

和歌山県空家等対策推進協議会(第8回)

令和元年10月21日(月)13:30~16:30

@和歌山県自治会館2階大会議室

次第【議事録概要】

講演 13:30~14:30

「住宅・土地統計調査から見える地方の空き家状況」・・・講演資料

～和歌山県の空き家状況～

講師：国勢統計課 住宅・土地調査係第二係 都筑貴史係長

～～(休憩)～～

挨拶

和歌山県県土整備部都市住宅局長 伊藤敏起

議題 14:30～

一、令和元年度上期の取組について(報告)・・・資料①

【相談会の取組及び相談対応について】

（委員及びオブザーバーの意見）

- ・テーマを決めるなどして専門家間でアドバイスの事例を積み上げていくのが大切。的確なアドバイスを準備しておくことによって所有者の実際の行動に繋がると認識。
- ・事例の蓄積にあってはWEB（TAKUSERU）を活用することが効果的。
- ・隣地がらみの問題についても事前にある程度想定ができるので、事例化は可能。例えば所有者が不明な場合、登記を調べても所在がわからない場合も想定によりアドバイス可能。
- ・費用をからめた相談が必要。
- ・長屋の区分所有については、相談者の望む内容によってケースバイケースなので実際は難しい相談となる。
- ・隣地とは所有者間でコミュニケーションができることが非常に重要。
- ・現状の空き家対策を行いつつ、将来の空き家を増やさない対策を並行して行うことが大事。
- ・後見人制度や信託制度や費用のことについて啓蒙していく必要がある。
- ・子どもに紛争を遺さないために、遺言制度の啓蒙もあるのではないかな。

⇒合意事項：報告のみ

二、議題1 特定空き家等の判断基準について・・・資料②

【特定空き家等の判断基準の改定案について協議】

(市町村の意見)

・現行基準の継続・・・現行基準を拡げるような考え方で行くと市街地では特に特定空家等の対象となる事案が拡大する。その結果、行政へ対応を求める要望がますます増大し優先順位が不明瞭になる。特定空家等に判定するから対策が進むというものではない、危険性などの優先順位を明らかにし重点的に対策していかなければならない。

・独自改訂・・・避難路沿いなどでは地域への影響度が高く、柔軟性を持たせられるような必要があると判断し協議会の判断基準を独自に見直している。

(委員及びオブザーバーの意見)

・基本的には現行の基準自体が空き家法を踏まえてつくったもの。定量的基準か、定性的基準かは、基本的にはそれぞれの自治体が判断することで、法で定めるものではないと思う。基準を変えることによってどのように運用が変わってくるのかということ、空き家対策を要望する住民側と、自治体の資源を比較し、適切に必要な所から配分していく必要がある。

・特定空家等に判定されることで所有者に負担を与える場合もあるので、客観性のある数字で判断した方がいいかと思われる。主観的な判断にならないような配慮が必要と考える。

・基準を一つに示きってしまうことで、常に例外が発生する。例外対応を示すことによって市町村の実情に応じた使い方ができるようにしてもよいと考える。

⇒**合意事項：継続審議とする**

三、議題2 専門部会取組について・・・資料③

【市町村の好事例について】

(市町村より)

・除却補助・・・年間50件程度の除却補助に対応している。解体が徐々に進み、その結果住民の意識が解体に向いていっている気がする。

・通知方法・・・今年からの取組で、所有者等に通知を送るときに、相続の相関関係などをお伝えすることで関係性をより認識してくれていると感じる。個人情報をごとまで出せるかわからいが、法定相続人がお互いの存在を認識していない場合もあり課題となっている。

・空き家バンク・・・今年から小規模な農地付き空き家に取組始めたら急に好評となり物件が動き出した。家庭菜園ができる程度のニーズが非常に高いと感じている。

・地域間連携・・・近隣市町及び振興局で定期的に勉強会を実施することで、担当者のスキルアップをはかる機会を設けている、交流会も実施。

⇒**合意事項：専門部会を継続開催し各種課題を検討する**

四、議題3 下期の取組みについて・・・資料④

・スケジュール確認

・国交省モデル事業 買取マッチングサービス

【スケジュールの確認】

⇒**合意事項：事務局案のとおり取組を進める**

【買取マッチングサービスの取組】

（宅建協会より）

・空き家相談案件において課題として浮き彫りになった不動産価値が低く、仲介売買を試みても容易に処分に至らない案件をどうやって解決するのかという部分に着目し、空き家を売りたい人と空き家買いたい人とをマッチングさせる場を提供するとともに、空き家を活用したビジネス成功事例を紹介するセミナーを開催し、買い取り事業者の拡大も考えている。

また相談者の中には、自己の所有物件について、どれぐらいの価値があるのか、また、築年数も古く、解体するのにどれぐらいの費用がかかるのかといった経費に関する質問も多くあり、今回の空き活フェアについては、相談物件の選別を行い、物件の状態を調査することも実施する予定。

⇒**合意事項：協議会として引き続き協力する**

(情報提供)

I 那智勝浦町における略式代執行の実施について・・・情報提供資料 I

那智勝浦町建設課 谷主事

II 民法の解釈に関すること・・・情報提供資料 II

III 令和元年度建築基準法の改正について・・・情報提供資料 III

和歌山県建築住宅課 建築指導班長 山形

⇒各種情報について情報提供を行った

16 : 30 終了