

第9回 松江市空家等対策協議会 会 議 録

1. 日 時 令和3年11月15日（月）16:00～17:00
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13名
上定昭仁委員、門脇勉委員、岩本雅之委員、森本秀歳委員、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
※欠席 1名（川島光雅委員）
 - (2) 事務局5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) 議事
 - ・協議事項 (1) 空家の実態調査について（資料①）
 - (2) 「松江市空家等対策計画」策定にかかる町内会・自治会等との空家等に関する意見交換会の結果について（資料②）
 - (3) 「松江市空家等対策計画」策定にかかる町内会・自治会アンケート調査の結果について（資料③）
 - (4) マンションについてのアンケート調査結果（資料④）
 - (5) 第2次松江市空家等対策計画（素案）（資料⑤）
 - (4) 閉会

5. 会議経過

発言者	議 事
松尾部長	<p>ただいまより第9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>それでは次第に従いまして、進行をさせていただきます。まず、開会にあたりまして、本協議会の会長であります上定松江市長よりご挨拶をお願いいたします。</p>
上定市長	<p>皆さん、こんにちは。市長の上定でございます。</p> <p>本日も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。一言、ご挨拶申し上げます。委員の皆さまには、第9回松江市空家等対策協議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。また、日頃より松江市政へのご理解、ご協力に感謝申し上げます。前回の協議会では、空家等対策計画の中での施策の実績をご報告させていただきました。また、空家の現況を踏まえた上で、新たな計画をどのように構成していくかについてもご提案させていただきました。委員の皆さまから活発なご意見をいただきまして、空家の実態をできるだけ掴んだ上で、施策をうっていかないといけない点、空き家バンクや支援制度の周知を図っていく必要があるなどのご意見をいただいております。前回の協議会以降、事務局にて市内29公民館地区ごとの意見交換会や自治会長の方へのアンケート調査を実施させていただいております。各地域で空家に関する取り組みが進められていることも確認できており、様々なご要望、ご意見をいただいているところでございます。また、マンションにつきましても管理組合にアンケートを実施させていただいております。空室の状況や管理上の課題などの実態を把握しているところでございます。本日の協議会では、それらの結果をご報告させていただきます。それを踏まえまして、空家の問題あるいは課題を整理し、将来を見据えたマンション管理の適正化の推進計画を兼ねた新しい松江市空家等対策計画の素案をお示しすることとしております。委員の皆さまには、実効性のある計画を策定したいと考えておりますので、忌憚のないご意見を専門的なお立場からいただきたいと思っております。本日は何卒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。よろしく願いいたします。</p> <p>続きまして、事務局より本日の出欠状況並びに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>失礼いたします。建築指導課長の江藤でございます。私の方より出欠状況のご報告並びに</p>

	<p>資料の確認をさせていただきます。</p> <p>本日は、市議会議員の川島委員より欠席のご連絡をいただいております。委員の総数 14 名に対しまして、13 名の出席がございます。過半数に達していますので、松江市空家等対策協議会規則第 3 条第 2 項の規定に基づきまして、本会は成立しております。</p> <p><資料の確認></p> <p>(資料①) 空家の実態調査について</p> <p>(資料②) 「松江市空家等対策計画」策定にかかる町内会・自治会等との空家等に関する意見交換会の結果について</p> <p>(資料③) 「松江市空家等対策計画」策定にかかる町内会・自治会アンケート調査の結果について</p> <p>(資料④) マンションについてのアンケート調査結果</p> <p>(資料⑤) 第 2 次松江市空家等対策計画（素案）</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ありませんので、すべて公開とさせていただきますと考えております。</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よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、議事に進みたいと思います。松江市空家等対策協議会規則第 3 条の規定に基づきまして、会長が議長となり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、資料①から資料④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、資料①から資料④について説明させていただきます。</p>

