

令和4年度第1回小牧市空家等対策協議会 議事録

- 1 開催日時
令和4年6月3日（金）午後2時00分から午後3時10分まで
- 2 開催場所
小牧市役所 本庁舎6階 601会議室
- 3 出席委員（名簿順）

岡本 肇	中部大学准教授
山下 史守朗	小牧市長
大堀 誠三郎	区長会副会長
銅谷 守	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部
荒木 浩	公益社団法人 愛知建築士会 春日井支部
田中 秀治	社会福祉法人 小牧市社会福祉協議会
- 4 欠席委員
小川 雄彦 公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
- 5 事務局

鵜飼 達市	都市政策部長
堀場 武	都市政策部次長
平野 淳也	都市政策部都市計画課主幹（居住推進担当）
横井 久志	都市政策部都市計画課居住推進係長
- 6 会議内容
 - 1 開会
 - 2 会長挨拶
 - 3 報告事項
 - (1) 令和3年度空家等対策の取組状況について
 - (2) 小牧市定住促進補助金の創設について
 - 4 議題
令和4年度空家等対策の取組内容について
 - 5 閉会
- 7 傍聴人
0名

【事務局】

定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日は、お忙しいところご参集賜りまして誠にありがとうございます。都市政策部次長の堀場と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

会に先立ちまして、私が市民憲章を読み上げさせていただきます。次第の裏面をご覧ください。皆様はお声を出さず、心の中でご唱和ください。

小牧市民憲章 わたくしたち小牧市民は 小牧を
ひとつ

・健康で生きがいのある明るいまちにしましょう

ひとつ

・感謝と思いやりのあるあたたかいまちにしましょう

ひとつ

・緑とやすらぎのある美しいまちにしましょう

ひとつ

・高い文化と教養のある豊かなまちにしましょう

ひとつ

・希望と働く喜びのある活気あふれるまちにしましょう

ありがとうございました。小牧市民憲章とともに、こども夢・チャレンジ NO. 1 都市宣言を要約したものを記載させていただいておりますので、各自ご覧いただきたいと思います。

続きまして、委員の交代がありますので、ご紹介させていただきます。

地域住民代表として区長会副会長の大堀誠三郎様でございます。

【大堀委員】

大堀誠三郎でございます。よろしくお願いいたします。

本日タウンミーティングで市長ご説明を拝聴しましたけれども、その中で、空き家対策を4番目に報告されましたので、改めて重要施策であるなど感じしております。よろしくお願いいたします。

【事務局】

ありがとうございます。続きまして、次第2会長挨拶、岡本会長をお願いします。

【岡本会長】

皆さん、こんにちは。お忙しい中、お越しいただきありがとうございます。

昨年度、計画も改定されて、今年度からその計画に基づいて実施するという事で、また新しいステージに入ったと思います。引き続きよろしくお願いいたします。

【事務局】

ありがとうございます。つづきまして、本日の出席委員数についてご報告申し上げます。出席委員は6名でございます。したがって、小牧市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定により、本会議は成立をいたしておりますのでご報告させていただきます。

それでは議事に入らせていただきます。議事の進行について会長に務めていただくこととなっておりますので、以後の進行は岡本会長にお願いします。岡本会長、よろしくお願いいたします。

【岡本会長】

それでは、次第に沿って議事を進めてまいります。

次第3報告事項(1)(2)につきまして、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、報告事項(1)令和3年度空家等対策の取組状況についてご説明いたします。恐れ入りますが、お手元の資料、資料2をご覧ください。

令和3年度までは、平成28年度に策定した、前空家等対策計画に基づいた取組となっております。そのため、前計画の基本施策に沿って順次、ご説明させていただきます。

上段にあります、基本施策1空家等の適切な管理の促進、所有者等による空家等の適切な管理の促進として、空家等所有者への意識啓発であります。

取組としては、空き家対策セミナーの開催であります。令和4年2月6日、日曜日13時から北里市民センター講堂において開催しました。

家族法務のエキスパートの方を講師にお招きし、空き家をつくらないために有効である家族信託についてポイント等をわかりやすく説明していただきました。

家族信託とは、財産を持っている人が、一定の目的のために信頼できる家族や親族などに自分の財産の管理や処分などをする権限を託す財産管理や承継の手法であります。

当日は16名の方々にご参加いただき、そのうち2名の方が個別相談会にご参加いただきました。

続きまして、空家等の発生抑制に向けた支援・取組について、4点ございます。

1として、耐震診断の実施、耐震改修工事補助金の交付であります。昨年度の実績として耐震診断が59件、耐震改修工事が6件となっております。

2として、被相続人居住用家屋等確認書であります。被相続人居住用家屋等確認書とは空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除を受けるために必要なものであります。

