

令和7年度 第1回 宝塚市空家等対策協議会 議事録

会議名	令和7年度 第1回宝塚市空家等対策協議会
開催日時	令和7年 7月 15日（火） 13:00～15:30
開催場所	宝塚市役所 本庁舎4階 政策会議室
出席委員	11名（欠席委員1名：森市長） 浅見会長、岡委員、江口委員、角松委員、山田委員、二井委員 大槻委員、吉村委員、井口委員、堀井委員、祭原委員
傍聴者数	0名
公開の可否	公開（一部非公開）

※空家等対策の推進に関する特別措置法を「空家法」と明記しております。

議 事

1 開 会 ・部長挨拶
本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。本日から新たに4名の委員に加わっていただいております。後ほど事務局からご紹介させていただきますが、委員をお引き受けいただきありがとうございます。 本協議会は空家法に基づき、空家等対策計画の作成や特定空家等に関する措置についての調査、審議いただくために設置された市長の附属機関です。 本日は、特定空家等を新たに16物件を認定することについての諮問と、空家法が改正され、新たに「管理不全空家」という規定が設けられ、6物件を「管理不全空家」として認定し、指導中ですので、ご報告させていただきます。 また、空家は全国的な問題であると同時に、本市におきましても非常に大きな課題となっております。これから、高齢化が進み、更に人口減少が進む中、今後も空家が増加することになります。本日の議事の中にも出てきますが、空家問題においてネックになっているのは、相続登記が行われていないこと、相続人が非常にたくさんいること、あるいは、相続放棄されており相続人がいないことなど、非常に複雑な問題となっております。相続に関しましては、本市で調べたものでは、50人以上の相続人がいるケースもあります。我々行政だけではなかなか対応、解決が難しい状況です。委員の皆様には、それぞれの専門分野や様々な知見からのご指導、ご意見をいただければと思います。本日の会議は、諮問件数が多いので長時間に渡る会議になるかと思いますが、どうぞよろしくお願いいたします。
・委員紹介（省略） ・事務局紹介（省略） ・会議の進め方、協議会の主旨説明
会議の進め方、本協議会の趣旨についてですが、本会議は、平成27年2月26日に施行された空家法第8条に基づき設置される協議会です。 同法第8条第1項では、「市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関

する協議を行うための協議会を組織することができます。」と規定されています。

本会議の所掌事務は、宝塚市空家等対策協議会規則第3条のとおり、「宝塚市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議」と、「市長の諮問に応じ、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること」「特定空家等に関する措置の方針に関すること」の審議、答申を行うと規定されています。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年間の計画期間となっており、その後は社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況などを勘案し、適宜内容を改めるとしています。協議会の進め方につきましては、空家等対策協議会規則のほか協議会運営規程、傍聴要領に従って行うとしております。知識経験者の方々や、地域の方々の様々なご意見をいただきながら、本市の空家対策について議論いただきたいと思います。

2 会長選出

- ・会長挨拶
- ・会長代理選出
- ・議事録署名委員の指名

本日の議事録署名委員ですが、名簿の順にお願いしておりますので、本日の議事録署名委員は、前回は、岡委員が欠席でしたので、岡委員、山田委員にお願いします。

3 議事

(1) 特定空家等の認定について諮問（16件）

（個人情報を含むため非公開）

全ての物件について、空家等が特定空家等に該当するとの判断と、措置の方針について、了承された。

会長 答申に付記する内容については、文面等は事務局と調整しますので、会長に任せていただくということでよろしいですか。

委員 会長に一任します。

会長 では、そのように進めます。

委員 付記する文面は会長に一任するということが異論はありませんが、会議の中で出た意見として、空家対策において税情報を把握することは重要だと思うので、税務担当部署との統合や、担当職員の兼務などが必要なので検討すべきではないかという意見、緊急対応するための条例等が必要になるのではないかと意見、長屋を対処するための条例について考える必要があるのではないかと意見もありましたが、これは、宝塚市の長屋の総数にもよるとは思いますが必要であれば検討するということについて、答申に付記する必要はないとは思いますが、このような意見があったことを議事録に明記していただき、きちんと記録として残していただきたいと思います。それらの意見は、会議の中で出た意見として、協議会から市への要望、助言として議事録に残していただき、市として検討いただければと思います。

