

山武市空家等対策協議会議事録（令和 5 年度第 3 回）

| | |
|-----|---|
| 日 時 | 令和 6 年 3 月 19 日（金） 13：30～14：30 |
| 場 所 | 山武市役所 第 6 会議室（車庫棟 2 階） |
| 出席者 | <p>（山武市長） 松下 浩明 （委 員） 森永 良丙（千葉大学大学院 准教授） 土屋 貴志（千葉司法書士会 司法書士） 鈴木 克美（全日本不動産協会 千葉県本部 常務理事） 小安 芳彦（千葉県宅地建物取引業協会 九十九里支部 幹事） 椎名 義信（千葉県建築士会 会計理事） 櫻田 基介（山武市議会議員） 深沢 誠（山武市議会議員） 野老 晃（山武郡市広域行政組合 消防本部 予防課長） 菅谷 清（山武土木事務所 建築宅地課長） 村上 進二（山武市区長会連合会 理事）</p> |
| 発言者 | 議事要旨 |
| | <p>【会議次第】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開 会 2. 市長挨拶 3. 議 事 <ol style="list-style-type: none"> （1）空家等対策計画（案）のパブリックコメント実施結果について （2）管理不全空家等の認定基準について （3）山武市空家等の適正管理に関する条例の一部改正について（報告） 4. 閉 会 <p>【開催結果概要】</p> <p>■定足数報告 委員過半数の出席により会は成立 （委員総数 12 名のうち出席委員数 10 名）</p> <p>■議事</p> <p><u>議事 1 空家等対策計画（案）のパブリックコメント実施結果について</u> ・事務局報告内容のとおり承認</p> <p><u>議事 2 管理不全空家等の認定基準について</u> ・事務局報告内容のとおり承認</p> <p><u>議事 3 山武市空家等の適正管理に関する条例の一部改正について（報告）</u> ・事務局報告内容のとおり（特に意見等なし）</p> |

| 【意見・質疑応答詳細内容】 (議事2 管理不全空家等の認定基準について) | |
|---|--|
| A委員 | ○ 管理不全空家等は勧告された場合、住宅用地特例の対象から除外されるということであるが、現状の特定空家等はどのように対応しているのか。 |
| 事務局 | ● 管理不全空家等と同様に特定空家等についても勧告を受けた時点で住宅用地特例の対象から除外される。現在市内では特定空家等に認定しているものについて、勧告措置したものは税務部局と相談して除外している。 |
| A委員 | ○ どのように住宅用地特例の適用対象から除外するのか、その手続きに関するフローはすでに決まっているという認識良いか。 |
| 事務局 | ● 住宅用地特例の適用対象除外は、あくまで地方税法に基づくものであり、山武市では課税課が所管している。固定資産税が1月1日を時点基準としているため、その前の年の1月1日から12月31日までに勧告を受けたものに対して、課税される固定資産税に対して特例適用が除外されるということである。 |
| A委員 | ○ 住宅用地特例の適用対象除外の判定や決定は、課税課で行っているという判断でよろしいか。 |
| 事務局 | ● 勧告措置は空家対策部署である都市整備課が決定し、所有者に対して通知する。課税課では通知した日付を基に、住宅用地特例の適用対象除外の判定や決定を行っている。 |
| B委員 | ○ 会議資料(パワーポイント印刷資料)13ページ(2)特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判断の参考となる基準について、基準を示すフローなどはあるのか、またはこれから作成するのか。 |
| 事務局 | ● 千葉県特定空家等判断のための手引き8ページに判定表が掲載されている。次年度以降は、これを参考に事務局で案を作成し、本協議会で審議いただく予定である。 |
| C委員 | ○ 会議資料(パワーポイント印刷資料)16ページ【Ⅲ】景観を損なう状態も加味して総合的に判断を行うとあるが、景観に関する市の条例等も踏まえて判断することか。 |
| 事務局 | ● 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)47ページでは、景観悪化に関して参考となる基準が示されており、この基準に照らし合わせて判断することとなる。山武市では景観に関する計画と条例を策定しているため、その基準にも照らし合わせていくこととなる。 |
| C委員 | ○ そうなると判定表での係数が上がるなど変更が出てくるのか。 |
| 事務局 | ● 市の景観計画では、高さや面積要件により、かなり大きな建築物でないと制限がかからない内容となっている。 また、空家等対策計画(案)46ページに定めている重点エリアでは、景観を守っていくエリアでもあるため、景観にそぐわない空家等があれば、管理不全空家等や特定空家等に認定して対応を進めていく考えである。 |
| C委員 | ○ できるだけ客観的に計画や条例を定めていると思われるが、景観は難しい。本日ここに来る際、駅周辺においても屋根が崩れている家屋がみられ、荒廃している |

