

平成30年度第2回羽島市空家等対策推進協議会 会議要旨

日 時	平成30年8月22日(水) 午前10時00分から午前12時00分まで
場 所	羽島市役所 本庁舎4階 委員会室
出席者	<p><委員長> (敬称略)</p> <p>岐阜県不動産コンサルティング協会会長 県空家等総合相談員 名和 泰典</p> <p><委員></p> <p>羽島市民生委員・児童委員協議会副会長 後藤 聖子</p> <p>岐阜県弁護士会 竹中 雅史</p> <p>岐阜県空き家管理業協会会長 県空家等総合相談員 高橋 邦一</p> <p>羽島市社会福祉協議会 福祉活動専門員 岩田 詩織</p> <p>羽島市都市計画課 建築担当課長補佐 野村 匡央</p> <p><事務局></p> <p>羽島市市民部長 松原 雄一</p> <p>生活交通安全課長 牧野 充守</p> <p>生活交通安全課 主幹 浅野 貴久</p> <p>生活交通安全課 主任 清水 孝明</p>
要 旨	<p>開会</p> <p>委員長あいさつ</p> <p>協議事項 羽島市空家等対策計画の改訂について</p> <p>事務局説明</p> <p>羽島市空家等対策計画の計画期間が平成31年度末までとなっていることに伴い、来年度改訂をしていかなければいけない。今年度は、来年度の予算を取るために、どの程度のことをやっていくのかをご検討いただきたい。</p> <p>予算にも限りがあり、平成27年5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行直後は調査や計画作成に補助金がつくことが多かったが、現在は難しくなっていることもあり、いただいた意見の全てを予算化し反映することが出来ない可能性もあるが、たくさんのご意見をいただいて、やれることをやって、よりよい計画を作っていきたいと思っている。</p> <p>見直しについては、平成31年度中に改訂版を策定し、平成32年度から5年間第6次総合計画の後期に合わせて設定をするものである。計画については法律の第6条に基づいて策定しているが、どのように今後充実させていくかご意見をいただきたい。</p> <p>現計画については調査がベースになっており、一番最初に空き家の情報を取得するために基礎調査を自治会の皆様にご協力いただいて行ったが、この調査についてはこの後に行った全戸的な調査の結果と比較すると、各自治会長の温度差もあり、多く出るところと少なく出るところが分かれた。</p> <p>その後の空家等悉皆調査では、株式会社ゼンリンが地図作成のために持っているデータを元に、空き家と思われる家を外観調査し、郵便受けにチラシがたまってい</p>

る、窓ガラスが割れたままになっているなどのチェックを行い、空き家がどうか判断してデータベース化していくという作業を行った。そのデータをまとめた結果、計画策定時には羽島市内に779件の空き家があるという結果が出た。実際の調査の中では基礎調査と悉皆調査の結果が一致しない家もあり、1つの調査で全てを把握するのは難しいということを実感している。

調査のデータを元に、各町の空家率や建築年代別のデータ分析、各種統計データなどを活用しながら、各町の課題や問題を分析した。また、高齢者の増加による空き家の増加を考え、高齢者のみ世帯などの分布の分析等も行った。

今回特に意見をいただきたいのが、現在779件から通報等によって830件ほどに増加している空き家について、現在把握しているものを追調査するべきか、もしくは連絡がないところで空き家が増えているかどうか改めて全件調査するべきかどうかということである。

市としては、前回調査してから今に至るまでの830件というデータをベースにして、状況の変化ということについては写真に収めたり、経過によって特定空家等に近づいているかどうか分析を進める必要はあると思うが、改めて一から歩いて調査する必要はないと考えている。前回のデータから最新のデータに更新していく過程で、前回の計画と同じように町ごとの分析を行っていきたいと思う。

計画の中に住宅土地統計調査で見る空家等の状況というのがあるが、これは国が調査しているものだが、国勢調査のように全戸ではなく抽出で行っているものである。この調査時期が平成30年の10月となっている。前回の調査が平成25年に行われたときの調査結果の公表が27年の2月に行われたことを鑑みると、今回の調査結果の公表時期は平成32年2月になると思われるため、今回の計画に盛り込むのは難しいと思われる。

このデータがそもそも必要かどうかという問題であるが、住宅土地統計調査というのは10部屋あるアパートの9部屋が空いていたら9部屋が空き家として扱われているため、10部屋のうち1部屋でも住人がいれば空き家ではないと判断している羽島市の調査とはデータに乖離がある。具体的な空家率は住宅土地統計調査では11.5%、市の調査では2.98%である。統計調査は参考値程度になってしまう。

