

令和4年度第1回富士市空家等対策協議会 議事録

日時：令和4年7月6日（水）13：00～15：00

場所：富士市役所10階 全員協議会室

出席者：10名

傍聴者数：4人

- 1 開会
- 2 委嘱状の交付
- 3 会長挨拶
- 4 委員自己紹介
- 5 審議事項

(1) 富士市空家等対策計画の策定スケジュールと前期計画の取組結果について資料1
事務局が説明

【G委員】

資料1の1ページ目の施策種別「推進体制の整備」の取り組み「相談窓口の一本化」の取り組み結果の下段にある「ワンストップ相談窓口の周知」とは、静岡県くらし・環境部住まいづくり課が主催となり、各市町村が協賛して、年に1回行われているものを指していますか。

【事務局】

静岡県と富士市が協力して行っているワンストップ相談会ではありません。

空き家の相談窓口が、市のいろいろな部署に分散していたものを、住宅政策課に一本化するというに触れています。静岡県と行っているワンストップ相談会については、また後の資料でご説明したいと思います。

【G委員】

下段の「相談会の周知」とは、別の周知もあるということでしょうか。県の行う相談会の周知を指しているということでしょうか。

【事務局】

相談会ではなく、相談窓口の周知です。空き家のご相談は、住宅政策課で受け付けていますという周知を行っています。

【G委員】

分かりました。ワンストップという同じ言葉を使っているということですね。

【H委員】

データを見れば、空き家に対する成果が着々と出ていることが分かるのですが、例えば、パンフレットの作成・配布やガイドの作成・配布、これらは空き家の該当者に訪問・配布しているのでしょうか。ベースとなる件数は、令和3年度に確認した空き家2,228戸とあるのですが、対象の母数に対してどのくらい配布できているのでしょうか。この中には分からない方もいると思い

ます。こういう制度ができましたよ、あなたにはこのような責任がありますよ、というPR資料をどのぐらいの比率で配布され、このような成果が出てきているのか、分かれば教えてください。

【事務局】

「啓発パンフレット」ですが、平成29年に市民向けに作成しておりますが、配布枚数などの細かい数字までは把握していません。

適正管理のところに書きました「空家等管理ガイド」は、適正管理のガイドブックとして、住宅政策課で行っている「空き家の適正管理に向けた指導」の送付と合わせて配布しています。市民から空き家に関する相談を受け、空き家所有者の方に適正管理をお願いする時に送っていますので、相談を受け付けた348件（空家等相談件数）の方に概ね全て送っているとお考えいただければと思います。

【H委員】

ありがとうございました。

空家等相談件数ですが、令和7年までに100件/年の目標値に近い相談が寄せられているとなっておりますが、具体的に令和3年度は何件でしたか。これまでの年毎の件数が分かれば教えてください。

件数が増えてきているのに、今後の目標が100件/年のままでいいのかという問題があると思います。

【事務局】

平成28年度が37件、平成29年度が79件、平成30年度が94件、令和元年度が89件、令和2年度が90件、令和3年度が73件となっております。後ほどの資料3にもこの数字は記載しておりますが、平成29～30年あたりからほぼ100件近い数字になっておりまして、コロナの関係もあり多少増減していますが、平均100件/年近い件数が常時あると考えていただければと思います。

目標値について、相談件数が多いのが良いのか悪いのかという議論はあると考えており、最終的には相談件数がゼロになるのが理想と考えていますが、そこまで到達するには時間がかかると考えています。空き家の特措法や住宅政策課住まい政策担当ができて数年ということもあり、まずは空き家問題について周知すること、市民の皆さんに自分事として捉えていただくことを重視した取組が現時点の目標と考えています。

相談数が多いことが良いこととは考えておりませんが、周知の結果として増えたと考えています。

【会長】

今は周知もまだまだされていない段階ということを見ると、今の段階は、空き家の相談をもっとしてもらいたいという目標の方がいいと思います。

【事務局】

先ほどの事務局の説明は、少し先のお話をさせていただきました。

ご指摘の通り、今の段階は自分の事として捉えていただくことを最優先に、相談はなるべくたくさんしていただくことが重要と考えています。

相続などのタイミングなどを捉えて、今後空き家をどうしていくのかということをお早めに考えていただくために、当面は、相談事業の周知に取り組み、多くの相談を受付けることを目標と考えています。

【会長】

空き家はどんどん増えていくので、それに対してしっかりと応えていくこと姿勢が重要だと思います。

【E委員】

資料1の2ページ目、空き家バンクに登録された物件というのは、民間の不動産業者ではどうにもならないなどの経緯があると思いますが、登録に至るまでの経緯としては、どのようなものがありますか。

また、空き家バンクの登録物件を成約に導くための取組はどのようなものがありますか。

【事務局】

空き家バンクの登録物件は、先ほどのお話のように、民間の不動産業者ではどうにもならなくて登録されるという経緯があると思います。そういった民間の流通に乗らないような物件を救っていくということを目的として、空き家バンク制度を創設した経緯があります。

