

令和元年度 第1回 倉敷市空家等対策審議会 議事録

日時：令和元年11月21日（木）10：00～11：15

場所：倉敷市水道局3階 大会議室

出席委員：莖田委員，大熊委員，氏原委員，大賀委員，小原委員，塩津委員，西川委員
二萬委員，松原委員

事務局：小松建設局長，仁科建築部長，遠藤建築部次長
（建築指導課）古徳課長主幹，真野課長補佐，板野主事
（住宅課）林主幹

傍聴人：0名

1 開会

【司会】

それではお揃いになりましたので、ただいまから「令和元年度第1回倉敷市空家等対策審議会」を開催させていただきます。本日、司会をさせていただきます建築指導課長の遠藤です。よろしくお願いいたします。

まず、会議の成立についてご報告させていただきます。委員総数9名に対して、本日、全員にご参加いただき過半数以上の委員の方にご出席を頂きましたので、「倉敷市空家等対策審議会条例」第5条第2項の規定により、会議は成立していることをご報告させていただきます。

続きまして、会議の公開についてご報告させていただきます。本日の審査会の傍聴者はございませんでした。会議録の作成について録音をさせていただけたらと思いますのでよろしくお願いいたします。会議録要旨につきましては、情報公開の対象となります。

次に、お配りしている資料の確認をお願いします。一番頭から「本日の次第」と続いて1ページ目「資料1」から「資料2」「資料3」参考資料として「広報」「チラシ」「相談会」「車座」「活用」までの資料を付けさせて頂いております。

本日の審議会は、「会長，副会長の選出」及び「倉敷市空家等対策計画の進捗状況について」のご意見をいただくことを目的として開催させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、始めに、小松建設局長より、ご挨拶をお願いいたします。

2 挨拶

【建設局長】 (局長挨拶)

3 委員・事務局等紹介

【司会】

ありがとうございました。それでは、次に委員の方をご紹介します。名簿をご覧ください。名簿順に紹介させていただきます。

(委員紹介)

次に職員の紹介をさせていただきます。

(職員紹介)

よろしく申し上げます。

4 議事

【司会】

それでは、これより議事に移りたいと思います。本来であれば、会長が議長として議事進行するところですが、今期の会長が決まっていませんので、議案第1号の進行につきましては、私、遠藤の方でさせていただきます。議案第2号から互選されました会長に議事進行をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

第1号 会長、副会長の選任について

【司会】

それでは「議案第1号 会長、副会長の選出」について説明させていただきます。

倉敷市空家等対策審議会条例第4条に基づき、審議会を代表し、会務を総務する会長を1人、委員の互選によって定める、とされておりますので、互選にて会長を定めて頂きたいと思っております。どなたか、自薦または他薦はございませんでしょうか。

【委員】

法務局・松原でございます。私は莖田弁護士を推薦したいと考えております。空家等対策については多岐にわたる法律上の知識が必要になることが想定されます。前会長として対策計画の策定にご尽力いただいた莖田弁護士に、引き続き専門的知識を活かしたかじ取りを期

待するものでございます。

【司会】

会長については、莖田委員にご就任頂くとしてよろしいでしょうか。

－異議なし－

それでは、莖田委員に会長をお願いいたします。

続きまして、同様に、倉敷市空家等対策審議会条例第4条に基づき、会長を補佐する副会長を1人、委員の互選によって定める、とされておりますので、互選にて副会長を定めて頂きたいと思っております。自薦または他薦はございませんでしょうか。

【委員】

大熊恵子委員を推薦させていただきたいと思っております。前副会長をしていただいたので引き続きお願いしたいと思っております。

【司会】

副会長については、大熊委員にご就任頂くとしてよろしいでしょうか。

－異議なし－

それでは、大熊委員に副会長をお願いいたします。莖田委員、大熊委員には、会長席、副会長席に、ご移動をお願いいたします。

議案第1号につきましては、会長を莖田委員、副会長を大熊委員に選出することで終了とさせていただきます。

続きまして議案第2号より、莖田会長に議事の進行をお願いいたします。

第2号 倉敷市空等対策計画について

【会長】

それでは私のほうから進めさせていただきます。それでは、議案第2号 「倉敷市空家等対策計画の進捗状況について」事務局から説明をお願いします。

【事務局】

それでは、「倉敷市空家等対策計画の進捗状況について」説明させていただきます。資料2ページをお開きください。倉敷市では平成25年に「倉敷市空き家等の適正管理に関する条例」を定め、空家等の対策に取り組んで参りました。その後、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を受け、条例と法の整合をとるために条例を平成29年

