

件名	第4回 射水市空き家等対策協議会
開催年月日	平成29年12月5日(火) 午後3時から5時15分まで
開催場所	市役所大島分庁舎3階大会議室
出席者	協議会委員12名(夏野会長、櫻井副会長、山本委員、田仲委員、越後委員、竹林委員、高岡委員、横堀委員、森田委員、荒木委員、宮田委員、二口委員) 事務局7名(島崎部長、前川次長、吉田課長、桜川課長、酒井課長補佐、山下課長補佐、島倉主任)
会議要旨	
発言者	概要
事務局	1. 開会
市長	2. 挨拶(略)
事務局	3. 射水市空き家等対策協議会委員委嘱及び紹介(資料1) 協議会委員の任期満了に伴い、委員委嘱と紹介を行った。
市長	4. 協議会会長、副会長の選任(資料2) 協議会要綱第3条第2項に基づき市長が会長に就任し、同要綱第3条第3項により会長が櫻井委員を副会長に指名した。
事務局	5. 協議報告事項等 (1) 協議会の経緯及び進捗状況について(資料3~5) これまでの協議会での協議内容と射水市空家等対策計画及び現計画の進捗状況について説明 (2) 特定空き家の措置について(資料6~9) 特定空き家認定の判断基準と特定空き家の措置についての流れを説明し、併せて庁内に特定空家等判定委員会を設置することについて説明した。 (3) その他
	6. 質疑応答
委員	今年の4月に各自治会長あてに空き家実態調査報告書が届いている。最初の調査年度が平成22年度となっており、資料4の概要では平成23年度となっている。どちらの年度で調査したのか。
事務局	平成22年度から調査し、23年度に完了している。
委員	資料4の概要で小杉地区の空き家数は平成28年度と23年度調査で比較すると20件減少している。この原因がわかれば、空き家を減少させることができると思うのだが。
事務局	小杉地区では、太閤山地区の不動産流通が活性化しているものと推測している。市内全体の空き家総数は今後も増加すると予測している。
委員	資料5で空き家情報バンクの現時点での登録の件数は。また、実績数は各年度ごとの件数か。
事務局	現時点での空き家情報バンク登録件数は27件である。実績は各年度の件数である。
委員	旧新湊市街地の空き家について、相談や空き家情報バンクの登録紹介をしているが、空き家所有者や空き家の状況、誰に連絡すればよいのか調査に時間がかかる。また、空き家所有者に空き家情報バンクの登録を勧めてもなかなか登録しない。どう空き家の情報をまとめて発信していくかが難しいところだと思う。
会長	切実な話である。空き家は民間ベースの不動産取引が主体で、規模が小さく、手間のかかるものも多いと思う。それだけにいろいろな課題があると思う。
副会長	資料4と5を見て、今まで空き家対策についてそれなりに努力してきているとは思いますが、空き家の立地、規模、老朽度、築年数がわかれば、どのような空き家が増えて、どのような空き家が不動産流通しているかを比較して分析すればよいと思う。空き家情報バンクの登録においても同様にどの物件が成約されているかを分析すれば、よい状況に進むと考える。資料4の円グラフの記載でH23とH28の空き家率となっているが、空き家構成比である。(資料修正済み。) 資料5の2活用・流通対策で②数値目標の地域活性化施設整備件数10年で5件の目標は、少ないように思うが、平成28年度実績1件は裏面に記載してある施設が含まれるのか。

