

第8回 松江市空家等対策協議会 会 議 録

1. 日 時 令和3年8月25日(水) 14:00～15:30
2. 場 所 松江市役所 本庁西棟5階 防災センター
3. 出席者
 - (1) 委員 14名
上定昭仁委員、門脇勉委員、岩本雅之委員、森本秀歳委員、川島光雅委員、
田中裕幸委員、永野茜委員、常住郁衣委員、加藤慎也委員、梶谷圭一委員、
森脇照美委員、小林久高委員、湯浅佳代委員、宮迫賢治委員
 - (2) 事務局 6名
松尾 歴史まちづくり部長、江藤 建築指導課長、中島 建築指導課住宅政策係長、
中谷 建築指導課主任、寺田 建築指導課主事
4. 内 容
 - (1) 開会
 - (2) 挨拶
 - (3) 委員紹介
 - (4) 会長選出
 - (5) 議事
 - ・概要説明 (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法について (資料①～資料④)
 - (2) 松江市の現状と現計画における取り組みについて (資料⑤)
 - (3) マンションの管理の適正化の推進に関する法律について (資料⑥)
 - ・協議事項 (1) 松江市空家等対策計画策定について
 - ・松江市空家等対策計画構成概要 (資料⑦)
 - ・松江市空家等対策計画策定スケジュール (資料⑧)
 - ・町内会・自治会へのアンケート調査 (資料⑨)
 - ・マンション管理組合へのアンケート調査 (資料⑩)
 - (6) 閉会

5. 会議経過

発言者	議 事
松尾部長	<p>ただいまより第8回松江市空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>私は、本日進行を務めます歴史まちづくり部長の松尾と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>本協議会の位置づけおよび会議の概要について簡単に説明申し上げます。</p> <p>本協議会は空家等対策の推進に関する特別措置法第7条、並びに松江市空家等対策協議会条例の規程に基づき、松江市が設置する協議会でございます。</p> <p>今回は、平成28年8月の第1回の開催から通算して第8回目の協議会になります。今回より委員の皆さまも新たに改選され、新体制での協議会でございますので、空家等対策の推進に関する特別措置法の概要や平成29年3月に策定いたしました、今の計画によるこれまでの松江市が行って参りました空家対策につきましてご報告させていただきます。</p> <p>また、併せまして、現在の計画が今年度に計画期間の終期を迎えることから、新たに令和4年度より5年間の計画期間とした松江市空家等対策計画の策定に関する協議をお願いしたいと考えております。</p> <p>それでは、開会にあたりまして上定松江市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
上定市長	<p>皆さん、こんにちは。松江市長の上定でございます。</p> <p>本日は松江市空家等対策協議会の開催にあたりまして、委員の皆さまには、委員の職務をお引き受けいただきましたことに感謝申し上げたいと思います。また、お忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。重ねてお礼申し上げます。併せまして、市政には日頃より、ご理解、ご支援いただいておりますことも重ねてお礼申し上げます。</p> <p>さて、松江市内におきましても人口減少、核家族化の中で空家が非常に増えていることが顕著になっております。空家が増えますと、景観を損ねるだけではなく、家屋の倒壊、破損だけではなく、不審者の往来などの安全面、治安面での影響も心配されているところであります。これらを踏まえまして、政府は平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法を施行しております。これを受けまして、松江市空家等対策計画を策定いたしました。これが平成29年度から5年間の計画期間となっており、今年度が最終年度となっております。今までの5年間の実績を踏まえまして、今後、より効果的な施策を考えていきたいと思っております。そして、新しい計画の中では昨今、特に都心部で話題になっておりますようなマンションの空部屋対策も盛り込んで考えていく必要があると考えております。</p> <p>皆さまにおかれましては、専門的な見地から空家対策をより効果的に実施していくためのご意見を頂戴しまして、これから5年間の計画をより良く、実効性の高いものにしていきたいと考えております。何卒、ご協力のほどよろしくお願いいたします。</p>

