

第1回高山市空家等対策協議会 議事要旨

【1 開会】

事務局 | 開会のことば、緒連絡

【2 事務局長あいさつ】

事務局長 | 「空家等の対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)」の施行など背景、経過協議会の設置、空家等調査の実施、空家等対策計画の策定
市の空家率は高く対策が急務、国際観光都市である特性などから空家活用も重要な視点
意見をいただき、連携した取組みを進めることにより空家等対策の実効性を高めたい

【3 議事】

(1)高山市空家等対策協議会の設置について

(2)空家等対応の状況について

事務局 | この協議会に「特定空家等」の判断を求めることは考えていないこと、協議会構成団体を必要に応じ追加する場合もあることなどを補足

【質疑】

委員 | 「空家」の定義、「店舗兼住宅」の考え方を教えてください。

事務局 | 「空家特措法」における「空家等」の定義は、概ね1年以上使用されていないものです。
「店舗兼住宅」は、一体として判断しますので、店舗と住宅のどちらかでも使われていれば「空家特措法」で言う「空家等」には該当しません。
これら「空家等」に該当しなくても、状態が悪く、周辺に悪影響を与えているようであれば、何らかの指導等は検討する必要があると考えています。

委員 | 市内の空家は推計6,100戸あるうち、70件しか把握されていない。
支所地域の奥など、昨年豪雪により倒壊しているものも少なくないが、それらは把握されているのか？

事務局 | 70件については、市で相談等を受け対応を進めた件数のため、相談等が無いものは含まれていません。

委員 | 「店舗兼住宅」は、店舗と住宅の双方が1年以上使用されていなければ「空家等」に該当するの？

事務局 | そのような場合、「空家等」に該当すると考えます。

委員 | 「空家等」には、公の施設で使用されていないものも含まれるか？

事務局 | 「空家特措法」においては、公の施設は施設管理者(行政)が適切に管理しているはずであるため、対象外とされています。

委員 | 「集合住宅」の空き部屋も「空家等」に該当するの？

事務局 | 「空家特措法」において「集合住宅」は、一つの建築物として全体で判断するため、一部屋でも入居者があれば「空家等」にあたらぬという考え方です。したがって「集合住宅」の大部分は、「空家等」には該当しないと考えています。

ただし、総務省の「住宅・土地統計調査」による推計値6,100戸は、「空家特措法」による

委員
事務局 「空家等」の定義とは異なるため、集合住宅の空き部屋も含まれています。
70件相談があったうち、35件と半数しか所有者と接触できていない。何か理由があるか？
市から文書を送るなどしたが、所有者側の反応が確認できていない場合のほか、空家等の所有者への要請を控えた事例などもあります。

委員
事務局 空家等所有者への要請を控えたのは、どのような事例か？
例えば、空家の付属物として調整柵が設置されていて、第三者が落下したら危険ではないかと相談を受けたケースです。調整柵が空家所有者の敷地内に位置し、通常、人の出入りが難しい場所にあったため、所有者への要請は見送り、相談者において関係者に注意喚起してもらおう方法によりました。

【3 議事 つづき】

(3)空家等調査について **資料3**

(4)周知啓発、支援制度等について **資料4**

(5)空家等対策計画の策定について **資料5**

事務局 施策の提案、官民連携による新たな取組みなどについて一緒に検討されるよう依頼

【質疑】

委員 「空き店舗活用」のため、市が家賃を一部助成する制度があるが、業界内でも再考すべきとの意見が多い。助成期間の3年を過ぎると経営が行き詰まり、家主に賃料の引下げを要望される例も多いこと、税理上の処理をうまくやれない場合があること、過去に補助金の利用がある物件は対象外となるなど課題がある。
家賃助成は廃止し、改装費用や設備購入などの初期費用への支援、ローン優遇などに力を入れるべきと考えるがどうか？

委員
委員(市) 市から補助金の移管を受けた団体としても、検討課題となっているところではあります。
参考として、昨年度より地方創生の取組みにおいて、初期経費に対し100万円を上限とする起業家支援の制度を実施しています。

委員 県が実施する「空き店舗活用」の家賃助成では、助成期間3年間は、毎年決算書を提出させて次年度の補助金交付を判断する取扱いとなっています。経営者に3年間は無条件で家賃助成してもらえると当てにされないよう、毎年意識させることが大事だと思います。

委員(市) 今後の参考とさせていただきます。

委員 中途退社して移住を希望される人で、高山で民泊や飲食店などを独立開業したいが、必要な資金が借りられないために断念される例があります。
これまでに付き合いのあった居住地の金融機関からは、高山の物件では融資できないと言われる一方で、高山の金融機関でも、勤続条件から保証が受けられないため結局借入ができない。
例えば行政で保証部分を担い、地元の金融機関から融資を受けられる制度を創設してもらえれば、移住者の増加につながると考えます。

