

平成29年度

第1回 安中市空家等対策協議会

資料1

平成29年7月18日(火) 10:00～

安中市役所本庁舎 202会議室

事務局：産業政策部 地域創造課

安中市空家等対策協議会 委員名簿

平成29年7月18日委嘱（任期2年）

No.	役職	氏名	選出区分	所属団体等
1	会長	茂木 英子	市長	安中市
2	委員	佐藤 貴雄	市議会議員	安中市議会
3	委員	小坂 景子	法務に関する学 識経験者	弁護士 (安中弁護士事務所)
4	委員	松岡 将之	法務に関する学 識経験者	司法書士 (群馬司法書士会)
5	委員	中島 肇	法務に関する学 識経験者	行政書士 (群馬県行政書士会)
6	委員	武井 正臣	不動産に関する 学識経験者	群馬県宅地建物取引業協 会(安中支部長)
7	委員	木村 正昭	不動産に関する 学識経験者	土地家屋調査士 (群馬県土地家屋調査士会)
8	委員	三好 建正	建築に関する学 識経験者	建築士 (群馬建築士会安中支部)
9	委員	田島 勳	安中市区長会代 表	安中市区長会会長
10	委員	須田 春治	安中警察署長	安中警察署
11	委員	佐藤 文男	安中消防署長	安中消防署

(敬称略)

3. 議 題

(1) 安中市の空き家の現状と対策の方向性等について

①安中市の空き家の現状

2014年に公表された総務省のデータ（「平成25年住宅・土地統計調査」）によると、安中市内には賃貸物件等を除き3,600戸の空き家があるとされ、市内の住宅総数26,680戸に占める割合としては13.5%、ほぼ7戸に1戸が空き家という県内でも高い空き家率（2位）データが示されています。

◇平成25年 住宅・土地統計調査（総務省）

・空き家数総数 4,600戸

うち 賃貸用・売却用住宅等を除く空き家数 3,600戸

平成28年12月から平成29年2月にかけて、安中市区長会の全面協力のもとに行った安中市全域（101行政区）の空き家実態把握調査では、市内に1,924戸の空き家が確認され、そのうち299戸が地域の中で何らかの問題を抱えている危険空き家等であると報告いただきました。

◇平成28年度 市内空き家実態把握調査（安中市区長会）

A判定：1,087戸（親族・不動産業者等により管理されている空き家）

B判定： 538戸（管理者等不明な空き家）

C判定： 299戸（危険等、地域内で問題となっている空き家）

計：1,924戸

（平成28年12月～平成29年2月調査実施）

・住宅総数 28,875戸

（税務課固定資産税係調べ 平成29年5月 県概要調書報告数）

・空き家率：6.7%

②「空家等対策の推進に関する特別措置法」について

少子高齢化や人口減少などを背景に、適切な管理が行われておらず、周辺的生活環境へ悪影響を与えている空き家が市内だけでなく全国的に増加しています。特に老朽化による危険空き家などが増加してきたことから、国は平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行（同年5月完全施行）しました。

この法律は、付近の生活に悪影響を与える空き家を「特定空家等」としており、この特定空家対策を主旨として作られました。同時に市町村に計画的に空き家対策に取り組むよう「空家等対策計画」の策定と、「空家等対策協議会」の設置を併せて求めています。

③安中市の空き家対策の方向性について

安中市でも、市議会において空き家対策への取り組み方針等について取り上げられたり、市民から地域内で問題となっている空き家への相談が増加したりと喫緊の課題となっています。そのような状況の中、従来市内の各部署においてそれぞれに対応していた空き家関連の相談窓口を一本化するため、平成28年4月から産業政策部内に地域創造課を新設し、関係部署と連携を図りながら、包括的な空き家対策への取り組みを開始しました。

平成28年度の主な取り組みとしては、6月に副市長を委員長、関係部署の部課長を委員として組織する空家等対策市内検討委員会の設置、12月から平成29年2月にかけて区長会による市内空き家実態把握調査の実施、3月議会において空き家対策条例制定への取り組み等を行って参りました。

また、日常的な個別の相談には、現地確認を行い、所有者・管理者宛に適切な管理を依頼する通知を送付するなどの対応を行っております。

平成29年度には、7月1日の「安中市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」施行に合わせて、当対策協議会の設立、各種補助事業の整備、空き家バンクの立ち上げなどに取り組んでいるところです。

今後は、法律及び市条例に基づき個別の空き家への措置の実行についても準備を進めることとなります。他市の取り組み状況を参考としながら、対策協議会委員の皆様のご意見を伺い、より深く具体的な空き家対策へ取り組んでいきたいと考えております。

◇空き家を減らす対策については、利活用と除却の両面からのアプローチが必要となります。

I 空き家等の利活用

a. 空き家等利活用対策

空き家の利活用については、現在、空き家バンク制度の開始に向けて準備を進めています。市のホームページと連動し、移住・定住者向けサイトを立ち上げ空き家情報を登録し、そのなかで空き家を売りたい・貸したい所有者と、買いたい・借りたい利用者とを結びつけるマッチングを図ります。

また、空き家バンクには宅建協会をはじめとした不動産事業者と連携をさせていただき、物件の整理、交渉、契約等を進めていきます。

b. 各種補助制度の創設

平成28年度からスタートした空き家を公共利用する際に活用できるリフォーム費用補助金と併せて、平成29年度より空き家除却費用補助金、空き家バンクを利用した際のリフォーム費用及び家財処分費用補助制度を開始いたします。

