

令和 7 年度 第 2 回 紀宝町空家等対策協議会 議事録

1. 会議名	令和 7 年度 第 2 回 紀宝町空家等対策協議会					
2. 日 時	令和 8 年 3 月 30 日(月)午後1時 30分～午後2時30分					
3. 場 所	紀宝町役場3階 委員会室					
4. 出席者		向井会長	東口副会長	向山委員	須川委員	畑中委員
	委 員	出	出	出	出	出
		前田委員	木下委員	西村委員	小泉委員	/
	出	出	出	出		
事務局	・基盤整備課 後産業基盤整備担当理事兼基盤整備課長、 奥山主幹、藏本主事 ・税務住民課 大宅課長、阪井係長					
5. 傍聴者数	0名					
6. 公開及び 非公開	公 開					
7. 担 当	紀宝町役場基盤整備課 TEL:0735-33-0357 FAX:0735-32-0727					
議事内容 ・議事 1 紀宝町空家等対策の推進に関する要綱(案)について ・議事 2 紀宝町管理不全空家等及び特定空家等判断基準(案)について ・議事 3 紀宝町空き家の除却に係る土地の固定資産税減免に関する要綱(案)について ・議事 4 その他						

【開会】	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・開会 ・町長挨拶 ・配布資料の確認 ・議事の公開について説明 <p>紀宝町空家等対策協議会の運営等に関する要領第2条に基づき、原則公開となる旨を報告。</p>
【報告】	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・会議成立の報告 <p>委員 9 名のうち 9 名が出席。 紀宝町空家等対策協議会設置要綱第 6 条第 3 項の規定により、会議が成立している旨を報告。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議長について <p>紀宝町空家等対策協議会設置要綱第 6 条第 1 項により、会長が議長となる旨を説明。</p>

【議事(1)紀宝町空家等対策の推進に関する要綱(案)について】	
発言者	発言内容
議長	<p>それでは議事 1、紀宝町空家等対策の推進に関する要綱(案)について事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>はい、議長。</p> <p>それでは、議事(1). 紀宝町空家等対策の推進に関する要綱(案)について、ご説明いたします。</p> <p>お配りしています「資料 1」、「資料 2」をご覧ください。</p> <p>空家等につきましては、近年、全国的な人口減少や高齢化、既存建築物の高齢化、社会的ニーズの変化などを背景に、空家等が年々増加し社会問題化してきたことから、適切な管理がされていない空家が周辺環境に悪影響を及ぼすことを防ぎ、空家の活用を促進することを目的に、平成 27 年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されましたが、その後、増え続ける空家問題に対応するため、令和 5 年 12 月に一部改正されました。</p> <p>今回、町としまして、空家等の増加が進み、防災・防犯・衛生・景観など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある空家等について相談件数が増えてきていることから、法に基づき事務処理・行政指導を適切かつ円滑に推進するため、要綱策定を予定しています。</p>

	<p>資料1をご覧ください。 今回、作成した要綱(案)です。 この要綱につきましては、第1条(趣旨)に記載しているように、空家等対策の推進に関する特別措置法の適切な実施を図るために必要な事項を定めた内容であります。 要綱(案)につきましては、事前に送付させていただき、ご一読いただいていると思いますので、各条項のみ読み上げます。</p> <p>※『第1条(趣旨)～第29条(附則)』まで読み上げ。</p> <p>以上の内容です。 空家特措法を施行するにあたり、この要綱を制定し進めてまいりたいと考えています。 資料2につきましては、法及び要綱(案)についての作業やプロセスの流れを簡潔に示した図(資料)であります。</p> <p>要綱(案)についての説明は以上です。</p> <p>なお、今回、円滑な議事進行及び情報共有を図る目的で、事前に委員皆様へ資料をご提供し、ご意見・ご質問をいただいておりますので、ご説明いたします。</p> <p>資料5 資料1部分をご覧ください。</p> <p>※資料5、資料1部分の意見・質問に対する回答を読み上げ。</p> <p>事前にいただいたご意見・ご質問は以上です。</p> <p>説明は以上です。</p>
議 長	<p>事務局からの説明がありました。 このことについて何かご意見ご質問ありませんか。 ある方は挙手をお願いいたします。 (委員挙手あり) はい、委員</p>
委 員	<p>よろしく申し上げます。 資料5の資料1に対する質問2、4の回答文について、「前項による指導の送達方法」とありますが、「指導」ではなく、「通知書」または「通知」とすべき</p>

