

宮企第 401 号

令和2年3月12日

宮津市議会議長

北仲 篤 様

宮津市長 城崎 雅文

「空家空地対策に関する提言書」に係る回答について

令和元年6月24日付け宮議第10号で提出されました「空家空地対策に関する提言書」について、別紙のとおり回答します。

空家空地対策に関する提言 1 の報告

固定資産税の減免を行う先進自治体に対し聞き取りを行うとともに、本市の状況を勘案した上で、「老朽危険家屋等除却後の固定資産税の減免条例」の制定について、検討を行った。

■先進自治体への聞き取り

固定資産税の減免等を実施している自治体に対し、支援の効果及び課題等について聞き取り調査を実施した。(対象自治体：府外の5市2町)

□固定資産税の減免制度について

聞き取りの結果、一定の効果はあるものの、次のような課題等もあった。

○課題

- ・地方税法の規定される減免は「担税力、公益性、天災等」に限定されており、濫用すべきではないとの見解もある
- ・減免基準を満たさない家屋についても減免してほしいとの要望が増えた

○意見等

- ・固定資産税の減免制度のみの効果は限定的

■条例制定への見解

現在、本市が把握する別添の14件の管理不全な空家の家屋除却前後の固定資産税をシミュレーションした結果、その内2/3の事案が土地が免税点未満、土地所有者相違等で減免の対象外(からぶり)となることから、管理不全な空家の除却促進に繋がるケースはなかった。

このような状況であり、また、一般的な家屋の除却費用として約200万円を要すると言われる中で、土地価格が都市部に比して低く課税額が少ない本市においては、固定資産税の減免による土地所有者へのメリットが非常に少なく、管理不全な空家の除却促進に繋がらないと考えることから、現時点では、老朽危険家屋等除却後の固定資産税の減免条例は制定しないが、他市町の動向や本市の状況を勘案した上で、今後も管理不全な空家の除却促進に繋がる研究はしてまいりたい。

■固定資産税・老朽危険家屋除却特例シミュレーション

	所在	固定税(現状)			固定税(撤去後)			増加額	5年分	摘要	分析
		家屋	土地	小計A	家屋	土地	小計B	B-A C	C*5		
1	鶴賀	21,312	9,091	30,403	0	38,184	38,184	7,781	38,905		インセンティブにならない
2	万年	5,384	5,927	11,311	0	24,893	24,893	13,582	67,910		インセンティブにならない
3	喜多	4,234	0	4,234	0	0	0	-4,234	-21,170	土地:免税点未満	からぶり
4	柳縄手	68,200	64,022	132,222	0	167,312	167,312	35,090	175,450		多少あり
5	金屋谷	0	31,413	31,413	0	31,413	31,413	0	0	敷地内に別家屋あり	からぶり
6	由良	2,000	16,226	18,226	0	20,476	20,476	2,250	11,250		インセンティブにならない
7	須津	3,729	21,919	25,648	0	63,479	63,479	37,831	189,155		多少あり
8	須津	0	12,660	12,660	0	12,660	12,660	0	0	非住宅用地	からぶり
9	溝尻	0	2,372	2,372	0	9,963	9,963	7,591	37,955	土地所有者相違	からぶり(家屋側メリット無し)
10	大垣	28,147	19,591	47,738	28,147	19,591	47,738	0	0	危険家屋でない	からぶり
11	日置	3,401	18,980	22,381	0	51,709	51,709	29,328	146,640	土地所有者相違	からぶり(家屋側メリット無し)
12	日置	0	11,412	11,412	0	11,412	11,412	0	0	非住宅用地	からぶり
13	田原	0	0	0	0	0	0	0	0	土地:免税点未満	からぶり
14	大島	0	7,568	7,568	0	20,723	20,723	13,155	65,775	土地所有者相違	からぶり(家屋側メリット無し)

空家空地対策に関する提言2の報告

空家バンク登録の物件に付随する農地を取得できるように、農地取得に係る下限面積（30アール）を緩和する特例の制定について、農業委員会で議論が行われるように依頼しました。

■農業委員会総会等で意見交換

□①8月1日に農業委員会役員会、②8月8日に農業委員会定例総会が開催され、宮津市議会からの提言について意見交換が行われた。

（主な意見）

- ・結果として、まずは、利用権設定（賃借）で農業に関わってほしい。
- ・農業経験のない方が農地取得され、その後、営農できなくなり耕作放棄地にされないか強く懸念しており、慎重な対応をとっている。

