

令和5年度第1回一関市空家等対策協議会次第

日 時 令和6年1月24日(水)
午後2時～午後3時30分
場 所 特別会議室

1 開 会

2 あいさつ

3 協 議

- (1) 空家等対策事業の令和4年度及び5年度実績と令和6年度計画について
【資料No.1】
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について
【資料No.2-1、2-2】
- (3) 措置の命令を行った特定空家等について
【資料No.3】

4 その他

5 閉 会

一関市空家等対策協議会名簿

令和7年3月31日まで
(敬称略)

	氏名	ふりがな	備考	
1	佐藤 善仁	さとう よしひと	一関市長	会長
2	桑原 尚子	くわはら なおこ		委員
3	水谷 みさえ	みずたに みさえ		委員
4	小野寺 規夫	おのでら のりお		委員
5	加藤 勝彦	かとう かつひこ		委員
6	高橋 誠治	たかはし せいじ		委員
7	佐々木 承子	ささき しょうこ		委員
8	宮崎 健	みやざき けん		委員
9	佐々木 裕子	ささき ひろこ		委員
10	及川 敏行	おいかわ としゆき		委員
11	佐藤 和浩	さとう かずひろ	一関市市民環境部長	委員

空家等対策事業の令和4年度及び5年度実績と令和6年度計画について

1 一関市空家等対策計画（令和3年度～令和7年度）指標と実績

重点 目標	指標項目	指標(数値)	実績	
			令和4年度	令和5年度 (11月末時点)
1	空き家バンクへの登録による活用促進			
	(1) 空き家バンク公開件数	40件/年度末時点	87件	74件
	(2) 空き家バンク成約件数	10件/年	12件	4件
2	相談窓口の充実			
	(3) 空家等に関する相談件数	120件/年	87件	66件
3	相談会・セミナーの開催			
	(4) 相談会開催回数	12回/年	6回	1回
	(5) セミナー開催団体数	3団体/年	2団体	0団体
4	空家等の現地調査等			
	(6) 現地調査件数	20件/年	39件	32件
	(7) 立入調査件数	1件/年	1件	0件

2 令和4年度・令和5年度実績

(1) 空き家バンクへの登録による活用促進・相談窓口の充実

- ① 固定資産税納税義務者へのチラシの送付
 - ・ 固定資産税納税通知書（4月）に空家等に関するチラシを同封し、市の相談窓口の周知と、空家等の適正管理について考えてもらう機会を提供した。
- ② 空き家対策パンフレットの作成
 - ・ 令和5年度に、㈱サイネックスが制作する空き家対策パンフレットの寄附を受けた。今後、窓口への配架、所有者等への配布を行い、意識啓発を図る。

(2) 相談会・セミナーの開催

- ① 支所巡回相談会（令和4年度4回）
 - ・ 職員が支所を巡回し、空家等に関する相談会を予約制で開催した。
 - ※ 参加者が毎回少数となっていて、予約者が0人で開催しないこともあったことから、令和5年度は支所巡回相談会を廃止し、リモートで支所と本庁をつないで随時相談を受ける体制とした。
- ② 空家相談会（令和4年度2回、令和5年度2回）
 - ・ 宅地建物取引業協会・司法書士会・建築士会と連携して相談会を開催した。
- ③ 空家セミナー（令和4年度2団体）
 - ・ 老人クラブや行政区長を対象とした空家に関するセミナーを開催した。

(3) 空家等の現地調査等

- ① 現地調査（令和4年度39件、令和5年度32件）
 - ・ 管理不全の空家等の情報提供を受け、市職員が空家等を現地確認した。
- ② 立入調査（令和4年度1件）
 - ・ 市職員や民間の建築士が立入調査を行い、特定空家等に該当するか判定した。なお、令和5年度については現在のところ実施予定なし。

(4) 空家等のデータベースの整備

- 空家等情報の追加
 - ・ 空家等に関する所有者等からの相談や地域住民からの苦情について空家等のデータベースに新たに追加した。
 - ※ 令和5年11月末までに空家等として確認した件数は2,344件（うち187件は除却等により空家等ではなくなったもの）

(5) 特定空家等への対応

- 協議事項(3)で報告します。

3 令和6年度計画

(1) 空き家バンクへの登録による活用促進・相談窓口の充実

- ① 固定資産税納税義務者へのチラシの送付
 - ・ 固定資産税納税通知書（4月）に空家等に関するチラシを同封し、市の相談窓口及び空き家バンク制度を周知し、空家等の適正管理について考えてもらう機会を提供する。

(2) 相談会・セミナーの開催

- ① 空家相談会（3回を計画）
 - ・ 宅地建物取引業協会・司法書士会・建築士会と連携して相談会を開催する。
- ② 空家セミナー（随時）
 - ・ 民間団体と連携して空家に関するセミナーと相談会を併せて開催する。

