

令和5年度 第1回 宝塚市空家等対策協議会 議事録

会議名	令和5年度第1回宝塚市空家等対策協議会
開催日時	令和6年 2月 20日 (火) 13:30~15:45
開催場所	宝塚市役所 本庁4階 3-3 会議室
出席委員	10名 (欠席委員 2名: 山崎市長・二井委員) 浅見会長、岡委員、江口委員、角松委員、山田委員、 大槻委員、阪上委員、古川委員、大石委員、岡本委員
傍聴者数	0名
公開の可否	公開 (一部非公開)

※文面内では空家等対策の推進に関する特別措置法を「空家対策法」と明記しております。

議 事

- 1 開会
- 2 部長挨拶
- 3 委員紹介
- 4 事務局紹介
- 5 会議の進め方と協議会の趣旨説明
- 6 報告事項

**(1) 令和4年度における宝塚市空家等対策事業の報告
別紙資料①を使用したうえで報告し、以下がそれに対する質疑応答の議事。**

(発言者)	(発言内容)
委員	空き家セミナーの参加者は空き家を実際に所有されている人ですか。
事務局	空き家を既に所有している方もいれば、将来空き家を所有(相続)する方も参加されています。
委員	関係者を除いた参加者数というのは事務局の数を除いた数ですか。
事務局	そうです。
委員	令和4年度に新たに判明した空家数99件はどのように判明したのですか。
事務局	市域全域の調査は毎年することはできませんが、日々の空家の通報を通して、現地調査をし、空家の状況を確認したうえで、随時判明した新たな空家を令和2年度の実態調査の総数に追加しています。

委員	通報があった空家以外は調査していないのですか。
事務局	現状はできておりません。
委員	資料の中に空家の解決件数が掲載されていないが解決率はどうなっていますか。
事務局	通報があった空家の内、約半数程は年度内に解決しています。年度内に解決しない物件は、翌年度も引き続き指導し、翌年度以降に解決するケースもあります。
委員	解決率が低いように思います。原因は何が考えられますか。
事務局	解決率は、現状は年度内に通報があり、年度内に解決した物件しか集計できておりません。例えば、2月、3月などの年度末に通報があり、4月以降に解決される場合のように年度を超えて解決した物件もありますが、これらは現状は解決率に反映されておりません。
委員	物件が現時点で解決しているかどうかを解決率として管理するべきだと思います。他の自治体でもそのように集計しているように思います。
委員	解決率は、年度内解決にこだわらず物件ごとに集計した方が良いと思います。
事務局	年度内解決を基本とした解決率ではなく、通報の累計数に対しての解決数を集計できれば、仮に同じ物件に複数の通報があった場合には、過去の通報内容含め、全て「解決済」とカウントできるので、解決率は上がると思います。一方で、植栽繁茂の通報などは年度内に一度解決しても、物件によっては同じ年度内に植栽繁茂を繰り返すケースもありますので、集計の仕方が難しい面もあります。解決率の集計方法については今後研究します。
委員	市から所有者に指導しないと植栽の管理などの対応をされないというのが実態なのですか。
事務局	特に植栽の剪定などの管理は、自発的かつ定期的に対処していただけることが最善なのですが、所有者が遠方にお住まいのケースもあるため、難しい面もあると思います。
委員	空家の近隣の方にとっては、市に通報すれば対処してもらえるという認識になっていそうで心配です。
事務局	隣地への植栽の越境などは、本来は民事間で解決していただくものだと思いますが、当事者では空家の所有者の連絡先がわからないケースも多くあります。行政は空家等対策法に基づき空家の所有者調査を行い、必要に応じて助言しています。
委員	地域内でコミュニケーションが取れていて、直接連絡を取り合い解決されることが一番良いと思います。そこに行政が入ることにより逆に地域内のコミュニケーションを阻害することにもなるように思われ、悩ましい部分でもあります。市が介入することで必ず

解決に導いていけるわけではないこともあり、市民が市の介入が当然と考えるような流れができることはあまり好ましくないように思います。

事務局 ご自身の所有する建物、敷地はご自身で管理していただくというのが基本ですので、行政としては適切に管理していただくよう所有者に助言するという立場です。もちろん、お互いに連絡を取り合い解決されるのが一番良いと思います。