□③12月10日に農地利用最適化推進会議を開催

- ・農地付き空家制度について、一般社団法人京都府農業会議から講師を招き、「空家と農地をセットにした移住促進のしくみづくり」をテーマに研修が行われた。

※企画課定住・空家対策担当参加

□農業委員会の見解

- ・担い手不足に悩む本市の農業関係人口を増加させていく一手法と考えている。
- ・引き続き、制度に係る研修会や他市町の情報を収集し、本市としての対応について議論を深めていきたい。
- ・農地取得に係る下限面積を緩和する特例の制定及び今後の担い手創出に向けた一定の対応方針について、令和2年度中に固めることを考えている。

空家空地対策に関する提言3の報告

管理不全な空家の防止策や定住促進策に繋げるため、市内の宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）及び宮津市自治連合協議会幹事会（以下「幹事会」という。）と意見交換を行った。

宅建業者との空家空地対策及び移住定住促進に向けた情報交換及び意見交換を行う中で、空家の流動化に向けた仕組みづくりの必要性を相互に認識し、今後も継続的に議論を深めるとともに連携の強化を図ることとした。

また、幹事会に対し、情報提供とともに意見交換を実施したところであるが、各地域によって対応方針も様々であることから、今後も継続して市の取組や先進事例等の情報提供を幹事会に行うとともに、各地域の状況に合わせ個別に相談していくこととする。

■宅建業者と意見交換（市と協定する6業者）

①8月5日

（意見交換の内容）

- ・平成23年9月開設のみやづUIターンサポートセンターの運営による移住定住実績が、平成30年度末の累計で100世帯になったこと、及び現在の空き家バンク登録物件数について報告を行った。
- ・宅建業者による空家管理の可能性等について意見交換を行った。

（宅建業者からの主な意見）

- ・宮津市への移住定住実績を聞き、宅建業者も貢献できていると感じた。
- ・移住定住者を増やすため、空き家バンク登録の物件数をもっと増やすべきである。
- ・空家所有者から相談があれば、空き家バンクへの登録を勧めている。
- ・宅建業者による空家管理については、空家所有者は固定資産税の支払いと、それに空家維持管理費を支払う余裕のある者は少ないと思う、また、空家管理の需要も不明である。

②2月13日開催

（意見交換の内容）

- ・令和元年度12月末現在の空き家バンクの契約成立実績数や移住者世代等について報告を行った。
- ・空き家バンク物件を買い取り、リフォーム後、転売をしたいという業者から相談があり、現制度では転売等を目的とする者は、空き家バンク利用希望者登録ができないが、空き家バンク登録後、流動化しない物件の空家所有者のことを第1に考え、流動化に向けた仕組み作りができないか意見交換を行った。

（宅建業者からの主な意見）

- ・本年度の移住者向け物件が19件、市内在住者向け物件が5件と多く流通している、移住定住の効果が出ているのではないか。自治体が発行していることへの信頼でもある。

- ・ 宅建業者は、空き家バンクに登録するための物件査定を行っているので、バンク利用登録者以外の者が買い取ることは賛成できないが、空家所有者のことを思えば、空き家バンク登録後、一定期間を経過した物件についても流動化に向けた仕組み作りが必要である。

■宮津市自治連合協議会幹事会と意見交換

□10月29日開催

(意見交換の内容)

別添資料により、空家の現状と利活用、空家等改修補助、移住促進特別区域、空き家バンクの登録募集、地域との連携等について情報提供し、意見交換を行った。

○地域との連携に係る本市からの情報内容として

- ・ 移住定住者が空き家バンク登録物件の売買・賃貸を決まれば、市から自治会長等へ連絡
- ・ 移住定住者に対して、自治会への加入を依頼

○地域からの情報提供等のお願内容として

- ・ 地域から空家所有者に、空き家バンク登録への声かけ（お盆、年末年始、法事等）
- ・ 地域に利活用できそうな空家があれば情報の提供

(幹事会からの主な意見とその回答)

- ・ 移住者に対してだけでなく、空家所有者への空家改修補助を検討してほしい。
→市内への定住を目的に空家を購入又は賃貸した移住者に対し空家改修補助している。空家所有者への空家改修補助はないため今後の研究になる。

→空家所有者による空家改修が、移住希望者の意向に沿わない改修であると、空家の流動に繋がらないことも考えられ、今後の研究になる。
- ・ 仏壇や家財の撤去に所有者はお金をかけたくないのが実情、課題である。
→空家所有者が家財等の処分をしておらず、空家の売却や賃貸がすぐにできないことが課題となっており検討は必要
- ・ 市が把握している空家所有者等の情報を地域に提供してほしい。
→空家所有者等の情報は、個人情報になるので提供はできない。