相続によって生じた空き家の売却で、取壊し後の敷地の譲渡など一定の要件を満たす場合は、譲渡所得から3,000万円が控除されるという、国が実施している制度であります。昨年度の交付件数は、27件でありました。

3として、低未利用土地等確認書であります。低未利用土地等確認書とは、所得税及び個人住民税の特例措置を受けるために必要なものであります。

都市計画区域内にある低未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利について、一定の要件を満たす譲渡をした場合、譲渡所得から100万円が控除されるという、国が実施している制度であります。昨年度の交付件数は8件であり、内2件が空家でありました。

4として、空き家に関する制度等の周知・啓発であります。市の広報やケーブルテレビなどを利用し、制度の案内を行いました。恐れ入りますが、2ページをお願いします。住民等からの空家等に関する相談への対応の取組についてであります。

相談窓口の明確化の取組が3点ございます。

1として、市民相談であります。各年度の相談件数をまとめております。この相談実績は、空き家に限らず全ての相談件数となっております。

2として、小牧市における空家等対策に関する協定の締結であります。令和3年11月1日に公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部と協定を締結いたしました。

3として、関係団体との連携の取組として空き家総合相談窓口の相談実績をまとめております。

続きまして、右側下段にあります、基本施策2空家等の利活用促進として、空家等及び除却した家屋等に係る跡地の活用の推進として空家等の流通・活用促進に向けた情報発信であります。

取組としては、小牧市空き家バンクの実績であります。登録件数としてはこれまでに7件あり、契約成立件数は2件であります。

恐れ入りますが、3ページをお願いします。

基本施策3 空家等に対する措置として、特定空家等に対する措置その他の特定家屋等への対処として、老朽化した空家等の除却促進であります。

取組としては、空き家等除却工事費補助金の交付であります。昨年度実績として、33件交付いた

しました。建物用途と空家等の種別における内訳は、記載のとおりであります。そのほとんどが戸建て専用住宅でありました。また、不良度判定の結果、評点が145となった危険空き家に該当する空き家が1件ありました。

続きまして、右側、特別措置法に基づく措置の実行であります。

取組としては、「特定空家等に対する措置」であります。

昨年4月に、本市の特定空家等認定基準を策定し、空家法第9条第2項に基づく立入調査を2件実施しました。

立入調査を実施した2件のうち、1件は特定空家等に認定し、助言・指導を行った結果、除却されております。もう1件は特定空家等に該当せず、経過観察としておりましたが、本年4月19日付けで、所有者に対し本年4月に施行しました小牧市建築物等及び空き地の適切な管理に関する条例に基づく指導書を送付しております。

続きまして、その下段 その他でございます。

1として、相続財産管理制度の活用であります。現在は、売買により、相続財産管理人から、民間企業に所有権移転され、写真のとおり、空家等は除却され更地となっております。

2として、小牧市建築物等及び空き地の適切な管理に関する条例の制定であります。建物及び土地の所有者は、法律で適切に維持管理する責任があることが定められています。しかし、所有者が適切に管理をしていないことにより、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが問題となっております。

このことから市民の皆さまの生活環境の保全を図り、安全で安心なまちづくりを推進するため、4月1日から施行しています。

恐れ入りますが、4ページをお願いします。

基本施策4 空家等対策の計画的推進として、空家等に関する対策の実施体制に関する事項への対処として、市の実施体制の整備であります。

取組としては、小牧市空家等対策庁内検討委員会の設置であります。都市政策部次長を委員長として、庁内9課1室の課長職で構成している会議体であります。

以上が、令和3年度に実施した空家等対策の取組であります。

参考となりますが、右側に、令和3年度末での本市における空家等数をまとめました。

令和2年度の実態調査では780棟であった空家等が令和3年度末には、115棟減少し、665棟となっております。その内訳であります。増加分として12棟。これは、お地元から苦情や相談を受けたもののうち、空家等と判明したものであります。

減少分として、127棟。これは、除却されたものや売買により利用が図られたもの、もしくは使用していたことが判明したもののなどの合計であります。

その下段、空家等のうち管理不全空家等の数についてであります。

令和2年度には44棟であったものが、令和3年度末には12棟減少し32棟となっております。

報告事項(1)令和3年度空家等対策の取組状況についての説明は以上です。

続きまして、(2)小牧市定住促進補助金の創設についてであります。

恐れ入りますが、お手元の資料、参考資料であります。小牧市定住促進補助金と書かれたオレンジ色のチラシをご覧ください。

若年層の定住を促進するため、子育てに対する不安や負担の軽減を図るとともに、中古住宅の活用を促進し、将来にわたって活気ある住みよいまちづくりを目指すため、令和4年4月1日に定住促進補助金を創設しました。3つのタイプにより補助します。

