

第10回王寺町空家等対策協議会議事録

日 時：令和3年12月3日（金）14：00～15：30

場 所：役場3階応接会議室

参加者：平井町長、平田委員、楠本委員、石黒委員、藤山委員、細川委員
（井村委員欠席）

議事：

1. 開会

2. 会長あいさつ

空家等対策計画改定に係る実態把握調査の結果、また計画改定の方向性についてご説明させていただきます。適正管理がされていない空家等に緊急的な対応ができるよう条例について、最終案を提案させていただくので、ご意見をいただければと思う。

3. 議題

1) 令和3年度 空家等実態把握調査の結果概要について

○事務局：資料に基づき説明

●委員（質問）：

次回の特定空家等への認定はいつ頃を想定しているのか。



○事務局（回答）：

来年の台風の時期までには、認定したいと考えている。

●委員（質問）：

現地調査における不良度判定と特定空家等候補の判定基準は何を用いているのか。



○事務局（回答）：

不良度判定については、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（国土交通省）」、また特定空家等候補の判定については、「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）（奈良県）」の基準により判定を行った。

●委員（質問）：

2つの判定では判定項目が異なるが、なぜ2つの判定を行ったのか。

○事務局（回答）：

不良度判定は、あくまで建築物の状態を判定するものである。特定空家等の判断基準は、ゴミによる悪臭など、近隣の生活環境等へ悪影響を及ぼすものも含まれるため、2つの判定を行う必要があった。また、不良住宅と判定された空き家について、町の除却補助金を活用する場合、国の交付金を受けることができるため、その判断にも活用できると考えている。

●委員（質問）：

外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（国土交通省）」はどのような目的で作成されたものなのか。

○事務局（回答）：

空家等の場合は、国の事業である空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際に参考とすることを目的として作成されたものである。

2) 空家等対策計画改定の方向性について

○事務局：資料に基づき説明

●委員（質問）：

平成28年から平成29年にかけて、空家等数が減少した理由として何が挙げられるか。地域住民の意思により減少したのであれば、その意識を醸成した施策を進めればよいと考える。

○事務局（回答）：

現計画策定時に実施した空家等実態把握調査後に所有者等に対して適正管理を促す書類を送付したことが一つの要因であると考えている。

●委員（質問）：

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除は、時限立法であるのか。

○事務局（回答）：

時限立法である。現在は、2023年12月末まで延長されている。

●委員（意見）：

計画の目標値で特定空家等の改善率を100%としているが、達成するのはなかなか難しいのではないかと。その目標の達成のための手立てを検討する必要がある。具体的には、私も経験があるが、空き家を取り壊して更地にすると、翌年の固定資産税が大きく上がる。そのことについては、所有者等の多くが知っており、空家等の除却を阻害している要因の一つであると思う。そこで、空家等を除却した所有者の土地の固定資産税を一定期間減免するという事は考えられないか。

また、除却費用の補助についても、30万円からの増額を検討してはどうか。多額の費用をかけて行政が代執行をするなら、その方が良いと考える。

○事務局：

固定資産税の減免については、税務課とも相談し、検討したいと思う。

●委員（質問）：

空き家相談会の実施の際には、税理士は関わっているのか。

○事務局（回答）：

空き家コンシェルジュには税理士や弁護士など様々な資格を持った方が在籍しており、参加者の相談内容に合わせ、資格を持った方が相談会に出席している。

●委員（意見）：

コミュニティ施設への利活用は耐震性が必須であるため、ハードルが高いように感じる。

○事務局：

ふるさと納税の空き家管理メニューについて、本来、空家等の管理は所有者等の責務であるため、税の優遇措置を受ける形となってよいのかという懸念がある。

●委員：

除却も本来所有者等がすべきことで、その除却に補助を出し、町として所有者等を支援しているのであれば、空き家管理メニューについても、税の優遇措置があることは気にしなくてもよいのではないかと。

3) その他（王寺町空家等対策の推進に関する条例（案）について）

○事務局：資料に基づき説明

●委員：特に意見なし

○事務局：

空家等対策計画改定（案）は、本日いただいた意見を踏まえ、修正させていただく。その後、委員の皆様へ郵送し、意見をいただければと考えている。ご協力よろしくお願いします。