

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	太田 芳彦
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><神戸市の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ○面積：557.01km² 政令市で第9位 ○人口：1,515,590人（2021.1.1現在） 政令市第7位 ○高齢人口比率：27.1% 政令市第3位 ※政令市ということで本市の規模とはかけ離れている。 <p><調査内容></p> <p>(1) 神戸市の空き家・空き地対策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ○神戸市の空き家の状況 2018年の統計調査で空き家率13.3% ○空家法・条例等による措置の効果 <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全の空き家（改善率62.7%） ・管理不全の空地（改善率63.9%） ○氏名等の公表（空家空地条例13条）の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・市長は、法第14条第2項又は第11条第2項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかったときは、その旨及び次に掲げる事項をインターネットの利用その他の方法により公表することが出来る。 ①勧告に従わない者の氏名及び住所 ②勧告に係る特定空家等、特定類似空き家等又は特定空き家等の所在地 ③勧告によりとるべきものとされた必要な措置の内容 ④前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項 ○条例に基づく技術援助制度 <ul style="list-style-type: none"> ・専門家派遣・相続調査補助・剪定伐採補助・応急的危険回避措置補助・解体除去補助・土地所有者補助・土地建物寄附受け 等があり、上限を設けた補助がある ○その他の所有者支援策（ふるさと納税） <ul style="list-style-type: none"> ・委託先：シルバー人材センター ・返礼品：「草刈り業務」「空家管理」（屋外点検）」「植木の剪定」 ○迷惑空き家の未然防止対策 <ul style="list-style-type: none"> ・老朽空家等解体補助：解体工事費の1/3以内で要件により100万円と60万円の2種がある ○主な利活用支援策 <ul style="list-style-type: none"> I.売却等への相談対応：①一般相談（空家活用を無料でアドバイス）⇒専門相談（専門的なアドバイスが必要な場合は、専門相談をご案内する II. 空き家・空き地地域利用バンク：空き家21件 空き地13件 III. 空き家・空き地地域利用応援制度：空き家・空き地を地域活性化に活用するために、各段階で必要となる各種経費に対して補助 ○空家空地対策の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者調査が困難な場合・所有者が判明しても解決が困難な場合・物件そのものに課題がある場合・個人情報の扱い 			

(2)固定資産税課の取り組みについて

<神戸市の概要>

(平成30年度市税収入決算) 税収：3,009億円

- ・固定資産税：1,115億円(市税収入全体37%) (土地374億円、家屋563億円、償却資産171億円)
- ・都市計画税：225億円(市税収入全体8%) (土地103億円、家屋122億円)

○経緯

- ・市内に適切に管理されていない空家等で、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
- ・神戸市においては空き家問題の解消を最重要項目の1つとして取り組むべきもの
- ・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

○概要

- ・従前から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例を不適用
- ・令和2年度課税から、総務省通知に従い、建築住宅局から空き家情報(空家本体が原因のものに限る)の提供を受け、外観調査を実施
- ・下記に当てはまる空き家の所有者に対して、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

○意向確認を行う空家

- ・老朽化し、構造上家屋と認められない状態にあるもの
- ・必要な管理を怠っている空家で、今後住宅として使用される見込みのないもの

○住宅用地に対する特例処置

- ・専ら人の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

★住宅用地(200㎡以下の部分：固定資産税が1/6に都市計画税が1/3)(200㎡を超える部分：固定資産税が1/3、都市計画税が2/3)

○困難な事例

- ・相続人が不明であるケース⇒調査の継続
- ・敷地外から家屋の状況が確認できないケース⇒調査依頼を行い、立ち入り検査の実施

○その他

- ・土地の面積が狭小で税額がそれほど増額しないケースがある。
- ・土地と家屋の所有者が別々で、空家所有者の税負担が増加しないケースがある。
- ・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に納付しているケースがある。

※オンラインによる視察?ということで私は初めての体験でした。調査内容はほぼ理解はできましたが百聞は一見に如かずで、現地に行くから質問もし易いところがあるんだと思ったところです。まあ、こういうことも出来るんだなと言う点では良い試みだったと思います。

早く、コロナ禍が収束して現地での視察が出来るよう願うばかりです!!!