空家の現状と利活用状況等の把握

■平成30年度末の空家把握件数

780件 市内所有者：251件（32.2%）

市外所有者：529件（67.8%）

※空家のデータベース化

区分	平成30年度末 調査把握件数	備考
宮津	260	
上宮津	39	
栗田	112	
由良	86	
吉津	48	
府中	61	
日置	67	
世屋	23	
養老	46	
日ヶ谷	38	
計	780	

■平成30年度末の空家バンク登録件数

42件（空家把握件数の5.3%）

■平成30年度末の空家バンク利用者登録

件数（移住定住希望者）

171世帯・356人

■外観目視による空家の管理状態確認調査

780件の空家をランク付け

うち、「すぐに使える・少しの修繕等
で使える物件」が49.3%、385件

（令和元年調査）

⇒管理状態のよい空家が約半分存在する
が、利活用されていない

課題への対応、地域との連携について

■課題①：移住定住希望者への情報提供の強化（空家の流動化）

→空家バンクの新規登録物件を移住定住希望者にメールで発信

→全国版空家バンクに登録し情報を発信

→田舎暮らしの本に掲載し情報を発信

→移住定住希望者にアンケート調査の実施

→移住交流フェア、田舎暮らし相談会において、移住定住希望者への情報提供を行うとともに、空家所有者に対し空家相談を実施 ほか

■課題②：空家の掘り起し

→管理状態のよい空家の所有者へ空家バンクの登録を促す

空家の所有者・管理者への情報

○空家・空地の適切な管理

○相続

○空家を資産として活用

○空き家バンク登録

別添チラシ

■地域との連携

○本市から地域へ情報提供

- ・移住定住者が空家バンク登録物件の売買・賃貸を決めれば、自治会長等へ情報提供します
- ・移住定住者に自治会への加入について依頼します

○地域からの情報提供等（お願い）

- ・地域から空家所有者に、空家バンク登録への声かけをお願いします（お盆、年末年始、法事等）
- ・活用できそうな空家が地域にあれば、情報提供をお願いします

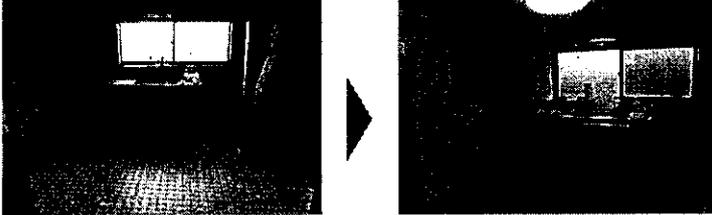
空家への移住促進（定住支援空き家等改修補助）

定住を目的に本市の空家等を購入又は賃借し、修繕又は模様替えを行う者に対し、その修繕等に要する経費の一部を支援！

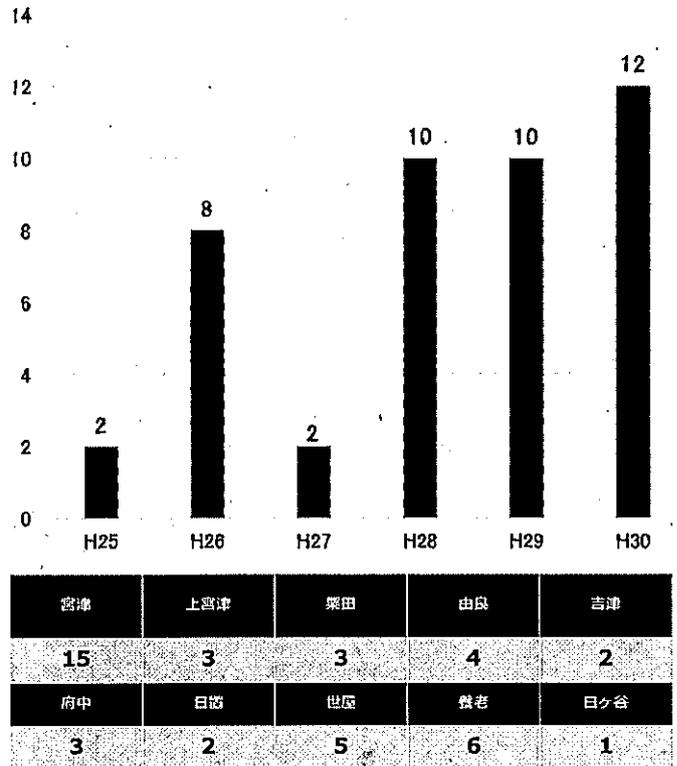
補助率 1/2 上限額 100万円
(宮津市独自制度)

移住促進特別区域内では
補助率 10/10 上限額180万円
(京都府制度)

