

審議会会議録

| | |
|----------------------|--|
| 審議会等の名称 | 平成30年度第1回瑞穂市空家等対策協議会 |
| 開催日時 | 平成31年2月18日(月曜日) 午後1時30分から午後3時00分 |
| 開催場所 | 瑞穂市役所 巢南庁舎 3階 3-2会議室 |
| 議題 | 議案 (1) 瑞穂市空家等対策計画(案)について (2) その他 |
| 出席委員 | 出席委員 棚橋敏明(会長)、林 仁美(副会長) 土屋博史、小塚昭幸、加藤勲、小島美佐子 間宮邦治、清水岳彦(若尾委員の代理) 豊田美津雄 |
| 欠席委員 | 河野秀明 |
| 公開・非公開の区分 (非公開理由) | 公開 ・ 非公開 |
| 傍聴人数 | 0人 |
| 審議の概要 | (1) 瑞穂市空家等対策計画(案)について (2) その他 ◆内容 安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の利活用を促進することでまちづくり活動の活性化を図ることを目的とした、瑞穂市空家等対策計画(案)について、審議した。 |
| 事務局 (担当課) | 瑞穂市 都市整備部 都市開発課 TEL 058-327-2101 FAX 058-327-2120 e-mail tosikai@city.mizuho.lg.jp |

[議事内容]

事務局

定刻となりましたので、始めさせていただきます。本日は、委員の皆様方におかれましては大変お忙しいところご出席を賜りまことにありがとうございます。それでは、棚橋会長よろしくお願い致します。

会長

本日はご出席賜りまして、まことにありがとうございます。先日、岐阜3区の首長が集まり、国への要望書についての話し合いがあって、その中で一番時間を割いたのが、空家・空地の問題でした。関市や美濃市のように山があるところは山の所有者が分からないような状況があり、その議論に非常に多くの時間を費やしました。そのような中で、今日は大切な会合になるかと思えます。

それではただ今より、平成30年度第1回瑞穂市空家等対策協議会を開会いたします。本日の協議会に関する報告事項について、事務局より説明を求めます。

事務局

本日は、委員10名のうち9名の方のご出席をいただいておりますので、「瑞穂市附属機関設置条例」第8条第1項に定める過半数以上の定足数に達していることをご報告いたします。次に、前回の協議会以降に一部委員の変更がありましたので、お手元の委員名簿に基づき、順次ご紹介させていただきます。

(委員・事務局紹介)

事務局

本日の会議は、「瑞穂市審議会等の設置、運営等に関する要綱」第11条に基づきまして、原則、公開とさせていただきます。また、本日の会議録につきましても、同要綱第15条に基づき要点筆記により作成いたします。会議録につきましても、後日市のホームページ等で公開させていただきますので、お願い致します。本日の協議会の開催に関する報告事項は以上です。

会長

ありがとうございました。事務局に確認しますが、本日の傍聴希望者はございますか。

事務局

「瑞穂市審議会等の設置、運営等に関する要綱」第12条に基づき、傍聴者を10名まで認めるものとしてホームページ等で開催の案内をしましたが、傍聴希望者はございませんでした。

会長

分かりました。次に本日の資料について、事務局より説明をお願いします。

(資料確認)

会長

それでは、議事に入ります。本日もご審議いただく案件は、諮問書の提出がありました「瑞穂市空家等対策計画(案)」になります。まず事務局から説明をしていただき、その後に各委員からのご質

問、ご意見を頂きます。限られた時間の中でのご審議になりますが、ご協力のほどよろしくお願ひいたします。それでは、「瑞穂市空家等対策計画(案)」につきまして、事務局より簡潔に説明をお願ひします。

事務局

本日ご審議をお願ひ致します「瑞穂市空家等対策計画(案)」につきましてご説明させていただきます。説明は、前のスクリーンで行いますが、お手元に配布の資料1と計画(案)を併せてご覧ください。

(瑞穂市空家等対策計画(案)に沿って説明)

【質疑応答】

会長

ありがとうございます。それでは、ただ今事務局より説明がありました「瑞穂市空家等対策計画(案)」につきまして、ご質問あるいはご意見等はございますでしょうか。問題が多岐に渡りますので、皆様のお仕事の中で関係することがございましたら、是非ともご意見、ご質問を出していただければと思います。

委員1

空家になる可能性として、独居の方が死亡したり、施設に入ることによる事由が40%近くを占めている訳ですね。市役所に死亡届を出したり、施設に入居するために住民票を移動したりというデータは市民課等にあると思いますが、そういう方を対象にした案内等は、今まで行ってきたのでしょうか。

