

第2回 松江市空家等対策協議会 会 議 録

1. 日 時 平成 28 年 12 月 20 日（火）13:30～15:00
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
能海広明委員、小数賀安富委員、田中明子委員、柳原治委員、三島進委員、
原孝悦委員、中野茂夫委員、豊島俊委員、藤原美知委員、濱名毅行委員、
小谷浩和委員、清水政人委員、藤原健市委員
※欠席 2 名（松浦正敬委員、小西碧委員）
 - (2) 事務局 6 名
藤原歴史まちづくり部長、永田歴史まちづくり部次長、内田建築指導課長、
高見建築指導係長、吉岑住宅政策係長、高木建築指導課主幹
4. 内 容
 - (1) 開会
 - (2) 挨拶
 - (3) 議事
・松江市空家等対策計画（素案）について
 - (4) 閉会

5. 会議経過

発 言 者	議 事
藤原 歴史まちづくり 部長	ただいまから第2回松江市空家等対策協議会を開催いたします。 本日の進行を務めます、歴史まちづくり部長の藤原と申します。どうぞよろしくお願いいたします。 本日は第1回協議会においてご提案申し上げました、松江市空家等対策計画の構成概要を基に、これまでに実施して参りました、空家等の発生抑制・適正な管理の促進に関する市民アンケートの調査結果、特定空家等の実態を確認するための実態調査の結果を踏まえて、空家の問題及び課題を整理し、松江市空家等対策計画の素案をお示しします。空家対策の方向性、施策、必要な取り組み等について事務局からご説明させていただきます。説明させていただいた後に、委員の皆さま方からご意見を頂戴したいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。 それでは早速、お手元に配っております会議次第に基づいて進行をしてみたいと思います。まず、開会にあたりまして能海副市長よりご挨拶を申し上げます。
能海副市長	副市長の能海でございます。本日は当協議会会長の松浦市長が所用のため欠席でございますので、会長に代わりまして私からご挨拶を申し上げます。 委員の皆さま方には、年末のご多用の中、第2回松江市空家等対策協議会にご出席いただきましてありがとうございます。また、日頃より松江市政に対し、格別のご理解とご協力を頂いておりますことにつきましても重ねて感謝を申し上げます。 本日の協議会では、前回の協議会以降松江市で実施いたしました、市民アンケート調査、空家の実態調査の結果を踏まえて、空家等の問題及び課題を整理し、計画の素案をお示しすることとしております。素案にも書いておりますけれども、市街化区域、都市計画区域外の地域と異なり、市街化調整区域の空家対策については、現行のルールでは踏み込めない内容があることも事実でございます。本日はこの点も踏まえまして、委員の皆さま方には、実効性のある計画策定に向けて、この計画の素案に対する地域事情や専門的な視点からの様々なご意見を賜りますようお願いを申し上げまして、開会にあたってのご挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

藤原 歴史まちづくり 部長	ありがとうございました。 続いて、事務局より本日ご出席の委員のご紹介、出席状況及び資料の確認についてご説明申し上げます。
内田 建築指導課長	空家対策を担当しております、建築指導課長の内田と申します。私の方から委員の紹介及び出欠の確認をさせていただきます。 委員の紹介につきましては時間の都合上、お手元の委員名簿及び座席表をもって代えさせていただきますのでご容赦ください。次に本日の出席状況についてご報告いたします。本日は、松浦市長と小西委員のお二方から欠席の連絡を受けております。委員総数 15 名に対して 13 名の出席であり、委員の過半数に達しておりますので、松江市空家等対策協議会規則第三条第二項に基づき、本会は成立しております。 次に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。右上に資料 1 と記載しております「松江市空家等対策計画（素案）」、表紙の次、目次から始まり 42 ページまでの資料となっております。ご確認ください。次に右上に資料 2 と記載しております「松江市空家等対策計画（素案）説明資料」、1 ページから始まり 15 ページまでとなっております。ご確認いただけますでしょうか。以上が本日の資料でございます。不足、落丁などございましたら、お知らせください。 なお、本日の協議会の終了時間は、概ね三時を予定しております。よろしくお願いいたします。
藤原 歴史まちづくり 部長	それでは、松江市空家等対策協議会規則第二条及び第三条に基づきまして、ここからの進行は能海副市長にお願いをしたいと思います。よろしくお願いいたします。
能海委員	それでは進行議長をさせていただきます。 最初に会議公開の確認等について、事務局より説明をお願いします。
内田 建築指導課長	事務局より説明いたします。 当協議会の会議につきましては、松江市情報公開条例第三十条に基づき、原則公開とすることにしております。なお、案件によりましては例外的に非公開とすることも予想されま

