

## 第4回香芝市空家等対策推進協議会会議録

1 開催日時 平成30年1月31日（水）午前10時から午前11時

2 開催場所 香芝市役所3階第1会議室

3 会議の案件

◇報告事項

①パブリックコメントの実施結果について

◇協議事項

①香芝市空家等対策計画（案）について

②特定空家等の判断基準（案）について

議事の経過

発言者	議題（案件）・発言内容・決定事項
委員	<p>◇報告事項</p> <p>①パブリックコメントの実施結果について</p> <p>・事務局よりパブリックコメントの実施結果についてについて説明。</p> <p>特にご質問、ご意見等がないので次に進ませていただく。</p>
委員	<p>◇協議事項</p> <p>①香芝市空家等対策計画（案）について</p> <p>②特定空家等の判断基準（案）について</p> <p>・事務局より香芝市空家等対策計画（案）、特定空家等の判断基準（案）についてについて説明。</p> <p>空家ではないが、今現在、住まわれている建物の周辺に昔の納屋などがあり、その建物から土壁や瓦が落ちて裏の水路が塞がれたりして隣近所に迷惑をかけている。そちらには現在、住まわれている方も高齢で、お金もないし、子どもが東京へ行っているのでどうにもできないとのことである。また、財産はほかにも持っておられるようだが、相続で名義が複数になっている状態で手がつけられないとのことである。仕方がないので自治会のほうで、隣組と一緒に処理をしたが、この計画（案）にも相続の所有権がはっきりしていないということについて書いていただいたが、そういう事情があるということである。</p> <p>あと自治会として空家で一番苦勞するのは、草や庭木が生い茂って処理に困るとい苦情が多いことである。その苦情に対しては市の関係部署それぞれに報告に行くが、自治会の要望としての声をどこへ行けばいいのかお聞きしたい。</p>
事務局	<p>今のような相談はその地域の切実な問題である。この計画（案）の34ページにも書いているが、空家の案件なら都市計画課が総合窓口となっているので来ていただければよいと思う。</p>
委員	<p>自治連合会のほうへも周知が必要である。</p>
事務局	<p>どのように周知していくかは、担当課と相談させていただく。</p>

事務局

空家に対する新たな問題の事象として、昨日のニュースでやってしたが、水道が休止状態になっていない空家で、寒さによる凍結や漏水が起こり、その漏水によって断水が発生しているという内容であった。空家が原因でこういった大惨事につながるということである。この協議会でも、空家による弊害などご協議いただいているが空家が増えてくると、更なる問題が起こるのではないかと思う。今回、計画を立てたがいろいろな問題点に対して将来的にも対応できるように考えていかなければならないと思う。

委員

私も昨日のニュースでそういうことがあるのだと改めて思った。先ほどの意見は居住者がいるということで、基本的には空家には入らず、この計画の範囲に入るかどうかグレーゾーンであるが、今後、高齢者が増えて、住宅を維持できないということはいくらでも考えられる。その時に、この計画でそのグレーゾーンについてどう対応するのかという問題は必要なことなので改めて考えることになると思う。

委員

相続人がたくさんおられた場合、その全員の方の了解がなければ処分できない。仮にその相続人全員の了解があったとして、実際に居住している人にお金がない場合がある。結局、何とかしたいがお金がないという場合にどうするかという話である。そこはどういうイメージになるのか。

事務局

特定空家であれば除却に対する補助も検討している。全額ではないが、上限を決めて検討している最中である。

委員

基本的に空家であったときはどの程度の補助が出るのか。補助があっても一定の自己負担があり、そのお金がないという場合にどこまで実現性があるのか。

事務局

補助については国の支援制度があり、金額については国が5分の2、地方公共団体5分の2、残りの5分の1は民間で負担していただくような補助体制になっている。

事務局

委員が言われるように、そこが非常に問題点である。特定空家である場合、この計画を基に代執行で除却ということになるが、住んでおられる建物については、そういった権限を執行する法律がない。本人に危ないので解体してくださいとお願いするしか、今のところできな

いのが現実である。隣の家に建物が倒れかかっているということになると民民の話になり、住まれている方に対応してもらえないと思う。これからもそういう問題が出てくると思っているが、行政側の市費を用いたお手伝いは、今のところは議案に入っていない。

委員 問題があることまではわかるが、それを解決するところまでは、この協議会としてなかなかアイデアが出てこない。参考までに、自治会のほうで協力されている内容は、例えば雑草を刈ったりされたということか。