	<p>す。</p> <p>資料①について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水道の閉栓データを基に抽出した「空家の可能性がある住宅」の分布について説明。 ・空家の現地調査については、調査中のため次回の協議会で報告する。 <p>資料②について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内 29 公民館地区を対象に実施した意見交換会の結果を説明。 <p>資料③について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の単位町内会長、自治会長を対象に実施したアンケート調査の結果を説明。 <p>資料④について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の分譲マンションの管理組合を対象に実施したアンケート調査の結果を説明。
上定会長	事務局からの説明について、委員の皆さまよりご意見、ご質問をいただければと思います。
岩本委員	<p>資料①について</p> <p>空家の可能性がある住宅数を公民館ブロックごとに出されていますが、さらに細かいデータはありますか。</p>
江藤課長	今回の資料では、公民館ブロックごとに集約してお示ししています。私どもの方では地番まで明確に把握しております。
岩本委員	<p>できれば、細かいデータを基に空家の可能性がある住宅を丁寧に確認しておいて、空家対策を考える上での一つの基礎データとすると良いと思います。</p> <p>私は法吉地区に住んでいますが、今回の資料で法吉地区には空家の可能性がある住宅が 222 件となっています。この 222 件の細かい分析や立地環境の変化等の情勢の把握は行われていますか。</p>
江藤課長	現状としては、空家の可能性がある 6,359 件の住宅を地図上にプロットした段階でございます。さらに、細かい部分の実態把握については、今後、空家対策を実施する中で並行して調査を進めていく予定としております。
岩本委員	自宅兼店舗となっている建物については、この資料①で示している件数に含まれているのですか。

中島係長	<p>今回、資料①でお示ししている数は、集合住宅と店舗を除いた建物の数でございます。しかし、上下水道局で抽出を行う際、給水契約形態の中に一般の家庭用と事業用があり、一般の家庭用の中には店舗と住宅が兼用になっているものも含まれていると思います。</p>
上定会長	<p>本日は、松江警察署より宮迫委員にも来ていただいております。今後は、防犯や防災につなげていくような取り組みも考えていきたいと思いますが、宮迫委員はいかがお考えでしょうか。</p>
宮迫委員	<p>松江警察署の宮迫です。警察が空家関係で考えることとして、「割れ窓理論」というものがあります。例えば、ある地区で窓が割れた建物が放置されている場合に、「この地区は窓が割れている建物があっても気が付いていない」と人が感じるようになります。すると、さらに近隣の建物で窓が割れたまま放置される傾向があります。これは、アメリカの犯罪学者が言っている理論ですが、窓が割れた建物が放置されると犯罪も増加する傾向があり、警察としても困ったこととなります。</p>
門脇委員	<p>資料①について</p> <p>空家を貸したい、売りたい、借りたいと考える人がいると思います。空家の実態調査によれば、空家の可能性がある住宅については6,359件あるということですが、実際に賃貸や売却ができるような物件はもっと少ないと思われます。そこで、賃貸の可能性についての視点でさらに調査が必要ではないでしょうか。</p> <p>また、相談センターを創設されるということですが、地域との関わり方はどのようなのでしょうか。</p>
江藤課長	<p>相談センターについては、後ほど資料⑤で説明をさせていただきたいと思います。</p> <p>資料③で、市内の単位町内会長・自治会長の皆さまにアンケート調査を行わせていただいた結果をお示ししています。まずは賃貸に特化せず、「地区内で利活用できると思われる空家をご存じですか」という設問で4割以上の単位自治会から「知っている」と回答がございました。「知っている」と回答をいただいた自治会には、今後、直接各地区に出向いて場所や建物の状況を確認するといった作業に入っていきたいと考えております。そして各地区とつながっていく中で、空家所有者の賃貸や売却などのニーズを把握しながら適切に対応していきたいと考えております。</p>
門脇委員	<p>実態調査で把握されたデータについては、地区にも分かるようにしてもらえるとということでしょうか。例えば、本庄地区で家を借りたいと考えている方のデータを市からいただき、地区から賃貸を希望する方に空家の情報を提供することができるということでしょうか。</p>

