

令和4年度第2回富士市空家等対策協議会 議事録

日 時：令和4年9月13日（火）15：00～16：50

場 所：富士市役所消防防災庁舎3階 作戦指令室

出席者：11名

傍聴者数：4人

- 1 開会
- 2 会長挨拶
- 3 審議事項

(1) 富士市空家等対策計画(後期計画)について資料1
事務局が説明

【G委員】

24ページの第4章の【対策2】の具体的な取組の中で、上から1番目と2番目。1番目の「木造住宅の無料耐震診断の実施」は、空き家でも可能で、これまでも市が補助していると思います。ただ2番目の「木造住宅の補強計画作成・工事の支援」は、2年ほど前から住んでいる方がいないと補助対象から外れていたと思います。これは、空き家も補助金の対象として復活させるということでしょうか。去年は空き家になっていて住んでいる方がいないと補助金対象外で、作成支援も工事支援もなかったと思います。

【事務局】

今現在住んでいる住宅を長く住めるよう長寿命化させるには、耐震診断や補強計画を作成することが重要と捉えております。空き家になる前の取組として、住んでいる住宅にこのような取組を実施していくということを記載していますので、こちらは空き家になる前のこととお考えいただければと思います。

【G委員】

空き家になれば、これまで通り支援はないということでしょうか。

【事務局】

補助金事業の内容について、変更はないとご理解いただければと思います。

【H委員】

第4章の24ページ、【対策1】の新規の取組内容について、2行目に「高齢単身や高齢夫婦等のライフステージが変化したタイミングで空き家関連のチラシを配布する」と記載されていますが、果たして変化以降で良いのでしょうか。例えば高齢単身者であれば、ライフステージが変化して亡くなってしまったということが往々にしてあります。亡くなった後に何をするのかという話になってしまう。私はやっぱり、空き家になる前の対策が重要で、今回の取組の課題だと思っていますので、ライフステージが変化する前に動かないといけないのではないのでしょうか。

また、【対策2】の継続する取組内容について、「長く住み続けられる住まいづくりを進めるた

めに」という記載があるのですが、長く住み続けることが空き家対策としてどのような効果があるのか教えていただきたいです。

最後に、【対策2】の新規の取組内容について、「持ち家からの住み替えにより発生する空き家」という記載があるのですが、何を指しているのか分かりにくいと思います。先ほどのライフステージが記載してある【対策1】では「転居や施設入居、介護など」と記載されていますので、『持ち家から介護施設等への移転』など、具体的な内容に変えた方が良いのではないのでしょうか。読めば、今後自分にも当てはまると思える文言が良いと思います。

【事務局】

ご質問いただいたライフステージが変化する前については、私どもも一番力を入れなければならないと思っておりますので、ご指摘いただきありがとうございます。

まず、【対策1】の新規取組の「空き家予備軍の所有者に対する適時適切な意識啓発の実施」につきまして、質問いただいたように、実際にはライフステージが変化する前に皆さんに周知して、知っていただいて、今住んでいる住宅に自分がいなくなった時、住まいが変わった時にどうなるのか考えていただくことが大前提だと思っております。ライフステージが変化する前の空き家予備軍の所有者の皆さんには、例えば出前講座やチラシ配布、町内会単位でのご説明を通しながら、住宅を空き家にさせないことが望ましいことをご理解いただくのですが、それでもライフステージが変化して、住宅がそのまま空き家になってしまう場合があります。その時に、関係者であるご家族の方、介護の方など、住まいを変えられたことを知っている方々に向けても、住宅政策課が空き家予防の相談を受け付けていることを知っていただきたいと思っております。ひとつの段階だけではなく、人生の中で色々なステージが変わるタイミング、住まいのステージだけではなく、生活様式が変わるなど様々なタイミングを捉えて、様々な形での周知をしていきたいと考えております。言葉としては、「ライフステージが変化したタイミング」となっておりますが、固定資産税の納税通知なども含め、機会を捉えて空き家予備軍の所有者の皆さんに意識啓発をしていきたいという思いをこのように書かせていただいております。

