

令和２年度第２回向日市空家等対策協議会 議事要旨

日 時：令和２年１１月２６日（木）

午前１０時００分～午前１１時３０分

場 所：向日市役所 別館３階 第１０会議室

出席者：（委員）

岡会長、西副会長、出野委員、伊藤委員、久郷委員、橋本委員、波多野委員、
松井委員、福岡部長

（事務局）

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）

１人

内 容：以下のとおり

1 開会

2 議題

(1) 向日市所有者等意向調査の報告について

- ・事務局から資料説明

- ・意見交換

○委員 調査業務の手順のうち、企業を除いた197戸に送付したとあるが、除いた企業がどういう企業なのかということと理由を伺いたい。また、回答がなかった88戸のランク付けの内訳は。

○事務局 所有者が不動産業者であったため、今後循環していく可能性が高く、除外した。また、発送前に家屋取壊しの連絡を受けたものについても除外している。

回答がなかった88戸については、8戸がDランク、残り80戸がAからCランクとなっている。

○会長 すべて不動産業者であるのか。

○事務局 大半は不動産業者であるが、取り壊されたものもある。

○会長 109件は空家以外のものもあるが、空家だけの年齢構成や建築時期等は分かるか。

○事務局 誰も住んでいないと回答があったのは63件で、その物件を対象に年齢構成等をまとめたものを資料としている。年齢の分布は全体と変わらず、70代が約半数を占めている。建築時期を見ると、40年以上経っているものが83%を占めている。参考として、同様の質問を行っている生駒市と宮津市との比較を記載している。

○委員 アンケート結果から、60代から80代が76%ほどあり、建築時期

が昭和 20 年から 56 年のものが 79%あるということで、近い将来相続問題が発生して空家になる可能性が高いにも関わらず、特に支援を求めている方が 42%もあり、危険性を全く認識していない。空家を解体すると固定資産税が上がるというのは大きな間違いで、ただ元に戻るだけであり、そもそも居住者への軽減措置であるので、それをきちんと発信していく必要がある。また、維持管理についてどこで相談したらよいか分からず、放置されていくのがまずいのだが、このアンケート結果を見る限り、他市から比べるとまだ対応として間に合うと思う。

○会長 まだ空家になっていないところに対しての対策も必要ではないか。流通させることについて、ハードルが高いが、戦後に建築されたものと所有者が複雑なものがそれほどないかと思うがどうか。

○委員 戦後の方が複雑。他市でも戦後の高度成長期に建築された建物の相続関係において、亡くなった方の名前を変えることに抵抗があるものについては、何もできないことが多い。

○委員 他市において、相談会で何件か利活用したいという物件について、相続関係がどうなっているのかを尋ねたところ、他の方との話し合いがうまくいかず、登記も前の世代の名義になったまま、というケースがあった。誰が相続人か決まっていないと賃貸・売却ができないので、今所有されている方に、将来どうしたいのかを考えていただき、遺言なり集まって話していただくなりすることが必要。これを行うことで、現状まだ少ない D ランクの数字を増やさないことができるのではないか。新たな空家を生まない対策に力を入れていくことが必要だと感じる。

○会長 空家の分布図に入っている数はいくつか。

○事務局 197 戸である。

○会長 このうちの少なくとも 46 戸は空家ではなく、誰か住んでいるということか。

○事務局 賃貸住宅として貸していたり、所有者が住んでいたたりするのが 12 件、親族が住んでいるのが 8 件あった。

○会長 いずれにしろ、家を何軒持っていようときちんと使用されていて、管理されているものについてはどのように使用されていようが問題ない。ただし、住んでいる方が高齢化していて、数年経ったらどうなるか分からないものがたくさんある可能性がある。

また、できれば賃貸するなど使ってほしいと思っていながら、仲介業者がうまく見つからず、借り手がつかないケースが多そうなので、活用できればよいと思います。

(2) 向日市空き家等対策計画（素案）について

・事務局から資料説明

・意見交換

○委員 「空家」の定義について、送り仮名の「き」を入れるか入れないかによって、表現が変わってくる。特措法上は「空家等」で一戸建ての空家か、すべてが空き住戸である長屋住宅を指している。他市では、長屋・共同住宅で 1 軒でも空いていれば「空き家」としている。今回の計画では、国の特措法の考え方でいくというならば、共同住宅や長屋で 1 戸でも空いていて問題になっているところなどはないのか。市としてどのように「空家」を捉えているのかをご説明願いたい。