4月1日全面改正いたしました。倉敷市空家等対策計画は「倉敷市空家等対策協議会」での議論を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために策定しております。広く市民意識を向上させるとともに、市が取り組むべき施策の方向性について基本的な考え方を示しております。

空家等対策計画の計画期間ですが、2018年度から27年度までの10年間としております。

空家等対策計画の基本方針は、「多様な課題解決の視点から、まちづくりの一環として空家等対策に取り組む」としておりまして、4つのテーマを設けています。テーマ1【重点・共通テーマ】として「空家等への意識を高める・悩みを受け止める」～空家等の課題についての意識啓発・相談体制など～、テーマ2として「空家等をきちんとお世話する・見守る」～空家等の発生を抑制し、適切な管理を促進する～、テーマ3として「空家等をまちの資源として活用する」～空家等の活用促進～、テーマ4として「危険な空家等には町全体の課題として取り組む」～特定空家等への措置など～です。

続きまして、3ページをお開きください。「倉敷市空家等対策計画」には、テーマ毎に、本市が取り組むべき内容が記載しておりますが、3ページから5ページまでの表では、取り組むべき内容を具体的な事業として記載させていただいています。記載量が多いため、代表的な事例について説明させていただき、その後参考資料を見ていただこうと思います。

テーマ1の内容では、意識啓発・相談体制という内容ですが、広報誌等の広報を挙げており広報チラシ等を作成するといったことをしております。その他、計画策定段階から車座ミーティングというものを行っています。公共施設でのチラシの配布や福祉事業者への情報提供についてはチラシを作成し、保健福祉局と連携して行っています。空家等所有者へのチラシの配布については、建物所有者等の死亡時に送付している代表相続人届にチラシを同封しています。それから、弁護士等の専門家と平成29年度から総合相談会を実施しています。地域団体を中心とした空家対応体制の構築を考えておりまして、車座ミーティングで実施していけたらと考えております。

テーマ2としましては、発生抑制・管理促進をうたっています。空家等管理活用相談会の実施をうたっており、司法書士会・宅地建物取引業協会・不動産協会等と空家活用の周知について今年度協定を結んでおり、相談会を実施していければと考えております。空家管理サービスの普及については広報チラシで普及を図りたいと考えています。

テーマ3としましては、活用促進となります。中古住宅の流通促進の検討については、岡山大学・岡山市と中古住宅流通促進スキームの研究を行っています。住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅としての活用のための改修支援について検討しているところです。活用支援事業については空家には限りませんがまちづくり基金等で取り組んでおります。

テーマ4については空家等への措置に取り組んでいます。受付窓口については建築指導課をはじめ各担当課に分かれますが、特定空家等については助言指導等を実施し、その他の空家等についても情報提供等を行っています。緊急安全措置についても実施しています。

参考資料の広報をご覧ください。こちらは、テーマ1の関連で、広報紙等を通じての市民への広報の例となります。広報内容として、所有者・管理者の責務について啓発しているほか、相続登記の必要や空家管理サービスについて言及しております。写真は、今年5月13日に締結されました司法書士会・宅建協会・不動産協会との空家などの対策に関する協定締結時のものです。

続きましてチラシをご覧ください。これがチラシの例となります。固定資産税の代表納税者が亡くなられた時などに、代表相続人届の提出の依頼を資産税課のほうでしているのですが、その際に同封することで、相続登記や家の管理の重要性、空家管理サービス制度の広報などを行っているものです。法務局の相続登記についてのチラシの裏に家の管理をしていますかというチェックリスト等を印刷させていただき、両面印刷で送付しています。

続いて相談会をご覧ください。こちらは、テーマ1の関連ですが、専門家・民間事業者等が一堂に会した空家総合相談会の様子となります。平成29年度から実施し、過去4回実施していますが、52組の相談を受付しています。次回は令和2年3月10日に開催の予定としています。

