

令和5年度 南砺市空家等対策協議会 会議録

1. 開催日時：令和5年10月31日（火）午後2時
2. 開催場所：南砺市役所302会議室
3. 出席者：委員8名
田中会長（市長）、古軸委員、南田委員、藤井委員
横山委員、清部委員、吉村委員、石田委員
事務局 岩本部長、大浦課長、遊部副主幹
欠席者：林委員 神能委員
4. 次第
 1. 開会
 2. 市長あいさつ
 3. 協議事項
 - (1) 令和4年度事業報告について
 - (2) 令和5年度の取り組みについて
 - (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う南砺市空き家等の適正管理に関する条例の改正（案）について
 4. その他
 5. 閉会

1. 開会 午後2時

2. 市長あいさつ

大変お忙しい中、委員の皆様方にはお集まりをいただきましてありがとうございます。また日頃から南砺市の空き家のみならず、南砺の地域づくりについて皆様方にご支援をいただいておりますことを重ねてお礼申し上げます。今日は空家等対策協議会でございますけれども、今年度初めての開催となります。国では空家等対策についての推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年6月14日に公布され、公布の日から6ヶ月以内に施行されます。空き家の活用拡大、管理の確保、特定空き家の除却等の三本柱で対応を強化するものとなっており、南砺市といたしましても国の法律を守りながら空き家対策を推進していきたいと考えております。

さて空家等対策協議会につきましては昨年度に4回の会議を経て皆様のご承認をいただき、南砺市空家等対策計画を改定いたしました。今年度の会議では昨年度の事業報告や令和5年度の取り組み等状況をまずは報告させていただきたいと思っております。この会議においてまた特定空き家の問題について、今後それをどのように除却していくか、また活用できるものはどう活用していくかということも含めて、まち作りに関連付けて考えていければ良いと思っておりますが、皆様方の忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます、冒頭の挨拶とさせていただきます。

（事務局）

どうもありがとうございました。本日は林衛委員・神能公典委員がご欠席との報告をいただいております。なお、南砺市空家等対策協議会設置要綱、第7条第2項の規定により、この会議は成立いたしております。

それでは会議に入ります。会議の進行につきましては、要綱第7条第1項により、田中市長に議長をお願いいたします。

3. 報告・協議事項

(田中議長)

それでは、議長を務めさせていただきます。報告事項(1)「令和4年度事業報告」について事務局より説明願います。

(事務局)

「令和4年度事業報告」について事務局より説明させていただきます。資料の2ページをご覧ください。①空き家の除却に関する施策について、南砺市老朽危険空き家等除却支援事業の申請について令和3年度は6件でしたが、令和4年度は36件となり、6倍となりました。これは、令和4年度から昭和56年5月31日以前の木造家屋等のうち、今後の利用流通の見込まれないものも対象となったことが大きな要因です。②空き家等の利用に関する施策について、②-1南砺市空き家情報発信事業(南砺市空き家バンク)の登録実績ですが、令和3年度は売買が58件、賃貸6件、どちらもが1件、計65件、令和4年度は売買が78件、賃貸が9件、どちらもが1件の計88件でした。成約実績は令和3年度が売買35件、令和4年度が売買43件、賃貸3件の計46件でした。②-2南砺市空き家バンク活用促進事業補助金の利用ですが、令和3年度は82件、令和4年度は116件でこちらも大きく伸びました。内分けとして、所有者への補助金が、令和3年度は①促進補助金35件、②片付け補助金29件、③登録改修補助金3件の計67件、令和4年度が①促進補助金46件、②片付け補助金35件、③登録改修補助金4件の計85件、利用者の改修補助金が令和3年度は15件、令和4年度は31件でした。

3ページをご覧ください。②-3定住奨励金の中古住宅購入ですが、令和3年度31件、令和4年度41件であり、中古物件の購入が進みました。②-4南砺市商工企業立地課の事業である、空き家・空き店舗利用促進事業補助金は空き家・空き店舗再生事業が令和3年度、4年度ともに4件、経営補助事業の活用は令和3年度3件、令和4年度が4件、利子補給事業の活用は令和3年度新規1件、令和4年度は継続が1件でした。②-5南砺にすんでみられ事業、体験ハウスの利用について令和3年度は8件、令和4年度は29件でした。②-6金沢大学五箇山セミナーハウスはコロナの影響で令和3年度は利用なしでしたが、令和4年度は7回、122人の利用がありました。

4ページをご覧ください。③空き家未然防止のための活動について、南砺市空き家フォーラムは令和3年度開催1回参加者64人、令和4年度は開催1回参加者53人でした。③-2南砺市空き家の相談会は令和4年度に4回開催し、合計で33件の相談がありました。

以上です。

(田中議長)

令和4年度の事業報告でございますが、皆様方からご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

(委員A)

