

# 会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	平成29年度第2回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	平成29年9月26日（火曜日） 13時30分～15時00分
3	開催場所	赤穂市役所6階第2委員会室
4	出席者又は欠席者	<p>○出席者</p> <p>（委員）明石委員（会長）、目木委員、釣委員、岡野委員、内藤委員、大上委員、安枝委員、谷川委員、近都委員</p> <p>（事務局）古津建設経済部長、澗口建築担当課長、長棟建築係長、内波主事、東技師 （株）かんこう 神戸支店 松本課長</p> <p>○欠席者</p> <p>なし</p>
5	傍 聴	傍聴可、傍聴人0名
6	協議事項	<p>① 空家等対策計画（素案）について</p> <p>② 赤穂市空き家等の適正管理に関する条例改正の考え方等について</p> <p>③ 今後のスケジュールについて</p> <p>④ その他</p>
7	会議の内容	別紙のとおり

事務局	<p style="text-align: center;">— 1 開 会 ( 1 3 : 3 0 ) —</p> <p>ただ今から、平成29年度第2回赤穂市空家等対策協議会を開催いたします。はじめに、会議資料の確認をさせていただきます。</p> <p style="text-align: center;">—資料の確認—</p> <p>続きまして、本協議会の成立についてご報告申し上げます。委員総数9名のうち、本日の出席者は9名でございますので、赤穂市空家等対策協議会設置要綱第6条第2項の規定により、委員の半数以上の出席がございますので、本協議会が成立することをご報告いたします。</p> <p>次に、傍聴について、本協議会の会議は原則公開で行いますが、本日は傍聴の申出がないことをご報告いたします。</p> <p>それでは開会にあたりまして、赤穂市空家等対策協議会会長の明石市長からご挨拶いただきます。</p>
会 長	<p style="text-align: center;">— 挨 拶 —</p>
事務局	<p>ありがとうございました。それでは、以降の議事進行につきましては、明石会長にお願いいたします。</p>
会 長	<p style="text-align: center;">— 2 協 議 事 項 —</p> <p>それでは、早速、次第に従い進めてまいります。</p> <p>「①赤穂市空家等対策計画（素案）について」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>—【資料1（赤穂市空家等対策計画（素案）第1～3章）】について説明—</p>
会 長	<p>ただ今、事務局から説明がありました。ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。</p>
委 員	<p>25ページ基本的な方針の②流通・活用の促進のところ「早期に流通・活用を促進する取り組みを進めます。」とありますが、この考えはどういう考えか。賃貸にするとか売買するとか、その辺をお伺いします。</p>

事務局	<p>早期に流通・活用ということで、現在赤穂市においても、空き家情報バンクを行っております。現在、空き家情報バンクの制度について、宅建業協会の協力を得て、所有者から市に直接相談が入ってきたり、市が宅建業者に住宅の情報を提供したりという形で、空家の状態が良い早い段階で活用できるような制度を検討しています。空家になって期間が経つと、リフォーム等にも費用がかかるようになってしまいますし、使いづらくなってくる。空家になった早い段階で空き家情報バンクなどの制度を利用させていただいて、流通の場にのせていきたいということで、こういう方針・考え方をしています。</p>
委員	<p>5ページに上位計画と関連計画についての記載がありますが、赤穂市総合計画や総合戦略の中に空家対策に関する位置づけはありますか。</p>
事務局	<p>総合計画の中に、空家対策の位置づけはあります。また、関連計画の都市計画マスタープランでは、具体的に空家対策については含まれておりませんが、計画（素案）に記載しております特別指定区域制度については、都市計画マスタープランの土地利用の考え方の中で「特別指定区域制度の活用」という文言があります。総合戦略につきましても、定住なり交流人口を呼び込む戦略として、空家対策の位置づけがあります。耐震改修促進計画においては、具体的な位置づけはありませんが、空家の中にも旧耐震の建物がありまして、その空家を除却していくということは、耐震対策でもあります。また、空家の利活用ということになると、耐震補強が関連しますので、耐震改修促進計画も関連計画として記載しています。</p>
会長	<p>他に何かご意見等はありませんか。 それでは引き続き、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>—【資料1（赤穂市空家等対策計画（素案）第4～5章）】について説明—</p>
会長	<p>ただ今、事務局から第4～5章について説明がありました。説明の内容について、ご意見やご質問等がありましたらお願いします。</p>
委員	<p>26ページ（2）相続登記の推進がありますが、啓蒙といったことだけではなかなかうまくいっていないと言われていています。現時点で具体的に何か考えていることはありますか。</p>
事務局	<p>相続登記のタイミングは、所有者が亡くなった時ですので、市民課で死亡届の受理をしたときに相続登記をしましょうと啓発をすること。また、例えば</p>