委員 確認ですが、過年度に通報があった内容について翌年度解決された場合は解決率に含まれていないということですか。

事務局 そうです。現在の集計は年度内通報に対する年度内解決数から導かれた解決率となっています。年度末の通報は、翌年度に解決されるケースがほとんどなので、現状はそれについてはカウントされていません。

委員 翌年度以降に解決したのもも解決としてきちんとカウントした方が良いと思います。

事務局 現状の集計方法では、市民の皆さんへも解決率が低いと誤解を与えることにもなりますので、解決率の集計方法については今後検討します。また、通報内容によっては、直ぐに解決できる内容と、時間が掛かる内容があるので、そのあたりも含め解決率を検討していきます。特に植栽の繁茂は、解決されても、またすぐに同じ内容の通報を繰り返すケースが多いのでどのようにカウントするのが良いか検討します。

委員 定期的な対処が必要な物件、対処するには長期間かかる物件、市が介入しないと対処されない物件など、通報内容にはそれぞれ性質があると思いますので、それらを類型化して整理すれば、今後の空家対策に生かしていけると思います。

委員 空家の譲渡所得の3,000万円控除において、耐震リフォームをして譲渡することも控除の対象となっていますが、宝塚市では耐震リフォームの補助金などはあるのですか。

事務局 空家に特化したものではありませんが、住宅の耐震リフォーム補助金の制度はあります。

委員 古民家などの空家の利活用においては、耐震の有無により改修費の補助が受けられるかどうかなど問題になることが多いので耐震性の有無は重要だと思います。

事務局 補足になりますが、令和6年1月1日以降の譲渡であれば、売主が解体しなくても、買主が解体する場合でも譲渡所得控除の対象になるよう制度改正がありました。

委員 これは国の制度ですか。

事務局 そうです。

委員 空家を利活用する際に、国に補助金の申請の相談をすると、その家屋が耐震基準を満たしているか否かで補助金の対象となるかが決まります。耐震化されていなければ全く補

助金が出ないのが実情です。

事務局 能登半島地震がありました。あのエリアは耐震化率は5割弱とされています。本市の戸建て住宅においては、耐震化率は約93%です。県下の目標は令和7年度までに97%となっています。

委員 耐震工事がされて耐震化率が上がっているわけではなく、建て替わって新しい家が多いので耐震化率が上がっているのだと思います。

委員 空家関連のセミナーを実施されていますが、施策の中でセミナーの位置づけはどのような位置づけですか。また、阪急阪神不動産との共催のセミナーについては、営業目的と思われるか心配です。

事務局 空家の問題は行政だけでは解決できないことも多くありますので、民間企業が持つ専門的な知識をお借りしながら空家対策を進めています。既に空家を所有されている方はもちろん、今後空家を所有する可能性のある方にもご参加いただくことで、管理不全な空家を増加させない取り組みにつなげています。阪急阪神不動産とセミナーを共催しているのは、連携協定に基づく空家対策の中で、セミナーの講師をお願いしており、後援内容については事前に打ち合わせし、営業目的と捉えられないよう配慮していただきながら本市の空家対策事業に協力していただいています。市の施策に協力していただくことにより、相互に利点が生まれる仕組みであるべきだと考えておりますので、営業色を一切出さないというのは、阪急阪神不動産に限らず民間企業と連携する取り組みにおいては難しいと思われま

委員 セミナーはどのように広報しているのですか。

事務局 チラシは行政で作成するよりも民間の力を借りたほうが広告効果の高い優れたものを作成することができますので、阪急阪神不動産にデザインの提案や作成を依頼をしています。もちろん内容や体裁については市の意見も取り入れていただいています。市の広報紙やホームページでの周知のほか、チラシの配布は、市は公共施設などで配布し、阪急は駅構内にポスターやチラシを設置していただいています。

委員 自治会の回覧などは利用していないのですか。

事務局 利用していません。

委員 共催セミナーの広報においては、一般の人が「宝塚市が実施しているセミナー」だと明確にした方が良いと思います。阪急阪神不動産がメインであるような広告だと、営業目的と捉えられ参加するのを躊躇する方もいると思われま

