

令和3年(2021年)12月22日

西宮市議会議長 草加 智清 様

民生常任委員会

委員長 大原 智

## 民生常任委員会施策研究テーマについて(報告)

本委員会では、令和3年8月18日開催の委員会において、「空き地・空き家対策事業について」を年度の施策研究テーマと定め、調査・研究をまいりましたので、御報告申し上げます。

### 1 これまでの経緯

令和3年8月18日、令和3年9月14日、令和3年10月20日、令和3年11月4日、11月18日及び令和3年12月22日に委員会を開催し、委員間協議を行い、市当局へ資料を求め、研究を重ねました。

なお、市当局より、令和3年12月13日に「(仮称)第二次西宮市空家等対策計画(素案)に係るパブリックコメントの実施について」の所管事務報告を受けました。本年度施策研究テーマに深くかかわる内容であることから、調査対象に含めております。

### 2 提言の背景

本市には空き家と判定された建物が、令和2年度の調査で1,299戸あります。

空き家は建築年が古くなるにつれて、管理不全の内容も建物の損傷の割合が増える傾向があります。

空き家を利活用や流通させるためには、住宅が建てられた時から良好な状態に維持されていることが必要です。

現在の良好な住環境を守るためには、深刻な管理不全だけでなく建物の軽微な損傷への対応や、雑草や樹木の管理不全への対応が求められています。

同様に、本市における空き地は、令和3年度現在、1,125箇所が把握されています。

ただし、空き地、空き家ともに把握されているもののすべてが、管理不全の状態に陥っているわけではありません。

しかしながら、社会情勢の変化とともに、所有者の高齢化だけでなく、管理の担い手にも高齢化の波が押し寄せています。

そこで、管理不全の空き地及び空き家の解消を目指して、様々な角度からの研究・議論を行いました。

また、提言書の編纂においては、折しも令和3年度が、市当局において「西宮市空家等対策計画」の改訂事業の年に当たっており、議論の比重を空き家対策に重きを置いた議論とし、総論として空き地対策を加える形式をとりました。

具体的には、小項目を4つに分け、(1)～(3)については空き家対策として、委員会の共通提言をまとめ、それに各委員からの個別提言を集約することとし、(4)については、空き地、空き家の範疇にとらわれず、各委員の自由意見を記載しています。

当該施策研究テーマに対する委員会の共通提言と各委員の個別意見は、別紙のとおりです。

以 上

施策研究テーマ

空き地・空き家対策事業について

提言書

民生常任委員会

(令和3年12月22日)

## (1) 次世代へ適切に引継ぐための対応について

**委員会提言：市民及び管理者の高齢化に伴って懸念される空き家の発生予防に、  
「福祉部門」等各所管部署を通じて情報提供する方法を検討すること。**

### ●各委員からの提言は下記の通り。

大原 智 委員長

賃貸物件についてはリフォーム費用の補助事業の拡充、所有物件については、建て替え費用をリフォーム補助事業と連動させる仕組みづくりを進めることで、所有者及び管理者が、直接住む必要がないならば、賃貸などに活用できるなど、具体的に管理不全を解消しようと思えるメリットを実感してもらうインセンティブを検討すること。

ひぐち 光冬 副委員長

・相続人に対するプッシュ型の啓発を

これまでも啓発活動はされてきているが、基本的にはプル型の情報発信であり、ピンポイントで空き家の相続人に対して積極的に働きかけていくということはやってこなかったと思われる。相続人が把握できた時点で、その相続人に対してプッシュ型で、空き家のリスクや利活用方法について丁寧に説明することによって、適切な引継ぎがなされやすくなると思うので、ぜひ検討していただきたい。

岩下 彰 委員

特になし

大迫 純司郎 委員

1. 委員会提言でもあるように、福祉局との連携が重要だと思う。ケアマネジャーなどが自宅訪問したとき、本人様や家族様に対して、アセスメント実施して情報を聞き取る時に、空き家の事も含め直接的に聞くのか、間接的に聞くのかはこれから詰めていく課題・問題だが、確認してもらう事で情報共有できる連携システムを確立することができるよう、福祉局との連携が重要だ。
2. 行政での管理・対応では限界があり、出来ない事も出てくるので、行政と民間の官民連携システムの構築。行政から空き家専門の業者へつなぐ行政管理から売却まで強化していき、今以上の取組みを早急に行うべきだ。
3. 現状のままでは年間、数十万円いる固定資産税や都市計画税の減免をしなければ、これから増加する空き家の所有者関係の方々に対しては響かないし何も変わらないと思う。行政は固定資産税と都市計画税の減免を行い、次世代へ適切に引き継ぐ

理解・対応ができるきっかけにしていくこと。

4. 行政は各空き家の現場をパトロールしていき、建物の所有の管理をしながら定期的に確認していくことから、納税課などと連携しチェックして危険を伴う状況を実際の現場を確認し調査してランク付けし、危険なら相続人にDMをはじめとするSNSなど最大限に利用してコンタクトを取っていくこと。

