う。

(洞口(祐)委員)

個人で対応するのは難しいし、調整区域で再建築できないところは多分売れない。

(菊池会長)

そういったものに対しても同様にサポートして行くのか。

(洞口(祐)委員)

やっぱり必要な費用が問題になる。それは、最終的に朽ちていく建物について、どのように責任を持って、所有者がやっていただけるかというところになると考える。

(菊池会長)

そこで、行政的なサポートとして解体費が出せるのか。

(洞口(祐)委員)

そのように検討して支援できるかどうかのラインがある。

(事務局 小平部長)

先程話したことの他に、今調整中ではありますが、通常の流通にのってこないような物件をご紹介している案件について、所有者の了解をいただければ、市のほうで空き家バンクの制度をつくり、そこに登録をして、専門宅建業界の知見をいただきながら、どうすれば解消できるかといったことを今後進めていきたいと考えており、事務レベルで調整しているところである。その制度にのってくれば、具体的にどのような支援を行うのか、ある程度明らかになってくる。しかし、地権者からの同意が前提にはなるが、今回ご紹介している物件についても、そのような対策の中で進めていければと考えている。

(前辻委員)

文書送付による効果が見られたという説明があったが、参考にどのような文書を送付したのか。

(事務局 佐藤主査)

文書送付の内容については、例えば屋根のバタつきがあった場合は、「所有している物件の屋根にバタつきがみられ、周辺住民に迷惑となっていますので改善をお願いします。」という文書内容で発送している。問い合わせ先については、なとりの魅力創生課、都市計画課、クリーン対策課、消防本部の連絡先を明記して発送している。それとは別に外観から撮影した写真も同封している。このような取り組みをすることで、遠方にいる所有者にも所有している物件の現状を認識できる一つのきっかけになっているのではないかと考えている。その他に宅建協会に協力をいただき、所有者の承諾をいただければ、情報を宅建協会に提供して有効活用に向けて相談にのってもらい取り組みも展開している。

(洞口(周)委員)

下増田地区で1件あった空き家を先日見てきたが、空き家の前にある農地が草刈りされていたが、その部分についても指導していたのか。

(事務局 佐藤主査)

下増田地区の物件について、今年度は指導文書の送付はしていない。理由としては、令和2年度の実態調査時に、承諾書の提出があり今専門業者と有効活用に向け個別に動いていると判断し、今年度の文書送付は見送っている。

(洞口(周)委員)

資料が送付され、現地を確認したところ、草が刈られていたことから、指導文書を送付したのかと考えていた。この物件については、昔から知っている物件である。母が生活していたが、3～4年前に亡くなってしまい、その奥さんが空き家の近くで生活している。その方が自主的に草刈りをしたのではないかと

と推測される。昔から難しい家で、遺産相続などでもなかなか話し合いが進まなかった。ここの兄弟も知っているが、兄弟も難しい人であり、難しい人がいる世帯は、いつまでも難しい問題が残るのではないかと考える。

(事務局 守補佐)

5月に2日間にかけて空き家の実態調査を行ったが、これまで取り組んできた文書指導は、それなりに効果があると考えている。実際に現地に行くと、草が刈られていたり、枯れていたりする。それは、文書指導による管理意識が芽生えたのではないかと捉えている。ただ、建物の問題については、相続の問題などで進んでいないものが多いが、管理意識の醸成という面で見ると効果があるものとも考える。また、資料2において後ほど説明をするが、今年度新たな補助金として地域活性化タイプと呼ばれる補助金を創設した。その補助金の活用を促すため、ある企業と所有者をつなぎ、活用の可能性を探ったという取り組みもしている。残念ながら活用までいかなかったが、引き続き有効活用が促進されるよう取り組んでいきたいと考えている。

(橋浦委員)

建物の写真を見る限り、大きな地震を3回耐え抜いた建物である。例えば、この建物が倒壊した場合、固定資産税はあがるのか。

(洞口(周)委員)

建物の一部が残っていれば、固定資産税があがることはないと思う。

(山田委員)

この件については、後日回答させていただきたい。

(橋浦委員)

解体をできそうでできない方が多くいらっしゃる。先ほど解体の話もあったが、そこに手を付けられるように、我々委員が条例の素案づくりをするのか。

(山田委員)

