

令和4年度 第1回千曲市空家等対策協議会 議事録

- ・日時 令和4年7月26日（火） 14:00～15:30
- ・場所 千曲市役所3階 301大会議室B
- ・出席者（委員）山崎委員、加藤委員、北村委員、本保委員、飛田委員、風間委員、小川会長
（事務局）部長：湯本、課長：洞田、係長：飯島、主査：柄沢、技師：東方

1. 開 会

事務局（洞田）：本日は、暑い中御足労いただきありがとうございます。ただ今から、令和4年度空家等対策協議会を開催いたします。資料については先日お送りしておりますが、お持ちでない方がいらっしゃるようであれば、お申し出ください。同じ物をお渡しいたします。

また、個人情報等を多く含む資料につきましては、事前配布できませんので、本日机上に用意いたしました。資料番号が次第の順になっていないため、わかりづらい点もあるかと思いますがご容赦ください。

はじめに、市長の小川より挨拶申し上げます。小川市長お願いします。

2. 会長あいさつ

小川市長：本日はお忙しい中、お集りいただきありがとうございます。

また、日頃より市の空家等対策の推進に対し、ご協力を賜り深く感謝申し上げます。

さて、空き家問題は、社会課題の1つとして多くの人たちに浸透してきており、当市の市民の皆様の間にも高まってきているように感じております。

このような情勢を受け、空き家問題は所有者の問題であることを大前提としつつ、市民の皆様には地域課題として改めて認識していただくべく、今年度より区・自治会長から空き家情報を寄せていただく取り組みを始めました。

来年度は、次のステップとして地域防災や安全確保の観点から、空き家対策条例の施行と解体補助事業の実施をしたいと考えており、今年度の議題の1つとして取り扱ってまいります。

また、今年度は、空家等対策計画の見直しの年です。市の現状や世情を踏まえながら、次期計画がより実効性があり更に充実した内容になりますよう、専門的見地からの活発なご意見を賜りたくお願い申し上げます。

本日は宜しくお願い申し上げます。

3. 自己紹介

事務局（洞田）：次に自己紹介に移ります。委員名簿の順にお願いいたします。

（委員自己紹介・挨拶）

続いて事務局の自己紹介です。

（事務局自己紹介・挨拶）

皆様、本日はよろしく申し上げます。

4. 協議会役員の選出

事務局（洞田）：皆様よろしく申し上げます。

続きまして、次第4 協議会役員の選出に入ります。協議会設置要綱により、会長は市長が務め、副会長は会長が指名することとなっておりますので、会長から副会長の指名をお願いします。副会長は「会長を補佐し会長に事故あるとき、又は欠けたときは、その業務を代行するとされております。それでは小川会長から副会長の指名をお願いします。

会長（市長）：それでは私から、皆さんのお立場等を勘案し、北村委員に副会長をお願いしたいと思っております。よろしいでしょうか。

（協議委員全員異議なし。北村委員あいさつ）

早くお引き受けいただきありがとうございますございました。

事務局（洞田）：北村副会長、よろしくをお願いいたします。

5. 報告事項

会長（市長）：協議会の設置要綱では、委員である市長が会長になり、議長として議事進行を行うことになっておりますので、それに則り進めさせていただきます。スムーズな進行を心掛けますので、皆様のご協力をお願いします。

報告事項①から③について、事務局より一括での説明をお願いします。

事務局（洞田）：5 報告事項の前に、本協議会要綱第6条の2、委員の過半数の出席をもって成立とありますが、本日8名中7名が出席しておりますので本協議会が成立しておりますことを皆様にご報告します。