松尾部長	<p>本日は、よろしく申し上げます。</p> <p>ありがとうございました。本日の協議会は概ね1時間程度を予定しております。よろしくお願いたします。</p> <p>続きまして、事務局から委員の皆さまのご紹介、並びに本日の出欠状況、配布しております資料の確認をさせていただきます。</p>
江藤課長	<p>建築指導課課長の江藤でございます。私の方より委員の皆さまのご紹介をさせていただきます。それでは着座をして説明させていただきます。</p> <p>お手元の委員名簿によってご紹介させていただきます。</p> <p><委員の紹介></p> <p>なお、松江市空家等対策協議会条例第4条第1項に基づきまして、委員の皆さまの任期につきましては2年間となっておりますので、令和4年7月31日まででございます。また、一部の委員の皆さま方におかれましては、前任の委員の方の残任期間となります。よろしくお願いたします。</p> <p>次に、本日の出欠状況と会議の成立についてご報告いたします。本日は、欠席の方がいらっしゃいませんので、松江市空家等対策協議会規則第3条第2項の規定に基づき、本会は成立しております。</p> <p>続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。会議次第の資料一覧と併せてご確認ください。</p> <p><資料の確認></p> <p>資料①「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要」</p> <p>資料②「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の基本的な指針」</p> <p>資料③「松江市空家等対策協議会条例」</p> <p>資料④「松江市空家等対策協議会規則」</p> <p>資料⑤「松江市の現状と現計画における取り組み」</p> <p>資料⑥「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」</p> <p>資料⑦「松江市空家等対策計画構成概要（案）」</p> <p>資料⑧「松江市空家等対策計画策定スケジュール」</p> <p>資料⑨「町内会・自治会へのアンケート調査」</p>

	<p>資料⑩「マンション管理組合へのアンケート調査」</p> <p>続きまして、会議の公開の確認でございます。</p> <p>本協議会につきましては、松江市情報公開条例第 30 条の規定に基づきまして原則、公開とすることとしております。案件によりましては、例外的に非公開とする場合がございますが、本日の案件は会議の運営上、支障を生ずるものではございませんので、すべて公開とさせていただきたいと考えております。</p>
松尾部長	<p>ただいま説明申し上げました件につきまして、会議を公開とさせていただきたいのですが、皆さまよろしいでしょうか。</p>
	<p><異議なし></p>
	<p>ありがとうございます。ご異議はないようですので、本日の本会議は公開といたします。なお、傍聴される皆さまには受付時にお渡しいたしました注意事項を遵守いただきますようお願いいたします。</p>
	<p>続きまして、会議次第に従い、本協議会の会長の選出をお願いしたいと存じます。会長の選出につきましては、松江市空家等対策協議会規則第 2 条第 2 項の規定に基づきまして、会長は委員の皆さまの互選により定めることとしておりますが、いかが取り計らいましょうか。</p>
門脇委員	<p>このポストについては、上定市長しかいらっしやらないと思いますのでよろしくお願いいたします。</p>
松尾部長	<p>ただいま、門脇委員様より松江市長の上定委員を会長に推薦される旨のご発言がございましたが、皆さまいかがでしょうか。</p>
	<p><異議なし></p>
	<p>ありがとうございます。それでは松江市長の上定委員が松江市空家等対策協議会会長に選任されました。恐れ入りますが、会長におかれましては、会長席にお移りいただきますようお願いいたします。</p>
	<p>会長就任にあたり、ご挨拶をお願いいたします。</p>