| | |
|------|---|
| | <p>雰囲気があった。特定空家等には該当しないと思うが、景観上は明らかに管理不全に該当すると思う。それを客観的な指標で評価するにはどうするか、難しいように感じる。具体事例を交えながら検討すると良いと思う。建物自体が危険か否かは評価しやすいが、例えば樹木が著しく酷い状態は景観上不適切なため、どの程度まで許容するのかなど、議論が必要である。</p> <p>また、空家等対策計画（案）55 ページには措置フローが示されているが、管理不全空家等の内容も反映されているのか。</p> |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ● 管理不全空家等の考え方も含めた措置フローとなっている。管理不全空家等で勧告措置をしても改善されない場合は、特定空家等として判定調査をして認定し直す手続きが必要である。そのため、管理不全空家等の指導・勧告が進まない場合は状況に応じて特定空家等に認定していく流れである。 |
| C 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ○ その場合、そもそも管理不全空家等は建物自体の危険度の点数は高くないので、特定空家等にならないのではないか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ● 特定空家等に移行しないと、市としてはその先の対応ができないという事情がある。 |
| C 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 特定空家等になる前にケアしていこうという考え方は良いが、管理不全空家等の指導・勧告で是正されない場合の対応について検討が必要である。判定基準は次年度に検討するということか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ● 千葉県特定空家等判断のための手引きなどを参考に、市の特定空家等認定基準を改定していくことを予定している。 |
| C 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅用地特例の適用対象から除外し、固定資産税が上がることによって、実際に所有者は対応しているのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ● 指導の段階で解体された事例が1件のほかは、勧告後、固定資産税が上がっても未改善の所有者がほとんどである。住宅用地特例の適用対象除外による効果は微妙なところである。 |
| C 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ○ その場合、罰則はあるのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ● 特にない。また、都市整備課では税金の支払い状況まで調査権限がないため、固定資産税がきちんと支払われているか把握していない。そのような方は、そもそも滞納している可能性も考えられる。 |
| C 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ○ そこまで把握しないと、この手法が有効か否かの判断が付かない。国の制度の仕組みの問題であるが、住宅用地特例の対象除外をした効果がわからないとフィードバックのしようがない。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ● 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）3 ページに記載があるが、住宅用地特例はそもそも居住の用に供する住宅用地に対して税負担軽減を図るという考え方のため、居住していなければ、住宅用地特例の対象から除外すべきと示されている。そのため、空き家が改善され、綺麗にされたとしても、居住用として使用する見込みがなければ本来の趣旨からして住宅用地特例を適用除外すべき対象ではないが、その判断は地方税務を所管する部署の判断となる。 |
| D 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等対策計画（案）55 ページには措置フローについて、勧告後も是正されない |

| | |
|------|--|
| 事務局 | <p>管理不全空家等は、評価表で加点される仕組みにしておけば、経年劣化を待たずに特定空家等に移行できるのではないかと。</p> <p>● その視点は参考にさせていただく。国でも一律で判断することは難しいため、総合的に判断するという表現を用いている。</p> |
| C 委員 | <p>○ ペナルティを強くするという考え方もある。</p> |
| D 委員 | <p>○ 市の山間部では固定資産税自体がそこまで高くない。都心部の固定資産税の感覚と比べると、住宅用地特例の適用対象から除外されて固定資産税が上がっても所有者にとっては、負担にならないのではないかと。</p> |
| A 委員 | <p><u>(その他 (全体質疑))</u></p> <p>○ パブリックコメントにあった空き家バンク制度も含めて、国の支援事業等を活用しながら、空き家の利活用に向けて実行性を高めて欲しい。</p> |
| C 委員 | <p>○ 空き家バンク制度の運用については、各自治体でも悩ましい問題となっている。更なる工夫が必要である。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |