

第4回太田市空家等対策協議会議事録

- 1 開催日時 平成29年11月27日
午後1時30分～午後2時30分まで
- 2 開催場所 本庁舎9階9A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6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、空き家対策担当職員2名
合 計 14名
- 4 報告事項
 - (1) 平成28年、29年度空き家対策の実績について
 - (2) 太田市空家等除去補助金の途中経過報告について
 - (3) 国庫補助事業に伴う各種協定締結団体との空き家対策について
 - (4) 特定空家等判定委員会の結果報告について
 - (5) 空き家に関する事件及び火災の報告について(警察・消防)
- 5 その他
 - 次回の開催予定について
 - 報酬について

(摘 録)

開会

みなさんこんにちは、本日は大変お忙しい中、また、台風の影響で本会議が延期となり急遽日程を変更したにも関わらず、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4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。

市長あいさつ(清水市長)

皆様こんにちは。

本日は、空家等対策協議会の4回目となります。宜しくお願い致します。

先月、立て続けに台風が発生し、太田市においても冠水や倒木などの被害が発生しましたが、幸い建物等に大きな被害はございませんでした。今後発生する台風や大雪などを考えると、災害に強い住宅、災害に強い町を作る必要があると思われれます。

太田市では、住宅関連の補助金を多数用意しています。今年度から始めた空き家除却補助金も当初の予想を大幅に上回る申請を受け付けていると聞いています。

私も、市内の空き家が解体されて、きれいになった場所を見ました。建物が建っているときは、狭いと感じた場所も更地になると意外と広く立派だと感じました。

空き家が更地となり、土地が市場に流通し始めたことは大変良いことだと思います。太田市の空き家率を減少させ、若い子育て世代が太田市に住みたいと思ってもらえるよう、今後も除却補助金や耐震改修の補助事業を充実していきたいと考えておりますので、専門家の皆様のご意見、ご協力を宜しくお願い致します。では本日も、宜しくお願い致します。

自己紹介

事務局

続きまして議事に入る前に、今回が初めて参加となる会員の方が5名いらっしゃいますので改めて全員の自己紹介をお願いしたいと思います。まず、太田警察署の方から自己紹介をお願いします。

(順番に自己紹介)

太田警察署長

太田警察署生活安全課で課長代理をしています。高山です。本日、太田警察署長は別の公務があるため私が代理で出席いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

太田市消防長

消防長の服部でございます。宜しくお願ひ致します。

区長会長

4月から区長会長をしています、植木です。宜しくお願ひ致します。

建設業協会

群馬県建設業協会太田支部 支部長の守屋です。

宅建協会

群馬県宅地建物取引業協会太田支部 支部長の前田です。

土地家屋調査士会

群馬県土地家屋調査士会の空家対策プロジェクトチームの委員をやっております霜田です。

司法書士会

群馬県司法書士会太田支部 支部長の樋口です。2年間宜しくお願ひ致します。

事務局

本日、都合により市議会議長の町田様、りょうもう法律事務所丸山弁護士のお2人が欠席となっております。

続きまして、事務局側の自己紹介をさせていただきます。

(1人ずつ自己紹介)

第4回協議会

それでは、第4回太田市空き家等対策協議会を開催させていただきます。本日は、委員定数9名のうち、7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、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、よろしく願いいたします。

議長

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。どうぞよろしく願いいたします。なお、今回の議事録署名人ですが、第1回の協議会において、議事録署名人の選任については、名簿の上から順番にお願いすることになっておりますので、今回はNo.8の前田委員とNo.9の守屋委員となります。宜しく願い致します。

