

庁議(局・区経営会議) 案件申込書

申込日 平成30年 11月 12日

案件名	空家等の利活用促進に向けた取組について											
所管	都市建設	局区	まちづくり計画	部	建築・住まい政策	課	担当者		内線			
概要	空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防を図るため、空家等の利活用促進及び中古住宅の流通促進に向けた取組について諮るもの											
審議内容(論点)	空家等の利活用促進に向けた取組について 今後のスケジュールについて											
実施計画の位置付け	なし	施策番号及び実施計画事業名										
審議日	関係課長会議	平成30年	11月	5日	政策調整会議		年	月	日			
	局・区経営会議	平成30年	11月	14日	政策会議		年	月	日			
日程等調整事項	条例等の調整	要綱	制定あり	議会上程時期			報道への情報提供	資料提供				
	パブリックコメント	なし		時期		議会への情報提供	資料提供	平成31年5月				
	審議会等、協議会等の設置	なし		個人情報の目的外利用等	なし							
検討経過等	関係部局との調整	関係部局名等			調整項目			調整状況				
		交通・地域安全課			空家等相談員派遣について			調整中				
	打合せ・会議の経過											
	月日	会議名等			内容							
備考												
関係課長会議の結果等	原案を		上部庁議へ付議する。					(局経営会議)				
関係課長会議の出席課・機関等	企画政策課	財務課(代)	区政支援課	交通・地域安全課(代)	こども・若者政策課	産業政策課	環境政策課	緑区役所地域振興課	中央区役所地域振興課	南区役所地域振興課	都市建設総務室	建築・住まい政策課
これまでの庁議での主な意見	<p>【関係課長会議】</p> <p>今まで利活用に関する相談があったのか。 区役所に寄せられた空家等の通報及び相談の対応件数は、平成24年6月から平成30年3月末までの累計で270件ある。 市民から通報、相談があった空家の所有者に区役所から通知を出しても反応がないことが多い。 区役所に寄せられている相談内容は管理不全に関するもので、利活用に関する相談はない。 空家の所有者は様々な事情で関心がない場合が多く、困ってもいないのでそもそも相談しようと思っていないことが多い。 広報、パンフレットの配布だけでは制度の普及は難しいのでは。 空家セミナーの開催や空家所有者への通知を出す際に案内を同封するなど、様々な機会を捉えて周知するよう工夫していきたい。また、窓口となっている区役所とも連携していきたい。 空家等相談員制度の予定30件についてどのように導き出したのか。 先行事例を参考に空家数等を比較勘案して見込んだ。 今後の補助事業の検討について、環境面からは2050年の温室効果ガス80%削減に向けて、住宅においても省エネ化等の取組は必要であると考えている。 今後、住生活基本計画の策定の中で必要な取組について検討する。 不動産団体との協定について、市の複数の課から依頼するようなことにならないようにする必要がある。 交通・地域安全課と連携し、進めている。 次期計画の策定に併せて、取組全てを平成32年度からやるという選択肢はないのか。 空家等の対策については、出来ることから取り組んでいく必要があると考えている。</p> <p>【事務事業調整会議】</p> <p>空家を減らすには、相談員派遣制度ではなく除却に対する支援等を行わないと成果は得られないのではないかと。 新たな取組であるので、まずは実施をし、広く周知を行い活用を促したい。また、相談内容からニーズを把握して今後の取組を検討したい。 空家の除却に対する市の補助はあるのか。 特定空家に対してのみある。 制度の普及に関して、区役所との連携とはどういうものか。 窓口等で相談員制度のチラシ等の案内や、相談内容を建築・住まい政策課に情報提供をしてもらうこと。 平成32年度の事務移管に合わせて、区役所が担う業務、役割等についても検討いただきたい。</p>											

事案の具体的な内容

(1) 事案の概要

空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防を図るため、空家等の利活用促進及び中古住宅の流通促進に向けた取組について諮るもの