1として、三世代同居・近居住宅支援タイプであります。同居の補助金の上限額は60万円、近居の補助金の上限額は30万円です。新たに三世代同居・近居を目的として、小牧市内に住宅を新築、購入またはリフォームなどを行った世帯に補助金を交付します。

2として、市内就業者定住促進タイプであります。補助金の上限額は30万円です。市内の事業所に1年以上継続して就業している若年世代を対象に、小牧市内に住宅を新築または購入した場合に補助金を交付します。

3として中古住宅活用タイプであります。補助金の上限額30万円であります。中古住宅の流通及び活用により、空家等の発生抑制を図り、かつ、若年世代の定住を促進するため、小牧市内の中古住宅の取得やリフォームを行った場合に補助金を交付します。

恐れ入りますが、チラシをめくっていただきまして、上段に補助金の概要があります。先ほど説明しました3つのタイプの条件があった場合、併用することができ、最大で120万円の補助金となっております。簡単ではございますが、(2)小牧市定住促進補助金の創設についての説明は以上です。

【岡本会長】

ありがとうございました。事務局より説明がありましたが質問等ございませんか。

私からよろしいでしょうか。定住促進補助金の近居の概念は、小牧市の中に入っていれば近居ということになるわけですね。

【事務局】

近居の場合ですと、親世帯は小牧市に1年以上継続して住んでいるという条件と、市外から子と孫いわゆる子世帯が転入してくる場合を想定しております。その場合、小牧市内であれば場所を問わず近居となります。

【岡本会長】

市内であれば近居というわけですね。近居という言葉は、市民の方に浸透しているのかなと思ひましてどうなのでしょう。

我々は専門分野でよく近居という言葉を使いますけど、近居と聞いたときに、ぱっと見たときにやはり近くでなくてはいけないのかなというふうに感じるかなと思ひました。

【事務局】

窓口等で、まずは同居のご説明をさせていただきまして、一緒に住んでいる場合ですとか、隣接地も含めて同居としてとらえていますという説明をさせていただいて、近居というのはそれ以外という形ですというご説明をさせていただいているところでございます。

ただし、近居の場合は市外から転入してくるという条件がつくということもあわせてご説明をさせていただいております。

【岡本会長】

わかりました。ありがとうございます。

もう1つこの定住促進補助金ですけど、市街化調整区域だろうが、居住誘導地域以外だろうが、同じ額が支払われるということではよろしいですか。

【事務局】

はい、その通りです。

【岡本会長】

はい、わかりましたありがとうございます。ほかに御質問はいかがでしょうか。

【田中委員】

質問というより少し状況をお伺いしたいのですが、基本施策1の空き家等の適切な管理の促進のところの相談窓口の明確化の取組3の空き家相談窓口について、宅建協会さんと協定を結び相談を始められて、コンスタントに相談が入ってきておるといことなのですが、特に市民の側からすると、売却とか賃貸とかその活用方法についての相談というのは結構ありがちなのかなというイメー

ジなのですが、管理というものが、令和3年度に2件入ってきているという部分でいうと、このような専門的な相談という部分が、効果を生み出してきていることのあらわれなのかなと思うのですが、具体的にはどのような相談だったのか概略でも結構ですのでわかれば教えていただきたいです。

【事務局】

申し訳ございませんが、詳しい内容までは確認がとれておりません。件数だけは確認をとってまとめている状況です。

【田中委員】

ありがとうございます。ただ幅広く、市民サービスという意味では管理をどうしていったらいいのかとか、そのようなところまで細やかに対応出来ているということであると、今後、期待が大きいかないというふうに思いました。

【岡本会長】

ほかに質問等ございませんでしょうか。

【大堀委員】

ページ3に3年度に補助金を交付したのが33件と記載されています。この減少分33件というのはページ4のどこに出てくるのでしょうか。それと33件の分母も教えていただきたいです。3年度の665棟のうちの33件に対して補助金を交付したということでしょうか。3ページと4ページの数字の整合を教えていただきたいのですが。

【事務局】

昨年度33件を交付したということで4ページを見ていただきますと、780棟から665棟とありましたと書かれている右側の減少127棟のところ、除却分94棟の内訳としまして、この中の25棟が補助金を活用したという形で表現をさせていただいております。

