

令和4年度和歌山県空家等対策推進協議会（第13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、これまでの取組について（報告）・・・資料1

和歌山県建築住宅課 池奥 和歩

和歌山県移住定住推進課 古川 龍二

これまでの取組について報告を行いました。

発言概要

（委員1）

リーフレットはがきの相談で、再利用できそうな物件は多かったのか。

（移住定住推進課）

再利用が難しい空き家が非常に多かった。

現状として、実際に相談された際に捌く出口がないというのが大きな課題。

それでも中には再利用できるものもあるので、ヒアリングを通して見極めて仕分けをすることが重要だと思う。

二、令和4年度 専門部会の取組について・・・資料2

・課題検討部会 ～未解決事例の分析等～

部会長 印南町企画産業課長 白石 武男

令和4年度 専門部会の取組について説明し、議決をいただきました。

発言概要

（委員2）

未解決になっているものについては、これといった解決方法がないというのがネックになっているので、解決するのは難しいという印象だが、中にはそういうものでも解決できている事例というのも事例集の中であって、どういうことをクリアできると解決に進むのか、事例集を見ていると分析できるというメリットがあるので、この取組は是非進めていただきたい。

(委員3)

ここ数回の空き家相談会に参加して大きく感じることは、出遅れているというのが一つ。空き家相談会で相談される内容で、貸したい売りたいという物件は、住宅不動産の適齢期から見ると出遅れている状態。持ち主の感覚では出口は売りたい貸したいですが、流動性や資産価値、売買・再建築できる状態かということ、半分以上が除却すべき不動産。

これらを解決していくには、空き家になる前の予防・啓発活動に力を入れていくことが大事。具体的に言うと、65～85歳くらいまでの相続人・被相続人に大きく働きかけて、出来るだけ早い段階で専門家につないでいくことが一番大事。

和歌山県の人口分布から行くと、あと20年で3人に1人はお亡くなりになる。その方の所有する不動産は20,000件を越えてくる。この20,000件に対して、10年以内に啓発活動を行う必要がある。その根拠は、65歳から10年たつと75歳だが、健康年齢を考えると75歳までに所有者が家族会議を開き、将来の空き家になる案件を解決していく方法を見つける。その活動に専門家団体や行政がお手伝いをするという環境を育てるのが、この量に対する質の問題だと思う。今から10年の間に、およそ20,000件の県下の空き家をそれぞれどのように対策していくかという、量とスピードに対応できる体制をこの協議会で見定めていくことが大事。

一つの解決方法で今後、分科会、部会で話し合うべきことは、旧耐震の建物をどうすれば活用できるか、除却できるかを各エリアごとに深く議論すべきだと思う。今出てきているものはほとんど旧耐震のもの。そこに対して、耐震補強の問題等いろいろ付加していくと、売ったり貸したりというところに至らない。そこで不動産のDX化というものが和歌山県では全く進んでいない。一般の人に空き家の啓発活動をしていこうと考えると、紙媒体ではなくデジタル化ベースでスピードを持って広げていく必要がある。さらに出口の部分で、旧耐震をどうすれば使い道があるのか。つぶすべき物はつぶす（基準は特定空き家だけではなく）、持ち主が使わないのであればどういう提案がたくさんできるか、この出口をどのように構築できるか。持ち方の問題を含めて、幅広く専門家との協議で意見を出し合って、いろいろな出口を構築した物を各地域で利用して、最終的に行政が解決するのではなく民間で解決できるように道を引いていくことが大事。

(A建設部)

6月に開催した空き家セミナーや課題検討部会で、地元の自治会に情報提供して相談会・セミナーの案内をしてはどうかという話がありましたので、今回、中心部の自治会長・区長さんにパンフレットや相談会のチラシを配布したところ、1地区の区長さんから、水色の啓発冊子が非常に見やすく情報としてわかりやすいので地区で配布したいという連絡をいただいた。自治会の主要な方々に対して空き家対策の状況を情報提供することで、地域に生かしていただくような取組につながるのではと期待している。

三、未利用建築物の除却・跡地活用等の促進について・・・資料3

和歌山県建築住宅課 藤田 愛

未利用建築物の除却・跡地活用等の促進について説明し、議決をいただきました。

発言概要

(A市)

今回の要綱の改定によって、来年度予定している略式代執行での廃旅館の撤去も対象になるので大変ありがたい。

空き家対策について、他都市の状況を知るため中核市62市に対してアンケートを行った。空き家対策事業に対して、他県でも色々喚起してくれているという状況が見受けられる。和歌山県でも指導等していただいているが、空き家の除却等の補助金（空き家対策総合支援事業）に対して、県も市町村と同額補助している都市がいくつかあった。通常の除却事業でも県から補助を出してもらえれば上乗せできる。