	ではないでしょうか。
事務局	委員ご指摘の通り、訂正させていただきます。
議長	他にご意見ございませんか。 なければ次の議事に入ります。

【議事(2)紀宝町管理不全空家等および特定空家等判断基準(案)について】	
発言者	発言内容
議長	それでは次に、議事(2). 紀宝町管理不全空家等および特定空家等判断基準(案)について事務局の説明を求めます。
事務局	<p>はい、議長。</p> <p>それでは、議事(2). 紀宝町管理不全空家等および特定空家等判断基準(案)についてご説明いたします。</p> <p>お配りしております資料3をご覧ください。</p> <p>空家特措法に基づき、周辺への著しい悪影響や危険等をもたらす空家等については、法第2条第2項に規定する特定空家等、及び法第13条第1項の管理不全空家等として取り扱い、改善・指導などを行う必要があります。</p> <p>本基準は、管理不全空家等及び特定空家等を判断、認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(国ガイドライン)に示される内容を踏まえ、紀宝町としての基準を定める内容であります。</p> <p>この基準の作成に伴い、三重県松阪市が運用している基準を参考にしており、建築等の専門的な知識を有しなくても、どの職員でも判定できる内容で整理いたしました。</p> <p>現在、松阪市においても、この基準を運用し管理不全空家等の指導等を行っていると同っています。</p> <p>なお、今後、空家特措法に基づく措置の事例等、知見の集積を踏まえ、本基準は随時、内容の更新・修正等により改訂することを考えています。</p> <p>また、認定にあたっては、必要に応じて、本基準を基に、作業部会やプロジェクトチームで協議等を行い、紀宝町空家等対策協議会のご意見等を踏まえた上で、最終的に町長が認定判断を行います。</p> <p>それでは、判断基準(案)の記載内容についてご説明します。</p> <p>※各ページの記載内容を読み上げ。</p>

	<p>以上の内容でとりまとめており、現地での調査方法等は、2名以上の職員による判定としています。</p> <p>この判断基準(案)につきましても、先程ご説明した要綱(案)と同じく策定し進めてまいりたいと考えています。</p> <p>説明は以上です。</p> <p>なお、こちらの議事につきましても、事前に委員皆様へ資料をご提供し、ご意見・ご質問をいただいていますので、説明いたします。</p> <p>資料5の3ページをご覧ください。</p> <p>質問1・1頁 ご質問に対しましては「国ガイドラインに」と訂正させていただきます。</p> <p>質問2・1頁 ご質問に対しましては、ご意見を踏まえて検討させていただきます。</p> <p>事前にいただいたご意見、ご質問は以上です。</p>
議長	<p>はい。</p> <p>この件について何かご意見、ご質問はありませんか。</p> <p>ある方は挙手をお願いいたします。なければ次の議事に入ります。</p>
各委員	意見無し。
議長	<p>それでは、ご意見もないようでございますので次の議事に入りたいと思います。</p>

【議事(3)紀宝町空き家の除却に係る土地の固定資産税減免に関する要綱(案)について】

発言者	発言内容
議長	<p>それでは議事(3). 紀宝町空き家の除却に係る土地の固定資産税減免に関する要綱(案)について、事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>はい議長。</p> <p>それでは、議事(3). 紀宝町空き家の除却に係る土地の固定資産税減免に関する要綱(案)について、ご説明いたします。</p>

資料 4 をご覧ください。

まず、住宅用地の特例措置の概要についてご説明します。

住宅用地の特例措置とは、固定資産税において居住用の土地に対する課税を軽減する制度であり、国民の居住安定を図り、住宅の取得・維持を支援することを目的としています。

適用要件は、居住用の家屋の敷地であること。対象となる面積は、原則として家屋の床面積の 10 倍までの範囲。住宅用地はその面積に応じ、「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」の 2 種類に区分され、それぞれ軽減率が適用されています。

