

【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 | 第1回協議会からの経過
空家等の現地調査、所有者アンケートによる実態把握と活用促進、空家等対策計画の策定

【3 議事】

- (1)空家等調査（机上及び現地調査）
- (2)空家候補建築物の所有者等アンケートの実施について
- (3)空家等対策計画の骨子及び具合的施策について

事務局 | 事務局より、資料に従い説明

【質疑】

委員 | 団体と市との協定書については、文案を市で作ってもらえますか？
団体内の委員会と市の会合により、内容を確認したいと思います。

事務局 | 他都市の例なども参考に市で文案を作成のうえ、協議させてください。

委員 | 空家等調査の結果において、「分類保留」とされたものの具体例を教えてください。

事務局 | 壊れた吊り橋の向こう岸にある建物、草木に阻まれて接近できない建物などです。そのような場所にあるため、建物の状態もおそらく悪いと思います。

委員 | この「分類保留」の31件は、危険性が高いものもあるかもしれないが、今後どのように対応しますか？

事務局 | 人が接近しにくい場所にあることから、通行人に危害が及ぶ恐れなどの緊急性は低いと考えています。ただし、そのまま放置することも適切でないため、状態が悪いと確認した71件と同様、詳細調査ができるものは行い、所有者へ対応を要請するなどしていきたいと考えています。

委員 | 「分類保留」に対しては、アンケートは送りますか？

事務局 | 所有者が分かる限り、発送します。

委員 | 活用促進の取り組みにおいて、新規拡充として沢山の取り組みが掲げられていますが、空家活用にあたっては耐震改修が必要となるため、特別な経費がほぼかからない取り組みに数多く整理されているのはいかがでしょうか？
第三者が出入りする民泊や公共施設等であれば、利用者の自己責任で済む話ではないため、耐震改修済みの建物を必ず使っていただくなど、もっと明確に方向性を示した方が良いと思います。

事務局 | 耐震改修の取り組みについては、既存の「空家化の予防」のところに掲げていますが、活用にあたっての前提条件として、活用促進の部分でも触れていきたいと考えています。

委員 | アンケートでも耐震改修のことが何ら触れられていないですが、活用したいと答えた人が、後から耐震改修が必要と知るといふ流れでは、良くないと感じます。

事務局 アンケートに同封する空き家紹介制度等の紹介チラシへ、耐震改修についても記載することとします。

委員(市) これまで、市内には相当数の空家があると言われていながらも実態を把握できていなかったため、今回約 2,200 件の捕捉ができたということは、非常に有意義だったと思います。そのうえで、総務省の住宅・土地統計調査は、全国的な手法で行われており、それはそれで一つの資料ですが、あくまで抽出調査による推計値です。今回の実態調査で約 2,200 件が捉えられた訳ですが、住宅・土地統計調査の約 6,100 件が正しいとして、その差は集合住宅の空き室、別荘地の空家であると決めつけられない方が良くと思います。感覚的には、差の約 4,000 件というのは、それらを理由とするにはかなり多いと感じます。専門の建築や不動産関係の委員のご意見を伺ったうえで、ある程度、協議会のなかの共通認識が図られればと思います。

事務局 住宅・土地統計調査の内訳では、二次的住宅が約 1,000 件、賃貸用住宅が約 2,000 件、今回の現地調査では約 2,200 件ですので、約 6,100 件からの差は約 900 件程度であり、それほど大きな開きでないと感じます。

委員(市) その約 1,000 件も約 2,000 件も推計値であり、そのような考え方で良いのでしょうか？

委員 日頃の業務に携わるうえで、あくまで感覚的な意見ですが、約 6,100 件はかなり多い、集合住宅等を除いて約 2,200 件位は妥当かなという印象があります。統計の仕方もあると思いますが、多い印象の方の約 6,100 件という数字が動いていくことは、あまり良いことではないと感じています。

委員 上下水道の使用状況を基に調査されたとのことですが、下水が浄化槽であった場合、対象から漏れることになるのでしょうか？

事務局 下水道は基礎資料に使用しておらず、上水道がある時点で閉栓されていたか、平成 27 年度はほぼ使用量がなかったという条件で抽出しています。このため、井戸水が使われたり、別荘地の水道組合のようなところは、基礎資料としてはありません。従って先ほどの数量の話ですが、この約 2,200 件で全てとは考えておらず、今回の調査手法のなかで、捕捉できたものという捉え方をしています。

委員 空き家紹介制度において、「抵当権付きの物件は登録できない」の取り扱いについて、「売却の際は抵当権を抹消してもらいます」なら分かりますが、かなりの数が登録できなくなるのではないのでしょうか？

委員(市) 行政が関わっていることに対する信用という部分が、かなり大きいと考えています。そのような背景もあり、これまで登録された 39 件のうち 24 件が成約と、目的が達成された割合が多くなっています。物件の契約等に関するトラブルも想定されるため、市が関与するうえでの条件とさせていただいています。