議長（清水市長）

それでは、議事に入ります。

最初に次第の(1)「平成28年度、29年度空き家対策の実績」を事務局より説明をお願いいたします。

事務局

今回、初めて協議会に参加される方がいるため、資料1の説明に入る前に簡単に、これまでの太田市の空き家対策についてご説明させていただきます。全国的に問題となっている空き家ですが、太田市でも高齢化社会の進展や既存住宅の老朽化などにより年々増加し続け、空き家率は全国平均の13.5%を上回る16.1%となっております。太田市では、空き家対策として平成25年度から危機管理室(現在の防災防犯課)で県内でも早い段階から対応を始めていました。対応を始める前の平成24年11月頃には市内の区長さんにご協力をいただき、空き家の実態調査を行いました。この実態調査で1000件以上の空き家の

情報が集まりましたが、その集まった書類を1枚1枚精査し人の出入りが全く無い空き家かどうか、倒壊しそうな空き家かどうかなどを振り分け、うち600件以上の空き家の現地調査も実施しデータ化しました。そのデータを引き継ぎ、昨年の4月から市役所9階の建築住宅課で、空き家対策業務を行っております。それでは、ここから資料に沿って太田市が行っている空き家対策について説明を始めさせていただきます。まず資料1の1 空家等対策計画についてですが、昨年、太田市空家等対策協議会で審議を重ね、その案について市民意見公募を実施し10月に施行となりました。太田市の空家計画の期間ですが、平成28年度から平成32年度までの5年間としました。また、計画の対象となる空き家についてですが、人けが1年以上無い物件であり、アパートや長屋、店舗など一部が使用されている集合住宅は除いています。計画を実施する対象地区ですが、太田市全域から苦情や相談が寄せられているため、市内全域を対象としました。対策についてですが、太田市内にある住宅の25パーセントは、建築基準法に基づく、耐震基準を満たさない建物であるため、この状態のまま空き家になってしまうと、すぐに老朽危険家屋になってしまう可能性が高まってしまいます。そこで、計画の中では対策を3つかかげました。

①は空き家を発生させない。空き家を抑制する(住宅ストックの良質化)です。これは、今年度実施しましたリフォーム補助金や耐震改修補助金などを利用して、現在住んでいる住宅を少しずつ改修しながら、少しでも長く住んでいられるよう、また住まなくなった家を売却や賃貸にするときより状態が良くなるようにしてもらうことです。太田市の地域柄、中古住宅を買ってリフォームして住むより、新築物件に住みたいという人が多いため、どんどん新築物件も増えていますが、その反面空き家も増え続けています。その悪循環を少しでも解消するため、現在居住している住宅の良質化を促し、②の対策である流通へと繋げていきたいと思っています。ちなみに今年度のリフォーム補助金の申請件数は過去最高の2,564件でした。

②の流通の促進ですが、空き家となってしまった物件を、そのまま放置しているのではなく、市場へ流通させようというものです。あとでご説明しますが、太田市では市内の不動産団体や建設業団体と協定を締結し、所有者から同意を得られた場合は、空き家情報を市が協定団体へ情報提供をしています。また、市外・県外の空き家所有者から市内の不動産業者や解体業者を紹介して欲しいと言われた場合には、協定団体の名簿を送付し、売却や解体に向けて検討してもらっています。

続いて③ですが、現状では流通も出来ないほど老朽化してしまった空き家に対しては、今年度から始めた「空家等除却補助金」を利用し解体するよう促しています。また所有者が亡くなっているなどの問題をかかえる空き家の相続人に対しては、群馬司法書士会や群馬弁護士会の無料相談等を紹介しています。

続きまして、2の空家等に関する対応件数ですが、平成28年度は、356件の空き家を調査・指導をしてきました。結果、空き家の解体や敷地の除草などを実施してくれて改善された物件もありましたが、条例による助言や指導を繰り返しても何の反応も無い、悪質な空き家所有者に対しては、法に基づき特定空家等と認定し、更に指導を重ねました。しかし、それでも何の反応も無い空き家所有者等に対しては、土地の住宅控除が無くなってしまふなどの措置がある「勧告」を実施しました。

