

令和4年度第2回松阪市空家等対策協議会 議事録

- 日 時： 令和5年2月10日(金) 13時00分～15時00分
- 場 所： 松阪市役所 第2分館 教育委員会室
- 出席者： 委員 ◎永作友寛、○川村隆子、佐々木暢也、南宣臣、福本詩子、
中野孝是、萩原伸也 (◎会長、○副会長)
事務局 伊藤建設部長、山路建設部次長、水越参事兼建築開発課長、
拝田建築開発課主幹兼空家対策係長、稲垣空家対策係主任
- 傍聴者： なし
- 事項： 1. 委嘱状の交付
2. 会長あいさつ
3. 第2次松阪市空家等対策計画(中間案)について
4. 特定空家等の判断等について 《非公開》

【 議事録 (要旨) 】

(13時00分開会)

事務局：ただ今より、令和4年度第2回松阪市空家等対策協議会を開催させていただきます。審議会等の会議は「松阪市の審議会等の公開に関する指針及び運用方針」により、原則公開ですが、事項4に関して、松阪市情報公開条例第8条第1号に該当する「個人に関する情報」が含まれるため、非公開とさせていただきます。それでは、事項書に沿って始めさせていただきます。

事項1. 委嘱状の交付

事務局：事項「1 委嘱状の交付」について、本協議会の委員につきまして、皆さまに「委嘱状」を交付いたします。本日、市長が他の公務で欠席のため、本会の会長でもあります永作副市長より交付させていただきます。皆様お一人ずつお渡しいたしますので、お名前をお呼びさせていただきますと、その場でご起立いただきますようお願いいたします。

<副市長より委嘱状の交付>

事務局：委員就任のご承諾ありがとうございます。お世話をおかけしますがよろしくお願

ます。

事項2. 会長あいさつ

事務局:事項「2会長あいさつ」について、開会にあたり永作会長よりご挨拶申し上げます。

会 長:皆様こんにちは、忙しいところ、また雨の中ご出席ありがとうございます。さて、事務局からも説明がありましたとおり、空家等対策計画について、平成31年2月に策定して5年が経過し、内容を再度検討しましたのでご意見等をお願いいたします。今回、住民自治協議会様にご協力いただいて調査をした結果、新規空家は994件の増となりました。この5年間で取り壊された空家等も多いことから、実際は994件よりもっと多くの空家が増えたと考えられます。人口減少、世帯数増という中で核家族化が進んでおり、市としては対策として「福祉まるごと相談室」を市内3カ所に設置し、気楽に行政に相談してもらえるような場所を作ったり、「もめんノート」というエンディングノートを配布したりしているところです。また、空家の問題は多岐にわたることから、様々な問題について考えていかなければならないと考えています。会議の中でお気づきの点がございましたら、ご意見等をよろしく申し上げます。

事務局:ありがとうございました。本会議は松阪市空家等対策協議会規則第6条に規定しています会議の成立要件である「委員の過半数以上の出席」をいただいていますので、本日の協議会は成立していることを報告いたします。この後の進行につきましては、永作会長にお願いさせていただきます、よろしく申し上げます。

事項3. 第2次松阪市空家等対策計画(中間案)について

会 長:それでは、議事に入ります。委員の皆様には積極的なご意見をお願いいたします。では、事務局から説明をお願いします。

事務局:「資料1」(資料1-1)説明

会 長:事務局からの説明でしたが、何かご意見はありませんか。

会 長:25ページの法定外普通税の創設について、どういう趣旨なのか。また、検討するとはどういうことか。

事務局:固定資産税に住宅用地特例という宅地に対する税の優遇措置がある。この優遇措置は空家も対象とされているが、特定空家等に認定のうえ勧告が実施されると優遇措置が解除されるというものである。法定外普通税を創設することで、特定空家等に認定しなくても優遇措置の対象外とすることができるようになり、土地及び建物の有効活用を誘導していこうとするものでした。しかし、税に関する施策はハードルが

高く、すぐに創設するという状態に踏み込めないという判断から調整のうえ検討することとさせていただきます。

会 長:特定空家に認定しなくても、空家になっている状態で活用されていなければ、宅地に対する優遇を外すことで利活用を促していくという制度を調整のうえ検討していくということですね。では、他にご意見はございませんか。

委 員:管内の人口、世帯人員が減になっているという中で、総住宅戸数も減少傾向であるとの説明であったが何年度との比較ですか。また、空家数も 1232 軒増えたと報告があったが、どの期間で算定したものなのか理解できない。どういった変遷を辿った結果、空家数や空家率がどうなったものなのかということの説明してください。

事務局:空家率の算定については、今まで把握していた空家及び今年度調査した新規の空家の数を資産税の居宅登録数を分母として算定しています。表 8 に記載の資産税の居宅登録数 75221 軒については、前回の対策計画では 75957 軒でしたので、少し減少しています。

委 員:前回は国勢調査か住宅土地統計調査のデータを使用していたように記憶しているが、資産税の居宅登録数で算定したということですか。どちらにしても、表 8 は 1 次計画と比較であり、空家率、分母についても変遷があるべきなのではないかということです。

事務局:住宅土地統計調査の数値も掲載していましたが、空家率については 1 次計画も同じように資産税の居宅登録数を分母として算定しています。しかし、1 次計画策定以降は毎年空家の実態調査をしていませんので、空家率の変遷につきましても把握していませんので、5 年前との比較ということになります。

