

令和7年度第1回大網白里市空家等対策協議会 議事録

1 日 時 令和7年5月19日（月） 13:58～15:10

2 会 場 大網白里市中央公民館2階 会議室

3 出席者 （委員）

小峰一枝、高山勇、村井正久、石田和敬、大木一誠、内間康二朗、
村岡陽子、青木和枝、田辺正弘、堀江和彦

（事務局）

地域づくり課 石井課長、谷川副課長、内山班長、宮本、鶴岡

4 議 事 （1）大網白里市特定空家等の判断基準について

（2）空き家相談会の開催について

（3）空家等対策に係る補助制度について

5 会議経過

谷川副課長

定刻より少し早いですが、皆様おそろいになりましたので開会させていただきます。私事務局、地域づくり課の谷川と申します。よろしくお願いいたします。

次第にそって進行させていただきますが、今年度の人事異動等により会議のメンバーに変更がございましたので、変更のあった委員をご紹介します。

恐れ入りますがお名前が呼ばれましたら、ご起立お願いいたします。

（新委員紹介・事務局職員紹介）

（配付資料確認）

本日の出席委員は、10名中10名でありますので、会議は成立していることをご報告いたします。

はじめに会長挨拶、堀江会長お願いします。

（会長挨拶）

谷川副課長

ありがとうございました。それでは議題に入ります。

議事の進行は、条例により会長が議長となることとされておりますので、堀江議長よろしくお願いいたします。

堀江議長

それでは本日の議題に沿いまして議事進行をしてみたいと思います。では、議事（1）「大網白里市特定空家等の判断基準について」を議題といたします。事務局から説明してください。

鶴岡副主査

はい。それでは、大網白里市特定空家等の判断基準についてご説明いたします。まず、前回の空家等対策協議会の中で、特定空家等の判断基準について、簡単に、点数化ということでお話をさせていただいており

ました。国土交通省の特定空家等の判断に関するガイドラインを前提として、点数化していこうということなんですけれども、お手元にお配りしています資料1の大網白里市特定空家等の判断基準(案)と書かれたものについて、特定空家、管理不全空家の判断に際して点数化しようとするものになります。

まずこちらの資料1ページめくっていただきまして、はじめにという部分に記載しておりますが、こちらの特定空家等の判断基準については、千葉県内の自治体等で構成されている千葉県すまいづくり協議会というものがあります。その協議会の中で、千葉県内である程度統一した基準を定めたほうがいいだろうということで、千葉県特定空家等判断のための手引きというものを作成しています。この手引きを利用すると市町村ごとのばらつきが抑えられるということで示されたものなんですけれども、近隣の市町村にも確認を取った中で、基本的には一部独自の要素を入れているというところもありましたが、すまいづくり協議会の手引きを基にしているということがわかっています。このため、本市も千葉県すまいづくり協議会のほうで示していただいている特定空家等判断のための手引きに基づいて判断基準を策定しようというふうに考えています。

その下の用語解説とありますが、基本的には空家等対策特別措置法による用語の使い方になっています。

次のページをご覧ください、特定空家等の判断から措置開始までの考え方ということで記載しております。特定空家等に対する措置は、空家等の所有者にとっては不利益を受けるものになります。ですので、特定空家等の判断に当たっては、その講じていただく措置についても検討が必要です。措置を講ずるに当たっては、空家等対策協議会の意見を求めること、この3つを基本的な考え方として挙げています。

次のページをご覧くださいまして、ここに要点ということで記載しています。空家等対策法の中にある「おそれのある状態」、このまま放置すると近隣に被害が起きる「おそれのある状態」というものについては、将来の蓋然性、どのくらいおきてしまうだろうかということを検討するということになりまして、実現性があまりないというものは、措置の対象とはなりません。