委員 はい。先ほどの件も、市では法に基づかないと手がつけられない。自治会で話し合いをして、やらなければいけない件も発生してくる。市が行ったら、かえってぎくしゃくしてしまう可能性もあると思う。他にも空家の周囲に木が生い茂っていてハチの巣がある。そこを子どもが通学していて、危険な状態ということで、どうにか処置してほしいという場合に市へ言いに行ったら、空家の持ち主に言って欲しいということで、本人と話をさせてもらった。庭木をもう全部切っても構いませんということで、切らせてもらいハチの巣も取ったが費用は一部市の補助があったが、自治会持ちである。

委員 こういう問題はなかなか難しい。中間でインフォーマルに解決するのを促進する以外、なかなか方法が見つからない。どこまで計画を作っても必ず隙間は出てくると思う。自治会が実際に困っておられることがあればまず都市計画課にご相談いただく。他の課ではこういう補助があるとか、こういう対策ができるということを紹介していただけたら、解決に進んでいくと思う。

委員 確認だが、この計画を市民の方々、空家の持ち主の方、現在居住されている市民の方へどういうかたちで周知をされるのか。

事務局 計画の全ページについて、ホームページで掲載すると同時に概要版を作る予定である。そこで、適正な管理に関する通知をするときに、概要版を一緒に入れることを考えている。計画の冊子は委員全員にお配りさせていただく予定である。

委員 計画では空家になっているところが対策のメインになっているが、市内には予備軍が山のようになっている。その人たちに周知しないと、全部後手に回ることになる。概要版でも結構だと思うが、その紹介が必

要である。それから、空家の持ち主や貸している方にも周知するべきではないか。

事務局

今の話は予防の話だとは思いますが23ページに記載している。今年度は間に合わないが、来年、全ての納税通知書にパンフレットを同封させていただくことを考えている。

委員

今の話に関連して、27ページの(3)で、相続登記について書いているが、これも同時にやっていただけたらと思う。空家になって、1世代飛ぶごとに30年ほど放置してしまうと、戸籍を探すのが極めて大変で、半年や1年かかるケースもある。そうなる前に単純な相続の段階で処理していただけるように、市民に周知したほうが、後々の進み方が楽だと思う。現によその市町村では、戸籍だけ探すのにとんでもない時間がかかったというケースが出てきている。

委員

相続登記の促進で、それに対する見返りは考えられるか。例えば今、空家になっているものを更地にしたら、売りやすくなるのは事実だが、更地にすることによって、例えば3年間税金は免除するというような話である。空家をなくしていく促進の一つとしてそういう検討はあり得るのか。

事務局

今、家が建っている場合については固定資産税の減免がかかっている。しかし特定空家になるとそれを解除するという通知を与えるので解体の促進につながるのではないかと思う。

委員

現実的に特定空家になっているところはお金がない。高齢者で対応が難しいというところが特定空家になっている可能性が高い。

事務局

固定資産税を滞納されているというのは、今のところ数はほとんどないと思う。そういうところから言うと、確かにお金がないという逼迫したところもあるかも知れないが、ほとんどの空家は、別に家を持っておられるので、そのまま放置されているという場合が多い。実際本当にお金がなくて、固定資産税を滞納していれば、それはまた税のほうの回収の問題も同時に発生してくるので、一挙に空家が解決する場合もある。今は固定資産税について、減免の解除の方向で解体の促進を図りたい。あるいは売却の促進というふうに考えている。先ほどの相続登記の促進については、これは空家だけにとどまらず、もっと幅が広い、例えば公共事業でもその土地が買収する必要があるにもかか

ならず、登記が全然なされていないということで、全国的に非常に問題になっている。これは国でも、相続の簡略化、あるいは法務局でこれからいろんな政策も取られていくようである。その辺も全国的な問題なので、国のほうの対応の仕方を、市のほうも気にしている。

委 員 今の相続の話については、この23ページの(2)空家等に関するパンフレットの中に、相続も促進していくという話を書き添えていただくといいか。

事 務 局 はい。

委 員 建物が無い状態の課税になるということだと、潰すのにお金が必要で、課税もかかるということになる。どちらを選ぶかということ、お金がない人からしたら、放置しておくとはならないか。慌ててつぶすメリットがない。空き地にする費用はかかるうえ、空き地になって課税は減免がはずされる。片方は潰さなくてもはずされる。費用がかからないのはどちらかといえば、潰さず放置しておくという話になる。

