

京丹後市空家等対策協議会 会議録

1. 会議名 令和6年度第1回京丹後市空家等対策協議会
2. 開催日時 令和6年9月25日 午後2時30分～午後4時30分
3. 開催場所 京丹後市役所 2階 201・202会議室

4. 出席した者の氏名

会長・委員 12人

会長

京丹後市長 中山泰

第1号委員

蒲田幸造

第2号委員

橋輪一、松浦寛、嶋田健一郎、岩田信一、石原一彦

第3号委員

宮迫慎二

第4号委員

藤井美枝子、福田さなよ、小林朝子、大槻美穂子

事務局 京丹後市職員 7人

建設部長 安田悦雄

都市計画・建築住宅課長 中川正明、同課 課長補佐 小谷健太郎

同課 係長 安達信貴 同課 主任 田中裕明、同課 事務補助 高田はるな

市長公室 政策調整監 川口誠彦

政策企画課 課長 松田吉正、同課 係長 清水聡子

5. 議題及び会議の公開又は非公開の別

○協議事項

- ・空家等対策計画見直し等スケジュールについて
- ・空家等対策計画見直しについて

ア 空家等対策計画実施状況

イ 空家等対策計画見直骨子

・その他

公開又は非公開 公開

6. 傍聴人の数 2人

7. 発言の内容（要旨）

協議事項 空家等対策計画見直し等スケジュールについて . . . **資料 1**

（事務局から資料に基づき説明）

（質疑応答及び意見）

（特に無し）

協議事項 空家等対策計画見直しについて（ア 空家等対策計画実施状況）

（事務局から資料に基づき説明）

（質疑応答及び意見）

委員 空家を売買するための施策については理解した。一方で、賃貸で活用するための支援策はあるのか。

事務局 移住促進・空家改修支援事業補助金という制度があります。移住者の方を対象としたものですが、賃貸の場合でも移住者を対象とした改修であれば補助の対象となります。また、空家流動化促進事業という制度もあり、所有者が移住者の方に賃貸で利用してもらう際に、家財を事前に撤去するという場合などに補助の対象となります。

委員 人口減少と並行して空家が増加しており、状態の悪い空家についても同様に増加しているが、これを防ぐために空家を有効な資源という捉え方をして、移住促進やそれに伴う移住者との交流など、地域でも何か協力ができるかと考えている。

このような取組を進める上で、空家の所有者情報の把握に苦慮している現状があるので、空家で苦慮している所有者と、空家を探している方とのマッチングを進める取組に繋げるため、個人情報の提供といった面から整理すべき課題もあるとは思いますが、情報共有について検討してもらえると良い。

事務局 マッチングについては、市では現在市内の6つの不動産業者と協定を結び、空家バンクを運営しています。

情報共有については、現在、所有者の方に意向調査を実施しています。調査の中で関係機関や地元区へ情報提供することの可否についても確認しており、利活用可能な空家の掘り起こしにも取り組みながら、そのような情報について提供ができるよう体制を整えているところです。

委員 空家の相談窓口では、所有者の方に、誰に相談したいのかということや、要望などをお聞きして、不動産業者や地域の方、司法書士などの専門家に繋いだりして購入希望者とのマッチングを支援している。

その中で、入居者があるのは状態の良い空家の中でも、家の中が綺麗な状態のものが多く、逆に中が整理されていないような空家については、利活用が可能だというイメージが湧かないという方が多い。

状態が悪化してしまった一例をあげれば、所有者が約2年間施設に入られていて、その後亡くなってしまった物件で、亡くなる前の2年間で家が荒んでしまっていたという事があった。

亡くなってからではなく、より早く空家として掘り起こしができないものか。

また、移住の補助金については、移住が決まってからしか使えないが、移住を決めようとする段階で家の中が綺麗な状態になっていることが重要だと思うので、そのような部分にも対策を考えられると良い。