要点2として、周辺に建築物や通行人が存在するかなど、悪影響の範囲、程度、危険の切迫性について、地域の特性に応じて適切に評価するというふうにまとめています。

次のページからは、千葉県特定空家等判断のための手引きを引用して定めているものになります。

まず、特定空家等の候補というものを検討して、周辺に悪影響を及ぼしているか、悪影響を及ぼす可能性が高いかということを念頭に優先的に特定空家等の候補として整理していきます。判定の方法については、次のページをご覧くださいまして、判定の表を3つ使って判定していくことになります。お手元にお配りしているA3を折って綴じているものですが、こちらの判定表のシート3つを使って判定していくこと

になります。

まず、判定表①と書かれているもの、これは「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」かどうかについて判定していきます。

次の判定表②、こちらは「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」となるかどうか、「その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」かどうかを評価します。

評価は、こちらは大、中、小ということで点数とは別の基準です。

判定表③は、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」かどうかということについて評価していくことになります。

それで、この判定表を使って評価していくことになりますが、特定空家等というかたちで判断されるものについては、判断基準に戻っていただいて、中段のところにある、判定表①の点数が100点以上であるもの、または、判定表①は100点に満たないが、80点以上とって、判定表②を使って「中」以上と評価されたもの、判定表①の点数にかかわらず、判定表②を使って周辺への影響が「大」と評価されたもの、そしてもう一つが判定表①、②にかかわらず、判定表③、景観上の問題になるのですが、こちらに該当すると評価されたものは特定空家等の候補として判断されます。

そのほかこの5番に書かれている、「周辺への悪影響等を総合的に判断した結果特定空家等候補に該当すると判断されたもの」についても特定空家等になるというふうになります。ですので、特定空家等と判断されるものについては、この5つの分類になります。この5つの分類になるのですけれども、先ほども申し上げましたが特定空家等と認定した場合、所有者等に対して勧告を行った場合は、たとえば固定資産税の住宅用地の特例解除といった問題で、不利益となる措置が出てきます。

このため、特定空家等であるかどうかという判断については、慎重に行う必要がありますので、基本的に判定表の③をつかうものや、ここでいう5の1～3には該当しないものの、総合的に判断した結果特定空家等に該当すると判断されたものについて、特定空家であると認定する場合については、協議会の皆様の意見を聴いて決定していきたいというふうに考えています。

ただいま説明したイメージとしては、次のページに書いてあるフロー、イメージ図のとおりになっています。

皆様に写真をお配りしましたが、こちらの参考写真について、屋根の破損や壁の破損が見られて、あと、敷地内では樹木や雑草が繁茂しているというものがあります。こちらお配りした写真については、事務局の中で特定空家等になり得るのではないかとということでお配りしたのになります。こういった特定空家等になりそうなものが、令和4年度と5年度に実施した空き家の実態調査の中で、全体の700数件の中で、大体20件弱あるのではないかとというふうに整理しています。

このあと、特定空家として指導したり、助言も含めて行政指導したり、勧告をしたり、措置に向かっていくには、特定空家の判断基準を早期に策定しないといけないということから、できるだけ早い段階、できれば事務局としては今回の協議会の中で、皆様に承認いただきたいと考えているところです。

実際に、特定空家に認定した場合、その後の対応ということでは、皆様に別にお配りしている資料2の空家等対策計画の抜粋に入っていますが、対応フローの中で、上からおりてきて市による調査の次の、現地調査・所有者調査というところで、判定表①～③を使って判定します。

その結果特定空家だというものについては、そのまま助言・指導というところにもっていきます。その次の、特定空家等への勧告、右側のラインでいうと管理不全空家等の勧告というところになりますが、この勧告を実施すると、中央のほうに敷地に対する固定資産税特例除外とあります。ということで、所有者等に対して不利益なものが出てくるということになりますので、特定空家等への助言指導、または管理不全空家へ指導をした結果、所有者等がそれに応じないといった場合、続いての勧告の措置にいく前に、空家等対策協議会の皆様の意見を聴いて、措置というところに結びつけていくという流れで考えております。