(2) 事業の内容

空家等に関する相談体制の構築

- ・空家等相談員派遣制度

市場への流通・地域での利活用に向けた支援策

- ・全国版空き家バンクを活用した流通支援
- ・マイホーム借り上げ制度の活用 (JTI)

(3) 事業スケジュール

平成30年11月～	庁議
平成30年12月	社会資本整備総合交付金要望
平成31年5月	空家等相談員派遣制度、空家バンクの運用開始

(4) 事業経費・財源確保の考え方

<空家等相談員派遣制度等>

1,103千円

内訳：相談員制度 300千円 / 空家セミナー 603千円 / パンフレット作成 200千円

財源：特財 1,103千円 (国庫 495千円、長期優良住宅認定申請手数料 608千円)、一財 0円
国交省「社会資本整備総合交付金」(補助率45/100)を活用

(5) 事業実施の効果

空家等の管理・利活用についての情報提供や相談体制を整えること等により、空家等の活用が活性化され、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防並びに中古住宅の流通促進が図られる。

(6) 今後の検討事項

第3次住生活基本計画及び第2次空家等対策計画の策定に併せて検討を進めるもの。

子育て世帯・若者世帯に対する中古住宅・空家等の購入支援

- ・中古住宅等利活用促進補助事業
- ・住宅金融支援機構との連携

市場への流通・地域での利活用に向けた支援策

- ・地域活用のための改修費補助

庁議(局・区経営会議) 案件申込書

申込日 平成30年 11月 12日

案件名	市営住宅空き駐車場の有効活用について										
所管	都市建設	局区	まちづくり計画	部	市営住宅課	課	担当者		内線		
概要	市営住宅空き駐車場を民間駐車場運営業者に貸し出すことにより、市営住宅入居者、来訪者及び地域住民の利便性の向上を図り、使用料として得た収入を空家修繕等の財源として確保するもの。										
審議内容(論点)	対象となる住宅の駐車場の選定について 収入見込み額について 今後のスケジュールについて										
実施計画の位置付け	なし	施策番号及び実施計画事業名									
審議日	関係課長会議	平成30	年	10	月	23	日	政策調整会議	年	月	日
	局・区経営会議	平成30	年	11	月	14	日	政策会議	年	月	日
日程等調整事項	条例等の調整	なし	議会上程時期				報道への情報提供		資料提供		
	パブリックコメント	なし	時期		議会への情報提供			資料提供	平成31年2月		
	審議会等、協議会等の設置	なし	個人情報の目的外利用等			なし					
検討経過等	関係部局名等		調整項目				調整状況				
	関係部局との調整		総務法制課・管財課		法の解釈について		調整済				
			財務課・経営監理課		収入見込額について		調整済				
			企画政策課		対象駐車場・今後のスケジュール		調整済				
	打合せ・会議の経過										
		月日	会議名等				内容				
備考											
関係課長会議の結果等	原案を		上部庁議へ付議する。				(局経営会議)				
関係課長会議の出席課・機関等	総務法制課 管財課 市営住宅課		企画政策課 公共建築課		経営監理課 都市計画課		財務課(代) 都市建設総務室				
これまでの庁議での主な意見	<p>【関係課長会議】</p> <p>空き駐車場があるということは、当初に計画した駐車場整備の台数が多いのではないかと。相模原市自動車の保管場所の確保に関する条例により、住宅建築時に、駐車場の設置台数を戸数の50パーセント以上整備することが義務づけられている。第2次さがみはら都市経営指針実行計画に位置づけられている事業か。位置づけられていない。月極ではなく時間貸しか。時間貸しを原則とするが、今後民間事業者からの提案があれば月極の実施も検討する。事業実施で得た収入は、全額空家修繕に充当するのか。国土交通省の通知で、住宅の修繕に充当することが条件づけられている。</p> <p>【事務事業調整会議】</p> <p>収入を空家修繕費に充てるとのことだが、一戸あたりの空家修繕費に、どのくらいの経費を要するのか。入居年数が20年を経過して退去した住居については、設備の交換などにより修繕費用も高額になり、100万円を超えるような例もある。民間貸しの需要はあるのか。民間事業者から個別にヒアリングを実施しており、需要は十分にあると考えている。各事業担当課が所管の低未利用地や公共財産を有効活用するために、試行錯誤しながらいちから手探りで事務を進めるよりも、管理部門で全庁的に一元化したルールや参考となる事例集を整えるべきであると思う。</p>										