能海委員	すが、本日ご提案の案件は全面公開としたいと考えております。また、本日の会議の内容につきましては、後日ホームページなどで公開させていただきますので、ご承知をお願いいたします。
能海委員	先ほど説明をいたしました件についてはよろしいでしょうか。 <異議なし> ありがとうございます。それでは、異議がないようですので、本日の会議は全面公開とし、議事録については後日公開とさせていただきます。なお、傍聴者の皆さまには、受付時にお渡しした注意事項を遵守頂きますようお願いをいたします。 それでは議事に入ります。会議次第に従いまして、松江市空家等対策計画素案について事務局から説明をお願いします。
高木 建築指導課主幹	建築指導課の担当の高木でございます。よろしくお願いいたします。 それでは松江市空家等対策計画の素案ということで、資料 1 をご覧ください。目次のところで少し確認をしたいと思います。第 1 回の協議会におきまして、構成概要としてお示しをさせていただきました内容に基づきまして、第 1 章「計画の概要」、第 2 章「空家等の現状と課題」、第 3 章「空家等対策の基本的な考え方及び目指すまちの姿」、第 4 章「空家等対策の基本的施策等」、第 5 章「今後に向けて」ということでまとめさせていただいております。この中で第 2 章 2-4 の市民アンケート調査の内容、そして 2-5 の空家実態調査の結果をご説明しながら、第 3 章の基本的な考え方・目指すまちの姿等をお話したいと思いますので、よろしくお願いいたします。 資料 1 に沿って 1 ページ目から計画素案について説明。 第 4 章からは主に資料 2 を用いて説明。
能海委員	素案に対する説明が終わりました。ただいまから委員の皆さまより、ご意見・ご質問を受けたいと思います。どなたでも結構ですのでよろしくお願いいたします。
中野委員	資料 1 の 6 ページ目の表 4 について、昭和 63 年から平成 25 年まで市域の変更があると