委員 毎年空家が増え続けている中で、利活用可能な物件も相当数あると思うが、現在空家バンクに登録されている物件が100件程度という事で、

市としてこれは十分な登録数だと考えているのか。

事務局 空家バンクの登録件数については、件数が多くないとマッチングする確率にも影響すると考えています。所有者への意向調査で空家バンクの登録について案内することで、空家の掘り起こしを進めることもしており、今後も増やしていきたいと考えています。

委員 相続の相談が増える中で、相続放棄の相談も増えている。放棄する上での問題点などを説明するなど、可能であれば放棄しないようお願いするなどの対応が必要ではないか。

また、放棄されたものについては、解決のために相続財産清算人制度を利用することや、所有者不明土地・建物管理制度を利用するなどの方法が考えられる。空家法や民法の改正によりこのあたりの制度は以前よりも使いやすくなった。

市ではこの相続放棄の問題についてどのように考えているか。

事務局 相続放棄については、増えるのではないかと懸念しています。ただ一方で、これは相続人の正当な権利という面もありますので、まずは所有者の方の状況に応じた選択という事になると思います。

また、放棄がなされた場合は、行政側で対応せざるを得ないこととなり、財政的な負担なども非常に大きくなります。相続登記についての案内を行う事や、解体補助金の活用などの案内を行っていくこと、制度的なものも利用しながらになります。解決に繋げていきたいと考えています。

委員 空家バンクの登録が100件ということだが、空家所有者の中には近所の方に知られたくない、公にしたくないという方も多し。また、家の中などかなり直さなくては使えないような物件の場合、中古住宅として売り出すのか、解体して更地にした上で売りに出すのかなどの検討も必要であり、そういった部分で潜在的にはまだかなり存在していると思われる。

委員 移住された方の5年後の定着率はどのくらいか。また、子育て世帯であるとか、セカンドハウスとしての利用だとか、何かしらの傾向はあるか。

事務局 定期的に確認をしており、ごく少数の1、2件転出されたという事がありました。それ以外の方については京丹後市に居住されている状況です。

協議事項 空家等対策計画見直しについて（イ 空家等対策計画見直し骨子）

（事務局から資料に基づき説明）

（質疑応答及び意見）

委員 都市部から来られる年配の方など、2地域居住といった生活スタイルには需要がある。また、ゲストハウスのような活用を空家や織物工場の跡地などでされていたりするので、このあたりに対して支援策があれば良いのではないか。

委員 市は、今年、利活用推進の検討会を別に立ち上げているが、利活用と空家対策というのは表裏一体であり、両方の場で情報共有などスムーズに連携しながら運営されたい。

委員 計画の中で、所有者による空家等の適切な管理という項目がある。近年、所有者が不明となってしまう場合について、問題となっていると思うが、市ではどのように考えているのか。

事務局 固定資産税を課税する必要から、課税部局で一定把握できている状況ですが、中には所有者が不明の場合もあります。そのような空家につきましても、戸籍などから相続人を全て追うという手法になりますが、相続人が非常に多くの人数となる場合や相続人がそもそも不在となってしまう場合など、対応に苦慮することもあります。

そのような場合、最終的には行政措置を行う必要が出てきますが、今年度から始まった相続登記の義務化により、対応に苦慮するようなケースが減っていくのではないかと期待しているところです。

委員 若い世代で結婚、あるいは移住などでこちらに来られた場合には、アパートを借りて住むケースが多い。その後、子供が生まれると泣き声など近所迷惑になるからといった理由で家を建てるが、その際は地元ではなく峰山や大宮などの市の中心部に建てるケースが多い。親世代が建てた家はその後どうなるのか、家の終活のような形で計画的な考えを持たれている場合を除き、将来的に負の建物が増えていくのではないかと心配している。

空家の活用、リノベーションに対する支援などについて、若い世代にどれだけ認知されているのか。情報が届いているのであれば長い年月のローンではなく、そこに活用できる空家があれば安く活用するという選択肢もあるのではないか。

