

令和5年度第4回佐倉市空家等対策協議会議事録

- 1 開催日時 令和5年11月8日(水)
- 2 開催場所 佐倉市役所 議会棟2階第2委員会室
- 3 出席者 佐倉市空き家等対策協議会会長、副会長及び委員4人
住宅課長、住生活推進班長、班員3人
- 4 傍聴者 0人
- 5 議事
 - (1) 空家等対策計画の策定について
 - (2) その他

6 配布資料

7 会議概要

- (1) 開会
- (2) あいさつ

【会長】

本日は第4回佐倉市空き家等対策協議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃より、市の住宅施策の推進に当たり、ご理解、ご協力を賜り、深く感謝申し上げます。

さて7月に行われました、第3回の会議では、市内の自治会のアンケートや、空き家の地域ごとの分析、また先月改正されました空き家等対策の推進に関する特別措置法の改正の概要を事務局から説明をさせていただいた後、次期計画の基本理念や方針についてお話をさせていただきました。

本日の会議では、今までの会議内容の振り返りや、計画の枠組みを最初にお話しさせていただき、4章以降、空き家解消のための具体的な対策、取り組みについて事務局からご説明をさせていただきます。

委員の皆様には、忌憚のないご意見をいただき、空き家等対策計画の策定を進めて参りたいと考えております。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

(3) 議事

1. 空家等対策計画の策定について

【事務局】

資料に基づき説明

【委員】

空家の寄付制度のお話で、基本的に無価値の空家については寄付を受けないという話があったが、価値をどのように測るのか、基準を考えているかどうか知りたい。

【事務局】

価値については、実際に鑑定するわけではなく空き家バンクで提携を結んでいる宅建業者さんと大体いくらぐらいで売れるか出していただくのが方法の一つだと考えております。

また、例えば能美市では、面積の規定や接道の関係などの条件を設けて、そもそも価値がないような物件は寄付の対象に該当しないような制度を作っております。

今後検討する必要があると思いますが、例えば空家等対策協議会の中で、寄付を受けるか判断していただくような形の制度を作るなども検討できるのではないかと考えております。

【委員】

空き家バンクの説明で、投資目的の転売は認めないという話があったが、投資目的か否かはどのように判断するのか。

【事務局】

現状、空き家バンクは投資目的での利用を認めておりませんが、実際購入後に賃貸住宅にな

っている物件は何件か確認しております。

しかし、仲介時に確認はしておりますけれども、嘘をつかれてしまうとどうしようもなく防ぎようがないのが現状です。物件を本当は売りたいくない方が買ってしまったという状況は違法ではないため対応することが難しいと考えております。

【委員】

ペナルティもないということか。

【事務局】

そのとおりです。ただ、私に関わってきた中では、現実的には賃貸目的で買う方はいらっしやいましたが、転売目的で買われる方はおそらくいないと考えております。

【委員】

先ほどの質問に関しては、売買は契約であるため、契約の中に買い戻し特約つけたうえで、目的が転売なのか賃貸なのかという話をする方法もあるかもしれない。

ただ、業者などある程度店構えがあり、そういう方が買って賃貸にするなどは、ある程度信頼性があると思うが、個人となると…例えば、外国人でもいいのか。

【事務局】

そのとおりです。

【委員】

外国人の投資家の方が買うと、賃貸用として購入しても実際は外国人が何人も、この空き家で暮らしているという状況が現実にある。

そういうのは、三つの方針の中にあつた地域の資源として活用されているとは、とても言い難い。外国人だけが悪いというわけではないが、地域にとってうまく活用されていくよう、かなり慎重に考える必要があるのではないかと。そういう気はしています。

【委員】

今、委員がおっしゃったことにちょっと繋がる場所もあるが、うちの自治会でも外国の方が買って住んでいない。空き家になり草が繁茂し、それを何とかしてくれと近所の方が、町会長の方へ申し出ている。敷地外に草が出ているところだけは切ることができても、とても見栄えが悪い。

空き家で業者が所有している物件についても、草が繁茂しているから何とかするよう要望したら、その不動産屋が、簡単に草だけを刈って、その草をその中にボンと捨てたままにする。一応草は刈っているが汚い。そういうところが、2、3件ある。

そういう人に何とか綺麗にしてもらえる方法はないのか。

【事務局】

前回、外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するため、外国人が不動産を買った場合に、国内に住所を有する方の連絡先を登録する制度が新設される旨、委員から情報提供いただきましたので補足させていただきます。

