

令和4年度 第7回 政策調整会議 会議録②

-
- ◆開催日時：令和5年1月23日（月） 10：40～11：15
 - ◆開催場所：第2理事者控室
 - ◆出席委員：堤副市長、戎井副市長、大下教育長、西川総合政策部長、
寺本財務部長、松下まちづくり推進部長
 - ◆説明者：松下住宅政策課長、植田住宅政策担当主幹、西塚主任
-

◆審議事項

空家総合戦略・岸和田の策定及びパブリックコメントの実施について

・・・・・・・・住宅政策課⇒承認

◆審議概要

◎付議依頼書等に基づき説明

◎説明後、質疑応答

〈堤副市長〉これから空き家は増えてくるので、空き家率より減少数を見て進めてもらいたい。

空家戦略で重要なのは「流通」と「除却」。空き家の再生・流通は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されてから、宅建協会（宅地建物取引業協会）や古民家再生団体等民間も力を入れているため、連携し進めること。また、危険な特定空家等については、どんどん除却していくことが重要。宅建協会や司法書士会と連携し、不動産業者からの情報を得ながら進めること。国土交通省から「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正の方針」が出ていたが、固定資産税の優遇措置の解除というムチだけを管理不全空家に拡大する政策では却って相続放棄や放置が増加し、状況が悪化していく可能性もある。管理不全空家を除却した場合の固定資産税の軽減措置とそれによる税収減への支援を国に要望していくように。

成果指標として「除却された特定空家等の件数」年間20件と掲げているが、空き家を流通させ、改善すればするほど除却対象の空き家が減っていくため、除却件数は減っていくはずである。両者はトレードオフの関係にあるので、その兼ね合いを議論すること。

〈戎井副市長〉特定空家等となれば固定資産税は変わるのか。

〈住宅政策担当主幹〉現法律では勧告をすれば変わる。

〈戎井副市長〉固定資産税が変われば状況も変わってくると思うが、実態と照らし合わせてみていく必要がある。空き家の中でもリフォームすれば使えるものは活用する意識改革が必要。古民家は発信の仕方次第でニーズがある。しかし、建物そのものの強度が高くなければ使えないため、見える化することで活用が進むのではないかと。魅力創造部とも連携し、観光やまちの活性化にも古民家を利活用されたい。

〈まちづくり推進部長〉古民家は耐震性が低く、その利活用に行政が関与するのはリスクが高いことが課題。

〈教育長〉山直図書館みらいラボで、古民家の利活用の議論もしている。

今後、高齢化し、単身世帯が増えていくと、親の資産がマイナスになり、放置された状態になる。遺産として引き継ぐのは手間やお金がかかるという問題があるが、引き継ぐことのプラス面をアドバイスでき、相談してプラスが出なければ手数料がかからないといった相談窓口があれば良い。民間だけでは市民にも不安感が残るので、行政が関与するような仕組みがあれば良いが、相談体制はどうなっているか。

- 〈住宅政策担当主幹〉 宅建協会泉州支部と協定を締結し、定期的に空き家の相談会を実施している。その中で空き家を持つ人や空き家を探している人に相談に来てもらい、宅建協会の会員である不動産業者に直接相談していただくこととしている。入口は市が主催しているため、安心感は持っていただけと思う。司法書士会の紹介をしており、法律に関する相談を受けていただくこともできる。
- 〈財務部長〉 行政として様々な取組を行っているので、周知・啓発を徹底して行うことで、目標の実現につながるのではないかと。庁内の関係部課でも宅建協会や司法書士会、税理士会と可能な限り連携し、制度の周知に努められたい。
- 〈まちづくり推進部長〉 戦略方針④「利活用の促進」に「隣地統合に対する補助の検討」とあるが、イメージがしにくい部分があるため説明してほしい。また、検討時期はいつかについても説明されたい。
- 〈住宅政策担当主幹〉 空き家を取り壊して活用したい場合でも、道がなかったり、入り組んだりしていることで、単独では活用が難しい場合に、隣の土地と一緒に活用してもらう際に何か補助できないかということ。他市でも、数は少ないがそのような事例がある。来年度、協議会において跡地の活用に向けた分科会を立ち上げる予定であるため、その中で具体的な事例の調査や検討を行っていく。
- 〈教育長〉 リバースモーゲージについて、岸和田市ではどうなのか。
- 〈まちづくり推進部長〉 金融機関が力を入れて行っているが、地価の高い所では成り立つが、岸和田市では難しいかもしれない。
- 〈財務部長〉 戦略方針①「予防・発生抑制の促進」の「納税通知書に啓發文同封」に関連し、例年は企業の広告を掲載している固定資産税通知の封筒に、令和5年度は空き家について記載する予定。
- 〈総合政策部長〉 戦略方針①に「子世代を対象としたセミナー」とあり、非常に意義のあることだと感じている。先日テレビの情報番組で、「実家じまい」が広がっていることが放送されていた。両親が亡くなり実家を処分しようとしたときに相談できる場所がないという問題がある。先ほど宅建協会の相談会の話があったが、子世代を対象としたセミナーと宅建協会をうまく結びつけていけば、これから増えていこう実家じまいに対応できるのではないかと。それにより空き家削減につながるため、うまく連携してほしい。
- 〈総合政策部長〉 本案件について、原案のとおり、政策決定会議に諮ることとしてよい。

