

様式第2号

視察研修先	兵庫県神戸市(オンライン調査)	氏名	渡邊賢一
視察研修項目	神戸市の空き家対策事業について		
<p>1.はじめに</p> <p>2021年3月議会における一般質問で、特定空き家の現状と対策について何点か市長にご質問させていただきました。以下、議事録より抜粋します。</p> <p>●渡邊賢一議員「崩壊の危険がある特定空き家対策についてお伺いします。2月13日深夜、東日本大震災の余震と見られる福島沖地震が発生し、本市も震度4を記録、一部で被害を受けました。翌日私も独自のパトロールをしていたところ、特定空き家のある地域の町会長から、雪下ろしもされていないので、道路や隣接地に倒壊してこないか非常に恐ろしいと、不安の声が出されたのであります。本市では、空き家等対策の推進に関する特別措置法及び寒河江市空き家等の適正管理に関する条例により、所有者は空き家の適正な管理を行う責務があり、市は管理不良の空き家に対し適正な管理、解体などの助言指導を行うこととされ、老朽化し、危険な空き家の除却を行う方に対しての除却費の一部(補助限度額が50万円)補助しているわけでありまして、これまでの事業実績について、また、この特定空き家のような危険な空き家に対する指導勧告の状況についてお伺いしたいと思います。」</p> <p>○佐藤洋樹市長「空き家の状況をまず申しあげますと、寒河江市の2月現在の空き家の状況というのは307件というふうに把握をしております。そのうち、5件についてはかなり老朽化が進んだ空き家であるということも確認をしています。空き家に関しては、先ほど渡邊議員御指摘のとおり、その所有者の方が適切に管理をしていくという責任があるかというふうに思っております。先ほど来ありましたが、寒河江市は平成25年の7月に寒河江市空き家等の適正管理に関する条例というものを施行し、また、平成30年3月には空き家等の対策計画というものを策定しておりまして、その計画に基づいて、山形県宅地建物取引業協会寒河江及び山形県司法書士会と合同でいろんな事業をしているのであります。相談会などもさせていただいて、連携しながら、対策を講じているという状況であります。除却事業の御紹介がありましたが、これまでの実績を申しあげますと、これは寒河江市老朽危険空き家解体事業補助金ということでありまして、補助限度額が50万円ということでありまして、平成30年度は3件でございました。令和元年度は9件、それから令和2年度、現在までの状況ですが、12件ということで、そういう状況で、増えてきているのではないかとというふうに、数字の上でなっております。それからあわせて、指導監督などはどうなのかと、行われているのかというような御質問であります。指導監督を行うことができるというふうになるわけでありまして、勧告については、まだ寒河江市では行ったことはありません。勧告は行ったことはありませんが、令和2年度ではこれまで18件の指導助言というものをやっているところであります。この指導</p>			

助言を 18 件実施しておりますが、この指導助言をするとすぐに解決していくということにはならないんですね。珍しいんですね。逆に少ない。そういうケースは少ないわけでありまして、多くの場合は、相談会に来ていただいたり、それから個別の通知をしたりしていくということで、粘り強く所有者の方と対話をしていく中で、そして、ようやく結果としてその解決に結びついていくという、時間と手間がかかるという作業があるということも御理解をいただきたいというふうに思います。そういう意味で、まだ勧告という事態までには行っておりませんが、我々としてもできる限り指導助言などを通じて解決に結びつけていくように努力をしているところでありますので、御理解をいただきたいというふうに思います。

●渡邊賢一議員「町会長さん方は、独り暮らしの高齢者のところもそうなんですけれども、この無人の空き家の管理については、非常に火災が起きたらどうするとか、事件事故などが起きないかということで非常に不安だということでありまして、特に、今ほど市長からありました令和 2 年度で 18 件の指導助言も行われているわけですが、ぜひこの切れ目のない指導勧告を行っていただいて、地元の要望を踏まえ、やむなしとなれば、市民の安全のために解体、除却の代執行などもあるいはすべきだというふうな御意見もございまして、そういったところも踏まえて御検討をいただければというふうに思います。」（写真は、寒河江市西根地内の空き家）