【大堀委員】

25棟と33棟は、イコールではないのでは。

【事務局】

33棟のうち25棟が780棟の空き家としてカウントしていたもので、残りの8棟に関しては、780棟に含まれていなかったということです。

【大堀委員】

そもそも入ってないということですね。94棟のうちすべてが補助金対象になるということではないのですね。

【事務局】

その通りです。

【大堀区長】

94棟除却したけれども、補助金を活用したのは4分の1弱の25棟ということで、そんなに少ないかなと思いました。

【事務局】

結果としてそのような状況になっております。

【山下委員】

補助金の対象外ではなく、知らなかったから使わなかったということですか。

94棟のうち25棟が補助金を活用していて、残り、70棟近くは補助金を活用していないというのはどのような理由があるか。

【事務局】

補助金の条件といたしまして、老朽空き家の条件の中に築22年を経過したものというものがあります。中には、築22年経過せずに壊したという空き家もあるかもしれません。そうした場合は補助金を活用しませんので、そのような理由も考えられます。あとは、補助制度を知らずに、除却されたという方もいらっしゃると思います。

【山下委員】

そうすると、相談があったが対象にならないというのはやむを得ない話だから、いいと思いますが、知らずにという話になると、壊す側からしたら、知っておきたかったということになるだろうと思います。そこは知らせるべきだとは思いますが、知らなかった可能性があるという回答だとこの780棟、現在は665棟の所有者に対して個別には案内は出来てないのですか。

【事務局】

所有者への案内ということで回答させていただきます。

実態調査を実施した際に、所有者の意向調査というのともあわせて行いました。そのときに、所有者に送るアンケートとあわせて、除却制度の案内ですとか、総合相談窓口の案内を同封して送っておりますので、その時点で空き家の所有者への周知というのは図られていると感じております。

【山下委員】

市としては案内しており、知り得る状況にあったということですね。

【事務局】

その通りです。

【銅谷委員】

今のお話の続きで、私がたまに聞くのは、この制度を使うためには、除却の請負契約の前に市に申請を出して、許可を取らないと、補助金が活用できないと思いますが、除却する前でも、契約をしてしまった場合は市に申請しても、使えないですよね。

その理由を教えていただきたいのと、除却をする前に必ず業者さんが、市に建物を除却しますよということを届け出るのでしょうか。一定規模だとありますよね。

例えばその時点でこのような制度がありますよってということを言っていたとしても、その時点では、除却の請負契約をしてしまっている段階ですので、おそらく補助金を活用できないという声は実際聞きますね。

【事務局】

1つ目の、契約する前に申請をしなければいけない理由ですが、補助金の交付要綱というのを定めておまして、その中に、その決まりを記載させていただいております。危険空き家に該当する場合は、市が国や県から交付金をもらうことができますので、その際に契約前の申請を求められますので、それに合わせているという部分もあります。

もう1点、事前に届け出がないかというところですが、延べ面積 80 ㎡以上ものに関しては市役所の建築課の窓口为建设リサイクル法の届け出をする必要があります。そのときには契約済みというケースはあると思いますが、申請とは別に事前に届け出であるとする、その時ぐらいかなと思います。

あとは環境対策課へ提出する特定建設作業の届け出といったところかと思います。

【山下委員】

今のお話ですと、補助金を交付するのに国や県から補助をもらう場合も有るということで一定の理解はしますが、後で苦情を受けないためにも、契約前に相談して欲しいということになりますよね。契約前に言ってくれというのは、持ち主は頻繁にこのような事例に出会うわけではなく、1回きりじゃないですか。老朽空き家を除却するということは初めてのケースで知らなかったということは十分あると思います。そうすると、市外も含めて様々な業者さんがいますので、全部は無理ですけど、業者さんに契約前にこのような補助金もあるので、契約する前に、その辺りを頭に置いておいてほしいと案内してもいいと思いますけどね。そうすると持ち主さんが分からなくても契約前に申請しましょうという話になると思います。契約してから知ってしまった場合は苦情につながると思うので、できるだけ、そういう機会を逃さないようにしてあげる方が、市民のためにはいいと思うので、もしそのような実態があるとお聞きした以上は、対応して周知をする。市民向けのセミナーでPRするのはもちろん、業者さん通じてPRする必要はあると思います。