II 危険等空き家（特定空家）対策

一方で、すでに一部損壊している、倒壊寸前、草木が繁茂しているなど利活用の難しい空き家も存在します。いわゆる危険等空き家ですが、このような空き家については、所有者等に対し修繕や撤去を求めることとなります。しかしながら、放置されたままの危険等空き家については、経済的な理由や、相続はしたが市外・県外在住で管理ができないといったケースが多く、所有者等に連絡をとっていても、すぐに対処が出来ない、または反応しないといったケースが数多く存在します。

空き家の所有者等には管理責任があります。適切に管理を行っている所有者等との公平性の観点からも、市としては空き家の所有者等に管理の徹底を求めることが主な対策となってくると考えられます。

現状では、地域から寄せられた情報に対し、所有者等を調べ適切な管理を促しておりますが、今後、所有者等による改善が見られない場合には、当該空き家の状況に応じて、法や条例に基づく措置の実施について検討していかねばなりません。

(2) 安中市空家等対策協議会の役割について

安中市空家等対策協議会の主な役割として想定しているのは下記のとおりです。

①空き家対策の検討

②「【仮称】安中市空家等対策計画」の策定

③「特定空家等」の認定及び「特定空家等」に対する措置の検討

① 空き家対策の検討

空き家対策は、所有者等が責任をもって適切な管理を行うよう、市が所有者等に対し情報提供を行うことが基本となります。空き家の所有者等が、市が提供した情報を基に適切な対応を行えるように、市としては具体的な対処法を提供する必要があると考えています。このことから、平成29年6月26日に安中市シルバー人材センターと空き家管理に関する協定を締結しました。これは、空き家等の所有者等から相談を受けた場合には、シルバーセンターの業務を紹介し適切な管理を促すものです。

このほか、対策協議会委員の皆様とも情報共有を図りながら、空き家所有者に対して様々な角度からの提案を行い、空き家対策メニューの創設を検討していきます。

②「【仮称】安中市空家等対策計画」の策定

特措法第6条及び条例第7条に基づく「安中市空家等対策計画」は、平成29年度内の策定を考えています。

策定に向け、事務局であらかじめ素案を作り、第2回の対策協議会においてお示しさせていただく予定です。その素案に対し対策協議会委員の皆様からご意見をいただき、その後ホームページ等でパブリックコメントを実施したうえで年度内に策定したいと考えています。

③「特定空家等」の認定

「特定空家等」の認定は市が行いますが、国が示した「特定空き家等に対する措置」に関するガイドラインでは、「特定空家等」の認定を受けた所有者には税法上の不利益等があるため、第3者機関でもチェックを行うように求めています。このため「安中市空家等対策協議会」にこのチェック機能としての役割

をお願いしたいと考えています。

また、「特定空家等」認定後の当該空き家に対する措置の内容については、個人の財産へ踏み込むこととなるため慎重な対応が求められることとなります。法や条例に基づき、対策協議会委員の皆様から専門的なご意見をいただきながら取り組みを進めたいと考えております。

(3) 「安中市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」及び「条例施行規則」について

平成29年第1回市議会定例会において議決いただき、平成29年7月1日に「安中市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」及び「条例施行規則」が施行されました。

「安中市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」の主な内容

(当事者間における解決の原則：第3条)

空家等に関して生じる問題は、当該空家等の所有者等と当該問題に関係する当事者との間において解決を図ることを原則とします。

(市、所有者等、市民の責務：第4、5、6条)

市、所有者等、市民それぞれの責務を明確にし、それぞれの立場で空き家対策に取り組んでいきます。

(空家等対策計画の策定：第7条)

市は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「安中市空家等対策計画」を策定します。

(空家等対策協議会：第8条)

市長、市議会議員のほか、法務、不動産等の学識経験者、地域住民代表などで組織する「安中市空家等対策協議会」を設置して、専門家の助言を仰ぎながら空き家対策に取り組んでいきます。

(緊急安全措置：第9条)

空き家等が強風や降雪、敷地内の草木の繁茂などにより危険な状態で緊急を要する場合には、所有者等に通知したうえで被害を防止するために必要最小限の措置を行います（緊急かつやむを得ない場合には措置後に通知）。

その措置に費用を要した場合には所有者等へ請求します。
措置を行った場合は、その内容を対策協議会に報告します。

(立入調査等：第10条)

法や条例に基づく措置を行うために必要な限度において、職員等が当該空き家等へ立入り、調査を行うものです。

(空き家等及び空き家等の跡地の活用等：第11条)

市は空き家や空き家の跡地の利活用を促進するための情報発信（空き家バンクの設置等）など、必要な対策に取り組んでいきます。

(4) 今後のスケジュールについて

平成29年度スケジュール

① 第2回空家等対策協議会（10月：予定）

- ※「安中市空家等対策計画（素案）」に対する意見聴取
- ※危険等空き家への取り組みの方向性について 等

② 「安中市空家等対策計画」パブリックコメントの実施

（11月～12月：予定）

③ 第3回空家等対策協議会（平成30年2月：予定）

- ※「安中市空家等対策計画」の承認（策定） 等

(5) その他