(3) 空家等の現地調査等

- ① 現地調査（随時）
 - ・ 管理不全の空家等の情報提供を受け、市職員が空家等を現地確認する。
- ② 立入調査（随時）
 - ・ 市職員や民間の建築士が立入調査を行い、特定空家等に該当するか判定する。
 - ※ 現時点で実施を想定している空家等はないが、必要に応じて実施することとする。

(4) 空家等のデータベースの整備

- 空家等情報の追加
 - ・ 所有者等や地域住民からの相談内容についてデータベースに追加する。

(5) 特定空家等への対応

- 協議事項(3)で報告します。

(6) 改正空家特措法への対応

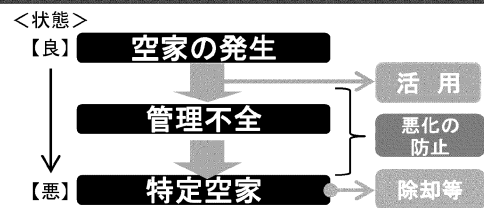
- 協議事項(2)で報告します。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
→安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村*から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除

窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

空家等対策の推進に関する特別措置法の 一部を改正する法律

国土交通省住宅局

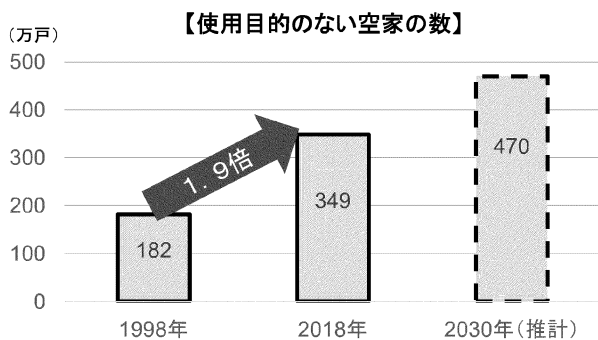


Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

背景と方向性

背景

- 使用目的のない空家は、この20年で約1.9倍に増加。今後、更に増加する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(特定空家)への対応を中心に制度的措置を定めている。
➡ 特定空家になってからの対応は限界。

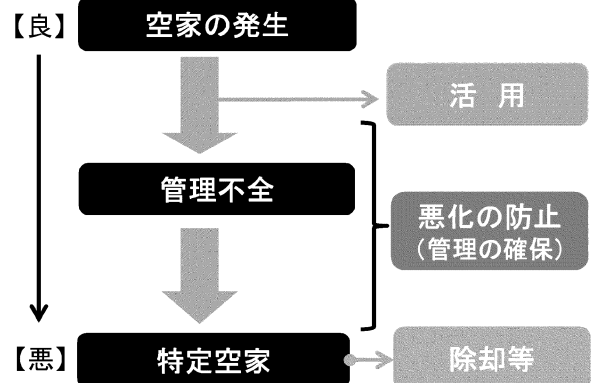


【出典】住宅・土地統計調査(総務省)
使用目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の「活用拡大」、「管理の確保」、
「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化

<状態>



所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の施策に協力する努力義務を追加

1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的実施

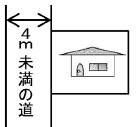
○「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村**が活用**指針**を明示
- 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

・**前面**に接する道が**幅員4m未満**でも、安全確保策^{※1}を前提に、**建替え、改築**等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁^{※2}が協議して指針に規定
 ※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

・各用途地域で**制限された用途**でも、指針に定めた用途[※]への**変更**を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定

写真

コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う**財産管理人**の選任を**市区町村**が裁判所に**請求**

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○**空家等管理活用支援法人**の創設

- NPO法人、社団法人等を**市区町村**が**指定**

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理[※]
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保

(1) 特定空家[※]化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の**管理指針**」を告示

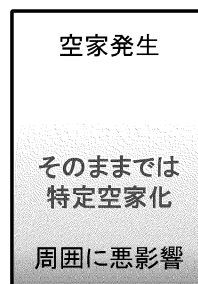
(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、**市区町村**が**指導・勧告**

○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る**固定資産税の住宅用地特例**（1/6等に減額）は**解除**