【銅谷委員】

一般的に考えると解体しないといけないと思ったときに、先に市に行くよりは、どのぐらい費用がかかるのかということで、業者さんに見積りをとって、その中でいろいろ折衝してその流れで契約をしてしまうと思います。その後、市のほうから補助金がもらえることを思い出して市に行きますが、その段階ではもう契約しているので、対象外だと言われてしまうような流れもあると思います。

私は知っていますので、相談に来たときには、先に申請して交付決定を受けてから契約しましょうという話はできますが、山下委員がおっしゃったように、業者さんでも知らない方、あとは市町村によっても違う部分がありますので、少し市民の方に、契約前というのを強く訴えかける必要があるのかなと思います。

【事務局】

はい、先ほど銅谷委員からもお話がありましたけれども、契約前には、注文者に対して、見積りを出して、そこでお話が進んでいくという形になると思います。

それは契約前ということになりますので、そこで、小牧市ではこのような補助制度がありますというアナウンスができれば、問題解決につながると思いますので、そのような形がとれるように周知啓発を進めていきたいと思っております。

【山下委員】

最後までとめとして、94棟のうち25棟ですので、今後、議会でも聞かれるかもしれませんので、その際は内訳を出してくれという話になると思います。

94棟のうちで、実際に活用したのは25棟ですが申請が来て契約前だから出来た件数、契約後だから出来なかった件数。または、築年数等の条件合わせ出来なかった件数など整理した件数はありませんよね。そういう話になって、対象にはなるが、先に契約をしたことにより補助金を活用できなかった数は少なくしなければいけない。94棟のうちで25棟は少ないので、70棟は活用していませんよねという話になってきますので、少し努力してもらったほうがいいと思います。

【岡本会長】

恐らく、木造住宅の耐震改修工事も知らないまま、改修されている方がかなりいるのかなど。こういうことに対して市民の方は、補助金がもらえるという概念が余りないので、その辺をどう周知させるっていうのが、重要な課題だと思いました。

【山下委員】

ブロック塀の解体補助金等もいろいろありますので、おっしゃるとおりです。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。他にないようですので次に進みます。

続きまして、次第4議題（1）令和4年度空家等対策の取組内容についてに入ります。事務局より説明をお願いします。

【事務局】

（1）令和4年度空家等対策の取組内容についてご説明させていただきます。恐れ入りますが、お手元の資料、資料3をご覧ください。

この資料は、本年2月に改訂しました空家等対策計画に掲げている取組の一覧であります。基本方針ごとに、取組をまとめ、新規、充実・強化、継続、検討事項に分類しております。

新規とは、令和4年度に新たな取組として実施するもの。

充実・強化とは、これまで実施してきた取組をより充実・強化するもの。

継続とは、これまでの取組を引き続き行っていくもの。

検討事項とは、先進事例の調査研究を行うものとしております。

4つの分類のうち、新規及び充実・強化の取組についてご説明させていただきます。

基本方針1空家等の発生抑制のうち、1として空家等に関する意識醸成及び情報提供についてであります。

新規の取組として、空家等に関する総合パンフレット作成・配布であります。

本市の制度や相談窓口などをまとめたパンフレットを作成し、建物所有者や相談者に対し配布できるようにするものであります。パンフレットに掲載する情報としては、

- ・空家等の発生抑制及び空家等の利活用促進の重要性
- ・特定空家等の内容
- ・小牧市空き家等除却工事費補助金
- ・空き家相談窓口などあります。

続きまして、資産活用方法の情報提供及び利用促進方策の推進であります。

初めにマイホーム借上げ制度であります。マイホーム借上げ制度につきましては、一般財団法人移住・住み替え支援機構が行っている制度であり、すでに市ホームページに掲載し、周知しております。

次にリバースモーゲージであります。本市と包括連携協定を締結している金融機関12行に対し、リバースモーゲージに関する取組の有無、金融機関の名称、担当者名、連絡先等の情報公開の可否について聞き取りを行い、市から、個別の金融機関の斡旋はできないため、聞き取りの結果を取りまとめて、配布や閲覧などができるようにしたいと考えております。

続きまして、充実・強化の取組として、高齢者が多数参加するイベントでの周知活動であります。

昨年度も小牧市敬老会においてチラシの配布を行いました。小牧市敬老会や寿学園など高齢者が多数集まるイベントで空家等の発生抑制に関する啓発を行ってまいりたいと考えております。

続きまして、関係団体との連携体制の強化であります。

関係団体等と小牧市における空家等対策に関する協定を締結し、相談体制をより充実させたいと考えております。

続きまして、基本方針1のうち、2として住宅ストックの良質化の推進についてであります。

新規の取組として、建物現況調査（インスペクション）等の情報提供であります。

インスペクションとは、建物の専門家が、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などのアドバイスを行う業務のことであり、その必要性などをホームページ等で周知を図りたいと考えております。