委 員:では、実態調査とはどういうものですか。どのようにして 1232 軒増を確認したのですか。

事務局:新規空家の実態調査としまして、昨年 6 月～7 月に住民自治協議会へ依頼し、各地域に新しく空家となった建築物がないかを調査していただきました。具体的には、既に市で把握している空家の所在地に印を付けた状態の地図をお渡しし、その印以外の空家について、各自治会様からご報告いただくという調査になります。このことにより市内全域に 4103 軒の空家があること(1232 軒の増)を確認しました。

委 員:そうすると、空家率は直近の 5 年間の比較であるが、人口等の推移は昭和時代から令和 2 年までの 5 年毎の比較となっているところに違和感があります。人口の推移の詳細を記載してもらうより、建築物の推移の詳細を記載してもらうようお願いしたいところです。

会 長:国勢調査の世帯数は約 6 万 5 千であるが、資産税の居宅登録数は約 7 万 5 千となっていることについて、調査した年に 2 年程差があるにせよ、1 万軒くらい違うというのは疑問が残ります。ただ、直近の数値で算定したいということで資産税の居宅登録数を使用しているということですか。

事務局:資産税の居宅登録数とは世帯数ではなく、固定資産税の課税対象として把握している建物の軒数です。前回と同じ条件で算定したいということです。

会 長:わかりました、資産税課で登録されている軒数ということですね。

委 員:ところで、この資産税の居宅登録数も昭和 55 年くらいまで遡れるものなのですか。

人口の推移が昭和 55 年からあるなら、同じようにできないのでしょうか。

事務局:申し訳ございません、資産税課に確認しないとわかりません。

会 長:では、事務局で遡れるものなのかどうかを確認してください。

事務局:分かりました、確認いたします。

委 員:計画案 5 ページの管内別の人口の推移で、三雲地域だけ増えているが、何か理由があるのですか。

事務局:三雲地域で都市計画区域の線引きがあったのですが、いわゆる駆け込み需要で、マンションや住宅が建てられたという経緯があります。逆に嬉野地域は、中川駅前の区画整理事業がピークを迎えて、現在は減少に転じていますので、いずれ三雲地域も同じような推移になると推測しています。

委 員:空家対策として危険な空家の判定や管理等で数を減らしていくということは分かりましたが、利活用については重要視されていないのでしょうか。11 ページに空家バンクの実績が 7 件とありますが、これはあくまで市のまちなか空家利活用促進制度による実績ということでしょうか。なぜ一般の不動産流通で利活用されたものはカウントしないのですか。市の空家バンク制度以外による利活用であっても、空家が解消されれば市にもメリットとなると思いますが、このことについて民間への協力を得られないのですか。

事務局:おっしゃるとおり市の空家バンクの制度としての実績が 7 件ということです。一般の不動産流通などで利活用されたものは、利活用としての実績とはせず、通常の家数の減としてカウントしています。

会 長:市が空家を把握していく中で、利活用可能な空家を宅建業者へ紹介していくということも良いことですが、実際は売買希望の有無など、所有者の意思まで把握できないので難しいのではないですか。

事務局:はい。また、市内・市外に多くの宅建業者がある中で、どの業者がどのような物件を取り扱っているのかということも把握できないことから、現段階では非常に難しいと考えています。

委 員:空家バンクの制度の実績は他市も同じような軒数ですが、やはりこの 7 件という実績は乏しいと感じます。実績がもっと増えれば市としても説明しやすいのではないのでしょうか。

委 員:今回の7件については、全くお金にならない、一般の不動産業者が取り扱わない、人が住めないような物件だったことを考慮すると、私はまずまずの実績だと思っています。他市の空家バンク制度も同じようなラインナップであり、このように一般では流通しないような状態の物件であっても、探せば買う人がいます。こうした部分を公的なもので1軒でも減らしていこうという制度で良いと考えています。

委 員:地域住民としては、やはり特定空家等、危険な空家が心配です。危険な空家が原因で、粥見小学校の児童が通学路を迂回する必要があるなど地域で問題になって

います。空家バンクとしては、飯南地域には移住交流センターがあり、ここは、空家の問い合わせが多くて空家バンクの登録が間に合わないという状況です。空家バンク登録に際しての問題として、家財の片付けがあります。飯高地域で飯南高校の学生が空家の片付けを手伝うなどした案件が移住に繋がったというような事例もあります。地域としては市内全体のデータの分析も大切であるが、1軒1軒どうやって対応していくのかというところを考えていただきたい。

委員:相続財産管理人に関してですが、不動産の売却が大変ですので、このようなことを相談できるような窓口があればありがたいです。一般の人が専門的な契約の内容を決めるということは難しいので、安心して取引できるように、空家等対策としてサポートしてもらえれば解決するのではないのでしょうか。

会長:空家等は個人の財産であり、行政の介入が非常に難しいところであるが、このことについて、どうしていくかというところが課題であると考えます。

委員:飯高地域では、空家は多いのですが、上手に空家へ入居してもらっているのではないかと思います。その中で、近隣住民が空家所有者(相続人)と入居希望者を仲介するような形で、市の空家バンク制度も必要としない状態で、すぐ入居されるようなケースもあり、地域の情報網などの力も大きいと感じています。

会長:ありがとうございました、他はよろしいでしょうか。次の議題へと進みます。事務局は居宅登録数の件について資産税課に確認しておいてください。

事項4. 特定空家等の判断等について 《非公開》

松阪市情報公開条例第8条第1号「個人に関する情報」が含まれるため非公開

会長:ありがとうございました。本日の議事は終了しました。

事務局:本日はありがとうございました。本日のご意見を反映させた案でパブリックコメントを実施させていただきます。次回ですが、3月22日(水)13:00を予定しています、ご出席をお願いいたします。以上で令和4年度第2回松阪市空家等対策協議会を終了いたします。お忙しい中ありがとうございました。

(15時00分終了)