上定会長	<p>会長に選任いただきました上定でございます。今回、松江市空家等対策計画の策定にあたりまして、皆さまそれぞれのご見地から幅広い視野、高い視点を持って、色々なご提言・ご提案をいただければと思います。何卒、よろしくお願いいたします。</p>
松尾部長	<p>それでは、議事に入ります前に、松江市空家等対策協議会規則第2条第4項に基づきまして、会長より職務代理者の指名をお願いいたします。</p>
上定会長	<p>職務代理者につきましては、島根大学の小林委員を指名させていただきたいと思っております。</p>
松尾部長	<p>小林委員様、ただいま上定会長よりご指名がございましたが、よろしいでしょうか。</p>
小林委員	<p>はい、お受けいたします。よろしくお願いいたします。</p>
松尾部長	<p>ありがとうございます。それでは、職務代理者には小林委員様にご就任いただくことになりました。どうぞ、よろしくお願いいたします。それでは議事に進みたいと思っております。松江市空家等対策協議会規則第3条の規定に基づき、以降の議事については会長に議事の進行をお願いいたします。</p>
上定会長	<p>それでは、議事に入らせていただきます。会議次第に従いまして、概要説明の項目にあります(1)～(3)について事務局より説明をお願いいたします。</p>
中島係長	<p>建築指導課の中島と申します。私から、概要説明(1)～(3)についてご説明させていただきます。</p>
	<p>(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法について</p>
	<p>資料①について、以下の点を説明。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法律の概要（背景） ・ 空家等及び特定空家等の定義 ・ 施策の概要
	<p>資料②について、以下の点を説明。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国の基本指針 ・ 空家等対策計画に関する事項（9項目）
	<p>資料③</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 松江市が制定している松江市空家等対策協議会条例に基づき、本協議会が設置さ

	<p>れていることを説明。</p> <p>資料④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松江市空家等対策協議会規則で、協議会の組織及び運営に関して定めていることを説明。 <p>(2) 松江市の現状と現計画における取り組みについて</p> <p>資料⑤ について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松江市の空家の現状（住宅・土地統計調査の結果より） →空家数は増加している。特に、「その他の住宅」が増加。 ・現計画における取り組み →施策ごとの達成状況について説明。 <p>(3) マンションの管理の適正化の推進に関する法律について</p> <p>資料⑥ について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後のマンションについて →マンションの老朽化、管理組合の担い手不足が想定。 ・法律の概要 →地方公共団体は、マンション管理適正化計画を任意で作成。
上定会長	事務局からの説明につきまして、委員の皆さまよりご意見、ご質問等ありましたらお願いいたします。
川島委員	資料⑤ について 事業の実績の中で、改修費用や除却費用を支援する制度があるようですが、これらの予算は、当初予算に含まれていますか。また、どのくらいの予算が確保してありますか。
中島係長	毎年、当初予算に計上させていただいております。 「中古木造住宅改修費用支援」の改修につきましては、1件あたり上限20万円の支援で約10件分確保しております。また、「中古木造住宅改修費用支援」の除却につきましては、1件あたり上限50万円の支援で約10件分確保しております。
川島委員	例えば、「中古木造住宅改修費用支援」の改修については、達成率が95.0%となっておりますが、予算の上限まで予算を使っていないということですか。
江藤課長	上限額が20万円と定めていますが、支援の対象項目となるかどうか1件ずつ精査いたし

	<p>ますと、支援額が 20 万円に達しない住宅もございます。結果としては、川島委員のご発言のとおりでございます。</p>
川島委員	<p>除却費用の支援は上限が 50 万円ということですが、取り壊すとなると、実際はかなりお金がかかると思います。支援を受けられた方は、金額については満足されておられますか。</p>
江藤課長	<p>支援事業の目標値として定めております件数や支援額についても適正かどうか検証を行いたいと考えております。事業によりましては、拡充も検討する必要があると考えております。</p>
上定会長	<p>今までの実績についてはいかがでしょうか。川島委員がお聞きになりたいのは、上限 20 万円や 50 万円の支援で不満がないですかということだと思います。</p>
江藤課長	<p>現状のところでは、支援金額が少ないというご意見は特に伺っておりませんが、今回の計画を策定する中で、金額や支援要件についても検討していきたいと考えております。</p>
岩本委員	<p>資料⑤について 使い道が決まっていない「その他の住宅」になる空家が増加しているという説明がありましたが、これは民間の不動産の方が賃貸や売却に向いていないと判断した住宅が増加しているという結果なののでしょうか。もしくは、所有者が使い道を決めることができていないということなののでしょうか。</p>
江藤課長	<p>「その他の住宅」については、売りたい・貸したいという思いを持っている所有者の方から不動産業の方にご相談される場合があり、そこで判断されていることもあると思います。一方で、仏壇があることによって売ることも貸すこともできず、所有者の判断で保有されているケースや先代の名義になっており相続人が定まらないため放置されているケースもあると思います。主にこれらのものが「その他の住宅」に該当すると思います。</p>
岩本委員	<p>つまり、努力して空家の数を減らそうとしても、どうすることもできないような空家が多く存在するという認識で良いでしょうか。</p>
江藤課長	<p>円グラフの説明が不足しておりましたので、補足説明をさせていただきます。「その他の住宅」の中でも、一番問題なのが濃いピンク色で示している「腐朽・破損あり」の部分でございます。流通にも乗らず、利活用も難しくなります。このような状態にならないためには、薄いピンクで示している「腐朽・破損なし」の状態の住宅を利活用していくことが必要になると考えております。H25 年と H30 年のグラフを比較しますと、「その他の住</p>