会長	議事 1 はこれで終了いたします。
	4 報告事項 (1) 管理不全空家等の認定（指導中）物件について報告（6 件）
事務局	（議事説明） 候補物件、約 40 件ほどの現地調査を行い、6 件が管理不全空家等と判定されました。これらの物件は、近隣の方から何度も相談をいただいております、その都度、所有者へ対応を依頼してきましたが、対応されず長期間経過しているものです。空家法に基づき管理不全空家等と認定し、令和 7 年 6 月 18 日に指導書発送済みです。今後も対応されず、特定空家等に該当するおそれが大きくなった場合には、「勧告」することになります。勧告されると土地の固定資産税の住宅用地特例が解除されることになります。では物件の概要を簡単に説明させていただきます。（以下、個人情報を含むため非公開）
会長	（質疑応答） ご意見、ご質問をお願いします。 特に無いようなので、次の議事に移ります。
	4 報告事項 (2) 令和 6 年度宝塚市氏空家等対策事業報告・令和 7 年度の取組について
事務局	（議事説明） 令和 6 年度の市内の空家に対する相談件数は 185 件でした。例年 150 件前後の相談を受けており、相談内容のほとんどが植栽繁茂に関することです。 市内の空家の把握件数は、令和 2 年度の実態調査で 1,425 件の空家を把握し、その後通報等により新たに把握した空家と、リサイクル届などにより解体された空家を集計することにより、令和 6 年度末時点で市が把握している空家の総数は、1,335 件です。令和 5 年度末時点で把握していた空家数は 1,333 件でしたので、市が把握している空家数は、ほとんど増減がありません。しかし、この数は、通報を元に把握しているため、空家であってもきちんと管理されているものは通報が無く、市で把握できておりませんので、実際の空家の総数は増加していると思います。 次に、空家セミナー等の開催結果ですが、空家対策において連携協定を締結しています阪急阪神不動産株式会社との共催で、令和 6 年（2024 年）7 月 19 日に、『遺言・相続・売却入門セミナー＆無料相談会』を開催し、58 名の参加と、7 組の個別相談がありました。 次に、兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部との共催で、山田委員にもご協力いただき、令和 6 年（2024 年）11 月 12 日に、『不動産（空家等）のお悩み無料相談会』を開催し、4 組の相談がありました。また、令和 7 年（2025 年）2 月 13 日に阪急阪神不動産との 2 回目の共催セミナーとして、『いまからできる相続対策と準備しておくこと。』を開催し、69 名の参加がありました。 令和 7 年度の取組は、兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部との共催で、「不動産（空家等）のお悩み無料相談会」を定期開催します。1 回目は、6 月 17 日（火）に開催し、5 組の参加がありました。10 月に 2 回目、来年 2 月に 3 回目の相談会を予定しています。 また、今年度も阪急阪神不動産との共催セミナーを 2 回予定しており、1 回目は、「不動産相続と税金の基礎を学ぶ」と題し、今週金曜日、7 月 18 日に中央公民館で開催します。2 回目は来年 2 月頃に開催予定です。

セミナーは、管理不全な空家を発生させない取り組みとして開催しています。今後空家を所有する可能性のある方々にも興味をもって参加いただけるよう、相続や税金をテーマとし、開催しています。不動産を相続したらどうするのか、所有するのか、売却するのか、管理費用はどのくらい必要かなどについて、早いうちからご家族で話してもらえればと思っています。所有される場合には周辺へ迷惑を掛けないようにきちんと管理していただくようお願いし、管理不全な空家の発生抑制に取り組んでいます。

指導中の特定空家等の経過報告（個人情報を含むため非開示）

会長

ご質問、ご意見はありませんか

令和6年度の相談件数について、建物の危険がとて増えているようなので、気になります。なぜ多くなっているのか理由はわかりますか。

事務局

管理不全空家等の候補物件を現地確認するために、これまでに通報を受けた物件の内、建物の危険を含む物件で、長期間対処されていない物件を調査しました。これらの物件について、経過管理をするために、6年度の物件として番号を取り直し、管理しておりますので、前年度よりも件数が増えています。

