

第1回空き家等対策協議会 議事要旨

日 時： 平成 30 年 7 月 30 日（月） 午前 10 時～11 時 30 分

場 所： 市役所 4 階第 1 会議室

出席者： 【委員】11 名（うち代理 2 名）

会長	亀井 栄治
会長職務代理者	加藤 幸治
	野呂 和久
	細井 正章
	柴田 実
	山本 学
	堀 伸次
	片桐 厚司
	西田 清美
	丹羽 克爾（富田成輝代理）
	岡田 健志（佐野昌樹代理）
事務局：	施設住宅課長
	同課住宅係長
	同課主任主査
関係部局：	防災安全課長
	環境課長
	建築指導課長
	吉田 順彦
	石田 昌弘
	徳田 朋紀
	武藤 務
	杉山 徳明
	佐橋 猛

1. あいさつ

- ・亀井会長があいさつを行った。

2. 報告事項【概要】

平成 29 年度空き家現況調査結果について

【資料 1 に基づき事務局から報告】

- ・意見等特になし

平成 29 年度中の情報提供に対する対応状況について

【資料 2、2 - 2、3 に基づき事務局から報告】

委員： 情報提供の中に害虫とあるが、これはハチのことか。

事務局： ほぼ 100%ハチである。

委員： 情報提供数は減っているが、対応率が 67.9%から 54.0%に下

がっており、今後も下がっていくと思われる。空家が増加していく中で対応されずに残っていく空家も増えていくのが問題であり、これを解消することが現場での課題である。

会長： 空家は増加傾向にあり、問題のある空家はある段階で一定数に収束する。

会長： お知らせ文書を送付する際に、問題のある空家に対する手続きのフロー図を同封しているか。

事務局： フロー図は同封していない。

会長： 今後どうなっていくかを示すことで、若干の抑止力になると思われる。

委員： 経過観察とした物件の事後フォローなどについても、資料を交えて説明してもらえるとよい。

委員： 暴風など風害により空家の倒壊、破損が危惧されるため、防災部局とも連携をとりながら対応を進める必要がある。

事務局： 経過観察の事後フォローの報告について、次年度以降の検討事項としたい。

空家等対策の実施状況について

【資料4に基づき事務局から報告】

委員： 空き家・空き地バンク制度、助成金制度を見直したことで効果はあったのか。

事務局： 空き家・空き地バンク制度の対象地区を拡大したことで、今渡地区で1件登録された。旧耐震基準の建物の解体助成を20万円に増額したことで、今年度に入り2件の申請があった。

委員： 今までの実績はどの程度あったのか。

事務局： 助成制度を創設してから昨年度までの5年間で2件の実績であり、効果はあったと考えている。

委員： 空き家再生プロ集団の業務内容について説明いただきたい。

事務局： 雨漏り、カビチェック、通気、換気、ゴミ処理、設備確認などを有料で実施するものである。

会長： 空き家を再生させるプロ集団ではないか。

事務局： 維持管理から解体、不動産取引まで請け負う事業者が参画している。

委員： 事業者が業務上問題を起こした場合、協定を締結している以上市にもクレームが入ることも十分に予測できるため、適切な対応ができるようお願いしたい。

事務局： 了解した。

委員： 解体してほしいくても、費用がかかるため解体できないのが実情である。解体助成金を増額したことは大きいと思う。解体費用はどの程度かかると見込んでいるか。

事務局： 今まで助成申請を受けた実績は、約 120 万円前後であった。

委員： 所有者はそれだけの費用はかけられない。またいくらかかるのかも知らないし、見積りも取っていない。空き家再生プロ集団はこういった人の相談に乗ってくれる集団だと期待していたが、そうではないように見受けられる。

事務局： 維持管理の他、解体など全般的に対応する集団だと考えている。

委員： それでは、この集団に相談してもよいのか。

事務局： 相談していただいてよいと考えている。

委員： 不動産関係や建築関係の集団ができたとは聞いていたが、それ以上の情報が入ってこなかった。誰も住まない、解体してもよい空き家の今後について真剣に考えてもらえる集団になることを期待している。

事務局： 他業種で形成された集団であり、幅広く対応できる集団であるということを紹介していきたい。

委員： 自治会長レベルには早く情報提供願いたい。

会長： 協定を締結している以上、団体の業務内容等詳細な情報をどんどん提供していくべきだと考える。

事務局： 今後速やかに情報提供していきたい。

委員： 空き家に対し、何かやらなければならないという事業者の集まりで、趣旨はよいことだと思う。費用を明確にし、事業を適切に実施してもらうなど、問題が起こらないよう取り組んでいただくことが重要である。発足当時はよいが、時間が経過するとクレームがくるが、市にくることも十分に考えられるため、最悪のシナリオを想定して進めていただきたい。

