

令和2年度 第1回安中市空家等対策協議会【概要】

1. 開催日時：令和3年3月23日（火）
午前10時00分から午前10時50分
2. 開催場所：安中市役所松井田支所 特別会議室
3. 出席委員：茂木英子安中市空家等対策協議会会長、小林克行委員、小坂景子委員、中島肇委員、武井正臣委員、中山雅之委員、三好建正委員、櫻井勝委員、西山徹委員（代理出席 荻野生活安全課長）、佐藤雅人委員
4. 欠席委員：松岡将之委員
5. 出席職員：産業政策部長、建築住宅課長、建築住宅課建築係長、地域創造課長、地域創造課地域政策係長、地域創造課地域政策係職員3名
6. 議 題
 - (1) 報告事項
 - ①令和2年度の取り組みについて
 - ②市空家条例第9条第4項の規定による報告について（緊急安全措置）
 - (2) 今後の取り組みについて
 - (3) その他
7. 資料
 - (1) 令和2年度の取り組みについて
 - (2) 緊急安全措置現場状況写真
 - (3) 農地付空き家 制度説明資料
 - (4) あなたの空き家大丈夫ですか？（2020）
 - (5) あんなか住まいりー奨励金 ご案内

(会議概要)

開会（地域創造課長）

みなさんこんにちは。

本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。ただいまより、令和2年度 第1回安中市空き家等対策協議会を開催させていただきます。開会に先立ちまして本対策協議会の会長であります茂木英子市長よりご挨拶申し上げます。

◎会長（茂木市長）

皆様、こんにちは。

本日は年度末のお忙しい中、令和2年度 第1回安中市空き家等対策協議会へご出席いただき、ありがとうございます。

本日の協議会は、令和2年度の空き家対策への取り組み内容の報告が主な議題となっております。

コロナ禍の状況ではありますが、空き家に対する相談は「待ったなし」で増え続けており、地域創造課では今年度も忙しく業務をこなしてきております。

取り組み内容に対して委員の皆様からご意見をいただきながら、問題解決に向けて取り組んで参りたいと思います。

限られた時間ではありますが、本日もよろしく願いいたします。

2 議題（第1回安中市空き家等対策協議会）

開会【地域創造課長】

本日は、委員数11名のうち、10名が出席していただいております。条例施行規則の要件を満たしており、本対策協議会が成立いたしましたことをご報告いたします。

議題に入る前に、次第2、委員の交代についてご報告させていただきます。

これまで区長会を代表して委員を務めていただいております、田島勲 前区長会長が退任されたことに伴いまして、新たに櫻井 勝 様が本協議会の委員となりました。また、安中警察署長の藤塚博幸様が異動され、後任の西山徹様が委員となりました。ご報告させていただきます。

それでは、次第3の議題に入らせていただきます。

なお、規則により、議長は会長が務めることとなっておりますので、茂木市長、よろしく願いいたします。

【議長（市長）】

ただいま事務局より説明がございましたとおり、私が議長を務めさせていただきます。ご協力をお願いいたします。

それでは議題に入ります。最初に（１）報告事項の①令和２年度の取り組みについて、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

事務局の佐藤です。よろしくお願いいたします。

本来であれば昨年４月の令和２年度のスタート時に、新年度の方向性等について協議会を開催させていただき１年間の取り組み方などをお示しさせていただいてから業務に入る流れでしたが、ご存じのとおり、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、緊急事態宣言等で人が集まることが制限され、本協議会を含め様々な会議、イベント等が開催することができない状況でした。

そのため、今年度は今回が第１回目となり、年度終わりの報告事項がメインとなります。ご理解いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、①空き家対策、令和２年度の取り組みについて説明させていただきます。はじめに【資料１】１ページの表をご覧ください。こちらの表が今年度ほぼ１年間の相談件数及び相談内容の内訳となっております。

１家屋（危険等 主に相談者から）、２草木の繁茂、３除却の相談で約５４％となっております。４活用、バンク関係、移住相談が約３４％、５その他、庁内連携、営業、住まいりー、お試し移住関係で約１１％となっております。

相談件数は H28 が 136 件、H29 が 311 件、H30 が 437 件、R1 が 811 件、本年度が 1,003 件となっており、これは窓口や電話で相談を受けたものをメモしたものの件数となっております。数字だけ見ましても、空き家対策への取り組みが浸透してきているものと感じます。