平成28年度は3件が勧告となりました。

昨年度、立入調査を実施し特定空家等と判定した空き家は24件。そのうち2件は28年度中に改善されました。今年度、新たに1件の空き家を特定空家等としたため、計23件が特定空家等となりましたが、このうち、すでに空き家除却補助金を使い、更地にしてくれた空き家が7件。今後、申請を予定している所有者もいるため、10件近くの特定期空家等を解体に導くことが出来ました。

続いて3の体制整備ですが、空き家問題を解決するため、ご覧の専門家団体との協定の締結や、有識者たちで構成される協議会を設立するなど平成28年度は、太田市の空き家対策が大きく前進した1年でした。

続いて次第の裏面になります。

4の空き家情報提供の実績ですが、太田市の不動産、建設業の団体へ空き家所有者の同意を得られた場合、市から空き家情報を提供してきました。この取り組みは全国的に見てもまだ珍しい上、実績も伴っていることから、全国の空き家対策の担当からの問い合わせや視察の話が何件も来ております。

資料に掲載した写真ですが、長年周囲の住民が草木の繁茂などで困っていた空き家を宅建協会様と建設業協会様が売却及び解体をして解決に至ったというケースです。

資料の5ですが、市内金融機関に対し、空き家の解体資金が足りないと悩んでいる所有者のために、「金利を優遇するなどの商品を作ってくれないか」とお願いしたところ、しののめ信用金庫藪塚支店と群馬銀行がパンフレットまで作成し、協力してくれることになりました。こちらの取組みは、市のホームページへ掲載してありますが、まだまだ知られていない情報ですので、協議会の皆様を通じて、広く周知して頂ければと思っております。以上資料1についてご説明を終わりにします。

議長（清水市長） ただいまの説明に対し、ご意見・ご質問がありますか。

【質疑応答】 特になし

議長（清水市長） 次に、次第（2）「太田市空家等除却補助金の途中経過報告」について事務局より説明をお願いいたします。

事務局

空家等除却補助金について説明させていただきます。

参考資料の③、空家等除却補助金パンフレットをご覧ください。当該事業は、今年度から新規事業として実施しており、空家等除却工事に係る費用の一部を補助することにより、空き家所有者の自発的な除却を促進し、特定空家等などの管理不全な空き家の削減を図るだけでなく、新たな特定空家等の発生を未然に防ぐために実施するものであります。事業の概要ですが、対象となる空き家は市内に所在する1年以上空き家であった一戸建ての専用住宅もしくは併用住宅又は長屋であります。補助金額は除却工事費の2分の1で最大60万円が補助されます。申請の受付期間は4月17日から11月30日までとなっております。

資料2をご覧ください。

11月20日現在の補助金申請状況となります。

交付決定件数は171件、交付決定額は94,886,000円、決定時の除却工事費は255,280,513円です。

交付決定件数171件の内、特定空家等が7件、管理不全の空家が23件の申請がありました。地区毎の申請状況ですが、太田地区が一番多く26件、次が宝泉地区の20件、沢野、葦川地区の16件、九合地区が15件と続いており、この4地区は、市で苦情等により指導している空家の件数が多い地区でもあり、他の地区についても申請件数において同様の傾向が見て取れます。

議長（清水市長） 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。

霜田委員は他の市の協議会にも出席していますが、他市でも同じような取り組みをしているのでしょうか。

霜田委員

そうですね。高崎、前橋も同じように除却補助金を出しています。

議長（清水市長） もし分かれば事務局から他の市の様子の説明をお願いします。

事務局 除却補助金の額は太田市が60万円、伊勢崎市が50万です。今年度の補助金の受付数は、最終的に200件を超え予算額は1億円を超えます。これは高崎市の実績と同じレベルです。

議長（清水市長） リフォーム補助金は4億円ということなので、市内の業者には総額20億円くらいのお金が回ったのではないのでしょうか。この空き家解体でも2億円以上の工事費が市内の建設業や解体業者に行き渡ったため、今年は市内全体が潤ったと言えるでしょう。