	はと思いますが、この間に 5%増えているというので、結構増えており問題は大きいと思います。しかし、一般的に 10%くらい空家があるほうが、住宅フローの視点からは良いとも言われています。この中で平成 20 年に空家が一気に増えていますけれど、これは松江市の中心部ではなくて、外側のところがかなり引き上げていると思います。旧東出雲町を合併した段階が平成 25 年ですけれども、その時には空家率は下がっていますので、全体を見渡した時に、松江の中心部と東出雲町以外の場所では、かなり悲惨な空家の状態が懸念されますので、そのところの空家の状況というのは、もう少し精査した方が今後の利活用に向けていいのではないかと思いますけれども、いかがでしょうか。
内田 建築指導課長	ありがとうございます。確かに、この 6 ページの松江市の住宅と空家の数について、平成 20 年に空家率がかなり増えております。これは松江市特有のものではなくて、全国的に平成 20 年の住宅・土地統計調査においてこの空家率が 5 年前と比べて大きく増えたということから、空家の問題が顕在化し、全国的に空家の対策が必要不可欠だという方向性になり、本日も皆さま方にお集まりいただき、空家対策の議論をさせていただいているところでございます。あと、一定のストックがあるべきであるというご意見は、おっしゃる通りであろうと思います。 今回の空家の実態調査に関しましては、前回の協議会でもお話しさせていただきましたように、かなり老朽化している「特定空家」を調査した数字でありますので、平成 26 年に町内会・自治会連合会の方をお願いをした調査も含めまして、今後松江市で活用に向けての調査を進めてまいりたいと思いますので、ご理解を頂きたいと思います。
能海委員	他にございませんでしょうか。 冒頭の挨拶でも申し上げましたように、この素案で対策を立てても、色々な法規制で実行できないということが現実的にあるわけで、それをいかにクリアしていくかということが大切だと思っております。その点も含めてご意見をお聞かせいただければと思います。
三島委員	概ねの状況などよく理解ができましたし、一定の方向性は良いと思っておりますが、中野委員さんのご心配もありましたように、松江市全体の広い視野でこのような問題解決に向かおうということは、状況としては大変厳しいかなと思っております。42 ページの最後にも書いてありますように、調整区域の話について、市長も本会議の方でも答弁しておられるわけですが、そういうものを解決せずに放置をしながら、数字上の問題で方向性を定めると、実際どこが焦点になるのか、焦点がぼけると思っております。例えば調整区域については今回は検討しないとか、別途検討するとか、別の方法で素案に組み込むとか、別

藤原 歴史まちづくり 部長	途なら別途で方向性を出していかないと、数字上の話では実態とかなり狂いが出てくると 思います。やろうとしてもやれない事情が増えてくると、実際に努力して提示された方向 に向かおうとしても、結果的にその方向へ行かなくなると思います。全国的に空家率が 13.5%と説明がありましたが、その数字はどんどん増えてくると思うので、目標値を定め るにしても、最後の文章をどう扱うかによって数字が変わってくると思います。皆さんが 考えておられる将来の空家対策という計画をどこへ持っていくのか、方向性もずれてくる と思っていますので、そのあたりをどのように考えておられるのか、少しお聞きしたい。 おっしゃる通り、今回調査をしてみる中で、空家の実態の全貌を把握するというのは非常 に難しいことがわかったところです。例えば、岡山市がどういう形で空家の実態調査をし たのかお尋ねしましたら、住宅地図として全体の状況を把握しているゼンリンさんに調査 を委託して行ったということでした。どのように調査されたかということについては、直 接目視で確認して、外観だけの判断で空家と判定し報告されたと伺っています。それは、 先ほどの説明にもありました、町内会・自治会さんをお願いした調査の方式とほぼ同じで ございますし、町内会・自治会さんの方がむしろ余計に地域の実情を踏まえて数字を出し ていただいておりますので、たぶん外観上での空家というのは、町内会・自治会さんによ る調査で出た数字の方が正しいのかなと思っています。前回もご説明申し上げた、水道 が 3 年以上止まっている住宅で調べますと、1,100 件程度しか数字としては挙がってこ ず、千数百件という差があったわけです。これは、空家になっても水道や電気まで全部止 める空家と、たまに行って掃除する空家は水道などは止めないという実態もあるのではな いかと感じているところです。 そういった中で、エリアごとの施策を全部やるのは厳しいということでしたが、今回、少 しずつ時間をかけてということにはなるとはなるとはありますが、地域に出かけて行ってワーショ ップをしたり、意見交換をしたりする中でその辺の実態も聞かせていただくことを考えて います。ご指摘をいただきました、規制がかかっていてできないことも合わせてお話を伺 っていくと、なぜできないかということの類型化もできるとは思っています。それをどうや ったらできるかということをお我々は検討をしていきたいと思っています。もちろん、建 築基準法サイドもあれば、都市計画法のサイドもありますし、農地法もございます。それ も合わせて、できない要因の洗い出しはやっていきたいと思っています。結果としてそ れがクリアできるものなのかどうなのかということの検討は、今までやったことがありま せんので、私どもとしては、それを着実にやっていきたいと考えております。数が多くて 手に合わないのではというご指摘も頂きましたが、現時点では市内全域を対象にして、そ のような調査、課題の洗い出し、どうしたらそれができるようになるかというところに向 かっていきたいと考えております。よろしいでしょうか。
------------------------------	---

