令和８年度　第１回　宝塚市空家等対策協議会　議事録

会議名	令和８年度　第１回宝塚市空家等対策協議会
開催日時	令和８年　７月　15 日（火）　14：00～15：30
開催場所	宝塚市役所　本庁舎４階　政策会議室
出席委員	９名（欠席委員３名：森市長、清水委員、横山委員） 浅見委員、江口委員、角松委員、山田委員、吉村委員 二井委員、雨森委員、堀井委員、藤井委員
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」と記述しております。

議　　事

１　開 会
・部長挨拶

部長

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。

本日の会議につきましては、昨年度における空家等対策事業の取組状況及び今年度実施予定につきましてご報告させていただきます。また、昨年度に皆様方にご協議いただき、認定しました「特定空家等」につきましての進捗状況、及び、令和５年度に施行されました改正空家法により規定されました「管理不全空家等」につきましても同じく進捗状況等をご報告させていただきます。更に空家法第７条第１項に規定しております「空家等対策計画」につきましても現行の計画が今年度末となっていることから、今回改定することとしておりますので改定方針等につきましてご協議いただきますようよろしくお願いします。

・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

事務局

本協議会は、平成 27 年２月 26 日に施行された空家法の第８条に基づき設置されるものです。

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る。」と規定されています。

本協議会の所掌事務は、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。
　本日は、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、現在の「空家等対策事業」及び「空家等対策計画」の改定につきまして議論いただきたいと思います。

２　会長選出
・会長挨拶（省略）
・会長代理選出
・議事録署名委員の指名

事務局　それでは、会議次第に従いまして、会長の選出に移らせていただきます。協議会規則第５条では、会長は、委員の互選により定めると規定されていますが、いかがさせていただきましょうか。

委員　前任の●●委員に引き続き就任いただいてはいかがでしょうか。

事務局　ご意見をいただきましたが、他の委員の方はご意見ございませんか？ご意見がないようでしたら、当協議会の会長を●●委員にお引き受け願いたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

事務局　（委員賛成）
ありがとうございます。それでは、当協議会の会長を●●委員とさせていただきます。
　早速ではございますが、●●会長にご挨拶を頂戴したいと存じます。●●会長、よろしくお願いいたします。

会長　（挨拶）

会長　それでは、会議次第によりますと、次は「会長の職務を代理する委員の選出」となります。協議会規則第５条第３項によりますと、「会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。」とありますので、私からは、引き続き、●●委員にお願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

会長　（委員賛成）
●●委員、よろしくお願いいたします。

会長　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、●●委員、●●委員にお願いします。

３　報告事項
（1）令和７年度宝塚市空家等対策事業報告・令和８年度の取組について

事務局から会議資料「(1) 令和７年度宝塚市空家等対策事業報告・令和８年度の取組について」を説明

会長	ありがとうございます。皆様、何か質問等はありますか？ 私から質問します。個別相談会はどんな人が来られるのですか？例えば、「空家を持っている人」、「空家になりそうな物件を持っている人」、「特定空家です、と言われた人」とか。どのような人達かを知りたいです。
事務局	空家になりそうな物件をお持ちの方の相談が多いです。親御さんが所有されていて、ご本人様は出て行かれているケースで「今後、どうしたらいいのか？」との相談が一番多いです。次に税金関係で、「処分したらどれぐらい税金がかかるのか？」などです。次に、「相続登記を行ったらどうなるのか？」大体、この3つがメインです。
会長	「売りたい」・「買いたい」の話はありますか？
事務局	「将来的に売りたい」という話がありますが、それよりも「売ったらどのくらい税金がかかるのか？」の話が多いです。 以前からそうですが、「空き家」をテーマにするとあまり関心を持ってもらえませんでした。ここ最近、「相続」をテーマにすると反応が良く、セミナーの定員がすぐ埋まります。そこに「空き家」を絡めた話をしていただいて、関心を持つようにしていただいています。このような流れにシフトしています。
会長	セミナーの75名は定員枠の限界値ですか？
事務局	そうです。
会長	定員枠を外したらもう少し集まりますか？
事務局	集まると思います。ただ、会場である中央公民館の収容人数の問題があります。
会長	ありがとうございます。他に皆様から何かありますか？なければ次に行きます。
	4　報告事項 **(2) 特定空家等の進捗状況について（特定空家18件・管理不全空家6件）**
	事務局から会議資料「(2) 特定空家等の進捗状況について（特定空家18件）」を説明
会長	皆様から何か質問等はありますか？ 私から質問します。勧告を行うタイミングですが、日にちが統一されていませんが、どのように決めているのでしょうか？
事務局	現地確認を行い、進捗状況を把握します。状況に何も進展がなく、このまま放置するわけにはいかないと判断した時です。
会長	勧告をすべきとわかったタイミングで逐次、出している感じですか？
事務局	基本的に3月末が措置期限でした。その後に現地確認を取っていき、順次、勧告を行