空き家の活用の主な柱である、空き家バンク制度への取り組みです。空き家バンクにつきましては、H29 年からの取り組みとなりますが、今年度これまでに累計で 80 件のバンク登録があり、そのうちすでに 48 件が成約へと結びついております。これは他の自治体と比べても非常に動きが活発であり、宅建協会さんを含めて、不動産事業者さんとも連携をしながら順調に推移しているものと感じます。

また、さらに今年度は農業委員会とも連携させていただき、農地付空き家への取り組みも開始しました。

資料をご覧くださいなのですが、これは、空き家バンク登録物件に限り、農地法第 3 条の農地の取得に対する下限面積を通常の 30 アールから 1 アールまで引き下げることで、農家の方でなくても、農地を農地のまま取得でき

ることとなりました。当然、農地を利用して適切に耕作することが必須条件となり、通常の農業委員会の許認可手続きは必要となります。

今年度これまでに10件の物件登録があり、すでに6件が、農地と空き家がセットで売買となりました。

これは県内自治体でも初めての取り組みであり、新聞紙上等でも大きく取り上げられ注目されました。また、移住者向けの雑誌「田舎暮らしの本 2020 10月号」でも大きく取り上げていただき、当時登録されていた物件が表紙を飾るなど、とてもよいPRとなりました。

空き家対策の補助金についてです。空き家を解体する際の工事費用の1/3 上限20万円を補助する除却費用補助金については、今年度29件の補助金交付がありました。空家除却費補助金が29件、5,800,000円。

空き家バンク登録物件成約時の補助金である、リフォーム費用上限20万円の補助と、家財処分費用補助（上限10万円）につきましては、それぞれ、リフォームが7件で1,400,000円、家財処分が1件で86,000円の交付がありました。

つづいて、ご紹介させていただくのが（3）住まいりー奨励金です。これは空き家対策業務とは別の移住定住者向け制度であります。空き家バンク登録物件購入時の加算要件などもあり、空き家対策と移住定住事業とが連携した新制度であります。

お配りした制度のご案内の資料をご覧ください。

令和3年1月1日以降に安中市内に住宅を初めて取得した方を対象とした奨励金制度です。

奨励金の基本額は住宅取得費用の3%、上限50,000円を基本とし、そこに世帯の状況により、転入加算50,000円、子ども加算20,000円、空き家バンク登録物件購入時の加算30,000円、安中榛名駅を利用して県外へ新幹線通勤をしている方への加算が100,000円との組み合わせの奨励金制度です。1月1日スタートではありますが、これまでに6件の申請があり、今後は年間を通じて150件程度の申請受付を想定しております。

最後になりますが、安中消防署との連携についてです。2ページの中段をご覧ください。今年度は新たに安中消防署からお話しを受け、空き家の枯草などに対し、火災予防の観点から市と消防署が連携して所有者等へ指導を実施しました。

市から空き家所在地情報（主にCランク）を消防署へ提供し、署員が現場の状況を確認。管理不十分で指導が必要な空き家に対し消防署が管理依頼通知を作成し、その通知を市が預かり所有者等へ送付しました。

件数は75件であり、この冬での取り組みでありますので、現在通知を受け取った所有者等から反応があり、状況の説明や今後の対応をお願いしているところ

ろです。今後も消防署と連携しながら、地域の中で課題となる空き家所有者等に対して指導等を行って参りたいと考えております。

【議長（市長）】

ただいまの事務局の説明に対し、何かご意見・ご質問がありますか。

【中島委員】

安中消防署との連携の75件の地域の内訳はどのようになっているのでしょうか。

【事務局】

安中消防署、郷原分署、松井田分署で現地調査を行っていただき、特定の地域に偏っていることはありませんでした。

【議長（市長）】

ほかにございますか。

よろしいでしょうか。今後も委員の皆様からご指導いただきながら、業務に取り組んで参りたいと考えております。引き続きよろしくお願いたします。

次に報告事項の②市空家条例第9条第4項の規定による「緊急安全措置」の実施報告について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

報告事項の②市空家条例第9条第4項の規定による緊急安全措置の実施について報告させていただきます。こちらは条例で緊急安全措置を実施した場合は、協議会に報告することが規定されておりますので、これに基づきまして今回2件報告させていただきます。相談が寄せられた空き家の状況を確認し、その危険性や緊急性を踏まえて、本来であれば空家所有者が対応すべきことではありますが、経済的な状況もあり、条例に基づく緊急安全措置での対応を行いました。松井田地内と、横川地内です。措置内容の説明については、担当よりそれぞれ説明させます。

～～～ 会議概要：個別案件につき非公表 ～～～

【議長（市長）】

2件の緊急安全措置の実施について報告がありました。ご意見ございました

ら挙手をお願いいたします。

ないようですので、次に協議事項の（２）今後の取り組みについて、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