他では、今行っている活動として、終活セミナーなどの予防活動を記載する。特定空家についても実績が出てきたので、ケースごとにこういうケースはこういう指導をしているなどの掲載をするべきかどうかも考えている。利活用の事例、空家バンクの紹介など、やっていることについては計画の項目に合わせて記載をしていく。

平成28年度と29年度の取り組み状況については、平成28年度に総合窓口として生活交通安全課を新設し、チラシを固定資産税納税通知書に全数同封した。

また、タイミング的にPRはしていなかったが、竹鼻コミュニティセンターやはしま観光交流センターについては空き家の改築をしたものであるため、市としてそのようなことをやっていることもアピールしていく必要があると思われる。あとは、NPOと協定を結んだことや空き家対策セミナーの話を盛り込む。

空き家の利子補給金については、いままでに1件相談があったが、収入の関係で銀行から融資が受けられなかった。制度設計について見直す必要があると思うが要綱についても盛り込んでいきたい。

平成29年度については、出前講座をやっており、3団体に実施した。空き家の全戸アンケートを実施し、これは所有者が被っているものや水道の使用状況を見て、メーターが取り外されているものを省いて、779件の空家のうち、620件にアンケートを送付した。回答が272件あり、使用しているとの回答が134件であった。客観的に判断をして空き家として扱っているため、主観的に空き家じゃないといわれるものについても何か計画に盛り込んだり、アンケートの結果を対策計画に盛り込んだりしていく必要があると考えている。

また、NPOと共同で行った先駆的空家モデル事業の結果なども反映していく。

課題としては、程度のいい空き家は既に流通しており、個別の問題をかかえている、特に権利関係により空き家となっているものが多いということが判明してきている。これをどうしていくのか。

また、解体に係る費用も高くなってきており、残置物の処分費も高くなっているため、不動産価格との差し引きでマイナスになっているという結果も出ているのでこのあたりも計画でどう対応していくのか対策を考える必要がある。

その他、移住定住体験住宅については、順次進めていく。信託については、個別で信託を載せるのではなくて、任意後見やその他の制度も含めて、資産凍結の防止策の一つとして啓発していくということを記載したい。

以上のことから、どのような計画を作っていくのか、もう一歩進んだ分析が必要なのかを検討したい。特に、現在考えているのが、市内の不動産の動きのデータを分析し、売買や相続の状況を確認して分析をしていくことで、土地や建物の動きをデータ化することで何か空き家の発生や予防に活用できないかということも考えている。

次期計画に向けて率直な意見をお聞きしていきたい。

委員

悉皆調査については、基本的には中に入らないで目視で行うものなのか。

事務局

基本的には中に入らないというのが原則である。

委員

調査をするのも大切だが、空き家対策の本質としては空き家をどう処理していくのかということである。だからこそ、空き家を処理する費用にお金をかけるべきだと思うので、例えば、空き家バンクに載せて空き家を処理していけば空き家が減っていくわけである。調査して満足しているというのではなく、どう処理していくのかということを重点に考えるべきだと思う。そこにお金をかけていくべき。

事務局

それでは、調査については現状のデータベースをもとに進めていくという形がよいのか。

委員

正確な数字を出すということにそれほど意味はないと思う。おおよそつかめればいい。

委員

もともと空き家率という数字が先に走るのので、その空き家の本質がなんだというときにはっきりしていない部分がある。

事務局

実際使っていると主張される方の家を見に行ってみた場合に、どう見てもいないようにしか見えないケースがある。

委員

そういうケースをカウントに入れるかどうかという判断も難しい。

委員

どちらにしても、実際にやった調査と国がやった調査というのは数字がかなり乖離している。他の行政でもかなり乖離しており、実態と統計の数字とはあまりにも違いすぎるので、ほとんど参考程度というか、参考にもならない。各市町村が把握した空き家に対してどうしていくのかということが一番大事で、空き家の数を減らしていくという方向に向かわなければいけない。増えています、という情報だけでは何の対策をやっているのかわからないため、空き家が減りました、これだけ処理できましたというデータのほうが大事なのではないか。どういう方法でどう処理をしているか。こういうことをやっているのだから協力してくださいという形で住民に問いかけていくというのが一番大事なのではないか。