三島委員	前回の時にもお話を申し上げましたが、家の持ち主・管理者に対する意識の啓発も必要だろうと思っておりますが、問題は税制の問題とか、解体するにも 100 万円、200 万円とかがかりますので、空家が解体されて環境さえ良くなればいいという格好であれば、それはそれで一つの方向性だと思っています。しかし、利活用を含めてということが入ってくると、問題はまた変わってくると思います。そういう裏打ちの条件というのも、一定のもので出していないと、地主さんや家主さんに危険だから倒してくれないかとお願いしても、お金がないからと言われてしまうことがある気がします、壊すにあたって、税金は今まで通りにしますので、向こう 30 年で逆に解体の費用を返済してくださいとか、その間は無利子ですよとか、何かをしてあげないと、屋根が落ちてでも放置しておいた方が楽なんですよ。何かしようとするとなん百万円とかかりますから、そういう裏打ちの対策を決めたうえで一定の方向に向かわないと、いくら立派な素案が出来ても消化できないような気がします。そのあたりはどうでしょうか。
藤原 歴史まちづくり 部長	おっしゃる通りだと思っております。縦割りの話をして申し訳ないですが、総合的な施策を全庁で考えないと、今ご質問があったことへの対応はなかなか難しいと思います。ただ、そういう課題をどう解決するのかという議論を、今まで全体でやったこともございませんので、どうやったらそれができるのかということについては、そういう場を作って少し議論はしてみたいと思います。実効性をどうやって担保するかということだと思っておりますので、それは課題として受け止めて、対応を検討してみたいと思っております。
能海委員	他にございませんか。
柳原委員	今、三島委員さんが言われた通り、やはり 42 ページの最後の 3 行に凝縮されていると思いますが、やはり松江市の方には関係部署が連携して取り組んでいただきたいと思いますので、その部分を先にやっていただくことが必要なのではないかと思います。
三島委員	環境の面は難しいところもあると思っておりますけど、早めの対策を誰がどのようにするのかということが大切だと思います。 松江市全体の空家等対策計画ということで、あまり細かいことは決められないのかも知れ

中野委員	ませんが、建物には色々な種類があります。例えば町家だったら、壁を共有していることもあり、1件空家があつて倒したら、隣も結構影響を受けたりする。しかし山奥の方の農家だったら、朽ち果てたときに景観は田園の景観が取り戻されるということもあり得ますので、ケースバイケースで対策の立て方が違うと思います。エリアによっても、例えばまちなかと郊外は全然違うので、どこまで細かく作るのかということはもう少し検討する必要があるのかも知れない、という意見です。
内田 建築指導課長	今中野委員さんがおっしゃったのは、老朽化した空家、地域に大きな悪影響を与えている空家という、活用面ではない部分のお話でしたが、本日の素案の中では、特定空家の判断基準等はスケジュール的にお示し出来なかったということで、第3回目にその点をお示ししたいと思います。今回提案の素案に対する委員の皆さまのご意見を反映できるものは反映しまして、次回の協議会でお示しするのにあわせて、今、国の支援を受けて、松江市をフィールドとして空家対策推進研究プロジェクトで作業している特定空家等の判定基準についてもお示ししたいと思っております。今おっしゃったとおり、おかれた環境によってどのように対応していくのかということが異なるとしますので、その点に関しまして3回目の協議会で委員の皆さま方にご提案させて頂き、ご意見を伺って最終の計画案に反映していきたいと思っております。 また、特定空家の認定の手続きに関しましても、次回までにどのような手続きをするのが望ましいかということを経験しまして、皆さま方にお話をしたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。
能海委員	他にございませんか。
藤原 歴史まちづくり 部長	事務局からお願いという形で申し訳ありませんが、不動産業界の方もご出席でございますので、現在の中古住宅の市場の動向とか、何が課題になっているかということを我々に教えて頂きたいと思いますが、いかがでございましょう。
藤原美知委員	不動産業界の方として、新築はもちろんですが、最近中古住宅に非常に目が向けられているというのは確かにございます。皆さまもご承知だと思いますが、中古住宅については今国交省が声を上げております。流通をさせるために現状の把握をしようという考えで、インスペクションを実施した住宅の流通を活性化させようという考えがあるわけです。インスペクションについては色々な団体があつて、決まり事がまだまちまちなので、国交省の