門脇委員	<p>宅」のうち、「腐朽・破損なし」の割合が増加しております。つまり、利活用を行う必要がある住宅数が増加しているものと考えられます。</p> <p>資料⑤について</p> <p>グラフで示されている「賃貸用の住宅」は減少しています。これは、不動産関係の方のご尽力の結果だと思えます。</p> <p>「その他の住宅」のうち、「腐朽・破損なし」に該当する住宅が数年経つと、「その他の住宅」の「腐朽・破損あり」になり、今後も増加していくのではないかと思います。</p> <p>空家の対策としては、いかに利活用していくかだと思えます。町内会や自治会間で空家の情報を共有化して、まずは空家に住んでもらうことが必要だと思えます。長らく放置された空家は住むことはできなくなります。例えば、最近まで居住されていたが、居住者が亡くなられたことにより、発生する空家でまだ居住することが可能なものもあります。しかし、この空家を物置として利用することで、結果として、住むことができなくなってしまいます。このような空家を増やさないために皆さんで考えていく必要があると思えます。</p> <p>私は、本庄に住んでいますが、不動産会社はありません。そうすると、空家の情報を共有化できるセンターのようなものを作る必要があると思えます。特に、郊外部では必要になると思えます。市街地は流通も多いと思えますが、周辺部でも空家は増加しています。町内としても利活用をどのように行っていくかが課題であると考えています。</p>
江藤課長	<p>同じことを考えております。今回策定する計画の中では利活用についての内容を強く織り込んで、事業を進めていきたいと考えております。</p> <p>先ほどの、川島委員様からの予算に関してのご質問についての資料が整いましたので、回答させていただきます。「中古木造住宅改修費用支援」の改修に対する補助につきましては、今年度は9戸を予定しております。上限額が20万円としておりますが、UIターンの方につきましては、さらに5万円上乗せして25万円を補助するものです。合計で185万円の予算を確保しております。また、「中古木造住宅改修費用支援」の除却に対する補助につきましては、今年度は10戸を予定しております。上限額が50万円としておりますが、UIターンの方については、さらに5万円上乗せして55万円を補助するものです。合計で505万円の予算を確保しております。</p>
常住委員	<p>資料⑤について</p> <p>令和2年度からの事業で、「老朽空家除却費用支援」について、すでに実績もあるようですが、この制度の簡単な概要と実績についてご説明いただければと思います。</p>
江藤課長	<p>空家の老朽度合いを点数化し、150点以上になると「特定空家」と言われる非常に危険な</p>