続いて車座をご覧ください。こちらは、くらしき「空家とまちづくり」車座ミーティングの様子となります。車座ミーティングは、平成29年に、空家等対策計画策定の一環として開催されたことを契機といたしまして、空家等の情報を共有し、意識を高め合い、各主体の連携による空家等対策の取り組みへとつなげていくことを目的として開催しております。これまでに5回開催しています。この写真等は第4回の様子で、倉敷市児島の7番街という商店街にて、商店街の方々を交えてミーティングを実施した時のものです。

続いて活用をご覧ください。こちらは、テーマ3ですが、倉敷市まちづくり基金の紹介となります。この制度は空家に特化した制度ではありませんが、空家・空き店舗の活用にも積

極的に利用されております。

続いて除却をご覧ください。解体された代表事例を5例ほど挙げております。

除却1枚目の案件は、新聞等にも載った案件ですが、相続人不存在の空家で、町の中心部に位置する木造3階建て建物で、平成30年春に緊急安全措置として壁や屋根の補修やネットをかけたものの、秋の台風により河川側が崩落したため、緊急安全措置により解体撤去したものです。現在は写真のとおりとなっています。

除却2枚目から4枚目の案件は、空家除却補助制度の利用により解決した事例になります。2枚目は所有者が遠方におりなかなか対応してもらえなかったものですが、隣地の方が本制度を利用して解体された物件となっております。3枚目は地元町内会長が中心となり制度を利用し解体された物件となっております。こちらについても数年かかっております。4枚目は相続人が数人いて、当初連絡をしていた方ではなく最終的にはほかのご兄弟の方が制度を利用し、解決していただいた物件です。

最後の除却5枚目は、真備町豪雨災害の被災空家になります。公費解体制度が利用できるようになり、利用を勧めたところ、公費解体を利用して解体された事例になります。事例は以上です。

戻っていただきまして、資料3の6ページをご覧ください。こちらは、本市が、空家等対策計画に基づき空家等対策を実施している中で、課題として出てきたものを挙げさせていただいております。

テーマ1関連としましては、1つめの課題として、意識啓発や情報発信として広報に取り組んでいますが、空家が問題として認知されるようになってきたと考えておりますが、空家等の所有者等の意識が変わるほどの効果は、なかなか出ていないと感じています。2つめの課題としましては、地域の体制づくりの支援として、くらしき『空家とまちづくり』車座ミーティングを実施していますが、様々に有意な知見等を紹介することでアンケートでは参加者の満足度も高いものがありますが、広報紙等での呼びかけたりしていますが参加人数が伸び悩んでおります。また、地域ごとに児島地区・玉島地区とさせていただきましたが、地域が中心となった体制づくりには結び付けたらと企画はしていますが、なかなかそこまで結びつけることができていないのが現状となっております。

テーマ2に付きましては、民間事業者等による空家管理サービスの普及について、チラシによる広報や紹介等を図っております。テーマ1にも関連しますが、所有者等の管理に関す

る意識がなかなか変わらないことから、契約数が伸びていないことが、課題となっております。

テーマ3につきましては、岡山大学との共同研究にて、倉敷駅通勤圏内での流通していない空家等の所有者等の意識調査について、宅建協会の協力も得て実施したところ、流通していない空家等所有者等には、現状の建物をそのまま維持したいとの気持ちがあり、改修・解体を伴う売却やリフォームへの抵抗感があるとの傾向も見受けられました。中古住宅流通の課題に取り組むことについて、効果的な方策がなかなかなく苦慮している次第です。2つめの課題は、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅としての空家活用についてですが、将来的には市営住宅による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の確保が難しくなるものと考えていますが、現在のところは特に市営住宅で需給バランスが取れている面もあり、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅への政策立案に結びついてはいないということが課題となっております。

テーマ4の課題としましては、空家については、所有者が適正に管理することが原則になる訳ですが、生活保護受給者が所有する空家等について、所有者等に適正管理を行う金銭的余力や活動余力などがなく、適正管理の目途が見つからないことがあります。現在の福祉行政では生活保護受給者が居住家屋以外に家屋を持っていることなどが想定されておらず、所有する空家等については、福祉行政の対象外とされており、課題となっている次第です。