#### 川村 よしと 委員

- ・次世代に対する啓発活動を行う

そもそも、親族が亡くなった時に自分が何を引き継ぎ、そこにどのような責任が発生し、その責任を果たさなければどうなるのかを知らない、もしくはそういった認識すら持っていない若年層が多いのではないかと考えられる。

何かインセンティブを与える形で、セミナー等を開催すると同時にその場で個別相談を受けるような場を設ける。

告知も含め、SNS等での情報発信を行う。

#### 町田 博喜 委員

民生委員等との連携により、所有者の親族との連絡方法の確認を進めること。

#### 吉井 竜二 委員

特になし

#### 脇田 のりかず 委員

- ・固定資産税管理台帳へ代表相続人情報を追加する

固定資産税の課税は、その課税対象者が亡くなったとしても、不動産の変更登記をおこなわなければ、ずっとその被相続人に対して課税通知書が送付されていることが多い。（死亡届が提出されて除票登録と除籍謄本が作成されているにも関わらず）

その為、代表相続人の住所や連絡先情報をあらかじめ取得、登録しておき死亡届が提出されたときには、庁内の情報連携によって、速やかにその代表相続人へ連絡をする仕組み作りを構築すべきである。

空き家対策については庁内横断的に連携をして、対処すべきであることを強く意識してもらいたい。

## (2) 緊急措置による対応について

**委員会提言：緊急性がある場合に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」による対応前の応急的な措置を想定した条例制定を検討すること。**

### ●各委員からの提言は下記の通り。

大原 智 委員長

委員会提言に同じ

ひぐち 光冬 副委員長

#### ・除去促進事業を

空き家所有者が、空き家を放置して危険な状態にしてしまう一つの要因として、除去費用の負担があると思う。したがって、福岡県豊前市で実施されているような除去費用の補助を行うことによって、所有者の負担を減らし、除去の決断を促すような取り組みをぜひ検討していただきたい。

岩下 彰 委員

特になし

大迫 純司郎 委員

1. 「次世代へ適切に引継ぐための対応について」でも提言でもあるように、福祉局との連携が重要だと思う。ケアマネジャーなどが自宅訪問したときに、本人様、家族様に対して、アセスメントを実施して情報を聞き取るときに空き家の事も含め直接的に聞くのか、間接的に聞くのかはこれから詰めていく課題・問題だが、確認してもらい情報共有できる連携システムを確立することができるよう、福祉局との連携が重要だ。
2. 事前に単身高齢者を対象に、説明会などを開き、空き家がもたらす被害について啓発し、老朽化した住宅を放置しないよう求めるように行政は備えを強化していくこと。
3. まずは自治体レベルで、緊急措置対応は所有者に伝え、一定期間に返事が無ければ直ぐに対応出来るような決め事を見直ししてほしい。ここでも行政は各空き家現場をパトロールして納税課などと連携しチェックして危険を伴うこと・緊急措置レベルのことを迅速に対応出来るよう気付ける体制を構築する。

川村 よしと 委員

・学校の通学路など、子供が頻繁に通るような場所に関しては事前告知の上、緊急の場合は行政が積極的に関与する

すべてを対象にしてしまうと收拾がつかないので、まずは子供に関するところから着手すべきではないか。

町田 博喜 委員

第三者に被害を与える可能性がある判断し、緊急で対応する場合の基準を明確にすること。

吉井 竜二 委員

「文教住宅都市として、〇〇というケースにおいて、助言・指導・勧告・命令で対処していただけない際は適切に代執行を行います。」といったような文教住宅都市をきちんと市民に提供するため、市のポリシーに合う形での行政代執行が行える条例制定を検討ください。

脇田 のりかず 委員

・速やかな緊急安全措置の実施

空き家が倒壊の恐れなどによって、周辺住民に対して大きな危険が生じうる状態であった場合、本市がその危険を回避するために、速やかに緊急工事や防護ネットの設置等必要な対処をおこない、最大限環境保護に努めること。

国土交通省の「空き家対策における事例集」では他市がおこなう様々な対処方法と、その費用について記載されているので、是非参考にしてほしい。

かかった費用は、所有者や相続人に対して、連絡、求償できるよう、例規の点検整備をしっかりとおこなって頂きたい。

### **(3) 空き家を管理する担い手にアクセスできる仕組みについて**

**委員会提言：「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいた指導による適正管理の推進だけでなく、所有者と何らかの方法でつながることで適切な管理に結び付く手法を検討すること。**

●各委員からの提言は下記の通り。

大原 智 委員長

「空き家バンク制度」の利用が低調である原因をしっかりと分析し、関係者が登録しておくべきと判断するような、新たな情報バンクを創設すること。

**ひぐち 光冬 副委員長**

- ・自治会による空き家の見守り活動の支援を

山形県酒田市で平成 27 年度ごろから実施されているが、自治会（近隣住民）と空き家等所有者が良好な関係（相互連絡）を築くことにより、所有者へのアクセスが容易になると思われる。行政としては、そういった自治体の活動を、積極的に支援していくことを検討していただきたい。