以上が、判定基準に関する説明となりますが、冒頭でも申し上げましたとおり、千葉県内である程度統一化を図るものとして、千葉県すまいづくり協議会で示している特定空家等判断のための手引きを引用しているということです。基本的にはこのまま引用したかたちで判断をしたいというふうに考えています。

以上で説明を終わります。

堀江議長 はい。内容は初めてのところでありますし、なかなか不慣れな事務でもあるのですが、参考になりますのが、事務局から説明がありました千葉県すまいづくり協議会というものが定めたガイドライン、判断基準です。これでスタートしてはいかがかということで、今回、議題1としてこの基準をもって、大網白里市における空き家対策をスタートしたいということになりますが、これについて委員の皆様からご意見、ご質問、聞き漏らしたこと、確認も含めてご発言あればどうぞ。

堀江議長 これ、委員の皆様、実際、空き家対策、特定空家等の認定にかかわったことがあるのは、村井委員くらいですか。手探りではありますが。村岡委員はありますか。

村岡委員 すまいづくり協議会をやっていました。

堀江議長 点数をつけるにしても主観的要素が入ってくることもありますので、皆さんの目で平等公平に判断していかないといけないですが、基準になるものがないので、できているものを礎にという。やっていく中で疑問が出れば、また協議会で諮って基準を改定するというのもあり得

ることなのかと思いますが。どうぞ。

H委員 教えていただきたいのですが、この基準を作るときに、本市特有の何かをプラスしたことはありますか。なにかありますか。

鶴岡副主査 基本的にはすまいづくり協議会のものをそのまま引用しておりまして、大網白里市特有のものを追加したというところは、今のところございません。

F委員 基本的には、県のすまいづくり協議会に則って、まずは動いてみたらいかげなと思います。

堀江議長 ほかに、ご意見とかありますか。ご質問とか。

A委員 基本的には同じですが、手順として、空き家の認定を決める際に、たとえば、事前に、不完全な状態になっているはずですから、まずは通知をして話し合いをした中で、それではじめからそこが特定空家というふうにしないほうがいいんじゃないかなと思うんですが。

堀江議長 話し合いをということですが、それは誰と誰が。

A委員 所有者さんと話をして、所有者さんがある程度改善する措置をするのであれば、即特定空家とする必要はないんだと思うんですよ。まずは、たとえば、写真の中で、これ本当に人に害をなしているのかということで、木が道路に出ていることが非常に迷惑になるんじゃないかと思うんですけど、直接はどこにも人に迷惑をかけない場合には特定空家としないという項目がありましたから、そうなってくると特定空家というのは非常に数が少ないんじゃないかと思うんですけど。まずは、さっき言った20件の方と話し合っ、その中で特定空家と判断するほうが前向きかなと。はじめから特定空家ですとやるよりはよさそうかなと。心情的には。

堀江議長 なるほど。いきなり協議会で特定空家とレッテルを貼る前に、所有者の自主的な改善を促す方が、ワンクッションあってもいいんじゃないかと、そういうご意見ですね。

H委員 その前に、助言・指導とあるので、助言をするのでは。

堀江議長 事務局の方でフローの中で、いいですか。

鶴岡副主査 空家等対策計画の抜粋のほうの対応フローをご覧いただきまして、すみません。もう少し丁寧に説明すればよかったんですけども、現地調査、所有者調査をした後、その真下におりている「情報提供・助言」

というところで、ここで、今まで空き家の条例を作る前、まちをきれいにする条例というものがありまして、空き地とか空き家の対応をしていたんですけれども、まずは行政指導に入るのではなくて、いったんお知らせをして現状、こういうことになっています、こういう御相談が市に寄せられました、というもので文書でまず一旦通知すると。大体1か月くらいの間に、所有者の方から御連絡がくるとか、対応がみられるということであればそこでお話が終わるんですけれども、そのまま全然状況が変わらないとか、余計に悪化したというものについては、指導という流れに入っていきます。基本的にこの、特定空家の認定についても同じような段階を踏むという考え方で、まず相談を受けたものについて、いきなり特定空家に認定するのではなくて、現地調査するときには2回、3回調査するのも大変なので、一旦、判定表のシートは使うんですけれども、まずは所有者に対して現状こういうふうになっていますと、今後空家対策特措法に基づいて特定空家とか管理不全空家と認定することがありますので、ぜひ対応を検討くださいということで通知するということを考えています。