事務局

市の中の関係部署で様々なデータを持っているため、連携を図っていく必要はあると思います。しかし、個人情報の関係もあるため、データの取扱いについては検討していく必要があると考えています。それについては、計画書P31にも空家等のデータベースの整備という項目があることから、庁内で連携を図り、空家対策を進めていきたいと考えています。また、情報発信という意味では、窓口にお越しになられた方に対して、今のところの素案ですが、パンフレットやチラシのようなものを用意して、県の「空き家・すまい総合相談室」等の紹介・周知等をしていきたいと考えています。

委員1

資料P11によると、空家の76%くらいは賃貸用住宅が占めていますが、賃貸用空家が解消されれば、空家率は大きく減っていくことになります。賃貸用住宅に対する措置、情報提供等は怎么样了か。

事務局

平成27年度の「瑞穂市空家状況調査」の際に、水道の開栓状況等の諸条件から抽出したものが約1,200件程ありましたが、賃貸住宅・共同住宅の空家についてはその時期にたまたま入居者がいなかったものであるため、これらは今回の対象としている空家からは除外し、一戸建て住宅で水道

が未使用のところに対して、アンケート調査を行ったものが約 900 件になります。それらについて現場確認を行い、活用がされているものや除却されているものを除き、現地調査の対象とした空家を約 100 件に絞ったかたちです。賃貸住宅はたまたま空室であっただけで、今後入居されていくため、本計画の対象となる空家ではないと認識しています。

会長

民生委員には、地域の方から様々な不安を相談されていると思いますが、その中から空家について注意すべきことなどはありますか。

委員 1

住宅に関するご相談はあまりなく、生活等に関する相談が多いです。「私が死んだら…」といった話は出ますが、相談というより心配の要素が大きい話が多いです。

委員 2

職務上、相続の時に関わることが多いのですが、必ずしも全員が不動産に対する相続手続きをしているとは限らないため、所有者が特定できない空き家があるのではないかと思います。それがどの程度あるのか把握していますか。県等でも、所有者不明土地について相続手続きの推進を行っています。そういったことも必要なのかと思います。

事務局

所有者不明土地は瑞穂市にもありまして、その解決に向けて最近税務課で 1 件処理したものがあります。実際には裁判所での手続き等を行うことにより事務を進めることとなりますが、法律ができたことにより、今まで処理が進まなかったところに解決の糸口ができたのではないかと考えています。

委員 2

平成 28 年度の所有者意向調査において、空家候補 1,272 件のうち 926 件についての調査を郵送により実施したとありますが、これは所有者の住所が判明しているということですか。

事務局

調査票を郵送した 926 件については、何がしかの送付先が判明したものになります。平成 27 年度調査結果の空家候補物件 1272 件の中には、既に除却されていたり、使用が確認できたものが含まれています。また、計画書 P18 の「所有者意向調査の概要」で、返戻数 45 通が、宛先不明として返送されてきた数となりますので、これらについては住所が不明となっています。

委員 3

計画書 P9 の図 2-5 で、標本調査に関する記述がありますが、市が行った調査はこのような統計調査と位置づけが異なるものでしょうか。

事務局

標本調査は、抽出した地区で調査を行い、市全体に割り戻して推計をしたものになります。今回、市で実施している調査では、水道の休止情報等から空家候補物件を抽出し、現地調査により空家であるのかどうかの確認を行ったものになります。

委員 3

P9の「住宅・土地統計調査」では、瑞穂市内の空家数は3,850件となっていますが、これよりも正確に空家調査をされたということでしょうか。

事務局

P9の「住宅・土地統計調査」の結果と今回市で行った調査とは全く関係性はありません。市の調査ではまず水道の使用状況等から抽出しているため、住宅・土地統計調査とは異なる調査方法で、空家の実態を絞り込んでいます。本計画で対象となる空家の調査手法としては、この方法が適切であると考えています。

委員 4

危険な空家が6件しかないのは、少ないといった印象です。空家は管理をしていくことに重きを置くより、利活用あるいは取り壊して販売することを中心に行った方が良いと思います。空家バンクは、まだ岐阜県内ではそれほど立ち上がってはいませんが、需要はあると思うので、早く立ち上げたほうが良いと思います。

委員 5

岐阜県宅地建物取引業協会では、本巣市と提携して空家バンクを行っているが、登録件数が40件、成約件数が20件近くあります。瑞穂市で空家バンクを立ち上げれば、ある程度は流通していくと思います。

事務局

利活用は、自治体が行うよりは専門家である協会が空家を登録し、流通に乗せることによって、利活用していくことが必要かと思っています。本巣市の状況も聞いており、以前よりはだいぶと活用数が増えたと感じました。危険な空家以外は利活用できると思われるため、所有者との連携を図りながら民間の空家バンクを活用していきたいと考えています。