「倉敷市空家等対策計画の進捗状況について」の説明は簡単ですが以上で終わらせていただきます。

【会長】

事務局の説明について、どなたかご質問はございますでしょうか。

【委員】

聞き損じたのもう一度教えてほしいのですが、相談会は何年から何回行ったのですか。

【事務局】

平成29年度に1回、平成30年度に2回、令和元年に1回開催しており、次回は令和2年3月を予定しています。

【委員】

52組のうちこれで動いたものはあるのでしょうか。

【事務局】

追跡調査は行っていませんが、実施委託したところに無事解決しましたというお礼の電話

が何本か入っているとは聞いています。

【会長】

ほかにご質問のある方はいらっしゃいませんか。できれば皆さんにひとつずつは質問をしていただきたいと思っていますので、よろしくお願いします。

【委員】

資料6ページ、7ページと今後の課題をいろいろと書いていますが、課題について今後どのように打開策を考えているのか聞きたいと思います。

【事務局】

テーマ1の広報についてですが、広報誌等は実施したのですが、広報の仕方等もあまりよくなかったのかなと思いますので、広報の仕方をもっと研究していく必要があると考えております。車座ミーティングについては、参加者を通じてメーリングリストを作成し、呼びかけたりはしているのですが、なかなか興味を持っていただける方が限られているので、幅広くといったテーマも考えていけないと考えております。車座ミーティングについては少数でも継続していけたらと考えておりますが、地域を中心とした体制づくりについては違うこともやっていく必要があるのかなと考えています。各団体の方とかがご協力いただいて、地域体制をもう少し作っていかれたらと考えていますので、協定から発展した取り組みについても考えていけないと考えております。

テーマ2の管理サービスについてですが、不動産協会や宅建協にも頑張ってもらっていますが、なかなか伸び悩んでいますので、周知していくことと、協力して継続してやっていく必要があると考えております。

テーマ3の空家活用促進に関しては、中古住宅の流通や住宅確保要配慮者向け住宅（セーフティネット）といったことについても状況を見ながら研究していきたいということと、合わせて瑕疵担保保険等も研究していきたいと考えており、これはまだ研究段階となっています。

テーマ4については、生活保護受給者のことについては福祉部局と連携して取り組もうとしていますがなかなかできていません。今年度と昨年度に一部緊急安全措置を行っています。国の動向もありますが、所有者不明や代執行で費用が回収できない場合に国が補助する方向になってきているので、そういったところも併せて考えていく必要があると考えています。

回答にはなっていないところもありますが、課題についてアドバイスがいただければと記

載させていただいているところです。

【委員】

空家の関心について調べてみると、空家の相続直前から相続後の3年間が一番高いのですが、その後急速に下がっています。関心が下がった状態でアプローチしても響かないので、タイミングが重要と思います。相続しそうだなというタイミングは個々の事情もあるがなんとなくわかるので、そういうタイミングから相続直後を見計らった施策をできないかと思っています。そういうタイミングで情報提供等で働きかけると、長期間保有している方に比べると効果が出やすいのではないかと思います。うまくタイミングを見計らったアプローチをできないかなと考えております。

もう一つは、市場流通を考えるが、空家には市場流通にのらないような資産価値のないようなものが多くあります。そういう空家は市場にのってこないで、ある意味手遅れでありそうなる前に先手を打っていく必要があると思います。例えば、空家予備軍を対象として、その段階からアプローチしていくのも一つの手段なのかなと思います。とにかくタイミングが重要であると考えます。

【委員】

今お話しがあったように、タイミングがあると思うんですけども、資産価値があるものについては比較的早く対策を練られることが多いのですが、相続する側として明らかに資産価値がなく自分たちでも使わない、そして遠方に住んでいるとなるとだんだんおっくうになってきて放置するような傾向があると思います。放置される傾向の方はお金をかけずに放置してきているので、そこから先新たにお金を払って管理しようという意識がおそらくないんじゃないかなと思います。市場流通するような価値のある物件を相続された方はある程度意識をもって動くと思うのですが、放置して何年も行っていないというようなものは、手を付けるのが怖いような状況になっているものが多い。

ただ、資産価値がないような物件でも最近は買われる方がいらっしゃって、住宅確保要配慮者向けの賃貸としての収益物件として安く購入したり、業者に払う料金ぐらいで売買する事例が増えてきている。そのような方法があるということをおそらく一般の方は知らないと思う。そういったことをお知らせするためにも、空家の相談窓口が常設されていると、そういう方も相談しやすいと思う。相談会となるとどうしても遠方の方がそのためだけに来るのが難しく、周知も難しいと思うので、窓口を設けているということをお知らせして相談