すでに条例は施行されている。空家等対策に関する特別措置法が施行され、行政として今まで手出しできなかった部分として、立入調査や指導から勧告、命令、最後に代執行ができるようになっている。ただ、代執行した後、解体費用を回収できるかという点、全国的に9割回収できていない。代執行すればいいという話でもない。その手順をしっかりと踏んでいかなければならない。協議会においては、先ほど固定資産税の話もあったが、解体みたいな補助があれば、より個人の判断で進むのではないかと話を話していただく場である。固定資産税の特例除外については、法で定められているものを条例で減免するという点は現実的にあり得ないと考えている。

(事務局 小平部長)

固定資産税の特例除外については、特定空家等に認定した物件のうち、勧告

をうけた所有者に対して特例除外となる。

(山田委員)

勧告をするために様々な取り組みを行わなければならない。

(橋浦委員)

かなり時間がかかるということか。

(山田委員)

その途中経過を協議会で話し合いをするため、指導の状況は、協議会に出しておくべきだと考える。

(三浦委員)

協議会において、報告事項があつて協議事項がある。それぞれの項目における協議会のミッションはあるのか。何をどこまで行い、それを受けてどのようにするのかという線引きがあると、それぞれの段階でうまく成立しやすいと考える。それについてご検討いただきたい。

(山田委員)

そのようにさせていただく。

(菊池会長)

委員の皆様から多くの意見をいただき、この問題の深さと広さがクリアになったと感じる。今年度の主要目標は、空き家の活用をイメージしてもらう事例集を作成することであるが、それともう一つの両輪で、活用が難しいような、今回の資料にあがってくるような空き家の対応をどうするかということも検討しなければならない。個人所有の空き家は所有権の問題などもあるため、見守るということをベースにしながらも、どう対応していくのかについてはこの協議会で検討していけるところがある。また、個人所有以外の施設なども空き家という定義を広く捉え、協議の対象とするか検討していかなければならない。

(2) 令和4年度空き家等対策に関する取組内容について

(事務局 佐藤主査)

令和4年度空き家等対策に関する取組内容についてご説明させていただく。資料2をご覧ください。

空き家有効活用支援事業として2つの補助金を新たに創設した。まず1つ目が、地域活性化タイプという補助金で、空き家住宅を活用して市が指定する地域活性化施設を10年以上活用する場合に、改修費の一部を補助する制度である。補助率は対象工事費の3分の2で上限500万円となっている。広く募集をかけているが、応募がない状況である。続いて、起業支援タイプである。この補助金は空き家住宅を活用して新しいビジネスに挑戦する場合に、起業支援

として改修費の一部を補助する制度である。補助率は2分の1で上限100万円となっている。すでに就農を予定している方からの申請があった。

次のページをご覧ください。新たな補助金の制度の他に、空き家バンクの創設についても宅地建物取引業協会や全日本不動産協会宮城県本部と今年10月の運用開始を目指し調整を進めている。

以上が、空き家等対策の取り組み内容の説明とさせていただきます。

○質疑応答

(横井副会長)

地域活性化タイプの補助上限額500万円は1件あたりの金額か。

(事務局 佐藤主査)

単価としては1件を見込んでいます。地域活性化タイプは補助金額が大きいため、募集提案を受け、審査会を経て事業者を決定したいと考えています。

(菊池会長)

空き家バンクの創設だが、今のところの登録件数の見込みはあるのか。

(事務局 佐藤主査)

内容については各団体とやり取りをさせていただいている最中であり、広く空き家バンクの創設について周知しているわけではない。このことから、登録件数の見込みは今のところ立っていない。周知できる時期になれば、広く周知を行い登録件数の増加に向けた取り組みを進めていきたいと考えています。

(洞口(祐)委員)

空き家住宅の定義はあるのか。貸家でも補助金の対象になるのか。

(事務局 佐藤主査)

空き家住宅の定義は要綱で定めている。居住用の住宅の他に、併用住宅も認めている。ただし、併用住宅の場合は、建物面積の2分の1以上が居住用であれば補助金の対象となる。

(洞口(祐)委員)

資料1でご説明があった132件の空き家を活用した場合に補助金が支給されるのか。

(事務局 佐藤主査)

