

第16回上尾市空家等対策協議会次第

日 時 令和6年2月13日(火)
午後3時30分～
場 所 上尾公民館 講座室501

- 1 開 会
- 2 委員及び事務局の紹介
- 3 市長あいさつ
- 4 議 事
 - (1) 第2次上尾市空家等対策計画の進捗と方針について
 - (2) その他
- 5 閉 会

空家等対策協議会委員名簿

所属	役職	氏名	フリガナ	摘要	出欠
上尾市	市長	畠 山 稔	ハタケヤマ ミノル	会長(条例より)	出席
上尾市議会	議員	小 池 佑 弥	コイケ ユウヤ	市議会議員	出席
上尾市議会	議員	島 津 秋 男	シマヅ アキオ		出席
上尾市議会	議員	稲 村 久 美 子	イナムラ クミコ		出席
上尾市議会	議員	轟 信 一	トドロキ シンイチ		出席
上尾商工会議所	専務理事	三 井 田 晴 宏	ミイダ ハルヒロ		関係団体
上尾市自治会連合会	会長	大 石 昇	オオイシ ノボル	出席	
上尾市いきいきクラブ連合会	会長	刀 根 正 克	トネ マサカツ	出席	
公募市民	—	野 村 美 佐 子	ノムラ ミサコ		出席
埼玉司法書士会	—	飛 鳥 井 行 寛	アスカイ ユキヒロ	学識経験者	出席
埼玉県宅地建物取引業協会 彩央支部	支部長	金 子 一 夫	カネコ カズオ		出席
埼玉建築士会 中央北支部	支部長	加 藤 正 志	カトウ タダシ		出席
上尾市社会福祉協議会	地域福祉課長	西 方 俊 次	ニシカタ シュンジ		出席
建築士・元文化財保護審議会委員	—	奥 隅 俊 男	オクズミ トシオ		出席
埼玉県都市整備部建築安全課	主幹	小 暮 吉 景	コグレ ヨシカゲ	関係行政機関 の職員	欠席
上尾警察署	生活安全課長	野 澤 典 弘	ノザワ ノリヒロ		出席
上尾市	行政経営部長	池 田 将 寛	イケダ マサヒロ	市職員	欠席
上尾市	健康福祉部長	長 島 徹	ナガシマ トオル		出席
上尾市	環境経済部長	堀 口 慎 一	ホリグチ シンイチ		出席
上尾市	都市整備部長	須 田 均	スダ ヒトシ		欠席
上尾市	消防長	中 山 一 之	ナカヤマ カズユキ		出席

委員20名
(会長除く)

議題1 第2次上尾市空家等対策計画の進捗と方針（報告事案）

① 空き家対策の経過

- 平成26年11月27日
「空家等対策の推進に関する特別措置法」公布（平成27年5月26日 全面施行）。
- 平成27年度 総合窓口の設置（交通防犯課）
- 平成27年9月28日 上尾市空家等対策協議会条例の制定。
- 平成28年1月13日 上尾市空家等対策協議会の設置・第1回協議会の開催。
- 平成29年3月30日 第1次上尾市空家等対策計画施行（計画期間 H28～R2年度）
- 令和3年4月1日 第2次上尾市空家等対策計画施行（計画期間 R3～R7年度）

② 平成28年度～令和5年度の新規の取り組み

- 平成29年4月12日 「空き家の適正管理に関する協定」の締結
⇒市、シルバー人材センター、商工会議所の3者による。空き家維持管理業務の受託などについて取り決めた。
- 平成30年8月23日 「空き家等の対策に関する協定」の締結
⇒市、埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部の2者による。空き家の利活用に関する相談対応などについて取り決めた。
- 平成30年11月22日 「埼玉県央地域における空き家の利活用等に関する協定」の締結
⇒上尾市、鴻巣市、北本市、桶川市、伊奈町、埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部の6者による。空き家バンク制度の運用について取り決めた。
- 平成31年4月1日 上尾市空き家バンクの開設
⇒「埼玉県央地域における空き家の利活用等に関する協定」に基づき実施。空き家所有者と利用希望者とをマッチングする制度。

○令和3年10月1日 「上尾市空き家等解消に向けた官民連携に関する協定」の締結
⇒市、株式会社ジチタイアドの2者による。空き家の管理や遺品・家財整理等に対する相談対応などについて取り決めた。

○令和4年3月15日 「上尾市提携『さいしん空き家活用ローン』取扱いに関する協定」の締結
⇒市、埼玉縣信用金庫の2者による。空き家の改築、解体等の費用に関する融資についての優遇措置を取り決めた。