堀江議長 そこで、行政側からのアプローチに対してなしのつぶてであったりとか、知らんぷりされる場合に、この基準が発揮されるという理解ですね。

B委員 点数で評価したときに、市の担当の方が実務を行うという文章ですけれども、これって市の方がやられるんですよ。だから、大変ですね。やはり建築のいろいろなことが分かったりとか、大変だなと思うところですよ。たとえばそれで判断した後に、この代執行とかするというのは、市長の名でやるんですか。誰の責任の下でやるのでしょうか。

鶴岡副主査 今のご質問の代執行の部分ですけれども、フローでいくと中央の本当に下から2番目の行政代執行というところでして、ここまでいくにはいろいろな手続きがあるのですが、ここまで本当にしてしまった場合には、市長の名前で代執行、市長の名義で代執行するというかたちになります。

堀江議長 そのために法律があって、それを受ける条例を制定しています。
大変というのは大変。よくあるのは、市に通報がある場合、相隣関係の中で、特に景観とか見た目の判断は、主観的要素が強いですから、受任の範囲内か範囲外か。行政の職員は、このくらいはまあしょうがないんじゃないのというのと、近所に住んでいる人は気になってしょうがないという、そのへんのミスマッチはあると思います。ですからこの判断基準は必要なんでしょうね。

 というところで、ほかいかがでしょうか。スタートの段階なので、事務局の説明どおりですけれども、千葉県すまいづくり協議会が制定しているこの基準表で、これでスタートしたいという思いですので、ご意

見等がなければ、これでいいかどうかということで、協議会の今後の事務に関わってきますので、意見なければ採決したいと。よろしければ賛成の方、挙手をお願いします。

(挙手総員)

堀江議長 挙手総員ということで、ありがとうございました。

堀江議長 それでは議題（２）に移ります。空き家相談会の開催についてを議題といたします。事務局から説明をお願いします。

鶴岡副主査 それでは、空き家相談会の実施についてご説明させていただきます。資料３の大網白里市空き家相談会実施要領の紙をご覧ください。まず、趣旨として、所有者等による適正な管理が行われていない空き家については、放火等による火災、強風による破損、倒壊など周辺へさまざまな悪影響を及ぼします。こういったことから令和７年４月から空家等対策計画の運用が始まっています。この計画の中で、空家等の増加要因の一つとして、空家等の利活用に関する情報の不足があると、アンケート等の結果から分析しているところで、この空家等に対する方針の中でも空き家の発生抑止というものを掲げているところです。ですので、新たな空き家をできるだけ発生させないような取組みというものが大変重要で、空き家の相談会といったものを、前回の協議会の中でもご意見をいただきましたが、早いうちに開催して、所有者等が専門的な知識を有する方から、売買や賃貸に関するアドバイス、不動産登記手続きのアドバイスを受けるということで、積極的に住宅市場への流通を促進するということで今回の空き家相談会を計画しております。

２番の開催日時、会場については、令和７年８月１０日（日）の午後１時３０分から午後４時３０分（仮）としています。この（仮）というのは、市とイオンライフ（株）さんとで協定を結んでいまして、高齢者向けの終活相談会を隔月で開催してもらっているのですが、そちらとコラボするかたちで実施できればと考えています。

終活相談会は、基本的に１５日前後の開催ということでして、８月１７日だとお盆なので、それをかわすのではないかとということで、１０日としています。この開催日についてはイオンライフさんとの調整で決定したいと考えています。