	<p>状態の住宅としております。この「特定空家」につきましては、とても危険で周囲にご迷惑をおかけするような空家でございます。また、100点以上150点未満の住宅を「不良住宅」と位置づけ、「老朽空家除却費要支援」の対象とし、「特定空家」にならないための支援を行っております。支援の上限金額は50万円としております。この金額につきましては十分な金額ではないと認識をしておりますが、そもそも空家は所有者の皆さまに管理する責務があると法律上でも定められております。しかしながら、周囲に悪影響を及ぼす恐れのある住宅を放置することはできません。所有者の中には、経済的に解体などが難しい方も多くいらっしゃるため、市として少しでも背中を押してさしあげるような意味合いでの制度でございます。</p>
常住委員	この支援制度については、周知されていますか。
江藤課長	繰り返しになりますが、そもそも所有者の責務として行うべきことというのが前提としてございます。そうした中で、経済的に難しい方がいらっしゃった場合などのやむを得ない措置として補助を行うものでございます。周知としては、この制度については望ましくないと考えております。
川島委員	所有者がなかなか見つからないということがあると思いますが、市として努力して探したりしていますか。
江藤課長	所有者につきましては、すべての空家に対して法務局で調査をいたします。また、戸籍なども調べさせていただいて、相続されていない物件については、法定相続人を調べ、ご連絡させていただいています。
川島委員	もう一度、確認ですが、所有者については、市から連絡をされているということですね。
江藤課長	おっしゃる通りでございます。
小林委員	<p>資料⑤について</p> <p>示していただいている円グラフについて、今後の空家対策を検討する上で、とても重要な資料になると思います。この調査は、松江市で行われた調査ですか。</p>
江藤課長	この調査につきましては、総務省が5年に1回行っています住宅・土地統計調査の結果の中の松江市のデータを抜粋したものでございます。
小林委員	これより詳しい内訳というのは、なかなか分からないということですか。

江藤課長	厳密に把握することは難しいと考えています。
小林委員	今後の空家の方向性を考えていく上で、「その他の住宅」の内訳として所有者の年代や地域が分かると、方向性を考えやすくなると思います。市の方で家屋台帳等を使いながら傾向を把握できれば方針も立てやすいと思います。
江藤課長	小林委員様のおっしゃる通り、できる限り実態をつかむ必要があると考えております。後ほど、ご説明させていただきますが、今計画を策定するにあたり、実態調査を行う予定としております。詳しい説明は後ほどさせていただきます。
上定会長	議論も尽きないところですが、この後に松江市空家等対策計画策定について事務局より説明をする中で、調査についても触れていただき、その後、一括してご質問を承るということによろしいでしょうか。
	<異議なし>
中島係長	協議事項について説明させていただきます。
	(1) 松江市空家等対策計画策定について
	資料⑦について、以下の点を説明。
	<ul style="list-style-type: none"> ・資料の訂正 <ul style="list-style-type: none"> →空家等対策の推進に関する特別措置法の施行(平成27年) ・各章の説明
	資料⑧について、以下の点を説明。
	<ul style="list-style-type: none"> ・計画策定のスケジュール <ul style="list-style-type: none"> →令和3年度に3回の協議会を予定。11月の協議会で計画の素案提示、2月の協議会で計画案について皆さまにご意見を頂戴したい。 →来年の2月下旬に計画策定を行いたい。
	資料⑨について、以下の点を説明。
	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会・自治会へのアンケート調査について <ul style="list-style-type: none"> →空家の利活用についての設問を中心としている。
	資料⑩について、以下の点を説明。
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理組合へのアンケート調査について