っていきました。

会長　整理すると、指導書にて、「3 月末までに対処しなさい」と通告し、所有者が市に来庁し協議を行い、何か方針を示した人には、状況が変わらなくても、少し様子を見ると言うことでしょうか？

事務局　はい、対処する意思があるかないかです。

会長　勧告を行うと、固定資産税の住宅用地特例が外れて、固定資産税が上がる。みなさんはそこを恐れて抵抗するけど、財産にかかる話なので、勧告をするタイミングは重要な話になると思います。「3 月末までに対処しなかったら勧告をします」と予告済みの話ですよね？

事務局　はい、そうです。

会長　「対処していないから勧告します」というたてつけで筋は通っていますね。

事務局　基本的には、相手には通告しており、確認してから勧告を行っています。

会長　「勧告不服申立て」的なことはできるのでしょうか？

事務局　現状、勧告は行っていますが、不服申立てされたことはありません。

会長　わかりました。

委員　実務上、行政処分ではないと理解されていると思います。通常ならば不服審査の対象にならないですが、学説上、処分に当たり得るという解釈もあります。現実に不服審査が提議された場合は、処分に当たるかどうかの審査から始まると言えます。

事務局　不服申立てが出てくるとしたら来年以降になると思われます。来年の 5 月にならないと、みなさんは税金が上がっているという実感がわかないので…。

会長　1 月 1 日で見るのでしょうか？

事務局　はい、固定資産税の課税は 1 月 1 日の状況で課税されます。

委員　住宅用地の特例が外され税額が上がった事に関して、所有者は不服審査請求を行う際には、勧告されたことを争点として争いたいと考えられます。

事務局　不服審査請求は上昇した税金を払うことに対してなのか、原因となっている勧告に対しての不服申立てなのかが考えられますが、まだ話が来てないのでわからないです。

会長　税金が上がったらちょっとお手上げの気分になるのではないですか？

事務局　基本的にお会いして話をしている方々全員には、「勧告を受けると税金が上がります。最高で6倍、平均では4倍になります。」と説明をしています。

会長　説明がありました特定空家で除却が完了したものに関して、ポジティブ・デビアンス（積極的逸脱）と言って、「いい例外」を意味します。「除却を決めていた方」若しくは「除却して売ると決めていた方」の活用方法を通して解決の仕方を学び、残りの特定空家に対応する事ができると思います。このデータが特定空家の所有者にアドバイスができるデータベースに残ればいいと思います。解決した特定空家を追跡しませんか、というご提案をしたいです。

委員　特定空家№9 ですが、過去に土地所有者が建物所有者に建物収去明渡等請求を提訴し勝訴しておりますが、判決が出た時は建物所有者を特定して判決が出ているのでしょうか？

事務局　名前だけだと思います。本人がどこに居るのか、生存しておられるか亡くなっているのかもわからない状況だと思われます。

委員　当時、名前だけで提訴したのであれば、相続財産として提訴したかもわからないですが、判決を取るためだけに裁判所に提訴したとも考えられます。おそらくですが相続財産に対して裁判をしている可能性があります。

事務局　建物所有者を特定する事ができず、名前だけで提訴していると思われますので、おそらく費用は申立人の負担になると思います。

会長　特定空家№20 の物件ですが、相続人がいないため、市が予算を取って対処するという話になるのでしょうか？

事務局　そのとおりです。相続財産清算人制度を活用することになります。当該物件は隣接家屋にもたれかかっている状態であるため、このまま売却するのは難しいと思われますので、除却して土地を売却できればと考えています。

