

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	阿部 清
視察研修項目	神戸市の空き家対策事業について		
<p>感想・所見など</p> <p>令和4年1月28日（金）オンラインによる行政視察を行い、神戸市建築住宅局建築指導部安全対策課空き家空き地指導担当小川直樹部長から神戸市空き家対策についての説明を受けた。</p> <p>○神戸市空き家の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少が進むと共に空き家の発生が更に加速し、地域の荒廃を進行させることが危惧されている。使える空き家は「活用」「流通」を図る一方、活用等の見通しが立たず取り残されている老朽空き家は、周辺への影響が深刻化しないうちに解体することが必要である。</li> <li>・現在、11万戸の空き家があり、空き家率が13%を越えている。</li> <li>＜空き家にしておく理由として、1物置が必要 2解体費用を掛けたくない。 3更地にしても使い道がない＞が上位になっている状況になっている。</li> </ul> <p>○空き家対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年5月「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行となったことを受け、平成28年2月に「神戸市空き家等対策計画」を策定した。</li> <li>・平成28年6月に、空き家特別措置法を補完するため「空き家等対策の推進に関する条例」を制定して全庁をあげて空き家対策に取り組んでいる。</li> <li>・市政の最優先課題として、総合的な空き家対策を実施している。今後も人口減少、超高齢化の進行により大量の空き家の発生が懸念され、様々な課題に対する本市の姿勢を示し、市民の皆さんと共に空き家対策を推進していくことを目的としている。</li> <li>・方針として、所有者が自ら利用する予定の無い空き家については、「使える空き家は売却や賃貸、地域利用などの活用を即し、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志決定を後押ししている。</li> </ul> <p>○空き家法・条例等による措置の取り組みと効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全の空き家は、防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす。市では、「空き家対策特別措置法」「空き家対策条例」に基づき平成28年から改善依頼や措置、空き家の活用の促進に取り組んでおり、適切管理の依頼や助言又は指導により62%の改善率となっている。</li> <li>・改善指導の取り組みについては、所有者が判明した者については、自主的な改善を依頼している。改善されない場合は、周辺への悪影響の程度に応じて法令に基づく指導、勧告、命令、氏名公表し改善を求めている。</li> <li>・代執行による解体除去もあり、所有者が不明な空き家等に対する応急的危険回避措置を市で実施する場合もある。</li> </ul> <p>○条例に基づく技術的援助制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・補助制度等の種類は（専門家派遣・相続調査・剪定伐採・応急的危険措置・解体除却・土地保有者・土地建物寄付受け）等各補助制度を実施している。</li> <li>・所有者による自主改善促進に関する技術的援助を行っており、様々な事情を抱えた所有者等に対しても、技術的援助を行っている。</li> <li>・著しく保安上危険な空き家など早期に改善が必要なものや、経済的生活困窮者の実態に応じて補助率等が高くなる制度となっているので相談が必要である。</li> </ul>			

○その他の所有者支援策

- ・ふるさと納税での空き家管理があり金額15,000円以上の寄付で受け付けている。委託先は神戸市シルバー人材センターが対応しており、返礼品として(草刈り)(空き家管理、屋外点検)(植木の選定)等がある。

○迷惑空き家の未然防止対策

- ・人口減少や高齢化、核家族化などにより適切な管理が行われず放置された空き家は、建物の倒壊などによる保安上の危険性に加え防災・防火・公衆衛生などへの影響など、問題が深刻化し地域の荒廃を進行させることが危惧されている。使える空き家は「活用」「流通」を図る一方、活用等の見通しが立たず取り残されている老朽空き家は、周辺への影響が深刻化しないうちに、解体することが重要である。
- ・神戸市では、今年度、昭和56年5月以前に着工された建物で、腐朽や破損がある家屋を解体する際に最大100万円の補助金を支給する「老朽空き家等解体補助制度を実施している。解体工事に要した費用の3分の1以内で、1件当たり上限60万円。但し、解体する家屋が一部腐朽・破損のある空き家で、下記に該当の場合上限100万円とする
  - 1、道路幅員4m未満の道路通路に面する場合
  - 2、延床面積100平方メートル以上の3戸以上の共同住宅の場合