【委員】

ただ、法が施行された後からの話のため今所有している物件については、そのままだと思う。

【委員】

そういうのは自分たちが勝手に綺麗にははいけないのか。

【委員】

切るのは出来ると思う。ただ通知しなくてはならない。

【委員】

今日の説明であつたが、基本的に改正後はさっき説明された要件を満たせば、一応出るところは切れるが、基本的敷地の中に入ってまではできないと思う。

【委員】

通知と言っても、外国の方だと自宅のポストに入れるぐらいしかないのか。

【事務局】

国外の居住先に通知は送れますが、対応してもらえないもしくは連絡もこないという状況は実際に今もございます。今後は、空家特措法が改正されましたので、税制面から攻めるということも考えられます。実際、所有権がすごく強いので、敷地内に入ってどうこうというのが我々もできない状況です。

外国の方が、佐倉市内の物件を買う場合、例えば年1回、1週間2週間滞在する為の別荘として使用するという場合もあります。

そのような場合は、周辺住民の方をお願いをして、所有者が滞在していることが確認できた場合は、速やかに市に報告していただきたいとお伝えしております。

報告を受けて、すぐに、私達職員が現地調査をして、所有者に定期的に空家を管理するように依頼しています。

そういった意味でも、地域の方との連携が不可欠です。

【委員】

空き家バンクの説明の中で市役所の職員の方が仲介していると聞いたが、業者に任せていないのか。

【事務局】

空き家バンクは最終的に宅建業者さんにバトンタッチをして、仲介をしていただいております。

【委員】

不動産を売買する際には、非常に細かく契約を行っていると思うが、業者の方は空き家バンクの条件をわかって売っているのか。また、業者の選定は市で行っているのか。

【事務局】

業者の選定は、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会印旛支部と公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部の2つの団体と協定を結んでおり、そちらで業者の選定していただいております。

ただ、空き家バンクで購入して賃貸したとしてもその行為自体は違法ではないので、約款で書くのは難しいのではないかと思います。

また、空家の所有者と購入者の契約を不動産事業者さんが仲介する形のため、そこに市は介入できません。

【委員】

悪い業者に苦勞した経験を聞いたことがあるため全てを任せることに抵抗がある。市で意見や厳しい指導、チェック等きめ細かく対応された方がいいのではないのか。

【事務局】

空き家バンクでは今まで全部で86件契約しています。86件契約した中で、不動産事業者と購入者とのトラブルや、空家所有者とのトラブルは今まで1件もございませんので現状の制度のまま進めたいと考えております。

【委員】

空家寄付制度について価値の判断基準を説明いただいたが、空家対策を考えたときに無価値のものが空家になりやすいと考える。

経済的な価値があるものであれば、所有者が亡くなった後に相続人が売却する等、いろいろあると思うが、逆に売っても全然お金にならず居住もできない場合は、結局放置されて空家になるケースが想定されるので、価値があるものだけ寄付を受けるとなると、結局それが空家対策としてどこまで有効性があるのかと思った。

しかし、市としても価値が全くないものを受け入れると、おっしゃる通り管理などのコストがかかってくるので、なかなか難しいところではあると思う。

価値の判断の中で、例えばそこだけ見たら価値はないが、他のところと合わせると結構いい土地になるとかいろいろ考えようはあるだろうし、場合によっては、例えば市の方で寄付受けて、コミュニティーセンターがない地域に、コミュニティーセンターを作るなどいろいろ活用方法も考えられるところかなと思う。その辺をご検討いただけたらと思う。

【委員】

今の寄付の話で、土地等を寄付してもらい、そこに市の施設を建てるとかだと恐らく行政利用になると思うが、行政利用以外の寄付を市が受けてそれを転売して、例えば補助金の財源にするというのは、地方自治法上大丈夫か気になったので確認いただきたい。

それから、先ほど委員からご指摘があった価値の判断だが、古い空き家は建物の価値がなく除却費がかかるからマイナスである。そのため土地の値段だけになるが、利便性が良ければ価値が高いたろうが、不便なところはほとんど価値がない。でも価値があるところからはあんまり

寄付してもらえないのではないかと思う。逆に価値がないところだけ寄付の話が出てくると思うので、その効果がどれだけ期待できるかというのが、ちょっと疑問に感じる。

また、現計画の6ページ第2節に「対策の視点」という項目がある。空家は立地によって全然違うということ、活用に関してはこういう考え方で整理する。これはなかなか大事な視点だと思います。今回これを削除されたようだが、これをアップデートして載せてみてはどうか。

それと、解体補助という制度があるが、解体を補助した場合、その土地の所有権自体は現所有者の元に残るのか。

【事務局】

そちらもいろいろパターンがありますので、他市の状況見ると、後の土地を市の方で借り上げるみたいな制度を行っている自治体もありますので、その辺も含めて検討していきたいと考えております。