議長（清水市長） 次に、次第の（3）「国庫補助事業に伴う各種協定団体との空き家対策」について、事務局より報告をお願いいたします。

資料3をご覧ください。

国庫補助事業に伴う各種協定団体との空き家対策とありますが、今年度、国土交通省における「空き家の利活用推進事業」へ申込んだところ、採択がされ、国の補助金を利用して空き家所有者のアンケート調査を実施することができました。

「なぜ空き家を放置し続けるのか」など、所有者が抱える悩み事を聞き出すことで、それぞれの解決方法のアドバイスを変えながら対応することが出来るようになります。

空き家が流通、解体へと導けるよう、現在、専門家団体に協力をしてもらい相談者からの質問や悩みに対する回答書を作成してもらっています。

回答書が出来上がりましたら、随時質問者へ返送していく予定です。また今回、空き家所有者と納税義務者だけではなく、空き家の相続人調査も改めて実施しました。そこで、その送付先別の住所から資料3-②の円グラフを作成しました。

このグラフを見ると、市外・県外へ出てしまった関係者が多いということが分かります。市外・県外へ出てしまうと「太田市

内の業者を知らない」とか、「どこに相談したらよいか分からない」と言われることが多いのですが、太田市は不動産団体や建設業団体と協定を締結していますので、「協定団体を所有者様へ紹介したり、また空き家の情報を、市を通して協定団体へ情報提供ができるため、とても有効な空き家対策となっております。

資料3-3ですが、アンケートの結果をまとめてみました。アンケートの発送数は337件。うち11月20日現在で68通戻ってきました。回収率は2割を超えています。

一番多かった質問は、空き家を売却した場合、お金がいくら手元に残るのかということでした。

すでに数件の相談者様から、空き家の売却費用や解体費用が分かったら、すぐに売却をしたいと相談を受けております。

また、今回のアンケートを実施して良かった点が2つありました。1つ目は、空き家所有者等が、電話番号等を記入しアンケートを返信してくれたことです。

これにより今後、対応する場合、通知文での一方通行ではなく、電話で対話ができるようになりましたので、今まで以上に踏み込んで指導がしていけることになりました。

良かった点の2つ目は、それぞれの相談別に分けた質問書を各団体に振り分け、回答書を作成してもらっている訳ですが、その回答書には作成した業者名・電話番号が記載されることから、市外県外のお客様が、直接、業者へ解体や売却の相談をすることも出来るようになります。

各方面から空き家所有者へ働きかけ、1軒でも多くの空き家を減らしていけるように、今後も協定団体や協議会の役員の皆様の専門知識をお借りして、空き家対策を立てて行きたいと思っています。

以上で資料3の説明を終わります。

議長（清水市長） 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。

前田委員 実際には市から空き家の情報が来るようになり、対応するようになったが、まだこのシステムを知らない人達がたくさんいる。施設などに入ってしまい売却等の意思はあるけど、どうにもできないと言う人に、このような制度は有効である。また、今回実施している国の補助金を使っての対策も良かったと思う。一番良かったのは解体補助金です。空き家対策にはとても有効だ。

守屋委員 今回、依頼された資料は情報が詳細に出ているため、実際に困っている人の顔が見える。とても良かった。

霜田委員 アンケートに対しての報告書を作り、所有者に送り返すシステムは画期的である。土地家屋調査士会としてどうやって空き家対策に関与して行ったらよいのか迷っていたが、今回の対策で役割がハッキリと示せてとても良かった。来月、県の会議がありますのでその場で発表し、他市の会員にも太田市の取組みを周知して行きたいと思っている。