事務局 これからの行政の運営において民間活力の導入は今後必要不可欠となります。特に空家問題は売却等による利活用の促進や相続登記の手続きなど、市が直接関与できない要素

が多いので、資格や専門的な知識のある民間企業と相互利益を目指し連携しながら空家対策を進めていきたいと考えています。

委員 なぜこの民間企業と連携したのかを気にされる市民もいると思われるので、その点も考慮しておくべきだと思います。

事務局 実際に、セミナーのアンケートには、少数ですが「営業目的と感じた」という意見もいただいています。セミナーの内容については事前に協議を行っていますが、今後も注意しながらセミナーの内容、広告物の表現、民間企業との連携の在り方を検討していきます。

委員 他市において空家対策のため民間企業との連携を勧めたことがありましたが、その自治体では個人情報の取り扱いについて危惧された結果、連携には至らなかったようです。

事務局 当然のことですが、当市において空家所有者の個人情報などを連携している民間企業に所有者の許可なく提供することはありません。空家の管理などでお困りごとがあり市へ相談をいただいた場合に、連携企業の紹介を希望される方へは、個人情報の提供について同意をいただいたうえで、個人情報を提供する場合があります。

委員 民間企業との連携については地元の不動産会社にも配慮すべきだと思います。

事務局 本市としては他の民間企業からも連携の要望があれば、お互いの事業目的が合えば連携していく方針です。現在のところ他の不動産業者からの連携についての相談はありません。

委員 空き家バンクの活用について阪急阪神不動産はどのように関わっているのですか。

事務局 空き家バンク事業については宅建協会阪神北支部に全面的に協力を依頼しており、阪急阪神不動産は関わっていません。登録についての相談は複数あるものの、なかなか登録には至っていないのが現状です。

委員 宝塚市がどの民間企業と連携していようが、所有者が自身の問題を解決したいという率直な気持ちでセミナーに参加するという状態が健全な状態だと思います。特定の民間企業とだけ永続的に連携するというのは問題だと考えます。

委員 セミナーに参加したことがあります。阪急阪神不動産のセミナー講師は話が上手で内容が非常に解りやすかった印象です。行政職員が講師を務めるセミナーは、あまり内容が面白くないセミナーが多いように感じますので、民間の協力を得ることは非常に意味があると思います。

委員 アンケートで営業目的だと感じたとは回答された方は、具体的にどの部分についてどのように思われたのですか。

事務局 アンケートには具体的な内容は記載されていませんでしたが、講演内容に阪急阪神不動産

がこれまで実際に解決した空家の利活用などの好事例の紹介が含まれていましたので、それを自社アピールだと感じ、営業目的だと捉えられていた可能性なども考えられます。

委員 民間企業が自治体と連携する上では、自社アピールができることが目的、魅力の一つになると思いますので、営業感を全く出さない講演内容は逆に難しいと思います。

**(2) 令和5年度の取組と空家対策法の改正について
別紙資料②を使用したうえで報告し、以下がそれに対する質疑応答の議事。**

※令和5年4月1日より相続財産管理人の名称が、相続財産清算人に変更になっています。
※この議事録において、「財産管理制度」とは、「相続財産清算人」、「不在者財産管理人」、「相続財産管理人」、「所有者不明土地建物管理人」、「管理不全土地建物管理人」のそれぞれの制度の総称として使用しています。

委員 法改正概要に財産管理制度を活用できるとありますが、活用はどのようなケースを想定しているのですか。過去の業務の経験として、行政が公共事業に伴い、ある土地を取得したいが、その土地の所有者が相続放棄等でいない場合に財産清算人制度を利用したケースがありました。空き家対策において財産管理制度を利用する場合は、その土地を購入することが目的ではないと思いますが、想定される制度の活用ケースはどのようなケースですか。

事務局 活用すべきケースについてはこれから検討する必要があると考えています。例えば、空家が著しく公益に影響を及ぼすような状況の場合については、行政は、略式代執行を行うか、財産管理制度を活用するのかを検討することになると思います。どちらにしても、予算措置が必要になりますので、どの方法により解決することが最善かを物件ごとに判断することになると思います。