しかし、後ほどご説明しますが、これまでは登録物件を不動産業者の仲介がないものに限定していましたが、これからはいろいろな意味で民間事業者の方に入っていただいた方が良いということで、空き家バンク制度の見直しを予定しています。

また、空き家バンクの活性化については、所有者・利用者双方に対する周知が重要と考えています。市内だけでなく、市外の方に対してのマーケティング戦略等も考えていきながら、広く周知し、利活用を進めていくことで、成約数を増やしていきたいと考えています。

【E委員】

累計の登録数が最大32件ということでしたが、その中で利活用に至った成功事例は何件ぐらいありますか。

【事務局】

成約件数は、令和元年と令和2年で1件ずつ、令和3年で12件ありました。

成功事例としては、売買価格が適正な額やそれ以下の額のため成約に至った事例があります。しかし、所有者の意向で、売買希望額を高く設定している物件などは成約に繋がりにくい傾向があります。こういった課題に対応するためにも、先ほどお話ししたように、民間事業者の方に入っていただき、価格の適正化などを進める事で成約率を高めていきたいと考えています。

【E委員】

不動産業界においても厳しい時代が続く中、周知をされて空き家バンクへの登録が進み、12件が成約に結び付いたというのは、担当課の努力の結果であると感心しました。今後に向けて、そういった成功事例の周知なども重要になると思います。

【会長】

それでは、(1) 富士市空き家等対策計画の策定スケジュールと前期計画の取組結果について、承諾いただくことでよろしいでしょうか。

(異議なし)

それでは、この内容で進めさせていただきます。

(2) 富士市空家等対策計画（後期計画）の骨子案について資料2

事務局が説明

【G委員】

(4) 基本理念、基本方針（案）にある、「空き家を富動産に変える」のところで利活用を居住用に限定しないとありますが、先ほどの空き家バンク活用事例 14 件の中にそのような事例はありますか。

【事務局】

実績は全て居住用としての利活用事例のみです。居住用からその他の用途への変更は、様々な規制等もあるため、今後検討が必要と考えています。

【G委員】

居住用以外の用途に変更する場合に、それに関わる規制緩和まで検討するのでしょうか。

【事務局】

規制緩和までやるのかどうかは、これからの検討事項と考えています。法律の枠を広げてというのは難しい面もありますが、他都市の事例なども踏まえて検討する予定です。

【B委員】

特定空家が 8 件、資料 1 で説明した保安上危険な空き家が 17 件とありますが、それらが周辺に与える影響など、保安上の問題に対してどのような対応をしていますか。

【事務局】

特定空家については 12 件認定し、現在は 8 件が残っている状況で、所有者及び相続者の方への指導を継続しております。特定空家は、解体するのが理想的だと思いますが、金銭的な負担など、難しい課題があり、なかなか結果に結びついておりません。

しかし、一部の所有者とは相続や解体に向けて具体的な話を進めています。

また、平成 27 年度に実施した空き家実態調査で把握した保安上危険な空き家の 17 件につきましては、一部特定空家に認定しておりますが、特定空家同様に継続的な相談、指導を実施しています。

【B委員】

指導は重要な要素だと思いますが、現地における周辺の安全確保に向けた取組はどうですか。

【事務局】

最低年に一度は現地確認を行い、適正な管理に向けた指導通知に合わせ、現地の状況写真も所有者等に送っています。

しかし、所有者が対応をしない空き家については改善されていない状態となっています。

【B委員】

もしも現地で危ないような状況が見られる場合は、周辺への影響を低減するために、あまりコストがかからない形で応急的な対応等をしていただければと思います。

【会長】

現地在危険な状態になっている場合、行政はどのような対応をしていますか。

【事務局】

対応が必要な場合は、昨年度設けた市の空き家条例に基づき、住宅政策課の方で緊急安全措置等の対応ができることとなっています。実際に対応した事例はまだありませんが、必要に応じた措置を市の責任で対応できる仕組みはあります。

【会長】

特定空家について、当初 12 件あったものが、4 件取り壊して現時点で 8 件となっています。今後増えていく可能性があると思われませんが、どうですか。

【事務局】

認定している特定空家と同等の、特定空家候補の空き家があることは把握しています。現在精査しているところですが、近いうちに本協議会にお諮りして認定を予定しているので、皆様の意見を伺いたいと考えています。

【H委員】

語句の定義に空き家予備軍という言葉が出てきていますが、ここに対する何らかの対応は考えていますか。

【事務局】

空き家予備軍は、今回の見直しで新たに加えたものです。今後は、特に予防の推進に力を入れていきたいと考えており、空き家にしない、させないといった取組を進めていきたいと考えています。その中で、官民連携のもと、セミナー等の開催や様々な機会を捉えながら、空き家予備軍をターゲットとした周知、意識啓発等を進めていきたいと考えています。

【H委員】

福祉の分野では、老々介護のような世帯があり、例えば 80 代夫婦が揃って施設に入所し、空き家化するような例もあるので、高齢単身以外の世帯も含めて対策をご検討いただきたいと思います。

