

# 令和 8 年度第1回富士市空き家等対策協議会 議事録

日 時：令和 8 年 7 月10日（金）10：00～11：30

場 所：富士市役所消防防災庁舎 3 階 研修室

出席者：10名

傍聴者数：0名

## 1 開会

## 2 会長挨拶

## 3 報告事項

（1）令和 7 年度の空き家対策について 資料1

（2）空き家対策の庁内連携状況について 資料2

資料 1 ・ 2

事務局が説明

### 【会長】

富士市において、市場価値として「売れる空き家」はどれくらいあるのかについて、現場感を知りたい。民間で実際に対応されている立場から、空き家は市場価値があり、流通し得るか、情報共有をお願いしたい。

### 【A委員】

空き家を探している人は一定数いるが、所有者が売りたいと思うタイミングが分からず、結果として放置されたままになっていることが課題だと感じている。不動産業者によるチラシ等の働きかけでは、所有者から反応が得られなかったり、相談先である業者を把握できていなかったりする。一方で、市からの案内は所有者に届くため、空き家の掘り起こしにつながる可能性があると考えている。

また、流通面では、状態や土地条件が良い空き家は売れる可能性があり、特に価格が相場より安ければ売却の可能性が高まる。

### 【B委員】

空き家が市場に出ないこと自体が問題だという前提で、結論としては場所によるところが大きい。購買・流通が成立しやすい地域では価値が高まるが、空き家が密集しているエリアでは、周辺道路の条件が良くない、周辺にお店がないなどの条件により価値が下がりやすい。

市場活性化の方策として、リバースモーゲージのように、相続が発生して揉めて動けない場合でも先に資金化できる仕組みの浸透やそうした仕組みを利用するための周知も広げることが必要である。

【会長】

私もリバースモーゲージがいい手段だと感じている。

【C 委員】

補助金や空き家バンク制度について、広報ふじには載っているものの市民の認知度が低いのではないかと感じている。空き家セミナーがあるが、子育て中や介護中、就職活動・親の家の問題などを抱える人でも情報が届くよう、若い年代から片付けだけでなく物の活用まで含めた講座や周知をしてはどうか。

また、隣近所の空き家に関する火災リスクや害虫などの相談・連絡先が問題になっているが、町内会・区長からの話が地域まで十分に浸透していないと感じるため、周知の仕組みをどう改善するのか聞きたい。さらに、廃棄物対策では市民活動団体と連携し、駅周辺なども含めて地域に向けたアクションやコラボを行うことも検討できるのではないかな。

【事務局】

現在、空き家分野での庁内連携が少しずつ始まっており、例えば高齢者支援課と、市政いきいき講座で「終活」と空き家を結び付ける取り組みを開始したところである。空き家に直結する形で連携したい団体はある一方で、各家庭や関係者によって様々な考え方があるため、取組がすぐに広がりにくい面もある。

その中でも、現状ではすでに多様な人とのつながりが生まれてきており、その成果を市民の皆様にもどのように伝えるかを関係者と話し合いながら検討し、また役立つ情報の発信や、連携した取組についても検討していきたい。

【D委員】

外国人観光客の増加などにより民泊事業者が増えており、副業として民泊を始めた事業者から「経営は順調」という話を聞いている。民泊には騒音などの近隣トラブルを懸念する声もあるかもしれないが、事業者側で勉強会を行い、より良くしていこうとして協議会を立ち上げる動きもある。

そのような民泊関連の団体・協議会との関係づくりを進めることや事業拡大のニーズの支援が必要ではないかな。

【事務局】

本市の補助金を利用して空き家から民泊にリフォームした事例を説明したが、一般的に住宅地にある民泊は、宿泊者の騒音が問題となることが多いため、本市では町内会に説明することを義務づけている。

また、空き家を減らすことを目的とする団体・協議会とは連携体制を整えていきたいので、ぜひ教えていただきたい。

【E委員】

所有者不明土地・建物管理人制度等について、提示されている物件のうち、予納金と還付金の比較でほぼ還付されている状況が伺える。これらの物件は、残置物があっても早期に処分できたのではないかと推測するが、処分先がすでにある程度決まっていた、あるいは処分を進めやすい事情があったのか、その背景を確認したい。

【事務局】

一件目は、近隣住民から「欲しい」という希望があり、買い受けの申込みがあったため、速やかに手続きが進んだ。もう1件は購入希望者がいない状態であったが、1年以内に売却まで至ったことから、立地場所や価格等の面でニーズにあったと判断している。

なお、購入希望者がいる、いないに関わらず、条件の良い物件を選定し制度を活用していきたい。

4 審議事項

(1) 第二次空家等対策計画について(第1章～第4章) 資料3

資料3

事務局が説明

【B委員】

セーフティネットに関連して、空き家の活用を提案したい。市内の空き家分布を見て、空き家がデメリットとして語られているかもしれないが、災害時には活用できる資源になり得ると考えている。例として、北部で富士山噴火なら南部の空き家を市が住宅として確保できれば、仮設住宅の建設にかかる費用や期間を抑えられる。逆に南部で津波なら北部の空き家を把握しておけば、避難受け入れを早められるのではないかな。

そのため、空き家は売ることだけでなく、災害時の住宅として使えるように考えるのはいかがでしょうか。

【事務局】

大規模災害が起きてから復興を考えるのでは遅く、災害が起こる前に事前の復興準備を進める必要がある。その流れの中で、平時から備えることが重要だと感じている。

しかし、住宅分野の計画に防災の観点を細かく盛り込むのは、計画になじみにくい部分があるため、防災対策の基本となる地域防災計画に具体的にまとめることが一般的である。当課としてはそれらの計画と連携しながら検討を進めたい。

県内の他市において、「災害時に民間アパートを探す際、県が間に入って賃貸を成立させた」事例があることから、空き家には所有者の意向や住める状態になっているかなどの問題はあがるが、空き家を住まいとして使うことに変わりはないため検討していきたい。

#### 【F委員】

全ての空き家を活用できるのが理想だが、実際はリノベーション等に掛かった費用の回収が難しく、踏み込みにくいケースが多い。このため、特に重要と思われるのは空き家になる前の「予防」であると感じているが、国交省の住まいのエンディングノート等のような既存施策は幅広い世代が楽しめる形になっていない。

そこで、子ども向けに空き家・相続等を学ぶ仕組みを作り、学校等の場で家族にもつながるように発信していくことが重要であると考えている。

また所管課だけではなく、より多くの部署と連携を図ることにより、空き家対策の可能性を広げられるのではないかな。

#### 【事務局】

空き家対策を不動産業者だけでなく、さまざまな業態、関係部署と連携して進め、若年層にも遊びながら空き家に関わってもらい取り組みを検討している。他自治体の取組である子どもと親と一緒に空き家の掃除をする体験や、漆喰をコテで塗る体験など、実体験を通じて理解を深める企画を、実施してくれる事業者・団体を募る形で実施したい。

### 5 今後の予定

- ・第2・3回の空家等対策協議会の開催日を報告

### 6 閉会