江藤課長	<p>門協委員のお住まいの本庄地区では、地区での取り組みとして空家の実態把握を行っておられると伺っております。私どもの実態調査の結果と地区で行われている実態把握の結果および今回のアンケート調査の結果をすり合わせることにより、正確な空家情報を掴むことができると思っておりますので、地区と情報共有も図りながら、しっかりとつながっていきたいと考えております。</p>
永野委員	<p>今後、登記等をご覧になって調査をされるのであれば、担保物件の割合が一つの視点になると思います。担保物件の場合、イニシアチブを握るのは金融機関ですので、金融機関との連携も必要になると思います。</p>
江藤課長	<p>市としましてもつながりというものを大事にしていく必要があると考えております。地区、金融機関、不動産業界、司法の方々とながら行ってきたいと考えております。</p>
加藤委員	<p>資料①について 平成 30 年の住宅・土地統計調査では、約 12,000 戸の空家があると認識していましたが、この度の調査では 6,359 戸という数字が出ており、数に開きがあるように思います。どちらの数が正しいのでしょうか。</p>
江藤課長	<p>平成 30 年度の住宅・土地統計調査で示している空家数 12,830 戸については、使用目的がはっきりしている賃貸物件や売却用の物件も含まれております。今回お示ししている 6,359 戸については戸建て住宅のみの数であり、賃貸物件等は含まれておりません。</p>
小林委員	<p>資料⑤について 相談センターの創設や組織間の連携について色々記載がありますが、どのような組織がどう運営していくか、何か方針があるのでしょうか。</p>
江藤課長	<p>相談センターについては、現在検討中ではありますが、公的団体をお願いしたいと考えております。</p>
小林委員	<p>役所の中でもこれだけの部局が連携して取り組むというのは非常に難しいと思います。他自治体を見ると、やる気のある人が一人いると進む場合もあります。役所の方を見ていつも思うこととして、配置換えが早く、ようやくノウハウがわかった時に配置換えになったりするため、継続的に事業を行っていくには担当期間を長くするなどの特例も必要ではないでしょうか。</p> <p>また、利活用の方法として、大学生のシェアハウスと書いてあり、個人的に楽しそうだと思いますが、何か具体的に話が出たりしているのでしょうか。</p>

江藤課長	<p>まず、1点目として継続的に業務を担える体制の整備に関するご意見については、参考にさせていただきたいと思います。</p> <p>2点目の学生のシェアハウスについては、大学、短大、高専にヒアリングを行い、可能性を探っている段階でございます。興味を持っていただいた学校も複数あり、今後、情報共有しながら連携して進めていきたいと考えております。</p>
小林委員	<p>島根大学でもやりたいなと思います。マーケティングが難しいと思いますので、調査をしながら進めていただければと思います。</p>
上定会長	<p>それでは、資料⑤の説明をさせていただき、最後にまとめてご質問いただければと思います。</p> <p>事務局で説明をよろしく願いいたします。</p>
中島係長	<p>資料⑤について説明させていただきます。</p> <p>資料⑤について、以下の点を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1ページ目から計画素案について説明。 ・パブリックコメントについて、12月上旬から1月中旬頃に行う予定であることを説明。
江藤課長	<p>資料⑤（空家相談センターの部分）について、以下の点を補足説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前半の門脇委員のご質問に対応し、35ページに記載の空家相談センターについて説明。
上定会長	<p>前半部分の内容についても含めて構いませんので、ご質問、ご意見がありましたらよろしく願いいたします。</p>
永野委員	<p>3点あります。</p> <p>資料⑤について</p> <p>1点目として、空家相談アドバイザーのイメージの相続問題のところ司法書士と書かれていますが、相続登記については、司法書士が詳しいと思いますが、遺産分割調停や遺産の問題については弁護士が行う部分ですので、「弁護士」という記載が必要かと思います。</p> <p>資料②について</p> <p>2点目、資料②の2ページのところに、「将来空家になりそうなものに対する予防啓発」と記載があります。いわゆる終活のようなものかもしれませんが、予防は必要になると思います。</p>

資料④について

3点目、マンションについてです。戸建ての空家問題とマンションの空室問題の深刻さの度合いが全く異なるというのは共通認識としてあると思いますが、マンションの管理組合の方が問題意識を持っていない場合でも管理会社に任せているため問題がないと思っている場合もあると思います。また、修繕計画に問題があれば、修繕積立金の滞納以前の話であるので、積極的に情報交換が必要となります。一方的に行政から情報を発信するだけでなく、管理組合を孤立させないために、双方向性のある関係づくりが重要だと思います。

江藤課長

空家アドバイザーのイメージについては、弁護士のお力もお借りしないと対応が難しいと考えておりますので、今後、弁護士を追記させていただきたいと思います。

また、先日、社会福祉協議会とも協議をさせていただきましたが、いわゆる空家予備群の状況を把握することが今後、重要になってくると思っております。そのことから地域包括支援センターや民生委員ともつながりたいと考えております。

マンションについては、まずは啓発だと思っております。今回、初めてマンションに取り組んでいますが、この計画は今後もつながっていくものですので、マンションの状態が悪くならないよう継続的に啓発を行っていきたいと考えております。