会長　除却費用は市が持つのでしょうか？

事務局　そうなると思います。

会長　行政代執行ではないから、請求先がないのですか？

事務局　はい、一般的には不動産を売却する事により、費用面の回収はできると思いますが、今回はなかなか売却が難しいと考えています。

会長　今回の案件は市が持っていても仕方がない土地ですよね？

事務局　そのとおりです。

会長	近隣の方々に購入を依頼することはできないのでしょうか？
事務局	周辺の方々は、建替え等完了している事から購入してもらえる方はおられないと思います。その場合は解体のみを行い、土地は相続人不存在という形で残ります。最終的には国庫帰属になっていくと思います。ただ、国民の負担で管理していかなければいけないことを鑑み、出来るだけお金に換えて帰属すべきという近畿財務局の判断があります。
委員	相続財産清算人という制度を利用し、清算人に売却してもらってお金に換えて、国庫帰属にする。必要な費用は売却益から支払われるという形ですね？
事務局	そうです。ただ、売れなければずっと宙に浮いた状態になります。それにかかる費用を市が払い続ける形になります。売れる見込みがあれば、市が相続財産清算人の申立てをする際の申立書に購入希望者がいる旨を記載すると、裁判所は予納金を０円と判断する場合があります。ただ、売却が難しい物件の場合は予納金の額が上がるとも聞いています。
委員	「売れそう」とか「周りの方が買ってくれそうな時」何かがあった時に動いた方が 1 番いいと思います。
会長	売れなさそうなものに手を出さざるを得ないのですか？
事務局	物件によっては倒壊のおそれがあることから早期に対応しなければならないと思います。実際に特定空家№20 は隣家にもたれかかっています。放置して隣の家に何らかの被害が出れば、市が相続人不存在で特定空家に認定しているので、クレームが発生すると思います。出来るだけ早期に対応しなければならない案件になっています。
委員	№9 の物件ですが、除却しても費用は土地所有者から回収できないですよね？本来なら土地所有者が強制執行をできるのに、法律が改正したので、市が除却するのを待っていると考えられます。
会長	市が行政代執行をしても費用を土地所有者に請求するわけにいかないですね。
委員	おそらく請求出来ないと思います。また、土地所有者が建物収去土地明渡請求に勝訴しているとはいえ、何もしないと思います。
委員	今回、勧告の内容は全部、除却を含む内容ですか？
事務局	抜本的な修繕か除却のいずれかとしています。
委員	それでも修繕がなされない場合は、最終的には行政代執行で、市の方で修繕するよりも除却の方が費用面から見て安いから除却になるのでしょうか？ 命令に至るまでは修繕と除却の両方の指導となりますか？

事務局	はい、両方の指導となります。
委員	修繕をされなかったら行政代執行で除却をするということですか？
事務局	行政代執行をしなければ、第三者に被害が及ぶ可能性があるなど代執行しなければならない状況になれば、除却すると思います。
委員	その場合は、やはり修繕できないから除却しなければならない案件ですよね？
事務局	最終的に除却になると思います。
委員	どれも修繕できそうな物件はないですね。先ほどの報告で除却となっている空家ですが、除却費用は回収できているのでしょうか？
事務局	これは所有者の方が除却したものです。
会長	どうやって除却費用を工面できたかも含めて、リサーチした方が今後の空家に対する指導の為になるのではないかと思います。
会長	この中には未接道の宅地があるとお聞きしています。「未接道の宅地を誰が購入したのか？」、「今後どうするつもりなのか？」をお聞きして、今後の指導方法として起死回生の方法があるのならお聞きして、他の空家でも役に立つのではないかと思います。
委員	相続放棄について、多くがきれいに相続放棄が取れているように見えますがそういうものでしょうか？
事務局	ご本人様が「相続放棄をしたい」とお話をいただきましたら、順序や方法を市が説明しています。「ここからここまでの戸籍を取ってください」や「この戸籍はここに行けば、本人ならば直系は全て取れます」と話しています。また、申述書の書き方も指南しています。当然ながらご本人の申請となりますので、守秘義務違反にならない程度で情報提供をしています。基本的に全部こちらでお教えしていますので、80 歳を超えている方々でもスムーズに放棄する事が出来ていました。
会長	司法書士さんから商売を奪っている可能性がなくもないですね。市役所はお金を取っているわけではないですね？
事務局	市が士業として扱うことは出来ませんので、方法のみお伝えしています。
委員	相続放棄は相続を知ってから 3 か月以内ですが、宝塚市から連絡を受けて「相続を知った」としないと受理されないはずです。そうしているということですか？
事務局	申述書の裏面に「死亡を知った日」を書く欄がありますので、本市から通知があってはじめて知ったという方がほとんどでしたので、そのとおり記載する様伝えています。法定相続人が 60 人、70 人もおられる法定相続人の方はほとんど、どこの誰かも面識な

い方々ばかりです。市からの通知で「これはいったい何？」という形で連絡されてこられます。市からは法定相続人であることを伝えています。法定相続人の方が相続放棄するとの意向を示された方には、相続放棄する際に必要となる市で作成した「相続関係説明図」や「所有者一覧」を本市宛に個人情報開示請求をしてもらい書類を入手するようお伝えしています。それを見て、相続放棄に必要となる戸籍等を入手してもらっています。