議 長 やっていることは派手ではないが、地道に所有者とコミュニケーションを取って行くしかない。委員の皆様の評価が頂けて良かった。

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

資料４の説明をプロジェクターを使い説明

議長（清水市長） 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。

霜田委員 前橋市では代執行がされた空き家がありましたが、太田市では予定等はないのですか。

事務局 太田市でも代執行候補の物件はありましたが、今回の除却補助金を利用し、所有者が解体をしてくれましたので今のところございません。

前田委員 特定空家等に認定された後、改善すれば特定空家等から解除されるのですか

事務局 はい、解除されます。しかし指導内容のうち一部しか改善されなければ、全てが改善されるまで継続します。

前田委員 住宅控除が無くなるというのも、改善すればまた控除されるのですか

事務局 税金をかける担当部署が最終的な判断をするため、一概には言えませんが勧告されて一旦住宅控除が外されたとしても、指導箇所が全てが改善されれば、また翌年の1月1日の基準日から税金が控除されると思います。

前田委員 家の中に木が生えている空き家など、ものすごいところがある。私達も特定空家等に認定される前に改善をした方が良くと所有者にアドバイスを行っているが、迷っている所有者の背中を押すために効果的だったのは解体補助金でした。とても有効な対策だと思います。

議長（清水市長） 他にご意見なければ、続きましてについて次第の（5）「空き家に関する事件および火災の報告について」ですが、空き家に関する事件の報告を太田警察署からお願いします。

太田警察署 太田警察署管内の平成29年1月～9月までの上半期のデータとなります。空き巣による被害が4件、不法侵入が5件となります。どの空家も施錠はしてあり、ガラス割りなどで侵入されています。主な被害は、空家に置きっぱなしにしていた現金や商品券、貴金属などです。住んでいた人が亡くなった場合、相続人などが空家の中を片付けますが、全てを片付けるわけではないので空き巣に狙われてしまうようです。しかし特に大きな事件などはございませんでした。

議長（清水市長） 続いて消防長より空き家に関する火災の報告をお願いいたします。

太田市消防 平成20年度から平成29年までの10年間で発生しました空き家火災は19件。うち今年発生した火災は2件でした。

議長（清水市長） ただいまの報告に対し、ご意見・ご質問がありますか。

【質疑応答】 特になし

議長（清水市長） 空き家を放置していると空き巣や火災の心配があるため、なんとか空き家率を減らしていきたい。そのためにも協議会の皆様のお知恵をお借りして効果的な対策をこれから考えて行きたいと思っておりますので、どうぞよろしく申し上げます。
以上で議事は全て終了となりましたが、会議全体で何かご質問はありますか。

前田委員 11月30日をもって今年の補助金が終わりますが、その後の予定はどうでしょうか。

事務局 来年度も継続する予定です。

前田委員 解体費用は120万で済まないことが多いため、金額を変更せずに実施してもらいたい

守屋委員 空き家所有者が悩んでいるのは資金面なので、補助金は継続して頂きたい。

議長（清水市長） 空き家問題を解決するために、継続して取り組んでいきたい。では、以上で終了とします。事務局からその他事項の説明をお願いします。

その他

事務局 その他の事項を順にご説明させていただきます。
まず本日の会議に出席していただいた公務員以外の皆様には報償費が支払われます。振込み予定日は、12月22日を予定しております。また、報償をお支払する皆様からは「マイナンバー」を提出していただいておりますが、こちらの取扱いについては市役所単位ではなく担当課単位で管理を行っております。今回の「空家等対策協議会」の委員の皆様からお聞きしたマイナンバーについては、紙ベースで取扱い、建築住宅課にて管理をします。なお、任期途中で委員を交代される方や平成30年以降も継続して委員に就任していただく方もありますが、委員の任期が終了した翌年の2月には責任をもって破棄をいたしますのでご承知おきください。続きまして、今後の開催予定についてですが、第5回目は平成30年3月頃を予定しております。また、今回の会議録署名人の前田委員と守屋委員には議事録が出来次第、署名をお願いし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「その他事項の説明」を終わります。

閉会 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4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
