

会議の議事概要

1	会議名	令和4年度第1回 宝塚市空家等対策協議会
2	開催日時	令和4年 11月7日(月) 15:00~17:40
3	開催場所	宝塚市役所 本庁3階 3-3会議室
4	出席委員	委員10名(欠席2名(市長、瀧川委員)) 浅見会長、岡委員、江口委員、角松委員、山田委員、二井委員、 阪上委員、伊藤委員、岡本委員、青山委員(※議事は退出)、
5	傍聴者数	0名
6	公開の可否	公開(一部非公開)
7	議題及び結果の概要	<p>《1 開会》 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を行った。</p> <p>《2 部長挨拶》 濱田部長のスケジュールの都合により、代理で坂本室長が挨拶。</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》 ・本会議が空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)第7条に基づき設置された法定協議会である。 ・現在の宝塚市空家等対策計画は2022年度から2026年度までの5か年計画。</p> <p>《6 会長選出》 ・互選による選出で、会長は浅見委員、会長職務代理は角松委員となる。 ・議事録の署名担当は岡委員と江口委員となる。</p> <p>《7 報告事項》 (1) <u>令和3年度宝塚市空家対策事業報告</u></p> <p>(質問事項)</p> <p>■<u>空家相談件数について、解決できていない物件の状況はどうなっているか。</u> ⇒ 相談件数表は、年度内に通報と解決がなされた物件を表しているが、年度を跨いで解決する場合もある。 管理不全度が高い物件については市が自発的に所有者に適切な管理を促しているものもあるが、相談件数が多いため、市民から再度通報があった際に改めて所有者に適正な管理を促す通知文を送付している。</p> <p>■<u>空き家の譲渡所得3000万円控除の申請件数は他の自治体と比べて多いのか。</u> ⇒ 国交省で発表している全国の申請件数をふまえると、本市は平均より多い。 相続してから3年以内に申請する必要があるため、都会と山間部の申請件数に乖離がある。 申請が複雑だという声もあるが、本市職員が相談対応をする中で、複雑さから途中で申請を断念する事例は無い。</p>

■ 空き家バンク制度の成約内容と現状の課題について。

⇒ 成約内容は、賃貸と売買が半々くらいである。課題については、直近の例でいうと、所有者が入院中で、コロナウイルス感染拡大の影響もあり、意思確認が困難なことがあった。こういった場合は、所有者に予め成年後見人や保佐人をつけるケースが多いが場合によっては逆に売却がしづらくなるケースもある。理想としては、将来のことを見据えて所有者本人が元気なうちに家族間で任意後見契約をしておくことが、本人がして欲しいことの実現に繋がる。

また、空き家バンク制度と一般の市場流通の違いとしては、遠方の他市在住の空家所有者が、宝塚市内の宅建業者を知らない場合に、市が窓口の空き家バンク制度を利用することで安心感があることが挙げられる。

■ 北部地域の空き家活用に関する課題について。

⇒ 北部地域は不動産業者が入りづらく、人口減少地域であるため、西谷まちづくり協議会で移住促進に取り組んでいる。様々な理由から、当初は中々所有者が貸家を提供できない意向を持っていたが、最近は何件か賃しても良いという所有者がいるようになった。しかし、地域特有の慣習等でトラブルが度々あるため、まちづくり協議会が間に入ってマッチングをしている。

もう一つの課題として、下水道が無く、汲み取り式の地域が多いことと、浄化槽の設置に高額な費用が発生することで、利活用のハードルが高いことがある。浄化槽の補助金はあるが、全体金額からすると足りない一方、法律上この問題を解決するのは難しい。

■ 南部地域において空家の市場流通を促進するための踏み込んだ施策が必要ではないか。

⇒ 所有者は、物置のため、思い入れのため、固定資産税対策のためなど、何らかの理由があって空家にしている。所有者を説得・啓発していくことが市場流通に繋がると考えられる。とはいえ、空家が全部悪いわけではなく、適正に管理されている空家に対して、市が売却をするよう説得をするというのは、難しい側面もある。

一方、空家の防犯上の課題として、昨今宝塚市域周辺で空家の空き巣被害が増加傾向にあるとのこと。空家は所有者が中々来ないこともあり、被害の発覚が遅れてしまう。検挙された犯人によると、現金を置いていそうな空家を探しているとのことなので、空家を減らすことで防犯上の懸念を防ぐことになる。

(2) 令和4年度の新規取組について

■ 阪急阪神不動産㈱との連携協定についてのメリットは何か。

⇒ 啓発に関して言えば、空家の発生予防に関するセミナーに講師として無償で来ていただくこと、デザイン力の高いチラシの作成を協働でできることがある。

また、空家所有者にとっては、市役所に対しては中々相談しづらいこともある中で、最初から最後まで安心して相談に乗ってもらえる窓口を紹介できるのもメリットである。

■特定空家等除却支援事業補助金制度に関して説明して欲しい。

⇒ 本来空家は全額を所有者が費用負担して解体すべきだが、特定空家等の行政代執行が行われると、自治体に業務や費用に関して大きな負担が発生するので、制度化することも金銭的な意義がある。また、本制度は国や県の補助金も活用している。

《 8 議事 》

議事 1・2 特定空家等の認定について（諮問）

⇒ 非公開