委員 相続人が複数人いる場合に所有関係が複雑、且つ相続人から協力を得られないようなケースにおいて、一度にそれを解決したい場合には、相続財産清算人制度の活用は有効だと考えられます。そのような究極のケースしか想定されないように思います。

事務局 補足させていただきますと、神戸市では弁護士2名を含む9人で構成される財産管理制度の活用を専門とする特命チームを立ち上げ、財産管理人の申し立てを随時していくとの情報が2月15日の新聞に掲載されていました。空き家10万9,000戸のうち、財産管理制度を適用できる物件は約200戸あり所有者不明の空家対策に取り組む予定とのことです。

事務局 行政が利害関係者となり、相続財産清算人制度を活用するケースは、空家問題以外にどのようなケースで実際に利用されているのか具体的に教えていただけませんか。

委員 先ほども申し上げましたが、公共工事に伴い行政が土地を取得したいといったケースで利用されています。この場合清算人は工事に関係のある土地だけではなく、所有者が持つ不動産、動産を全て調べる必要があるため、業務としては非常に大変な作業になりま

す。行政の目的は、工事に必要な部分の土地だけを購入することですが、選任された相続財産清算人は被相続人の全ての財産について調査します。相続登記がされていない物件がある場合は、更に複雑になります。しかし、業務の中で官報に調査結果を掲載する期日が定められているため、余程のことがない限りそれほど長期になることはありません。

委員 具体的にはどれくらいの期間がかかるのですか。

委員 調査期間は約3カ月ほど、その後の公告期間も必要となりますので、半年くらいはかかります。

委員 緊急性がある場合には、半年も待つことはできないと思うが、財産管理制度は空家対策において実際に活用できるものなのですか。

事務局 空家等対策法の改正により、緊急代執行について法整備されましたので、緊急性がある場合には、財産管理人制度の利用ではなく緊急代執行を利用することになると考えられます。それぞれの制度のメリット、デメリットについて、現段階ではまだしっかりと把握できていないのですが、今後制度を利用する際には、物件ごとに緊急代執行、財産管理制度について、よりメリットのある制度を利用する必要があります。

委員 相続財産清算人の申し立てにおいても、緊急性がある場合には、緊急的に措置できる手法もあります。緊急代執行の方が早く対処できるのか、相続財産清算人による対処が早いのかはわかりませんが、申し立てに際しては、少なくとも対象物件の詳細な情報をできる限り調査したうえで申し立てないと清算人が選任されても調査に時間を要することになるので解決には時間がかかることとなります。

委員 予納金とはどういうものですか。

事務局 裁判所に清算人、管理人等の選任の申し立てを行う際に、手続き費用として裁判所が定める金額を申し立てする利害関係者が納めるものです。

委員 金額については物件ごとに裁判所が定め、予納金を納めないと清算人、管理人等は選任されない制度になっています。

委員 納めた予納金は最終的に戻ってくるのですか。

委員 返還される場合もあります。土地や家屋等が売却され、事務費用や財産管理人等へ報酬等を差し引いても相続財産に余剰がある場合には返還されるケースもあります。

委員 相続財産清算人制度は、対象となる土地や建物について購入を希望する人がいるが、相続放棄等により所有者が確知できないケースに利用されるものと認識していますが、空家対策として市としては緊急性がある場合にも活用することを想定しているのですか。

