

令和4年度第2回桑名市空家等対策協議会

(全体会)

【開催記録】

桑名市役所 3階 第2会議室
令和5年2月16日(木)午前10時開催

【 事 項 書 】

●議題

- (1) 特定空家等の除却に伴う工事費用の補助制度について
- (2) 関係部局及び協定締結団体と連携した冊子等による空家啓発強化
- (3) 空き家流通促進にむけた新たな取り組み

●報告事項

- (1) 新たな特定空家等の指定について（市街化区域以外）
- (2) 令和4年度空家等対策取組み結果について

●その他

【桑名市空家等対策協議会委員出席名簿】

(あいうえお順・敬称略)

協議会委員	法告示専門分野	所属等	備考
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長	
伊藤 実	不動産団体役員	三重県宅地建物取引業協会 桑名支部 顧問	
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長 総合政策学部 教授	
梶 充夫	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長	
畔柳 剛	法務局職員	津地方法務局桑名支局 総務登記官	
後藤 恭司	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部 会長	
佐藤 美子	民生委員	桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長	欠席
佐野 功児	一級建築士	三重県建築士会 理事	
水谷 勝哉	司法書士	三重県司法書士会 桑員支部会員	
三好 由里子	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長	
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員	
渡邊 功	弁護士	三重県弁護士会 会員	

【 開催状況 】

令和4年度第2回全体会	委員	事務局	傍聴者
会議出席者等人数	11	9	0



【開催記録】

【事務局】 委員12名中11名の出席があったため、桑名市空家等対策協議会要綱第6条第2項の規定に基づき、会議として成立している。

【伊藤会長】 令和4年度第2回桑名市空家等対策協議会について、桑名市空家等対策協議会要綱第5条第2項の規定に基づき、進める。

議題（1）特定空家等の除却に伴う工事費用の補助制度について

【事務局】 前回の空家等対策協議会でも説明したとおり、来年度より空き家対策総合支援事業を活用した桑名市特定空家等除却補助金交付要綱を策定し、特定空家等の除却に伴う工事費用の一部を補助する予定である。

特定空家等の所有者または相続関係人のうち、市税滞納者の割合は少なく、県内他市町における類似の補助においても、「市税等を滞納していない者」を対象としているため、本市においても「市税等を滞納していない者」を対象とする。

「勧告」された特定空家等については補助対象とするが、「命令」された特定空家等については、所有者等が自主的に除却するものではなくするため、補助対象としない。

前回の空家等対策協議会の時点では、補助対象件数は3件であったが、これを5件に拡大した。県にも5件で要望を申請済み。

(質疑応答)

【伊藤委員】 補助を使って特定空家等を除却して、その後利活用が可能な土地はどの程度残っているのか。

【事務局】 およそ6、7割の特定空家等は市街化区域内に立地しており、接道もあると認識している。補助の申請時に、今後どのような利活用ができるかという相談にも同時に対応していきたいと考えている。

【伊藤委員】 ただ単に「補助があります」という案内をするのではなく、どのようにすれば利活用・売却ができるかという案内もした方がいいと思う。

議題（2）関係部局及び協定締結団体と連携した冊子等による空家啓発強化

【事務局】 各関係部局の窓口で配布している文書や冊子と一緒に提供する空き家の啓発冊子を新しく作成している。

内容としては、空き家の管理を促すページ、活用を促すページ、相続登記に関するページ、除却補助制度や空家バンクの紹介・市の相談窓口のリストを載せたページと民間事業者の広告で構成されている。

冊子は400部発行し、都市整備課で330部、おくやみコーナー、地域包括ケア窓口でそれぞれ20部、協力団体の窓口で30部配布する予定である。

(質疑応答)

