

## 令和3年度和歌山県空家等対策推進協議会（第12回） 次第

挨拶 和歌山県県土整備部都市住宅局長 星加 正積

### 議題

#### 一、オブザーバーの新規参画等について・・・資料1

和歌山県建築住宅課副課長 前山 勝彦

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 和歌山支部をオブザーバーとして新規参画すること、それに伴う協議会会則・協定書の改正について説明し、議決を頂きました。

#### 二、令和3年度 取組概要について(報告)・・・資料2

- ・空家なんでも相談会・セミナー
- ・課題検討部会 ～空家対策の取組事例集～

和歌山県建築住宅課 藤田 愛

部会長 印南町企画産業課長 白石 武男

令和3年度の取組について報告を行いました。

#### 部会出席委員のコメント

(委員1)

所有者が多岐にわたっている、建物が老朽化しており流通が難しい等、とにかく相談に来るのが遅すぎるというのが実感である。空き家を放置しておく大変なことになるという啓蒙活動が最大の山になってくる。

活用方法についても、流通量の多い和歌山市と西牟婁・東牟婁地域では考え方が違う。買う・借りる側の目線では、就職・子育て・通勤という面で、どうしても南の方は流動性・売価評価も低い。しかし空き家を除去する際の単価は和歌山市も南も同じ。

あとは意識の問題。私たちは、住んでいない家を空き家と定義しているが、所有者側には、仏壇や家具を置いているから空き家ではないという考え方がある。単に空き家対策という呼びかけだけでは、私たちには関係ないという意識になってしまう可能性もあるため、町内会レベルや65歳という早い段階で相続や税に関する知識の啓発活動を行う必要がある。

また、空き家問題は行政の窓口で電話すれば解決するという考え方から、所有者自身が解決すべき内容だという概念を持っていただく必要がある。

5年10年かけてでも、自分たちの所有物については最終的に自分たちが主になって考えていくということが総合的に大事。

### 三、「特定空家等の判断基準」改定案について・・・資料3

和歌山県建築住宅課建築指導班長 濱出 雄一郎

「特定空家等の判断基準」の改正案について説明し、議決を頂きました。

#### 発言概要

(A市)

当市では、通報に基づき状態の悪い空き家を調査している。空家法第12条に基づく指導を繰り返しても改善の見込みがないものの中から、不良度・影響度を考慮し、特定空き家に認定している。

認定も大変だが、一番大変なのは認定後の所有者等の所在調査。国のガイドラインの改正に基づき、特定空家等の判断基準を改正する必要があると思うが、現場は所有者等の所在調査の方に苦慮しているというのが実際のところ。

(委員2)

改正内容について、A、Bランクの数値が変わっているが、Cランクについては変更がないと考えてよろしいか。

(事務局)

はい。

(委員2)

多くの場合、特定空家等の認定に係る部分はCランクだと思うが、そこについては変わらないと理解してよろしいか。

(事務局)

はい。ただ、改正案ではA、Bランクの累積で100点を超えることで、特定空家等に認定される可能性がある。

### 四、令和4年度の実施について・・・資料4

案1. 専門部会等の実施

案2. 空き家なんでも相談会・セミナー、総合相談員の実施

案3. 住まい（実家・空き家）情報の掘り起こし

和歌山県建築住宅課 藤田 愛

太田 和孝

和歌山県移住定住推進課 古川 龍二

令和4年度の実施について説明し、議決を頂きました。

発言概要

（委員3）

事例集について、すごくいいと思う。もっと事例を集めていただきたい。非常に勉強になる。

それから総合相談員の育成については、非常に難しいと思う。相談を受けることはできると思うが、幅広い知識が求められるため、総合相談員個人がそれを受け止めるのではなく、各専門家に割り振る教育・連携をうまくやっていけばいいと思う。