	<p>固定資産税係でしたら、納税義務者が亡くなったタイミングで、相続代表者を決めてくださいというお知らせをしています。それらの相続のタイミングで啓発をしていくことを考えています。</p>
委員	<p>お知らせをしても話がそこから進まないというのが現実だと聞いている。税収面の問題にもなるので、その辺りを赤穂市が良いモデルになったらいいと思う。よい方法を検討しましょう。</p>
委員	<p>今、税金の話がありましたが、一番皆が危惧しているのが、解体したら固定資産税が6倍程度に上がるということ。これが一番の課題だと思う。過去にも何回か提言させてもらったのですが、猶予期間というか、5年間ほど税金が上がらないような対策はできないか。これは市単独ではできないのか。</p>
事務局	<p>固定資産税の住宅用地特例については、前回の協議会の中でも、自主的に危険な住宅を除却した場合は減免措置をすることも一つの方法ではないかと提案をいただきました。このことについて、第2回庁内検討委員会で協議しましたが、そもそも住宅用地特例は住宅があってこその特例なので、住宅がなくなった状態で特例を継続させるということは、税制上違和感があるということでした。先進地の事例を見てみると、災害対応で被災した住宅には2年間の特例が効くという制度は元々あるので、その被災地特例に倣って、2年間だけ特例を継続するということを実施している市町はあります。また、住宅用地特例が本当に除却のハードルなのかという視点もありまして、自分が所有する住宅が周りに悪影響を及ぼして、迷惑をかけているという自覚がある方であれば、税額が上がるのも覚悟して潰してくれるのではないかと。その意味では、空家の管理は所有者の責任だということの意識啓発をもっと徹底していくべきなのではないかと考えておりますので、継続的に先進的な事例を見ながら、今後も検討課題としていきたいというところが、庁内検討委員会での意見です。</p>
委員	<p>言っていることはわかる。やはり空家で関係者が皆困ると言っているのは、家を潰したら税金が6倍上がるということ。だから、潰したいと思っている人はいるのだけれど、税金が6倍になるのなら止めておく、周りに迷惑はかかっていないから別に構わないだろう、という相談はよく受けている。市長はどうでしょうか。</p>
会長	<p>これは地方税法を受けて200㎡以下の住宅については6分の1の特例があります。実際住んでいなくても家が建っていたら適用される。ところがこ</p>