<状態>

良
↓
悪



<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

○所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を**市区町村**が裁判所に**請求**

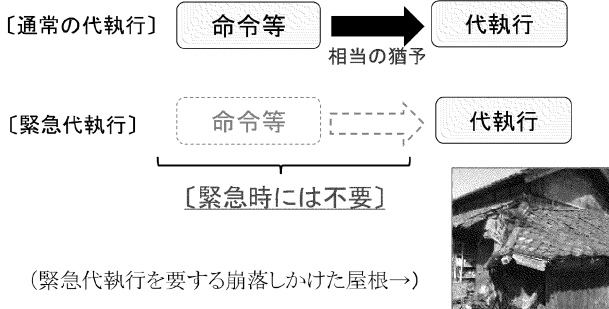
(3) 所有者把握の円滑化

○ **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**が**提供要請**

3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)



② 代執行費用の徴収円滑化

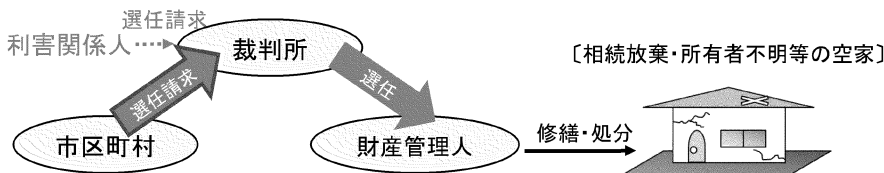
【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収 ↓ 告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要 ↓ 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価 改正 通常の代執行と同じ	創設 通常の代執行と同じ

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

○ 市区町村が裁判所に「財産管理人」(※)の選任を請求し、修繕や処分を実施

(注)民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

○ 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

○市区町村やNPO・民間事業者等による空き家の活用や除却に係る取組に対して支援



(例)居住環境の整備改善のため、特定空家を除却



(例)地域活性化のため、空き家を観光交流施設へ改修

空き家対策総合支援事業

(R5当初予算:54億円)

<令和5年度拡充事項>

- ・市区町村が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ(補助限度額1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設(補助率調査検討等:定額、除却:2/5、活用1/3)
- ・空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設(補助率国と市区町村合わせて2/3等)
- ・市区町村が代執行(緊急代執行を含む。)等をした除却に係る補助率の引上げ(補助率2/5→1/2)
- ・市区町村が所有者不明建物管理制度等を活用する際の予納金等の補助対象への追加(補助率1/2)

フラット35地域連携型

(R5当初予算:236億円の内数)

- ・空家の取得や改修を対象とした住宅ローンの金利引下げ期間の延長

現行	拡充 (空き家対策)
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

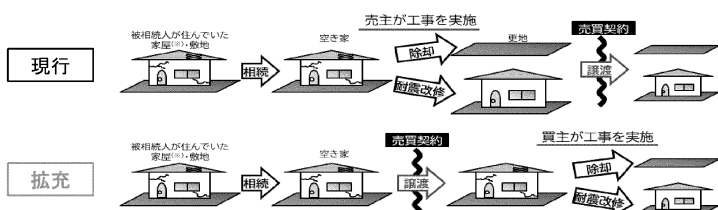
※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

※その他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

税制措置

相続した空家の譲渡所得の3000万円特別控除

- ・相続人が、相続した空家を一定の要件を満たして譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除。【令和3年度実績:11,976件(市区町村による確認書交付件数)】
- ・特例の期限を令和9年末まで延長。買主が売買契約に基づき譲渡後に耐震改修又は除却した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

固定資産税の住宅用地特例の解除

<特定空家に対する措置(現行)>
市区町村長から勧告を受けた特定空家の敷地について固定資産税の住宅用地特例を解除。

<管理不全空家に対する措置(法改正により措置)>
市区町村長から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例を解除。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行に係る
当市の対応について

1 活用拡大

(1) 空家等活用促進区域の指定について

地域課題を解決するため、地域を指定して空家を活用する施策について
庁内の担当部局と情報共有し、必要に応じて県と協議する。

(2) 財産管理人による所有者不在の空家の処分

市も申立人になれるので、事案に応じて検討する。(予納金が必要)

(3) 空家等管理活用支援法人制度

どのような団体を空家等管理活用支援法人に指定するのか検討する。

2 管理の確保

(1) 特定空家化を未然に防止する管理

ア 令和6年度に(仮称)一関市管理不全空家等認定基準を策定する。

イ 固定資産税の住宅用地特例の解除は、資産税課と連携して対応する。

(2) 所有者把握の円滑化

事案によって活用する。

3 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

ア 緊急代執行制度の新設により、特定空家等の状態によっては代執行まで
の期間が短縮可能だが、実施にあたっての基本的な考え方等を整理する。

イ 代執行後に所有者が判明した場合や緊急代執行の場合も強制徴収可能
となったので、事案に応じて活用する。

(2) 財産管理人による空家の管理・処分

市も申立人になれるので、事案に応じて検討する。(予納金が必要)

4 その他

改正空家法に基づく事務を進めるため、上記1から3の内容について法
に基づく市の規則を改正する。