今回の要綱改定はありがたいが、一般の補助事業に対しても考えてほしい。

(委員1)

例もありましたが、海岸に近い大規模旅館や工場跡等、大規模用地が未利用のまま残っている場合が多々ある。そういった用地は実は仮設住宅の候補地等、防災の意味でも非常に活用の価値があるので、こういった大規模未利用地が広く活用できるようになるといいと思います。

(オブザーバー1)

跡地を10年以上公共的に使うことは、厳しいと感じる。もし、途中で買い手が現れた時のことを考えると、この事業を活用したいが活用できないということになりかねないのではないかと思う。

要綱に記載するかどうかは別として、出口として途中で売りたくなった場合にどうすればよいか（残りの期間を勘案して補助金の返還等）を検討してはどうか。

四、空家等対策に関する取組と課題について

・空き家に関する相談対応、専門家との連携・・・資料4-1

和歌山県建築住宅課 面谷 勝行

和歌山県移住定住推進課 古川 龍二

空き家に関する相談対応、専門家との連携について協議し、引き続き検討していくこととなりました。

発言概要

（委員4）

アスベストについて、調査は工事対象となる全ての部材が対象となるので、解体の場合、かなりのアスベスト含有のおそれがある建材が使われている可能性がある。

2006年9月に建材中のアスベストの規制対象が1%から0.1%となったため、それ以前に製造された建材で、1%未満0.1%以上のものが出てくるのが懸念される。

今はまだ報告するだけでいいが、来年の10月からは成分検査を行い報告書の作成が必要で、1供試体あたり3～4万円かかるのではないかとされている。今の解体補助金の上限50万円では、アスベストの調査費用だけで消えてしまう。今後、国にも働きかけて、補助金額の増額を考えていかなければならないと思う。

また、先日スレート瓦を処分した業者に聞くと、アスベストが混入していたため三重県伊賀市で処分したようだが、処分費が1トン袋1つで5万円（運賃別）とのこと。解体したけれど、アスベストを含んでいる部材の処分費や和歌山県内に処分できる場所、業者があるのかということも問題。

改修工事の場合、請負金額100万円以上が対象となるので、耐震改修をする場合も調査・報告の義務があり、工事個所に含有されていると、さらに工事金額も高くなる。

このままでは空き家対策推進が難しくなると思うので、こういったところも念頭に置いて検討していく必要がある。

（委員3）

今後、中古住宅にアスベストが入っているのが良くないとマーケットが捉えると、建物の状況調査+アスベスト調査とダブルのハードルとなり、調査の結果、住宅の建材の中に相当量のアスベストが含有しているとなると、さらに中古住宅や既存住宅の流通性が悪くなる。買う側としては安全に住みたい、取引したいということと真逆の状態になるので、これをどのように安価で安心な物件として流通させるか、という課題が難しい。耐震性まで考慮すると、旧耐震の物件は耐震力に耐え得る構造になっていないので、県として住環境をどの基準で進めて、どの基準で除去させるのかという考えを持たないと、何でもかんでも流通とはいかないし、マーケットの消費者も混乱し始める。そうすると、ますます古いものは流通しない、除却しない、放置ということが起こってくると思うので、定期的な情報提供と専門家による勉強会等、全国的な情報を集めて対応する必要がある。

（委員1）

アスベストが入っている建物は除却が望ましいが、除却が難しくなっていくため何かしら手を打つ必要があるのではないかと思います。

（委員5）

協議会が発足してから相談体制を考えてきた中で、やっと相談体制ができてきたと感じている。私どもが行っていることは、県が行っている相談会のミニマムなことを行っているが、8年かかって相談員すべてが仕分けできる状態までできている。

その中で思ったのは、各団体から総合相談員を選出としているが、利害関係もあるため難しいのではないかとというのが一つ。私自身も総合相談員として対応している場合は、自分では物件を受けずに他の専門相談員へ振り分けしている。

それと、8年間やってきて行き詰まり感がある。出口についてのアイデアが、除却か売却くらいしか出てこない。このアイデアも相談員を育てるうえでもう一段階上のレベルとして、都市計画から入れるようなコーディネーターやコンサルのような人を育てていかないと、出口も見えなくなってくるのではと感じている。

