

第2回 玉野市空家等対策協議会 議事概要

日時 令和2年11月5日(木) 10:00~12:00
場所 玉野市本庁舎3階 特別会議室
出席者 黒田 晋 (玉野市長) 三宅 翔 (岡山弁護士会)
多田野 正史 (岡山県司法書士会・岡山県 田中 誠 (岡山県建築士会玉野支部)
土地家屋調査士会岡山支部) 藤原 彰子 (岡山県宅地建物取引業協会)
河野 千景 (岡山地方法務局岡山西出張所) 石田 信治 (岡山住まいと暮らしの相談センター)
江田 康夫 (玉野市コミュニティ協議会) 森 美樹 (みなとまちづくり機構・たまの)
事務局 熊沢 信之 (建設部長) 吉田 豊 (建設部都市計画課長)
猪熊 隆行 (建設部都市計画課長補佐) 山本 智弘 (建設部都市計画課主幹)
山平 智宏 (建設部都市計画課主幹) 寺田 裕紀 (建設部都市計画課主事)
傍聴席: 1人 報道関係: 1人

議事の概要

1 開 会

2 開会挨拶

3 委員の紹介

4 座長の選任確認及び会長職務の代理者の選出

事務局 : 第1回玉野市空家等対策協議会(今年度9月書面開催)において各委員に対する意見聴取を行った結果、玉野市空家等対策協議会会則に異議が無かった。会則第3条では「会長は、市長とする。」と定めており、本協議会の会長を黒田市長にお願いする。

また、同条第3項に、「会長に事故があるとき又は欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が会長の職務を代理すること」となっており、会長から委員の指名をお願いする。

黒田会長 : 会則第3条第3項に基づき、他自治体の協議会委員等を務められたご経験がある、岡山住まいと暮らしの相談センター事務局長の石田様を指名する。

5 議 事

事務局 : (1)玉野市空家等対策計画(素案)
(2)空家等対策関連施策の概要について
※資料により説明。

黒田会長 : 事務局からの説明について各委員から意見や質問等を頂戴したい。

A委員 : 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(以下、ガイドライン)は資料に添付しないのか。

事務局 : ガイドラインは情報量も多く、現時点では本計画における資料として掲載していない。必要に応じて参考資料としての掲載を検討する。

- A委員** : 特定空家の認定は市の立入り調査により行うとあるが、第三者機関等に意見を聞くべきではないか。
- 事務局** : 特定空家の認定という手続を行うか否かは各自治体によって異なり、本市は認定の手続という作業を行わないこととしている。ガイドラインに従って専門の建築技師が空家の危険度判定を行い、点数化し、基準を超える危険度が認められるものを特定空家と見なす。これにより、柔軟かつ迅速な対応をとることができるため、緊急性が高い場合は事後に協議会へ報告させていただくこと等を検討している。
- B委員** : 従前より玉野市は空家対策を行っているが、不十分という認識なのか。
- 事務局** : 平成28年度実施の実態調査では約2,500件の空家が市内に存在することが判明した。危険度が高いCランク以上の空家は500件にもなる。
市への相談件数は平成27年度からの全ランク累計で約200件であることから、潜在している危険な空家が数多くあり、今後も重要な地域課題になると予測している。
- C委員** : 空家の維持管理には金銭的な負担が大きい。官民一体となった施策は検討しているのか。
- 事務局** : 本市では危険空家に対する除却事業補助を設けており、実績は平成29年度2件、平成30年度8件、令和元年度4件である。除却事業補助は県と2分の1を負担していることから、毎年県から年度末に予算を調整される。今年度も7件分の予算を確保していたが5件に調整された。ニーズがあるものの財源が確保できず、翌年度まで待つて除却するケースもあった。そうした状況を踏まえ、民間団体と連携した支援も検討していきたい。
- C委員** : 住宅金融支援機構も空家に特化した融資制度を設けている。今後は融資制度を用いたケースが増えてくると考えているので、検討いただきたい。
- D委員** : 不動産業に従事する中で、相続人から空家の片付けができないという相談が多い。具体的には相続人が他府県に住んでおり、空家の利用予定もない状態で金銭及び時間の投資を必要とする片付けに踏み切れないというものである。片付けに関する補助金等の支援はないのか。
また、改修事業補助については、賃貸の場合、改修の見積もり取得等から市の審査まで時間を要し、実際の入居が2〜3ヶ月後になる。市民が利用しやすい制度にできないか。
- 事務局** : 玉野市では片付けに関する補助制度は設けていない。
みなとまちづくり機構・たまのは、移住支援の活動において、空家の活用や移住者の住まいの確保を目的に、ボランティアで片付けや清掃活動をされている。ただし、ボランティア活動のみでは充足しているとは言えない、有効な支援策を検討したい。
続いて補助金の手続き簡素化についてであるが、改修事業補助についても除却事業補助と同様に、今年度から県の財源の確保に至ったところであるが、県への申請事務処理が複雑であり、時間を要していることから、県に対し効率的な手法を検討するよう要請している。