できるようにし、他の自治体と同じように空家バンクでそういった物件を紹介し宅建業者に流通を任せるといった方法も今後は考えていただけたらと考えております。

【委員】

車座ミーティングになかなか人が集まらないということですが、どのようなタイミングでされているのか、お子さんがいらっしやるとなかなかそのために時間が取れなかったりと思うんですけど、地域の文化祭とかバザーとか市があったりとか集まりやすい時間であったりとか、放置されている空家の所有者は市外や県外に出られているということもあるので、なかなかお盆とか年末年始とかは難しいと思うので、人が集まってくるタイミングせめて文化祭とかにタイミングを合わせていけば、ちょっとした工夫でついでに参加みたいな人とか参加するつもりがなかった人も出られるかなと思います。

【事務局】

今までの実施例としましては、計画を作る際には土曜日の午後とか平日の夜に保健福祉プラザの会議室を使用して実施しました。昨年度は災害の関係もあり、秋ごろに倉敷公民館でさせていただき、それも平日の夜に実施しました。児島のほうの商店街では、土曜日の午後を実施させていただいて、玉島のほうでは日曜の午前中に実施させていただきました。先ほどのお話もありましたので、違う催しと合わせたりといった集客できるアイデアを出していただけたらと考えています。ありがとうございました。

【委員】

事例の最後のものですが、昨年の豪雨災害によって真備地区を中心に相当な被害があります。公費解体の制度に関しましては相続人の方が資料を添付して公費解体の申請をされると思うのですが、いわゆる空家で被害にあわれた、特定空家になりうるであろうものについては、市のほうで何か検討されておられるのか。現在所有者があるものは法務局でも市の依頼を受けて滅失登記を進めているところですが、どうしても所有者がいない、相続人が不明なものについては手が回らない状況です。その辺はありますか。

【事務局】

真備地区の空家の関係ですが、平成26年度に空家の実態調査を行っておりまして、それに基づき浸水区域や山が崩れる恐れがあるところについては現地調査をしております。公費解体の対象になるような物件については、所有者を調査しアプローチしているところです。調査をして所有者にアプローチしたものの中にはアクションがあったものもありますが、検

討中というものもありました。中には解体すると税金が上がるという方もいました。締切が12月末となっていますので、検討中の方については再度当たっていただけると考えています。

【委員】

先ほど言われたように、相当古い特定空家になる寸前のものもあるでしょうし、去年までは住んでいたが相続人が全員県外に住んでいるというようなものもあります。この前私が関わったのが、相続人の方が県外に出られており、古い家で大きな敷地だったんですが、倉敷市の中の調整区域のところでしたが、売却し4区画にするということを今やっています。例えば調整区域内で昔から家が建っていた宅地であれば都計法の手続きをすれば次の建物が建てれるので、売却できたりするというのもあるので、その辺のことも含めて所有者の方にお知らせするのもいいのではないかと感じました。

【副会長】

高齢の方で一人で住まれている方は、いずれ相続が発生するだろうということはわかっていらっしやって、相続人の方も空家で危ないなということはわかっていらっしやるのですが、自分が相続するかどうかわからなくて、解体するうえで家をどうしていこうとかどのくらいかかるのかという現実的な問題があったり、遺産分割が成立していくのかという家の問題もかかってくるのですが、高齢の方はお金がどのくらいかかるのか、補助がどのくらい出るのかというところをすごく気にされています。そこがわからないと相続人も親に勧められないところもあるので、空家バンクに入れるとかそれ以前にどういった制度があつてという情報がお子さんや県外に住まれている方に入っていないので勧められない。

親が生きているうちのほうがお子さんたちは話ができると思うんです。やっぱり裁判所の中でも遺産分割の調定等が多く、揉めているケースが多くて、なかなか相続をどうしていくのかという話し合いが難しい。そこで依頼するといっても自分が依頼してもいいのかわからないということで長引いていくケースがあるのかなというイメージがあります。

その情報というか、どういう形で進められていくのか、補助の申請方法はどうするのかなどが明確になれば、司法書士でも相談会でそういった相談があればご案内できるのかなというのを考えさせられました。