	<p>の住んでいなくてもというのは、本来まだ住める家という意味で、朽ちてしまっているような住宅へ特例を効かすのが適切かどうか。また、固定資産税が元に戻ることにについて、市税ですので、市長が特に定めた場合は減免できるという規定はあります。しかしそれはあくまで限定的なものです。市税条例の中にも限定付きの減免できる規定はありますが、そういう意味では裁量権の幅は狭い。現実問題として、潰すのには補助金が出ますが、それ以上はどうかと思う。右肩上がりの経済のときは、空き地を作って善意の駐車場として使ってくれということで、固定資産税を100%減免していた時代もありましたが、今はなかなか難しいことだと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>ただ、全国的に固定資産税が一番問題。空家対策といたら、空家を継続して使えるようにするのが対策なのか。現地を見たら、塩屋や尾崎の狭いところなど全く人が住んでいないところは、火でもつけられたら怖いなあと思う。だから、本当に潰さなければいけないようなところは、できれば潰す方向で、3年程度の期間で減免するというのも一つの手法ではないかと思っているのですが、いかがでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>庁内検討委員会でも、減免が難しいのであれば、減免に代わってその差額を助成するような制度を考えてはどうかという意見もあります。ただ、前回提案いただいて、どれくらい税額が変わるのかという調査をしているのですが、周辺部の市街化調整区域でも年間1万数千円という額が変わるので、金額的にはいづらか効果はあるのかな、と考えています。一方で市街化区域内で土地を売るために空家を潰したいというのも減免の対象になるのか、という議論もあります。潰して減免して、それを売り、知らない間に所有者が変わってしまうという状況も起こるかもしれない。状況をずっと監視していれば、そのようなすり抜けたようなこともないとも思いますが、調整区域と市街化区域でも税額も変わってきますし、一概に市街化区域と調整区域を同じ制度で運用するのも難しいという課題もありますので、継続で検討していきたいというところです。</p>
<p>委員</p>	<p>むしろそういう建物が建っているから、土地の税金が安いというのはあるのではないかと。判定は難しいのかもしれませんが、潰れそうな建物が建っていたら、税金が上がりますよということをやったら、早く潰さなければいけないという話になるのではないかと。</p>
<p>事務局</p>	<p>法では、特定空家等に認定されて勧告されれば、特例はなくなるということになっています。</p>

委員	<p>情報提供ですが、県では「ひょうごの空き家を活用した移住・起業のしおり」というのを作成して、県でも空き家を活用して移住の受け皿にしようとか、起業をしてもらおうと、色々な部局が色々な補助制度を設けています。それらの制度を取りまとめたパンフレットを作りました。その中で、「空き家所有者へ耳より情報」ということで、「空き家を除却しても、固定資産税が6倍になるわけではありません」と書いています。これがどういうことかという、家屋の固定資産税が0になるということと、課税標準額の上限を評価額の7割までとするという、被住宅用地に対する調整措置というものがあるそうです。それをトータルすると4倍程度ですよ、ということが書いてあります。そういうこともPRしながら、潰すべきものは潰してもらい、活用するものは活用してくださいということを周知しています。</p>
会長	<p>家が建っていて、その家に固定資産税がいくらかはかかっているけれど、潰すとその分が0になる。6倍になるのは家屋が建っていた土地の評価を言うわけです。土地の場合は負担調整措置というのがあり、固定資産税は評価額の7割、所得税の相続評価は8割にするという国の方針がある。それを一気にいったら負担が高くなるので、年々段階的に負担調整をしているのが、今の税の考え方です。だから、6分の1になっているのが元に戻って6倍になるというのは言えないわけです。土地によって評価が違うから。あるところでは評価額が7割に到達している土地もあるだろうし、調整区域等では、3割5分くらいのところもある。</p>
委員	<p>税金のことではないですが、28、29ページに住宅購入補助について書いてありますが、これは築年数とか売買金額とかは関係なしですか。一律20万円ということですか。</p>
事務局	<p>築年数などについて規定はありません。ただ、中古住宅の実績がそれほどなく、基本的には新築で使われているが多かったと思います。物件に対しての制限というのはなく、新婚等の対象者についての要件があります。</p>
委員	<p>29ページの農地と空き家の流通促進というところで、新規就農のため移住促進と書いてありますが、これは市街化調整区域とか市街化区域は関係なしですか。</p>
事務局	<p>市街化調整区域も市街化区域も関係なく、全部です。</p>
会長	<p>穴栗などは、農業委員会の許可で農地付きの家を売れる特例を作っていま</p>

