

令和5年度総社市空家等対策協議会 会議録

日時:令和5年10月23日(月)13:30~15:00

場所:総社市保健センター2階保健指導室

1 開会

2 議事

(1)令和4年度総社市空家等実態調査の結果について

※事務局：内容説明

委員：そうじゃ空き家百選について，所有者だけでなく，県外にいる親族にも周知することにより，登録や関心がある人が増えるのではないか。

事務局：そうじゃ空き家百選の登録状況は，163件に対して83件の成約がある。相続の整理や下見会の準備をしている案件を除くと約7,8割程度成約している。移住相談を受ける中でも総社市は市街化区域，市街化調整区域ともに需要があるため，そうじゃ空き家百選の登録をどう増やしていくか（3）で議論したい。

委員：建物所有者の意向調査で，今後の利活用については，売却や賃貸を考えている方が85人いる中で，そうじゃ空き家百選に登録された件数が8件というのは，何か原因があるのか。

事務局：行政の力だけでは難しい。地域の協力もいただきながら利活用に繋げていきたい。後ほど（3）で議論したい。また，そうじゃ空き家百選の資料請求が70件あったため，送付した。しかし，個人の財産なので，すぐに売り渡しという申請があるというより，制度の問い合わせが多かった。相続人で話し合ったり，徐々に時間をかけて申請件数が増えるものと考えている。少なくとも売却や賃貸に興味を持たれているので，継続的にお知らせや説明を行い，登録件数を増やしていきたい。

委員：今後，実態調査は定期的実施するのか。また，どのようなペースや形で進めていくかと思っているか。

事務局：定期的にやっていく必要があると考える。地域のお力を借りながら地域ぐるみで空き家マップを作成しようと考えている。秦，神在，池田の見延地区では話を少し聞いて作業した。地域で完成した空き家マップも踏まえて検討する。

(2)空家法改正について

※事務局：内容説明

委員：今回の改正で，空き家への対応が強化されたように解釈できるが，国の指針の範囲内に留まるのか市長の判断で逸脱した対応ができるのか。

事務局：概要には、活用拡大について記載されているが既存建築物の用途変更や活用促進区域の定め方など岡山県に問い合わせをしたが市のやりたいようにできるものではないと聞いている。国のガイドラインが示されたら岡山県と協議しながら、計画を作り上げていきたい。

委員：空き家を解体すると固定資産税の住宅用地の特例が解除され、固定資産税が上がると思う人がいる。逆に解体しなければ課税を重くし、解体したら課税が少なくなるなどの考えはあるか。

事務局：今回の空家法の改正では、固定資産税の住宅用地の特例解除により、特定空家や管理不全空家などの危険な空き家の除却を進めるものだと思っている。しかし、それだけでは進まないと考えているため、市の取組として、固定資産税の減免制度の構築について検討している。

(3)空家等の利活用の取組について

※事務局：内容説明

委員：空き家の無料相談会の中で多い相談が相続関係や残置物があるため、売却したい気持ちがあっても引っ込む方がいる。

事務局：相続整理や残置物の処分、仲介手数料等、色々と経費が必要になるため、意見を踏まえて制度の金額設定を行いたい。

委員：地域ぐるみで空き家マップを作成することはとても良い。残置物処分についても地域でボランティアを組織し、費用を安くする方法もある。まずは、比較的そのまま住めそうな空き家でマップを作成し、売れそうなところから優先的にいき、手立てをしていくのが良いと感じる。

事務局：居住や使用実態は、市では把握できない所もあるので、地域の力を借りたい。残置物の処分は、仕分けは地域でできるが運搬などは法の縛りもあるため、検討が必要。利活用可能な空き家だけでなく、あらゆる空き家を抽出し、利活用や危険空き家など役割分担しながら問題の解消をしていく。

委員：利用希望者のリストを作成し、空き家所有者へ事前に開示する形も必要だと考える。どういう人がこの地域に移住し、空き家を活用していくのかが分かると空き家所有者も利活用に前向きになる可能性がある。