- 【 梶 委 員 】 発行予定の400部以外に、コピーでいいので、4月の自治会で配って、説明してほしい。
- 【 伊 藤 会 長 】 そもそもなぜ発行部数を 400 部としているのか。
- 【 事 務 局 】 公民連携で市の予算を使わずに冊子を作成する中で、業者から今年度作成できる部数を 400 部としている。
地域コミュニティ課から自治会での議題や報告事項についての問い合わせをいただいているので、報告をさせていただく。また、コピーを渡してもよいかという点について、改めて業者と協議し、少しでも情報発信ができるようにしたい。
- 【 梶 委 員 】 自治会で一番困っている問題なので、できれば自治会に来ていただいて説明してほしい。
- 【 伊 藤 会 長 】 自治会長の方々には空き家対策に協力していただいているので、しっかり対応できるようにしたい。
また、発行部数については、もっと増やすべきだと思う。さらに多くの人に見てもらえるようになれば、広告費も上がり、発行部数も増やせるのではないか。
- 【 安 田 委 員 】 冊子をPDF等の電子データにしてホームページ等で公開する予定はないのか。ホームページで公開されれば、我々も印刷してお客さんに配布するといったことができると思う。
- 【 事 務 局 】 電子化については業者に了承を得ているので、ホームページ等で公開したいと思う。
- 【 伊 藤 委 員 】 宅地建物取引業協会の無料相談に来る人は、桑名市の広報を見て来たという人が多いが、何をきっかけに空き家の相談に来る人が多いかということも今後考えていくべきだと思う。
- 【 伊 藤 会 長 】 何をきっかけに相談に来られるかということは重要なことだと思うので参考にさせていただきたい。
- 【 梶 委 員 】 週刊誌で、空き家に関する税金の減免が次年度で切れるというような内容を見たが、空き家対策に関係はないか。
- 【 伊 藤 委 員 】 譲渡税のことだと思う。次年度以降も延長されるということが決まっている。
- 【 伊 藤 会 長 】 税に関する話については、また後日説明させていただきたい。

議題（３）空き家流通促進にむけた新たな取り組み

【事務局】 三重県宅地建物取引業協会桑名支部と連携し、空き家減少につながる施策を検討している。補助金などの策定までに時間のかかる施策ではなく、早急に対応できる試験的な施策を考えている。

市全体の空き家ではなく、土地・家屋の流通の多い地域に立地している、すぐに利活用できるような空き家の流通を促進させる。

市が空き家所有者とのファーストコンタクトをとり、無料査定等により空き家の価値を認識してもらい、売却・利活用についての検討を促す。

さらに空き家所有者が一步踏み出せるようにするために、売却後の媒介報酬を減額するといったインセンティブを付加することについて協議している。

(質疑応答)

【伊藤委員】 資料内の「空き家数1,784件」は取り壊した方がいいような空き家の数か。

【事務局】 そういった空き家みの数値ではなく、解体率を示すための参考として令和2年度に調査した空き家の件数を用いている。

【伊藤委員】 取り壊した方がいいような空き家の数のうち何件取り壊しがあったかということを示した方がいいと思う。

また、この取り組みについては、既存の市の取り組みのみでは空き家の流通促進にはあまり効果が出ていないという中で、金銭的な面でのケアがあれば空き家の流通を後押しできるのではないかと考え、三重県宅地建物取引業協会桑名支部から提案をした。

同協会の体制が変わり、この取り組みについて再検討をしているため、話が進んでおらず申し訳ない。

【佐野委員】 空き家の売却や解体のみを促進するのではなく、利活用するという選択肢も視野に入れてほしい。

また、今回は接道のある空き家を対象とするとのことだが、接道のない空き家についても利活用ができるように考えていきたい。

【伊藤会長】 そういった考え方も取り入れて、取り組んでいきたい。

報告事項（１）新たな特定空家等の指定について（市街化区域以外）

【事務局】 市街化区域以外の地域に立地している特定空家等に該当すると判断した空き家について、個々の状況に合わせて対応した。

市街化調整区域に立地し、再建築が難しいものや空家等の状態が改善されているものについては、特定空家等該当通知は送付せず、別の文書で活用の意向を確認している。比較的、再建築がしやすい空家等で、著しく劣化しているものについては特定空家等該当通知を送付し

た。所有者等に解体・改修の意向が確認できているものや、周辺への悪影響が小さいと思われるものについては、特に文書は送付せず、経過観察としている。

(質疑応答)

【伊藤委員】 壊すか壊さないかという話だけでなく、利活用が可能な空家等については、このようにしたら利活用ができるということも案内すると思う。しかし、線引き後に建築されたものについてはどのようにすれば利活用ができるのか。

【伊藤会長】 線引き後に建築されたものについて、佐野委員からも意見はないか。

【佐野委員】 一見した限りでは、市街化調整区域で建てられる用途で、安全性に配慮すれば何か道があるように思える。

【事務局】 今回は、何らかの利活用の方法が残されているものに対して文書を送っている。所有者に利活用したいという意向があれば、開発指導係に相談に来ていただき、小さな光を見つけて解決できればと思っている。

