

## 会議の概要

1	会議名	第4回 宝塚市空家等対策協議会
2	開催日時	平成29年 2月1日(水) 14:00~15:30
3	開催場所	宝塚市役所 3階 特別会議室
4	出席委員	委員9名(欠席 3名) 岡会長、浅見委員、安田委員、山田委員 田村委員、田中委員、柏樹委員、竹島委員、前田委員
5	傍聴者数	2名
6	公開の可否	公開
7	議題及び結果の概要	<p>《1 開会》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局から出席委員数及び会議成立の報告と配布資料の確認。</li> <li>・委員9名出席、宝塚市空家等対策協議会規則第6条第2項の規定により、会議は成立。</li> </ul> <p>《2 報告事項》</p> <p>市内空家相談の事例について事務局より説明。</p> <p>(委員) 空家を除却した跡地で、元々1軒家の空家だったものの上に2軒建つことも考えられますよね。それは新たな空家予備軍になると思います。</p> <p>(事務局) おっしゃる通りだと思います。</p> <p>(委員) 空家がどんどん増えている一方で、大規模開発も同時に為されている現状はいかがなものかという思いがあります。更地にしても新たな空家予備軍を作ってしまうことは問題だと思います。</p> <p>(事務局) 土地の用途制限については財産権との兼ね合いがありますので、行政としてどこまで入り込めるのかという難しい問題があります。国の施策の動向を踏まえつつ検討すべきと考えています。</p> <p>(会長) 都市計画的な分野ですね。</p> <p>(委員) 宝塚市の街並みを見ていると、宝塚市の住環境は今後どうなっていくんだろうという思いがあります。</p> <p>(事務局) 全ての施策は空家に繋がっているという認識は持っています。とはいえ、空家法では特定空家の除却というところに重きを置いておりますので、まずは啓発という部分を頑張っていきたいと考えています。</p>

### 《 3 議事》

#### 宝塚市空家等対策計画（案）について

12月1日から1月4日までパブリック・コメントを実施し、ご意見と回答案について事務局から説明を行った。内容については、1月16日に開催した空家等推進会議（庁内会議）にて協議済となっている。

(委員) パブリック・コメント以外での修正内容No.2「空家の苦情件数」について、8月末現在から12月末現在にかけてかなり増加していますが、これは通常のペースなのか、何か要因があって増加したのですか。

(事務局) 特別な要因があるとは考えておりません。空家相談窓口について周知が図れてきたのかなと考えています。

(会長) 空家問題についてはニュースでも流れていますし、関心が高くなっていることも考えられますね。

(委員) 一般的な意見になりますが、空家については仕事上管理をしているのですが、何軒か所有者に壊してもらったものがあります。そこでネックになるのが、更地にしたことによる固定資産税の増税です。解体するだけでもお金がかかる訳ですから、市の方で、空家を解体すれば固定資産税を上げないだとか、減免だとか、そういった施策は出来ないのでしょうか。

(事務局) そういった施策を行っている自治体は全国的な事例としてはあります。しかし、自治体によって住環境の状況は様々であり、宝塚市においてそのような施策を行いますと、逆に解体後そのままにしておくだとか、モラル・ハザードを起こしてしまうことも懸念する必要があります。

例えば住むところが無い、資産を所有していない方への補助制度といったものはありますが、資産を所有されている方への補助制度となりますと、税の公平性の観点等をクリアした上で、今後の課題としていくと認識しております。

(委員) そうでしたら逆の観点で、何年も空家にしておいて近隣の方に迷惑をかけるようであれば固定資産税を上げるといった施策はできないのでしょうか。

(事務局) 国土交通省と総務省が連携して空家の施策を推し進めているところはありますが、空家法としての施策では税の施策とは別であると考えています。

(委員) 空家法に該当するかどうかではなく、施策として何とかありませんかということです。

(事務局) 空家法におきましては、管理不適切な空家について特定空家と認定し、指導、勧告、命令、代執行と段階的に手順が踏まれていきますが、勧告までいきますと、固定資産税の減免の適用除外になります。

ご指摘のとおり、空家を解体すると税金が高くなるので躊躇される方がいる

ことも承知しています。全国的にもいくつかの自治体で税金の減免を延長して解体のインセンティブを上げている施策を行っているところもあります。そういった施策が本市においても取り得るのかは今後税務部局と調整して検討していきます。

(委員) 結果一覧表の意見No.1 1の回答で、「空家に関する情報」という書き方をしているのですが、一般的な事柄なのか、空家の個別情報なのか解らないため、訂正が必要だと思います。

(事務局) 訂正いたします。

(委員) 意見No.2の「心理調査」についてですが、最初の空家調査の段階では所有者が判らないため、心理調査はできませんが、第2段階としての心理調査は必要かなと思います。家を解体してしまおうという訳ではなく、家を残しているのですから、心理的な部分から改善していく必要があると思います。また、宝塚市の地域、自治会レベルとして、例えば新しいマンションが増えると空家も増えるといった理解がきちんとなされていないと堂々巡りになってしまいます。現状ではなく、今後も踏まえて、意識を変えていかないと解決できないと思います。

