

第2回王寺町空家等対策協議会（摘録）

日時：平成29年2月16日（木）14時～15時30分

会場：王寺町役場 3階 応接会議室

出席者：石黒委員、細川委員、藤山委員、平田委員、北村委員、井村委員、平岡委員
（町長代理）

議事：

1. 空家等対策計画の素案について

●委員：

王寺町の空き家の外観調査による結果で、「外壁」の部分に「露出」という言葉があるが、法等の制約で使われている用語であれば仕方ないが、そうでなければ、一般には、わかりにくいので、修正検討してもらいたい。例えば、「剥落」など。

○事務局：

「剥落」に変更する。

●委員：

用語について、「空き家」に「き」がある場合とない場合が混在しているがどうか。

○事務局：

法では「空家等」としているので、それに合わせて「等」を付ける場合は「空家等」、「等」を付けない場合は「空き家」としたい。

●事前に頂いている意見：

対策計画（案）の p6～p9 の空き家の現状について、住宅・土地統計調査（国）と王寺町調査を比較している部分があり、わかりにくく誤解を生むため修正が必要である。

○事務局：

本計画で対象とする空き家について、次のように整理する。

住宅・土地統計調査結果では「空き家」が1,870戸（平成25年統計調査）で「二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅、その他住宅」が含まれている。このうち「その他住宅」が、約700戸（約700戸）である。（平成25年統計調査）

王寺町では、その「その他住宅」の今後特に問題となる可能性がある「戸建ての空き家」を対象とし、現地調査を実施した。その結果、町内の戸建て空き家数は293戸と判明。本協議会においては、町内の全ての空家等を対象とするのが望ましいが、まずは直接町民の生活に影響してくる293件を基に、これからの対策等を考えていきたい。

2. 意向調査の速報値等について

●委員：

アンケート調査結果で、例えば、Q13（現在、居住または所有している住宅の心配ごと）では、「その他」の回答が多いが、どのような内容か。

○事務局：

確認して、後日、お伝えする。（第3回協議会で報告）

●委員：

アンケート調査結果は、計画にどのように活かしていくのか。また、アンケート調査結果は別途まとめるのか。

○事務局：

対策計画の「5. 空家等の対策」「6. 空家等対策の実施」の部分で、アンケート調査結果を活用し、対策等を記述していきたい。アンケート結果については計画書とは別に別冊で取りまとめを行う予定。冊子にして配布するかどうかは未定。

●委員：

Q7（現在、居住している建物以外で、王寺町内に建物を所有しているか）で「所有していない」が33%となっているのは、それらの建物を「空き家ではないと思っている」、または、「何かで使っている」という認識かと思う。

●委員：

Q14（居住または所有している住宅が空き家となった場合、王寺町に支援してほしい内容）の回答では、「空き家解体の補助金の制度化」が多くなっており、空き家所有者の本音が得られているのではないか。本当は、利活用したいと思っているが、それには改修に相当の費用が必要であり、そこまですようとは思わない。しかし、持っていては負債となっていくので壊したいが、解体にも費用がかかり、それへの支援を望んでいるのではないか。また、それらの空き家は、かなり古い空き家ではないか。

●委員：

空き家を解体してどうするのか。

○事務局：

古い建物が建っていると売買しにくいいため、更地にして売却したいということかと思われる。

●委員：

古い物件の流通の考え方はどうなっているのか。貸すためには住める状態にするのか。借りる人が自由にリノベーションできるような制度とセットにすれば流通に乗るのか。古いマンションでも自分で内装を変更できるということで、流通が進んでいると思うが、戸建てだと違うのか。流通にあたっては、耐震改修をしないと市場に乗せられないのか、また、原則的にそこまですないと中古物件の流通は成立しないということか。

○事務局：

先日、出席した不動産活性化協議会のセミナーでは、国からの説明は次のようであった。

「日本の文化として、住宅の中古物件の売買はなかなか進んでいない。クルマのように査定して買い替え時に価格がわかっているならば、流通するのではないかと思われる。それで現在、住宅ファイリングという方法を進めており、住宅診断（インスペクション）をして不動産鑑定を付けようとしている。これまで、金融機関では50歳以上の人への融資は難しいとか、20年以上経過した建物は資産価値がゼロと言われており、次に借りる人への住宅ローンなどの融資ができていなかったが、今回、住宅診断や耐震をしてファイリングをすることで、金融機関からの融資も受けられるようになる方向で進めようとしている。」

