

会議の概要

1	会議名	令和元年度第1回 宝塚市空家等対策協議会
2	開催日時	令和元年 5月10日(金) 13:15~15:00
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) 浅見会長、定岡委員、角松委員、山田委員 藤本委員、廣嶋委員、吉田委員、計倉委員、吉岡委員
5	傍聴者数	0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"> ・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。 ・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。 <p>《2 部長挨拶》</p> <p>増田都市整備部長より挨拶。</p> <p>《3 委嘱辞令交付》</p> <p>《4 委員紹介》</p> <p>《5 事務局紹介》</p> <p>《6 会議の進め方・協議会の主旨説明》</p> <p>《7 会長選出》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・互選により 浅見雅之委員 を会長として選出。 ・会長指名により 角松生史委員 を会長代理として選出。 ・当会議の議事録署名委員を 定岡由紀子委員と山田智子委員 とする。 <p>《8 報告事項》</p> <p>◆2018年度報告</p> <p>2018年度の空家等対策事業の内容について説明</p> <p>(会長) 市への空家の相談件数が増加していますが、災害や台風の影響があったのですか。</p> <p>(事務局) 建物の保安上危険についての相談が増えたことについては、昨年度は災害が多かったのもその通りです。ただ、空家の植栽の繁茂に関する相談は減少したので、空家の管理についての啓発が進んでいるのではと考えています。</p>

(会長) 基本的には持ち主に通知して、解決してもらおうということですね。

(委員) 空家というのは市内に何件くらいあるのですか。

(事務局) 平成25年の自治会調査によると326件の空家が報告されましたが、その後の空き家相談によって新たに把握した空き家もあります。また、平成25年度の住宅土地統計調査の推計数値でいえば、マンションの空き住戸なども含めると11,820件ありますので、実際には多くの空家があります。今後、詳細な空家実態調査を行う必要があると考えます。

(委員) 空家かどうかの判断は一目見ただけでは難しいですよ。

(事務局) 市が空家かどうかを判断する場合、例えば水道が閉栓されているか等様々な状況を踏まえて判断することとなります。実際、空家であるとの通報を受けて調査を始めたところ空家では無かったケースもありましたが、とりあえず空家であるという通報があれば調査しているところです。

(委員) 空家の相談件数というのは誰がチェックした数値ですか。

(事務局) 空家の相談件数については職員がチェックしたものです。先程の空家の全戸実態調査については、職員だけで行うのは難しいので業務委託などの形でやり方を検討する必要があります。

(委員) 実態調査については、空家対策の出発点ですから、何となくの数値で始めると困ったことになると思うので、コストはかかると思うがやるべきだと思います。人口減少につれて空家の数は増えてくると予測される。空家の発生について把握できるようなシステムがないと、職員の数が足りなくなると思うのですが。

(事務局) ご指摘はごもっともですが、例えば住民票が転居されたという情報のリアルタイムでの共有は難しく、空家調査の都度、担当課に照会をかけるという形でしかできないのが現状です。個人情報が含まれることですので、庁内連携の方法について検討する必要があると考えられます。

宝塚市の空き家率は10.37%という住宅土地統計調査の推計値がありますが、実態はここまで多くは無いと思いますので、職員が実際に見て判断してカウントすべきとも思います。

空き家の実態をつかむのが先決だという話もおっしゃる通りですが、空家の全戸調査についてはなかなか着手できていないというのが実情です。

(委員) 住民票の転出の際に、空き家になりますとかそういうチェック欄をつけてみるとかはいかがでしょうか。

(事務局) 住民登録については法律に基づくものですので即答はできませんが、リアルタイムで把握できるような仕組みは大切であると思いますので検討します。

(会長) もともとこの協議会は、「近隣に迷惑がかかりそうな管理不全空家を対策する」ことが出発点であり、市内にある空家の総数の中でそういう空家は全然比率が違うと思います。今のところ空家の総数を把握することは基本情報としては大事なので検討課題ということですね。
他に何かありますか。

(委員) 空き家といえば戸建だけというイメージですがマンションや集合住宅もありますよね。この協議会の事務分掌にマンションや集合住宅は含まれるのでしょうか。

(事務局) 空家等対策の推進に関する特別措置法においては、マンションや集合住宅の空き室は含まれないため、この協議会においても議論の対象外となります。

◆計画の変更についての報告

宝塚市空家等対策計画について、時点修正箇所について報告

(会長) 住宅購入支援事業が終了したとのことですが、実績はどうでしたか。

(事務局) 予定件数が各年度50件で3年間実施したのですが合計84件でした。またアンケートを実施したところ、この事業が宝塚市への転入のきっかけだった方は全体の1.6%だったので、事業を終了したとのこと。