内容については、４番のところ、専門のブースを２つ作りまして、今回、不動産協会さんと、司法書士会さんに内諾をいただいておりますけれども、不動産売買とか、賃貸等の関係の御相談、それから、不動産登記手続きの関係の相談をお受けしていただきながら、それ以外の基本的な相談とか、雑草とか、樹木に関するような別の相談といったものも市の職員でお受けするというので、全体として４つのブースを作るということで考えています。１組だいたい３０分くらいのめやすで相談を受け付けまして、基本的に具体的な相談をお受けしたいというこ

とで事前予約制と考えていますが、空き時間がある場合は、予約なしの飛び込みの相談もお受けできればと考えています。

会場についても、中央公民館の講堂ということで、相談者のプライバシーを考えて、公共施設を予定しましたとあるのですけれども、イオンライフさんとの協議の中で、場合によっては民間施設ということで、イオン大網白里店の中で開催するということもあり得ます。

その場合は、買い物のついでにということもあり得るので、利便性というところはあがるかなというふうに思いますが、こちらの調整も、明日会議をして決めるということで考えていますので、今日の段階では仮置きとさせていただければと思います。空き家相談会の説明は以上です。

堀江議長 はい。いま説明がありました。

D委員 ブースの広さは、どれくらいを想定していますか。1つのブース。
要は、うちのメンバーを何人用意すればいいのかということ。

鶴岡副主査 はい。基本的に、初回ということもあるので、お一人かお二人かくらいで、考えているんですが。

D委員 それで大丈夫ですか。

鶴岡副主査 一応、すみません。初回なので。あの、初回実施させていただいて、たとえば、予約いっぱいになっちゃってもっと、枠があったほうがいいよということになれば、次回につなげていく中で、増員ということも考えさせていただきたいと思いますが。

堀江議長 ほかにやった例として、これ、結構盛況なんですか。

D委員 定期的にやっているのは、茂原市。開催場所は、アスモ。やはり司法書士会の方とか、福祉関係の方。そういったところと、ブースの数でいうと6～7あるのかな。不動産ブースだけでも2つくらいは設置しています。告知の仕方にもよるんでしょうけど、広報に載せると意外と多いです。飛び込みというよりは事前に広報をみて、準備して来られる方が多い。うちの協会で10月に県内で一斉にやるんですけど、たとえば東金市サンピアでやると、1日だけで20組くらい。外房は、結構多かったんですけど、やっぱり千葉東葛なんかも20組くらい。それはまあ1日やっているの。10時から15時までやってますから、時間による部分もあるんでしょうけど。30分以上かかる人もいれば、10分程度の人もある感じなので、もしかしたら空き家というかたちで出したらもうちょっと多い方がいいかなという気がしたんですけどね。一応、3名以上用意しておいて、複数対応できるように準備しますが。

- 堀江議長 その辺は、事務局でアドバイスを受けながら調整してください。
- C委員 これ、相談一人何分とかって決められるような案内をしますか。予約制ですか。
- 鶴岡副主査 基本的に大体30分めやすで、たとえば手続きの御相談するときに、謄本もってきてくださいとか、家族関係わかるものをもってきてくださいということがあると、飛び入りだとその資料がなくて具体的な相談が難しいかなということがあって、事前予約かなと考えています。
- C委員 相談するブースは。
- 鶴岡副主査 最低でも4ブースつくって、今ご意見いただきましたので、もう少し作れば。
- 堀江議長 さっき茂原市のは、年間どのくらいですか。
- D委員 年間1回はやっていますね。10月、11月くらいかな。それくらいにやっていて、イレギュラーでもう1回やったこともあるみたい。
- 堀江議長 場合によっては回数を追加すること。
- D委員 司法書士の方の相談は時間が長くなるが多かった気がします。サンピアでやったときも、県庁でやったときも。司法書士の方の聴取りが長くなるが多くて。
- A委員 相談の内容っていうのはどういう感じですか。
- D委員 相続、権利関係が多いのかな。あとは認知症とか。
- C委員 毎月1回広報にお願いして、ナイター相談を、今まではすべて受けていましたが、去年から相続の問題で相談会をやっていますが、大体相続の手続き関係でやっています。1人30分というかたちでやっています。
- 堀江議長 いただいたアドバイスを参考に、終活相談会の参加人数なども一つ参考にしながら。場合によっては、茂原市のようにすを見たりとか。
まあ1回目やってみるということが大事かもしれません。ただ、あたふたしちゃうと、それはじゃあアドバイスを聞いた上で関係機関と調整するというので、事務局一任、開催ということでしたら了解いただければということ。
- 堀江議長 続きまして、議事(3)空家等対策に係る補助制度についてというこ