◎台所等の水回り改修



◎屋根、外壁の改修



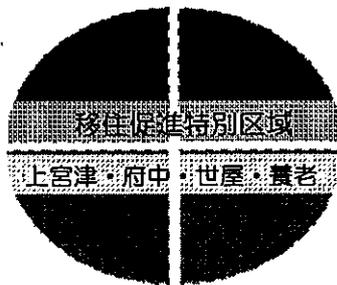
地域主体の空家対策の促進（移住促進事業補助）

① 空家改修補助の拡大

移住希望者が地区内にある空家を改修する場合（移住者）
補助率 10/10
上限額 180万円
※ 他地域は、補助率1/2 上限額100万円
H29 1件 H30 1件の実績

② 家財等処分費補助

地区内の空家を移住者に売却又は賃借するために必要な家財の撤去等をする場合（空家所有者）
補助率 10/10
上限額 10万円
H30 1件の実績



③ 空家データベース作成等補助

移住者を受け入れるための空家データベースの作成、専門家招へい、視察等の団体活動をする場合（地域）
補助率 10/10
上限額 50万円

空家等を活用し、移住を促進する取組が実施される区域に対し、京都府から指定されるもの（宮津地区除く）

④ 不動産取得税の軽減

地区内の空家の取得に係る不動産取得税を 1/2に軽減（移住者）

※指定：養老地区（平成29年6月）、上宮津地区（平成29年10月）、世屋地区（平成29年12月）、府中地区（令和元年9月）

Uターン者の状況

■ 定住実績（H23～H30 8年間）： 100世帯 197人

～空家・空地の所有者又は管理者の皆様へ～

近年、人口減少や高齢化に伴い、適切に管理されず放置された空家・空地の増加が周辺環境に様々な影響を及ぼすなど、全国的に社会問題になっています。

本市では空家・空地の発生を抑制するとともに、空家を有効活用して、本市への移住を促進するため、「宮津市空き家バンク」を運営するなど、様々な取り組みを進めています。

空家・空地を適切に管理しましょう！

- 空家を誰もが管理せず放置しておくとう建物老朽化し、管理不全な空家となり、防犯、防災、衛生、景観等の生活環境に問題を生じさせ、さらには地域コミュニティの衰退や地域の活力低下をもたらします。
- 万が一、管理不全な空家等が原因で通行人や近隣の家屋に被害を与えてしまった場合、意図的なものでなくても被害者等から管理責任を問われ、損害賠償などを請求される場合があります。
- 近隣の皆様の生活環境に悪影響を及ぼさないように、所有者等の責任において、空家・空地の適切な管理を行いましょう。



きちんと相続しましょう！

- 相続が発生した家や土地の不動産について、新たな所有者を決めず放置しておくとう権利関係がどんどん複雑になってしまい、不動産を売却する場合、さらにお金と時間がかかってしまいます。
- 相続などについては、家族が集まるときに家族全員で相談し、大切な財産を引き継ぎましょう。
- 相続の手続きに必要な名義変更は専門家にご相談ください。



[問合せ先]

宮津市役所 企画財政部企画課 定住・空家対策係

Tel: 0772-45-1607

使わなくなった空家に困っていませんか？

～空家を資産として活用する～

- 所有する空家が築年数の経過により売却が難しくなり、取り壊すにも経済的負担が大きいため、空家の処分が後回しにされてしまうことがあります。このように空家を放置しておくと老朽化が進行し、活用を諦めなくてはならないことがあります。
- 住む予定のない場合には、空家という資産を活用して、新たな住人に住んでもらうことを考えてはいかがでしょうか。
- 一般的な空家の活用方法には、不動産業者に賃貸・売却の仲介を依頼する方法、業者に住宅を買い取ってもらい、業者がリフォームして売り出すという方法などがあります。使わなくなった空家を放置することは、所有者にとってマイナスの資産にしかありません。困っていた空家を中古住宅買取業者に買い取ってもらえたという話もありますので空家の活用について困った場合、不動産業者（業者仲介）や中古住宅再生事業者（業者買取）に相談してはいかがでしょうか。



0004.jp - 656878



「空き家バンク」登録物件を募集しています！

空家を貸しませんか？ 売りませんか？

空家を使う予定がない場合は、売却や貸出しを検討しましょう。

空家の売却や貸出しは、不動産業者に相談するか、市役所内のみやづUIターンサポートセンターに「宮津市空き家バンク」の登録についてご相談ください。

※物件の状態によっては、登録できない場合もあります。



【問合せ先】

○みやづUIターンサポートセンター

京都府宮津市字柳縄手 345-1 Tel : 0772-45-1033

受付 8:30～17:15(土・日・祝を除く)

空家登録物件情報は、こちら ⇒ <https://kyotohokuburenkei.jp/>

