

平成29年度第1回たつの市空き家等対策検討委員会
会議録

- 1 開催日時 平成29年7月28日（金）
午後2時30分から午後4時40分まで
- 2 会 場 たつの市役所本庁舎3階301会議室
- 3 出席者
(1) 委 員 徳永 耕造（会長）、菅尾 英文（副会長）、小畑 亨一、
黒川 友輝、中塚 哲、永富 靖、船引 真永、合田 昌司

(2) 事務局 ふるさと創生部長、まち未来創造課長、まち未来創造課主幹、
まち未来創造課主事

4 会議資料

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要等について
- (2) 空き家等対策の検討に係る体制について
- (3) たつの市の空き家等の現状について
- (4) 空家等対策計画に定める事項及び策定方針について
- (5) 空き家等対策に係る施策の現状及び新たに検討する施策について

5 会議の概要

- (1) 開会
- (2) 委嘱状の交付
- (3) 市長あいさつ
- (4) 会長、副会長の選出
- (5) 議事

会長あいさつの後、議事進行

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要等について
- ② 空き家等対策の検討に係る体制について
資料（1）、（2）により事務局から説明

（会 長）只今の事務局からの説明について、ご意見やご質問等はございますでしょうか。

⇒意見、質問なし

③ たつの市の空き家等の現状について

資料（３）により事務局から説明

（会 長）只今の事務局からの説明について、ご意見やご質問等はございますでしょうか。

（委 員）意向調査について、空き家等の数 1, 585 件のうち 1, 132 件について行ったとのことですが、件数が違うのはなぜですか。所有者が不明ということですか。

（事務局）固定資産税の課税情報における地番と、調査員が行った実態調査の地番とのマッチングを行いまして、合致しなかった分については対象外とさせていただきます。ですので、意向調査を行わなかった件数全てが所在不明の空き家ということではありません。

（委 員）地域住民からよく聞く苦情は、空き家に対して地域として何らかの対応をしようとしても、所有者が誰なのか分からないので対応できないという苦情をよく聞きます。また、所有者情報を行政に聞いても教えてくれません。空き家の利活用などの施策も大事だと思いますが、一番必要なのは、所有者や管理者が不明な空き家をどうするのか、老朽化した空き家や立木が茂っており危険な状態である空き家などの所有者が判明しない、又は連絡が取れない状態にあるものが、地域住民にとって一番困っていることです。その対策についてはどう考えていくのでしょうか。

（事務局）地域住民では所有者等が分からない空き家等がありましたら、自治会長様から当課へ連絡いただけましたら、税務担当への照会により所有者を調査することができます。所有者が特定できたら本市適正管理要綱に基づき、所有者に対して、市から指導を行うことができます。

この度、空家法の施行により、空き家対策のためであれば税務担当へ所有者調査を行うことが可能となりましたことから、ほとんどの場合、この調査により所有者は判明しております。

ですので、市としましては、自治会をはじめとして市民の皆様にごこの点をもっと周知していく必要があると考えております。

ただ、市の空き家担当課が把握した所有者情報については、個人情報観点から、地域の方に教えることまでは認められておりません。ただし、本人の同意があれば提供することは可能です。

（委 員）同じ市の中でもそのような個人情報は共有できないものなのでしょうか。

（事務局）税額はもちろん、税務担当部署で所有している課税に係る各種情報については、地方税法の規定により守秘義務がございます。

繰り返しになりますが、空き家担当部署については、空家法の施行により、空き家対策のためであれば内部で提供することが可能となっております。

ります。

ただし、自治会等の地域には提供できないこととなっていますので、案件がありましたら自治会長名で要望書の提出をお願いします。所有者への指導については、あくまで市が行うこととなります。

空家法では、代執行が可能とされておりますが、実際に手続きを経て行うには相当の時間がかかります。市で調査しても所有者が判明しない場合は、事前に告示したのちに略式代執行ということも可能となっていますので、場合によってはそのような対応も考える必要もあるかと思えます。

(事務局) 先ほど説明しましたように、個人情報保護法の壁により、自治会などに所有者の情報を提供することはできませんが、要望書を提出いただきましたら、市から所有者に対して適正に管理するよう指導したり、直接面談して対策を検討したりといった交渉を行っております。

④ 空家等対策計画に定める事項及び策定方針について

資料(4)により事務局から説明

(会長) 只今の事務局からの説明について、ご意見やご質問等はございますでしょうか。

(委員) いつごろまでに計画の策定を考えていますか。

(事務局) 後ほど、今後のスケジュールのところでもご説明させていただきますが、事務局といたしましては、年内に策定できればと考えております。次の検討委員会では、計画の素案や特定空き家等の認定基準などを協議させていただきたいと考えております。

(委員) 次の検討委員会はいつ頃開催予定ですか。

(事務局) できれば10月末から11月初旬には開催したいと思えます。

⑤ 空き家等対策に係る施策の現状及び新たに検討する施策について

資料(5)により事務局から説明

(会長) 只今の事務局からの説明について、ご意見やご質問等はございますでしょうか。

(委員) 老朽危険空き家除却支援事業について、実績がない理由として考えられるのは、取り壊した場合に固定資産税が上昇するからではないですか。

(事務局) 意向調査の結果資料のところにも記載しておりますが、そのような意見も一定数ございました。

(委員) 固定資産税について、取り壊しても固定資産税を据え置くとか、全国の自治体でそのような施策を講じている自治体はないのですか。

(事務局) 市からの指導・助言により取り壊した場合は、何年間かは、住宅用地特例の相当額を減免している自治体もございます。たつの市では、現在このような施策を講じておりません。