事務局	緊急対応が必要となる前の段階での活用が想定されます。これまで複数回近隣から通報があり所有者へ何度も通知しているが、所有者が確知できず、また、長年管理不全が続いている物件は、いずれ特定空家等になりますので、このような物件について保安上危険な状態になる前に、不在者財産管理人制度や、所有者不明土地建物管理人制度、管理不全土地建物管理人制度が活用できるのではないかと考えています。
委員	空家等対策法の改正前は市が利害関係者となれることが曖昧でしたが、法改正により利害関係者となれることが明確になったという認識で良いですか。
事務局	そうです。
委員	必要となる費用は、財産管理制度より代執行の方が高くなるのですか。
事務局	費用については物件ごとに異なりますので、どちらが高額になるかはわかりません。略式代執行の場合は、費用は基本的には全て市が負担することになると思います。財産清算人制度の場合は、解体した後に売却することも可能ですので、売却金額によっては費用を回収できる見込みがあると思います。解体しても売れない場合もあると思いますので、どちらの制度を活用すべきか物件ごとに判断する必要があると考えています。
委員	財産管理制度の場合、「管理・処分」とありますが、処分は理解できますが、管理とはどういうことですか。管理となると長期化すると費用が膨らむことが想像できます。
事務局	財産管理制度には、財産の清算、保存や土地、家屋の適切な管理など制度により目的が異なります。対象財産の処分は、裁判所の許可が必要となるケースがあります。また、処分するまでの間の財産等の管理も含まれると考えられます。
委員	大阪市では、管理不全の空家所有者の法定相続人に対し行政が通知する文書を、より解りやすく丁寧な内容とすることで、これまで長年対応されなかった所有者が対応したケースがあると聞きました。例えば、他人に被害が及んだ場合には損害賠償請求され多額の費用負担が発生する可能性などを明記した通知文を送付しているようです。その通知がきっかけで、法定相続人の一人が動き出し、遺産分割協議を経て解決に至った事例があるようです。
事務局	本市も所有者へは必要に応じて同様の文書を送付しています。
委員	先ほどのケースでは、法定相続人の一人が裁判所に遺産分割の協議を申し立て、一部の法定相続人は現れなかったが、裁判所は遺産分割審判をし、協議できた法定相続人だけで遺産分割が成立しました。このケースでは相談から半年以内に売却に至り解決しました。
委員	特定空家等の認定は立入調査の結果を点数化し、本協議会で認定の必要性について議論したうえで認定していますが、管理不全空家等の認定も同じような流れになりますか。

事務局 管理不全空家等の基準については、特定空家等の基準に準じたものを作成する予定です。管理不全空家等は特定空家等になる前の状態なので、「まだ特定空家等ではない」状態ですが、勧告されれば住宅用地特例が解除されます。所有者からすると矛盾していると感じる可能性もありますので、判断基準の作成は慎重に行いたいと考えています。

委員 考え方によっては、管理不全空家等に認定しても、指導はするが勧告はしないという取り扱いもできると思います。

事務局 税金が上がることで不利益処分だと捉えられるかもしれませんが、住宅用地特例が解除され本来の税金の額になったという考え方もできます。家屋を解体し更地にした人は特例が解除され税金が上がります、税金が上がるのが嫌で管理せず不適切な状態で家屋を残している人は特例が受けられる状態の方が不公平な状態だと言えます。管理不全の場合には、そもそも居住実態がありませんので住宅用地特例の解除はやむを得ないと考えています。

委員 学説上は、税金が上がるという効果を考えると勧告も不利益処分であるという解釈もあります。裁判を起こせば、場合によっては行政処分の取消しが命じられることもあり得ます。

委員 管理不全空家等の認定は、協議会で判断する必要はありませんか。

事務局 国のガイドラインでは、管理不全空家等の認定必ずしも協議会に諮る必要はないことになっていますので、基準作成については協議会のご意見をいただき、認定については事務局で行うことを検討しています。認定の判断基準の案を作成後、協議会でご意見を伺いますので、その際に認定の判断についてもご意見いただきたいと思います。

委員 わかりました。

委員 宝塚市には管理不全空家等に該当する空家が結構な数があるように思います。また、解決まで時間がかかることを考慮すると、管理不全空家等が累積していくことになるので、担当職員の人員不足により対応できるのか心配があります。

事務局 恐らく 30 件程は管理不全空家等になると想定しています。もちろん管理不全空家等にならない物件に対しても通報等があればこれまで同様助言等を行う業務も継続しますので、管理不全空家等として認定し指導していく物件の判断基準をどのレベルに設定するかによっては人員不足は否めません。

委員 空家等管理活用支援法人は当分指定しないということであるが、空家問題に詳しい北村教授の見解だと、申請業務に該当するので行政は審査基準を作成しておくべきということですが、宝塚市は作成しているのですか。

事務局 作成しています。