

令和2年度第1回向日市空家等対策協議会 議事要旨

日 時：令和2年7月31日（金）

午前10時00分～午前11時30分

場 所：向日市役所 別館3階 第7会議室

出席者：（委員）

岡会長、西副会長、出野委員、伊藤委員、植田委員、久郷委員、橋本委員

波多野委員、松井委員

（事務局）

福岡建設部長、長谷川主席課長、山本公共建物整備課長、藪内同課主幹

森同課係長、亀井同課技術主査

（傍聴）

0人

内 容：以下のとおり

1 開会

- (1) 市長挨拶
- (2) 委員委嘱

委員への委嘱状交付を行うとともに、委員互選により岡委員を委員長に、西委員を副委員長に決定した。

2 議題

- (1) 全国の空家の状況について
 - ・事務局から資料説明
- (2) 本市の状況と課題について
 - ・事務局から資料説明
- (3) 空家対策の基本的な考え、今後の方針について
 - ・事務局から資料説明
 - ・(1)～(3) 意見交換

○委員 平成30年から令和元年の世帯数増加について、増加の年代別比率は。

○事務局 30～40代の世帯比率が高いと思われる。

○会長 現在の空き家に関する苦情窓口はどのような形で設けているか。

○事務局 苦情の窓口は公共建物整備課であり、空き家に関する問い合わせがあった際は公共建物整備課で受け付けている。

○会長 空き家については広報しているか。

○事務局 特に広報しているわけではない。

○委員 空き家の実態把握におけるランク付けにあるDランクの危険な空

き家は特別措置法における特定空家の扱いとしているか。

○事務局 D ランクが特定空家ではない。ランク付けについては本協議会で検討していきたい。

○委員 空き家の発生を地図に落とし込んだプロット図はあるか。
また空き家のランク付けについて、各ランクに至った根拠資料はあるか。

○事務局 プロット図は作成している。
ランク付けについては、点数表の付いた調査票に基づいて行っているが、公表できるほどの精度はない。

○委員 他市町村において市民の方から根拠の提示を求められたケースがあったため根拠資料は必要であると思われる。

(4) 空家の事例

・事務局から資料説明

・意見交換

○会長 建物と樹木については区別して評価する必要がある。

○委員 所有者不明の件数は。

○事務局 把握できていない。アンケート調査、謄本、税関係の資料をもとに調査する予定。

○委員 事故に繋がる危険な空き家は早期対応が必要ではないか。

○事務局 事故につながるような状況の空き家については安全対策を講じている。

○委員 空き家は建築物単体としての問題もあるが、住環境の保全という向日市全体のまちづくりの問題でもある。建物自体をどうするかも

大切であるが、もう少し大きな視点で向日市のまちづくりとして、展望を持った議論をしてはどうか。

- 会長 市街化調整区域の空き家は再建築不可、第三者が利用できないなどの問題があるため、件数を把握し空き家のプロット図に落とし込んでもらいたい。

(5) 空家所有者に対する意向調査票（案）

- ・事務局から資料説明
- ・意見交換

- 委員 このアンケート調査は実態調査において空家と判断した 275 戸を対象としているが、275 戸の内どれくらいの方に回答してもらえるか心配である。

今回の送付先は所有者としているが、共同相続人の場合、送付数が増えることも想定した上で有効な配り方、また市が期待している回答が得られない場合の対策などどのような考えで取り組まれるのか。

- 事務局 送付先は課税情報より納税者に調査票を送付する予定としている。
- 会長 他市において、税務情報を使ってアンケートを実施した際、約 6 割の回答を得られたという前例があり、回収率としては悪くないのではないか。

調査票について、問 1 の回答欄に共同所有は必ず必要なので追加してもらいたい。

また、課税対象は土地、建物どちらか。

- 事務局 建物の課税対象としており、土地の方も調べられれば対応したい。
- 委員 納税者と所有者が異なる事例があるため、調査票に所有者と連絡

が取れている状況であるかという項目を追加してもらいたい。

また、所有者の年代および空き家としている理由を追加してもらいたい。

○会長 使用頻度に関する問いには、盆、正月、法事などの時に使用するといったケースが多くみられるので、回答に追加してもらいたい。週に一回の水やりや年に1度様子を見に来ているなど管理頻度についての問いも追加してもらいたい。

