

# 令和5年度第2回総社市空家等対策協議会 会議録

日時:令和6年1月29日(月)15:00~16:30

場所:総社市役所西庁舎(301)西

## 1 開会

## 2 市長あいさつ

## 3 議事

### (1)令和6年度空き家対策について

- ・総社市空き家利活用移住・定住地域交付金(仮称)について
- ・総社市空き家利活用所有者応援金(仮称)について
- ・総社市空き家付宅地再生バンク(仮称)について
- ・空き家解体に伴う固定資産税等の減免について

#### ※事務局：内容説明

委員：総社市空き家利活用移住・定住地域交付金（仮称）について市内の移動は人口増加にはつながらないと思うが、その場合でも交付金はでるのか。

事務局：移住を促進する政策だが、定住の観点で空き家の利活用に繋がり引き続き、総社に住み続けていただけることから交付金の対象としている。

委員：総社市空き家利活用所有者応援金（仮称）では、未登記の建物の売却では相続登記が必要であり、かなり費用がかかる。未登記の建物の場合、応援金の増額をするという考えはあるか。

事務局：相続登記に関して加算等することは考えていない。

委員：空き家には動産が残っているケースがあり、その処分に困っている方が多い。その場合、空き家の処分より先に動産の処分費用が必要になる。そのフォローについて考えているか。

事務局：所有者応援金では売買契約の成立が一つの条件としている。売買契約が成立した段階で応援金をお支払いして、残置物の処分等に使用していただくことを考えている。また売買契約の成立後に契約解除になった場合は、応援金を返還していただくことを考えている。

委員：総社市空き家利活用移住・定住地域交付金（仮称）は、地域づくり協議会に対して交付されるのか。

事務局：交付金対象の地域というのは自治組織等で、地域づくり協議会で取り組むこともあれば、各自治会や集落で取り組むことを想定している。実際に取り組まれた地域団体に交付することを考えている。

委員：地域で空き家マップを作成する際に助成金があると進みやすいと思う。助成金についても検討してほしい。また賃貸取引では契約期間を設けているか。

事務局：契約期間は設けていない。空き家1件につき1回の申請としている。

委員：総社市空き家付宅地再生バンク（仮称）では、空き家の所有者は空き家百選か宅地再生バンクのどちらに登録するかを必ず選ばないといけないのか。また定義で空き家期間なしとあるがどういう意味なのか。

事務局：条件を設けてはいないので選ぶ必要はない。既存の空き家に関する制度で空き家リフォーム助成金と商人応援事業補助金があるが、空き家の期間を1年以上使用されていないことを定義としている。今回の制度では空き家の未然防止につながることから空き家の期間は設けていないということ。

委員：どのような空き家もどこかで拾ってくれるという考え方でよいか。

事務局：全ての空き家の受け皿があるというような取り組みをしたい。今までは利活用が困難な空き家に対しては解体してくださいよといったアドバイスまで、所有者からすると困るケースもあった。全ての空き家の受け皿となるような整備体制、仕組みを考えている。

委員：総社市空き家利活用移住・定住地域交付金（仮称）の交付金額について地域によって差を設けないのか。例えば立地適正化計画の居住誘導区域に入って来てもらえば金額を高くするようにすれば、総社市がこれからどうしていきたいかを示すことができると思う。

事務局：地域ごとに差をつけることは政策誘導的にやっていく一つの考え方ではあると思うが、居住誘導区域以外のところについても地域の活力を維持するためにも空き家を埋めたり、空き家を倒して新しい建物が建つことは望ましい。そのため地域によって差は付けていない。

委員：所有者が亡くなって急に空き家になる可能性もある。全ての空き家の受け皿になるためには、空き家になる前に未然に防ぐことも大切だがどうか。

事務局：難しい問題であるが1つの解になるのが、地域ぐるみで空き家の掘り起こしを行っていること。地域住民の人たちが、コミュニティの中で空き家について話をする機会ができてくると地域の方が目をかけて利活用につなげていくこともある。そういった観点も地域の人たちとも共有しながら進めていきたい。

委員：総社市空き家付宅地再生バンク（仮称）で借地はどうなるか。

事務局：借地は対象外としている。流通に乗せ、活用を進めたいという考えがある。借地だといろいろな権利関係があったり、契約内容によっては複雑なケースがあると思うので現時点では対象外としている。

委員：宅地再生バンクの目的は空き家を解体して住宅を建てて、定住を促進するということ考えると、基本的には解体させたいエリアは市街地エリアが想定される。実態調査の中でランク CDE で宅地再生バンクに親和性の高い物件がどの程度あったか割合が知りたい。

事務局：人口増推進室としては市街地エリアに限った話ではないと思っている。市街化区域の中で対象の件数は、Dランク 23 件、Eランク 4 件の 30 件弱が対象。ただCランクが 67 件あり、こちらは現地を見て百選に登録できるもの、できないものを判断していかないといけない。

(2)空き家対策の対応体制について

※事務局：内容説明

委員：特定空家等及び管理不全空家等の判断や管理不全空家等の管理制度の申し立て等を空家等対策協議会でも行っていくのか。

事務局：空家等対策協議会では委員の皆様のご意見をいただき、判断や決定は市で行っていく。その中で皆様には問題点や注意点などのご意見やアドバイスをいただきたいと思っている。

委員：空家等管理活用支援法人を作る予定か。実際に作るとしたら不動産業者のようなところに委託するのか、独自に作るのか。

事務局：現時点では総社市として空家等管理活用支援法人を活用する予定はない。NPO 法人とか社団法人と一緒に空き家問題に取り組みたいというような外部の方から届出があるような流れになる。市で支援法人を作るという話ではないと理解している。

委員：総社市の外郭団体のようなかたちで市に対して意見やアドバイスをして協力するというのはよい。

事務局：今までは市で持っている空き家の情報はなかなか出せなかったが、空家等管理活用支援法人に指定することで情報共有ができ相談しやすい仕組みになっていく。支援法人の指定をするなどなったら皆様方にもご相談を含めてご意見をいただきたいと思っている。

4 閉会