【会長】

補助金制度を使って解体というのが28年度に8件で、29年度に10件、30年度に19件というような感じになっているのですか。

【事務局】

倉敷市空家等除却事業費補助金ということで、8件、10件、19件となっております。こちらの制度は特定空家及び特定空家になる可能性が非常に高いものについての除却補助となります。特定空家でないような例えば昨年まで人が住んでいたというようなものは対象になりません。古いというだけでも対象にはなりません。特定空家ということで周辺の生活環境に重大な悪影響を及ぼしているということであれば対象となるということになります。問い合わせについては多数あり、その度に職員が現地調査を行い、特定空家の判定基準に基づき補助対象となるかの情報提供をしています。

【会長】

問い合わせはどのくらいあるのですか。

【事務局】

週に一度程度はあります。

【会長】

緊急安全措置はまた別だと思うのですが、これは何件くらいあるのですか。

【事務局】

軽微な瓦を下すといった職員直営で行えるものは月に1回程度は実施しています。業者に委託して実施したものは過去3件です。

【委員】

空家というごみ溜めといったことが話題になったりそういったものが目立っているだけかもしれませんが、そういったものの清掃活動というかごみ溜めのようなものは倉敷ではないですか。

【事務局】

環境部局のほうにはそういった話が結構来ているということはあるのですが、ごみ溜めになっているものは空家ではなく人が住んでいるごみ屋敷の問題が多いと聞いています。

【事務局】

空家の中は放置されている状態なのでかなり状態は悪いと思います。

【委員】

何か活用しようという前に清掃が大前提としてあり、活用は前向きな話だが、その前が大変で乗り越えられないから活用に至らないということがあると思います。その辺は、じゃあ

誰がするとか、誰の利益にもならないとか、なかなか難しいんだろうなと思いますが。たまにワークショップで清掃だけするような、猫屋敷になってしまっているようなものを町の安全性を保つためにというぐらいの利益しかない状態の中で地域の人ボランティアでやるというのが県の管轄であるんですけど。そういうのは倉敷市ではないですか。

【事務局】

市のほうでそういったワークショップとかはないのですが、聞いた話では団体の方が水島とかで活用されるにあたって清掃されたりという事例はあります。倉敷ではありませんが、家具の撤去費用などを補助している事例も中にはあります。

【委員】

チラシについてはいつどこで配られているものですか。

【事務局】

資産税課で相続代表人届を送らせていただく際に法務局のチラシの裏に印刷させていただいてPRさせていただいています。その他チラシについては福祉関係のところに説明させていただいた際に配布させていただいたり、公民館などの公共施設に置かせていただいたり、窓口のカウンターにはおかせていただいています。それから催しとかを行う際にはチラシを入れたりして配布しています。他に所有者に連絡する際には同封して送っています。

【会長】

除却の件ですが、代執行の流れの中で勧告があると思うのですが、それはまだ倉敷市はないということでしょうか。

【事務局】

指導を1件しておりますが、勧告については審議会で諮らせていただくものでまだありません。指導したものについては、職員で緊急安全措置を実施して様子を見ているという状況です。

【会長】

民間の空家管理サービスの契約数が伸びないというのは、市のほうに契約数の報告が来るのですか。

【事務局】

先日宅建協の方と話をしたのですが、宅建協会でも倉敷地区での契約数は把握していないが伸び悩んでいるということについては認識していると。原因についてはやはり所有者にお

金をかけて管理しなければならないという意識が根付いていないということを話しています。

【会長】

他に何かご質問やご意見はありますか。

【委員】

チラシの発送について、相続発生時に相続登記の裏に印刷して発送しているということなのですが、その時点ではすぐに売却と思われる方は少ないと思うんです。実家等ということもあり活用という意識がありながら年数がたったころに再度考えるというタイミングが訪れると思うので、可能であれば建物と違う場所に住所を置かれている方が選定できるのであれば、そういった方を対象に継続的にチラシを送ると考えるタイミングを与えることができるのではと思うのですが。

【事務局】

税部局とも協議をしているのですが、最低限のところしかできないというのが現状で、徐々に送っていただけるようになってきているところで、全員にというのはなかなか難しいのが現状です。