（委員3）

和歌山県でこれから必要な箱物を考えると、これからの高齢化に伴い福祉施設が足りなくなるのではと思う。空き家の出口の構想は、セーフティネットも絡めて社会福祉協議会、介護団体、働く女性のために子供を預けられる場所等、複合的な考え方で、都市計画では用途地域やゾーニングの見直しを行い、できる限り集住させ、地域ごとにまとまったゾーニングをすると有効的にできると思う。空き家対策を根本から変えていこうとすれば、住宅や景観施策の話だけではなく、より奥深いところまで考える必要があると思う。

和歌山県は高齢化率が高いので、地域の土地の活かし方。空き家が除却された土地をいくつか集め、地域のための計画に繋げていくような考え方で手を打っていくことが理想的ではないか。

（委員1）

これからの相談対応、大規模未利用、アスベスト、出口を含め総合的な話について、様々な意見があったが、これらについては事務局で検討し今後の取組に活かしていただきたい。

空き家の範疇だけでは収まらない話もあり、短期的な問題でもない。私たちの中でも相談に対して出口が明確に作れていない現状であるため、今後とも引き続き検討していただきたい。

・ 予防保全型の景観まちづくり・・・資料4-2

和歌山県都市政策課 山形 昌之

予防保全型の景観まちづくりについて報告を行いました。

発言概要

（オブザーバー2）

条例に従わなかった場合、罰則はあるのか。

（都市政策課）

管理不全状態については助言・指導まで行える。

景観支障状態になると代執行まで実施可能であるが、管理不全状態については、そこまで攻めれない。

（オブザーバー2）

間接的に、空き家を放置しないでくださいという武器でしょうか。

（都市政策課）

空き家もですが、市町村が十分対応してくれているので、管理不全状態は居住している住宅も対象（景観支障状態は空き家のみ）であるため、予防保全としての啓発をしていこうと考えている。

（オブザーバー2）

地域住民の方がエリアをきれいにすることにより、空き家が減り賑わいを取り戻してきたという話も聞くので、いい取組だと思う。

その他

（委員3）

空き家相談会になかなか人が集まっていない印象。原因はコロナ禍もあるが、来年も同じ状況が続くと考えられる。相談者に対して相談員が多いところもあり、効率が悪い。来年度の相談会については、コロナ禍を前提に考え、できる限りデジタルで相談会を実施する。特に相談対象は若い方より65歳以上の高齢者になる相続人や被相続人とする方が、より効果的に予防につながる。そういった方々のいる施設やそういった方々にアクセスできる団体とデジタルを活用して開催できないかを検討いただきたい。

（オブザーバー2）

なぜ、和歌山県の空家率は高いのか。

（事務局）

ここ最近では和歌山市内に大学が増えてきたが、それまでは県外進学率がワーストワン。大学進学で若者が県外に出てしまい、そのまま就職して世帯を持って帰ってこないという現状が、空家率が高いことに繋がっていると感じている。

先程の要因に加え、本県は住宅の持ち家率が全国平均より10ポイントくらい高いこと。また、文化的な要素で、先祖代々の建物を手放せないという気質もあるのではないかと思う。

(オブザーバー2)

そうすると、今後、空家数だけを追いかけてしまうと半永久的に解決しない可能性もある。一番大事なのそこに住んでいる方々が元気に暮らせることだと思うので、空家数だけに固執するのではなくそういう視点も持っていただきたい。

(委員1)

全国で空き家が多い都道府県でいうと、山梨も同じような状況であるが、大都市圏に近くて山が多いエリアで、持ち家の戸建て住宅が大変多いという現状。週に一度、都会から帰れる距離で、空き家になってしまう。

もう一点は、雪が降るところは家を残さず撤去していくことが多いが、本県は雪があまり降らないため、空き家を残しておく方が、親族が集まる際に都合がよいという文化的な背景もあると思う。

和歌山は空家数は多いが、必ずしも悪いことではなく、大都市圏に近く、関係人口ということで地域とつながりを持っている方もいる。住んでいないが、心のよりどころとして家があり、お墓と一緒に守っていく方もたくさんいる。空き家と呼んでネガティブに捉えるだけではなく、関係人口を取り持つひとつの拠点だと思って取り組んでいくことで、違った様子が見えてくる気がしている。一方で、景観上も安全上も悪い空き家がたくさんあることも事実。それを見極めながらうまくコントロールしていくことが非常に重要だと思う。

情報提供

- ・ 相続登記の義務化等・・・情報提供1
- ・ 田辺市 行政代執行実施報告・・・情報提供2