《 9 議事》

◆老朽危険家屋除却後の土地に対する固定資産税の軽減措置制度の検討について

(会長) この税の減免制度は宝塚市が独自にできるものなのですか。

(事務局) 固定資産税については地方税法に基づくものであり、地方税法 367 条の減免条項に基づいて減免されます。その条項にこの減免制度が認められるかどうかは難しいのですが、少なくとも国土交通省の空き家対策の先進事例としてはまとめられていますので、国交省としては否定するものではないというところですね。

(会長) 市としては、仮に減免制度がなくても老朽化した家がそのまま建っている状態ですので、財政的にマイナスになるとはいえないということですね。

(委員) もともと固定資産税の住宅用地特例というのはどういう経緯で作られたのですか。

(事務局) もともとは昭和40年代の、住宅を供給することを促進していくという観点から導入された制度であると記憶しています。

(委員) 宝塚市がどう発展していくかを考えれば、国の制度に合わせる必要は無いと思います。

(会長) そもそも制度として住宅用地が1/6になるので、空き家を除却してしまったら税金が上がるのであれば除却しないという選択肢が発生していることが問題ということですね。それを防ぐために、特定空家に認定して税を上げてペナルティ施策とするのか、減免施策とするのかということかなど。

(委員) とにかく住宅を供給しないといけないという時代の施策であり、当時は有効だったかもしれないけど、現在は合わないのかもしれない。若い世代が生きやすいような施策を考えないといけない。

(会長) 他に何か御意見はありますか。

(委員) 放置されている空家で草の繁茂やアライグマが棲みついで、困っている。地域住民としてはこのような空家について誰がどのように手を付けたらいいのですか。

(会長) 個別のケース対応については空家担当に直接お話しいただくとして、一般的にはどうでしょうか。

(事務局) お電話いただいた場合はすぐに現場調査を行ったあとに、所有者調査を行います。ただし相続人がみつからないとすぐには対応できません。おおよその人を見つけて出しても放棄されている可能性もありますので、できるだけ調査を行うこととしています。また、実際は空き家ではなく居住していたという場合もあります。まずは担当にご連絡いただければと思います。

(委員) 確かに、相続で揉めると誰が税金を払うかもわからなくなってきましたよね。

(会長) 税部署は支払ってくれる人を懸命に探すものですよね。税部署との連携も必要ですね。

また、モラルハザードという話でいうと、空き家を放置していれば市が減免してくれるという話もありそうですね。それでいうと除却の補助金についての方がモラルハザードの発生する可能性が高いですね。

(事務局) 減免あるいは補助対象になるのを待って古いまま置いておくということは考えられます。

(委員) この減免制度については、行政からではなく、個人が申請するということですね。

(委員) 空き家にしておく理由として、固定資産税が上がることよりも解体費がかかるというほうが、空き家にしておく理由が上でしたよね？ さらに解体費だけでな

く測量代もかかります。

(事務局) 固定資産税の減免についても補助金施策についても、一人でも多くの人に空き家をつぶしてもらおうのが狙いとなります。おっしゃるとおり、空き家にしておく理由の2番目が解体費がかかるから、です。固定資産税の減免という話は、まずは空家を解体してもらってというのが前提です。空家の解体にはとてもお金がかかり、1件あたり100万円以上はかかります。ゴミの分別等もありますので、そこに補助金をつくるというのは直接的で有効だと思います。ただそれは予算化も必要ですし、ボロボロになるまで待つておくというモラルハザードということもありますので悩ましいところです。

(委員) 県の方でも補助制度があります。空家法に基づくものについて国費と県費と市費で合わせて2/3が最大で補助がありますので、単純に宝塚市単独でする必要はありませんので、制度利用を検討いただければと思います。

ただ、つぶすばかりじゃなくて活用しようという発想もありますので、それについては空き家活用支援制度があり、それも市の補助があることが前提ですが、リフォームに関しての制度もあります。当初は山間部のみの制度でしたが市の制度を作っていただければ市街地でも使えますので、両輪で考えていただければ県としてもありがたいなと思います。

(会長) 元々は税金を減免してはどうかということから始まっていまして、一足飛びに補助の話をしてしまいましたので、税金の減免の話を議論しましょう。そもそも税制がおかしいという話はありませんが。

(委員) 資料の中で、税制の先進市の一覧によりますと見附市さんは平成24年からでありますとかで、空家法の施行前から作られている制度ですね。空家法ができてからは特定空家に認定したものについて固定資産税の住宅用地特例を除外するというペナルティに舵を切ったのかなと思うんですね。

(事務局) そういった意見は推進会議でも同様の意見はありました。また、現状でこの固定資産税の減免という制度に取り組まれている自治体さんは少ないです。かといってその制度が否定されているわけでもなく、近隣市の空家担当と話をするなかでも導入検討の話をしたこともあります。国の施策と逆行はしていますが、この制度は特定空家に至る前の空家を対象にしていますので必ずダメだということもないと考えられます。