続きまして、次第5 報告事項について、担当より報告いたします。

質問などは報告事項①～③の3件全て説明した後にお願いします。

事務局（柄沢）：報告いたします。①特定空家等（管理番号49）の対応等経過について報告いたします。

本日配布した資料4をご覧ください。

～個人情報のため非公開～

事務局（柄沢）：続いて空家等（管理番号66）の経過について報告いたします。

本日配布資料 資料5ページをご覧ください。

～個人情報のため非公開～

事務局（柄沢）：千曲市移住定住者空き家バンクリフォーム補助、千曲市在住者空き家バンクリフォーム補助の策定について報告します。

リフォーム補助策定し法規審査にかけています。今までリフォーム補助を1本でやっていたのですが、IJターンが対象でUターンは対象ではありませんでした。施工業者も市内業者に限定していました。セカンドハウスもOKとしていました。以上のポイントが現行の補助金内容です。

10月1日からは移住定住者向けと、市内向けの補助金を施行予定です。在住者と移住者を分けた理由は、利活用に重きを置きたいので在住者も対象としています。2つの補助金の大きな違いは金額です。移住定住者は今までのより要件を緩和していますが、年齢制限を設けているのが新たな要件です。在住者は要件が緩いので金額に差が出ています。

1点訂正があります。資料の要件の中に「直近4年間で」と書いてありますが、2年間の誤りです。大学卒業の4年間で検討していましたが、専門や短大などもあるという内部の意見から2年にしました。報告は以上です。

会長（市長）：説明が終わりました。資料4からです。質問やご意見等ございますか。

ご発言の際は、挙手の上、ご発言をお願いいたします。

（加藤委員より質問。個人情報のため非公開。）

会長（市長）：他にございますか。（特に意見なし。）それでは次に資料5について質問・ご意見はあるか。

（山崎委員より質問。個人情報のため非公開。）

会長（市長）：他にございますか。

（北村委員より質問。個人情報のため非公開。）

(本保委員より質問。個人情報のため非公開)

会長(市長)：他にございますか。(特に意見なし。) それでは次に資料6についてです。ご質問・ご意見はあるか。

風間委員：施行業者を市内業者に限定しない理由は何でしょうか。

事務局(柄沢)：リフォーム補助を使いたいという人の中で市内業者を知らない人が多いです。1人だけですが、理想があるが市内業者を限定してしまうと業者がわからないというだけでなく自分の思いを実現してくれる業者があるかわからないのでやめるという人もいました。業者の限定はそういう理由でやめました。

事務局(飯島)：少し補足です。補助は移住定住して空き家を活用するのが中心です。経済対策ではないので、要件から外しました。

風間委員：経済対策ではないということですね。市内業者のリストを渡してあげればより親切かと思うが自分の理想に近いものを作りたいという気持ちはわかります。ありがとうございます。

会長(市長)：他にございますか。

飛田委員：補助金を設けていただいてありがたい。リフォーム補助自体に年数制限を設けていますが、所有者が家財処分を使えるのでしょうか。10年以上住むとか、年齢制限を設けているとか、直近2年間住んでいないとか細かい制限がありますが、他の市町村ではないところもありますが、なぜでしょうか。

事務局(柄沢)：移住定住者100万円だとほかの市町村は多くありません。20~50万円の補助が多いです。10年以上に住むということは、国庫補助を受ける関係に必要な要件です。他の市町村より高額を出しているのが、長期間住んでもらい、費用回収という言い方はおかしいですが、自分が1年間収めている市県民税の金額を考えると、10年住んでもらえれば市にとってもメリットがあるのかなど。そういう計算もあって10年としました。現行補助も10年ですが、現状を色々考えて決めました。年齢要件は生産年齢をベースで考えています。20歳から55歳というのは生産年齢人口と少しちがいますが、ネットなどで調べると住宅ローンの借入は20歳からが多いです。10年住み終えた時点でも生産年齢であって欲しいという思いから設定しています。