【委員】

所有者が解体できなかった空家に税金を投入して解体する。その後所有者が土地を売却して所有者が利益を得るのは本末転倒になる。地域のために使えるようにするから補助金を出すのではなく前者のような場合で補助金を出すのは自分はちょっと譲れないかもしれない。何かうまい制度を考えていただければと思う。

【委員】

国は空き家特措法を作って自治体に対応を任せている。先ほど空家を寄付を受けてそれを売却して、空家対策の財源の足しにするという話はあったが、そもそも財源は国から補助金とか出ているのか。それとも佐倉市100%なのか。例えばこういう会議をする費用や、空き家に関する人件費などはどこから出ているのか。寄付を受けて、財源にするのは民間的な発想だと思った。財源に充てるというのは可能かもしれないが自治体がやるのは少し難しいのではないか。

【事務局】

実際のお話になりますが、能美市では寄付を受けた物件を売るのは、市の管財部門で、市の財産や土地を売るのと同じ流れで売却する形でやっているの、おそらく佐倉市が売る場合もそういう流れになると思われます。

【委員】

公売、そうですね。自治体が不動産業者みたいなことやるわけですから大変だと思う。

【委員】

自治事務の考えでは国は法律を作って、実際に事務やるのは地方。ただ、事務にかかる経費については全く国がそれに関して財源の裏付けをしてないわけではなく、交付金とか交付税という形で交付されているのではないか。

【事務局】

事務に係る経費としては、交付税措置はされておられません。

【委員】

対象外ということか。

【事務局】

そうですね。ただし、代執行、除却等の個々の事業に対しては補助の対象となります。

【会長】

財源の話は今後、市長会などでも、言っていくべき案件だと思いますので、事務局に考え方をまとめてほしいと思う。全国レベルの話だから、チャンスがあったら今度の時でも話をしてみたいと思う。

【委員】

代執行の場合、国から補助金がもらえるのか。

【事務局】

代執行の場合は、補助金が出る形です。他にも跡地利用などで一定条件を満たした場合に補助金がでます。

【委員】

代執行の場合どれくらい補助金がもらえるのか

【事務局】

国の方で代執行の費用に関しては、全額か、2分の1か、手元に資料がないので正確な数値は

申し上げることはできませんが、出る形に制度が変わるといふふう聞いています。ただし、当然回収できたらその分返さなければいけないですが。

【委員】

日経ビジネスの情報によると、代執行分の回収率が10%、というふうぐらいに言われていると思う。そうすると代執行を行ったら、市の大損になるので代執行はやらないようにしないとイケない。

【事務局】

解体補助制度作る理由がそこにあります。行政代執行を回避するため、空家の除去を所有者自身に行ってもらおうということを考えております。

先ほど財源の話がありましたが、空き家を住宅として人が住むと固定資産税も入りますし、住民税も入りますので、市としては空き家を少しでも早く減らしたい。そのために、未来に向けた取り組みだと思っております。

【委員】

計画案を見ると、空家にならないように周知徹底させますと書いてある。方法は地域包括支援センターにお願いしてパンフレットを配布するとか、いろんな方法があると思う。

身内で話し合っただけの時にはどうするか、民生委員が話すと気分悪くなられて、そんなこと聞かせないでとか、まだ早いよ、と言われることもある。

市役所の方でもそういうふうな働きかけを何とかしてくれれば、空き家にならずに済むというところもあるのかなと思った。

【事務局】

次章でご説明いたします、各課の役割分担に関連しますが、それぞれの課が広報するときに一緒に広報してもらおうとか、先ほど申しあげました相談会なども考えておりますので、周知にあたろうと思います。

【委員】

現行計画の13ページ 施策の2 活用の促進 ②番 地域連携と庁内整備。それから14ページの1番下の方に、地域の体制整備や意識改革。現行計画を読んでいて、いいこと書いてあるなど思っていたが、今回なくなっている。なくした理由がなく復活出来るなら、これは残した方がいい気がする。

【事務局】

庁内整備に関しましては、第5章で入れさせていただきたいです。また、地域連携につきましてももう1度精査させていただいて、必要部分を改定させていただいて、追記させていただくような形で検討して参りたいと思います。

【委員】

空き家所有者と隣人など当事者同士でのトラブルを、市役所に持ち込んでくることはあるのか。

【事務局】

事例としてなくはないですが、それは本当に民と民のお話し合いになるので、自治人権推進課で行っている法律相談とかを通して解決を図るようご案内しております。

2. その他

【事務局】

今後の協議会開催スケジュールについて説明

(4) 閉会