とです。事務局から説明してください。

宮本副主査

はい。空家等対策に係る補助制度について説明させていただきます。資料4をご覧ください。関係法ということで、この資料で使う法律について3つ記載させていただいております。まず、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項には空家等について定義されています。空家法第12条第2項には特定空家等について定義されています。最後に住宅改良法第2条第4項には不良住宅について定義されています。

この法律の関係を図であらわしたものが次のページになります。まず空き家がありまして不良住宅があります。空き家住宅と不良住宅が交わる部分が不良住宅の空き家となります。備考欄として、特定空家についてはCに近いイメージとなります。ただし、国の示す特定空家等の基準と不良住宅の基準が異なるため、厳密には別物です。不良住宅の基準ですが、住宅地区改良法施行規則に、その基準が記載されています。イメージでいうと測定を伴うものです。たとえば床上何センチ、天井何センチというふうに測定を伴いまして、その基準を満たさないがために不良住宅の認定がなされるものです。先ほどの資料の中で、特定空家基準がありましたが、それはあくまでも主観的なものによるところが強いと思うのですが、不良住宅の基準については測定を伴うもので、より客観性が増したものになるため両者は別ということになります。

続いて補助金のメニューですが、2つありまして、3ページから4ページにかけて補助金の種類①と、5ページから6ページに補助金の種類②と、まず①から説明します。

社会資本整備総合交付金の基幹事業である、空き家再生等推進事業、こちらは大きく分けて除却タイプ、活用タイプの2つに分かれます。除却は、空家を一旦取り壊すということになります。取り壊したあとに、その跡地を利用するものと、利用しなくてもよいものとなります。不良住宅については、特段跡地要件がないので、壊しておしまいということになります。空き家住宅については、跡地要件がありますので、除却後の跡地が地域活性化のために供されるものでないといけません。例としてポケットパークが挙げられます。

活用事業タイプについては、除却とは違って、既存の空家を増改築して再利用していくことになります。ただし、短期的な利用ではなくて、10年以上活用されるものという限定条件になっています。例として、滞在体験施設、交流展示施設などが挙げられます。

続いて4ページをご覧ください。こちらは、事務局の手続きのお話ですが、たとえば来年度実施したいという場合、今年度中に千葉県に一度手を挙げておく必要があります。そして来年度迎えた際に、まず申請を行い、補助金交付決定後に事業を実施していく必要があるということになります。例外として早着申請というものがあります。4月中、県が指定した日に申請することで4月1日効力が遡ります。こちらは交付

決定前に事業実施可能です。助成対象費用は記載のとおりです。

補助率については、除却、活用型それぞれ補助率が異なっています。

除却について、市が主体となって行う場合、略式代執行のみが対象です。補則ですが、こちらの補助率は満額出た場合の補助率です。たとえば900万円の総費用がかかって、県の補助金が3分の1出た場合、マックスで300万円もらえるはずですが、今、実際のところ、70パーセントか、場合によっては30パーセントしかもらえないと県のほうに確認しております。

そして除却と活用では、どちらをやればいいのかという判断ですが、4ページの真ん中右の方に小さく記載している、比較的状态が良いものは活用型、管理不全空家については悪化の防止、特定空家等、状態が悪いものについては除却を行っていくという、これが一般的な流れです。