議題の（２）今後の取り組みについて 説明させていただきます。

来月４月１日から新年度（令和３年度）となります。空き家対策業務は、先の報告におきましてもボリュームが増え続けており、減ることはないと思います。また、法的にも難しい案件・課題があり、以前からお伝えさせていただいている、空き家の相続放棄や所有者死亡等による相続人不存在など、解決が難しい空き家への取り組みが増えてきております。それらは現在も個別に整理しながら対応を進めており、相続放棄案件などについては、相続財産管理人制度の利用などを放棄者へ伝えて、空き家を最後の決着まで対応していただくことをお願いしております。こちらにつきましては、委員の皆様にも個々に相談させていただくこともあるかと思っております。よろしく申し上げます。

それから、もうひとつ大きなご報告があります。

令和３年度より市役所の機構改革が行われ、組織体制が大きく変わります。それに伴いまして、これまで平成２８年度から私達地域創造課地域政策係で取り組んでいた空き家対策業務が建築住宅課へとすべて移管されます。これまで５年間の地域政策係の取り組みをベースに、建築住宅課建築係を担当として業務を進めて参ります。場所も本庁舎へと移りますが、委員の皆様からはこれまでと変わらず、ご指導ご協力をいただきたいと考えております。

この協議会の場だけでなく、相談内容に応じて委員の皆様には個別に相談させていただくこともあると思いますが、引き続きよろしく申し上げます。

【議長（市長）】

ただいまの事務局の説明にありましたように、令和３年度から空き家業務が本庁になります。これまでの取り組みの中で、建築の専門的な分野からの視点が必要ということもありまして、建築住宅課で空き家業務を行うことになります。引き続きご協力をお願いいたします。

何かご意見・ご質問ありましたらよろしく申し上げます。

【小林委員】

磯部駅前の空き家につきまして、以前より相談させていただいておりますが、そちらの所有者とのやりとりの進捗状況をお聞きしたいのと、空き家バンクに

つきまして、売買は件数がそれなりにありますが、賃貸の件数が2件しかありません。賃貸を積極的に取り組めば、若い人が最初に住む住居として検討していただくこともできるのではないかと思います。そちらの方の取り組みにつきましてはどのようなになっているのでしょうか。

【事務局】

磯部駅前の空き家につきましては、地元区長さんとも連携して取り組んでいます。所有者は県外在住で、継続して管理依頼通知を送付しており、被害状況につきましても伝えております。市だけには頼ってはいられないということで、先日磯部1区の区長さんから地元でも草刈りの対応をすとお話をいただきました。引き続き地元と連携して、対応を図っていきます。

空き家バンクの賃貸物件に関しましては、空き家所有者の登録時の申し出に基づいて行っており、売却が圧倒的に多い状況です。賃貸になりますと、修繕や何か困ったことが起こった際に、貸主か借主かどちらが対応するのかという問題があると不動産屋さんから聞いております。空き家を手放したいという方が多いので、賃貸物件が少ない状況となっております。

新年度になり、固定資産税の納税通知書に空き家バンク登録のお知らせを記載し、制度の周知を図ってまいります。

市役所の方から程度のいい空き家の所有者に対して空き家バンクの登録を促すような営業活動はできませんが、賃貸物件を増やすことにつきましては、今後の課題としていきたいと思っております。

【議長（市長）】

ほかにございますか。

【三好委員】

本年度は1回協議会が開催されまして、協議する場があるのかないのか分からなくて、協議会のあり方がわかりません。個別に進んでいる状況につきましても、先ほどお話が出た空き家や他の状況につきましてもわかりません。今後は協議会を行わないで、年1回の報告会のみを行うのか、協議をそれぞれ行うのか、協議会を通さなければならない案件があるのか、今後どのような方向に進むのでしょうか。

【事務局】

本年度につきましては、新型コロナウイルスの影響で集まっていただく機会がありませんでした。また特定空き家への認定もなかったのもので、ご協議いただく

ことがありませんでした。特定空き家へ認定する前にまずは所有者等に解決していただくことが地域創造課の考えでありますので、それが本年度報告しかなかった理由の一つではあります。

今後行政の強制的な措置を行わなければならない空き家も増えていくと思われます。その際は協議会でご協議していただく必要がでてきますので、よろしくお願いします。

個別の空き家に対する説明につきましては、かなりの数の空き家に対して働きかけており、細かいことについての報告はできておりません。今後の課題として引き継いでいきたいと思えます。