	→市内の分譲マンションの現状把握を行うために調査を行う。
上定会長	事務局からの説明につきまして、前半部分の内容も含んでいただいても構いませんので、ご意見・ご質問があればお願いいたします。
小林委員	資料⑦について 資料⑦に計画の対象範囲は松江市全域、対象の空家もすべての空家を対象とすると記載があります。また、資料②では、対策を行うにあたって優先順位を付けた方が良いとありますが、今後、地域ごとに何か重みづけを行っていかれるのでしょうか。
江藤課長	平成 26 年に調査を行った際に、空家は市の中心部に集中しているのではなく、同様に郊外にも存在していることを把握しているため、対象地域は松江市全域としております。ただ、利活用について考える際には、費用対効果も考える必要がございます。例えば、空店舗の利活用を検討する際はエリアを限定して施策を行い、検証の後に再度、対象エリアの設定を見直すなどの流れになると思います。
小林委員	今回の計画を作る上で、地域を限定した内容でパブリックコメントにかけることになりませんか。
江藤課長	利活用を検討する際、例えば、商業地の空店舗対策を考える際などには、地域を限定した内容としながらパブリックコメントにより意見を伺っていくことはあるかと思います。
小林委員	利活用を考えていく上で、いくつか方向性があると思います。例えば、一つ目に商業地域や中心市街地の活性化を行う場合、二つ目に定住・景観・レジャーに適した地域に重点を置く場合、三つ目に歴史的まちなみを保存する場合などがあると思います。このような方向性を整理した上で、委員の皆さまに案を提示できると分かりやすいと思います。
江藤課長	今後、方向性についても頭に置きながら、アンケート調査や町内会・自治会の方との意見交換を行わせていただき、次回、提示させていただく予定の素案の内容に含むことができると考えております。
門脇委員	資料⑨について 町内会のアンケートの問 1 ので、「空家の有無」についての設問で、「空家がある」と回答した場合は戸数を答えるようになっていますが、これは現地調査をした上で回答をしないといけないということでしょうか。 また、アンケートでもう少し詳しく空家活用の取り組みとして、どのようにすれば空家が

江藤課長	<p>少なくなるかについて聞いてみてはいかがでしょうか。調査票が1枚ではアンケートとしては物足りないように感じます。</p> <p>空家数を減らす取り組みが必要と考えていますので、もう少し丁寧なアンケートにしていただければと思います。</p> <p>アンケートの内容につきましては、少し分かりにくい部分があったかと思います。</p> <p>戸数については、およその数字の回答で構いません。回答していただいた内容から、個別にお伺いし、利活用物件の掘り起こしをしていくイメージであると考えております。</p> <p>問3で全国的に行われている利活用の方法を列挙させていただいております。利活用の方法について良いアイデアがある方については、「その他」の欄もしくは「自由記述欄」に書いていただければと考えております。</p> <p>平成26年に老朽家屋の調査をお願いした際に、自治会の方にご苦勞をお掛けしたことがございました。そこで、今回はご負担にならないようにという思いがありましたので、調査内容を絞ってお願いしたいと考えております。</p>
門脇委員	<p>アンケートは、いつから行う予定ですか。</p>
江藤課長	<p>9月の初旬に発送し、9月末を回答〆切とさせていただければと考えております。</p>
門脇委員	<p>期間が1ヶ月を切るような調査は不十分ではないかと思います。また、問2が最も重要であると思います。住むことができないような空家ではなく、今後、利活用できる空家を中心にした調査にすべきだと思います。また、徹底した調査を行うのであれば、もう少し時間が必要になると思います。</p>
江藤課長	<p>調査票について、設問を修正させていただきます。</p>
松尾部長	<p>私も数年前に調査があった際に、町内会長をしており、同じように空家の定義を元に空家かどうかを判定する際に迷ったことがございました。きちんと空家の判定を行おうとすると、かなり期間が必要になるのはご指摘のとおりでございます。調査票の内容につきましては、建築指導課と協議をさせていただき、修正させていただきたいと思います。</p> <p>空家の利活用を目指すところに重きを置くのであれば、どういうところが利活用を阻害しているのか等、現場でのお知恵というものがあると思います。そういった点を聞き出しやすいような設問を考えていきたいと思います。</p>
上定会長	<p>自由回答欄などはもっと広くて良いと思います。現場での様々なお知恵があると思いますので、ご負担になることは承知の上ですが、ご協力いただける方にはできるだけ詳細な情</p>