会長

自分で自分に相談したということですね。解決すれば、解決率にあがってくるということですね。

委員

お悩み無料相談会はたくさんの方に利用して欲しいですね。

委員

どのような相談内容だったのですか。

委員

昨年度の相談会も、今年6月の相談会も、遠方に空家や土地を所有されている方から、不動産を処分したいがどうしたらいいですかといった相談が多かったです。売却等の流れについてお伝えし、不動産の所在地の宅建協会の連絡先を伝え、相談を引き継ぎました。また、宝塚市内の物件では、終活をされている方が、持ち家のマンションを売却して、賃貸物件に引っ越したいとの相談で、まずは家財の整理、処分、新しい賃貸物件探し、売却を順番にお手伝いして、引っ越しされ無事に解決しました。

先ほども意見がありましたが、管理不全な空家が発生しないように、建物の状態が良いうちに、劣化や老朽化する前の段階での売却相談などが空家対策において有効な手段だと感じました。そのようなアプローチができるようご協力させていただこうと思います。

委員

市役所の方に確認しておきたいのですが、これまで特定空家等の件数が4件であったものが、今回新たに16件を認定することになり、急激に増えた要因は何でしょうか。また、他市と比べて宝塚市はどのような状況にあるのでしょうか。これからまだ増えていくとの説明がありましたが、管理不全空家等の予備軍がどの位の数かあるか、市は把握されているのでしょうか。

事務局

まず、他市との比較ですが、特定空家等として指導を行う判断基準は、国が定めた統一の基準ではなく、それぞれの市町村が、その地域の実情により判断基準を定めて運用しておりますので、単純に認定件数で比較することは難しいと思います。例えば、尼崎

市は、植栽の繁茂だけでも特定空家等として認定し指導を行っていますので件数はとても多いです。

急激に数が増えた要因としては、日常業務として通報を受けた物件について、現地調査を行い、所有者を特定して、対処を依頼するというを行っています。法改正により、特定空家等となる前の段階の空家を管理不全空家等として指導、勧告が行えるようになったことを受け、これまでに通報を受けた物件の中から、該当すると思われる物件を 40 件ほどピックアップして現地調査を行いました。管理不全空家ではなく、特定空家の状態にまで劣化や老朽化が進行している物件が多数あったという状態です。毎年の通報で現地確認は行っていましたが、植栽が繁茂し、建物の劣化状況まで確認できていない物件があったというのが要因です。

会長 管理不全空家等に認定して指導しようと思っていたが、結果は特定空家等と判断されるものが多数あったということですね。

委員 これまでは、現地調査が甘かったということですか。

事務局 通報を受けて現地調査を行います。敷地内に立ち入ることはできません。道路から目視による確認を行いますので、確認できる範囲には限界があります。今回は、管理不全空家等に該当すると思われる物件を道路などから目視で調査したあと、特定空家等に該当する恐れのある物件は、法律に基づく立入調査を行いましたので、所有者等にも立ち合いを求めて調査しました。立ち合いがあった物件については、敷地内はもちろん、家屋内部の劣化状況も確認することができ、これまでよりも詳しく調査ができました。通報を受けた際の通常の調査とは異なり、より詳しく調査できましたので、その結果、16 件が特定空家等と判断されたものです。

会長 これまで特定空家等は累計で 4 件あり、2 件は解体され解決しています。今回新たに 16 件を認定し、どのくらいが解決できますかね。なかなか、解決が困難な物件が多いので、時間がかかりそうですね。先ほども話にありましたが、接道していない物件、相続人が多数いる物件、敷地が狭小である物件、それから、坂の上や擁壁の上に建っていて、解体費用が高額になる物件や、解体に重機が使えず大変であるという物件など、解決が困難な理由にも様々な種類があります。またそれらの困難要因が複数重なっている物件もあるので、解決が難しいですね。

会長 予定していた議題は以上ですが、その他意見はありませんか。
事務局から何か連絡はありますか。

事務局 次回の会議の開催につきましては、改めて調整のうえ開催させていただきます。

会長 次回の会議の議事は、何になりますか。特定空家等の勧告については、協議会に諮らず市の判断でできますね。

事務局 昨年の会議で、管理不全空家等の勧告については、協議会に諮る方が良いとのご意見をいただいておりますので、指導から勧告までの流れを整理する必要がありますので、少しお時間をいただきたいと思います。

会長 空家対策計画の見直しについても議論しますか。

事務局 現在の計画は令和8年度末までとなっていますので、来年度中に、改訂案について協議させていただく予定です。

会長 では、本日の協議会はこれで閉会いたします。

以上