飛田委員：移住者の補助金のことですが、持ち主は家財処分を使えるのでしょうか。

事務局（柄沢）：持ち主は今まで通り使える。

（※移住定住者は持ち主は家財処分を使えないため、誤った回答です。協議委員の皆様には訂正の説明をいたします。）

会長（市長）：私としても施策的なことを含め建設課と考え判断しております。生産年齢人口については若い世代に来て欲しいという考えがあります。市内業者に限定しお金をまわすという方法も考えられますが、この補助金はそういう趣旨ではないということでご理解いただきたいと思います。市内業者への優遇策は違う形で考えていきたいと考えております。

続いて、協議事項① 空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項による「勧告」の実施について、事務局の説明をお願いします。

6. 協 議

会長（市長）：続いて、協議事項① 空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項による「勧告」の実施について、事務局の説明をお願いします。

～個人情報のため非公開～

（協議事項については「異議なし」）

会長（市長）：次の協議事項の説明をお願いします。

事務局（飯島）：補助要綱（案）について説明します。解体補助について、老朽危険空き家と通常の空き家を対象としています。空き家を解体した後の土地について跡地利活用促進事業があります。

老朽危険空き家等解体工事は上限100万円、補助率が解体工事費の二分の一のどちらか小さいほうとしています。

対象となる空き家は法による特定空家等と「令和2年度特定空家等調査業務」で特定空家等に近い状態の判定が出た空家等と、今後調査して同様の判定が出たものです。

補助対象者は空き家の所有者となります。また、所得制限を設けています。

空家等解体工事は上限100万円、補助率が解体工事費の二分の一のどちらか小さいほうとしています。

対象となる空き家は法による空家等のうち昭和56年6月以前建築、いわゆる旧耐震と呼ばれるものと、千曲市空き家バンクに登録し1年以上売れなかった空き家としております。現在の千曲市空き家バンクの状況では1年以内に売買されているものがほとんどのため、1年以上経過したものは売買される見込みが少ないと考え対象としました。補助

対象者は老朽危険空家等解体工事と同じです。跡地利活用促進事業については、上限 100 万円、補助率が十分の二のどちらか小さいほうとしています。補助対象経費は空き家を解体した後の土地に戸建て住宅又は併用住宅を建設に要した費用です。完了引き渡し後に申請してもらいます。

立地適正化計画の基づく居住誘導区域においては上限を三割増しの 130 万円としています。

飛田委員：事前に意見を提出しているのので、その件について回答をいただきたい。

事務局（飯島）：飛田委員からの質問について、1 番目、空き家等解体、跡地利活用促進は別々に利用できるのかについて、これは別々に利用可能です。

2 番目、同一敷地内での付属建物のみ、又は付属建物は残し主屋のみ解体などにも利用可能なのかについて、これは要綱第 2 条第 1 項第 7 号にあるとおりで更地とする工事が対象となります。

3 番目、(定義) 第 2 条 (1) 建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認を受けて建築されたもの 上記の理由は何か？また確認方法。実情では未登記、建築年不明などの建物もかなり多く、上記の確認は困難ではについて、理由は旧耐震の建築物は地震の際に倒壊の危険があるため、耐震補強という選択肢もあるが、解体・除却という選択肢も必要と考えたためです。確認は登記簿で行うことを想定しているが、不明なものが多いというご指摘ですので今後検討していきたい。

4 番目、(補助対象者) 第 3 条 (1) 所有者であること。の相続人が複数の場合 上記の確認方法。相続関係を証明できる書類とはについて、第 3 条第 1 項第 1 号ただし書きのあとに、共有名義の場合はすべての共有者の、相続人が複数の場合は全ての相続人の解体に対する同意を得た者に限るとあり、申請時は同意書を添付することとしています。確認は登記簿で行うことを想定しています。

飛田委員：その件については加藤委員、山崎委員が詳しいと思いますが、所有者を特定するのはかなり難しい作業となります。登記簿で相続が行われていないものもかなりあり、確認が相当難しい、加藤委員、山崎委員のような専門の方をお願いしないと難しい。市がどういった添付書類を想定しているか知りたい。

事務局（飯島）：申請者が書類を用意して申請するので、それらを証明できる方が申請できると考えています。登記簿で証明できない場合はそれに代わって証明できる書類を用意していただくと考えています。

飛田委員：その点について加藤委員、山崎委員にご指摘いただければと思います。自分が相談を受けたときにどのように対応したらよいか心配しています。

加藤委員：登記簿又はそれに代わって証明できる書類の内容を市役所職員が成否を確認できるかということであれば、難しいと思います。相続登記がきちんとなされていない場合についてですが、はるか昔から登記を変えていない土地が実際にあり、すべて足し上げると九州よりも大きい面積くらいあるといわれています。建物についても同様と思われます。

そういった数代にわたる相続をきちんと揃えるのは相当負担だと思います。この関係では法務局で行っている“法定相続情報証明”が適するのではないのでしょうか。法務局でしかるべき手続きを行うと、法務局からこの方の相続人はこの方だということがわかる書類が発行されるので、この制度が始まって数年たつが非常に使い勝手が良いと感じています。相続が何代にもわたるとか兄弟関係となってくると戸籍関係の書類だけで相当量となり確認も大変です。“法定相続情報証明”のような公的な書類であれば審査しやすいと思われます。それ以外で書類をそろえるとなると申請者側も審査する側も相当の負担だと思います。

会長（市長）：事前に質問を提出していただいているのであれば委員全員にお配りしないと、他の方は内容がわからないので、後ほど質問内容と回答を整理し配布するようにしてください。

只今ご指摘いただいた点について、真摯に受け止め再検討していきたいと思いますので、よろしくをお願いします。別の方の事前質問をお願いします。

事務局（飯島）：北村委員からの質問について、固定資産税の見直し等はお考えがありますでしょうか。です。補足等あるでしょうか。

北村委員：昭和 56 年 6 月以前の空家等の解体補助について、工事業者とするとかかなり魅力的な補助金額だと思います。実際に解体する方もこれだけの補助金があるとなれば、解体が進むと思います。質問の固定資産税についてですが、住戸について固定資産税の減免の特例が住んでいるいないにかかわらず適用されています。想像だが所有者は住んでいなくても固定資産税が安いのでそのままいいと考えてしまうのではないかと思うんですね。居住していない住戸について特例措置を見直すとかで 100 万円という補助金額に対する原資として、何か考えがあればお聞きしたい。

事務局（飯島）：固定資産税の特例措置について長野県内の他自治体の状況を確認したところ、どこも空き家であっても特例措置をとっています。空き家かどうかの判断が難しい、税の公平性の担保が難しいためとなっています。ただし、県外では空き家に対し特例措置をとっていない自治体もあるので、税務課と協議しながら今後検討していく必要もあるかと思います。

会長（市長）：事前質問とその回答は以上になります。その他ご意見等ございますか。

加藤委員：空家等解体工事について、昭和 56 年 6 月以前の空き家と空き家バンクに 1 年以上登録のある空き家はどちらかが当てはまればよいですか。

事務局（飯島）：どちらかで対象となります。空き家バンクに 1 年以上登録のあるものは昭和 56 年 6 月以降でも対象となります。

加藤委員：現在の住戸から転居し、結果的に空き家になった単純な住み替えで、特定空家等の認定の無いものでも対象でしょうか。

事務局（飯島）：現在の要綱案の内容は対象となってしまうので、ご指摘の通り検討の余地があるかと思います。

加藤委員：目的とは異なる利用をされてしまう心配があるのでないかと感じました。

飛田委員：空き家バンク登録 1 年以上という条件ですが、空き家バンクでは金額の設定は売主が決めることができるので、この制度を利用するために実情と合わない金額、たとえば非常に高い金額を設定することもありえるので、その点を考慮したほうが良いのではないのでしょうか。

会長（市長）：その他ご意見ご質問等ございますか。ご意見、ご指摘を踏まえ見直すということをお願いします。次の協議事項について説明をお願いします。

事務局（飯島）：千曲市空き家等の適正管理条例（案）について説明いたします。

条例の目的は、空家等の適正管理について所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図り、もって公共の福祉の増進に寄与することとしています。定めている内容は特措法とほぼ同じ、調査者の権限等を明確にし、敷地に立ち入ることも可能としています。調査結果、個人情報等について、市役所内の他部署の情報、他自治体の情報を取得する権限を明確にしております。

一番のポイントは、緊急処置を盛り込んだことで、周囲への危険を早急に排除できるよう市が進めていくことができるようにしました。千曲市では今まで特措法に基づいた助言等を行ってきたが、代執行まで市では何も行うことはできないため状況の改善に非常に時間がかかってしまいます。

条例では助言、勧告等を進めていく中で、周囲に危険な状況が生じすぐに対応したほうが良い場合、市が最低限の措置を行います。

発生した費用は所有者へ請求します

審査会を設け必要事項を図っていくこととなりますが、当協議会と同一としました。協議委員が内容、状況を把握できるようにするためと、助言・指導・勧告等の判断を統一するためです。

会長（市長）：ご意見ご質問等ございますか。

山崎委員：確認ですが、法第 16 条が緊急安全措置の規定について、実施にあたっては所有者の同意が前提だということでしょうか。

事務局（飯島）：所有者にどのような措置をとるかお知らせし、所有者の同意を得て実施します。

会長（市長）：他にご意見ご質問等ございますか。次の協議事項の説明をお願いします。

事務局（飯島）：千曲市空家等対策計画の見直し進捗状況について報告します。前年度の意向調査、過去の資料等の分析を「有限会社 地域総合計画」に委託し行っております。

分析、分類し、課題が出て、検討事項、方向性がでる。

それに従い対応方法を決める

それにより全体量が決まり最終的な数値目標も掲げることができる。

それを何年計画でその間の数値目標をどれだけにするか

といったことを進めています。

それらを意向調査で導き出された各課題に振り分け、対策計画の基本的な目標に反映していきたい。

現在は分析作業の途中です、次回には改定（案）をお示しできる予定です。

会長（市長）：ご意見ご質問等ございますか。次回協議会はいつの予定ですか。

事務局（飯島）：今のところ 12 月か 1 月ころの予定です。その後パブリックコメントを実施したい。

会長（市長）：概ね 12 月までにということでしょうか。

事務局（飯島）：よろしいです。

会長（市長）：今後のスケジュールについて説明をお願いします。

7. その他

今後のスケジュールについて

事務局（飯島）：「千曲市移住定住者空き家バンクリフォーム補助金交付要綱」・「千曲市在住者空き家バンクリフォーム補助金交付要綱」は、7月28日法規審査委員会幹事会、8月5日法規審査委員会を経て、その後9月議会に諮り、承認されると10月1日付けで施行の予定です。

「千曲市空き家等解体・跡地利活用促進補助金交付要綱」・「千曲市在住者空き家等の適正管理に関する条例」は10月の法規審査委員会等にかけていく予定、協議会は12月頃の予定、それに向けて「千曲市空き家対策計画」の改定を進めていく予定です。パブリックコメントは1月～3月、「千曲市空き家等解体・跡地利活用促進補助金交付要綱」の周知期間について1月～3月と考えています。「千曲市空き家等解体・跡地利活用促進補助金交付要綱」・「千曲市在住者空き家等の適正管理に関する条例」は令和5年4月1日から施行となるよう事務を進めていきます。

会長（市長）：以上で協議等は終了しました。皆様のご協力ですmoothな議事進行ができましたことに感謝申し上げます、議長を下ります。ありがとうございました。

事務局（洞田）：資料不足等、事務局の不手際についてお詫び申し上げます。全体を通してご質問等あるでしょうか。

風間委員：持ち帰ることのできる資料とそうでない資料の確認をしたいです。

（事務局より説明）

閉会 15時50分