	報をいただくというのがよいと思います。
江藤課長	分かりました。ありがとうございます。
上定会長	今回は、不動産の専門の方にも来ていただいております。指名をして申し訳ございませんが、加藤委員はいかがお考えでしょうか。
加藤委員	全般的に趣旨は理解しました。アンケートを地区の方に出されるということですが、この結果があがってきたところで我々の出番なのかなと思います。 この協議会で空家の具体的な対応策について検討できればよいと考えています。 よろしく申し上げます。
上定会長	梶谷委員はいかがでしょうか。
梶谷委員	アンケートなどの調査結果が出てから、空家の利活用について検討していきたいと思いません。
上定会長	アンケートの結果から具体的な方策を考えるにあたり、特に不動産の知見をお持ちの皆さまと実現の可能性を整理しながら、より効率的に行うための手順、具体的な方法についてご意見をいただければと思いますのでよろしく申し上げます。 森脇委員はいかがでしょうか。
森脇委員	利活用の部分についてですが、先ほど言われた通り仏壇がある等の理由で、利活用も難しい空家があると思います。それぞれの家の事情もあるので、すぐ利活用というのは難しいような気がします。利活用ができれば活性化につながると思います。
江藤課長	空家を利活用するにあたっては、様々なハードルがあるということは認識しております。アンケートを行う中でヒントをいただき計画を前に進めていきたいと思いません。 利活用を促進しないと空家対策は進まないと考えております。
永野委員	資料⑩ について マンションのアンケートについてですが、大規模修繕や建て替えを行うにあたって、管理費や修繕積立金の滞納状況が実際に修繕する際に影響があると思います。 せつかくなので管理費や修繕積立金の滞納状況についても確認しても良いと思いません。
江藤課長	非常に重要な視点だと思います。アンケートの設問に加えたいと思いません。ありがとうございます。

森本委員	<p>資料⑤について</p> <p>利活用できそうな物件や、危険な家屋があると思います。しかし、周辺部に行くと、利活用ができそうな物件であっても、利活用できるような場所で例えばポツンと一軒家のような物件もあると思います。</p> <p>もう少し細かく実態が分かるようなデータがあると良いかなと思います。もし、そういったデータがあればお示しいただければと思います。無ければ、今後検討していただければと思います。</p>
上定会長	<p>最初の方で、小林委員からもデータ収集について意見がございましたが、その点はいかがでしょうか。</p>
江藤課長	<p>空家の実態をつかむことは非常に難しいと感じていますが、水道の閉栓データを一つの材料として考えております。調査の方法も検討してみたいと思います。</p>
小林委員	<p>資料⑦について</p> <p>新たな施策としていくつか挙げられていますが、どの組織がどう行っていくのかイメージをお持ちですか。</p>
江藤課長	<p>「空家に関する専門的な相談先の新設」についてのご質問かと思います。まず、空家相談の入り口としては、不動産関係の方、相続でしたら土地家屋調査士さんなど、それぞれの空家に応じた相談の仕組みを考えていく必要があると考えております。</p> <p>現状として、行政が相談を受けてもノウハウが無く、持て余している状況にあります。専門の皆さまのお力をお借りし、相談先を作りたいと考えております。</p>
小林委員	<p>公平なことを考えると、役所がやればよいと思いますが、利害関係が関わるので難しいと思います。何らかのイメージがあれば、この会議の中で話題にできるのではないかと思います。</p> <p>また、PFIを活用して、公共のものを維持していこうという動きが出てきています。資料には空家を解体してポケットパークと書いてありますが、市役所の方で維持管理をしつつ、民間活力を導入するなど、具体的な話がでてくれば議論がしやすくなると思います。</p>
江藤課長	<p>国の制度もすでにありますが、まだ踏み込めていない状況でございます。</p> <p>今後は、やっていくべきと考えております。</p> <p>ポケットパークの所有形態についても、市が所有するのがよいのか、あるいは個人所有のまま町内会などが管理をした方がよいのか、次回、素案を提示させていただき段階でご提案し、ご意見をいただければと思います。</p>

