

令和5年度第1回桑名市空家等対策協議会

(全体会)

【開催記録】

桑名市役所 5階 大会議室
令和5年8月25日(金)午後1時30分開催

【 事 項 書 】

- 議題 (1) 空き家対策の強化について
- (2) (株)クラッソーネとの業務連携について

●報告事項

- (1) 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
- (2) 令和5年度年間スケジュールについて

●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	欠席
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	欠席
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	
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5年度第1回全体会	委員	事務局	傍聴者
会議出席者等人数	10	7	1



【 開催記録 】

- 【 事務局 】 委員12名中10名が出席のため、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5年度第1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）空き家対策の強化について

- 【 事務局 】 人口減少対策を踏まえた空き家対策の強化を図っていく。
- ハード面の取り組み1点目は、空き家の流通促進に向けた取り組み。モデル地区として設定した希望ヶ丘、矢田礮、相川町の空き家所有者へパンフレットを送付し、売却に至った際の媒介手数料30%の割引という取り組みを行った。
- 2点目は移住者限定の中古住宅などの空き家リフォーム費の一部補助。「その他の空き家」を「売却用空き家」に移行させるため、空き家が売買に至った実績を公表し、空き家にも需要がある事をPRし、売却用空き家への移行を促す。
- 3点目は特定空家等の除却費用の一部補助。1件当たり最大30万円の補助をしている。令和5年7月10日から先着5名で受付けを行っており、8月25日時点で3件受付けを行っている。
- ソフト面での具体的な取り組みとして、令和5年度も空き家・住宅相談会を実施する。その際に満足度調査を実施し、課題を洗い出し、満足度の高い相談会につながるよう取り組む。

(質疑応答)

- 【 水谷委員 】 空き家・住宅相談会は「月に1回」程度の定期的な開催は可能か。
- 【 事務局 】 満足度調査を実施し、頻度や回数について検討する。
- 【 伊藤委員 】 広報を見て、無料相談会に訪れる人が多いので、広報内の目立つ位置に掲載をお願いしたい。
- 【 伊藤会長 】 市民の困っている部分にアピールできるように方法を考える。
- 【 梶委員 】 空き家から伸びている草木が自治会としては課題である。
- 【 渡邊委員 】 境界を越えている枝は、まず所有者に通知をし、それでも措置をとらないのであれば、利害関係者は切ることも可能であると考え。

議題（２）（株）クラッソーネとの業務連携について

【事務局】 （株）クラッソーネとの業務連携を検討した経緯は、みずほ銀行イノベーション企業支援担当から政策創造課を経由して、業務連携による協定締結の提案があった。

（株）クラッソーネは、2022年度国土交通省モデル空き家対策事業採択の解体費用シミュレーションを使った解体工事の一括見積をWebサービスで提供している。主な内容は、解体費用シミュレーション、解体事業者とのマッチング、解体後の土地に関する売買価格シミュレーションである。

匿名で簡単に解体に必要な金額を知る事ができるため、解体事業者から見積もりを頂く時の判断材料の1つとして活用できる。

三重県内の協定締結状況は、多気郡多気町と鈴鹿市が解体工事のWebシミュレーションのみの協定締結、伊勢市は3つの項目全てで協定締結している。

桑名市は、市民サービスの一環として活用したい思いもあるが、料金の割引の手段として利用される事も考えられるため、市内解体事業者との関係性にも考慮が必要である。市民側から考えると、解体事業者に連絡を取って、見積もりを提出する時の判断材料の1つとして活用してもらいたいと考えている。

現時点では、協会単位での協定締結となっているので、（株）クラッソーネと直接協定を結ぶ事は難しい。三重県建設業協会に加盟し、サービスの提供を受ける方向で考えている。

（質疑応答）

【梶委員】 空き家を解体する費用が手軽に聞く事ができるのは、良い事である。桑名市内に住宅を持っていて、例えば、東京に住んでいる人でも利用できるのは大きな利点である。市内業者に見積依頼した場合、工事を断り辛くなることもあるため、匿名でも見積もりが取れるのはメリットがある。