さて、今回の視察テーマについて、あらためて考えてみました。

2015 年に空き家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、倒壊の危険性がある空き家を「特定空き家」に指定することが可能になったことから、法律上は、特定空き家に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採などの指導、勧告、命令、さらには行政代執行ができるのですが、本市も含め全国的に遅々として進まないのが現状です。

2019 年 6 月 1 日、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が全面施行となり、反対する権利者がおらず、建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地が対象で、都道府県知事が利用権を設定して、残った土地を公園や直売所など地域福利増進事業として利用できるようになりました。さらに、公共工事の妨げになっている所有者不明土地は、各都道府県の収用委員会の審理を経ることなく「所有権」を取得できるのです。

5 年に一度行われる総務省の住宅・土地統計調査によると、2018 年時点で全国の空

き家の総数は 849 万戸で、賃貸住宅の空室や別荘以外の、居住者が転勤や入院で不在となっている「その他の空き家」が 20 年間で 2 倍になっている。その調査によれば、「その他の空き家」が全住宅に占める割合は、高知県 12.8%、鹿児島県 12%、和歌山県 11.2%など、西日本の太平洋側で多くなっている。この 20 年間で 2 倍に増えた、賃貸や別荘以外の「その他の空き家」について、6 割に腐朽・破損があることがわかったとのことです。

昨年 4 月 21 日、所有者不明土地の問題を解消するための改正民法と相続土地国庫帰属法が成立し、土地や建物について相続を知ってから 3 年以内の登記を義務付け、望まない土地や利用価値が乏しい土地を相続して手放したい人は、不要な土地を国庫に納付できるようになりました。さらに、昨年 6 月 30 日、政府は空き家対策特別措置法の基本方針とガイドラインを改正し、所有者不明土地の問題を解消するための改正民法と相続土地国庫帰属法も成立させました。つまり、将来著しく危険や不衛生になりそうな空き家も特定空き家に含めることができるのです。空き家の所有者が特定できない場合は、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行なうことができるのです。こうした新たな法整備の一方で、空き家問題が解決しえなかった原因と今後の効果的展開を探ることが喫緊の課題となっています。

2. 神戸市の先進的税務政策について

これまでの経過や歴史で空き家問題のネックであった税制優遇(固定資産税の特例措置→税額6分の1に軽減されるなど)の廃止など、兵庫県神戸市が全国的にも先進的取り組みをおこなっている。これまで優遇措置を停止できるのは、倒壊の危険があるなどの条件があったが、利活用の見込みがない全ての空き家について、固定資産税の税制優遇を順次廃止しました。税負担が増すことで、所有者の早期の対応に期待するとともに、空き家に伴う防犯・防災での課題に対応するとともに、土地や建物の利活用にも生かしたいとのことでした。

2021 年度から、特定空き家に限らず利活用の見込みがない全ての空き家について、固定資産税の税制優遇を廃止した結果、所有者は従来の3・5倍程度の固定資産税を払うことになり、通知をきっかけに所有者と交渉を重ね、空き家の再利用や土地の利活用につなげています。初年度は 60 軒の空き家を指定して、税優遇を取り消す方針です。さらに神戸市は、一方で、所有者の空き家改善に対して、専門家派遣・相続調査・剪定伐採・解体除却など様々な補助金を用意しています。こうした「アメ」と「ムチ」のリアル二刀流で、空き家問題の先進的取り組みを進めておられる状況をオンラインで視察させていただきました。

3. 神戸市の空き家関連施策の内容

2018年現在、神戸市内には約10万9千戸の空き家が存在し、中には平成7年の阪神

大震災で被災したまま放置された家屋もあるといえます。神戸市では、「空き家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「特措法」という。)」が平成27年5月に施行されたことを受けて「神戸市空き家等対策計画」を平成28年2月に策定し、さらに「神戸市空き家空き地対策の推進に関する条例」を同年6月に制定して、平成28年度より総合的な空き家空き地対策に取り組んでいます。

新計画(2021~2025年度)策定後、所有者等が自ら利用する予定のない空き家や空き地について、「使える空き家空き地は売却や賃貸、地域利用などの活用を促し、使えない空き家は解体し、土地の活用を促進する」ことを基本に、具体的な選択肢を示すことで、活用や解体などの早期の意思決定を後押しすることが重要であるとし、ノウハウがある専門家や民間企業・団体等とも連携しながら、空き家空き地の適正な活用や管理を通してまちの更新や活力創出を促し、安全安心なまちの実現、良質な住環境の創出を目指しています。そのため、下記の3つの重点項目について、空き家空き地対策に取り組んでいます。(以下、資料より抜粋)