続きまして、基本方針2空家等の利活用促進のうち、1として流通・利活用に向けた支援であります。

新規の取組として、空家等のリフォーム補助金の創設であります。

先程、報告事項において概要について、ご説明をしましたが、小牧市定住促進補助金のひとつのタイプとして、中古住宅をリフォームした場合、その経費の一部を補助する補助制度を4月1日から運用開始しております。この定住促進補助金については、2月15日に中日新聞に掲載するなど啓発を行っており、市民や不動産関係者から問い合わせも多いことから、反響は大きいものと感じております。

続きまして、民間金融機関による空き家関連ローン制度に関する情報提供であります。

先ほどご説明しました、リバースモーゲージに関する情報提供と同様、金融機関に聞き取りを行い、制度内容や連絡先等をまとめて、ホームページに掲載してまいります。

続きまして、充実・強化の取組として、関係団体等と連携した専門家による相談会の開催であります。

本市と空家等に関する協定を締結している公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部と連携し、各地区へ出向き、空家等の所有者を対象とした無料相談会を実施してまいりたいと考えております。

続きまして、基本方針3空家等の適切な管理の促進のうち、1として所有者等への意識醸成及び情報提供であります。

新規の取組として、適切な管理がされていない空家等の所有者等に対し、条例による助言や指導であります。

本年4月1日に施行された、小牧市建築物等及び空き地の適切な管理に関する条例に基づき、必要な措置をとるよう助言や指導を行ってまいります。

続きまして、充実・強化の取組として、空家等管理サービス事業者等に関する各種情報の提供であります。

本市の空家等対策に協力していただける民間事業者を募って、協力事業者として登録し、空家等所有者に対し紹介できるような体制を構築していきたいと考えております。

続きまして、基本方針4管理不全空家等の解消のうち、2として空家法及び条例に基づく措置であります。

新規の取組として、条例による緊急安全措置であります。

空家等や法定外空家等が原因で、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫している場合、これを回避するために必要な最小限の措置を実施するものであり、屋根や外壁の応急修繕やスズメバチの巣の駆除などを想定しております。予算額は150万円としております。

以上で、令和4年度空家等対策の取組内容についての説明を終わります。

【岡本会長】

ありがとうございました。事務局より説明がありましたが質問等ございませんか。

【銅谷委員】

令和4年度の継続ということで空き家等除却工事費補助金の20万円について、こちらの予定件数が30件で予算が600万となっているのですが、令和3年度の実績として33件出されている中で、基本的には増えていくというように思われるのですが、この辺の予算は状況に応じて変わってくるのか、もしくは今期はここまでの予算しか出さないということでしょうか。

【事務局】

令和3年度につきましては必要分ということで、途中で補正予算を計上し、また、他の予算から流用ということもさせていただきましたので、今年度も検討していきたいと考えております。

【岡本会長】

ほかに質問はいかがでしょうか。

【銅谷委員】

基本方針の空家等の発生抑制という中で、例年見ていると固定資産税の請求の中に空き家のことだとか、そういったものが入っていてどうしようという相談が例年、1番時期的にも多いと思いますし、効果があるのかなと思っています。

それに関連してですが、小牧市内に住んでいて、所有者が小牧市内にいる方に関しては、何らか小牧市の情報発信を受け取る機会というのが、それなりにあるかもしれませんが、県外の方が小牧市の取組自体を知るチャンスとしては、危険空き家ですとか注意がある場合、手紙は行くのでしょいうけど、それ以外というやはり固定資産税の請求のタイミングというのが非常にいい機会なのかなと思いますので、その内容を今後充実していただけるといいかなと思います。令和3年度空家数665棟を市のほうで把握されているという中で、例えば、県外の所有者の方がどのぐらいいるのか、その辺の割合も見ただけだと。固定資産税の請求のときのアプローチが生きてくるとか、その辺も見えるのかなと思います。

【岡本会長】

その辺り、いかがでしょうか。

【事務局】

固定資産税に関する郵送物と一緒にということですが、所管課と調整させていただきたいと思っております。

【銅谷会長】

今年もしくは昨年入れられましたか。

【事務局】

入れておりません。

【銅谷委員】

固定資産税の請求のときには1度も入れていませんか。

【事務局】

はい、入れておりません。

【銅谷委員】

結構有効な手段としておそらく他市でも使われていたりするかと思いますので、特に県外に住まれている方には有効かなと思います。

【山下委員】

今の話ですと有効だという、他市の事例もあるということであれば、検討をしていただきたいと思っております。空き家の除却工事費の補助金ですけど、固定資産税に関する案内とあわせてというタイ