次に、【対策2】の継続取組の「住宅の長寿命化の促進」について、私どもが空き家対策をしていますと、戦後の日本がまだ貧しい時に建築されたと思われる住宅が、築年数の経過に伴い住宅の傷みもひどく住めなくなり空き家となって、朽ち果てているものが一部あります。このように古い住宅には適時適切に無料の耐震診断を活用した補強工事やリフォームの必要なので、健全な住宅に長く住めるよう住宅の長寿命化の促進を周知していきたいと考えています。

次に、【対策2】の新規取組の「住み替えにより発生する空き家の抑制に向けた啓発」の内容につきましては、質問のとおり、具体的な事例を加えるなど工夫した表現に変えさせていただきたいと思っております。

補足ですが、【対策1】の強化する取組の「空き家化予防に向けた専門家と連携した出前講座等の実施」の内容と重なる部分もありますが、空き家化予防に向けた講座等を様々な場所に出向いてお話しさせていただき第一段階としまして、富士市シルバー人材センターの会員に向けた終活講座において、私どもも話をさせていただき機会をいただき、今年度の11月に前出講座の開催を予定しております。今年度から手始めに行っていく事を、補足としてご説明させていただきました。

【A委員】

15ページに「空き家の賃貸・売却・解体を希望する所有者が多い」とありまして、私も地区で何人かそのような声を聞きます。中には私が答えられないようなご質問もいただいている、空き家を解体すると、固定資産税が上がるということは皆さんご存じなのですが、なぜ上がるのか分からないと相談を受けました。

もう1点は32ページの「農地付き空き家の利活用に向けた検討」とありますが、農地付き空き家とはその家で持っている畑なのか、家の周りにある農地なのか教えていただきたい。

【事務局】

最初のご質問の固定資産税について、ご質問の通り、建物を解体すると一般的には土地の固定資産税を6分の1にする住宅用地特例が外れて、6倍とは言いませんが実際は3、4倍に固定資産税が増えてしまいます。他市では空き家に対し住宅用地特例を外す税制措置など先進事例を取り組んでいるところもありますが、富士市では、建物があれば土地の固定資産税の上昇が抑えられる現状となっています。

このため、住宅政策課で扱っている危険空家解体の補助制度では、建物解体により固定資産税が上がってしまうことも考慮し、最大30万円、住民税が非課税の方には最大50万円の補助金を交付しております。しかし、一部の空き家所有者の方は、固定資産税が上がる分も考慮した補助金だと説明をしても、空き家解体後に固定資産税が上がることを重く考え、結果的に解体しない方もいるのが現状です。今後の空き家に対する課税などは、固定資産税を課税しているのは資産税課と協議しなければいけないので、進捗がありましたら本協議会で報告させていただきます。

続いて、農地付き空き家の利活用の件ですが、農地付きの空き家の所有者は、農地だけや空き家だけを売ることも可能ではありますが、一体で売りたい方が多いと思っています。理由は、売りやすい建物部分だけを売っても、農地だけでは売ることが困難であり結果として耕作放棄地となってしまいます。

しかし、来年度からは農地の取引における下限面積の緩和が進み、一般の方でも農地が購入できるように変わるため、これを捉えて農業をしたいという一般の方に向けて農地付き空き家を紹介していきたいと考えております。

【A委員】

確認ですが、来年からは農地だけでも売買ができるようになるということでしょうか。

【事務局】

そのように聞いています。今までも宅地は普通に売れたのですが、農地の売買には規制があり、通常の宅地のような売買はできませんでした。しかし、規制が緩和されて農家資格をもっていない一般の方でも購入できるように改正されます。

【H委員】

今の32、33ページの空き家バンクの活用についてですが、来年度農地法の変更によって農地付き空き家が活用できるということで、これをどのように活用していくか、非常に興味があります。そのひとつとして、空き家を市営住宅として市民に貸し出すということは検討されているのかお聞かせください。

また、「空き家を活用した移住・定住の支援」と記載されていますが、他県から来る方にとって

は、大金を払って空き家を購入することは厳しいと思います。そのような方に空き家を貸し出すような制度、例えば半年間貸し出すような制度を設けて、できれば農地付き空き家も含めて、他県からの移住者を呼び込むような検討がされているのでしょうか。検討されていないのであれば検討した方が良くと思いますがいかがでしょうか。