(会長) 特定空家にさせないという手前の措置としての施策としてはなくもないですね。

(委員) 京都の町家の空き家について若い人達が工夫して活動していますよね。空き家活用施策も必要ではないでしょうか。

(会長) 除却の方向だけでなく活用という方向もセットで考えないといけないということですね。

(委員) 市の大きな施策で考えると、若い人達が集まってくる街であるのが理想ですね。人口が減少していくなかで、そういうところも考えないと、税金を減免するかどうかという箇所だけで考えるのではなく全体で考える必要があるかなと思います。

(会長) 良い家を活用できるような施策を進めるも必要がある一方で、古い家については積極的につぶす、行政がどんどん特定空家に認定していくというやり方もあると思うのですが、今宝塚市がその方法を選択するのはどうかという気もします。

(委員) まちづくり協議会の側からいうと、きずなの家事業があります。まちづくり協議会の中でも、サロンをしたいが場所がない。地域の中で空き家はあるのだけど、改装する費用がない。拠点がないというところで、行政から応援してくれたら運営するのにという声があります。地域でもっと空き家を生かせるような方法がないものかと思います。

(事務局) 本市には、空き家の貸したい借りたいシステムという制度がありまして、空き家を借りたい公益的団体を掲載しているのですが、空き家を貸してもいいという人が現れないのです。借地借家法上の権利の発生を気にされているのかもしれませんが、売るということはあっても、家に手を加えて貸すというのはまだ浸透していないのかもしれないです。先程の京都の事例のようにもっと動き出したらいいのかなと思うのですが。

(会長) 遊休農地でも同じ問題があり、農地はあるけども貸したら帰ってこない可能性があるので貸さないということから中々活用されない。そのために公共的団体が借り上げて貸すということをして、借地借家法の適用を回避するという方法をしていますね。

(委員) 家を貸したいという方は普通は不動産屋さんに行くので、そちらからサロンに活用を繋げられるような取り組みができればいいですね。

(会長) 貸したい人が積極的に空き家バンクのようなところに登録するのは難しいかもしれません。むしろ、借りたい側が空き家を見つけてきて、うまく交渉に結びつける施策が必要でしょうね。

(事務局) 行政として貸したい人と借りたい人との顔合わせはできるとは思いますが、積極的に物件を探すのは難しいと思います。

(委員) 行政と市民との協働でやればできるのではないのでしょうか。

(委員) 民間の宅建業ですと仲介手数料がかかりますし、自治会が借りたいということで持ち主を探すとするとどういうやり方が良いのか検討する必要があります。

(委員) 子ども食堂が最近流行っていますが、それをしようにも場所がありません。社会福祉センターや人権文化センターを使っているのですが、そこだけでは足りないのもっとあればいいなと思います。

(事務局) 借りたい人と空き家所有者とのマッチングを行政で、という話だと思いますが、空家担当で現在把握している空き家は老朽化した空き家が多く、今ご指摘の家はすぐ使える空き家だと思います。現在そのような物件情報は宅建業者さんが持っています。一方で、市場流通していないけども使われていない活用可能な空き家というのももちろんあると思われます。例えば物置として使っている空き家というのは活用可能と思われるので、本市では所有者に対して空き家セミナーを開催するなどして啓発に努めているというところです。また、ふれあいサロン制度といった既存の空き家活用制度の紹介もしようと思っています。

(委員) 空き家というと良くないイメージがある。宝塚市は前向きなイメージの言葉に変えてみてもいいのでは。空き家といっても色々な種類があると思うので、限られたスタッフでやるのは難しいとは思いますが分類わけができればいいなと思います。

(会長) この協議会の空家は老朽空家の対応を出発点としているので議論としては難しいですね。老朽空家の除却を推進する必要はありますが、今回の税金の話のもう一歩前、市民協働セクションと連携して空き家を地域のために活用する施策を広めていくことも、特定空家になる前の施策となるのではないのでしょうか。

固定資産税の納税チラシで毎年空き家の啓発についてテーマを変えて通知しているのはいいことだと思います。地域で活用することもテーマに含めてはどうでしょうか。やはり所有者あつての話なので、啓発をしていくべきだと思います。他には何かありますか。

(委員) 今度の空き家セミナーで、遺品整理というテーマはとても良いと思います。老人ホームに入居した人の家が放置されているという問題もありますので、相続が始まる前段階で、成年後見人制度を活用することで空き家の活用に繋げるセミナーなどはどうでしょうか。

(委員) 成年後見人が不動産を売却するには裁判所の許可があるのでハードルは高いと思われますね。危険家屋のレベルになれば大丈夫だと思いますが。成年後見人の管理する空き家は維持管理が基本と思われます。

(会長) 本日でなかなか結論は出ないとは思いますが、このあたりでよろしいでしょうか。

(事務局) 本日は色々議論をいただきありがとうございました。いただいた意見を持ち帰らせていただき、検討したいと思います。

《 10 閉会 》

(会長) それでは議論を終了させていただきます。

(事務局) ありがとうございました。