(会長) それは個人的な認識ということですか。

(委員) 認識といいますか、要因の部分ですね。それと地域、自治会としてどう考えているかということです。そういう調査は必要だと思います。

(委員) 心理的な調査は、所有者の調査とは分けて考えるべきとは思いますが、関連するとすれば第8章の空家等の発生の抑制に繋がる事項になるのかなとは思っています。

(委員) この計画は5年間という期間がありますが、この5年において市民の意識を変えないといけないと思うんですね。現状のままだと空家はさらに増えます。そういった中で所有者意識を変えていく必要はあるのかなと思います。

(会長) 他の市町村の調査において空家の所有者まで至ったケースがありますが、既に空家になってしまった物件についてどこまで市が踏み込めるのが難しいと思います。例えば所有者の他の家族が該当の空家について対応するといったこともあり、一人の問題ではなくなるんですね。個々で込み入った事情も出てくる中で、行政がどれくらい踏み込めるのか疑問に思うのですが。

(委員) P6(3)の追記部分で「経済的に困っていないから等の理由で空き家をそのままにしている」ことが原因の一つである訳ですから、この5年間で市民の意識を変えることが必要ですし、もう一つ言えば、市民が宝塚市をどう思っているのか。こういうことも難しいとは思いますが、知りたいと思います。

(会長) 今の御意見で言いますと、第8章の文言の最後の部分に、例えば空家の所有者意識の調査を行うとか追記することは可能ですか。

(事務局) 抑制事業や先程ご指摘をいただいたアンケートの実施については現在市として取り組もうとしているところであり、他団体と連携して対応していきたいと考えております。しかし相手方との協議中の事項でもあることから、計画書に書ききれないという事情があります。市として単独で書けない部分があることをご了解いただきたいと思います。

また、自治会レベルでというお話もいただきましたが、現状では自治会において空家問題に取り組める体制が異なっているため、今後啓発をしていく中で取り組んでいきたいと考えています。

(会長) 協議会としては、継続してこれらの問題を協議していくこととしましょう。

(委員) 市としては色々考えているのに、書けないというのは勿体ないと感じるのですが。

(事務局) 今後の対策については、第12章第2節にて書かせていただいたという思いがあります。

(会長) 宝塚市は空家の発生予防が一番大事ですので、空家の発生原因をつきとめていくことに取り組んでいく必要があります。パブリック・コメントを見て気づくこともありますね。それでは、意見No.2についてはこの辺りで議論を終了したいと思います。他に何かありますか。

(委員) 意見No.8についてですが、P21の「連携体制」の表について、宝塚市シルバー人材センターはここに表記されているのは違和感が無いのですが、他にNPO法人兵庫空き家相談センターのみが書かれているのは良くないと思います。例えば住宅のインスペクション（診断）制度は建築士会と連携する動きもあったりしますし、他団体との連携も図っていく必要があると思います。

(事務局) 現時点で連携協定を締結したシルバー人材センターさんと、国土交通省の先駆的空き家モデル事業に取り組んでいるNPO法人兵庫空き家相談センターさんを書かせていただきました。インスペクション制度についても承知しておりますが、現段階では過渡期の制度ですので明記は避けさせていただきました。

(委員) 団体の表に電話番号が書かれているのですが、市以外の電話番号は不要ではないですか。

(会長) 宝塚市空家等対策計画としては、空家相談窓口として市以外の電話番号を書かなくても良いと思いますね。

(事務局) 今後、連携団体については増やしていく予定です。その後一覧にしてまとめたいと考えていますので、窓口相談に来られた方に対してはその際に説明したいと思っておりますので、こちらについては電話番号の表記は削除いたします。

団体の表についても、「〇年〇月現在 本市と連携している団体」と表記を追加いたします。

(会長) 御意見をまとめますと、「意見募集の結果一覧表」No.11の回答を訂正することと、計画書案P21の「連携体制」の表について、電話番号の削除と「〇年〇月現在 本市と連携している団体」の追記についてよろしくお願ひします。

それでは、本協議会においての「宝塚市空家等対策計画(案)」の協議は終了といたします。今後の計画決定にかかるスケジュールについて事務局から説明をお願いします。

(事務局) 今年度、計4回にわたり協議いただきありがとうございました。今後、計画(案)につきましては、2月22日に開催予定の本市の都市経営会議において報告し、市長の決裁にて計画を決定いたします。パブリック・コメントの結果公表は3月に行い、計画の施行は4月1日からの予定となっております。

#### 《 4 その他 》

平成29年度空家等対策協議会について、事務局より説明。

- ・開催日時は決まり次第連絡を行う。
- ・開催内容については、特定空家等の判断基準の策定と、空家の個別案件についての協議を予定。

#### 《 5 閉会 》