資料3ページ目の空き家の店舗独自事業についてですが、井波で多くの空き店舗活用が出ていますが、この事業を使っているのでしょうか。空き家を利用した企業や店舗の経営について、窓口がわかりにくいと感じます。

(事務局)

誰が使っておられるかについては個人情報なのでお伝えはできませんが、実態については確認させていただきます。

(委員B)

他の市町村と比べると、中古物件で60万円という基準は、どのような感じなのでしょうか。

(事務局)

他の市町村にも空き家バンクの補助金はありますが、金額については申し訳ありませんが即答できません。

(田中議長)

よろしかったでしょうか。続きまして、協議事項(2)「令和5年度の取り組み」について事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

令和5年度の取り組みについて、4月から9月までの取り組みについてご説明します。資料の5ページをご覧ください。

①空き家の除却に関する施策について、南砺市老朽危険空き家等除却支援事業の申請は33件でした。②空き家等の利用に関する施策について、②-1南砺市空き家情報発信事業(南砺市空き家バンク)の登録実績ですが、売買が29件、賃貸5件、計34件であり、令和4年度に比べ、若干登録が少ない状況です。成約実績は売買21件でした。②-2南砺市空き家バンク活用促進事業補助金ですが、令和5年度から制度が変わり、所有者へは、①片付け補助金に建物診断や簡易な補修に要した経費を補助対象とする登録促進補助金、②促進補助金の名称が変わり、成立補助金、③登録改修補助金が賃貸物件登録補助金となりました。利用者は家賃補助が追加されました。また、賃貸物件登録の増加を目的とし、仲介業者には賃貸物件の仲介が成立した場合に、賃貸借仲介報奨金を用意しています。実際の申請は、所有者への補助金が①促進補助金10件、②成立補助金21件、③登録改修補助金1件の計32件、利用者の改修補助金が13件、仲介業者の報奨金は2件、計47件となっています。

6ページをご覧ください。定住奨励金も本年度から内容が変わり、転入奨励金60万、持家奨励金30万であったものを、どちらも購入価格の10分の1で上限60万円としました。9月末で転入奨励金14件、持家奨励金11件の計25件の申請がありました。昨年度同ペースで購入が進んでいます。②-4南砺市商工企業立地課の事業である、空き家・空き店舗利用促進事業補助金は空き家・空き店舗再生事業が4件、経営補助事業の活用は6件、利子補給事業の活用は4件となっています。②-5南砺にすんでみられ事業 体験ハウスの利用は19件でした。②-6金沢大学五箇山セミナーハウスは9月末で64人の利用がありました。③空き家未然防止のための活動について、③-1南砺市空き家フォーラムは名称を空き家セミナーとし、10月14日に市内の山下司法書士をお迎えし開催しました。参加者は67人でした。③-2南砺市空き家の相談会は本年度も4回開催を予定しており、3回終了時点で49件の相談がありました。空き家の相続、売買等に関心のある方や今後空き家の所有者になりそうな方が相談に来られています。

以上です。

(田中議長)

令和5年の取り組みについてのご説明をさせていただきました。何かご質問、ご意見ございま

したらお願いいたします。

(委員C)

南砺市空き家情報発信事業で、令和5年度の売買登録実績29件、成約実績21件とありますが、これは29件の新しい登録の中から21件成約したというわけではないですね。

(事務局)

空き家バンクの登録期間は2年間ですので、2年間の累積数の中から21件が成約した事になります。去年の数字を見ると88件の登録があつて、今年度は今のところ34件の登録がありますので、その累計の中から21件の成約があつた形となります。

(田中議長)

資料の書き方の中で、今年登録したものがそのまま21件成約になつたわけではないというところがわかるように直してください。

(委員C)

登録した物件は2年過ぎたらどうなるのでしょうか。

(事務局)

もう一度登録したい人は申請書を出し直してもらっています。実際に初登録から4年ほど経つた物件でも、昨年度に売れた実績があります。

(田中議長)

よろしかったでしょうか。続きまして、協議事項(3)「空き家対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う市空き家等の適正管理に関する条例の改正案」について事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う南砺市空き家等の適正管理に関する条例の改正(案)について説明します。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が改正されました。今後増え続ける空き家に対し、除却等のさらなる促進や、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理の総合的強化が必要であることから改正されたものです。「活用拡大」、「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化するものとなっています。公布の日から6箇月以内に施行されることとなっています。

8ページをご覧ください。法律の一部改正に伴い、南砺市空き家等の適正管理に関する条例を改正する予定です。内容としては、①法第2条第2項に規定する「特定空家等」の追加、②法第8条第1項に規定する「協議会」(南砺市空家等対策協議会)の追加、③法第3章関係、管理不全空家等の管理に関する措置の追加、また条例の施行に関して必要な事項は規則で定めること、等を予定しています。改正案は今後皆様にもパブリックコメント実施時にお伝えすることとなります。よろしくお願いいたします。