事務局：利用希望者の情報収集などその点については、来年度に何らかの形で進めていきたい。

委員：空き家から出たごみの処分を行う事業者が限られている印象がある。一般廃棄物の処分の許可を取れる事業者を増やすなど検討してはどうか。

事務局：環境課と協議し、検討する。

委員：残置物の処分について、全て処分ではなく、利活用する方法はないか。

事務局：食器棚やタンスなど活用できるものは購入希望者が活用したり、リサイクルショップを活用し、業者が引き取るケースなどもある。

委員：相続人が増える前にできるだけ話し合いがスムーズにいくようそうじゃ空き家百選の成功例等のパンフレットを作成してはどうか。

事務局：今年度から相続問題なども含めて空き家について、出前講座を各地域で実施している。また、お亡くなりになった場合、手続きの案内一覧として空き家の相談についても記載したお悔やみハンドブックを渡している。

委員：地域へ空き家の管理について、専門家を呼んで座談会をしてはどうか。

事務局：これから地域でマップ作りなどしていく中で、検討していく。

委員：地域からふれあいサロン等の居場所がほしいという要望を聞く。コミュニティカフェや子ども食堂をやりたいと聞くが場所がないことから空き家を使うことができないかという声がある。また、例えば生活困窮者が急に派遣切りにあって派遣で入っていたコーポを退去し、住まいがなくなるといったこともある。地域の居場所や福祉的なシェルターとして空き家が活用できないか。

事務局：空き家の福祉的な活用は非常に大事な部分である。都市計画法上、できるエリア、できないエリアはある。現状は、そういったことはできていない。

(4) 空家の除却に伴う固定資産税の減免制度の構築について

<住宅用地特例解除に伴う固定資産税減免制度>

※事務局：内容説明

委員：2年間の減免制度であれば、この間に売却が難しい地区だと2年で買い手が見つかるのかという問題もある。例えば山林などに近い地区。

事務局：2年がいいか3年がいいかという議論はあるが期限を区切って効果を見極めたい。当然、道路条件や周辺が悪いと難しいが、少しでも活用して空き家が減っていけばいいと思っている。また、 unnecessary 土地については、相続財産国庫帰属制度という新しい制度を活用することも一つだと考える。

委員：ある程度危険家屋認定されたものに対して、倒さなければ住宅用地特例を解除と踏み込んで危険家屋を少なくすることは考えられないか。

事務局：(5)でも議論するが、危険な空き家、近所迷惑空き家を特定空き家へ認定し、助言・指導を行い、勧告、命令、代執行とつないでいく。そういったところまで踏み込んでいかなければならないと考えている。

委員：意向調査の結果をみるとお金が足りなくて利活用できないという方はそんなにいないのではないかと。売却や賃貸ができる場合は、その費用で手続きを行えるため、利活用が見込まれる地域へお金を落としてどこまでの効果があるか。心配事を解決できるプログラムに費用をかけた方がいいのではないかと。また、リフォーム費用など必要となる部分に支援し、利活用につなげていくというお金の使いはどうか。

事務局：空き家については、街中であればある程度の額で売れるが周辺部ではどうかという課題もあるので今後、検討していく。

委員：立地適正化計画の居住誘導区域に関しては、土地条件が良いため、減免期間を2年でその他の区域は道路が狭いなど条件が悪い土地もあるため、3年にしてはどうか。

事務局：条件が悪い土地でも少しでも利活用につながる制度設計を引き続き、考えていく。

委員：空き家問題で一番ネックになるのは解体費用だと思う。その辺も含めて考えていく必要がある。

委員：この固定資産税の減免制度は、借地も対応するのか。商店街付近は、借地もある。
事務局：今後、制度設計の中で検討していく。

(5)特定空家の認定について

【委員の総意により、非公開のため、会議録を省略】

3 閉会