加藤委員

資料⑤について

意見交換会やアンケート調査の中で、どこに相談してよいかわからない、相談窓口がわかりにくいというご意見があったようですが、実際、同じような思いをお持ちの所有者さんが多いと思います。私たち不動産関係の組織も、所有者さんとお話ししてみると同様の話をよく聞きます。私たちの組織は、松江市と空き家バンクで連携していますが、この計画の中にある空家の相談員制度に参画してより詳しく、より密接に関われるように変えていきたいと思っております。私たちは、松江地区で約110社の会員がいます。過去に消費者の方とトラブルが発生していない優良な業者の方を紹介させていただき、空家問題を空き家相談センターの中の公的団体の下で活躍できればと思っております。また、公民館単位で相談会をできればと考えており、そのような活動もできればと思っております。

また、空家流通の制度として、解体費用、除却費用の助成制度の拡充を松江市にお願いしたいと思っております。このことにより、今後、流通が活性化できればと思っております。

併せて、空き家バンクの運用をさせていただいていますが、物件の調査については、正直、ボランティアとしてさせていただいています。実際は、交通費や登記簿謄本の取得費用等を実費で負担しており、松江市より助成をいただくと、より活発に活動できると考えています。

江藤課長

相談会の話などはとても興味深い話であると思いました。先ほど、門脇委員からもありま

	<p>したが地区とつながっていく中で情報共有しながら、そのような取り組みもしていただけるとありがたいと思います。</p> <p>助成制度の考え方については、基本は、所有者の責務で対応することとなっております。そのような中で助成制度を動機付けとして考えると、助成金額の拡充と言うよりは、なるべく広く多くの皆さまにご利用いただけるような方向性での拡充を検討することになると思います。</p> <p>空き家バンクの運用についても、空き家相談センターとのつながりの中でスキームを検討していくことになると思います。</p>
<p>常住委員</p>	<p>資料⑤について</p> <p>利活用についての議論が積極的にされていますが、前提として権利関係がはっきりしていないと、誰と利活用についての話をするのかという問題に発展しないと思います。問題になっているほとんどの空家が権利関係がはっきりしていない相続未了となっている不動産です。素案の一番最後のロードマップに記載はないようですが、今年の春に民法や不動産登記法などの改正が行われ、相続登記が3年以内に義務化されることと、住所変更登記も5年以内に義務化されることや、正当な理由なく行われなかった場合、行政罰過料が科されることなど、国も大きな変革期となっています。新聞等で情報を得ている方もおられるかと思いますが、市民に対して、計画内で示すことができれば良いと思います。空家に関わる行政の方々も細かいところまではよいので、大まかな流れを説明されると市民の方と話をするときにも説得力が増すので良いと思います。</p> <p>また、32ページの基本方針3で「②解体して更地にした場合の固定資産税のあり方について研究します」とあるが、これは長年空家を解体しない方の理由となっていると認識しています。今後、研究するということですが何らかの方向性は見えているのですか。</p>
<p>江藤課長</p>	<p>スケジュールの中に、計画期間内の国の法制度の変化について記載することにさせていただきたいと思います。これはパブリックコメントまでの段階で修正を行います。</p> <p>固定資産税については、どの地区でも共通して話が出る内容でした。国の制度として、特定空家になると控除の対象外となります。国の考え方と市民の皆さまの税に関するお考えの整合性は取りづらくなっていると思います。現状としては、国の考え方に沿った施策を考えるべきだと思います。しかし、全国的に見ると、固定資産税の減免に取り組んでいる自治体が稀に存在していますので、それらの自治体の取り組みの結果を検証したいと考えております。</p>
<p>門脇委員</p>	<p>アンケートや意見交換会で一番多かったのが、解体費用の負担と解体した場合に固定資産税が高くなるのがネックになっているということだと思います。固定資産税の減免については他の自治体でも事例があるとのことですので、松江市でもご検討いただければと思</p>

	います。
江藤課長	税部局と協議を行っておりますが、減免は、国の考え方が変わらない限り難しいと思います。また、空家を解体した場合、土地の税金は増加しますが、建物の税金は無くなります。場合によっては、必ずしも支払う税額が上がる訳ではございません。このようなことについても、誤解が生じないように丁寧に情報を発信していくことも重要であると考えております。
森本委員	現在、危険家屋に該当するものがありますか。また、これまでにはどのような対応をされてきたのでしょうか。空き家相談センターに近所の方が相談することも可能ですか。
江藤課長	松江市内では、当初、危険な空家として特定空家を 16 件指定しております。現在は 11 件となっております。徐々にではありますが対応の効果が出ていると感じております。今後も、引き続き適正管理を進めていきたいと考えております。空き家相談センターにつきましては、どなたからの相談でも対応させていただきます。
上定会長	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。
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、次回の協議会は来年 2 月 14 日（月）10:00 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 9 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>