○会長 今後の本質的なところだと思う。他市においても、特措法上と異なる対象として条例を作って対応しているところがある。

○事務局 前回もご指摘いただいて、修正しきれていない部分がある。基本的には、向日市でも長屋や集合住宅の問題が多いので、今後、条例の制定が必要だと考えている。「き」の取り扱いについては、再度見直して修正する。

○会長 今後対象としていくのであれば、木造の長屋等が実態数どのくらいあるのかの情報がほしい。向日市の対象をどこまでにするのかの判断をしないといけない。

また、特定空家の「認定」について、特措法には「認定」という文言は出てこず、特定空家とすることで市が指導したりできるとしている。大阪市では、住民から苦情があったものはすべて特定空家として扱っており、膨大な数の特定空家があるが、修繕等されれば数は減っていく。市によっては、特定空家を緊急的に危険なものとして「認定」するとしているところもあり、向日市としてどうしていくか。

○委員 資産として活用したいが解体するお金がないという高齢者の意見が多い。台風の際に屋根を直したいが金融機関がお金を貸してくれないので、修繕工事ができないという話があった。介在したいけど、何もできない、そういう方に対して支援ができればよい。補助金という考え方より貸付でよいと思うが、政府系金融機関などの融資制度や貸付制度で分割してもらうなどの制度があるとよいのではないか。

○会長 建替えたり直したりすることで家賃収入が入るということもあるし、そういう知識を教えてあげないといけない。

○委員 第4章の2 外部組織との連携の中に司法書士会がない。

○事務局 記載する。

○会長 市としてどこに重点を置くかが重要であって、他市でも簡単に記載している部分と力を入れてしっかり記載している部分がある。向日市としてはどこを重点的だと思っているのか。

○委員（市） 今回の調査でも、本市の空家はある程度流通していることが分かった。アンケートでも、資産価値として現在のまま所有したいという方が多く、住民の利便性が高いということ。その中でもわずかながらDランクの空家があり、これ以上Dランクの空家を増やさないことや、近隣のご迷惑にならないようにしなければならないことが大事だと考えている。

○会長 流通にのっているので、放置しておいても動いていくが、高齢者であるなどの所有者の都合で止まっているものもけっこうある。不動産業者に持っていけばすぐ動きそうなものも、買い手・借り手のところまで情報がいつていない状況。

情報提供として、63件の誰も住んでいない家の所有者はどこに住んでいるのか。

○事務局 63件の内訳ではないが、今回送付したアンケートは、向日市内が118件、京都府内向日市外が48件、京都府外は31件。

○会長 対策はいろいろあるが、向日市に来ているクレームの内容も整理してほしい。例えば、ふるさと納税で草刈りをやる、空家管理をやるといった事例も遠方の所有者が多いところではあったりする。さまざまなノウハウがあるので、どれをやるのか見定めてやっていくべきだが、そのためには、向日市で何が問題になっているかをしっかり見ないといけない。倒壊の危険がある空家の除去や対策は粛々とや

っていく。現状認識をしっかり行い、皆さんに情報提供しながら何に取り組んでいくのかを進めていければ、と考えている。

○委員 調査で、275戸から不動産業者の企業などを除いたということだが、不動産業者との連携も可能性としてはあるので、その不動産業者の業態や所在地など情報があれば提供いただきたい。

どんな企業が管理していても、空家として認定できるような状況にあるのか、ということで、企業所有であっても、きちんと管理されていることが重要である。

○委員 アンケートの回答のあった63戸のうち、D ランクはいくつあるのか。また、「買い手がみつからない」とのことだが、募集をかけていて買い手が決まらないのか、何もアクションを起こしていないのかが知りたい。

市内不動産業者として、売りたい方がこんなにいるのに、なぜ回ってこないのかがもどかしい。何かマッチングできる仕組みが必要。

アンケートが返ってきている方については、数を減らしていけると思うが、回答がない方の方が問題である。

○事務局 誰も住んでいないと回答のあった63件のうち、8件がD ランク。全体では16件のD ランクの空家があり、そのうち8件に回答があった。買い手が見つからないのは、アクションを起こしているのか起こしていないのか、どんな状況にあるのかはわからない。

○会長 アンケートの参考とした生駒市では、貸す気のない所有者を市が一生懸命説得して流通にのせた事例が多い。参考にできると思う。

閉会 午前11時30分