3. 協議題

アンケート調査の実施について

【資料5に基づき事務局から説明】

会長： スケジュールについて説明いただきたい。

事務局： 8月下旬から9月上旬に発送し、1ヶ月程度返送期間を設け、今年度末までに単純集計を実施し、結果報告することとした。

会長： 今年中ではなく、今年度中ということではどうか。

事務局：その予定である。

会長： 問2について現時点で何も考えていないという人がいると思われる。「引き続き所有したい」、「処分したい」の2者択一では答えられない人も多いと思われる。

事務局：「わからない」という項目が必要ということか。

会長： 「わからない」という項目を入れることで、大半がわからないと回答し、意向調査にならないということも考えられる。

委員： 現在所有者が亡くなり、相続が問題となっている空家もあると考えられるため、相続に関する項目を設けることで、市も管理しやすいのではないか。

会長： どう問うべきか。

委員： 所有者が亡くなっている場合、当然相続ということになるが、現状がそういった状況であるかどうか聞いておくことで、今後お知らせ文書を送付する際の参考になると思われる。

会長： 事務局として、相続についてどの程度把握しているか。

事務局： 課税情報までは調査できるため、相続登記されていない場合でも、代表相続人が選定されていれば、そこまでは把握できる。

会長： 相続についてどこかに盛り込むかどうか。

委員： 相続というアプローチより、お悩みはありますかという表現がよいと考える。

会長： 解体するために何が問題かを確認したいという趣旨であるため、どこかの設問の選択肢の中に相続が問題かどうかを問えるとよい。

事務局： 例えば問6の設問を解体するための問題が何かを問う形とし、相続が整理されていないことを選択肢とする形としてはどうか。

会長： そういう形でもよいと考える。

委員： この内容では空き家になりそうな家の高齢者は読まないと思う。

事務局： 今回は既に空き家になった家屋の所有者を対象としている。

委員： このアンケートは空き家になってしまった後の対策についてだと考えるが、空き家になりそうな家屋に対する対策がより重要でないか。対策協議会では、空き家を減らすためにどうしたらよいかを検討することも非常に重要ではあるが、同時に空き家になる前に何をすべきかを検討することも重要だと

考える。

委員： 同じ空き家でも、所有者が時々来る場合と、まったく来ない場合では違うため、そういった状況も把握するとよい。

事務局： 計画策定時のアンケート調査でその部分は調査しており、今回は、既に空き家になってしまった建物の所有者の意向を調査し、取り組みを進めたい。その後、空き家になる前に何をすべきかについて検討するなど順に進めていきたい。

委員： 今回は、登記情報、課税情報から 900 件程度を抽出したということか。

事務局： 空き家実態調査で外観目視により空家と判断したものを対象としている。

会長： そのうち、登記情報、課税情報で所有者が確定できたものを対象とするということで、933 件全てではないということでしょうか。

事務局： その通りである。

委員： この調査は状況を知ることが目的なのか、それとも解体費の助成拡充を目指したものなのか。

事務局： 解体費の助成拡充を目指したものではなく、何を求めているのかを知りたいという目的である。

会長： そういう目的であれば、問 3、問 4、問 5 辺りはあまり必要はないのではないか。

事務局： 所有するという方については、それ以上はあまり聞く必要はないのかもしれない。問 3、問 4 は削除することとしたい。

委員： 問 5 の条件が整えば解体したいという方については、その条件について把握する必要があるのではないか。

委員： 解体するのであれば、既に解体していると考えられ、解体しない理由を聞いても意味がないのではないかと考える。解体しない理由は、単にお金がないということではないか。

委員： 解体しない方が、固定資産税が高くなるから得だということを知ったことがあり、解体できない、解体したくない理由があると思うので、それを把握し、協議会で検討するなどすることで、市の対策に繋げることができると考える。解体することの障壁となっている要因を調査することは重要だと考える。こういった視点で会長と事務局でもう一度整理していただいてはどうかと考える。

委員： 解体のメリット、デメリットを示した上で、アンケートを実

施することで、よりの確な情報が得られると考える。

会長： メリット、デメリットを簡潔に示し、啓発した上で、調査を実施することとしたい。「所有する」、「売却する」、「解体する」の3者択一から、フローチャートによりわかりやすい調査票を作成することとしたい。私と事務局で様式、内容等整理した上で、書面により委員の皆様に意見聴取する形で進めることとしたい。