- E委員** : 空家対策は補助金が最重要項目であると考えている。補助金申請において補助対象の判断基準は明確であるのか。
- 事務局** : 除却事業補助は専門技師による点数化により、特定空家に該当すると考えられるCランク以上のものを対象とし、改修事業補助については空家であることの確認がとれれば予算の範囲内で該当としている。
- F委員** : 市民の空家の利活用促進には、啓発活動と相談体制の充実が重要であると考えている。岡山住まいと暮らしの相談センターでは、今年度、空家に係る相談会を玉野市で実施し、参加者は6組であった。市内の不動産業者や相談体制を有する関係団体等との連携により、地道に訴えかけることが必要であると考えている。
- G委員** : 玉地区は高齢化率が40%を超えているエリアがあり、空家が多くなっている。素案には補助金や窓口等の具体的な取組に関する記載がない。
また、改修補助の実績はどれくらいあるか。
- 事務局** : 玉地区は空家に関する課題の多い地域であると認識している。現時点では、関連施策について、抽象的な表現に留めている部分も含め、一定程度明確に記載するよう検討する。
改修事業補助は平成25年から実施しており、平成25年度6件、平成26年度4件、平成27年度6件、平成28年度7件、平成29年度5件、平成30年度6件、令和元年度2件、今年度は現時点で6件を予定している。
- G委員** : 年平均約5件程度であるが、空家の所有者から現在の補助金では改修費に対して不十分であるという声を聞いた。
- 事務局** : 本市では改修事業の補助率を2分の1に設定しており、除却事業補助については補助率を3分の1と設定している。上限50万円という部分について不十分であるという意見があるが、これまでの改修事業補助実績や今後のニーズを把握しながら限度額の設定について検討したい。
- H委員** : 住宅土地統計調査の住宅総数に当たる空家の割合は18.3%とあるが、玉野市の独自調査では4.9%となっているが差異の理由は何か。
- 事務局** : 住宅土地統計調査と独自の実態調査の違いは調査手法であり、前者がサンプル調査であり後者が全件調査となっている。住宅土地統計調査は国勢調査区から約5分の1の地域を抽出して調査しているため、抽出した地区により差が出る。さらに、前者は共同住宅は部屋毎に空家であるかの調査をしているが、後者は建物毎に空家であるかの調査を行っている。そのため、他自治体でも両者において差が生じている。
- H委員** : 平成29年の調査時と比べて空家が増加しているように感じる。危険度の高いものから手を付ける必要性は認識しているが、AやBランクのものもいずれは危険な空家になる。危険空家にしない、またその前段階である空家にしないという働きかけの重要性を感じている。
- 事務局** : 現段階での施策は空家の危険度のランクに応じたものとしているが、除却事業補助が該当になるのはCランク以上のものである。これは目の前の言わゆる危険の回避を目的としているが、危険な空家は増加する一方である。ま

ちの安全を底上げするには、ご指摘とおり A や B ランクの空家の利活用や予防策の周知が重要であると認識しており、今後は、セミナーの開催や関係団体との連携による啓発活動等を重視した取組みを検討したい。

黒田会長 : 本日、委員の皆様から多くのご意見をいただいた。素案の資料に加えるものや例を用いて具体的に説明するもの等素案の修正について検討いただきたい。

本市は人口が減少していたが、世帯数はここ 2～3 年前まで増加傾向にあった。理由は核家族の増加であり、これらが原因で空家が増加したと考えられる。対策として 2 つの考え方がある。危険な状態の空家対策と、少し手を加えると住める状態の空家を活用するというものであり、両軸が必要である。

コロナ禍の中で人の動きは低迷しているが、本市においては幸いなことに地域の皆様のご協力のおかげで店舗の開業数や移住者数が増加している。移住者等の意見交換会の中では空家の数に比べて情報が少なすぎるという意見が多い。空家はたくさんあると聞いているが、移住して住居として利用しようとする情報が発見できないというものである。

啓発活動や民間団体等との連携に加えて、空家の危険度に応じた明確な手立てが必要だと感じた。空家は個人の財産に関わる場所であり、行政代執行や略式代執行をすぐに実行できないが、危険な状況に対して市は最低限の対応を行わなければならない。現在、危険な場所ではカラーコーンやバリケードの設置を行っている。危険な状態であるという周知が必要であり、解体に比べると安価に実行することができる。一方、5 年も 6 年も状況が変わらなければ、どうなるのかという意見もでてくるので、所有者や相続人と交渉する必要がある。

こうした様々な課題に対して適切に対応した施策を展開できるよう、事務局には本日の意見を踏まえ、素案の修正等をお願いしたい。

7 閉 会