ここまで説明させていただいたんですが、こちらのメニューについては、特定空家については補助対象外となっています。つまり不良住宅または、空き家住宅が対象となりますが、不良住宅は冒頭申し上げたように基準が異なるため、消去法で基本的に空き家住宅が対象となると思われます。しかし、空き家住宅を除却する場合、跡地要件が必要となり、また、比較的美丽な空き家というのは除却ではなく活用していくのが一般的と思われます。ただし、活用をした場合、10年以上活用されるというものが通常になりますので、難易度は上がるかなという印象はあります。

続きまして、補助金の種類②について説明させていただきます。資料5ページをご覧ください。空き家対策総合支援事業、令和7年度までとなっています。令和8年度まで延長があるかということは、国と県で協議中です。令和8年度以降継続するという前提のお話ですが、こちらも除却と活用タイプの2つあります。

まず除却タイプの対象施設ですが、先ほどと違って特定空家も対象です。除却後の跡地要件は特段ありません。不良住宅については、跡地要件はないということになっています。空き家住宅については、跡地要件があります。除却後の跡地が地域活性のために供されるもの、実施計画内に利活用の記載が必要です。

続いて活用タイプについて説明します。対象施設は、空き家住宅と増改築後の建築物が地域活性化のために計画的利用に供されるもの、計画内に利活用に関する記載が必要です。空き家バンクの所有者に対して改修費用の補助も可能です。ただし、移住定住の促進を目的とするため、市外住民が当該空き家を利用する場合に限定されます。計画内に空き家を活用した移住定住の促進の位置づけが必要です。

6ページをご覧ください。申請期間については、先ほどと同様なので割愛します。補助対象費用は記載のとおりです。補助率については、除却について、先ほどは略式代執行のみが対象でしたが、こちらは代執行等ということですので、略式代執行のみならず、通常の代執行も補助対象です。特記事項のところで、国の補助制度が終わるまでに除却事業及

び活用事業双方を実施する必要があるということになります。

たとえばこの制度が延長されて令和8年度から令和12年度まで計画期間があった場合、5年以内に除却、活用双方を実施しないと補助金の対象とならないということになります。説明は以上となります。

堀江議長 はい。空家等対策に活用できそうな補助金ということで、大きく分けて2つ。社会資本整備総合交付金と、空き家対策総合支援事業ということです。冒頭ちょっと問題となっていました特定空家をどうするかということは空家対策法が基になっていますので、社会資本整備は使えない。空き家対策総合支援事業の活用しか考えられないと。意見というよりもご質問があれば、内容の確認等あればお願いします。

堀江議長 これ、リフォーム流行で、この補助金使ってやられている例なんて、あまり耳にしますか。リフォームはどうですか。

E委員 初めて聞きますね。あるんですかね。
非常にわかりづらいですね。

堀江議長 リフォームや活用に社会資本整備があればね。以前、ずっと置いておいて国の補助金もらって壊すなんてことがおきてはまずいのではという指摘もありましたので、ここは何が使えるのかということがね。①は、社会資本整備のほうは、公共的な利用価値が高いのであれば、所有者がわからなくても、公共がやるということが可能だというふうになっておりますが、活用まで行くとすると所有者の意思決定が必要です
ね。

D委員 ①はそもそもダメですよ。②のほうがいいですかね。
5ページの除却の、跡地要件ありというのはどういうことですか。

鶴岡副主査 空き家住宅等の跡地要件というのは建物を壊した後に、その敷地を使って、ポケットパークを整備するとか、あとは地域のコミュニティ施設ということで公民館を建てるとかそういうものに使うということが跡地要件に書かれているものです。除却事業として特定空家に至らない空き家を壊すのであれば、跡地を地域活性化に使うということが条件として付されるということですね。

堀江議長 ある意味使い勝手の悪い補助金ですね。

D委員 使った前例なんてないですよ。

鶴岡副主査 近隣で、ですかね。この場合だとやはり特定空家を解体しますという場合に除却を使っている例はあると思いますが、空き家住宅を、まだ比較的美丽な空き家をこの事業を使って解体して、ポケットパークに