【異議なし】

⇒本件、原案のとおり承認し、政策決定会議に付議する。

政策調整会議付議依頼書

依頼者名 まちづくり推進部長

下記事項について、効果的かつ効率的な市政運営実施のための会議の設置に関する規程第 14 条の規定に基づき、下記のとおり付議を依頼します。

記

付議事項名	空家総合戦略・岸和田の策定及びパブリックコメントの実施について
付議の目的 (ポイントを絞り込んで、簡潔に記載すること。)	近年、空家等の増加が見込まれており、特に適切な管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、全国的に対策が求められています。本市においても、平成 29 年に本市空家等対策協議会を設置し、現行計画を策定、取組を進めているところですが、令和4年度をもって、計画期間の最終年度を迎えるものとなります。引き続き、計画的かつ効果的に取組を進め、さらなる対策の推進を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)第6条の規定に基づく空家等対策計画として空家総合戦略・岸和田を策定しようとするものです。また、策定に当たり、パブリックコメントを実施しようとするものです。空家総合戦略・岸和田(案)及びパブリックコメントの実施についてご審議をお願いします。
説明者	松下 住宅政策課長 植田 政策担当主幹 西塚 主任
付議事項の概要	様式別紙に記載

付議会議	令和4年度 第7回会議
付議事項	空家総合戦略・岸和田の策定及びパブリックコメントの実施について

★取組の目的

対象	岸和田市内に存する建築物所有者及び相続関係人及び周辺自治会、関連事業者等
どのような状態を目指す	「市民の安全・安心を確保する空家等対策を推進」と「空家等を活用した地域の活性化促進」を基本方針に掲げ、本市の空家等が及ぼす安全上、防災上、衛生上、景観上、その他生活環境上の問題の解消を図り、保全にむけた総合的な取組を示す。

★総合計画上の位置付け

103010403	基本目標	I-3 暮らしの安全性・快適性を高める
↑ここにコードを入力 (コードは「総計体系」を参照)	達成された姿	(1)健康的で快適な暮らしができています
	目指す成果	④良好な住環境が維持・改善されている
	行政の役割	ウ 建築物の安全性を確保する

★現状と課題

平成30年に策定した空家総合戦略・岸和田の計画期間は、平成30年度から令和4年度までの5年間となっており、計画年度が経過することから改定が必要である。

住宅・土地統計調査によると過去より増加を続けてきた本市の空家数及び空家率は平成30年度に減少しているものの、老年人口及び高齢単身世帯の増加傾向から、空家数は増加していくことが予想される。令和3年度空家等実態調査の結果、市内には1,534件の空家等があり、その9割以上の空家等については修繕する必要のない状況にある。しかし、空家等の所有者にアンケート調査を行った結果、3割程度の方は定期的な維持管理が行えていない状況であった。維持管理が行えていない理由としては費用負担の問題や高齢であることが多く挙げられており、空家等所有者の高齢化が進むにつれて、維持管理が行えない空家等の増加が懸念される。

よって、現行計画に引き続き、空家等の発生予防にむけた意識啓発や、空家等の適正管理・有効活用に向けた支援や情報提供、自治会や関連事業者との連携など流通を促す仕組みを構築するとともに、住環境への影響が大きく、緊急度の高い特定空家等への対応を強化する。

(単位:千円)

実施中の取組及び予定する事項	決算(見込額)		予算額	見込額					
	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	
実態調査による情報の整備、計画の策定	0	12,200	2,500	0	0	0	12,200	2,500	
空家等対策協議会の開催	261	261	379	253	253	253	253	379	
意識啓発、適正管理促進等に関するセミナー・相談会の開催 戦略方針①、②、③、④、⑤	173	180	248	253	253	253	253	253	
空家等除却にかかる費用の一部補助 戦略方針③	2,800	2,800	4,000	9,000	9,300	9,300	9,300	9,300	
特定空家等への対応(指導・命令、代執行、財産管理人選任申立業務委託、所有者特定調査等) 戦略方針③	484	2,200	19,719	1,695	未定	未定	未定	未定	
空家活用にかかる費用の一部補助 戦略方針④	0	0	1,800	2,000	3,500	3,500	3,500	3,500	
財源内訳	国費	1,642	8,195	3,660	6,340	5,500	5,500	11,500	5,500
	府費								
	起債								
	一般財源	2,076	9,446	24,986	6,861	7,806	7,806	14,006	10,432
その他									
事業費			計	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	
			81,251	13,201	13,306	13,306	25,506	15,932	

★当該事項に関連する人員増の必要性*

人員増の必要性		R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度
有	無					

★取組の効果を表す指標

指標名	単位	R2年度	R3年度	R4年度	目標値				
					R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度
①									
②									

※事業費及び人員を確約するものではない。