事 務 局 土地の再利用の契機になるのではないかと思います。

委 員 それはわかるが、今のデメリットの話にしても、空家を放置している方からすると説得力がないのではないかと思います。

事 務 局 そこまで逼迫しておられる方は少ないということも、大体わかっている。今の土地を財産として確保するのに、税金が安いほうがいいということで空家を残しておられるケースが多いので、その辺については、土地の再利用が進む契機になると思う。それとも崩壊寸前の空家をただ減免のために置いておくということ自体が、税の観点から言っても、そぐわないのではないかと思います。そういうところに対してまで減免をする必要があるのかという根本的なところもあるので、税法からも対応していかなければいけない。

また、解体促進のための補助金も用意しているので、解体について相談を受けたらサポートしていく。

委 員 空家がある敷地が仮に一定の広さがあり、そこを小さな公園にしたほうが、少なくともその古い壊れそうな空家があるよりは、植栽、樹木があって管理できているほうがまちとしては潤いがあるだろうという場合、そのように利用するのであれば税金を下げる、あるいはな

くすなどというようなメリットを何か作れるのではないか。

事務局

空家を壊して何かに利活用するというような国の補助制度がある。自治会に公園を管理していただくことになれば、税務部局のほうとも話をさせていただき、減免の措置はできると思うが、そこはまだグレーなところである。

事務局

公園の整備の手法の1つとして500㎡を超えるような案件ということであれば、それは市と借地公園として10年一スパンで契約していただくことできる。市の公園として位置づけができ確実に税金がかからない。

委員

その土地の状況や周りに公園があるかないかとかそのあたりの条件は当然かかってくるが、1つのアイデアとしてはポケットパークにするというのもあり得る。空家を放置しているよりも更地にお金をかけたほうが流通するという何らかのインセンティブが要ることになる。この30ページの7-3.の③で空家等対策プラットフォームの構築というのがあるが、こういうところにかかってくる。そこで例えば啓発なり、こういうふうにやってもらったら流通する可能性があるということを言ってもらえると、お金をかけてでも更地にして売ろうとか、あるいは市の公園にしてもらったら完全に税金がなくなるということであれば、そういうことが可能だと思うのでここがすごく重要ではないかと思う。

そこで、私から1つだけ意見があるのだが、③の空家等対策プラットフォームの構築というのが、実質は流通対策のことだけであるなら、空家等流通対策プラットフォームにしておいたほうがいいのではないかと思う。改めて読むとこのプラットフォームが何でもやってくれそうな気がするので、あくまで流通にうまく乗せるようにいろんな人が知恵を寄せるという話だったので空家等流通対策プラットフォームというふうに表題を修正しておいたほうがいいのではないかと思う。この流通対策だとあまりにも範囲が狭まるということであれば、もうこのままでいいと思うが、いかがか。

事務局

大丈夫である。

委員

判断基準については特にご意見がないが、このかたちでよいか。周知のこと、空家対策等にかかるか、かからないか非常に微妙なグレーゾーンのところをどういうふうにやっていくのか。それから空家でさ

まざまな事象が今後も生じる可能性があり、今後の課題となることをご指摘いただいた。他にご意見がないようなら先ほどの1カ所の修正をしていただくということで、全体はこのかたちでお認めするということでよいか。

事務局 計画を製本する際に、協議会の委員の皆さんの名簿をつけさせていただきます。

委員 委員名簿が入ることで了解いただけたか。先ほど、私から1カ所修正の提案をしたが、そこだけを修正していただき、この案をもって今年度中に決裁を取り策定を進めていくということで考えている。また冊子の作成とホームページでの公表、先ほど、最後にあったように委員の名前が入ったものが公表されていくということでご予定いただければと思う。

委員 この実態調査の概要がここに入っているが、実態調査はホームページに公表されるのか。

事務局 場所が特定される可能性があるのですが、実態調査の詳細の結果は載せない。

事務局 本日の協議会の要約会議録は整理が整い次第、香芝市のホームページに掲載させていただきます。続いて来年度の空家等対策推進協議会について説明させていただきます。昨年度の実態調査により屋根、外壁等が剥離し、隣家や道路の通行に危険な状態で早急な対応が求められる空家等を4戸ほど確認しているので、特定空家等の判断基準に基づき再度判断し、所有者等に対して空家等の適正な管理の依頼を行っていく。この依頼をしてもなお改善が見られない場合、特定空家の認定をすることになるが、認定にあたってはこの協議会にもお諮りしてご意見をお伺いしたいと考えている。協議会の開催時期については未定であるが協議会の開催にあたっては事前に資料の送付、説明等をさせていただきますのでよろしく願います。