委員(市)
事務局 ご意見を踏まえ、市内の金融機関などへも相談したいと思います。
金融機関と市が協定を結んで空家活用を図っている例があると聞いているため、研究したいと思います。

委員 高山においても、民泊が出来てきたという話も聞きます。

空家と民泊は関連する部分が多いと考えますが、市としてはどのような見解を持っているか教えてください。また、特区制度の活用は視野に入れてみえるのか？

事務局 市内における民泊の数などは把握していませんが、消防などと連携して、把握に努めたいと考えています。

広報たかやまにおいて、民泊の開設希望者に必要な届出などの手続きを周知するようになっています。実態を把握するとともに適正な運営が確保できるよう、働きかけていきたいと思っています。

委員 建築基準法上は100㎡を越えると届出が必要で、100㎡以下では届出義務は無いとされています。届出義務はない場合であっても、建築基準法の規定は遵守する必要があります。法令違反が原因により、災害や事故で被害があった場合は責任問題も生じるため、市としてどこまで周知、指導できるかということですが、どう考えますか？

事務局 関係法令の順守は当然のこととして、周知等していきたいと考えています。

委員 熊本で大震災が起きて約1か月経ちますが、未だに避難所等にみえる人がいます。空家等調査においてアンケートをされますが、災害時などに避難者が一時的にでも入居することができないかなど、合わせて質問されてはいかがですか？

近隣市町との連携ができれば、さらに効果も上がります。

「防災」の視点から空家活用を考えてみるのも良いと思います。

委員 空家を避難先に使用することについては、2次災害を招いてはいけませんので、耐震性を有しない建物など、十分に留意していただきたいと思っています。

事務局 空家等調査におけるアンケートの内容などについては、ご意見も参考に、防災担当者等とも、今後調整していきたいと思っています。

委員 資料5のなかで、空家を「集会所」として活用を進めると記載があります。その場合、建築基準法等に適合させるための施設整備が必要となりますが、行政で改修されるのでしょうか？

事務局 例えば、「まちづくり協議会」の活動拠点として、空家等を活用できないかといった相談を受けています。

ただし、住宅の用途の建物を集会所として使用するためには、法適合させるための改修等が必要な場合がありますので、適法となるよう活用が図られればと考えています。

委員 民泊や集会所など、法規制への適合の話題がありましたが、それぞれ所管の行政庁では、連携を取って対応しているところですか？

委員 空家の所有者が分からないという事例はありますか。あればどれ位でしょうか？

事務局 「空家特措法」により、固定資産税の課税情報を活用できるようになり、ほとんどの事例で、納税管理人等も含めて何らかの関係者の連絡先を把握し、対応を進めています。

レアケースでは、法定相続人全員が相続放棄をされて所有者不在の空家について、相続放棄した場合でも管理義務は残るとの民法の規定に従い、相続放棄された方に適正管理を要請した事例もあります。

所有者死亡のまま相続登記されない例も少なくない点については、今後、ますます対応が難しくなっていくものと危惧しています。

委員 この協議会は、来年度以降、どのような関わりになるのか教えてください。

事務局 できれば年 2 回程度開催し、空家対策の取組みの情報共有を図るとともに、計画見直し等についてご意見をいただきたいと考えています。

委員 市では「大学連携」に力を入れてみえますが、その分野での空家活用は考えていますか？

委員(市) 市では、地方創生の取組みの一環として「大学連携」の取組みを進めています。具体的には、市内へのサテライトキャンパスの設置に向けて、5/1 号の広報たかやまにおいて、活用可能な空家・空き店舗を募集したところです。

先ほど発言のあった民泊としての空家活用については、グレーの部分を積極的に推し進めていくことが、責任の所在として、また観光都市として良いのかなど慎重に考える必要があると思います。

空家活用の面では、大学連携のほか、地域における利活用も重要であり、この協議会を一つのきっかけとし、様々な取組みが広がっていくべきと考えます。その際、建築物の用途変更がハードルとなる場合がありますが、特区という方法になるかもしれませんが、全国に好例として提案できるような手法について、一緒に検討していければと考えています。

委員 国土交通省において、D I Y (D o I t Y o u r s e l f) という、新しい賃貸借契約のガイドラインを示された。所有者としては、空家を現状有姿で貸して、賃借人が自由に改修できるほか、退去時の現状回復義務が無いなどがその内容です。

改修費が負担となることから、貸すことを諦める所有者も少なくない現状から、D I Y 賃貸が普及することで、空家活用が促進されると思われます。

業者としての周知も限度がありますので、行政においても P R に取組んでもらいたい。

事務局 D I Y 型の賃貸借契約について、先日、委員からメールにより情報提供いただきまして、市の空家等対策のホームページで紹介したところです。

引き続き、様々な形で周知を図っていきたいと考えています。

【4 その他】

【5 閉会】

事務局 次回は秋頃に開催予定、その間も連携した取組みなどの検討を進めたい
閉会のことば