若い世代は特に、空家を見たときにある程度綺麗な状態でないと、やはり止めておこうという話になるため、そのあたりも含めて支援策を整えて情報発信していく事が必要だと考える。

委員 活用については、住む事以外のニーズを捉えて、店舗としての活用や福祉サービスの施設としての活用などに対しての支援があっても良い。

状態の悪いものについては、速やかに解体するという事に尽きると思うが、事務局から説明のあった、空家を除却した際に住宅用地の特例が外れることによって固定資産税が高くなってしまう部分について、これを高くないようにする減額制度については実施してもらえれば良いと思う。

また、空家の活用には様々な可能性があり、支援策もある事を知らない方もおられるので、情報が行き届くような施策、支援などがあれば良い。

委員 固定資産税の減額制度について、家を壊すと税金が高くなるから壊さないまま置いているという話をよく聞く。期間が5年間ということで、その間に次に繋げられれば良いが、それが出来なかった場合を少し心配している。

シェアハウスを立ち上げたところ、様々な方に利用いただいております、イベント事での利用や、子育て世帯のお母さんが家で子供が騒ぐからと勉強したい時など落ち着いた場所が欲しい時に利用されるなど、成功したと考えているのでこの場で紹介する。

委員 空家については、建物そのものの価値の問題もあるが、活用することに関してはソフト面さえ充実していて、キープレーヤーが存在すれば十分活用できると思っている。誰も住まない場合が困るわけであり、空地にしても同様に管理さえできていたら問題無い。一番困るのは放置される場合であり、空家や使われなくなった公共施設を含めて、それらをどう活用していくのか、解体するしか選択肢が無い状態になってからでは遅いので、空家になった瞬間に利活用を目指して建物がどの程度使えるものかを判定するというようなお手伝いすることで、できるだけ早い段階で、あまり建物が傷まないうちに新しい方に住んでいただいたり、何か活用していただけるような事を進めたいと考えている。

委員 他市の事例だが、古い建物を除却して、その後別の土地に建物を建てた場合に、誤って新しい建物に古い建物の家屋番号が付けられており、誤った家屋番号のまま売買されてしまったという事があった。

これは珍しい事ではなく、京丹後市でも市の固定資産税の名寄帳でも同様の事が起こっていると思われる。

空家等対策計画の中で空家データベースの整理と庁内の連携という部分があると思うが、税務部局と連携して家屋番号が正しく記載されているか、間違った取引が行われないようにチェックをお願いしたい。

委員 所有者が遠方の場合、やはり不動産業者に相談したり各窓口に行ったりという事を、仕事の合間を縫って取り組むには大変な労力がかかるし、金銭的な負担もある中で大変なことである。都市部に住んでいる方でも残された空家が全く気にならない人はそこまでおられないはずであり、そのあたりの負担を減らしていくことで、気にはしているが中々動きづ

らいといった方を動けるようにしていく施策が必要ではないか。

利活用については、人口減少の状況の中で、土地建物を利用したい方の数と空家の増加ペースの関係でみると厳しい部分があると思うので、活用の難しい空家については、やはり除却を進める事になると思う。住宅を除却した場合の固定資産税の負担を抑える減額制度など、更地にしやすくするような制度を拡充していくと良いのではないか。

アメリカでは、行政が積極的に使われなくなった不動産を集積して、地域づくりをしているといった話も聞くので、すぐに形にするのは難しいとは思いますが地域の荒廃を防ぐような、そういった事も考えていければ良いと思う。

委員 空家等対策計画の中で、京丹後型ワークスタイルという項目があるが、これをどのように具現化していくかという事が課題ではないか。例えば、市が一軒の空家を用意して、京丹後型ワークスタイルのモデル住宅事業として、プロポーザルにかけて提案を受けるような事業を行い、活用の方法を開発するということと、それを支える主体を育てるといったことを仕掛けていくことが考えられる。

【協議結果】以上の意見を踏まえ、空家等対策の見直し案を作成する。

協議事項 その他

(無し)