委員 4

民間だけで進めるのではなく、瑞穂市が窓口となって空家バンクを立ち上げることが重要だと思います。窓口は瑞穂市にて行い、情報を民間に提供することにより、売買等に対する相談がしやすくなると思います。民間事業者が主体となって行っても良いのですが、空家は増えることはあっても減ることはないため、相談窓口は市に設け、お互い協力しあって進めるべきではないかと思ます。

会長

どこへ相談に行くかというような窓口は、行政が行わないといけないと思います。

委員 5

本巣市や岐阜市においても、やはり行政が窓口となり、空家バンクを設けて、ホームページで情報発信している。そこに売りたい人、買いたい人がアクセスして、両者の合意があれば取引を行うという形にもって行っていただきたい。

委員 6

空家所有者にとって、どういう対処方法があるのかが分かりにくいといった課題があります。建

物を壊さないといけないのか、売買・賃貸のニーズがあるのかが分からず、相談に行く必要があるものの相談先が分からないといったことがネックになっていると思います。瑞穂市は県内でも数少ない人口が増加している自治体であるため、他の自治体と比較すると空家に対するニーズがあるのではないかと思います。他の地域では、民間は手を出しづらい部分があるのに比べ、瑞穂市は民間主体でもある程度流通するのではないかと思います。そのあたりの状況について、お分かりの方がいましたら、ご教示いただければと思います。

また、ニーズが高くても相続等の権利関係の問題等で、民間の流通に乗らない物件が出てくると思われますが、それについて何か施策を考えていかないと、危険空家になってしまうといった懸念があるため、民間と棲み分けをして空家バンクを運営していくことが一つの方法かと思います。県では空家バンクを運営していませんが、県内には昨年5月の時点で26自治体が空家バンクを設置されています。また、国が全国版の空家・空地バンクを運営しているため、そういったところにも情報提供し、移住・定住と絡めて広く利用していくことも一つの選択肢であると思います。

委員5

瑞穂市においても、最近では本田団地等の利便性の良い所でも空家はなかなか処分できず、更地にして駐車場にしている例もありますので、あまり他の市町村との違いはないと思います。家族形態が変わり、子供世帯が他に土地を買って家を建てているため、親世帯の家が空家になってしまうケースがあります。行政が空家バンクを設置して、そこへ登録していただき、売買・賃貸に回していかないと、放置家屋になってしまう可能性があるため、できれば早く空家バンクを立ち上げていただきたいと思います。

会長

とにかく早く空家バンクの体制を整えて、それぞれの空家・空地のカルテを作り、情報発信するべきかと思います。

委員4

民間業者では、個人情報等の壁があり、立ち入れない部分があります。空家は、相続等の様々な要因で空家となっており、民間の人間だけで対処できるような生易しい問題ではないため、こういった会議が設置されていると思います。民間業者も、営利追求だけが仕事ではないので、官民で協力していかないと空家問題を解決していくのは難しいのではないかと思います。

事務局

相続等の権利関係の問題については、所有者不明土地に関する特別措置法が昨年公布されましたが、公共事業に関して所有者不明土地がある場合に手続きを簡素化するもので、公共事業でなければ法律の対象となりません。それ以外では、法務局において、土地についての相続登記の義務化に向けた動きがあります。市においても、固定資産の相手方が分からなければ、税の滞納に繋がるため、裁判所に届け出て処理を促す動きを進めています。

会長

ケースバイケースではありますが、個人情報を取り扱うことから、やはり行政が受付できる体制を整えることが一番かと思います。他の市町でどこまで、どんな体制で空家バンクを行っているのか、調査をして状況を確認することがまず第一かと思います。

委員 1

P23 で空家バンクに登録したい人は 33%となっており、空家バンクを立ち上げたからといって、直ちに問題が解決することではないと思います。問題の解決として、空家バンクを立ち上げれば良いというのは少し違うのではないかと思います。

事務局

P23 で意向結果のグラフが出ていますが、グラフ右下にある n=216 件が回答をいただいている数です。建物の今後の予定等の設問にある n=216 件も同じ回答者です。

会長

空家バンクは、売却等をしていきたい人の選択肢の一つかと思います。空家バンクとはどういったものなのか、その制度を理解していただくための意味合いも含めて情報発信していく必要もあると思います。