【三好委員】

地域の人から協議会の委員なので、個別の案件について尋ねられるのですが、状況が分からないので答えることができません。特定空き家に認定しないなら認定しないでもいいのではないかと思います、小林議員に頼んで進めたほうがいいのでしょうか。

【議長（市長）】

事務局に質問します。協議会で必ず協議しなければならない案件はどのようなものなのでしょうか。

【事務局】

特定空き家に認定する際には協議で委員の皆様からご意見をいただき、最終的には市長が特定空き家への認定の決定を行います。

また特定空き家への認定だけでなく、様々なご意見をいただく場として協議会があります。

【議長（市長）】

事務局の説明がありましたが、特定空き家への認定の際のご意見をいただく場として協議会があります。またそれぞれの分野での専門家の皆様のお集まりいただいておりますので、様々なご意見をいただいて、対策を立てる場でもあります。そのような理由により、協議会が不定期の開催となっております。

さきほど三好委員から意見のありました個別案件につきましては、地域の方からも事務局に問い合わせがあるかとは思いますが、どのように対応をしていますか。

【事務局】

事務局へ相談する相手方が議員さんや委員さん区長さんだからといって、何か特別のことがあるわけではありません。どなたから相談を受けても、すぐに現場に行き、状況を確認します。個別案件の進捗につきましては、相談をいただいた方には報告するようこころがけております。そのような細かい個別案件につきましては委員の皆様へ説明するまでにはいたっておりませんでしたので、課題であるようでしたら、今後報告するように検討していきたいと思っております。

【議長（市長）】

299件のCランク空き家につきまして、全て報告させていただきますのは現実的でないと思われませんが、個別の案件で委員さんが相談を受けたものにつきましてはどのようにすればいいでしょうか。

【事務局】

事務局にお問い合わせいただければと思います。

【三好委員】

区長さんに調査をしていただいて、その後進捗があったものにつきましては、せめて区長さんには伝えていただきたいと思います。

【櫻井委員】

区長会の代表理事会で空き家の報告の機会がありません。何年前に区長が調査したものにつきましては、引き継いで承知はしております。地区の中の事は分かるのですが、全体では把握しておりません。そこが上手くいってないのが現実なのかもしれません。

【議長（市長）】

区長会の理事会が定期的にかかれております。その際に当初調査していただいた空き家件数から解体が行われたり対応をした件数について定期的に報告を行いますと、安中市の空き家の状況を区長さんも把握する事ができるのではないのでしょうか。

【櫻井委員】

他の区長さんのご意見もありますので、区長会で協議をしてまた建築住宅課とやりとりができればと思います。

【議長（市長）】

区長さんも地元の住民の方々から色々聞かれることが多くありますので、定期的に区長会に空き家の状況をお伝えする機会を設けるように事務局で協議をお願いします。

【事務局】

区長さんは、地域の方から聞かれることが多いと思われまますので、丁寧に対応していきたいと思えます。

【議長（市長）】

どのような形で報告を行うかにつきましては、区長会と協議をしてください。

【小林委員】

昨年2月の協議会で、相続人不存在の空き家につきまして、相続財産管理人制度を利用したいとお話がありました。その後動きがありましたら、教えてください。

【事務局】

相続財産管理人の申し立てまではいたっておりませんが、相続権のない親族の方と接触したり、不動産として価値があるかどうかというような調査は行っております。あまり公にすることはできないのですが、相続人のいない空き家の草刈りや木の伐採を職員で行ったものもあります。また、市で対応できることは対応し、時間はかかりますが解決に向けて検討していることをご近所の方に説明しております。

【小林委員】

相続財産管理人の制度の利用につきましては、まだできるかどうか分からない状況でしょうか。

【事務局】

相続財産管理人の制度を利用するまでにはまだいたっておりません。

【小林委員】

今後の方向性はどのようになるのでしょうか。

【事務局】

市が関与する事なので、平等性の担保や予納金の支払いがありますので、予算

の制約はあります。解決に向けた道筋が見えまじるとなかなか動くことができませんので、慎重に検討してまいります。

【議長（市長）】

続いて協議事項の（3）その他、事務局から何かありますか。

【事務局】

水色の空き家啓発冊子につきまして2020年度版が完成しましたので、配布させていただきました。こちらは窓口に置いたり、管理依頼通知に同封するなどを利用しております。

【議長（市長）】

委員の皆様からその他ございますか。

ないようですので、以上で議題はすべて終了となりました。ご協力ありがとうございました。ここで、進行を事務局へ戻したいと思います。

【地域創造課長】

以上をもちまして、令和2年度第1回安中市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。

長時間にわたりご協力ありがとうございました。