**岩下 彰 委員**

特になし

**大迫 純司郎 委員**

1. 全ての項目で提言にあるように、福祉局との連携が重要だと思う。ケアマネジャーなどが自宅訪問したときに、本人様、家族様に対して、アセスメントを実施して情報を聞き取るときに空き家の事も含め直接的に聞くのか、間接的に聞くのかはこれから詰めていく課題・問題だが、確認してもらい情報共有できる連携システムを確立することができるよう、福祉局との連携が重要だ。
2. 現状は、市役所、法務局、税務署の管轄がバラバラで手続きに長時間かかる。そこで行政の窓口をマッチングさせるようにとまではいかないが、必要な情報を共有できるシステムを構築してスムーズな手続きにしたら、管理する担い手にもアクセスしやすくなると思うので是非とも実践して頂きたい。
3. 現況でできることから詳細（固定資産税）までの取組みを、ネットやオンライン、ICTを最大限活用して担い手にDMなどSNSも含めて発送するなどした環境整備の充実をする。
4. これまでの空き家を管理する担い手の相談を吸い上げて歴史・背景を調査し、組織で担い手にアクセスする方法があるかを検討して対応するようにしていく。行政の専門チームの 1 人からでも担い手の情報を把握してパトロールして的確に情報をまとめていくことが出来るよう官民連携した行政の専門チームの構築。

**川村 よしと 委員**

- ・個別の対応ではなく、市内全域に対する調査活動を行う

個別案件の対応を場当たりに繰り返しても根本的な解決にはならない。全体像を把握するための調査を行うことで、情報を一元管理するしかないと考えられる。



**町田 博喜 委員**

地域（自治会等）で空き家を適正管理するための情報を共有できる仕組みを構築すること。

**吉井 竜二 委員**

国土交通省が提案する借り主負担 DIY 型賃貸という選択肢もあるよということを冊子等の一部に紹介することや、ホームページなどを通じて、業者の方に周知することは可能且つ効果の期待できるものだと考えるので、是非ご検討ください。

**脇田 のりかず 委員**

・代表相続人等への連絡方法の確保

現在は相続人への連絡手段が郵送のみであるということが弊害になっている。そのためあらかじめ連絡先情報を提供してもらうことで、所有者（被相続人）がいなくなったあとも円滑に連絡できることが可能となると考える。

また本市では、「相続人代表者指定届兼現所有者申告書」という書式があるが、この提出は相続人の任意であるため、提出がなされない場合も多いと思われる。

したがって前述したように、庁内との情報連携によって、死亡届が提出された際には、本市より相続人に対して、発送できるような体制構築をおこなうべきである。

#### **（４）空き地対策を含むその他の課題について**

**委員会提言：特に定めない。**

**●各委員からの提言は下記の通り。**

**大原 智 委員長**

空き地、空き家の管理不全が解消されない原因の一つに、課税の問題が大きく関係していると考えられる。

具体的には、固定資産税・都市計画税には、一定の要件を満たす住宅に「固定資産税の住宅用地の特例」という軽減税率が適用されている。

特定空き家に指定され、市から勧告を受けると、「住宅用地の特例」の対象外となるが、そのギリギリの段階まで、対応を先延ばしにしてしまうことで、予想していなかった費用負担や近隣住民へのさらなる迷惑状況など、かえって問題が大きくなっている現状を改善しなければならない。

市当局には、自分たちでできることと国・県に要望すべきことを整理し、解決に向けて取り組んでもらいたい。

**ひぐち 光冬 副委員長**

・空き地・空き家を求めている人たちへのもっと積極的なアプローチを

「空き地があれば使いたい」「空き家があれば使いたい」と思っている個人や団体は意外に多いように思う。そちら側へのアプローチを強化し発掘していくことによって、所有者と利用者のマッチングがさらに進み、循環がよくなっていくと思われる。ぜひとも空き地・空き家を求めている側へのアプローチを検討していただきたい。

**岩下 彰 委員**

特になし

**大迫 純司郎 委員**

例えばパトロールすることで、空き地の植木が伸びていて道路まで出てきていたら、近隣の住民から連絡が入ると思うが、勝手には伐採できないと思うし所有者に確認しなければいけない。時間がかかる。こういったケースで近隣の住民に迷惑がかかる。法律の改正でも迅速に対応できるようにしてほしいが、まずは自治体レベルでも、こういった空き地の緊急措置対応は、所有者に伝えて、一定期間に返事がなければ、すぐに対応できるような決め事を見直してほしい。行政は各空き家現場をパトロールして、納税課などと連携してチェックして危険を伴うこと・緊急措置レベルのことを迅速に対応できるよう気付ける迅速な体制構築する。

**川村 よしと 委員**

特になし

**町田 博喜 委員**

特になし

**吉井 竜二 委員**

特になし

**脇田 のりかず 委員**

特になし