小規模住宅用地(200 平方メートル以下の土地):課税標準額が 6 分の 1 に軽減。

一般住宅用地(200 平方メートルを超える土地):課税標準額が 3 分の 1 に軽減。

以上が主な内容です。

次に、この特例措置が解除される場合ですが、1 点目は「居住用の家屋を除却し、更地にした場合」、2 点目は「空家法に基づき町から管理不全空き家等に認定され勧告された場合」、3 点目は「空き家法に基づき町から特定空き家等に認定され勧告された場合」。以上の 3 点です。

現在、基盤整備課において、空家対策の一環として「紀宝町建物解体助成事業」を実施していますが、この事業を利用して更地にした場合も 1 点目にあたり、特例が解除されます。この解除(増税)が空家解体を躊躇する要因の一つであることから、町としても空家対策をより推進するため、今回、税務住民課において「紀宝町空き家の除却に係る土地の固定資産税減免に関する要綱(案)」の制定を提案した次第です。

資料 4 の 2 ページをご覧ください。

第 1 条(趣旨)は、空き家の除却を促進し、町民の安全および安心の確保を図ることを目的としています。

第 2 条(定義)は、空き家バンク事業に登録し 2 年以上掲載している住宅、もしくは居住の用に供されていない期間がおおむね 5 年以上の住宅、または管理不全・特定空き家等と認定された住宅をいいます。

まずは除却をする前に税務住民課へ事前相談を行い、対象である場合は除却後速やかに減免の申請を行うものとし、減免期間につきましては、空き家を除却した日の属する年の翌年度から 5 年度間とします。企画調整課、

	<p>基盤整備課とも連携し、空き家対策を推進したいと考えています。</p> <p>続いて、資料4の2ページについて、事前にいただいたご質問を説明いたします。資料5の4ページをご覧ください。</p> <p>「固定資産税の課税標準の特例の適用を受けた土地とは、空き家除却前は住宅用地特例の適用を受けた土地という意味でしょうか」というご質問ですが、お見込みの通りでございます。</p> <p>事前にいただいたご意見、ご質問は以上です。</p>
議長	<p>はい、この件について何かご意見、ご質問はございませんか。よろしいでしょうか。なければ次の議題に進みます。</p>
各委員	<p>意見無し。</p>

【議事(4)その他】	
発言者	発言内容
議長	<p>では、議事(4). その他について、事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>はい議長。</p> <p>議事(4). その他について。</p> <p>今回は特に対策を要する空き家物件についてご報告します。</p> <p>なお、本報告は公開形式で進めていることから、詳細な内容は控え、口頭のみで説明させていただきます。</p> <p>基盤整備課では、空家に対する相談苦情が年々増加傾向にあり、現在、特に対策を要する空家物件が成川地区で1件、井田地区で1件、合計2件あります。</p> <p>当町では、空家特措法に基づき、情報提供および管理のお願いとして幾度か通知を行っていますが、対応いただけない状況であります。成川地区の物件は特定空家等である可能性が高く、井田地区の物件は管理不全空家等である可能性が高いと推察いたします。</p> <p>今後の対応方針として、速やかに要綱・判断基準を施行し、法に基づく現地調査等を行い、認定・指導等の対応を進めてまいりたいと考えています。</p> <p>また、今後所有者等において改善されない場合は、状況により勧告等を視野に入れて進めてまいります。その際には、非公開形式として、本協議会を開催し、状況報告等させていただく場合もございますので、よろしく願いいたします。</p>

