

会議の概要

1	会議名	令和2年度第1回 宝塚市空家等対策協議会
2	開催日時	令和2年 10月13日(火) 14:00~16:00
3	開催場所	宝塚市役所 3階 特別会議室
4	出席委員	委員11名(欠席 1名) 浅見会長、岡委員、定岡委員、角松委員、山田委員 豊田委員、奥野委員、須藤委員、横山委員、山本委員、風見委員
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宝塚市空家等対策協議会規則第6条第2項の規定による会議成立の報告と配布資料の確認。 <p>《2 部長挨拶》</p> <p>尾崎都市整備部長より挨拶。</p> <p>《3 委員紹介》</p> <p>《4 事務局紹介》</p> <p>《5 会議の進め方・協議会の主旨説明》</p> <p>《6 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 岡絵理子委員と定岡由紀子委員 とする。 <p>《7 報告事項》</p> <p>(1) 令和元年度宝塚市空家対策事業報告</p> <p>(委員) 空き家セミナーについては多くの方が参加されて素晴らしいと思ったのですが、セミナー開催の広報はどのようにされたのですか。</p> <p>(事務局) 広報たからづかに掲載するとともに、セミナー開催のチラシを自治会回覧して頂きましたので、多くの方にチラシを見ていただく機会があったと思います。参加者は高齢の方が多く、セミナー参加者のアンケートでは、広報を見て参加された方と、回覧を見て参加された方が半分ずつくらいです。</p> <p>(委員) 参加される方は、空き家所有者を対象としているのですか。</p>

(事務局) 空き家所有者だけでなく、これから空き家になりそうな家をお持ちの方も対象としています。

また、市内在住者に限らず、どなたでも参加可能としています。趣旨としては、これから増える空き家を防ぐことを目的としています。

(委員) 苦情相談件数の読み方として、分母がその年度の新規受付件数ということでしょうか。前年度分は反映していないのですか。

(事務局) 表の見方として、例えば植栽繁茂ですと、一度対応頂いたとしても時間が経つとまた繁茂して相談が寄せられたりします。そういう意味で、年度の数値が重複している部分があります。

(会長) つまり年度ごとの集計ということですね。解決したのにカウントされていないものもあるのですか。

(事務局) 苦情がなく年度をまたいで解決したものの数値は見えません。

(会長) 計画当初の19件の危険な空き家についてですが、リストの更新は行ってないと思いますが、新たに発生している危険な空き家についてはどのように扱う予定ですか。

(事務局) この19件は空家対策計画の策定に際してテーマの一つとして選定、管理しているものです。半数以上は既に解体されていますので、再来年の計画改訂に併せて見直す必要があると考えています。

(会長) 19件の残物件について、所有者とは連絡が取れていますか。

(事務局) 所有者は全員判明しています。しかし、16番以降は西谷地域であり、周囲に家などがなく、確かに家は老朽化していますが危険性は少ないので苦情相談等はありません。一方、南部の物件は毎年所有者に適正管理についての通知を送っていますが、未だに家の解体には至っていません。中には、雑草は管理しているものの老朽化した家の解体まではしていないという物件もあります。

(委員) どうして解体しないのか聞かれましたか。

(事務局) 所有者に対しては一方的に市が通知を行い、返事がもらえない場合もありますが、一部やりとりができている所有者によると、自分の子供が将来使用するから売りにたくない、という場合があります。

(委員) ご近所の方に不安を与える状況ではないということでしょうか。

(事務局) 緊急的に危険性がある訳ではありませんが、ご近所の方からは相談が寄せられている状況です。

(委員) 住める空き家をいかに活用するかは当然良いと思いますが、外からみて危ない、ご近所に迷惑がかかりそうな空き家を放置されると困ると思います。例えば台風が来たりすると危ないので、本人の意向に関わらず対応を促したりしているのでしょうか。

(事務局) 所有者に対しては適宜対応を促している状況です。ただし、解体の指導までは難しく、原則として周囲の迷惑にならないように適正な管理を指導するということです。ただ、これは明らかに危険ということになれば、踏み込んだ手続きを行うと考えています。

