

第3回太田市空家等対策協議会議事録

- 1 開催日時 平成29年3月13日(月)
午後1時30分～午後2時30分まで

- 2 開催場所 太田市役所5階5A会議室

- 3 出席者 太田市空家等対策協議会会長(市長)、協議会委員8名
協議会委員代理1名 都市政策部長、副部長
建築住宅課長、住宅対策係長、空家担当職員2名
合計 16名

- 4 議 事
 - (1) 平成28年度空き家実態調査及び対応結果について
 - (2) 太田市空家除去補助金(案)について
 - (3) 空家等対策に伴う各種団体との協定締結について
 - (4) 特定空家判定委員会の結果について

- 5 配布資料
 - 資料1 平成28年度 空き家等の状況一覧表
 - 資料2 空家除去補助金(案)パンフレット
 - 資料3 協定締結書(案)、協定締結後の実績表
 - 資料4 特定空家判定委員会の結果

- 6 その他
 - (1) 次回の開催予定の周知
 - (2) 会議録署名人について

(摘 録)

1 開会 (事務局) 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、第3回太田市空家等対策協議会を開催いたします。開催に先立ちまして、清水市長よりご挨拶を申し上げます。

2 市長あいさつ (清水市長)

忙しい中、お集まりいただき有難うございます。
空き家の利活用で話題となったのが尾島カフェです。
まだ活用できる家をリフォームして、地元住民が集えるカフェにしました。このように、空き家の需要と供給のマッチングを計り空き家の解消に向けて取り組んでいくために、今日お集まりいただいている皆様にご協力を頂けたらと思っています。
では、本日もよろしく申し上げます。

第3回協議会

開会 (事務局) 本日は、委員定数9名のうち、9名が出席していただいております。運営要綱第4条第3項の規定の要件を満たしており、本協議会が成立いたしましたことをこの場をもってご報告いたします。
なお、群馬県建設業協会太田支部の守屋様が初めてご出席していただいておりますので、ご紹介申し上げます。

守屋委員 宜しくお願い致します。

(事務局) 運営要綱第4条第1項で、議長は会長が務めることとなっておりますので、市長、よろしくお願いいたします。

清水市長 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。どうぞよろしくお願いいたします。

議長

議事に入ります。

最初に次第の(1)「平成28年度空き家実態調査及び対応結果について」事務局より説明をお願いいたします。

事務局

それでは、お手元にあります「資料1、平成28年度空き家対応結果」をご覧ください。こちらは2月末現在の空き家の数、または対応した回数などを地区別でまとめたものです。1段目の数字、365件は今年度調査をした空き家の件数です。2段目の数字14件は、今年度調査を実施し、助言や指導を行った結果、空家を解体してくれたものや、貸家としての再利用が確認された空き家の数です。

3段目の数字145件は、危機管理室から引き継いだ空き家情報を基に現地調査を行った結果、建物及び敷地が共に適正に管理されており、指導等の必要が無かったものです。こちらの空き家についても引き続き定期的にパトロールを実施して行きます。

4段目の色のついた欄の数字206件は、管理不全の空き家の数であり、現在、調査・指導を実施しているところです。管理不全の空き家に対しては、まず所有者や相続人の情報を資産税情報や土地・建物の謄本・また戸籍などから調査し、関係者全員に助言指導を行っています。

平成28年度に助言指導を行った空家件数は157件。

この157件に対しては、苦情の原因が改善されるまで、何回でも指導を繰り返し行います。

表の下から3段目をご覧ください。

指導等を繰り返しても、何の改善もされない空家や、周囲に危険を及ぼす恐れのある空家に対しては、立入事前通知書を発送し、特定空家候補かどうかを調査します。

今年度、立入調査を36件実施し、そのうち24件が特定空家と判定されましたが、うち2件は改善や解体を実施したため、特定空家から除外しましたので、現在の特定空家の件数は22件となります。

また勧告に至った空き家は、平成28年度は3件ありました。欄外に書いてあります助言通知を発送した結果ですが、敷地内の除草や建物の修繕等を実施し、苦情の原因を改善してくれた件数が28件ありました。

除草などの敷地の管理は、毎年のことなので、改善されたとしても空家である限り、パトロールは続けて行きます。

今年度、調査した件数は全部で 365 件。しかしこれは一部の空き家の調査を実施したに過ぎません。

夏場は草木の繁茂や害虫の発生の苦情が増え、冬場は強風のため建築資材が飛散したり、火災が心配だという理由で苦情が増えます。最近は、隣に住んでいた人の情報を全く知らないケースや、近所に所有者が居ることを知っていても直接、苦情が言えない人が多いため、1件解決しても、2件新規が増えてしまうような状況が続いてします。

なので、根気強く助言・指導を行うと同時に、空き家にさせない予防策も今後の課題として考えて行きたいと思っています。

続きまして、資料 1-②をご覧ください。

前回の協議会の中で、話題に出た 2 件の空き家に対して前進がありましたので、ご紹介させていただきます。

2 件の報告

以上、資料 1 の説明を終わりにします。

議長 ただいまの事務局の説明に対し、ご意見・ご質問がありますか。

委員 特になし

議長 続きまして、次第（2）太田市空家等除去補助金(案)について事務局より説明をお願いいたします。

事務局 資料 2 をご覧ください。

太田市では、空家所有者の自発的な除却及び土地の利活用を促進し、地域の活性化を図るため、空き家の除却に要する費用の一部を補助することになりました。

内容についてご説明させていただきます。

①対象物件及び対象者ですが、市内に所在する概ね 1 年以上

居住その他の使用実態がない一戸建ての専用住宅もしくは併用住宅または長屋となります。対象者は、空き家の所有者または所有者の同意を得た敷地所有者となります。

②補助金額は、対象となる空き家の除却に要した費用の1/2とし、上限を60万円とします。

③申請受付期間ですが、4月1日のおおた広報やホームページでお知らせをする予定ですが、4月17日から受付を開始する予定です。また工事期間や補助金の支払準備などを考慮し、申請期間は11月30日までの予定です。また太田市では、この空き家除却補助金のほかにも、さまざまな住宅関連の補助を予定しています。