ミングとしてはいいと思いますが、除却すると固定資産税はあがりますよね。そこはやはり、納税負担増に対する支援の検討と資料に書かれています。やるやらないは別として検討はしなければいけないと思います。案内して除却しようということですが、どのくらい固定資産税が上がるのでしょうか。家が建っている控除があると思いますが、例えば事例としてどのくらい変わるのでしょうか。

専門ではないのもう一度聞きたいのですが、空き家として残しておく理由として、工事費がもったいないからということもあると思いますが、除却すると税金が上がるってということも大きな理由だと思います。これを、どのような形で、御案内するかというのはポイントだと思います。空き家も空き地もなくしていく、もちろん利活用してもらうこともいいと思いますが、管理不全空き家をなくしていくという意味では、まず除却してもらうということも大事なので、そのためにはやはり除却する側にメリットがないと困ると思います。どのような形でメリットを訴えて除却してくださいということにつながっていくと思いますので、タイミングとしては固定資産税の通知の際はいいと思いますが、実際には、除却すると固定資産税は上がりますよねというところですが。家が建っているとどのような控除が該当しますか。

【事務局】

小規模住宅用地の場合は、200㎡未満の部分につきましては、固定資産税評価額の6分の1ということとなっております。それから都市計画税が評価額の3分の1ということになっております。土地に関しましてこの特例がなくなるという形になろうかと思っております。

【山下委員】

小規模宅地は、固定資産税が6分の1、都市計画税は3分の1になるということですね。除却すると固定資産税が6倍、都市計画税が3倍になるということですね。除却しても何年間かは、特例措置を設ける等しないと壊してもらえないかもしれませんね。

【事務局】

例えば固定資産税を3年間減免するという形をとっている自治体もありますので、それについても研究していきたいということで計画にも入っております。またそちらも進めていきたいと考えております。

【山下委員】

検討すべきだと思います。除却を促進することも、このような税制の支援、税負担増への支援というのは大事だと思いますが、ただ1ついえるのは、空き家を放置しておくの特例を使えなくするというのも逆の意味でどうか。空き家の場合は、税金で負担を6分1にするのをやめるというのは市の条例では出来ないのか。

ある程度の期間は仕方ないと思いますが、これが例えば5年10年空き家だとなると、税を控除してあげる必要がないのではないかと思います。市では出来ないのか。

市の条例では、難しいのでしょうか。一度調べて検討しますでもいいのですが、分かるなら教えてください。

【事務局】

条例で定められるかどうかというのは根拠となるものがございませんので、一度調べさせていただきます。

ただ、それとは別に法律で決められているものですが、特定空き家等に認定後、指導、助言をして、勧告まで進んだ段階で特定が受けられなくなるということは法律で決められた制度としてはあります。該当しそうな空き家に対しては、立入調査を行って、適切な法に基づいた指導・助言をしていきつつ、勧告まで行くかどうかということは協議会での皆様の御意見をいただきながら考えていく

というところでございます。

【山下委員】

よく調べておいてください。基本的には、おそらくその小規模宅地の特例で税負担を安くするというのは、基本的には収益を生まない物件で、自身が住むための家だから安くなるのだと思うのですよね。空き家で住む人がいないという物件があれば、安くする本来の、意味はないと思います。法律でどこまで決まっています市でどこまでできるのかは調べてもらわないと分かりませんが、意味合いとしては有りかなと思いますので、そのような方法も含めて検討したいなと思いますが、それはいけないという話があれば、おっしゃっていただきたい。私はそのような方法も有りかなというふうには思います。

【岡本会長】

ほかに質問はいかがでしょうか。

【大堀委員】

定住促進補助金について、非常に感心しましたけど、空き家を紐付けすることは出来ないのでしょうか。

例えば中古住宅を増築、改築、リフォームした方に、プラスして空き家の認定を受けた住宅をリフォームしたら補助金をこれだけ出して、住む人は最大30万円という紐付けをしたらいかがでしょうか。

【事務局】

中古住宅活用タイプの中に空き家も含まれております。より広い意味で、中古住宅という形にさせていただいておりますので、その中には空き家も含まれております。

【大堀委員】

紐付きというのは、空き家をリフォームしてかつ、こういうことに利用すれば、リフォーム代も出しますよと言うことです。改築、リフォームする方に対して、補助金を交付する。要するに空き家を一定の目的で利用するためリフォームし、かつ、住む方は、定住促進補助金を交付するというのはいかがでしょうか。