(会長) 場合によっては、特定空家にせざるを得ないというのはありますか。

(事務局) 19件の残りが候補になると思いますが、その場合はこの会議を開催し諮問するということになります。

(委員) 空き家バンクについて、兵庫県宅建協会が仲介されるとのことですが担当事業者とはどのような方なのですか。

(事務局) 空き家バンクについては③の方で詳しく説明させていただきますが、宅建協会さんの中で、担当事業者様を選定いただいています。協会としては事務を行う場所ではないので、実際に空き家所有者とやりとりをするのは担当事業者様ということです。

(委員) かつて、ある空き店舗の屋上アンテナが台風により電線に倒れ掛かったことがありましたが、どこに連絡すれば関西電力㈱に繋いでもらえるのかわからなかったのですが。

(事務局) 担当が所有者を調べて、所有者に対して対応を促すこととなります。また、関西電力㈱とおっしゃいましたが、関西電力㈱は基本的に危険性が発生していることによる応急的な対応以外はできないことが多いです。

(委員) 最初はどこに言えばいいのですか。

(事務局) 台風等の場合、災害対策本部が設置されますので、そこにご一報くだされば、そこから臨機応変に対応することとなります。緊急対応を行うのか民間で対応いただくのか、我々が対応するのか判断されます。

空家担当では19件以外の相談物件も台帳を作って管理しているので、出来る限り所有者に対応を促しているのですが、所有者に中々面と向かって伝わらないこともあります。

(委員) 最終的には空家対策担当に連絡を入れて、対応いただきました。

(委員) 19 件の中で、販売中の空き家がありますが、家が見える状態ですか。それとも土地という形で販売されているのですか。

(事務局) 販売中とは書いているのですが、先日ホームページを確認すると見当たらなかったもので、所有者が断念された可能性はあります。

土地として販売されており、おそらく現状のままでは住めないのではないかと思います。

(委員) 市街化調整区域のルールとして、建て替えは可能ですか。

(事務局) 市街化調整区域の線引きが昭和 45 年でしたので、それより古ければ所有者が代わっても建て替え可能です。それ以降に建ったものは、市街化を促進しないようにしないといけないので、よく調査をして進めなければなりません。

(会長) この物件はそれ以前でしたでしょうか。

(事務局) 以前と思われます。

(会長) では、今のまま家ががあれば建て替えは可能ということで、それは今の家が残る原因になりますね。

(事務局) そこが足枷にならないよう、開発審査課において、空家対策の一環として、北部地域において空家を解体しても 10 年間は建っているものとみなしましょうという条例を 3 年前に作りました。

(委員) 西谷地域の開発、レストランとか。そういったものを申請すればできるようになったと聞いていますが、同時に手続きが難しいとも聞いています。ここはそういったことが出来る場所なのでしょう。

それと下水処理の施設を造らないといけないためコストがかかると聞いたのですが、西谷地域は景色も良いし観光地に出来たらいいと思うのですが、下水やインフラがネックになっており、地域を活性化させる施策があればいいのですが。

(事務局) 前提として北部地域は市街化調整区域であり、人を増やさないということが前提です。そこに市街地と同様の下水道をつくるといったような多額のインフラ投資を行うことは市として考えていません。

また、市街化調整区域においては、住宅を店舗に変える場合、元々駄目だったことを地域の活性化のため、地産地消レストランなら良いですよと、そのように改正をしています。

(会長) 空き家対策の活用としてはそのような出口もあるということですね。

では続いて報告事項②をお願いします。

(2) 平成30年度住宅・土地統計調査の結果について

～平成25年度からの比較・全国と宝塚市の比較～

(委員) 住宅・土地統計調査の内容をみると、宝塚市の住宅数が大きく減少しており、実態とは違うのではないかと思います。やはりサンプル調査ですので完全に信用して重視すべきではなく、実態調査を重視すべきと思います。