委員　その方が亡くなったことを「知らなかった」という確認は取っていた方がいいと思います。そうしないと他の財産を受け取っていることがある場合、放棄出来ないので相続放棄はややこしいです。他市のケースで、とある息子さんに音信不通のお父さん名義の不動産があり、「借金があるかも知れない」ということで市役所から放棄を進められて相続放棄をされました。実際はお母さんと音信不通のお父さん名義の共有不動産がありました。普通に相続をしておけば、全部所有権を取得できたのですが、市の指導により放棄したばっかりにその人の兄弟、甥、姪までが相続人なってしまったことがあります。相続物件等について負債も含めてすべてをチェックしないといけないです。

事務局　本市が相続放棄関係をお話しする時には、もし、今までに相続していたら相続放棄できないことも話しています。また、相続放棄を受理した後にプラスの財産が出て来ても相続ができないことも話しています。

委員　個人情報に関しまして、相続人に教えるときに「どこまでが個人情報であるか、ないか」の整理はどのようにされているのですか？

事務局　本市の法制担当に「これは出してもいい、これは出せない」と確認をとっています。本人様が相続人であって、自分が調査したら知ることができる範囲の個人情報は開示しても良いと指示を受けています。

委員　自分で調査して入手出来るものは全て開示できるという考えですか？

事務局　はい、そのように法制担当から確認しています。

委員　教科書通りでは個人情報は教えられないが、自分で調べられることは教えてもよいという解釈ですね。

事務局から会議資料「(2) 特定空家等の進捗状況について（管理不全空家 6 件)」を説明

会長　管理不全空家に関する報告について皆様から何か質問等はありますか？

委員　今の運用の仕方というのは、管理不全空家については指導して状態が改善しない場合は勧告をしないで特定空家に移行するという運用をされているのですか？

事務局　基本的にその方向で考えておりますが、再度立入調査を行い、判定を行っております。その点数により、特定空家になるのか、それとも管理不全空家のままかを判断しており

ます。

委員　基本的にその方がいいかと思います。本来の筋として、特定空家に移行するのは正しいと思います。

事務局　基本的には特定空家と管理不全空家は、特定空家の方が状態が悪い物件です。管理不全空家は特定空家に対してまだ状態がマシな状態の空家です。この状態の中で特定空家に勧告をしていないのに状態がマシな方を先に勧告をしてしまうのはちょっと筋が違うのではないかと思っています。以前にこの協議会で先程の判断を頂いております。その為、管理不全空家に関しましては、勧告は行わず、まず、立入調査し特定空家になってから判断する方がいいと考えております。

委員　管理不全空家から特定空家に移行する期間が短いかなと感覚的に思いました。例えば、№3 は建物をパイプで補強していて、これは建物が傾いているように思います。これがどれくらいに傾いたら特定空家になるのか？時間の経過とともに特定空家になるのか？数年かかるイメージがありました。割と 1 年、2 年というのがあって、点数化で決めていますが、管理不全空家と特定空家の進行具合と時間軸はどのようなものでしょうか？

事務局　時間軸という考え方は持っていません。基本的に基礎部分にクラック等の何らかの損傷があるとか、その他の劣化により点数を付けています。点数制度で管理不全空家と特定空家を決めています。

会長　今回、2 回目の指導を行ったものについて、8 月 31 日までに改善がされなかったら立入調査をするところまで職権で行うとして、また、点数を付けて、特定空家になるか、ならないかは点数をもっての判断になるということですか？

事務局　そのとおりです。そこで立入調査により特定空家になる点数に達しなければ、管理不全空家のままとなります。地盤の関係等があって、家屋の傾き等が早いケースも考えられます。その辺はわかりませんので、全てを点数制度で行っています。

会長　特定空家の点数表を見ていただけたらわかると思いますが、基礎部分の損傷等、危険な箇所の劣化等に関しては点数が高くなっています。危険な空家は特定空家になる仕組みになっているはずです。