○主な利活用支援策

1、売却等への相談対応

- ・一般相談、専門相談、民間の支援事業者の提案により、空き家の活用を促進しており、令和3年度は、約1000件の相談対応をしている。

2、空き家地域利用バンク

- ・住まいに関する補助制度は、1古い家を壊す 2危険なブロック塀の撤去 3新しい家を建てる時 4子育て・若年夫婦世帯住宅取得 5バリアフリーをするとき 6家具固定 7耐震診断 8耐震改修 9空き家活用等に関する補助制度の窓口が総合窓口「すまいるネット」である。

○空き家対策の課題

- ・法定相続人が複数世代や兄弟姉妹に広がって共有者・関係者が多いケースや実体のない法人のケース・不動産登記が未登記のケースがあり、所有者調査が困難である。
- ・所有者の意識が低く、行政指導に反応しない。あるいは遠距離のため訪問が困難なケースや法定相続人の数が多い場合・相続人同士の不和により、合意形成が進まないケースがある。又、認知症により判断が出来ず、成年後見人も選任されていないために行政指導が出来ず、所有者が判明しても解決が困難な場合等がある。

○固定資産税課の取り組みについて

- ・神戸市行財政局税務部固定資産税課調査監理担当前田年弘課長から説明を伺った。
- ・神戸市の平成30年度の税収決算は、3,009億円で固定資産税は収入全体の37パーセント1,115億円となり、家屋税収は563億円となる。都市計画税は、市税収全体の8%225億円家屋が122億円を占めている。

○取り組みの経緯については、

- ・市内に適切に管理されていない空き家等で、倒壊等の危険がある家屋が多く放置されている状態がある。本市においては空き家問題の解消を最重要項目の1つとして取り組むものとして捉え空き家の所有者への今後の意向確認を機会とした適正管理意識の醸成を周知していく事としている。

○取り組みの概要については、

- ・空き家特措法に基づき「勧告」された特定空き家等の敷地は住宅用地特定を不適用と定め、令和2年度課税から、建築住宅局から空き家情報の提供を受け、

外観調査を実施する。1 老朽化し、構造上家屋と認められない状況にあるもの。  
2 必要な管理を怠っている空き家で、今後住宅として使用される見込みのないもの等に当てはまる空き家所有者に対して、修繕・利用予定の意向確認を行い、その回答状況に応じて、住宅用地特例適用の見直しを行うとしている。

※住宅用地特例・・・小規模住宅用地200㎡以下の部分固定資産税6分の1・都市計画税3分の1・200㎡を超えるもの固定資産税3分の1・都市計画税3分の2) 居住の用に供されている家屋の敷地については課税標準額の特例が適用される。

・住宅の認定・・・使用の見込み無く取り壊しを予定している場合又は居住するために必要な管理を怠っている場合等と認められる場合には、住宅には該当しない。

・固定資産税の課税に係る「家屋の要件」・・・建物は、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態のものをいう。よって「外気分断性」「土地への定着性」「用途性」の3つが家屋の認定の要件となる。

○調査困難な事例として

・相続人が不明な場合は調査継続し、敷地外から家屋の状況が確認できない場合は調査依頼をして立入調査を実施している。

○その他として

・土地の面積が狭小で税額が増額しないケースや土地と家屋の所有者が別々で、空き家所有者の税負担が増加しないケースがあり、税負担が増額しても、修繕・解体等を行うことなく、住宅用地特例解除前と同様納付しているケースがある等の説明を受けた。

所感 神戸市と総務産業常任委員会によるオンラインでの「空き家対策」について、行政視察を実施することが出来た。空き家問題は、身近に存在する問題であり人口減少や高齢化・核家族化の影響により空き家が多く発生している状況がある。身の回りでも、高齢のために子どもの所に身を寄せるケースや子どもたちが県外に居住を構えたために親が死滅し空き家になっているケースが多い。又、親と同居していても結婚を機に新しい家を建て暮らす若者も増えている。本市に於いても若者の地域離れなどもあり、人口減少が止まらない中、空き家対策は重要な位置づけとなっている。今回の神戸市の取り組みについて、本市の取り組みを取り入れながら、少しでも問題解決に向け取り組まなければと感じている。今回、寒河江市の宅建協会との意見交換も予定されており、勉強になるオンラインの行政視察であった。後藤委員長・事務局には大変感謝である。