実態調査を実施した132件については、あくまで区長及び町内会長から迷惑になっているという視点で調査をした件数である。市でも把握していない物件は多くある。その物件についても空き家だったことが分かれば補助金の対象になる。

5. 協議事項

(1) 活用事例集の作成について

(事務局 佐藤主査)

昨年度の協議会において、活用事例集の作成について協議いただき、作成する方向となったことから、その活用事例集の方向性について協議いただきたいと考えている。作成の流れについては、本日方向性を協議いただいたのち、次回、取りまとめをする事例の選定を行い、3回目の協議会において最終的にレイアウトに落とし込んだ内容について最終決定いただきたい。その後、事務局において、掲載する写真や内容について関係機関の了承をとり、事例集としてまとめるという流れを考えている。

では、早速だが、資料3についてご説明させていただく。活用事例集の作成の目的としては、空家等所有者は、空き家の活用方法が分からずそのまま放置している可能性がある。一方で全国的には、様々な空き家を活用した取り組みがあり、先進的な取り組みを広く周知することで、空家等の有効活用の促進を図ることを目的としている。

本市の空き家対策の取り組みについては、先ほど資料2でご説明したとおりなので説明を割愛させていただく。3の方向性としては、市内にある空き家は古民家など歴史的な物件はないものの、活用が可能な物件が多く存在していること、市街化調整区域の物件が多いこと、この3点の特徴を踏まえ、以下の内容で取りまとめを行いたい。

掲載する活用事例は、(1) 地域活性化タイプ及び起業タイプの活用事例、(2) 移住者が活用している事例、(3) 調整区域における活用事例としたい。本市の空き家対策としては、移住・定住の促進を図ることも目的の一つに掲げていることから、移住者という視点の事例も取り上げたいと考えている。事例集の記載内容としては、①活用事例の自治体名、②建物の概要、③事業概要、④改修後の用途、⑤写真を明記することで、見る人にとって活用イメージがわくのではないかと考えている。これらのことについて、協議会としての方向性を協議いただきたい。なお、福井県の活用事例集を参考にお配りしている。イメージとしてご覧いただきたい。

○質疑応答

(菊池会長)

福井県の活用事例は福井県内の事例を取り上げているように感じるが、名取市で作成する活用事例は、名取市内の事例を紹介するということか。

(事務局 佐藤主査)

本市において、空き家を活用した事例はあまり多くない。しかしながら、今年度創設した地域活性化タイプと起業支援タイプの事例はしっかりと明記し

ながらも、その他に事例については全国的に取り上げていきたい。

(横井委員)

福井県の事例を紹介いただいたが、宮城県では何か取り組みはあるのか。空き家バンクの物件について、名取市内の物件だけでは件数が少なくなるおそれがある。周辺自治体の情報は空き家バンクには入ってこないのか。

(事務局 佐藤主査)

県の取り組みについては、手元に資料がないため後日回答させていただく。空き家バンクの掲載に関して、周辺自治体情報については、基本的には市内の物件の情報を掲載していきたいと考えている。

(三浦委員)

活用事例の最終的なまとめ方についてだが、福井県の事例では、大きく非住宅用途と住宅用途と2つに分かれていると考える。内容を見ると、市町村ごとになっている。施設別にみると、体験施設は体験施設、交流施設は交流施設になっている。そのようなカテゴリーでまとめたほうが見やすく活用しやすいため、ご検討いただきたい。

(事務局 佐藤主査)

カテゴリー別にわけたほうが見やすいということであれば、カテゴリー別に分けたレイアウトを検討していきたい。

(菊池会長)

市町村ごとに分けながらも、カテゴリー別にしっかり分かれているというレイアウトを検討できればいいかもしれない。

(岩崎委員)