問7の空き家の状態はA～Dランクに合わせた方がいいのではないかな。

また、解体業者が分からない、解体の合意が取れないなど解体したいができないといった要望が多く見受けられるので解体したいという回答を追加。

この調査はこの協議会で行うものか、市が行うものか。

○事務局 市が行う調査である。

○会長 今週中に委員の皆様には調査票についてご意見等をメールして頂きたい。

また、危険空き家を無くしたいという意向は事務局の説明にあったが、今後のビジョンが見えない。流通させたい、伝統的建物は残したいなど、ビジョンが浮かび上がるような調査票としていきたい。

○会長 次に委員の皆様には本協議会に期待するところを御意見いただきたい。

○委員 建物は市の財産であり歴史でもあるので、古くなっているが保存あるいは活かしていきたいといった意向の空き家に関してはぜひ残

してもらいたい。

また、弊会では空き家所有者の相談窓口、古い建物の解体・再建築・移築など様々な活動をしているので、要望があれば相談していただきたい。

もう一点、税金のことにに関して、不良建物となり6分の1の緩和措置を無くすという場合、土地と建物、両方の所有者を調べておかないと土地建物の所有者が別の場合に、土地所有者の権利を害する法的な問題となりえるので、必ず調べてもらいたい。

○委員 アンケートの目的・ビジョンが明確でないので危険な空き家を減らしたい、管理されていない空き家を減らしたい、流通させたい等、ゴール地点を教えてください。

不動産業の思いとしては、再建築不可の接道していない空き家や長屋で切り離すことのできないのものなど、現状どうすることもできない空き家を流通させることで、ビジネスにもつながり、地域貢献にもなるのではと考えている。

○委員 伝統的空き家を残していきたいといった所有者の方に対して相談窓口の設置、税金の優遇や補助金、あるいは基準法違反のものについては緩和処置など、空き家を残すあるいは活用することに対して所有者の支援をしてはどうか。

○委員 他市では、空き家バンクをホームページで公開し、空き家を利用・活用したい方に情報提供を行うといった取り組みをされていて、とても有効的な取り組みであると感じている。私もこの空き家問題に直面しているので、自身の問題としても考えていければと思っています。

る。

○委員 福祉の立場として、住環境を改善するという点でできる限り空き家を無くしていくという事はわれわれの課題でもあり、行政としても住環境を良くしていくために重要な課題である。高齢化が進み独居世帯が増えている中、独居世帯が将来の空き家に繋がってしまうことが懸念される。新しい空き家を出さないという先行きを見越した視点で一つの方向性が見出せればいいのではないか。

○委員 空き家になっている物件をどうするかが主ではあるが、空き家になる前に何ができるのかを考えることも必要である。

例えば独居世帯の方に今後の意向を伺う、今回のアンケート調査を現在空き家の物件だけでなく、予備軍物件を含む幅広い世帯に調査するなど、発展的にできることを探っていければと思う。

○委員 ビジョンがあってそのビジョンを達成するためにどういった施策を打ち出すかその施策を決めるものが意向調査であり、意向調査で方向性が決まるといっても過言ではない。アンケート調査を緻密に考え、向日市がどういった施策を打ち出したいのか、その政策を導くような質問となっている必要があるので、まずは向日市のビジョンを明確にしてもらいたい。

○事務局 向日市のビジョンとしては危険な空き家を無くしていきたいという思いから基本理念である「安全で魅力的な住環境の実現」という事で提案している。流通の面に関してはこれまでの3回の調査結果から思った以上に流通されていると実感しており、この協議会では各専門家の皆様からご意見を伺っていきたいと考えている。

○会長 委員の皆様の意向を実現できる可能性が高いと考えているので、
ぜひたくさんの意見を出していただきたい。

閉会 午前11時30分