<p>委員</p>	<p>す。赤穂の農業委員会でもそれをしようということで、普通は（農地法）3条資格者（30a、3,000㎡）しかできないのだけれど、特例で1a（100㎡）まで下げるといことです。</p> <p>33ページで特定空家の話が出てきて、特定空家に該当するかどうかについては、空家等調査会で議論されるということが書いてあるのですが、このときに参考にされる現地調査の結果というのが、13ページの危険度判定の配点表のようなものを使って、150点以上がこの特定空家だと、基本的に考えるということですか。もしくは、この点数は関係なく、現地調査の結果を直接議論して判定されることになるのか、どちらなのかを教えてください。</p> <p>それから、もし13ページにある今回調査に使われたものを承継される場合は、この13ページの老朽度・危険度判定というのは、建物単体に対する判定基準が書いてあって、例えば前面道路に対して建物が倒壊しそうであるとか、道路との関係や敷地との関係といったことはあまり書かれていない。例えば150点に満たない場合でも、周辺の道路等に影響があるような場合については、特定空家と判定すべきだと私は考えます。その辺り、建物単体だけでは判断できない場合、150点に満たない場合に、何かそういうものに対して特定空家と判断できるような仕組みが考えられないか。それと、そもそも特定空家を判断されるときにどのような判断基準を用いて検討されたかについて教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>最初の説明で説明しきれなかったのですが、特定空家の関係については、次の協議事項である条例の考え方等についての中でご説明させていただきますが、13ページの調査の基準については、現況の実態把握のために使用しております。13ページの危険度の高いものが特定空家という判断をしているわけではなくて、危険なものが何軒くらいあるか等の基礎データを作成するために使用しています。特定空家については条例・法令に基づいて判定基準を作り、100点以上という不良度の点数と、あとは法律で定められている衛生上とか景観上などの状態による周囲への影響のあるおそれを判断して、特定空家に認定していくということになっています。</p>
<p>会長</p>	<p>他に何かご意見がなければ、次に進めたいと思います。</p> <p>「② 赤穂市空き家等の適正管理に関する条例改正の考え方等について」事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>—【資料2】について説明—</p>

	<p>先ほど、委員から特定空家の認定基準についてのご質問をいただきました。資料の中に認定基準はないのですが、赤穂市では危険な状態の空家については、施行規則において不良度測定の基準を設けています。それは他市でも使われている国が示している基準のひとつですが、その基準に基づいて不良度100点以上というのが第一段階の条件としてあります。そして、他にどのような影響を与えるかということについては、基準は設けず、調査会の中で案件に応じて個々に審査するという形を現在は取っていきまして、それを引き継ぐ形を考えています。</p>
委員	<p>この協議会を改正条例に位置づけることは考えていませんか。特に命令や代執行を発動するにあたって、協議会の意見を聴いたりするようなことは特にないですか。</p>
事務局	<p>現行条例では、「空き家等審議会」という第三者で構成される組織についての規定がありまして、これを改正にあたって残すか残さないかについて、庁内検討委員会でも議論しました。例えば、命令をする前に審議会等に意見を聴くとすると、命令をしようとしている案件というのは、おそらく代執行が見えているものになってくると思います。そこで第三者の協議会を開くとすると、実務的に時間がかかってしまうので、そういった時間を確保するのが本当に適切なのかという視点があります。法では、第三者の意見を聴くことなく、市の判断で命令ができるようになっているので、この案は法の規定どおりに作成しております。</p>
委員	<p>他の自治体では協議会の意見を聴くというところもあるので、どうなのかと思った。</p>
事務局	<p>国の基本指針には、特定空家であるかどうかの判断に関する協議を協議会で行うことも考えられると書かれていますが、日常的に情報提供があるものを、毎回、このように会議を開いて審査するというのはなかなか実務的に難しいのではないかと、というのが正直なところあります。</p>
委員	<p>機動性と第三者性を天秤にかけたら、機動性が優先されるべきという判断ですね。あと、他市では、長屋の扱いで結構悩んでおられたりしています。特措法では長屋は全部空いてしまったら対象になるのだけれど、一戸でも入っていたら空家に該当しない。その辺のことを条例で対象にするとか、何か検討はされていますか。</p>