【委員】

チラシについてはウェブサイトに掲載されているのでしょうか。

【事務局】

掲載していたと思いますが、確認して掲載されていなければ掲載します。

【委員】

空家管理サービスの住まいる岡山を見ているのですが、こういったところと連携しているということを私も知らなかったです。私も空家を持っているんですけど、おそらくウェブサイトで見ると思うんですよね。空家所在地のウェブサイトというよりは自分が住んでいるところのウェブサイトを見て他のところがどういったことをしていると繋がっていくかもしれないので、そういう横の連携ができるといいかもしれないですね。

【事務局】

情報発信についてはホームページにあげたり、関係の団体に呼び掛けていけたらと思います。

【委員】

市の施策は家を倒すとかなんとかしようという人向けの施策しか見えなくて、市民の方か

らもっと情報を提供してもらってそういったタイミングでもっと情報を発信しないとイケないのではないかと思う。私の家の周辺も空家という状況で、この間空家が売りに出ていてそれを見に来たという人から状況を聞かれたりした。もう1件のほうがよさそうなのに何で売りに出ていないんでしょうと聞かれたが、まさに書かれている通りで、所有者は同じだが1件はもともと住んでいた家で、もう1件は後から買った家であり買った家のほうだけ売りに出している。市からもっと定期的にアピールしないと減らないんじゃないかなと思いました。

【会長】

それではご質問もなくなったようですので議事のほうは終わらせていただきます。

その他として、これまでの説明などを踏まえて、委員の皆さまより、ご意見等をいただければと思います。

今後審議会はどのくらいで開かれるのですか、今回このタイミングなのは何か理由があるのですか。

【事務局】

今回は勧告等を行う物件はなかったのですが、4月から任期が変わったということで、準備が間に合わなかったことと、市のほうで空家等対策計画策定後に事業をまとめれていなかったのをまとめてからということで時間がかかってしまいました。今後については物件が出たらお集まりいただくのと、空家等対策計画の見直しをいずれしなければと思っておりまして、今年度住宅土地統計調査の報告が出てくるので、空家の数がどうなったかとかがわかると思います。今日いただいた意見も併せて市のほうでも取り組みをより一層考えていかないとイケないと思っていますので、今年度ではないと思いますが計画見直し時には集まっていたかかないとイケないと考えております。審議会については略式代執行や代執行の事案が出ましたらお集まりいただくことになると考えております。

【委員】

空家バンクに他市の事業で参加させていただいてまして、空家バンクに載せられる空家はすぐに流通できそうな物件から天井に穴が開いているというような物件の相談に来られることもあります。所有者さんの話を聞いていると、そういう状況になっているのに不動産業者に相談しに行くと、まず倒してくださいとか残置物を処分してくださいといった話になり、費用が掛かるという懸念があり、不動産業者に相談に行きづらい。いついくらで売れるかわからないものだし、お金をかけて売れなかった時のことを考えると怖いという意見もある。

空家バンクだと業者によってはそういったことを勧める業者もいれば、売れることが決まってから除却しましょうという業者もいる中から選べるので特定空家になる前に利用してもらうチャンスを与えることができる場だと思っています。

流通できるものについては所有者もわかっているので地域の不動産業者に相談するが、そうでない空家の所有者は手をこまねいているだけでどこに相談に行ってもいいかわからない。かといって自分で売却する要因もないという方も多いので、倉敷市でも空家バンクのような窓口を一つ設けていろんな業者に見てもらえ相談できる場を作ってあげると、代執行とかに行く前に手が打てるような案件が増えるのではないかと思うので、検討していただけたらと思います。

【会長】

倉敷市で空家バンクとか類似の制度はないんですね。何か検討していたりはしますか。

【事務局】

空家バンクについては、流通にのってこない物件をどうしていくかというところで、岡山大学等との共同研究でアンケートを取った中で、思い入れが強く賃貸等を検討していないといったものがあり、それをどうすれば流通にのせれるかを検討したうえでできないかなと考えておりますが、まだ実施には至っていないところです。

【会長】

他に意見はよろしいですか。ありがとうございました。ご意見いただいた部分については、事務局にて検討、確認をお願いします。議事については、以上です。進行を事務局に戻します。

5 閉会

【司会】

ありがとうございました。お忙しい中お集まりいただきまして、貴重なご意見をありがとうございました。これをもちまして、「令和元年度第1回倉敷市空家等対策審議会」を閉会させていただきます。

委員の皆様、お忙しいところ、本当にありがとうございました。