【会長】

それでは、今回いただいたご意見を踏まえながら、(2) 富士市空家等対策計画（後期計画）の骨子案については、今後素案の検討を進めていくということによろしいでしょうか。

(異議なし)

それでは、そのようにさせていただきます。

6 報告事項

(1) 令和 3 年度空き家の適正管理に向けた相談結果について **資料 3**

事務局が説明

【D委員】

「エ. 所有者等の特定に向けた取組」について、法改正により令和 6 年度から相続登記の義務化が始まりますが、これにより所有者等の特定についても改善が期待されます。一方で、相続放棄を希望するケースも増えてくると思われますが、そのような場合でも管理義務が残ると思いま

す。その管理義務とは、具体的にどのような内容でしょうか。

【事務局】

建物の瓦や外壁などが剥離、飛散しないように管理することに加えて、敷地の草木などの管理が管理義務の対象になると考えています。

しかし、相続放棄した方に、新しい所有者が決まるまでは、相続放棄したとしても管理義務が生じるという話をしても、「放棄したのに、なぜ管理をしないといけないのか」と言われ、ご理解いただけないケースがほとんどです。このような状況も踏まえ、空き家化の予防に向けた取組において、管理に関する周知をすることが重要と考えています。

【D委員】

管理義務については、強制力はないのでしょうか。

【事務局】

強制力はないものと認識しており、相続放棄した方に現状を伝え、お願いということで指導しています。

(2) 富士市空き家バンクの制度改正について **資料4**

事務局が説明

【G委員】

空き家バンクの登録物件について、インスペクションの実施は必須条件としていますか。また、耐震診断についても実施済み条件としていますか。

【事務局】

空き家バンクの登録において、インスペクションや耐震診断の実施は必須条件としておりません。居住可能な状態の物件、各種法律に違反していないことなどを登録要件としており、住宅政策課で建物の状況を事前確認して登録の是非を判断しています。

【G委員】

インスペクションや耐震診断が実施済みである物件について、その旨の表記はしていますか。

【事務局】

これまでは個人間のやりとりとしていたので、ご指摘の部分が不明確になっているケースがありました。今後は、制度改正により、不動産業者の仲介のもとで契約の話を進める流れになりますので、その中でインスペクションや耐震診断の実施状況についての説明がなされるものと考えています。

補足となりますが、現制度の中では、ご指摘の内容の表記はしておりません。物件の登録をしていただいて、その後の不動産業者とのやり取りの中で話をさせていただくという認識をしています。ご指摘の表記については、今後検討させていただきたいと思います。

【E委員】

今後は、空き家バンクの利用希望者向けの物件資料を不動産業者が作成すると思いますが、その際にインスペクションや耐震診断の状況に関する情報を盛り込むとよいと思います。利用希望者にとっても見やすい資料になると思います。

【A委員】

地元の地区でも空き家が増えてきており、町内としても空き家問題への対応が必要なケースもあります。その中で、持ち主の移転先や連絡先が分からず、苦勞するケースが出てきています。そういったケースに対応するために、空き家の持ち主がすぐにわかるような登録制度が必要だと思ひます。

【事務局】

空き家化の状況は、最初にご近所の方が気づかれると思ひますので、市としても地域の方と連携して迅速な情報把握に努めたいと考えています。現在の仕組みでは、空き家になったことをすぐに把握するということが難しい面があります。例えば、家には住んでいないけど、住民登録をそのままにしているケースでは、実際に住んでいる場所の把握が困難となります。また、ただ今のご提案のような、空き家になったタイミングで所有者を登録し、情報共有する仕組みについても、個人情報などの関係から難しい面があると考えています。ただ、そういった中でも、住宅政策課の方にご連絡をいただいて、空き家化の状況を迅速に捉えたり、空き家化を未然に防止したりする取組を進めていきたいと考えています。

【B委員】

引っ越しだけでなく、お亡くなりになったり、介護施設に入られたりして空き家化するケースもあると思ひます。そういったことを踏まえて、市の関係部署が行う説明の際に、空き家に関するチラシを渡すなど周知、啓発を工夫することも重要だと思ひます。

【事務局】

ご指摘いただきましたように、周知という部分が一番重要と考えています。今後は、年配の方の集会などに伺ってご説明することや、終活とあわせて住まいに関する周知を行うことなどを検討しています。

【A委員】

周知は、65歳以上の単身世帯を対象とするのでしょうか。

【事務局】

単身に限らず、先ほどのH委員のご意見のような高齢のご夫婦など、空き家になってしまう可能性のある世帯に対して、広く周知していきたいと考えています。さらに、相続予定者となる子世代などに対する周知も工夫していきたいと考えています。

【会長】

福祉サイドでは、地域にお住いの高齢単身や高齢夫婦の世帯を把握しています。地域との連携の中で、そういった対象世帯へのアプローチをしていくことも重要と思ひます。また、終活と絡めたアプローチも、空き家予備軍に対する対応としては重要になると思ひます。

【会長】

それでは以上で議事を終了いたします。

7 その他

今後の協議会の日時、場所を報告

8 閉会