上定会長	<p>おそらく、事務局で考えるには限界があると思いますので、特に、新しい施策の部分について、委員の皆さまからご提案いただければと思います。</p>
加藤委員	<p>現在、不動産業界が常に色々なことをしなくてはいけない状況にあります。 本日も話が出ましたが、仏壇の整理であったり、最初に物件のご相談を受けた段階で利活用に向けて考える必要もあります。 ご相談があった内容について、ほとんどが一つの業者で対応できるのが一般的だと思います。事務局からもありましたが、我々、業者が先頭に立ってあるいは一時的な窓口になればと思っています。よろしくお願いします。</p>
江藤課長	<p>ありがとうございます。 民間の皆さま方のお知恵をお借りしたり、お力添えをいただいて良い制度ができればと思います。制度の内容についても、素案の中で示させていただき、ご協力いただければと思います。</p>
上定会長	<p>時間の制約もありますので、一旦、私の方で内容を整理させていただきます。それ以外の内容がもしあればご意見を伺いたいと思います。今後、反映していくべき内容について触れていきたいと思います。</p> <p>門脇委員からは、旧郡部と市街の違いに着目すべきで、アンケートの内容を深く丁寧すべきということでした。もう一度内容を検討し、実態に迫れるように変えるということでした。</p> <p>エリアごとの違いについては、森本委員、小林委員からも意見がありました。 事務局からは実態に迫ることは難しいということでしたが、正確なデータが把握できない中で、あてずっぽに施策を打っても当たらないことになるので、できるだけデータを得て、それを踏まえてアプローチしていけるように考えたいですし、委員の皆様からも手段があれば提案をしていただきたいと思います。</p> <p>川島委員からは、予算が足りているのか、ニーズに答えられているのかということについてでした。今までの広報の話にも関係しますが、ニーズが実態として把握できていない可能性があるため、使う方の目線に立って、予算規模、件数がどのくらいマッチしているのか考えていきたいと思います。</p> <p>常住委員からは、老朽空き家の除却の支援についての制度の周知についてでした。誰が主体性を持ってやるのかということですが、せっかく制度があるのに使われないのは、本末</p>

	<p>転倒になるので、どのように周知していくかは改めて考えていく必要があると思います。</p> <p>永野委員からは、マンションの修繕積立の滞納状況についてでした。アンケート調査の内容に盛り込むということをお願いしたいと思います。</p> <p>不動産関係の委員からは、アンケート調査の結果がでてきたら出番ということでした。専門的な見地からやり方についてご意見をいただきたいと思います。</p>
川島委員	<p>これから空家のアンケートを実施するというのですが、登記されていない建物が空家として周辺の方から認識されていることがあるかと思えます。登記されていない建物について、土地家屋調査士さんはどう捉えられていますか。</p>
森脇委員	<p>個別に依頼された場合は、調査を行いますので登記の有無はわかります。登記されていない建物の全体的な件数の把握はできていません。</p>
川島委員	<p>アンケートを行った場合に、登記がされていない物件も空家として回答があるのではないかと思います。事務局ではどう捉えていますか。</p>
江藤課長	<p>登記情報にのっていない空家は確かにあります。固定資産税情報などを用いることで所有者について把握できる場合もございます。</p>
川島委員	<p>資料⑦について</p> <p>本日説明があった中で改修や除却に関する支援制度について伺いましたが、登記されていない建物はこの支援制度の要件からは外れるのですか。</p>
中島係長	<p>「中古木造住宅改修費用支援」の改修の支援につきましては、売買契約書が交わされており、登記されているものを対象としております。「中古木造住宅改修費用支援」の除却の支援につきましては、所有者さんの名義が先代の方である場合などは、相続人の同意書をいただいた上で対象とする場合もございます。</p>
上定会長	<p>他にいかがでしょうか。</p> <p><特になし></p> <p>予定していました議事は以上となっておりますので、進行は一度事務局にお返しします。</p>

松尾部長	<p>ありがとうございました。</p> <p>委員の皆さまには活発なご議論いただき誠にありがとうございました。本日の協議記録につきましては、後日、委員の皆さまにお送りさせていただきます。なお、次回の協議会は11月15日（月）16:00より同じく、この場所で開催したいと考えておりますのでご出席いただきますようよろしくお願いいたします。改めて、ご案内はお送りさせていただきます。</p> <p>それでは、以上をもちまして、第8回松江市空家等対策協議会を終了いたします。誠にありがとうございました。</p>
------	---