【山下委員】

貸したり、売ったりするためのリフォーム代は補助しないかということですね。

【大堀委員】

そうです。この間ニュースで見ましたが、利用可能な空き家は15%程度あるらしいです。

【事務局】

今回つくらせていただいた制度については、定住促進という観点でつくらせていただいたものでございますので、今の御意見を参考にしながら、今後検討させていただきます。

【山下委員】

今の意見は、定住する側への補助金ではなくて、空き家バンクですとか、空き家の利活用の中で現状のままの売買ではなくて、少し手を入れてから売買、賃貸したい人向けの制度は考えないかという御趣旨だと思いますので、そこはそういう意味で、何らかの支援出来ないかということは考えるべきだと思いますね。

空き家相談をするときに、積極的に活用する中で、貸したり売ったりというときに、まずはどの

位のニーズがあつて、いくら位貸せるとか、いくら位売れるのかという調査等は、市に相談があつたらそこまでは無料で手伝ってあげようという話があつたと思いますが、今それはやっていますか。専門家に繋いであげてうちの住宅は、売るならいくら位で売れるだろうかとか、いくら位で貸せるだろうかということは市のほうで、事業者と連携してやりましょうという話をしたと思います。それをやっているとしたら、リフォームをしたらいくら位で貸せるとか、住宅として手を入れて売る、更地にして売る、様々の方法がありますよね。利活用の仕方のコンサルのような相談の受け皿をつくらないと利活用までいかないですよ。そこまでやったほうが良いと言っていた専門家が前にいました。ただ、どのようなやり方が良いかは分かりませんが、検討する必要はあると思います。

【事務局】

連携協定結んでおります宅地建物取引業協会、全日本不動産協会愛知県本部と相談をしながらどのような方策が良いのかといったところを踏まえながら、検討させていただきたいというふうに思っております。

【山下委員】

相談を受けたときに、いくら位で貸せるのかというのは知りたい情報だと思いますよ。そこは是非専門家につないでもらいたいと思います。

【田中委員】

関連して1つだけ、今回創設された定住促進補助金のうちの中古住宅活用タイプについて、継続して進んでいくのが想定であると思いますが、例えば山下委員がいわれたような利活用の部分でもこのような補助金が活用していけるのか、そのような柔軟性を持ったものなのかということをお教えいただけますか。

【事務局】

定住促進補助金の中古住宅のところに利活用が含まれるかということですが、定住しているということで考えておりますので、利活用のための補助金というわけではありませんで、またそちらも検討させていただきたいと思います。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。

【山下委員】

今まで家を持っている人がリフォームしても対象にならないのですよね。新た取得する人が対象になるのですよね。これは中古住宅を取得する契約前に申請しなければいけないのですか。

【事務局】

定住して半年以内に申請という形になっておりますので、契約前ということではございません。

【山下委員】

田中委員がおっしゃったことはこれから検討するべきですね。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。

【銅谷委員】

定住促進の考え方として、3世代同居が1番、補助金が高くなっていますが、市としては3世代同居を促進したいという理由はありますか。

【山下委員】

定住促進補助金には3つのタイプがありますけどもともと三世代同居・近居だけでした。この時に議論したのは三世代同居親がいて、子供が戻ってくる時のリフォームだとか、そのようなことについてという議論をしました。高齢化のことを考えると同居が一番いいだろうというのが元々の考えです。しかし、市の財政的な問題でいけば、同居でなくても良いのではないかという議論もあり近居も認めようということで始まりました。

確かに、市としては家族の中での助け合いも含めて、やはり近居よりは同居を促進する意味はあるということ三世代同居・近居住宅支援補助金をつくらせていただきました。同居だと空き家になりにくいという面もあります。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかに質問がないようですので、検討事項や調査等の追加が出てきましたけれども、基本的には、今年度につきましては、今日紹介していただいた取組で進めていくということで委員の方も承諾という形でよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

【岡本会長】

はいそれでは、よろしく願いいたします。それでは次に進みます。

続きまして、次第4議題(2)その他に入ります。事務局何かありますか。

【事務局】

本日の会議録であります。事務局で作成次第、委員の皆さまに送付させていただきますのでご確認をよろしくお願いいたします。

その後、市役所内の情報公開コーナー及び市のホームページにて公開させていただきます。

【岡本会長】

それでは令和4年度第1回小牧市空家等対策協議会を閉会いたします。ありがとうございました。