(委員) このデータは集合住宅も入ってますので、全然違う数字の可能性もあります。参考程度として見るべきだと思います。

(会長) サンプル調査とは、一部地域の調査から推計して全体の数値とみなすものです。

(委員) 毎回サンプル箇所が違うというところも問題です。

(事務局) 市街地整備課の職員で現在、空家実態調査をしていますので、次回の空家対策計画の改訂の際には、基礎資料として調査結果を入れる予定です。

ただし住宅土地統計調査は、全国の空家等対策計画の資料として使用されている他、空き家に関するニュースでも取り上げられますので紹介したところです。

(会長) 空家実態調査は市役所職員が直営で行っているそうです。

(委員) 現在調査中の国勢調査の資料を利用することはできないのですか。

(事務局) 国勢調査が全て終わり、国に請求をすれば利用できる可能性がありますが、市の担当部署に精査途中のものを請求することはできないとのことです。

民間委託を行うことが本市の財政上厳しい中で、実態調査を行うことは重要なことですので、職員が直営で行っています。

(会長) 集合住宅が入っているとズレが大きくなるのですか。

(委員) 特措法の空家は建物単位で、長屋もアパートも1棟全て空き戸にならないと空家になりません。住宅土地統計調査は建築基準法上の「住戸」を対象としていますので、母数が違います。新聞とかでは出ますけど実態とは違いますねとよく言われますね。

国勢調査は「人」を住んでいる調査なので、住んでいない場所は調べていませんので、そもそも対象が違いますね。調査の「過程」でたまたま出てきたものだと思うので、それを使うのはやはり難しいと思います。

ところで、実態調査の基礎データは何を使うのですか。

(事務局) 水道の閉栓データと、1年間使っていないデータ、そして既に市民からの相談等で担当が把握しているデータです。水道閉栓については、散水栓やマンション、駐車場などのデータもあるため、最終的には実際に見てみないとわからないということです。おそらくトータルで2700件くらいあり、これを順次回っているところです。

(会長) その水道閉栓の数というのは、空き家戸数のズレは、数え方以外にもありますか。

(事務局) 水道閉栓がイコール空家とは必ず言えないところがあると思います。

(3) 宝塚市空き家バンク制度について

(委員) ホームページにある利用希望者の登録は必要なのですか。

(事務局) 自治体によっては、空き家利用希望者を登録制にしているところもありますが、本市では登録にしておらず、随時見ていただく形にしています。

(委員) ということは、市がやりたいのは、空き家所有者に登録してもらって、利活用を促進したいということですね。空家利用希望者は一般の普通の家を探して人が見てくれたらいいということですね。

売り出し方とすれば、田舎の家や、斜面地とか階段に面した家など、特徴がある家については、例えば「景色が良い」「階段上って家に帰れるのは素敵」など長所を売る、あるいは特徴を長所として売り出していくと問い合わせが多くなると思います。

(会長) 弱みを強みにかえるのは面白いですね。

(委員) ただし、ハザードマップは弱みの部分ですね。

(委員) 登録物件についての補足ですが、③④の所有者の方は京都と高槻の方だったので、納税通知書にチラシを同封して空き家バンクを周知することは有効だったのかなと思います。

それぞれの物件には共通項がありまして、中に荷物が残置しています。一般の流通だと荷物は基本空にして売るのがですが、所有者の方が共通しておっしゃるのは「誰かが使ってくれたらいいのにな」といいます。しかし実際流通については前の方の住んでいるものが見えない方がいいのです。

また、申込いただいた中では、接道しておらず建築物としての問題があって、空き家になっていたというものもあります。力技がいるような物件が多いと思いました。また、解体を何故しないかというところで固定資産税があがるからという話もありました。

(会長) 空き家バンクとして掲載されたら、普通の流通にも載るといことですね。
逆に言うと、業者さんとして既に流通しているものを後で空き家バンクに掲載することを駄目にして理由がよくわかりませんが、どうしてなのでしょううか。

(事務局) 市街地においては不動産流通が盛んであり、民業圧迫にならないよう配慮する必要があることが一つ。あとは、行政として空き家バンクに取り組むべき理由として、市場流通していない空家が多くあり、それを掘り起こして市場流通させることが必要なので、既に流通しているものは除いてもいいのではと考えるからです。