委員

これから空き家バンクの制度をやっていこうという中で、もう少しフォローできるものはないのか。ただ単に制度を作ってやりましょうではなくて。例えば、空き家バンクを作っても実際にはなかなか動かないため、バンクに挙げるのにやはり物件の調査をしないとイケない。

委員

空き家の調査というよりも、処理しなければならない物件の調査で、それを空き家バンクに挙げて、処理できるような方式を作っていくとイケない。国交省の補助金事業で最終的には空き家バンクを作るという話だったが、まだできてないという話ですよ。やはり、処理をしていくという話であれば空き家バンクというのでも必要なことでしょうし、早くそれを立ち上げて少しでも早く空家が少なくなっていくような方向に力を入れていくべき。そちらのほうの作業を先に進めていく必要があると思う。

委員

行政代執行の費用は予算としてみているのか。

事務局

みていない。常に予算をもっておくというやり方はできない。予定する物件については可能かもしれないが、緊急的に年度の中で発生するものについては補正予算や予備費という話になってくる。

委員

ほかの自治体の人と話をしても代執行の予算はとっていない様子なのか。

事務局

行政代執行を行った自治体に聞いたところ、予備費での対応との話だった。特に略式で至急というのが多い様子。

委員

最初から税金で解体する予算を組むというのは難しいかもしれない。

委員

今の時点で命令くらいまで出ていれば予算を取りやすいかと思う。

委員

予算を取っておかないとなかなかやりづらいということもあるのでは。いざ代執行をやるとなっても。

事務局

あとは、額の問題もある。行政代執行になると、結構な額がかかる。財務部局が予算として認めるのは明確な案件あって初めて話が進んでいく。

委員

10万、20万ではなく、100万、200万とかかる話なので、戸数が増えると、逆に大変な額になってしまう。

事務局

行政代執行のケースが発生したことを想定した、打ち合わせのスキームというのをあらかじめ設定をさせていただいて、誰がいつどの手順で動いて予算を確保するのかを整理して、財務部局と我々で持っておくということを進めさせていただかないといけないと思う。

委員

特定空家等の認定が増えると、時間が経ち老朽化が進み、いずれは命令しないといけな、という話がでてくる。

委員

時間の問題かと思われる。いつまでも予備費でやっていくわけにはいかないかなという気もする。

事務局

今後は間違いなく件数が増えてくる。空き家の数もどんどん増えていく一方。

委員

だから、そういうことの理解を一人ひとりがしてくれないと、ここで話をしてもどうしようもないということではないか。

委員

自分でこなすという意味を持たせないといけな。行政がやってくれるから放置しておけばいいと思って見える方も実際にいる。

委員

その費用が請求されるという考えがない。代執行の費用は所有者に請求されるということを知ってもらわないといけな。

委員

市のほうに空き家を解体したいがどうしようというような相談は結構あるのか。先立つ費用が無いからどうしたらよいのかとか。

事務局

どちらかという権利関係の相談が多い。権利がややこしくて、自分は壊したいけど勝手に壊せないというような相談は何件か受けているが、勝手に壊していいとは市としても言えないので困る。

委員

そういうイレギュラーなケースは仕方ない。とりあえずは一般的なケースを先につぶしていく必要がある。

事務局

昨年の見える化に参加してもらって、空き家を売ろうかと思っていた人に、中の残置物の処分をお願いしているが、それがなかなか進まない。残置物が多くて、それを空っぽにしないと空き家バンクに載せて人が見に来て、ごちゃごちゃの状態ではいけなという話はしているが、そこが進んでない方が多く、仏壇などの処分等も進まない。そこで、今年度は断捨離を啓発していこうと思っている。

委員

荷物の処分の方法のマニュアルを作って配布するというのも必要かもしれない。どうすれば安く処分できるのか。業者に頼むとなると30万、40万でやってくれると思うが、自分でやろうと思うとどうしていいかわからない方が結構いらっしゃるので、パンフレット等も検討すべき。そういうことがわかれば自分でやろうかと思っ見える方も結構いる。

委員

あとは手間について。一人でやっているとなかなか進まない。例えばシルバー人材センターに協力してもらうなど検討しては。分別まではある程度できても片づけ方がわからない人が多い。だいたい処分するものはどこの家でも決まっていて、衣類やふとんとか、家財道具、電化製品等や、重機などが多い。

委員

小分けにするのが難しい。あと、分別のやり方とかも。ふとんなどは1mに切らなければならないが、古い布団だとちょっとやそっとじゃ切れなくて大変。女性だけではなかなか片付けられない。

事務局

次の開催は平成30年11月21日。

閉会