	説明は以上です。
議長	はい。 この報告について何かご意見、ご質問があればお願いいたします。 (委員より挙手) はい、委員
委員	はい。よろしくお願いします。 今、住民からの対策依頼が2件ほどあるとのことですが、今後、町職員で調査して、その中で私たち委員が状況把握して参加するという状況でしょうか。それとも、私たち委員も現地に出て見る必要があるのでしょうか。
事務局	はい、議長。 まず、職員によるパトロールや住民からの情報をもとに、職員が現場を確認し、所有者に管理をお願いする通知を出します。その後、改善いただけない場合に、この要綱や判断基準に基づいて職員が調査を行い、指導・勧告等を進めていきます。 資料2の下の方に書いてありますが、各状況に応じて、事務局から委員の皆様へ報告・意見等をいただいた中で、代執行等も含めて進めてまいりたいと考えています。専門分野の皆様からのご意見を参考にした上で、最終的に町長が判断していくという流れです。
議長	委員よろしいでしょうか。
委員	ありがとうございます。
議長	他にご意見ございませんか。 (委員より挙手) はい、委員。
委員	不動産の供給の観点からお伺いしたいのですが、一番大切なのは、その建物がその所有者または管理者のものとして認められる物件なのか、という点です。登記簿で確認できるものはいいのですが、土地の所有者が建物を登記して、取り壊したにもかかわらずずっと登記簿が残っている状態が多々あります。そうすると、どの建物が今現在残っている建物で、所有者は誰か、というところがはっきりしないと命令も出せません。 建物の登記申請をする際、空き家バンクの方から「この建物未登記だった」と聞いて見に行ったら、登記はされているが、登記簿上残っている3つの建物のうちの1つだった、ということもあります。登記簿と現地の床面積が結構変わっている場合も多いので、「その建物である」という判断基準はどこでされるのでしょうか。
事務局	はい、議長。 ご指摘の通り、所有者の特定や納税関係も調べた中で、また専門分野の委

	員さんともご相談しながら進めてまいりたいと考えています。
委員	固定資産税が載っている建物と現在残っている建物が違うことは結構あるので、注意していただきたいと思います。
議長	はい。 今、委員がおっしゃられた通り、登記と現況、それから相続も含めて、実態がなかなかはっきりしないというのが今の実態だと思います。その辺も事務局でしっかり精査していただくようお願いします。 他にご意見ございませんか。 (委員より挙手) はい、委員。
委員	最後にもう1点だけお伺いします。 税務住民課の方から丁寧にご説明いただきましたが、解体事業の助成について。今後この要綱等が本格的に運用される段階ですが、現在の助成事業の予算規模や、予算が足りなくなって終了した状況など、わかる範囲で教えていただけますでしょうか。
事務局	はい、議長。 建物助成の予算に関してですが、今年度は15件行わせていただき、1件あたり50万円の助成をさせていただきました。終了時期については、年度当初の4月から受け付けを始め、7月頃には予算計上件数に達しました。その後も5件ほど申請のご相談をいただいておりますが、翌年度4月から申込みいただくようお願いしてお待ちいただいている状況です。
委員	ありがとうございました。 今後この要綱等が運用されると、希望される方も増えてくると思いますので、来年度の予算についても、こうした状況を踏まえて対応していただければと思っております。
議長	他にいかがでしょうか。なければ、これで全ての議事を終了いたします。ご協力ありがとうございました。無事に全ての議事を終えることができましたので、議長を降ります。

【4. 連絡事項】

発言者	発言内容
事務局	委員の皆様には貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。 次に「連絡事項」ですが、次回、令和8年度の協議会開催につきましては、必要に応じて随時開催させていただきたいと考えております。

【5. 閉会】	
発言者	発言内容
事務局	<p>続きまして「閉会」です。</p> <p>それでは、これをもちまして「令和7年度 第2回 紀宝町空家等対策協議会」を閉会いたします。</p> <p>委員の皆様、ありがとうございました。お疲れ様でした。</p>
各委員 事務局	<p>ありがとうございました。</p>

【配付資料】

・会議次第 1枚

・議事に伴う資料

議事1 紀宝町空家等対策の推進に関する要綱(案) (資料1)
紀宝町管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図(案)
(資料2)

議事2 紀宝町管理不全空家等及び特定空家等判断基準(案)
(資料3)

議事3 紀宝町空家の除却に係る土地の固定資産税減免に関する要綱(案)
(資料4)

各議事に対する意見・質問等

紀宝町空家等対策協議会 各資料に伴う意見・質問書の回答
(資料5)

参考資料

参考資料1 令和7年度 紀宝町空家等対策協議会 委員名簿 1部
参考資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法 1部
参考資料3 紀宝町空家等対策協議会設置要綱 1部
参考資料4 紀宝町空家等対策協議会の運営等に関する要領 1部