必ず必要になる人材であるため、この数をいかに増やしていくのかが重要になっていくと思う。

また、未解決の事例については、解体後の固定資産税の減税といったアメも必要になる。

（委員1）

和歌山県では将来、相続放棄が増えると考えている。特に和歌山県の南部では若者が高校生までは地元に残っているが、ほとんどが進学・就職で県外に出ていく。今の若者は合理的に考える傾向があるので、現金になる空き家なら欲しいと思うだろうが、管理・維持・解体に手間や費用がかかる空き家を相続するとなると、相続放棄を選択するという事態が多くなっていくことが予想されるため、負の財産にしないことが重要である。この問題は地方の特性である。

所有者自身は空き家ではなく、住宅として捉えているので、プロの集団であるわれわれ協議会が地域に密着したアドバイザーとして自治会等に協力することで、負の財産にしない道筋を伝えていくべきである。

（委員4）

取組事例集は非常に有用である。その中で未解決事例については出口が決まらない、最終的に誰が取得・管理するのが決まらないために前に進まないという実情があるように見受けられる。法律上の問題なのか金銭面の問題なのか様々だと思うが、出口がある程度見据えられれば見通しをたてることが可能だが、その出口が決められていないことが問題である。

手間がかからずに管理・処分ができる仕組みや自治体の協力があれば相続放棄も減っていき、前に進むと思う。

（委員1）

専門家や大学生・地域みんなが協力し、和歌山の多様な観光資源を利用した空き家を活性化できる案を、解決する出口を見据えて話し合うことで、働き口が出来るなど、ビジネスにもつながっていくと思っている。出口を見つけるために、空き家を利用したビジネスモデルについても勉強会を実施していけばいいと思う。

(オブザーバー1)

案3について、空き家対策地域協議会（仮称）とあるが、この協議会はいつ設立されるのか。また、本協議会との違いを教えてください。

(移住定住推進課)

協議会設立の目途は現段階ではたっていない。

(事務局)

案3の補足ですが、2,000件程度の相談が来ると予想される。効率的に対応していく方法について、各団体の皆様と協議していきたいと思っているが、仕事につながる相談は各専門家が積極的に対応して欲しいと考えている。

(オブザーバー2)

当団体で実施している相談会・セミナーの参加者は少ない。空き家の増加に伴い相談が増えるのが当然であると思っているが実情はそうではない。相談会に出席する人達は現在空き家について困っている人ばかりで、将来困るだろう人には情報が伝わっていないと思う。今困っていない人に情報をいかに伝えるのが重要である。

もうひとつ、県外在住の空き家所有者が、和歌山県に来てもらわないと相談が受けられないというのはハードルが高い。大阪など大都市と連携して、和歌山県の空き家について相談を受けるといったPRをしていくべきである。当団体としてもそれについて協力していきたいと考えている。

(委員5)

事例集については今後重要になると思うので、充実を図ってほしい。

また、「特定空家等の判断基準」といった空家法の定義における空き家と、案2のように予防的な対策を行うのでは視点が違う。その違いを踏まえたうえで、より速い段階での空き家対策が必要になる。

(委員6)

建築士として空き家対策への貢献が難しいと考えている。リノベーションや改修といった相談が少ないと感じている。

私の自宅も限界集落にあり、自宅周辺も空き家ばかりで今後どうなっていくのかという不安がある。

(オブザーバー3)

取組事例集についてはどれくらいの範囲で表に出していいのか。当会の相談員には回していいのか。

事例集の中身について、記載されている市町村名は対応した自治体ということか。物件の所在を明記してもらった方が参考になる。

(事務局)

事例集の公表については、協議会の皆様と協定団体までとさせていただきたい。今後は相談員との連携のために共有していきたいと思っている。

市町村名については対応した自治体ということです。物件の所在については随時更新していく予定。

その他（情報提供）

- ・ 国への要望等について
- ・ 和歌山県住生活基本計画（案）における空き家対策について
- ・ 令和4年度和歌山県新政策における空き家関連施策について
- ・ 空き家分布推定手法の実用化に向けた実証研究について