整備したというものは、あることはあるようですが、ほぼありません。

堀江議長

規則的な書き方をそのまま説明したのでケースバイケースで使えるもの、使えないものあるとは思いますが、制度としてあるのはこういったものだ。

余談ですが、今山武地域は、移住定住先、終の棲家やに拠点生活のために空き家や古民家をリフォームして週末を過ごす。コロナ禍を過ぎて、増えてきていると聞いています。ただ、空き家をそのままリフォームするときに、一番問題になるのは耐震化がされているのか。昭和56年以前のは耐震基準がなっていないものはリフォームどころではなくて、最初は、国は、耐震のための診断補助金と、改修補助金は別メニューでもってまして、単純に空き家だからそれをリフォームしてどうこうするときはまた違う補助金でハードルは高くなるのかなと。

それを承知で新しい所有者が買って全部やるのなら、話は変わりますが、すばっと割り切れないところが出てきますね。おそらく、750何件の、空き家候補の場所のうち、どのくらいが活用シフトできるかというのがまったく分からないので、まあ、相談会などで道筋が決まって、行政代執行に入る前に所有者の判断で新たな利活用方針が見つかってくれればいいなと、行政として一番望ましいところですが。

一応、今ある補助金の制度説明ということで、ご承知おきいただきたいと思います。

B委員

補助金の種類のところで、空き家バンクの所有者に対して、リノベの補助金出ますという、県外から来ればというのは、これは、空き家バンクの所有者というのは、登録すればいいということですか。どういう意味でしょうか。

鶴岡副主査

事業のモデルとして、空き家バンクにまず登録していただいて、登録された空き家を使いたい、買いたいという方がリフォームをする必要があるとか、残置物の撤去が必要な場合に、活用事業タイプを使って、元の所有者の方に補助金を渡して、リフォームをした後に、新しい所有者に引き渡しをしてもらうというかたちです。その場合は、市外の方じゃないといけないということです。

堀江議長

今日は説明に過ぎませんでしたが、一応こういう補助制度があるということです。本日の議題はこれで閉めまして、事務局に進行を戻します。

谷川副課長

会長ありがとうございました。続きましてその他ですが、事務局から1点ございます。担当から説明させていただきます。

鶴岡副主査

それでは、資料5をご覧ください。空家等対策計画運用スケジュール(令和7年度)をご覧くださいければと思います。こちらのスケジュール

は、前回の会議でお配りしたものですけれども、その中で、計画の欄の認定基準の検討・策定という部分が、前回は4月から検討を始めて、12月頃に策定をし、来年の1月から運用ということでお示しさせていただいたんですが、空き家の対応を急ぐべきものであって、そのための判断基準の策定も早いほうがいいとのご意見をいただいておりますので、赤く塗った部分、5月に前倒ししております。

もう一つが、項目でいうと、3つ目の対策実施の部分の空き家相談会の部分も、12月までに調査、研究、検討とし、1月以降に開催としておりましたが、早い内に空き家の増加を防ぐということで、5月に協議ということで、8月に実施予定ということで前倒しさせていただいております。

このほかにもう一つ、一番下の米印のところに空家等対策協議会の会議について、令和7年度は7月と12月の2回開催予定と、前回お話しさせていただいたところですが、まず、7月の部分は、特定空家の判断基準と空き家相談会の準備を前倒しするというので5月に実施させていただいております。

2回目の12月の会議開催ということですが、補助事業の内容がある程度県から示されたりして具体的なものが作れそうとなった場合には、12月の予定を前倒しして、空き家相談会実施後の9月～11月の中で、開催することもあるかもしれないということでご報告させていただきたいと思います。

事務局からその他の説明については以上です。

谷川副課長 ただいま確認させていただいたスケジュールを含めて委員の皆様から何かご意見やご質問がありましたらお願いいたします。

(なし)

谷川副課長 よろしいでしょうか。ないようでしたら、以上をもちまして空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。
ご協力いただきまして、ありがとうございました。