【佐野委員】 解体金額の算出要素のひとつで、重機の搬入の容易さなどにより、金額が大きく変わる事があるため、金額はどのように算出するのか。

【事務局】 前面道路の幅や重機の搬入しやすさ等の項目があり、様々な条件を基に算出をする。

【伊藤委員】 三重県建設業協会への説明はどのようにするのか。
地元住民の依頼によって、成り立っている会社もあるので、（株）クラッソーネが参入することで、影響があるのではないかと。

【伊藤会長】 三重県建設業協会に影響があると考えられるので、Webで気軽に見積もれる利便性とマッチングや売買価格の部分は切り分けて考える。桑名市ではWeb見積もりのみを提供してもらおう。

報告事項（１）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

【事務局】 令和5年6月14日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正が公布され、年内には施行される見通しである。現時点では国からガイドラインや指針が示されていないため、詳細については報告できないが、国の方向性としては、空き家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3本柱での対応が強化される。

主な法改正としては、所有者の責務の強化のため、現行の「適切な管理の努力」を踏まえ、「自治体の施策に協力する努力義務」を追加。

空き家活用の重点的実施のため、用途変更や建替等を促進する空家等活用促進区域が創設される。

所有者不在の空き家の処分で、所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求できるようになる。

自治体や所有者等へのサポート体制で、空家等管理活用支援法人が創設され、NPO法人や社団法人等を市区町村が指定し、公的権限を与え、業務委託等を行う事ができるようになる。

特定空家化の未然防止のため、放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等を管理不全空家として位置付け、市区町村が指導・勧告を行えるようになる。なお、勧告された空家等は敷地に係る固定資産税の住宅用地特例は解除する事ができる。

管理不全建物管理制度の活用で、所有者に代わって建物管理を行う管理不全建物管理人の選任を市区町村が裁判所に請求できるようになる。

所有者把握の円滑化のため、電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請できるようになり、今までは空き家かどうかを判断するうえで、水道の閉栓状況等で確認していたが、電気の通電状況を確認できるようになるため、より確実な判断ができるようになる。

代執行の円滑化のため、通常代執行に係る手続きは踏まず、代執行を行うことができ、直ちに所有者から解体等にかかった費用を徴収できるという緊急代執行制度が創設される。

相続放棄、所有者不明・不在の空家等への対応のため、市区町村が裁判所に財産管理人の選任を請求し、修繕や処分を実施できるようになる。

指導等を行っている中での状態の把握のため、所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化できる。

(質疑応答なし)

報告事項（2）令和5年度年間スケジュールについて

【事務局】 「空家等対策協議会」及び「空家等対策ワーキング会議」を年2回開催する予定である。7月に「第1回空家等対策ワーキング会議」を開催しており、そこで協議した内容を、本日の「第1回空家等対策協議会」の議題及び報告事項としている。

今後の予定としては、令和6年1月に第2回空家等対策ワーキング会議、2月に第2回空家等対策協議会の開催を予定している。

空き家・住宅相談会については、11月頃に開催を予定しており、その結果については、次回の協議会で報告する。

(質疑応答なし)

その他

【伊藤委員】 空き家対策として、空き家が多いと聞いている市営住宅に関する事は、検討されているか。

【伊藤会長】 今まで議論していなかった。市営住宅の現状説明を事務局の方でお願いします。

【事務局】 桑名市が管理している市営住宅は、39団地250戸、管理戸数1,606戸、入居者数866人であり、入居者の半数程度が高齢者である。市営住宅全体の空家率は22%であり、エレベーターがある市営住宅が1団地しかない。近年は高齢者の応募が非常に多く、低層階への入居に偏るため、中高層階の空家率が年々増加し、現在は、およそ30%を超えている。今後、耐用年数を迎えつつある市営住宅を運営していく上で、建替えをしていくのか、集約化をしていくのか、民間ストックを活用していくのか等、市営住宅は多くの課題を抱えている。

【伊藤会長】 市営住宅の今後のあり方を検討する必要があると同時に、住宅困窮者が空き家に住めるような仕組みがあれば、問題が1つ解決する可能性がある。

これから空き家問題は、公的な住宅を提供する側の視点と一緒に考えて、どのように住まいを提供するのか検討しなければならない。

【事務局】 以上をもって、令和5年度第1回桑名市空家等対策協議会(全体会)を閉会する。

閉会