事務局	現状では長屋の案件は少ないです。
委員	地域性ということですね。
委員	4の「情報提供【独自規定】」のところですが、下線部分で「地域の自治会を通じて」とあるのですが、これが本当にスムーズに行くのかなと少し思います。当然、個人が一つ一つの物件に関して情報を上げるというのは大変なことだとは思いますが、自治会を通じてということで、本当に速やかに情報提供されるのかというのが少し思うところです。
事務局	情報提供については、現行条例でも管理不全な状態であることを条件として、自治会から情報提供をいただくということになっています。隣の方が隣の家が危険だと言う話はよくあるのですが、行政がこの問題にどこまで立ち入れるかという問題もあり、あくまで公共空間、市道や公共空地、第三者に対してどれだけの危険を及ぼすことが想定されるかという点が、管理不全な状態の判断基準となっています。この判断を行う上で、非常に難しいところを市もお願いしているのですが、自治会でどういう状況かを確認していただいて、公共的に危険があるという判断をして頂いた上で、情報提供をしていただくという形をとっています。ただし、一般の方が相談に来られても、自治会からの情報でないから受けませんということではできませんので、お話をお聞きし、現地の状況を確認して、確かに危険があるということであれば、自治会長を通じて情報提供をしてほしいとお願いしているところです。自治会を通じて、なるべく速やかにいくことを心がけて対応しています。
委員	計画が「空家等の増加を抑制する観点」から策定されており、また26ページに「空家化の予防」とあるように、予防面にも力点を置く位置づけとなっていると思います。先ほどの情報提供の第5条関係とも絡んでくるのですが、空家になりそうだとか、ゴミ屋敷の問題とか、福祉の関係者が実態をどこまでつかんでいるのかはわからないのですが、大学の卒業生で現場で働いている者から聞くと、ゴミ屋敷の事例も発生しているそうです。ゴミ屋敷は、一人暮らしの高齢者だけがそういう問題を起こすわけではないのですが、仮にそれが一人暮らしの高齢者であったとすると、当然空家としての問題が発生してきます。その予防の予防のような観点も今後、馴染んでくるのかなというのが意見であります。自治会だけに負担をかからないように、民生委員、児童委員、あるいは地域包括支援センターや訪問介護の事業所のホームヘルパーさんなどからの情報をキャッチするなど、少しアンテナを立てて、目配りしておかれるといいのかなと感じました。

事務局	<p>ゴミ屋敷等については、市の環境条例がありまして、そちらが所管しているところもあるのですが、今のところそういう情報は聞いておりません。人が住んでいたら空家対策の対象にならないという話の中では、その方が亡くなって空家になったら、たちまち特定空家になってくるという状況は当然ありますので、自治会や市民対話課等と連携しながら情報を収集して対応していきたいと思います。</p>
会 長	<p>他に何かご意見ありますか。それでは次の③今後のスケジュールについて、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>—【資料3】について説明—</p>
会 長	<p>今後のスケジュールについて、ご意見等がありましたらお願いします。ないようでございますので、協議事項の最後になります、「④その他」といたしまして、せっかくの機会ですので、委員の皆様から何かございましたらお願いします。 事務局からは何かありますか。</p>
事務局	<p>資料4「危険空き家除却費補助制度について」をお願いします。この制度の補助金額についてご意見を伺いたいと思います。現行の除却費補助金は、除却費の限度額を1戸当たり200万円を設定し、補助率を2/3としているため、補助金の上限が133万2千円（国費666千円、県費333千円、市負担333千円）となっています。この金額は、本市の「耐震改修促進事業」の住宅建替工事費補助金の100万円や「がけ地近接等危険住宅移転事業」における既存住宅の除却に対する補助金の80万2千円などと比較しても、少し高めの金額となっております。県下41市町の補助金制度の創設状況を見ますと、17市町（約41%）で補助制度を創設しています。また、補助金額については、本市を含む9市町が県の限度額と同等の133万2千円であり、神戸市や姫路市等6市町が30万円から100万円、丹波市とたつの市がともに160万円となっています。今後ますます空家の増加が見込まれることや、空家対策として危険空家の除却とともに空家の利活用についての支援に重点を置く必要があることから、危険空家除却費補助金の限度額を200万円のままとし、補助率を1/2、補助金の上限を100万とすることについて、ご意見を伺いたいと考えております。庁内検討委員会においては、今回空家等対策計画を策定し空家対策に取り組む姿勢を見せているが、補助金の減額は消極的ではないか等の意見がありました。市としては、除却の他に利活用に対する多様な支援をしていくためには、現行の除却補助</p>