委員 24 件成約とのことですが、ここ数年は取扱いの情報に触れていません。賃貸も含めてでしょうか？

委員(市) 賃貸も含みます。この場では詳細不明ですが、不動産事業者が直接関わっていただいた例もあるかもしれません。

委員(市) 先ほどの市内の空家数の話で、事務局の説明では、約 6,100 件が正しかった、約 2,200 件との差は集合住宅の空き室と別荘ですとなってしまう、印象が悪いままで終わってしまい

ます。推計値を正しいものという考え方から離れて、実態を把握した約 2,200 件の事実だけで捉えた方が良くと思います。民間の委員からも、6,100 件は多いのではとのご意見もありました。

委員(市) 今の数値に関連して、骨子(案)への表記については、もっと工夫した方が良く感じます。

委員(市) 約 6,100 戸の内訳、今回の調査対象となる戸数は公表されていますか？

事務局 公表されています。

委員(市) 先ほどの話では約 3,000 件かと思いますが、それを全て調査したら約 2,200 件でしたというところで止め、後の部分は憶測する必要はないと思います。

事務局 住宅・土地統計調査では、2 次的住宅、賃貸住宅、売却用住宅、その他の住宅という用途による分類のほか、集合住宅、一軒家の住宅などと建て方による分類もあって単純ではありません。

住宅・土地統計調査はあくまで推計値として、計画のなかでも触れますが、今回、実際に現地調査を行った結果、空家と思われる建物は約 2,200 件だったことを踏まえ、様々な対策を考えていきたいと思います。

委員(市) 現地調査を行い、管理面で状態が悪い、適切に管理されていないなどと把握した案件については、耐震化の必要性を知らしめると同様に、所有者に状態を知らせる、適正な管理を働きかけるなどアナウンスをしてもらいたいと思います。

事務局 今から送るアンケートへの反映は難しいと考えています。

近隣住民から苦情等があったもの、今回の調査により市で所有者に適正管理をお願いすべきと判断した建物については、写真を添えるなどし、所有者へ適正管理などを働きかけていく予定です。

委員 これまで移住希望者に物件を案内する際、休日に広い市内のあちこちを回らされて、徒労に終わってしまう例も少なくなかったです。売却価格について、現実的ではない高値を希望される例もありました。

現在どのような状態になっているか、また市場性の面では期待できないといったことも所有者側に伝わるよう、アンケートで踏まえていただけるとありがたいです。

事務局 限られた時間のなかで実施する必要があるため、アンケートを発送する時点での個別対応は難しいと考えています。

その後、空き家紹介制度に登録したい等の希望が返ってきますので、登録審査の段階で、今回の調査結果と比較するなど、申請内容の適正さ等をチェックするようにはどうかと思います。また、価格などの条件面の適正さは、不動産事業者の方々にも相談に応じていただければありがたいと思います。

委員(市) 移住希望者に空家を紹介するホームページについては、登録数の増加が見込まれるため、条件面で分けたり、検索できるような利用しやすいホームページとなるよう、検討したいと思います。

委員 固定資産税が上がらないように危険な空家を残している人もあると聞きます。

このアンケートでは、そのような人は拾い出せないと感じましたが、どのように対応していくか教えてください。

事務局 固定資産税の軽減の判断を、アンケートの目的の一つとすることは考えておりません。

危険性等が認められる空家は、空家特措法に基づく「勧告」に至った場合、固定資産税の

軽減措置を除外するとされていますので、それらの対象となる特定空家等の判断基準も検討しまして、対応していきたいと考えています。

委員

アンケートのなかで、不動産事業者に既に委託しているという選択肢を入れてください。看板等を出すことを希望されない所有者もあるため、外観だけでは判断できません。

事務局

問9の回答に「依頼済」等の選択肢を設けたいと思います。

委員

総務省の調査では、売出中の物件も含まれているため、数が多いのではないのでしょうか。

委員(市)

このアンケートへは反映しなくても構いませんが、管理状況が悪い空家に対しては、適正管理に向けた働きかけを進めてください。

委員

高齢者がアンケートに回答されることが多いと思いますが、高齢者にとっては字が細かく、内容も難しいのではと感じます。もっと間隔を広くするとか、相談いただければ聞き取りますと示すなどの配慮をしないと、良い調査結果が得られないと思います。

事務局

用紙を拡大する、電話でも聞取ります等のコメントを初めに記載するなど、高齢者等にも回答いただきやすい配慮をしたいと思います。

委員(市)

民泊への活用が掲げられていますが、実態把握が難しく、適法な設備・運用等の指導が困難という課題があります。アンケートへも「民泊等へ活用」という選択肢を設けて、所有者への意識付けをするとともに、実態把握の一環とできないでしょうか？

事務局

民泊については、適法性の確保を取組みの方向性としたと考えており、民泊を推進する姿勢ではありませんので、アンケートへの記載は控えたいと思います。

【4 その他】

【5 閉会】

事務局

次回の協議会は1月末から2月初め頃に開催
計画案についてそれ以前に各団体へ意見照会
閉会のことば