○令和4年6月1日 「上尾市老朽化空家・不良住宅除却補助金」制度の施行
⇒一定期間使用されていない老朽化空家等の除却工事について、工事費用の一部を補助する制度を開始した。

○令和4年9月5日 「空き家の適切な除却の促進に関する連携協定」の締結
⇒市、株式会社クラッソーネの2者による。解体費用シミュレーター提供、空き家除却に関する冊子の作成などについて取り決めた。

○令和5年1月26日 「上尾市空き家セミナー・相談会」の開催
⇒埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部と協同し開催。

⑨ ○令和5年12月26日 上尾市空家等対策協議会条例の一部を改正
⇒空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に伴い、所要の改正を行った。

⑨ ○令和6年2月2日 「上尾市オンライン空き家個別相談会」の開催
⇒埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部と協同し開催。

※その他、空家所有者に対し、適切な管理に対する通知を適宜送付

③ 第2次上尾市空家等対策計画の進捗と方針

○データベースの整備について

上尾市内の空き家件数…1,145件（R5.12.31現在）

・登記情報による滅失、売買、譲渡等の反映

1. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 管理不全空家等への対応

空き家に関する相談対応件数

（R5年度は12/31時点。I・Kは管理不全の相談とは異なる。）

	H31年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
A 草木の繁茂	65	73	53	102	97
B 家屋部材の破損・飛散	10	11	11	18	14
C ブロック塀破損	1	0	1	1	1
D 家屋倒壊の恐れ	0	0	1	0	0
E 小動物	5	10	13	12	16
F 害虫	4	14	14	8	12
G ごみ	0	6	2	1	0
H 空き巣等の恐れ	0	5	2	1	1
I 3000万円控除	16	17	21	21	15
J 異臭	0	0	0	0	0
K その他（相談等）	6	15	20	3	5
合計	107	151	138	167	162

空き家に関する相談解決件数

年度	解決件数
令和4年度	85件／143件
令和5年度	44件／142件

※令和5年12月末集計時点

(2)所有者等への意識啓発

対策	進捗	進捗状況及び方針
<p>広報あげおへの記事の掲載や、チラシ等の配布による、広報・啓発活動を行います。</p>	<p>達成済</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家に関する啓発チラシを令和5年6月に市内全戸回覧。 ○空き家対策関連情報冊子を約250名の市外在住の所有者へ郵送(令和5年12月)。 ○いきいきクラブに空き家対策関連情報冊子を約900部配布。 ○アリオ上尾、イオンモール上尾に空き家対策関連情報冊子を配架。
<p>空家等に関する講習会等の開催について検討します。</p>	<p>達成済</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○令和6年2月2日にオンライン空き家個別相談会を実施。4組参加。新 ○相続おしかけ講座の受付(令和5年度の申込み1件)。
<p>空き家バンク制度について周知します。</p>	<p>達成済</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○令和3年度に全国版空き家バンクに登録。本市のページを作成。 <p>※国交省が構築・運営支援を行い、現在は(株)LIFULL、アットホーム(株)が運営する全国版のサイト。</p>

(3)相続人不存在となった空家等への対処

対策	進捗	進捗状況及び方針
<p>必要に応じて、関係各課と協議の上、財産管理人制度の活用を検討します。</p>	<p>達成済</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○戸籍調査により判明した親族へ適正管理を依頼し、相続放棄されないよう情報提供等の支援を行う。 ○制度活用が必要な場合には、関係課と協議する。令和5年度については、税部門で1件活用予定。

(4)空家等の予防

対策	進捗	進捗状況及び方針
<p>適切な相続対策を周知するため、埼玉県と連携して出前講座を実施します(市で受付、県が講師を派遣)。</p>	<p>達成済</p>	<p>○相続おしかけ講座</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和5年6月に空き家に関する啓発チラシを市内全戸回覧。 ・令和5年度は申込み1件。 <p>令和6年2月22日開催予定。</p>
<p>単身高齢者世帯へ働きかけ、空き家問題を周知するための施策を検討します。</p>	<p>達成済</p>	<p>○他課との連携事項</p> <p>(高齢介護課) 空き家の相談を受けた場合には、チラシ配布等の情報提供を行ってもらうとともに、交通防犯課に連絡してもらう。</p> <p>(生活支援課) 空き家になる可能性がある持ち家を所有する受給者がいた場合には、チラシ配布等の情報提供を行ってもらうとともに、交通防犯課に連絡してもらう。</p> <p>(福祉総務課) 孤独死等で空き家が発生した場合には、交通防犯課に連絡してもらうとともに、民生委員による空き家予防の声かけをできる範囲でお願いしている。</p>