【事務局】

今のところ、市が空き家を購入し、お試し移住のような住宅への転用は検討しておりません。将来的に空き家を効果的に活用した事例等があれば、検討していくことになると思いますので、将来的な参考にさせていただきたいと思います。

空き家バンクを通じた移住・定住の取組みとして、33ページの【対策2】の「空き家を活用した移住・定住の支援」の現状をお伝えさせていただくと、富士市も移住定住には力を入れており、例えば空き家に住みたいという県外の移住希望者からの相談などを、移住定住推進室と住宅政策課で一緒に取り組んでおります。

しかし、現在のところ、空き家を活用したお試し移住のようなものを実施する計画は立てておりませんが、それ以外の形で、富士市の空き家を見てみたいとか、空き家を購入したいや賃貸したいなどの相談は、例えば移住定住推進室を通じて相談があれば、すぐに私どもで対応させていただいておりますし、空き家に特化したオンライン相談会を実施した経緯もありますので、このような形で移住定住の推進を行っているをご承知いただければと思います。

また、33ページの【対策3】の「空家を利活用する新たな担い手の発掘」に書いてあるとおり、空き家を民泊など居住に限定しない利活用を進めていきます。例えば、民泊事業を行う企業、調べたところ現在は富士市にはまだ出店・進出していないと見受けられるのですが、民泊事業者や民泊を行いたいやる気のある個人等に空き家を利活用していただくよう後方支援を行い、その結果として、宿泊者に富士市の良いところを知っていただければと思っております。

【I委員】

何点かお聞きしたいのですが、32ページなどで「ウェブサイトで情報発信」とありますが、今どのぐらいアクセスがあるのかということと、先ほどの農地の関係で「農家カフェ」とかを最近テレビで見かけるのですが、そのようなことも可能になるのでしょうか。今、市の空き店舗対策は中心市街地に限定しています。それ以外の例えば北部や西部は対象になっていないので、もしそのような地域で空き家を活用して商売をやりたいという相談があった場合、どうなのか疑問に思っています。

あと、私どもは商業労政課と空き店舗対策の事業を行っていますので、商業地域でないところで商売をやりたい場合はどうなのかということと、最後に、スケジュールですとこの計画は来年の2月にとりまとめとなっていますが、その前に自分ゴトとして考えてもらえるような説明会のようなことは実施するのかどうかお聞かせください。

【事務局】

最初にウェブサイトの関係ですが、富士市の空き家に関する色々なサイトの中にいくつアクセス数があったかということ把握しておりません。しかし、富士市空き家バンクは移住定住推進室のウェブサイト「富士市移住コトはじめ」を入口として作っており、移住定住推進室からの話ですと、移住定住を進めたいという人は移住コトはじめに入った後に、空き家バンクに入ること

が大変多いと伺っています。これらのことから、富士市に移住を計画している方や関心がある方などに対し、空き家バンクの周知は進んでいると考えております。

また、「農家カフェ」につきましては、富士市の都市計画に基づいた土地利用の規制があるため、商業ができない住居専用地域のようなところでは、住居兼店舗という形で、店舗面積が居住面積を超えない範囲の店舗のような形態ならば利用はできます。このように、地域や場所によりそれぞれ異なる規制の範囲内とはなりますが、住みながら一部を喫茶スペースにするような使い方は認めておりますので、具体的な話が定まれば、当課に相談していただければと思っています。

加えて、住宅政策課をはじめ、都市計画課や建築土地対策課などで土地利用に対する説明をしておりますので、これからは様々な活用例をご紹介しますながら、空き家の転用を進めていきたいと思っています。

次に、空き店舗の利活用につきましては、現在は主に商業労政課が進めております。起業を考えている方に対する助成制度では、商業労政課の「あなたも商店主」という制度があることは承知しておりますが、これはまちなかと位置付けた地域に限定した補助制度で、ご質問のあったようなまちなか以外のエリアは対象としていないと聞いております。商業労政課には、ご質問があったことは報告させていただきますので、今後の展開などについては次回報告させていただきます。

