

令和5年度第2回富士市空家等対策協議会 議事録

日 時：令和5年10月27日（金）13：00～14：40

場 所：富士市役所9階 第二委員会室

出席者：10名（欠席者1名）

傍聴者数：5名

- 1 開会
- 2 会長挨拶
- 3 報告事項

（1）空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について 資料1
事務局が説明

【A委員】

特定空家は倒壊の恐れがあることなどの要件がありますが、管理不全空き家を認定するための要件はどのように考えていますか。

【事務局】

特定空家は空き家の屋根や外壁等の損傷状況に応じてL1～L3で評価し、L2以上が多くある空き家を総合的に判断して認定することとしています。管理不全空き家についても、同じくL1～L3の評価を行い、特定空家までいかないが状態の悪い空き家を管理不全空き家に認定することになると思います。しかし、草木の繁茂については、一度切ってもすぐに大きくなるため、これをどのように判定するかは難しいと考えております。

このL1～L3と判定する際に、判定項目を数値で表して評価できると明確な判定ができると思いますが、実際は数値で判定できる項目は少なく、抽象的な評価結果から判定せざるを得ません。国から管理不全空き家に認定するための指針が出ておりますが、これも抽象的であることから、これから管理不全空き家に認定するためのわかりやすいルールを作っていく、市民の皆様にも周知をしっかりと行い、理解を得たいと考えております。

なお、管理不全空き家は特定空家と違い、指摘事項が改善された場合は認定を解除することとなります。これは、特定空家はほぼ除却するしかない空き家ですが、管理不全空き家は改善されれば利用することが可能となる状態であることが大きな違いだと考えております。

【A委員】

資料にある、空家等活用促進区域とはどういったものか教えてください。また具体的な事例についてもあったら教えてください。

【事務局】

空家等活用促進区域については、市内全域を指定するようなものではなく、市町が目的を持って促進区域として定めることができる制度で、国は一例として中心市街地や観光振興を行う地域などを挙げております。この区域に指定すると用途や接道の緩和などの優遇措置が認められることとなります。現状、本市での導入は検討しておりませんが、状況の変化に伴う必要性

には注視してまいります。

【B委員】

以前から、特定空家となる前からの対策は必要だと思っていたので、管理不全空き家のような制度は大切だと思います。これまでの特定空家では、市は空き家に対して非常に多くの対応をされていました。その上で、本協議会に諮り措置を行ってきましたが、これから管理不全空き家の認定等を実施していくには、指導から勧告に移る際の基準みたいなものは考えているのでしょうか。認定対象となる空き家は市内に非常に多くあると思われるので、その指針のようなものがあるのか教えてください。

【事務局】

管理不全空き家に対する措置のマニュアルのようなものは検討中です。管理不全空き家は、先ほども説明したように、市の指摘事項の内容を改善すれば再度使用できる空き家になるので、「指導」から「勧告」に移行する基準を指導回数とするのか、建物の破損状態とするのか、といったルールについても検討中です。しかし、「勧告」の措置をすることにより、固定資産税の土地における住宅用地特例が外れ、税額が増えることとなります。このことから、スピード感を持った業務を行うため、措置に対する決定は本協議会に諮らず当課で行い、1年間の指導結果を本協議会に報告する形が良いと考えております。

また、「勧告」の措置により固定資産税におけるペナルティがあることにつきまして、所有者や市民の皆様にも周知していくことも重要であると考えております。

【C委員】

管理不全空き家は、勧告されてから改善しないと解除されないのでしょうか。それとも、指導を受けた後であっても、改善すれば解除されるのでしょうか。

【事務局】

「指導」や「勧告」のどちらであっても、市の指摘事項が改善されれば管理不全空き家の認定を解除します。しかし、固定資産税については1月1日が課税の基準日であるため、1月1日以前に「勧告」の措置を受け、1月1日の後に改善したとしてもその1年間は高い固定資産税を納めることになってしまいます。

【C委員】

特定空家を解体するための補助金はありますが、所有者による空き家改善のための補助金などは検討しているのでしょうか。

【事務局】

ご存じの通り、特定空家であれば解体補助金を交付しております。また、今年度からは、空き家を住居以外の目的、地域の活性化に資する目的のためのリフォーム工事に対する補助金を始めております。

【会長】

管理不全空き家とされた空き家をリフォームするための補助金はあるのですか。

【事務局】

本市では、空き家を居住目的としないリフォームをするための補助金はありません。今後、

更に空き家の増加が予想されることから、居住目的ではない空き家に対するリフォーム補助金の必要性が生じた際には検討することになると思われま

【D委員】

管理不全空き家の認定に向けた候補リストは既にあるのでしょうか。または、これから町内会長や周辺住民からの声を聞いた上で対応していくのでしょうか。

【事務局】

令和3年度に市内の町内会長にご協力いただき実施した、空き家実態調査において把握した管理状態の悪い空き家は把握しております。現在、これらを再調査し、所有者に向けた指導を実施しております。また、日々当課に相談を寄せられる空き家についても、現地調査を実施した上で所有者に向け指導を実施しております。この空き家の中から、これから定める基準に照らし合わせて管理不全空き家に認定していくものと考えております。

【E委員】

先程の説明の中で、特定空家に対しては解体に対する補助金があるとのことでしたが、管理不全空き家の解体に対し補助金は無いということで良いのでしょうか。

【事務局】

特定空家に認定した空き家や、特定空家に認定はしていても同レベルに危険な空き家の解体であれば補助金を交付しております。

【E委員】

解体の補助金を利用するために、空き家が特定空家になるまで放置されることがあったら困ると思ひ質問しました。特定空家の認定が必須でないのであれば安心しました。

【F委員】

空き家が放置される理由の一つに、相続放棄があると聞きました。今後、相続放棄された空き家が増えた際の対策や対応をどのように考えているか教えて下さい。

【事務局】

相続放棄された、管理不全の空き家が増えていることは業務の中で感じております。このような空き家に対する対応としましては、空き家及び土地が換価しやすいものは所有者不明土地建物管理人制度を活用することとし、空き家の状態が悪く、周囲に危害を与える可能性が高いものは特定空家に認定した後に行政代執行の実施が考えられます。しかし、どれも多額の費用が必要となることが問題であると認識しております。

(2) 特定空家の現状と今後の対応について 資料2-1、2-2

〈 審議の内容に個人情報を含むため議事録は非公開とします 〉

4 審議事項

(1) 特定空家等の認定について 資料3-1～3-5

事務局が説明

〈 報告の内容に個人情報を含むため議事録は非公開とします 〉

【出席委員全員】

異議なし

5 その他

- ・ 第3回空家等対策協議会の開催日を報告

6 閉会