委員 7

私個人的には、活用の意向はあまり大きくないといった結論は出せないのかなと思いました。

事務局

今後の維持管理などに困っていない方は、空家バンクは必要ないという意向をお持ちであると捉えています。

委員 7

必要な方にとっては、ツールの一つとして考える余地はあるのかなと思います。

会長

個人的には、登録に関わる手間が面倒であると思う所有者の方が多いのかと思います。ただし、いくつかの選択肢の一つであることは事実です。

都会へ出られた方の家屋が空家になっているケースがあり、地元の自治会、子供会等から管理に対する要望が市に来ることがあります。地域から警察への要望等が出されていたりしますか。

委員 8

警察に対して要望が来ることはあまりありません。旧家に対して骨董品等を狙った窃盗が発生することがあり、空家となっていると防犯上も心配です。管理されておらず、外から出入りができ、外から見えにくい空家が危険です。不審者が入りやすいこともあり、いったん家の中へ入ってしまうと外から見えない、家屋の中で不良行為が行われていても分からないといった点があります。

空家であっても、見通しの良い家屋や外から入れない家屋はそれほど問題はありません。現時点での対応としては、空家の危険性を地域で把握して関心を持つ、あるいは近づかないようにしようというのが精一杯かと思います。廃屋であっても、所有者以外は簡単には改善ができず、時間がかかります。特定空家等に関する手続きまでにも時間がかかります。本来は所有者が環境を整備する必要がありますが、そうもいかないことから、問題のある空家があれば、現地調査を行って防犯上のランク付けをし、地域で情報共有していきたいと思います。

事務局

今回の計画書の修正にあたり、防犯上の問題も付け加えさせていただきましたが、データの取り扱い等に関して、防犯上の問題における情報共有は、特措法上問題がないのかについて委員にお聞きしたいと思います。

委員 6

空家に関する防犯上の情報共有としては、どこに、どういったものがあるのかということになるかと思えます。事務局が懸念しているのは個人情報に関する点かと思われそうですが、空家の所在等に関する警察との情報共有については、個人情報保護に抵触する情報とは別のものかと思われそうです。どこにどういったものがあるかという情報共有は可能であると思えます。ただし、所有者に関する情報等になると、個人情報に関するものもあるかと思えます。

国のガイドラインでは、はっきりと防犯という話はありませんが、特定空家の判定の中に「周囲に影響を与えるもの」との定義で「扉が施錠がされていない、窓ガラスが割れている等、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている」といった内容も考え方の中にあることから、防犯についても合致しているかと思えます。

事務局

駅前開発に関して意向調査を行いました。空家について、跡取りの方が、家屋が建っていれば固定資産税の減免措置を受けられるためそのままにしていると言われる場合もあり、空家にしておく理由がそれぞれに異なっていることから、それらの条件をクリアすることがなかなか難しいのかと思えます。庁内の会議でも、今後はそういった情報を一つずつ共有して1軒ずつ対応していく必要があることと、防犯上のことも大切であるということで、そういったことも情報共有していく必要がありますし、警察の方とも連携していきたいと思えます。

委員 4

空家への対応について、すごく簡単に考えている人が多く、権利を放棄すれば何もしなくてよいという考え方を持っている人が非常に多い。相続放棄しても、管理は自分で行っていく必要があることを、色々な情報ツールを使用し、発信することも大切です。市も真剣に頑張っていると情報発信をすれば、分かってもらえるのではないかと思います。瑞穂市内で生活するためには、こうしてほしいという旨の要望が、市の方からあってもいいと思えます。

会長

複数の人が共有している土地も多く、そういう土地はなかなか足並みがそろわないこともあるのですが、意思統一されることで住宅地として活用できるようになることも多々あります。しかし、皆さんの思いがなかなか一つにならないのが現実です。空家バンクについては、他の市町の情報を収集するとともに、どんな効果が出ているかについても調べる必要はありますが、空家バンクを設置することで、少しでも流通させることができるのではないかと思います。

事務局

ほとんどの空家は利活用が可能で、取り壊さなければならないのはごく一部だと思います。利活用をして空家を発生させないための施策は、この計画書の中の P33、P34 に書き込みました。情報共有、市民への情報提供、空家バンク等に力を入れていく必要があると感じました。ありがとうございました。

会長

その他、計画書にこれだけは追加してほしいということがありましたらお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

委員

(意見なし)

会長

それでは、ご意見が無いようですので、この辺りでお諮りさせていただきます。お手元にある「瑞穂市空家等対策計画(案)」について、適当と認めることにご異議はございませんでしょうか。

委員

異議なし

会長

それでは、瑞穂市空家等対策計画(案)について、本協議会で案のとおり議決した旨答申することとします。以上で本日の議題はすべて終了しましたので、議事を終了します。
事務局からの報告事項等がありますか。

事務局

事務局からの報告事項はありません。

それでは以上を持ちまして、閉会させていただきます。本日はありがとうございました。