事案の具体的な内容

(1) 事案の概要

市営住宅駐車を民間駐車場運営事業者に貸し出すことにより、市営住宅入居者、来訪者及び地域住民の利便性の向上を図り、使用料として得た収入を空家修繕等の財源として確保するもの。

(2) 対象となる住宅の駐車場

選定団地・貸出し予定台数

住宅名	管理戸数	駐車場設置台数	貸出予定台数	月額賃料
1 富士見	270	155	15	10,000円
2 東	224	134	25	10,100円
3 文京	119	66	5	8,400円
4 すすきの	60	33	10	7,800円
5 大野台	62	31	10	7,600円
6 南台	273	137	40	10,400円
合計			105	

(3) 貸出しの根拠

地方自治法（昭和22年法律67号）第238条の4第7項の規定に基づき、行政財産の目的外使用許可により貸出しを行なう。

(4) 収入見込額

年間 約12,000千円

貸出台数 × 月額賃料（住宅別） × 12月

市有財産条例第6条第2項の規定により、市営住宅条例第70条で定める駐車場の使用料を最低価格とし、公募した事業者の中で、最も高く提示された価格とする。

(5) 事業経費

事業経費・初期費用は全額事業者負担

(6) 事業実施による効果

市営住宅入居者及び来訪者等の利便性の向上

駐車場使用料収入の確保

市営住宅空家修繕等実施財源の確保

(7) 今後のスケジュール（案）

平成30年10月 庁議

平成31年 2月 住宅審議会

平成31年 2月 事業者公募（報告）

平成31年 3月 事業者決定

平成31年 4月 事業実施（目的外使用許可開始）

都市建設局経営会議 議事録

開催日 平成30年11月14日

出席者 湯山副市長、都市建設局長、財務部長、市民局次長、経済部長、環境共生部長、まちづくり計画部長、広域交流拠点推進部長、まちづくり事業部長、道路部長、下水道部長、緑区副区長、中央区副区長、南区副区長、都市建設総務室長、建築・住まい政策課長、市営住宅課長

1 空家等の利活用促進に向けた取組について

(説明者：まちづくり計画部長)

(1) 主な意見等

区役所で受ける相談は、既に問題が発生している空家に関することが多い。問題が発生する前に利活用を進めるために、制度の周知についてどのように考えているか。

市ホームページ、広報さがみはら、各区役所窓口でのチラシ配布のほか、地域情報紙なども活用する。また、各区でセミナーを行う予定である。

空家の所有者は市外在住の場合もあるが、固定資産税の情報等も利用できないか。

固定資産税の納入通知書へチラシを同封することを検討している。また、通報等を受け区役所が所有者へ通知等を送付する際、空家等相談員派遣制度等のチラシを同封してもらうことも考えている。

空家等の増加抑制として新しい試みを行うことは良いが、空家等の利活用に関して全庁的に取り組む必要がある。市営住宅の在り方、観光、商店街振興施策なども含め検討する必要がある。

空家の減少に向け、利活用について関係部署と連携し進めるように承知した。

(2) 結果

原案のとおり承認する。

2 市営住宅空き駐車場の有効活用について

(説明者 : まちづくり計画部長)

(1) 主な意見等

駐車場の機械設置等に時間がかかることが想定される。広く多くの業者が参入するためには、スケジュールの再検討が必要ではないか。

平成31年4月より、目的外使用許可を開始するが、使用許可を受けた事業者が駐車場運営を開始する時期は事業者が決めることとしている。

駐車場を有効活用することによって、入居者の駐車場利用に支障が生じないよう台数を検討してほしい。

入居者の利用を最優先し、有効活用の台数については検討する。

(2) 結 果

原案を一部修正し承認する。

以 上