

令和6年度第1回一関市空家等対策協議会次第

日 時 令和6年8月7日(水)
午後2時～午後3時30分
場 所 会議室棟第1会議室

1 開 会

2 あいさつ

3 協 議

- (1) 内規の変更について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 【資料No. 1】
- (2) 令和5年度実績及び令和6年度計画について・・・・・・・・ 【資料No. 2】
- (3) 空家等管理活用支援法人について・・・・・・・・・・・・ 【資料No. 3】
- (4) 空家等活用促進区域について・・・・・・・・・・・・・・ 【資料No. 4】
- (5) 管理不全空家等の認定基準について・・・・・・・・・・・・ 【資料No. 5】
- (6) 措置の命令を行った特定空家等について・・・・・・・・ 【資料No. 6】

4 その他

5 閉 会

内規の変更について

1 目的

会長（市長）が出席できないときの代理について、委員以外（副市長等）も担うことができるようにするもの。

2 変更案（変更部分を下線で表示）

修正前	修正後
<p>(会長の職務) 第2条 会長に事故ある時、欠けた時、又は急遽、公務により会議に出席できないときは、あらかじめ会長が指名する<u>委員</u>が職務を代理する。</p>	<p>(会長の職務) 第2条 会長に事故ある時、欠けた時、又は急遽、公務により会議に出席できないときは、あらかじめ会長が指名する<u>者</u>が職務を代理する。</p>

○一関市空家等対策協議会条例

平成28年3月17日

条例第10号

(設置)

第1条 空家等に関する対策の推進を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第8条第1項の規定に基づき、一関市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(協議事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項に関し協議を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) その他協議会において必要な事項

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 委員は、知識経験を有する者、市民及び市の職員のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長の職務)

第5条 会長は、会務を総理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、市民環境部生活環境課において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この条例は、令和5年12月13日から施行する。

一関市空家等対策協議会運営内規

(趣旨)

第1条 この内規は、一関市空家等対策協議会条例第9条の規定に基づき、一関市空家等対策協議会の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長の職務)

第2条 会長に事故ある時、欠けた時、又は公務等やむを得ない理由により会議に出席できないときは、あらかじめ会長が指名する委員が職務を代理する。

附 則

この内規は、平成28年7月7日から施行する。

令和5年度実績及び令和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)	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		
	(1) 空き家バンク公開件数	40件/年度末時点	65件
	(2) 空き家バンク成約件数	10件/年	16件
2	相談窓口の充実		
	(3) 空家等に関する相談件数	120件/年	99件
3	相談会・セミナーの開催		
	(4) 相談会開催回数	12回/年	2回
	(5) セミナー開催団体数	3団体/年	1団体
4	空家等の現地調査等		
	(6) 現地調査件数	20件/年	34件
	(7) 立入調査件数	1件/年	0件

2 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した。
- ② 空き家対策パンフレットの作成
 - ・ ㈱サイネックスが制作する空き家対策パンフレット（1,450部）の寄附を受け、窓口への配架や空き家所有者等への配布を行い、意識啓発を図った。

(2) 相談会・セミナーの開催

- ① 空家相談会（2回：9月、3月）
 - ・ 宅地建物取引業協会、司法書士会、建設業協会、建築士会と連携して相談会を開催した。
 - ② 空家セミナー（1団体：3月）
 - ・ 室根市民センターにおいて、地域住民を対象としたセミナーを開催した。
- ※ 支所巡回相談会は、参加者が毎回少数であり、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年度は中止し、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。

(3) 空家等の現地調査等

- ① 現地調査（34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。
- ※ 立入調査（0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するものがあるが、令和5年度は実施しなかった。

(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年度：78件)
- ※ 令和5年度末までに空家等として確認した件数は2,371件

(5) 特定空家等への対応

- 資料No.5に記載

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(別紙)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)
 - ・ 宅地建物取引業協会、司法書士会、建設業協会、建築士会と連携して相談会を開催する。

期日	時間帯	会場
令和6年 9月 14日(土)	10時～16時 (12時～13時除く)	一関市役所
令和6年 12月 7日(土)		千厩農村勤労福祉センター
令和7年 3月 1日(土)		一関市役所

- ② 各支所からのリモートによる相談対応(随時)
 - ・ リモートで支所と本庁をつなぎ、各地域にお住まいの方からの相談を受け付ける。
- ③ 空家セミナー(随時)
 - ・ 市民センター等からの依頼に応じて、職員によるセミナーを開催する。
 - ・ 必要に応じて、民間団体と連携し、セミナーと併せて相談会を開催する。

(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

- 資料No.5に記載

(6) 改正空家特措法への対応

- 資料No.2、3、4に記載

空家等管理活用支援法人について

1 空家等管理活用支援法人とは

- (1) 自治体がNPO法人や社団法人等を同支援法人に指定
(民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備)
- (2) 法人の目的は、空家等対策に取り組む自治体の補完的な役割を果たしていくこと
- (3) 主な役割は、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、所有者探索 など

2 法改正の背景（国土交通省資料抜粋）

- (1) 所有者が空家の活用や管理について相談などできる環境が十分でない。
 - (2) 多くの市町村では人員などが不足しており、所有者への働きかけが十分にできない。
- ※ 当市においても、毎年100件以上の相談等を受け付けており、相談内容によっては長時間を要することもある。