(田中議長)

条文が大きく変わるというよりも、新しい法律の中にある語句で変わった部分を入れ込むということ、なおかつ対策協議会が規定として示されてなかったのが、協議会という形で盛り込むこと、管理不全空き家について追加すること、この3点になります。今後、条例改正の時期はいつごろになるのでしょうか。

(事務局)

3月の議会でまでに改正したいと考えており、皆さんに案をお示ししてパブリックコメントを取り、議会に上程という形になりますので、来年になりましたらまた条例案を皆さんにお示しをするという流れになります。

(委員D)

財産管理人による空き家の処分について、具体的にはどのような流れになるのでしょうか。分かる範囲で教えていただければありがたいです。

(事務局)

具体的な事例を言えば、特定空き家になっていた家で、その所有者が途絶えてしまった案件があります。そうすると、その財産を管理する人がいなくなり、空き家もそのままになる恐れがありますので、代わりに代執行を行いました。流れとしては、裁判所で司法書士や弁護士等からその管理人を選んで、その管理人さんに除却を依頼したという形になります。

(田中議長)

専門家ではないので認識が間違ってる部分があるかもしれませんが、基本的に所有者がいらっしやる場合、あるいは相続者がどこかにおられる場合、やはり市が勝手に不動産を処分したりすることは基本的にできないので、市側ではまず所有者を徹底的に調査するしかないのが現状です。

(委員E)

資料にある管理不全空家について、この認定基準は国が定めるのですか。

(事務局)

今国ではガイドラインを作成しておられるのですが、まだ発表されておられません。管理不全空家の基準については、そのまま放置しておけばもう朽ち果てて、特定空き家になる恐れがあるものと書いてあります。

(委員F)

もし管理不全空家に認定されると、その時点で固定資産税の6分の1減税がなくなるため、所有者にとってはかなり重大な話で、問い合わせが増えてくるのではないかと。

(事務局)

その点については、管理不全空家に認定されたらではなく、認定を受けた上で勧告を受けた場合となります。次のページを見ていただきたいのですが、空き家対策の流れを説明しています。後から説明しようと思っておりましたが、今現在、認定済みの特定空き家については指導までまだ至っておらず、管理依頼の文書を何回か出している状況です。この後勧告まで進んだ上で、所有者の対応がないと減免廃止となりますので、特定空き家に認定されたからといってすぐに固定資産税が上がるわけではないです。また、特定空き家認定の通知を受けてすぐに解体を検討する方もおられます。

4. その他

(田中議長)

今の話を受けて、その他の事項として南砺市特定空家等の状況の報告をお願いいたします。

(事務局)

9ページをご覧ください。特定空家は市が立入調査をし、審議会に諮問し決定しています。市で管理依頼をお願いしていますが、今後は助言・指導を勧告、命令、公表するときにも審議会に諮問する予定となります。

10ページをご覧ください。平成31年度は7件、令和2年度は7件、令和3年度は4件で、累計18件を認定しています。18件のうち8件が除却済です。うち、所有者での除却が7件で1件は略式代執行を実施しています。実績としては令和2年度が2件、令和3年度が3件、令和4年度が1件、令和5年度が2件で、自然倒壊したものが1件となります。現存するものは9件です。

令和5年度につきましては、特定空家候補の建物について調査依頼を出しまして、認定のための審議会を11月20日に開催する予定となっております。こちらの方は非公開となっております。

(田中議長)

今年でもしかしたら特定空家がプラスとなる可能性もある。ただし、認定済みの物件については、資料の表で見ると「助言・指導」というところで今止まっている。

(事務局)

はい。まだ勧告までは至っていないため、今度の審議会でお諮りしたいと思っています。

(委員G)

体験ハウスの実績についてですが、この事業実績から、実際にその後定住に繋がった件数について把握していますか。

(事務局)

何人定住したかについては、調べればわかるのですが今資料が手元にないため、具体的に何名かはわかりません。少なくとも直近でも1件あります。

(田中議長)

他にございますか。皆さんから多くのご意見をいただきました。法律のガイドラインが出た時点で、また皆様方に条例の改正案についてお示しをさせていただきたいと思えます。11月20日には未公開ですけれども、審議会があります。先程言われましたように、管理不全空き家について今までの指導・勧告がもっと早い段階で行えるようになるということが一つ。それと、特定空家について今後どういう手順でやっていける可能性があるのかということについて、今後この法律が変わることによってどうなるのかまとめていきます。

それでは、予定しておりました議案につきましては全て終了いたしました。慎重なご審議、誠にありがとうございました。

以上をもちまして協議会を閉じさせていただきます。

ありがとうございました。

5. 閉会 午後2時50分

以上