資料2-②をご覧ください。

こちらの住宅関連補助事業ですが、7課14事業の補助事業があり4月1日のおおた広報で特集としてお知らせする予定です。

現在居住している家のリフォームや、耐震改修などを市民の皆様にも実施してもらうことで、住宅の寿命が延び、空き家化の予防にも繋がるため、空家対策の一環として、空き家の予防策であるさまざまな補助事業も積極的にPRしていきたいと考えております。

以上で補助金の説明を終わります。

議長 ただいまの事務局の説明に対し、ご意見・ご質問がありますか。

丸山委員 対象者が「所有者および、その相続人」となっていますが、これは同じ意味なので、表記の仕方は所有者だけで良いのでは。

前田委員 所有者が亡くなっているケースも多いため、登記等の名義を変更しないで、解体する場合を考えてこのように書いてあるのではないですか。

霜田委員 丸山先生のおっしゃりたい意味は、相続人＝所有者だということですね。

事務局 同じ意味合いではありますが、登記簿上の名義を変更する前の解体を想定しているため、このような書き方にしました。なので、特段問題がなければこのままの表記にします。

議長 次に、次第（3）「空家等対策に伴う各種団体との協定締結」について事務局より説明をお願いいたします。

事務局 都市政策部長の恩田でございます。
太田市空家等対策に関する協定の締結について、ご説明申し上げます。

【資料3】の①から③をご覧ください。資料3は、3団体との協定書(案)と実績例です

太田市空家等対策に関する協定でございますが、太田市空家等対策計画に基づき、新たに、不動産、建築、法律の3つの専門家団体と協定を締結いたします。

協定の締結先は、公益社団法人 全日本不動産協会群馬県本部、群馬弁護士会、群馬県建築業組合太田毛里田支部です。主な協定内容としましては前回と同様でございますが、

1つ目、各団体等は、空き家所有者等からの相談に応じること。

2つ目、各団体等は、市からの依頼に応じ、専門家派遣等に協力すること

3つ目、市は、各団体等の取組を市民に周知すること

4つ目、各団体等及び市は、空き家所有者等への意識啓発等を実施することとなっております。

なお、太田市での協定の取組みは全国的に見ても珍しく、国土交通省からも先進的な事例として、ガイドライン等で紹介することが検討されているとのこと。

ここで、前回協定を締結させていただきました、宅建組合様、建設業組合様のご協力の元、解決に至った例をいくつかご紹介させていただきます。

資料3の④～⑥をご覧ください。

資料3の④ですが、宅建組合の会員様が、大原町で火事にあい、そのまま放置された物件を空家所有者からの依頼を受け、そのままの状態で購入してくださり、すぐに更地にしていただきました。また、この空き家所有者は、売却した代金で滞納して

いた税金を返済することもできました。
次に資料 3 の⑤でございますが、こちらは宅建協会の支部長自らが、長年放置された危険家屋を売却するため、ご尽力を頂き解決へと導いてくれたものです。
続きまして資料 3 の⑥をご覧ください。
こちらは、建設業組合の会員様が、大島町にありました崩壊寸前の危険空家を、空家所有者の依頼を受け、迅速に解体して頂いた例でございます。
4 月からは空家等除却補助金も始まりますので、益々のご協力を賜りたいと思っておりますので宜しくお願い致します。
以上で、協定の締結についてのご説明を終わらせていただきます。

議長 協定を締結して実績が出ているということで良かったですね。

議長 次に、次第の (4)「特定空家判定委員会の結果」について事務局より報告をお願いいたします。

事務局 ただ今から、資料 4 を元に特定空家と判定された空き家を説明させていただきます。各、指導内容等は資料にあるとおりです。本日は新たに特定空家として判定された物件 6 件と、勧告物件の 3 軒をプロジェクターを使用し説明させていただきます。

(それぞれの特定空家の説明)

事務局 空家を解決するために除却の補助金が始まれば、更地や利活用の出来る土地になる可能性が高い。

守屋委員 特定空家になると税金はあがるのでしょうか。

事務局 勧告に至った物件は更地と同等の課税がされます。3 件の勧告物件は平成 29 年度から税金が高くなります。

議長 他に質問等が無ければ、以上で議事を終了とします。その他、事務局から連絡事項をお願いします。

事務局

その他の事項をご説明させていただきます。まず(1)今後の開催予定についてですが、日程は未定のため後日ご連絡致します。内容としましては、判定委員会で特定空家と判定された空家の状況や、平成29年度実施予定の空家除去補助金の受付数等をご報告をさせていただきます。(2)会議録署名人についてですが、名簿順ですが、No.5 群馬司法書士会太田支部 高田繁実委員、No.6 群馬土地家屋調査士会 霜田雅行委員となりますので、宜しくお願い致します。

(事務局)

長時間にわたり、ご審議いただき誠にありがとうございました。以上をもちまして、第3回太田市空家等対策協議会を終了させていただきます。本日は誠にありがとうございました。

議 長

委 員

委 員