①「空き家空き地の活用」

所有者等への意識啓発や、人口減少対策も踏まえた既存住宅活用のための支援、まちの資源としての活用などにより、空き家空き地の活用を促進

〈これまでの主な取り組み〉

- ・空き家等活用相談窓口における相談対応 3,211件(2016~2019年度実績)
- ・ライフステージに応じた住み替え支援 1,234件(2016~2019年度実績)
- ・地域活性化に資する交流拠点等への活用に向けた登録 67件(2018~2019年度実績)

②「管理不全の空き家空き地の解消」

法令に基づく迅速かつ的確な対応に加え、所有者等が抱える様々な問題を把握し、解決に向けたきめ細やかな支援を実施

所有者不明などとなった空き家空き地への対策を進めることにより、管理不全の空き家空き地の解消

〈これまでの主な取り組み〉

- ・法令に基づく対応(2016~2019年度実績)

空き家等 通報数 1,580件 調査中 257件 改善数 776件

空き地等 通報数 1,101件 調査中 343件 改善数 517件

③「管理不全の空き家空き地の発生抑制」

所有者等に空き家空き地の活用や解体についての早期の意思決定を後押しする有効な情報の発信や、活用・適正管理のための様々な支援を行うことにより、管理不全の空き

家空き地の発生を未然に防止

〈これまでの主な取組み〉

- ・神戸市老朽空き家等解体補助制度 解体戸数:413 戸(2019 年度)
- ・啓発チラシの配布等 納税管理者宛て:約 58 万部発送(2019 年度)

4. むすびに

コロナ禍で高まった二地域居住への関心について、興味深いニュースを目にしました。それは、拠点生活を行っている人は、調査対象の6.6%(推計約617万人)、今後複数拠点生活を行いたい人は、同じく7.1%(推計約661万人)で、望む地方暮らしのスタイルは、都市部と地方圏のどちらにも生活拠点をもち「二地域居住」が、地方圏のみで暮らす「移住・定住」の割合を越すことがわかりました。2020年7月～2021年2月にかけて、8ヶ月連続で東京都から他県への転出超過が続いています。コロナ禍で8割の企業がテレワークを導入し、テレワーク経験者の24.6%が地方移住への関心が高まっており、今後求められるのは、住まいや移動の費用負担、勤務・労働環境の制約、住民票に基づく住民サービスの制度面などが課題です。

本市では、空き家を利活用して、さがえ心地体験住宅のホームページでの紹介や、移住体験住宅の入居募集など、積極的に移住・定住の政策が進められています。市外在住で、ワーケーションを行いたい方や移住を検討している方、起業・就農を考えている方向けに、本市での生活体験ができる施設「さがえ心地体験住宅『さがえベース』」をご活用して、大都市等で働いている方が、ワーケーションを通じて本市との関係を築くことや、本格的な移住の前に、地域での生活をイメージするための生活体験など活用を呼びかけています。今後、本市の空き家利活用について、仙台圏や北関東圏などをターゲットに二地域居住への関心についてニーズを把握していく必要があります。そして、空き家バンクを通じて、本市の魅力を発信しながらこれらをもっと前に進めていくようにすべきです。

また、少子高齢化が進み、ひとり暮らしの高齢者が施設入居した場合に、空き家となるケースが増大していることから、終活の一つとして、予定相続人に対する専門家のアドバイスを行っていくことが重要です。空き家防止対策について、神戸市の政策を参考に、専門アドバイザーによる助言指導についても重点にしていける必要があります。生活支援コーディネーターとタイアップして、バリアフリー住宅改造のほか、残される不動産の活用ないし処分について、生前の話し合いを進め、空き家の未然防止策を具体化していくべきです。

最後に、今回のオンライン研修は、本市の施策を検証し、先進自治体の優れた取り組みを学ぶ上で、非常に有意義でした。今後、政策提言や地元の空き家対策に活かしてまいります。神戸市の皆様、コロナ禍で大変お忙しい中、ご丁寧なご指導ありがとうございました。