(5)各関係団体・組織等との連携

対策	進捗	進捗状況及び方針
<p>賃貸・売却に関する情報を提供します。</p>	<p>達成済</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家対策関連情報冊子や広報、市ホームページ掲載により、空き家の利活用に関する情報を提供。 ○所有者や親族からの不動産相談について宅建協会彩央支部と連携して対応。 ○相続した空き家に係る譲渡所得の3000万円特別控除について、市ホームページや空き家関連情報冊子への記事掲載。 ○講習会や相談会にて更なる情報提供を図る。 ○市民課で作成する「おくやみハンドブック」にて空き家に関する記事を掲載。 <ul style="list-style-type: none"> ・死亡届出後に必要な手続き等をまとめたもの。 ・適正管理や利活用、その他総合相談窓口等の情報を掲載。
<p>関係団体との連携や協定締結について検討します。</p>	<p>達成済</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○(株)ホープとの協定を締結 (R3.10.1) 。 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の草刈りや植木の剪定、家財整理などの維持管理等について、所有者と業者とをつなぐ支援を行う。 ※R3.12.1からは、新設された子会社の(株)ジチタイアドが事業を承継して運営中。 ○埼玉縣信用金庫との協定を締結 (R4.3.15) 。 <ul style="list-style-type: none"> ・同行が提供する「さいしん空き家活用ローン」において、市内の空き家で当該ローンを利用する場合に、本協定により0.2%の金利優遇措置が受けられる。 ○(株)クラッソーネとの協定を締結 (R4.9.5) <ul style="list-style-type: none"> ・「解体費用シミュレーター」等を用いて老朽化した空き家の解体を検討する、きっかけづくりを進める。

2. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

対策	進捗	進捗状況及び方針
不動産及び法務等関係団体と連携し、空家等の利活用についての情報提供や各種専門的な相談に応じられる体制の充実に取り組めます。	達成済	<ul style="list-style-type: none"> ○宅建協会彩央支部との更なる連携強化。 ○市民相談室にて司法書士・弁護士相談、不動産相談を受付する。
空家等の利活用についての相談会等の開催について検討します。	達成済	<ul style="list-style-type: none"> ○令和5年1月26日に空き家セミナー・相談会を実施。 ○令和6年2月2日にオンラインによる個別の空き家相談会を実施。4組参加。(新)
ポケットパーク・避難スペース等の地域活性化のための利活用について検討します。	未達成	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者や地域の需要に応じて、相談があれば適宜検討する。
空家等の改修・除却費用を助成する制度について検討します。	達成済	<ul style="list-style-type: none"> ○「上尾市老朽化空家・不良住宅除却補助金」制度を令和4年6月から施行。 (補助金額) ・除却費の2分の1(上限30万円) ・不良住宅の場合は5分の4(上限50万円) ※不良住宅の場合は、国費を利用予定。 (主な要件) ・概ね1年以上使用されていないもの。 ・昭和56年5月31日以前に建築された建築物であること。 ・店舗等併用の場合は、2分の1以上が居住用であること ・長屋住宅及び共同住宅は、一棟全てが空室となっており、かつ、各戸が同時期に除却されるもの。 ・地方税に滞納がないこと。 ・対象空き家の全部を除却する工事であること。 (実績) 令和4年度15件、令和5年度13件

議題2 その他

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について

令和5年12月13日に『空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正する法律』が公布されました。

【主な改正内容】

(1)所有者の責務強化

適切な管理の努力義務に加えて、自治体の空き家施策に協力する努力義務が追加。

(2)管理不全空家の設定

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』を位置づけ。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・勧告できる。

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）が解除となる。

〔管理不全空家になりうる状態の例〕

- ・屋根の変形又は外装材の剥離もしくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、腐食等
- ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水の氾濫又は変状
- ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 等