全国の事例を集めるということと、名取市の事例を掲載するという説明があったが、書きぶりとしてどこの事例を集めるかということを確認したほうが後々残ると考える。また、名取市の事例は今年度の取り組みになると思うが、それは掲載までに間に合うのか。今年度の事例を集めるということになるとどうしても、全国の取り組みになってくるのではないか。そこを確認し、全国の取り組みを集めるということを確認しておき、なお、名取市の特徴的な取り組みはこう集めるということを確認したほうが良いと考える。それから、資料3の3. 活用事例集の方向性①掲載する活用事例についてだが、(1)と(2)は地域活性化や移住者の取り組みなど、活用のタイプになっていて、(3)は、並びが違うのではないかと考える。調整区域については、立地の条件になっている。調整区域に関しては、集めるにあたってはなかなか都市計画の状況まで把握できるのかということがある。まず活用事例の集め方としては、(1)と(2)があって、なお、調整区域についても配慮して集めていくほうが良いと考える。それから記載内容については、資料3.3. 活用事例集の方向性②活用

事例集のレイアウト（3）事業概要に入ってくるかもしれないが、福井県の事例にも記載されているが、どのような補助金などの制度を活用したかということも明記したほうがいい。福井県の事例では補足の部分に記載されている。そもそも先進的な事例ということで説明があるが、先進的な事例となるとその地区で1つだけあればいいということになってくるため、活用できるものが限られてくるのではないか。例えば、活用しやすい事例や汎用性の高い事例などを地域で活用できそうなものをまとめていくという観点があってもいいのではないかと考える。

（事務局 守補佐）

いただいた意見を参考にしながら、事例集を作成していきたい。

（菊池会長）

具体的に使える制度メニューを、可能であれば掲載できればと考える。また、どのような手順を踏めば、このような活用ができるということをもう少し具体的にイメージできると、取り組んでみたいという方がでてくると考える。

（前辻委員）

福井県の事例を選択した理由はあるか。

（事務局 佐藤主査）

全国的に事例集をまとめている例はあるが、その中でも福井県の事例集が見やすいという印象があったことから参考資料として配布させていただいた。

（前辻委員）

これだけの事例があるということは、福井県は全国的にも空き家が多くあるということか。

（事務局 佐藤主査）

そうだと考える。

（前辻委員）

高知県や北九州市も空き家が非常に多いということを聞いているため、その辺の事例も参考にしてみるといいかもしれない。

（林委員）

そもそも事例集を作成することは決まっていて、事例集の内容を協議するのか、それとも、事例集をつくること自体を協議するのか。また、事例集を作成した後、誰向けに配布していくのか。どのように使えばいいのか。例えば、事例集を見て、このようにリノベーションすればいいのかなど、参考になるものを頭に描いてもらい、名取市にある空き家の立地条件を踏まえると、これが使えそうだななどと思ってもらえるような活用方法ということでもよろしいか。

（事務局 佐藤主査）

事例集の作成の方向性については、昨年度の協議会において、活用事例集に

ついて説明させていただき、承諾を得ていることから、今年度は作成する方向で進めていきたい。

(菊池会長)

誰が手に取るのかということについては、資料3 3. 活用事例集の方向性④情報発信の仕方にも関わってくると思う。名取市に移住を希望している方や、空き家に関心を持たれる方はすでに名取市で生活をしている方とは限らない。他のところで住んでいる方のほうが多いと考える。また、仙台市が隣にある関係で、仙台市よりは比較的広い自宅が手に入る名取市で住まいをと考える方もいると思われるため、その居住希望も想定できるというのではないか。どのように必要としている対象者に対して発信していくのか、検討する必要があると考える。記載されている市のホームページでの発信や広報紙での特集記事以外にも、想定されるものがあればご意見をいただきたい。

(山田委員)

冊子を作成し、それを手渡しで渡していくとなると範囲が狭くなるため、インターネットを活用して広げていく必要があると考える。また、空き家バンクの情報についても地区の情報とリンクさせ、選択すると写真や情報が閲覧できるようにし、そこに活用事例集なども見られるようする。もしくは、空家等の適正な維持管理や有効活用のページを作成し、そのページに事例集等を集約するなど、インターネットをうまく活用して情報発信をしていくことが一つの手段だと考える。

6. その他

(事務局 佐藤主査)

次回の本協議会の開催候補日をピックアップした。本日時点で参加の可否について配布した用紙に参加できる日に丸印をつけていただきたい。

候補日① 10月 7日(金) 10時30分～

候補日② 10月17日(月) 13時30分～

候補日③ 10月18日(火) 13時30分～

本日欠席の委員のスケジュールも伺いながら、次回日程について通知書でお知らせする。

以上