

令和元年6月24日

宮津市議会議長 北仲 篤 様

産業建設福祉委員会  
委員長 河原 未彦

## 産業建設福祉委員会 所管事務調査報告書

本委員会は去る平成30年8月20日の委員会において、所管事務調査のテーマを「空家空地対策について」と決定した。

このたび、テーマについて委員会として取りまとめを行ったため、最終報告を行う。調査の概要については、次のとおりである。

### 1 調査日

平成30年	8月20日	所管事務調査事項の議決
	9月14日	建設部担当課（空家対策推進課）から空家空地対策に係る現状等について説明
	11月7日	老朽危険家屋等除去事業について視察（福岡県豊前市）
平成31年	1月15日	視察報告並びに理事者との意見交換
	1月16日	宮津市自治連合協議会幹事会との意見交換
	4月18日	宮津市の宅地建物取引業者との意見交換
令和元年	5月13日	調査研究
	5月24日	調査研究
	6月12日	所管事務調査報告書の議決

### 2 調査内容

(1) 宮津市の空家空地の現状と取り組みについて、執行部から聞き取り

平成26年11月27日 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定

平成28年6月～12月 宮津市の空家対策を考える協議会3回、宮津市市内空家等対策検討会議8回の開催

平成29年3月31日 宮津市空家空地対策の推進に関する条例制定

平成29年3月 宮津市空家空地対策計画を策定

2013年住宅総数は約10,550戸、内空家数は約2,760戸、空家率は26.2% 全国・京都府の約2倍。別荘等の

二次的住宅が突出しているのが本市の特徴である。

29年度末での把握件数は、687件である。

#### 空家等実態・意向調査

固定資産税の課税情報等により所有者調査をし、併せて、今後の活用予定や維持管理状況について調査している。また、空き家バンクへの登録空家は、平成29年度末で住宅109件、店舗20件であった。

#### (2) 宮津市自治連合協議会幹事会との懇談会

人口減少に歯止めがかからない中で、高齢者のみの世帯が増加し、やがて住んでいる住宅が空家となることが想定されるため、どんな対策が必要なのか。空家空地対策をテーマに意見交換を行った。

##### 【主な意見・要望等】

- 高齢者世帯のみの世帯はどの家も、家を保存か処分するかで悩んでいる。難しい問題である。
- 定住するには、トイレ等水回りが課題（水洗でなければ、難しい）。定住に向けた建物改修補助の充実が必要ではないか。
- 京都府の定住特区（養老・世屋・上宮津）にかかる補助は10年間、宮津市は5年間で条件である。住まない補助金を返還しなければならない。厳しすぎるのではないか。
- 地域とともに空家を無くすと掲げているが、市からの情報提供が無い。また、現場の生の声を聞いてその対策を聞くことが大事である。
- 老朽危険家屋については、解体補助や解体後の固定資産税減免制度を設けた方がよいのではないか。
- 所有者が責任をもって空家の状況を把握し、危険家屋であることの認識や意識をしっかりと持ってもらうことが大事である。

#### (3) 宮津市の宅地建物取引業者との意見交換

空家の流動化を進めることによって、危険家屋となることを未然に防ぐことができることとなることから、仲介事業者との意見交換を行った。

##### 【主な意見・要望等】

- 立地条件の良いところは売却できるが、そうでないところでは難しい。
- 田舎暮らしのニーズがある中で、空家と農地両方の売買ニーズがある。しかし、農地の所有権を取得するためには、30アール以上の農地所有者にならないとできない。空家の流動化を促進するためにも、緩和をしていただけないか。
- 固定資産税の緩和策ができないか。（買う人は5年間の税を免除する等）
- 所有者不明の不動産でも、税は誰かが納税されている。情報が欲しい。

○解体時の補助金については、後から回収できるように見通しを立ててから考えるべきである。

○由良地区では道路が狭く解体しても、その跡地に家が建たない。建築基準法の特例ができないか。

#### (4) 行政視察における調査研究（福岡県豊前市）

○空き地及び空き家等管理の適正化に関する条例第7条の「代執行」の実績はない。代執行することが目的ではなく、あくまで所有者自身が適正な管理することに重点を置いている。

○老朽危険家屋の解体費用の一部補助（解体費の3分の1：上限30万円）により、5年間で51人 77件の実績

○老朽危険家屋を解体した跡地に対する固定資産税の減免（5年間は据え置き、6～10年目まで軽減額が減少）4年間で40件の実績

○空き家バンク利用契約支援助成金交付（不動産業者に支払う仲介手数料の一部を助成（上限5万円）

### 3 委員会で一致した意見

調査テーマについて、委員会として一致した意見は以下のとおりである。

#### 「空家空地対策について」

- ① 老朽危険家屋等を除却すれば、その跡地に対する固定資産税が、現行制度では、住宅用地特例（6分の1）が適用されなくなり、税が6倍となるため、老朽危険家屋の除却促進並びに未然防止を含めた支援策として、「老朽危険家屋等除却後の固定資産税の減免条例」の制定に向けて検討されたい。
- ② 空家空地対策として、空家空地の流動化を促進させるとともに田舎暮らしのニーズと結び付けられるよう、空き家バンクに登録した物件に付随する農地を取得する場合については、農地取得の下限面積（30a）を緩和する特例の制定について、農業委員会に働きかけられたい。
- ③ 空家の流動化は、管理不全の空家防止や定住促進にも繋がるものであり、関係機関との連携が必要である。現在、市では、宮津市空家空地対策協議会で意見交換を行ってきているが、更に実務者レベルの情報交換の場を定期的に設け、お互いの役割を確認しながら連携強化に努められたい。