報告事項(2) 令和4年度空家等対策取組み結果について

【事務局】 空き家の除却に係る固定資産税の減免については、事前相談が16件あり、そのうち減免申請対象10件で、5件の申請があった。減免予想金額は421,288円となった。

令和2年度の行政代執行から約2年が経過し、所有者から代執行費用を回収中である。令和7年度までの完納を目指している。

今年度の空き家相談依頼は33件あり、空き家の解体は26件であった。その他、介護予防支援室・地域包括ケアとの連携により、負傷した高齢の空き家所有者の親族への連絡、入居施設手配等を行うことができた。

空き家の密集地にある特定空家等について、近隣の空き家と一斉に除却の補助制度を活用するよう案内し、合計4件の空き家が解体されたというケースもあった。

空き家バンクについて、物件登録数や利用希望者数の大きな変動はなかったが、空き家バンクに登録されている物件の一部をテレビ番組で紹介し、放送後、都市整備課に空き家についての問い合わせがくるという効果もみられた。

空き家住宅相談会を開催。県外在住で桑名市に空き家がある所有者の相談も多く、普段桑名に来る機会がない所有者へのツールとして、改めて相談会の必要性を感じた。

(質疑応答)

【伊藤委員】 空き家の所有者から、空き家・土地を市に寄附したいという相談をよく受ける。桑名市の場合は、現金化しないと受け取れないということになっているが、ゼロバンクのような、無料で譲渡したいという人のための制度を取り入れていただきたい。

また、桑名市への移住者に「なぜ桑名市に移住したのか」ということを聞き、そこに力を入れた取り組みを行うことで、移住者が増えると思う。

【伊藤会長】 ゼロバンクとは、空き家バンクの他にもう一つバンクを設けるということか。

【伊藤委員】 その通りである。当事者同士でお見合いをするようなものである。

【伊藤会長】 土地を手放したいという声はあると思うが、桑名市でもできないか。

【事務局】 無料で譲渡するということは可能であると思うので、既存の事例を参考にしながら研究・検討を進め、提案できればと思う。

【伊藤会長】 移住者への調査についても、移住支援を行ううえでアンケートをとることが可能かと思うので、ぜひ取り組んでいきたい。

議題(1)～(3) 報告事項(1)、(2) 全体を通して

【水谷委員】 桑名市の市民相談室で司法書士が相続登記の相談を行っているため、空き家の啓発冊子の相続登記に関するページで、これを告知してもらえるといいと思う。

また、令和6年の4月から相続登記の義務化がなされるので、それに関する文言も一言入れるといい啓発になるかと思う。

【事務局】 まだ締め切りまで日にちがあるので、至急、検討をさせていただく。

【伊藤会長】 相談窓口が記載されているページについても、市役所の相談窓口しか載っていないため、関係する団体の窓口についても掲載するべきだと思う。

【岩崎委員】 空き家対策となると壊して更地にするということが中心になってくるが、移住者のためのリノベーションが重要であると思う。移住者の希望に応えるため、リノベーションをするための空き家を確保しておくということが必要となるかもしれない。

また、寒波の際に、空き家の敷地内で水道管が破裂してしまった場合、対応は可能なのか。

【事務局】 リノベーションのための空き家については、所有者の意向調査をするなかで、空き家をリノベーションして人に貸してもいいという意向の方に案内をすることはできると思う。

寒波の際に水道が壊れた場合については、原則として、敷地の外については対応できるが、敷地の中については、勝手に入って止めるということとはできない。今回の寒波では、桑名市の空き家でそういった問題があったということは聞いていないが、実際にそういったことが起こった場合にどう対応するのかというところを、水道部局と相談して考えておきたい。

【岩崎委員】 空き家を一斉に4件解体したという事例の紹介があったが、その更地となった土地は、現在どうなっているのか。

【事務局】 具体的な利活用の予定は把握していないが、一斉に解体することを案内する際に、ハウスメーカーによるアプローチもあったようで、おそらく何らかの計画がある上で解体に進んだと思われるため、解体しずっとそのままということはないと思う。

【伊藤会長】 水道の話についても、いなべ市の方では水道管の凍結・破裂の被害が多く、全て空き家で割れてしまっていたと聞いている。

桑名市の上下水道部も応援に行っているため、どのように対応したかがまとまったら報告させていただきたいと思う。

その他

(特になし)

【事務局】 以上をもって、令和4年度第2回桑名市空家等対策協議会(全体会)を閉会する。

閉会