【I 委員】

あと、夏以降説明会のようなものは実施するのでしょうか。

【事務局】

2月以降の説明会等のスケジュールですが、今回の理念でもある「空き家の自分ゴト化の推進」のとおり、まずは空き家問題や空き家化予防に向けた周知を色んな形でしていかなければならないと思っております。例えば、今後開催を予定している出前講座等、社会教育の中などでも訴えていきたいと思っております。本当は、広く知らせる意味でも地区説明会等をできればと思いますが、人数や数の問題がありますので、何年かかけて空き家の多いと思われる重点地区を中心に説明会を行ったり、地域団体からのご要望があれば説明会等を実施していきたいと思っております。「自分ゴト化」というのは、まずは空き家問題を知っていただかないと進まないと思っておりますので、この機会だけとひとつ決めるのではなく、広く皆さんに知っていただけるように市広報等も考えております。

なお、空き店舗対策の補足となりますが、先ほど担当からは商業労政課の制度の説明をさせていただいたのですが、33 ページの【対策3】におきまして、「空き家の商業的利活用に向けた検討」と記載させていただいております。正直なところ、起業家に対する補助金などの検討はまだできていません。現在は、空き家を住宅として活用することがメインだったところを、住宅以外に活用を発展させていくという意味では、空き家を店舗利用していただくようなものやまちなか以外の空き店舗をどうしていくかについては今後検討していかなければならない内容かと思っておりますので、引き続き検討させていただきたいと考えております。

【B 委員】

空き家バンクについてですが、先日8月25日の富士ニュースに「空き家バンクに登録を」という新聞記事が載っていたのですが、せっかく大きな記事で載せていただいているのに、非常に難

しい内容と言いますか、宅地建物業者と媒介契約がなされているものなど、登録の条件が丁寧に記載されていました。内容は正しいのですが、一般の方が新聞・ニュースで初めてみる内容ですので、32 ページの図を入れていただくとか、空き家バンクの取っ掛かりになるような話、何でもいから相談してみようと市民の方が思えるような文章にさせていただけると良いのかなと思いますので、ご検討をお願いいたします。

【事務局】

この「空き家バンクに登録を、まだ住める空き家を募集」ということで、富士ニュースにこのような形で記事にさせていただき、私どもも皆さんに知っていただくという面では効果があったと思っております。しかし、委員が言われたように、見て容易に理解でき、空き家の相談は住宅政策課だとすぐ分かるような、分かりやすい内容の記事を今後は提供できればと思います。

また、この記事に限らず、「広報ふじ」も含め様々な形で皆さんが相談しやすい体制、相談しやすい住宅政策課とさせていただけるような広報・PRに努めていきたいと思っております。ご指摘いただいた内容は今後検討していきたいと思っております。

【会長】

難しいと思いますが、専門用語や難しい言葉をできる限り使わず分かりやすくする、そのような情報提供を考えていただいた方が良いでしょうね。「広報ふじ」等でも載せているのですか。

【事務局】

「広報ふじ」に関しても、既に空き家バンクの紹介記事は掲載しておりますし、制度改正などに合わせても載せております。ただし、「広報ふじ」ではどうしても「お知らせ」ページでの記載になってしまい、日付・時間・電話番号等の最小限の要点になり、大きな長いニュースというのは載せておりません。空き家バンクの登録については1回やったきりになっていきますので、今後この計画の策定も含めて、色々な機会を伺いながら特集記事を組んでもらいたいと考えておりますので、その際にはやさしい言葉で見やすく作りたいたいと思っております。

【会長】

それでは、審議事項「(1) 富士市空家等対策計画（後期計画）について」の内容を承諾いただいたということでよろしいでしょうか。

(異議なし)

それでは、承諾いただきましたので、必要な修正を行い進めさせていただきます。

4 報告事項

(1) 特定空家等に関する現況及び今後の対応について

・資料2を説明。

【会長】

それでは以上で議事を終了いたします。

5 その他

・今後の協議会の日時、場所を報告

6 閉会

議事録署名人