3 県内他自治体の状況（令和6年7月に県内32市町村への調査を実施し、28自治体から回答を得た）

(1) 指定状況

指定済み	指定していないが予定あり	指定していない
0	0	12市、12町、4村

(2) 指定に向けた要綱等の策定状況

策定済み	策定中	策定要否検討中	策定予定なし	未検討
1市、2町 (R5.12、R6.3・7)	0市	7市、3町	1市、5町、2村	3市、2町、2村

※ 全国においては、令和5年度末時点で9団体（8市区町村）が指定され、90市区町村（119団体）での指定が検討されている。

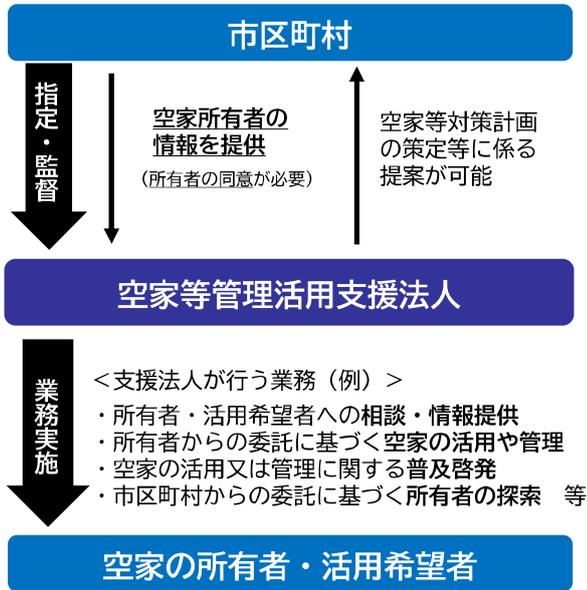
4 今後の進め方（予定）

- (1) 各自治体で指定した法人の情報収集を行う。
- (2) 空家等対策協議会での協議や、意欲のある民間事業者等との意見交換などを行う。
- (3) 上記を踏まえ、当該法人の役割や費用負担について検討を行い、必要に応じて要綱等の策定を進める。

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
 - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】



空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

①指定の要件例

- (法人の基本的な要件)
- ・破産していないこと
 - ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること (↑取扱要綱のひな型も掲載)
- ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)
第1条 ……………

(指定の要件)
第2条 ……………

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。

空家等活用促進区域について

1 空家等活用促進区域とは

- (1) 自治体が重点的に空家等の活用を図るエリアを当該区域に指定
- (2) 区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化を措置することが可能

2 法改正の背景（国土交通省資料抜粋）

- (1) 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれがある。
- (2) 古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。

3 県内他自治体の状況（令和6年7月に県内32市町村への調査を実施し、28自治体から回答を得た）

(1) 指定状況

指定済み	指定していないが予定あり	指定していない
0	3市 (R6. 12、R8. 3、未定)	9市、12町、4村

(2) 指定に向けた要綱等の策定状況

策定済み	策定中	策定要否検討中	策定予定なし	未検討
1市 (R6. 3)	0	6市、3町	1市、6町、2村	4市、3町、2村

※ 全国においては、令和5年度末時点で指定はないが、44区域（32市区町村）で指定が予定されている。

4 今後の進め方（予定）

- (1) 各自治体で指定した法人の情報収集を行う。
- (2) 空家等対策協議会での協議や、民間事業者等との意見交換などを行う。
- (3) 上記を踏まえ、当市における区域指定の必要性について検討を進める。

空家等活用促進区域

参考：令和6年3月1日
国土交通省住宅局

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

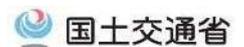
- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

①まちづくり課題の抽出	<p><基本的な考え方・部局間連携></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討 ○ まちづくり部局のほか、所有者不明土地対策や観光の所管部局等との連携が重要
②区域案・指針案の検討	<p><区域・指針の内容></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 対象エリア（地域の実情に応じて柔軟に設定が可能） ※地区イメージ例を紹介 ○ 活用する空家等の種類、誘導用途等 <都市計画等との調和> ○ 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要 <特例適用要件の設定【選択】> ○ 参酌基準から敷地特例適用要件を設定 ○ 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介 ○ あらかじめ特定行政庁と協議が必要
③区域の設定	<p><住民意見の反映></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公聴会、パブリックコメントなど <p><要請、あっせん></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 所有者等へ誘導用途への活用を要請 ○ 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん
④運用開始	

【参考】空家等活用促進区域内で講じることができる規制の合理化等



空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

- 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>
建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>
市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、**建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの合意が近隣でなされていること」等について規定。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の種類に制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



住居性のための地域。小規模な店や事務所を付けた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に住居性のための地域。小中学校以外の建物が、1.5mまでの一定の幅に建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住居のための地域。病院、大学、5.0mまでの一定の幅に建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

【空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインP6】

- 空家等の活用を進める上で、空家等の活用需要を的確に把握することが極めて重要です。空家等の所有者等に活用の意向があったとしても、その活用に係る需要がなければ、空家等の活用は進みません。空家等の活用需要は、前述のような中心市街地の活性化、移住・定住など、様々な政策課題に係るものが考えられます。その的確な把握を進めるためには、市町村の空家施策担当部局だけでなく、これらの政策課題を扱う部局が連携していくことが不可欠です。
- 空家施策担当部局以外の部局では、現状、それぞれの政策課題において空家等を活用することが有効な選択肢として十分に認識されていないケースもあります。促進区域は、単に空家等を活用することが目的ではなく、それにより地域の経済的社会的活動を促進するものであるため、促進区域設定の検討をきっかけとして、市内の一体的な検討体制を構築し、それぞれの地域が抱えるまちづくり等の課題を解決していくことが望ましいと考えられます。
- 市内体制としては、空家施策担当部局のほか、中心市街地の活性化、移住・定住、観光振興、高齢者等福祉、子育て支援、都市計画などの部局が想定されます。
- また、自らの市町村が建築基準法上の特定行政庁（市町村の建築審査部局や都道府県の建築審査部局）でない場合や、市町村の区域内に市街化調整区域があり、当該区域内で空家等の活用を検討する場合は、都道府県を検討体制のメンバーに加えることも有効です。