委員　指導書は受け取った人がどのレベルなのかわかるものになっているのですか？

事務局　はい、劣化している部分等危険な状況がわかる写真を付けています。

委員　すぐ特定空家になりそうなリスクがある建物なのか、管理不全空家ではあるが、ここを少し修繕すれば大丈夫なのか、受け取った人がわかるものになっているのですか？

事務局　出している側はわかっているのですが、受け取った側は写真での判断となることから、判断することは難しいと思います。

	そのため「わからないことは連絡をください」という形にしています。その時にお話ししています。
委員	点数は伝えているのですか？
事務局	点数は伝えませんが、「ここがこうなっているからかなり危険な状況です」というようにお伝えしています。
委員	費用の関係で「どこから手を付けたらいいのか」ということが、所有者が一番関心があるところなので、「現地に行ったらわかる」という何かがあればいいと思います。
事務局	そのため、危ない箇所は写真を撮って付けています。
会長	このルールと言いますか、空家法の根本から言えば、税金が上がるのが嫌だから住む気もないのに修繕し続けるのが正しい家の所有の仕方かと言うとそれもどうかと思います。
事務局	特定空家を所有されている方で「管理するのにお金を掛けるのは嫌だ」と同じことを言う方が何名かおられます。建替えできる物件ならいいのですが、接道がない物件など、建替えできない物件に「何でお金を掛けないといけないのか！」と怒る人もおられます。
委員	所有者が経済的に苦しくても、最低限のお金を掛けて修繕した方が固定資産税が上がらない。支払う税金が少なくてすむということですね。市としては最終的に行政代執行をして、その代執行費用を回収できればいいのですが、回収できない物件の場合はすごく問題かと思いました。
事務局	行政代執行を行う際は、財産調査をしなければならないと思っています。
委員	あくまでも特定空家は周りに迷惑を掛けている、もしくはそのおそれがあるもので、管理不全空家は特定空家になるかもしれないものだから、その状態から進展がないけれども、「なんとか特定空家にならないように食い止めているからこのまま行きます」と話をされた時には、所有者を止めることはできないと思います。
会長	管理不全空家はまだまともな状態に戻れる可能性があります。建物を壊したら売れない土地だった場合、建物を残して修繕し賃貸住宅として営業をかけるのは不可能ではないと思います。
事務局	管理不全空家№4 は、業者が購入して賃貸住宅にするようです。
委員	№4 は立地がいいですので、賃貸として活用のしようがあります。他のは少し難しいのが多いです。№6 は管理不全空家と言いながら、そこが危ないと言うより近隣に迷惑を掛けすぎているので、だから近隣が黙っていないから管理不全空家として上がってきていると思います。№1 と№3 は近くに所有者は住んでいないのですか？不明ですか？

事務局　No.1 は大阪市内と京都で、No.3 は大阪市内です。

委員　近くに居てこんな状態を見ていたら、普通なら人に迷惑を掛けているから何とかしないといけないと思いますが、遠くに居ていたらこの状況がわかりにくいですからね。

事務局　写真を付けて文書を送付しています。返送されてきていないので受け取っていると思います。ただ、何も連絡がなく、何もされない状況です。

委員　法定相続人が何人かおられれば自分だけが相続人ではないという思いから責任感が薄いのでしょうか？

事務局　No.1 はお二人です。仲が悪いのかどうか人間関係まではわからないです。

委員　この状態になる方は兄弟間、姉妹間の仲が悪い、一人しかいないとか相談できる人がいないケースが多いです。

会長　議事が 1 件ありますので、ここから議事に進みたいと思います。

5　議事
（1）空家等対策計画の改定について

事務局から会議資料「(1) 空家等対策計画の改定について」を説明

会長　対策計画をこの協議会で検討、協議する事になっています。主な役割のひとつです。今年度は 5 年に 1 回の改定なので改定をしなければならないです。ただ、大きな方針変更はないだろうという判断から、法律そのものの条文番号が変わっている部分、新しい概念が登場している部分については修正していきます。根本的な改定はせずに修正バージョンアップで進めようと事務局はしていると見ればいいのかなと思っています。
皆様から特に異論がなければ、次の回に事務局から案の提示があり、そこに問題がないかの議論が始まります。という理解でいいですか？

事務局　はい。そのとおりです。

会長　令和 3 年度に財産管理制度の記述がすでに現行計画に条文が盛り込まれていますので、そんなに改定する必要はないということですか？

事務局　財産管理制度は現行のものも記載がありますが、現状のものに更新します。

会長　他に意見等が無いようなのでこの議事について承認とします。以上で議事は終了します。事務局に進行をお返しします。

事務局　全体の流れでもう一度、ご質問等はありますでしょうか？

（質問なし）

事務局	本日はご出席いただき、ありがとうございました。次回開催予定は 11 月に開催を予定しています。日程につきましては、改めて調整させていただきます。事務局からは以上です。
会長	これをもちまして、本日の協議会を閉会いたします。