能海委員	考えとしては平成 29 年 3 月くらいには、ある程度の骨格を決めて統一化をしたいということです。今年の春に法の改正があって、平成 31 年からは重要事項説明で必ず説明しなさいという項目が入っていますので、その骨格となるものが来年の 3 月くらいには出来るのではないかと考えています。実際にはまだまだ難しい点があり、ハードルは高い気がしておりますけれども、そういう方向性にむけて取り組んでいかないといけないということは、我々業者としては思っております。 先程のアンケート調査結果についてですが、約 3000 名に無作為に出されて、約半分くらいから返答があったということですけれども、おそらく返ってきていない半分の中には、返してしまうと、後が大変かなと思われている方もいるのではないかとこの気がします。というのは、結果にも出ておりますが、空家になって中古を過ぎてしまうと、維持管理が大変だという思いから壊すにしても維持管理をするにしてもお金がかかるという所有者の方がたくさんおられ、また、これから増えていくのは当然だと思います。そういう点もあって、中古住宅の段階で費用をかけて流通させてしまえばいいが、それを過ぎてしまうと、この問題につながっていくのではないかとこの気は誰しもがしている所だと思います。これに対して先程からお話が出ていますが、我々直接ユーザーとの声を聞いておりますと、個々に色々な問題があり、全く同じ状態の方はありません。全部違いますが、その中でも一番多いのは、やはり相続で所有をした物件に対して、どうしたら良いかわからないという問題です。「自分の田舎に、子どもの時はそこにいたこともあるけれども、1 人住まいをしていた親が亡くなって、空家になった。いきなり相続で所有した。どうしたらいいか。」という話を本当にたくさん聞いております。 それから、「売るにしても直さないと売れない」とか「壊すにしても費用がかかる」、「果たして売れるのか」という意見も聞いています。それともう一つ、相続の問題ですね。親の名義になっていれば比較的問題はないですけれども、それがもう一つ前の代だったりするとなかなか難しいというようなことにたくさん直面しています。 色々な話になりましたけれども、中古住宅に関しては、そういう方向性になりつつある、需要も確かに増えてはいるということです。 ありがとうございました。他の皆さんよろしいですか。 そうしますと、意見が出尽くしたようですので、今日伺いましたご意見も素案の中に反映させまして、先程事務局が申しましたことも踏まえて、次回第 3 回で追加した素案を出させて頂きたいと思いますので、よろしくお願いいたします。 それでは以上でこの協議会を終了したいと思いますので、進行を事務局の方へお返し致します。
-------------	--

藤原 歴史まちづくり 部長	それでは今日は、大変貴重なご意見を伺いましてありがとうございました。いずれにしても前向きに色んな形で検討させて頂いて、より実効性のあるものにしていきたいと考えております。今日の会議の中でも、ご意見を頂けなかった方もあったかと思っておりますので、事務局としては意見を頂ければ、常に受け入れていきたいと思っておりますので、お気づきになりましたことがございましたら、積極的に事務局の方にご意見頂ければと思います。その点も重ねてお願いを申し上げたいと思います。 それでは、以上で第2回の空家等対策協議会を終了させていただきます。本日の協議記録については後日委員の皆さまにも配布させて頂きたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。 それでは以上で終了となります。ありがとうございました。
------------------------------	--