

平成29年度第2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11月1日（水）
午後1時30分から午後3時00分まで
- 2 会 場 たつの市役所本庁舎3階第2委員会室
- 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
- 4 議 題
(1) たつの市空き家等対策計画（素案）について
(2) 管理不全状態の空き家等・特定空家等の認定基準（案）について
- 5 会議の概要
(1) 議事：会長あいさつの後、会長により議事進行
①たつの市空き家等対策計画（素案）について
②管理不全状態の空き家等・特定空家等の認定基準（案）について
(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) これから空き家の数が増加していく中で、老朽危険空き家も増加していきます。行政としても、所有者に除却を促す取組を強化していく必要があるかと思えます。しかし、現状、除却すれば土地に係る住宅用地特例が解除され、固定資産税額が上昇することから、二の足を踏む所有者も多いと思えます。老朽危険空き家の除却が進まないのは、この1点に限ると思えます。取り壊しても固定資産税を据え置くとか、行政としての対策が必要であると思えます。
(委 員) 除却した場合、その土地を市が買い取ることは可能か。他の自治体で行っているところもあると聞いている。市が買い取って駐車場や公園にすることは可能か。積極的に行っていくべきと考えるが。
(事務局) 本市では、そこまでは行っておりません。全国の事例でもそのような取組を行っているところはあり、一定の効果はあると認識していますが、全ての事案に対して買い取ることは困難ですし、どのような場合に可能とするのか、線引きが困難です。また、市としては、財産を整理していく方向に向かっておりまして、なかなか理解が得られないのが現状

です。

(委員) 住宅土地統計調査によると、市内の空き家率は10.9%で、これからどんどん増えていきます。少子化で人口が減少していますし、若者は新築住宅を建て、母屋が空き家になっていきます。市としては、空き家対策として、すぐにでも積極的な施策を講じるべきで、検討していく時間的余裕はないと思われます。

(事務局) 関係課とも協議しなければなりませんので、直ちにとというのは困難ですので、ご理解いただきたく存じます。

(委員) 今、事務局から管理不全状態の空き家等・特定空家等の認定基準の内容について説明がありましたが、これは、全ての空き家等に対して実施するというのでしょうか。それとも、情報提供があった場合に調査していく予定でしょうか。

(事務局) 近隣の方や地域住民などからの情報提供があった場合に、現地へ赴き調査することとなります。

しかしながら、ただ情報提供があるのを待つだけではなく、市として、効果的に情報を得られるよう、広報等でも市民に周知し、地域と連携して取り組めるよう努めたいと考えております。

(委員) 地域となれば自治会との協力体制ということになると思いますが、最近、自治会長も1年で交代する自治会も増えています。そうすると、地域に空き家があるのかどうか、どの建物が空き屋なのか分からない自治会長も増えています。212自治会のうち約50人が毎年交代しています。

地域が困っているのは、空き家の所有者・管理者が分からないことであり、適正管理をお願いしようにもどこへ連絡すればいいのか分からないことで、地域にとっては、所有者等に連絡ができないまま、崩落、火災が発生することが一番怖く思っています。適正に管理してもらえれば地域住民はまだ我慢できますが、これから、空き家の数が増加していく中で、相続の問題が発生したり、空き家の管理に対して責任を放棄してしまったりといった事態も起こり得ます。その場合に、地域住民としては、どこへ連絡したらよいのか分からない状況となるのが困ります。

また、市で調査し把握した所有者情報を確認しても個人情報保護の観点から教えてくれないので、市で所有者を調査できるのであれば、このような状況の場合に市から適切に連絡できるようにしておいてほしい。

(事務局) 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も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、ご指摘のとおり、市の空き家担当課が把握した所有者情報につ

いては、個人情報保護の観点から、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) 検討委員会では、今回、空き家等対策計画を策定しましたが、今後の検討委員会の役割はどのように位置づけられるのでしょうか。

(事務局) 本検討委員会につきましては、今年度の計画策定で終了ではなく、来年度以降につきましても定期的に、最低年1回程度は開催させていただく予定としております。

議題といたしましては、計画に記載しております各種事業の進捗状況や、計画の中で検討すると記載した事項に係る検討状況の報告などをさせていただき、委員の皆様の見解をお聞きした上で、市の事業に反映させていきたいと考えております。

また、資料の32ページにたつの市空き家等対策検討委員会設置要綱を掲載しておりますが、第2条に本検討委員会の所掌事務として規定しておりまして、計画の策定と変更、特定空き家等の認定、新たな事業等に関して意見をお聞きすることとなっております。

また、前回の委員会からご意見もいただいておりますが、空き家を除却した場合に固定資産税の住宅用地特例分を減免してはどうかという点につきましては、本計画にも検討していく旨を記載させていただいております。今後、税務担当部局とも協議しなければなりませんし、実際にするとすると税収面でも影響が出てきますので、慎重に検討していくことが必要と考えております。

(委員) この検討委員会で決定したこととして、実施することは不可能でしょうか。永久に減免し続けるのは無理としても何年かだけでも実施するなどの対応が必要を思います。思い切ってい実施しないと除却は進まないと思われそうですが。市民感情として、支払う額が上昇するのを分かっているながら除却する人はいないと思っております。

(事務局) 国においては、商業地域の空き店舗では、改善されないと住宅用地特例を解除する方向で進んでおりますので、このように厳しくするのがよいのか、猶予するのがよいのか、慎重に検討する必要があると考えております。

(委員) 3年から5年くらいまで据え置きできればいいのでは。その間に所有者は売買等を検討していくと思われそうですが、何もないとすれば除却は進まないと考えます。更地になれば売却の可能性も高くなりますし、これだけは何とか実現すべきであると考えます。

(委員) 空き家を除却する場合に助成はあるのですか。

(事務局) 助成制度としてはありますが、除却する場合に無条件で助成すると、全て助成してくださいということになりますので、条件が厳しくなっております。

(委員) どれくらいの助成があるのか。

- (事務局) 補助率5分の4で上限160万円となっております。ただし、対象となる空き家は、老朽危険空き家に限っており、近隣住民にとって非常に危険な状態である空き家に限っている。また、解体費用も上昇しているので、所有者の費用負担は大きくなっています。
- (委員) 所有者の感覚として、住んでいない家屋をつぶすことに対してお金は払にくいものです。
- (委員) しかし、何か現状から変えていかないと空き家対策が進まないと思われませんが。
- (委員) 話は代わりますが、線引き前の住宅については、一旦更地にしてしまえば住宅を建てることができないため、やむを得ずそのままにしている人もいます。特例として、写真や図面等により家屋が立っていたことが証明するなどして建築できるようにできないもののでしょうか。それが可能ならば、今すぐにでも取り壊す人もいるし、その中には老朽危険空き家もある。県の権限になると思いますが、何とか見直せないのかと思います。
- (委員) 調整区域の問題なども含めた矛盾を感じる点について、法律やその運用等の見直しを積極的に国や県などに働きかけていくべきと思います。
- (事務局) あと、前回の9月議会の一般質問にもありましたように、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も検討していきます。
- (委員) 市の裁量でできることは、積極的に実施していくべき。空き家対策が進んでいることが実感できる施策を行ってほしい。

(2) その他

今後のスケジュール等について
事務局から説明