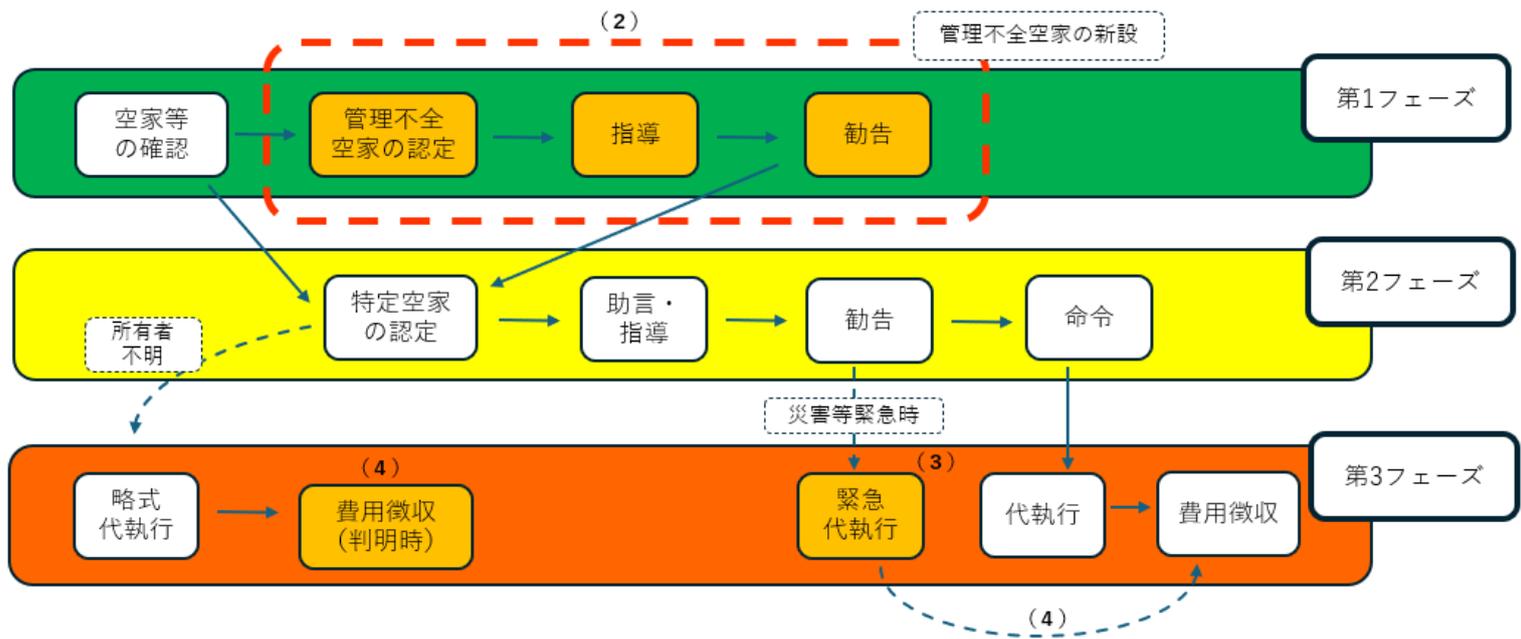
[ガイドラインより抜粋]

(3) 緊急代執行

特定空家に代執行をする際は、助言・指導、勧告、命令などの手続きを経る必要があったが、大風等により特定空家等が倒壊しそうであり、周辺住民の身体や生命に危険を与える恐れがあり、緊急に安全を確保する必要がある場合、勧告をしている特定空家については、命令等の一部の手続きを経ずに代執行ができる。

(4) 略式代執行、緊急代執行時の費用徴収

空家の所有者等が不明な場合に行う略式代執行は、後から所有者が判明した場合等に費用徴収の定めがなかった。改正により、行政代執行法の規定を準用し、国税滞納処分の例により徴収できるようになった。緊急代執行も同様に行政代執行法の規定を準用する。



(5) 市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与

相続人の有無が明らかでない場合（相続人全員が相続放棄し、結果的に相続するものがいなくなった場合も含む）、利害関係人等が家庭裁判所に相続財産の清算人の申し立てをし、選任された相続財産清算人は、債権者に対し、被相続人の債務を支払うなどして清算を行う相続財産清算制度がある。

裁判所への選任等の請求権は利害関係人等に限定されているため、利害関係人等に当たることが証明できなければ、市区町村は請求を行うことができなかつたが、空家等の適切な管理のための必要性があれば、市区町村が裁判所に対して、管理人の選任に係る請求をできることとした。

財産管理人制度は、不在者財産管理制度や、所有者不明土地管理制度等がある。

(6) 支援法人制度

市区町村がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができる。指定することで公的な位置づけを与え、空家等対策に取り組む市区町村の補完的な役割を果たすことを期待した制度であり、支援法人は所有者等に対して相談対応等を行うことを想定している。

(7) 空家等活用促進区域

市区町村は経済的社会的活動の促進のために空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域について、空家等活用促進区域として定めるとともに、同区域における空家等活用促進指針を定めることができる。空家等活用促進区域内では、必要に応じて、建築基準法の接道規制や用途規制の特例を設けることができる。

促進区域は単に空家等が集積していることだけをもって設定するのではなく、その区域内で空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域を対象とする。

(8) 所有者把握の円滑化

電気会社やガス会社に対し、空家等の所有者等の把握に関して、必要な情報を請求することができる。

(9) 報告徴収権の付与

特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令をするにあたり、敷地内への立ち入り調査を認められていたが、所有者等の意向等も把握できるように、所有者等に対して、空き家への対応状況や今後の意向に関する報告を求めることができるようになった。