	<p>は高いので、これを100万円に押さえて、他の事業に活用できないかと考えており、こうしたことについてご意見をうかがいたいのので、よろしくお願いいたします。</p>
委員	<p>減額することに異論はないのですが、姫路市の場合ですと15戸に達するまでという戸数の上限が決められています。本市の場合ですと、金額は変わりますが、戸数の上限というは増えることになるのですか。戸数の上限は前から規定はなかったということでしょうか。</p>
事務局	<p>基本的には年間5件ということで、予算要求しておりました。それが金額を下げることで、年間の枠が6件に増えます。実績としては、27年度から開始し、27年度が2件、28年度が7件、今年度が現在のところ3件決定したという状況です。年間5～6件あればいけるかというところですよ。</p>
委員	<p>28年度が7件というのは、予算がオーバーしているように見えるが、これは試行的に申請があったものについて全部通したということですか。</p>
事務局	<p>27年度は予算が5件だったのですが、実際2件しか申請が無く、残った分を28年度で除却していただいた。28年度については補正予算で予算を追加させていただいて、7件除却したというわけです。</p>
委員	<p>今後は基本的には6件で運用される予定ということですね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
会長	<p>予算を上限にしているからもうできませんとは言えないので、それは柔軟に対応しないといけません。特に他にありませんか。</p>
事務局	<p>もう1点ありまして、今までは住宅に限定して除却費に補助をしてきております。今後、法に基づき、住宅以外の店舗や事務所、倉庫等も指導対象になりますので、店舗等の建物についても、除却費の補助金が必要なかどうか。庁内検討委員会でも協議したのですが、住宅以外の用途については、跡地の利用を公共的利用に限って、国費の対象になるのですが、跡地の利用が限定されてしまうことで、なかなか補助制度自体活用されていません。県下の市町でも、住宅以外の建築物を補助対象にしているのは神戸市、明石市、洲本市等で、非常に少ない状況です。検討委員会では、店舗等の営利を目的とした建築物まで除却費に補助する必要性が見出せない等の意見もあり、現在、</p>

	<p>制度を創設する考えはございませんが、そういう制度が必要ではないか等のご意見が委員からございませんでしょうか。28年度の調査でも、空家の内訳をみると約80%が住宅で、残りの20%が店舗や倉庫などの用途で、割合的にも圧倒的に住宅が多いということがあります。ということで、今のところは店舗等までの除却費の補助制度は必要ないのではないかと考えています。</p>
委員	<p>現行の住宅のままで良いと思います。</p>
委員	<p>県の場合は、空家の活用支援もやっています。活用支援の際に悩ましいのがありました。空き家改修支援事業というのは、一戸建ての住宅が空家になったものが対象なのですが、それが見るからに構造も平面計画も倉庫のようなのがあって、でもそこは元々住んでいた、だから住宅が空家になったというのです。この事例のように、本当に住宅の空家なのかと判断が難しい場合も出てくるのでは、とは思っています。</p>
委員	<p>建物の見た目は倉庫だけど、中を住宅に改修されている家もあります。その時にどう判断されるか、住んでいるから住宅と見なすかどうかという場合もあります。</p>
事務局	<p>そういう場合は、自治会や地域の方への聞き取りによって、居住の判断をすることになると思います。</p>
事務局	<p>最初に委員からお話があった固定資産税の住宅用地特例についてですが、色々ご意見いただきましたが、現状把握や全国の先進事例を参考にしながら、必要に応じて今後検討をしていくということでもよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>良いです。</p>
会長	<p>それでは、本日の協議事項は全て終了いたしました。ご意見いただきまして、ありがとうございました。それでは、事務局にお返しします。</p>
事務局	<p>はい。ありがとうございました。本日の会議録についてですが、前回と同様に、会議録が出来次第、各委員に郵送させていただきますので、内容のご確認をお願いいたします。</p> <p>それでは、以上をもちまして、平成29年度第2回赤穂市空家等対策協議会を閉会いたします。本日は長時間にわたり、活発なご協議をいただきまして、</p>

	<p>誠にありがとうございました。</p>
--	-----------------------

— 3 閉 会 ( 1 5 : 0 0 ) —