また別の人のコメントでは

「自分も含めた最近の若者世代は「クルマを持たない世代」「持っても友達とシェアする世代」と言われている。クルマも買わない世代がマイホームなんてとんでもないという時代。「夢のマイホーム」という言葉は死語に近い。不動産流通について困難な時代になってきている。」

という事も言われていた。

●委員：

住宅市場で、中古市場は15%であり、85%が新築の取り扱いである。

●委員：

全体的には新築に対するニーズが高い。しかし、空き家が増えてきており、今回の調査でも1年以上利用していない割合も高く、空き家の市場流通を考えていくべきなのではないか。貸し手側は戸建ての場合、新築と同じような考え方で、部屋数もあるので高い額を設定する傾向にあり、借り手とのミスマッチという問題があるが、そのままにしておいても維持費がかさむだけであり、財産的には負債である。維持費を出す代わりに、その分を多少なりとも家賃で補てんするというように、貸し手側の意識も変わっていくべきではないか。

●委員：

本来、この問題は、家の貸し借りで民間同士のことであり、そこで合意できればよい話である。ところが、金融機関からの融資、公共団体の補助、機構やNPOによる仲介などで、貸し手と借り手を結びつける場合は、命に関わる部分として耐震基準を満たしていない住宅は対象とならないのではないか。建築基準から言えば、昭和56(1981)年6月に耐震基準が変わったので、それ以前の建物については基準を満たしていない。

●委員：

昭和56年5月末以前の建物については、国の方針も取り壊す方向である。

○事務局：

JTI（移住・住み替え機構）によると、戸建ての場合、貸し手と借り手には、金額に大きな差がある。戸建ての中古住宅で4万円程度であっても貸し手は10万円で貸したいと思っている。確かに、マンションよりも部屋数が多く延べ床面積も広いので、そういう設定ができると思われているのがほとんどの場合である。そのミスマッチが多く、契約が成立していない。という情報もある。

●委員：

アンケート調査では、利活用に関心が高くなっており、耐震やリフォームが必要になると思うが、一方で、空き家になった場合の支援（Q14）については、その辺りが上位になっていない点が疑問である。「その他」には、そのような意見はなかったのか。

○事務局：

王寺町でも昭和56年5月末以前の建物に耐震の補助を用意しているが、これまで全く利用がなかった。今年、補助率を上げたので1名申請があり、さらにもう1名あるようである。そのようなニーズは今後、増えてくるものと考えている。それに加えて、部屋の中にシェルターを作る場合の補助も行っているが、それについては、現時点での利用はない。これからは耐震改修に注目して、長く住んでもらい、空き家とならないようにしてもらいたいと考えている。高齢化になってきており、多額の費用で改築等するよりも少しずつの改修で済ませようという人は多いと思われる。

●委員：

耐震改修はなかなか進まない。それは、耐震改修をしても使い勝手や見栄えは何もよくなるどころに原因がある。水回りがよくなった、玄関がきれいになった、段差がなくなったなどであればよいが、耐震改修では逆に狭くなるぐらいである。耐震改修を進めるためには、その優先順位を上げるような意識を変える取組が必要である。

●委員：

実務で耐震改修を行っている。補助金はあるが、筋交いへの補助であり、他への補助がない。例えば、100万円の工事で、耐震化にかかる費用は、このうちの10万円程度であり、補助はそれに対してだけで、工事全体から見ると僅かなものになってしまい、そこまでして耐震改修する人はいない。実際に耐震化して筋交いをした場合、意匠系の工事も必要になるが、それには補助はないという問題がある。耐震改修は進まないという実感がある。

●委員：

不動産のことで聞きたい。例えば、30年以上経っている空き家を持っていて、耐震改修やリフォームをして、それを売却したい場合、建物の価値はどうなるのか。

●委員：

これまでであれば、耐震改修やリフォームをしていても、20年、25年経過しているということで、建物の価値はゼロになっていた。国は、そういう現状を解消しようとして、住宅ファイリングを導入して、価格を積算し、ある程度、価値を顕在化させていこうという壮大な取組を始めようとしている。ただ、それは住宅市場を大きく変えることであり相当な時間を要すると考えられる。そういうこともあり、現時点では、そのような建物には価値はないとされている。

