

東海市空家等対策協議会 会議録

1 会議名 令和5年度（2023年度） 第2回東海市空家等対策協議会

2 内 容

一 議題

議題（1） 市内の空き家等の現状について【資料1】

議題（2） 管理不全空家等への対応について【資料2】

議題（3） 相続人不存在の空き家への対応について【資料3】

議題（4） 空き家等対策の施策について【資料4】

二 その他

次回の協議会について

3 日 時 令和6年（2024年）2月29日（木）

午後3時から午後4時まで

4 場 所 市庁舎603会議室

5 出席者

（1）委員

山崎 弘平、安藤 浩、中池 聡之、児玉 善郎、森井 進、稲吉副市長（市長代理）

計6人

（2）事務局

川合建築住宅課長、北川統括主任、池田主任

6 公開・非公開の別 一部非公開（議題（1）、（3））

以前の協議会において諮ったとおり、個人情報に関する議事内容については今後非公開とすることとしたため、今回の議題においても議題（1）の「市内の空き家等の現状について」及び議題（3）「相続人不存在の空き家への対応について」を非公開とするもの。

7 傍聴者数 0名

8 議事の内容

（1）議題（1） 市内の空き家等の現状について [非公開]

※議題（１）は非公開のため、議事録を公開しないもの。

（２）議題（２） 管理不全空家等への対応について [公開]

空家法の改正の主な内容及び東海市特定空家等認定基準の見直しの考え方について、事務局からの説明後、質疑応答を行った。

質疑応答内容（要旨）

中池委員：議題１にあった現在把握している損傷のある空家等が今後管理不全空家等になるということか。また、管理不全空家等にあたるかどうかの判断は空家等対策協議会において行うこととなるのか。

事務局：損傷のある空家等が管理不全空家等に該当するかどうかは、来年度管理不全空家等の判断基準を策定した上で判断することとなる。なお、管理不全空家等は特定空家等として周辺に悪影響を及ぼす前の段階からの対応となり、草木など夏場になると伸びてくるようなものをその都度協議会で諮っていくことは難しいところもあるため、管理不全空家等の位置づけについての判断は市で行い、その後の指導でも改善せず、次の勧告をかける段階においては、協議会において意見を伺うことを検討している。

稲吉委員：判定の前から明らかに管理不全な状況である空き家についてはどのような判断となるのか。

事務局：空き家の状況が明らかに悪い状態であれば、最初から特定空家等の判定に移ることを考えている。ただ、管理不全空家等の状態と特定空家等の状態の判断については、国のパブリックコメントでも改正ガイドラインの表現では判断が難しいと挙がっており、今後、国から空き家等の状態の判断の参考となる写真の提供があるとのことなので、そちらも参考にしながら基準の見直しを行っていく。

森井委員：本市独自の判断基準は継続維持するとあるが、国の基準とどのように違うのか。

事務局：特定空家等の建築物の保安上の判断基準については、当時の国のガイドラインにおいても判断が難しい表現となっていたため、国の別の基準である住宅の不良度判定を用いて点数化した部分などが本市独自の判断基準となっている。

児玉会長：当時の特定空家等の基準も国のガイドライン上は言葉の表現でしかなく、特定空家等の所有者からどのように判断したのかといわれても説明できるような判定基準としているため、それと同様に管理不全空家等についても国のガイドラインや国から提供予定の写真等に基づき明確に判断できる基準を作った方がいいのではないかと考える。

改正ガイドラインの空家等の判断の参考となる基準にも、「おそれのある状態」については、社会通念上予見可能な状態を示すものであり、実現性に乏しい可能性までは含む概念ではないとあるが、これも曖昧な表現に思えるため、次回の協議会に向けて検討が必要ではないかと考える。

中池委員：これまでは特定空家等の手続きは行政代執行などの手続きがある重たいものであったが、その手前に管理不全空家等という明確な区分ができたということで、流れについても位置づけまでは行政で行い、勧告に至る際は協議会に諮るといったことであれば、非常にスムーズな流れで行えるのではないかと考えている。

児玉会長：空家法改正の趣旨でもあるが、議題1でも話題になった建築基準法上の道路に接道していない損傷のある空き家等は、現状は固定資産税の住宅用地特例のために空き家を残していると思われるが、管理不全空家等として勧告されればそれが解除となり、空き家を残しておく必要性がなくなるため、所有者に適切な対応を促すために、適切な運用により本制度を生かしていければと考える。

(3) 議題(3) 相続人不存在の空き家への対応について [非公開]

※議題(3)は非公開のため、議事録を公開しないもの。

(4) 議題(4) 空き家等対策の施策について [公開]

空き家等対策の施策について、事務局からの説明後、質疑応答を行った。

質疑応答内容(要旨)

中池委員：狭あい道路等により建替え困難な空家等の支援策(案)について、現実問題として、狭あい道路に接している敷地でポケットパークや防災空地等として活用することは考えられるのか。また、昨年度は固定資産税を減免できないか検討するとあったと思うがそれはどう

なったか。

事務局：本制度（案）は国の補助金の活用を前提に検討しており、跡地活用については、国の補助金の補助要件になっているため、本市も補助要件としている。固定資産税の減免については、今年度の第1回協議会において、税務課と調整した結果、固定資産税の減免を考えると税の公平性から跡地の公的な利用がないと減免ができないため、今回の案とした。今後は具体的な相談を受け付け、実施できる見込みがあれば制度化できるよう進めていく。

森井委員：今年度緑陽コミュニティセンターにおいて実施された高齢者向け空き家対策出前講座について、私も参加したが、なかなか参考になるお話だったので、来年度以降も多く開催していければいいと思う。

（5）その他

委員の任期について

本協議会の委員の任期は2年となり、今年度で満了となる。近日中に各団体へ委員の推薦を依頼するので対応をお願いする。また、来年度の協議会においては、委員が決まり次第、改めて調整し開催する。

議題について協議を全て終了し、閉会。