あとは、既に流通している物件については業者さんが決まっているので、市に申込をして担当事業者さんに繋ぐという流れとは違ってしまうことがあります。

(委員) 業者さんの中には宅建協会に属していない方もいらっしゃいます。

(事務局) 既に流通している物件を掲載するとなると別の流れが必要になると思います
が、そうすると行政として行うべきかというところもあります。

(会長) 最初の相談先として市が関わっているから安心できるというのが良い所かもしれないですね。

(委員) 土砂災害特別警戒区域（以下「レッドゾーン」と言います。）にあたる地域の
空き家物件を、空き家バンクに載せてもいいでしょうか。

(会長) レッドゾーン部分の空き家について活用を促進するというのは違う気がしますが。

(事務局) 本市ではレッドゾーンに関する補助金があり、公園河川課では移転に関する
支援（除却・引っ越し）あるいは建築指導課では擁壁を造る等、土砂災害対策
工事に関する補助があります。

市全体としては移転補助を出しているのですが、この区域に積極的に住んで欲しい
という地域ではないのですが、現に家はあるので、もし空き家の管理について
近隣から相談があれば市として適正に管理するよう所有者に通知します。

個人の資産に関して市が絶対に出て行って下さいとは言えませんが、可能
なら出て下さいということですが。

ただし、どうしても区域内に住み続けたいという方もおられるので、そこは
建設費の補助を出しており、それは、一応そこに残っても一定の時間稼ぎとして
安全性を担保していただくことが狙いです。

一方では、家が空いたからといって、そこを別の方に賃貸で活用して欲しい
もないという二つの思いがあり、一概に言えないのが難しいところです。

(会長) レッドゾーンの中で家を建て直すのは補助がでないということですね。

(委員) 例えば、山手台は景色が良く、安心と思って買ったのに、崖っぷちがあるので区域指定されている。長尾幼稚園の裏も赤くなっている。中山五月台小学校も周囲三方が赤くなっている。実際のところ、斜面の角度で自動的に赤くしているらしいので、本来の安全性は、場所によるのかなと思います。重要事項できちんと説明して、地盤調査をきちっとしておけば、そのうえで購入した人に対しては大丈夫ではないのでしょうか。

(会長) 一般の不動産屋さんで扱うのなら大丈夫だと思うのですが、市として空き家バンクに載せてそのような物件を推奨しているように見えるのはまずいかもかもしれません。

(委員) 立地適正化計画では居住誘導区域としてレッドゾーンはどうなっていますか。

(事務局) レッドゾーンは居住誘導区域から除く方向です。

(委員) 全国的にもレッドゾーンは居住誘導区域から除く傾向です。浸水地は除きにくいですが。私も空き家バンクには入れるべきではないと思います。

そうであれば、例えば駐車場にしますとか、安く買いますとかで流通するのが不動産業界だと思います。とりあえず住宅としてはやめましょうということではないのでしょうか。

(会長) 出口のデザインもしないといけません。

(委員) 空き家の流通については出口のデザインまで考えれば面白いと思います。例えば接道が無い空き家、市街化調整区域の空き家は動かなさそうに見えても、値段さえちゃんと設定できれば以外と流通しますし、あとは持ち主の気持ち次第かなと。所有者がこだわりすぎると売れないと思います。

(委員) 空き家バンク制度のことですが、不動産業者が買うのはダメにしている自治体もあります。買い叩かれる危険性もありますので。

(委員) レッドゾーンの件ですが、区域内ですと評価はさがるのですか。もし価格が下がるのであれば、買う人はそれを了解して買う訳ですから問題無いのではないのでしょうか。

(事務局) 厳密には、擁壁工事を行えばレッドゾーン指定が外れる場合もありますが、多額の費用が発生するためそこまで行くかどうかという問題もあります。

(委員) 空き家バンクの登録を増やすには、待ちの姿勢ではいけません。例えば、所有者へアンケートを送付し、空き家バンクに掲載しても良いという返事を書いた方へ、市の担当が電話をかけたりする市もあります。ただ、これは民業圧迫

になることと、民間の財産に市がそこまで介入していいのかどうかというリスクはあるのですが、物件登録は増えると思いますよ。

行政はある程度どこに空き家があるかを知っているわけですが、流通していない「寝た子物件」を「起こす」ことはいろんな人たちを巻き込んでやる必要があるということですね。

(委員) 西谷地域は在宅ワーク導入が進められているこれからの時代、とても住みやすい地域だと思います。活用していない空家を起こすことは重要だと思いますね。

(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。

(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。