●委員：

そうであれば、費用をかけて耐震改修やリフォームをしないのではないのか。

- 委員：
そのような場合、公共として価値を顕在化させようとしている。ただ、緒が就いたところで、それがいつマーケットに乗るかはわからない。
- 委員：
王寺町では空き家を調査して、補助金を出してリフォームを進めたとしても、それを賃貸や売却する場合、相当の価値をみてもらえるかわからないのであれば、誰もが二の足を踏むのではないか。貸す場合、10万円で貸したいと思っても4万円程度と言われれば、貸す意味もない。
- 委員：
アメリカなど海外では、費用をかけたただけ認められるマーケットが成立している。日本はそれが認められていなくて、建物は消費財となっている。従って、住宅市場のほとんどが新築となる。
- 委員：
そういうことであれば、持ち主とすれば、無駄な投資となるので、解体となっていくのではないか。更地にした方が売却できる。
- 委員：
現状は、確かにそういうことになっているが、国交省はそれを変えていこうとしている。昔ながらの慣習を止めて、ある程度の価値を認めるようにしようとしている。
- 委員：
木造家屋は、きちんと管理しておれば長持ちするものである。ただ、課税評価額は年数で減少していくので、それと連動してしまっていることが問題か。
- 委員：
昭和56年5月末以前の建物は耐震基準を満たしていないので、それを耐震改修するのは無理がある。古い建物は壊さないと危なくなってくる。昭和56年6月以降の建物について耐震基準は満たしているので、診断だけして、それを流通に乗せられればよいのではないか。住宅診断だけなら費用もかからないので、それを持ち主自身では買い手を探せないで、不動産業者や仲介組織が対応していければよい。マッチングできたあとは価格の問題になる。
- 委員：
アンケート調査で、「誰も住んでいない」「住めない」「誰も維持管理していない」などが一定の割合であるので、これらは、そのまま進行すれば特定空き家になる可能性がある。
- 事務局：
アンケート調査が無記名回答方式で実施したため、そのような意見を持っている方の住所がわからないのがほとんどです。よって、どの空き家の所有者の意見化が判らないので、そのような空き家の場所を特定するのが難しい。
- 委員：
アンケートからわかったこととして、所有者もわからない、または管理もしてくれないといった空き家が十数パーセントあり、それらが今後、顕在化して、問題となっている特定空き家となるという所見として、対策計画にまとめられ

るのではないか。そのために、対策計画が必要であるということになるのではないか。

●委員：
他都市で、空き家全体ではなく、特定空き家だけに限った補助をしている事例はあるのか。

●委員：
そのような事例はあると聞いている。

●委員：
代執行までいけば、全額を行政が負担することになるので、それを避けるためには、補助をしてでも除却してもらおう方向を進めるのは意味があるのではないか。

●委員：
住民側からすれば、なぜ、長年放置していた物件に補助をするのか？となる。そうならないために先進事例では、どのようにしているのかを知りたい。

●委員：
京都市は先駆的に空き家対策を行っている。参考にすいければいいのでは。

○事務局：
除却への補助などを考えていくと、空き家対策を進めて行くに当たって、行政として何をすべきかということを確認していく必要がある。短期的には、住民の皆さんからの問い合わせの窓口を設けて、必要な部署等を紹介していく窓口一本化が、他都市事例からも考えられる。また、空き家予防の対策としてチラシを考えているが、横浜市の全戸配布チラシが事例としてあり、納税通知に同封することを考えている。また、シルバー人材センターを活用しての空き家の維持管理の事例などもあり、三郷町も始めている。またさらに、資料にもあるように、空き家の利活用については多方面の利用方法が考えられる。住民ニーズを聞いて拠点づくりも考えられるが、それらは長期的施策と考えており、短期施策としては、問い合わせ窓口一本化を想定している。

●委員：
啓発リーフレットは良いと思うので、これに固定資産税の特例措置が外れて、固定資産税が上がる可能性もあるという注意喚起も加える方がよい。

○事務局：
注意喚起も含めてリーフレットを考えていきたい。

○事務局：
利活用の事例では、福祉的利用で拠点整備での活用、放課後の子どもらの集まる場所としての教育面、発達障害の方の居場所づくりとしての障害者福祉の面など、利活用の方法はいろいろとある。現時点では、まず、対策計画策定が急がれるが、今後は、王寺町として庁内会議を設置し、いろんな分野から空き家

の利活用について情報交換を行っていく必要があると感じている。その辺りは次年度以降検討したい。

3. その他（前回の保留事項等）について

○事務局：

前回資料で、王寺町が対象としている空き家（293戸）を地区別空き家数と割合で示していたが、戸建て住宅数に対する空き家数の割合が地区ごとにどのくらいの割合になっているのかという質問があり、これを整理した。資料に示すように、久度地区での空き家率（戸建て住宅数に対する空き家数の割合）が特に高くなっている。

○事務局：

今回は、3月16日（木）13:30～15:30で開催する。

以上