(委員) たつの市でも是非ともこれは実施すべきではないですか。取り壊して固定資産税がアップするなら、誰も取り壊さないのではないのでしょうか。

(事務局) 除却支援事業については、どのような空き家に対しても適用するのは困難です。空き家の管理責任は、原則所有者にありますので、補助金という公費を投入することについては、建物の老朽度合いや周辺への危険度等を踏まえて慎重に検討する必要もございます。また、市街化区域にある十分売買が可能な土地などにある老朽危険空き家を除却するために補助金を投入することについても慎重を期す必要もあるかと思えます。

(委員) それは理解できるが、そもそも危険な空き家をまずは解消しないといけないのではないのでしょうか。危険な状態にある空き家であれば、どのような場所にあっても積極的に除却させないといけないと思います。所有者は、解体費用や固定資産税の上昇などの金銭的な負担感から、危険な状態にあっても除却しないと思います。危険な空き家を解消しようとするならば、このような支援事業を使ってもっと積極的に行うべきかと思えます。

(委員) 全国の先進事例にならって、たつの市でも先駆的に固定資産税の減免を検討してはどうか。近隣市町などとの横並びでは効果が表れないのではないのでしょうか。

(事務局) これから詳細について協議していきたいと考えております。ただ、空き家については、まずは所有者に管理責任をいうものが一番にある中で、周辺の環境などに悪い影響を与えている空き家に対しては、所有者に対するペナルティと補助の双方のバランスを取りながら対策を講じていくというのが空き家対策のあるべき形かと思っています。補助があるから危険な状態にまで何もせずに放っておくという可能性もありますので、これは問題かと思えます。

(委員) ペナルティとは具体的にどのようなものがあるのですか。

(事務局) 空家法に基づいて、空き家に対する改善措置に係る勧告を行うと、地方税法の規定により、翌年度の固定資産税の課税において住宅用地特例を解除することとされております。

(委員) 話は代わりますが、先ほどの統計・実態調査の説明の際に、高齢者の所有者の割合が多いというものがあったと思います。空き家対策を考えるに当たっては、高齢者が所有している空き家について、亡くなった際の相続を適切に行うよう啓発することも必要ではないのでしょうか。いつまでも手続きがなされないと、後々取り壊すにも売買するにも大変な

労力を要することとなりますので、何とかその辺も対応していくべきかと思いますが。

(事務局) 空き家になった場合のことをあらかじめ十分に考え、適切に対策を講じておくことが必要ですし、対策を講じておかないと発生する問題等については、所有者をはじめとして市民全体に積極的に周知して、市民の意識を高めていくことが重要であると考えております。

(委員) 相続が適切に行われていない物件について、相続人を特定し、全ての相続人から印鑑をもらわなければならないということは、私の仕事上よくあることです。本当に大変で、宅地建物取引業協会として国に簡素化を求めることもしています。現実問題として、労力に見合うだけの報酬ではないと考えておりますので、このような事務をしてもらえる外部団体のようなものを作ることも必要ではと思っています。NPOや宅建協会であってもよいともいます。そこには所有者の情報等を提供できるようにして補助金を交付するなどについても検討してはどうかと思います。

(事務局) それぞれの分野の専門知識を教えてください、市としても様々な施策についても検討していきたいと考えております。

(委員) 固定資産税の減免制度を検討するとのことですが、資料には除却後一定期間の減免と記載されておりますが、市としては何年間と考えているのでしょうか。

(事務局) 具体的に何年間ということは現時点では決めておりませんが、先駆的に実施している全国の自治体では、2年間というところもあります。ただ、何年間が妥当な期間なのかについては、検討したいとは思いますが、まずは減免制度の実施が可能かどうかから税務担当課と検討を進めていく必要があります。

(委員) 空き家の相続について、適切な相続手続を促していくという観点から、相続手続に関して必要となる費用の補助なりの施策を研究してはどうでしょうか。

(事務局) どのような施策が可能か、一度研究してみます。また、本日ご提案いたしました新たな施策の案については、予算が伴いますが、実施に向けて検討していきたいと思いますがいかがでしょうか。

(委員) 空き家バンクに登録する物件は、利活用がしにくい物件が多いです。バンクに登録している事業者は、営利追求というよりも、何とか地域に貢献したいと思われている事業者が多いです。正直、空き家バンクに登録するような物件を持って、あちこち動いてもらえる報酬というのは、本当に少ないです。ですので、多少なりとも事業者に対しての助成があったら、もっと利用しようとする事業者が出てくると思います。

(事務局) あと、農地付き空き家について農地法上の下限面積30aを緩和する施策についてはどうでしょうか。最近田舎暮らしの要望も多く、空き

家を購入して、家庭菜園程度の農地や畑を求める人が増えています。ちなみに宍粟市は1 a、佐用町は1 m²に緩和されております。

(委員) 要望もあるようであれば、検討してはどうでしょうか。

- ⑥ 今後のスケジュール等について
事務局から説明

7 閉会