発言者	6. 質疑応答
会長	平成28年度の実績は番屋カフェである。
事務局	資料5の裏面にある滞在体験施設4件は、空き家対策計画策定以前に整備されたものである。
委員	旧新湊市街地で空き家流通のマッチングができない要因は物件の老朽化である。空き家が欲しい人は最低でも風呂と水洗トイレの整備された物件を希望している。その整備に対して助成があれば、もっと空き家流通が促進されると思う。また、空き家情報バンクに所有者で登録手続きを行うことは困難なため、NPO法人がボランティアで事務手続きを手助けしている。その事務経費等に対して助成があればありがたい。
会長	空き家情報バンクに掲載する内容は、所有者が物件資料をすべて提出する必要があるのか。
事務局	間取り、水道、トイレ等の設備状況、周辺環境の状況を確認させていただいている。登録時に空き家所有者の方が宅建業者を媒介した申請になることが多い。
会長	家屋平面図を持ってきて欲しいとき、それがない場合は書いてもらう必要がある。それがひとつのハードルかもしれない。
委員	その空き家物件がお金になるものであればいいが、どうなるかわからない物件について、所有者があらためて平面図を書いてもらうようなことはしないだろう。
委員	旧新湊市街地で不動産流通が進まないのは、土地の筆界が不明確なところが多く、土地売買を仲介してトラブルになると損害賠償請求を起こされる。また、鉱滓が埋まっている場合もありそれを知らずに売買したときは損害賠償請求になり、怖くて手をつけられないこともある。
委員	三世同居住宅のリフォーム工事補助は今年度より創設されたものか。
事務局	空家等対策計画に記載された空き家の発生防止の目的として、今年度より創設された。
副会長	資料4の4空家等に対する対策（2）活用流通対策①ーウ、リフォーム等支援とあるが、これに水洗トイレのリフォーム等は該当するのか。
会長	空き家対策全体としての補助制度はあるが、トイレの水洗化整備を対象とした補助は難しい。
事務局	空き家対策として、空き家の解体や取得、また既存住宅のリフォーム補助制度はあるが、現在空き家そのものをリフォームする補助制度はない。ニーズが多ければ検討することとなる。
会長	空き家の流通にトイレの水洗化や風呂設置がネックになっている件数が多ければ、検討できると思う。
委員	以前、下水道を普及するためにトイレの水洗化整備に補助金があったと思う。それを空き家対策のために復活すればよいと思う。
会長	補助金交付の期限を区切っていたかと思う。
委員	概ね、下水道供用開始から3年以内に接続した場合はなかったかと思う。
副会長	私のネットワークで若者が地域起こし隊として活動し、できればそこで定住したいと思う人が多い。だが、トイレなど水回りを整備しないと定住できないと言っている。資料の確認だが、資料4の4空家等に対する対策（1）予防・適正管理対策の空家等に関する予防意識の向上への啓発はどのようなことを行っているのか。
事務局	市広報で空き家管理は所有者責任であることを周知し、解体補助制度や空き家情報バンク制度等を紹介している。市のホームページにおいても同様の情報発信をしている。また、固定資産税の納税通知書発送時に空き家解体等の補助や空き家情報バンク登録制度を紹介したチラシを同封している。出前講座の実績はないが、住宅耐震化等の防災講座開催時に空き家の適正管理を促している。
副会長	魅力ある情報発信をしなければならぬと思う。簡単にできるからやってみようかなと思うようにしなければならぬと思う。
委員	空き家を買いたい人が、誰に連絡すればいいかとよく聞かれるが、市が情報を持っているので、市から公表できないか。
事務局	個人情報保護の関係で空き家所有者の同意がなければ教えることはできない。

発言者	6. 質疑応答
委員	資料8ガイドラインについて、2ページ(1)「特定空家等」判断の参考となる基準で(2)と(3)の項目があるが、資料9のチェックリストの調査票では混在したものになっている。資料8と9の統一性を持たせるために、チェックリストの項目を分けたほうがよいのではないか。資料6のフロー図について、特定空家等判定委員会で特定空家の判定を行い、その措置について必要かどうかの判断はどうするのか。
事務局	特定空家等判定委員会で特定空家の判定を行い、併せてその措置についても判断を行う。ただし、勧告、命令は特定空家のそれぞれの物件や周辺環境状況等に応じて措置することとし行政代執行においては、空き家等対策協議会に諮らせていただくこととしたい。つまり、特定空家判定後、助言、指導までは定型的に行うこととし、勧告以上の措置は委員会で所有者との交渉経過を公表し、協議会で諮らせていただき、ケースバイケースで措置していく予定である。
委員	特定空家等判定委員会の委員で本当に重要な特定空家の判定ができるのか。委員会の運営をよりよくしていただきたい。委員会はどれくらいの頻度で開催されるのか。
事務局	基本的には複数の案件があれば、開催することとし、2、3か月に1度開催したい。
委員	空き家問題に関して、地域もこの問題を解決したいと思っているが、空き家所有者等の情報が行政から出せないため、地域で動くこともできない。市で個人情報の提供について、目的が適正であれば、自治会に提供できるよう緩和していただきたい。
委員	特定空家認定前に地域に話して、連携すればよいと思うのだが。
委員	地域でコミュニティが醸成されていればよいが現実はなかなか難しい。
委員	特定空家になる可能性のある物件の件数を把握しているか。
事務局	6件ある。
委員	空き家問題の解決はたいへん困難であるから、人員を確保し、しっかりやってほしい。
副会長	空き家問題は地域コミュニティの再生から始めないと解決は難しいと思う。特定空家の判定で資料8の2ページ第2章に協議会等において学識経験者等の意見を聞くところがあるが、判定委員会と協議会の関係と棲み分けをはっきりしておいたほうがよい。
委員	協議会要綱第2条(2)と判定委員会設置要綱第3条(2)は同じような内容なので棲み分けが必要かと思う。
事務局	協議会と判定委員会の役割分担について、判定委員会は助言・指導、緊急安全代行措置を迅速に行う目的で設置しようとするものである。協議会はそれ以外の措置について協議させていただきたいと考えている。
委員	資料4の4空家等に対する対策(4)実施体制で空き家相談窓口の一本化とあるが、建築住宅課にコーディネーターを置くことは考えているのか。
事務局	現在、コーディネーターを置くことは考えていない。
委員	空き家情報バンク型の指定宅地支援助成金制度において、対象区域は市街化区域である。市街化調整区域への拡大を考えてもよいと思う。また、農村集落地域の空き家予防のために法整備も必要だが、若い世代が住宅を建築する際に開発許可要件を緩和してもよいと思う
委員	協議会と判定委員会の関係について資料6のフロー図にある程度、文言で表示できるのであれば、表示すればよいと思う。今後も空き家総数は増加すると予想されるので、今ある空き家のデータを分析して予防対策を考えていただきたい。
	以上