

第3回 王寺町空家等対策協議会（摘録）

日時：平成29年3月16日（木）13時30分～15時30分

会場：やわらぎ会館 小会議室2

出席者：平井町長、石黒委員、細川委員、藤山委員、平田委員、北村委員、井村委員

議事：

1. 町長あいさつ

現在、300戸弱の空家等があるという実態の中、インスペクションをしているのは一部である。市場に流通させられるものは進めて、どのように利活用していくかを議論いただきたい。また、特定空家に認定するための判断基準をどのようにつくっていくかについて議論をお願いする。

2. 王寺町空家等対策計画（概要版）について

●委員：

概要版を住民に公表するのか。

○事務局：

精査をした上で、4月中旬に、概要版、本編でパブリック・コメントをする予定です。

●委員：

王寺町の空家が293戸として特定されているが、実際は、その数以上を対象として、水道使用状況等による外観調査を行った結果、293戸に特定されたと思うので、そのような書き方にする方がよいのではなか。

また293戸という数字は公表するのか。空家の判断が町と所有者で異なる場合など想定される。

○事務局：

外観調査の結果、293戸に特定したという記述にする予定。空家として特定した293戸は、王寺町として実際に実施した調査結果であり、公表したいと考えている。どの程度まで公表するかについては、他市町村の事例も参考に判断する。具体的な場所を特定せずに地区別に何戸という記述もあるのではないかと考えている。

●委員：

概要版「4. 空家等の具体的な施策（1）空き家化の予防」の住民等からの通報・相談等の窓口一本化の図について、通報・相談等を受ける窓口は一本化でよいと思うが、住民等へのフィードバック方法が重要である。

図ではその辺りが明確になっていないが、フィードバックの場合も担当窓口のまちづくり推進課が情報を把握して返すようなシステムになっているのか。そうしていないと形骸化するのではないかと。

●委員：

他の自治体でも窓口一本化は難しい。なかなか実現していないが、この場合、まちづくり推進課が窓口になって情報を把握し、集約して欲しい。

- 委員：
住民からすれば窓口一本化はありがたい。他の要望案件でも窓口一本化は難しい。
- 委員：
開発許可と同じような流れになるのではないか。
- 委員：
この場合、他の案件と異なり空家に関係することだけでなく、いろいろな相談等が想定され、担当窓口の負担は大きくなる。庁内体制の検討も必要である。空家等の問題は、一過性のものではないので、継続的なフォローが求められる。
- 事務局：
窓口一本化に関して、住民等へのフィードバックもまちづくり推進課が情報を共有することとなり、各課の担当する内容、情報伝達の方法、住民への返し方など、庁内でのルール作りが必要と考えている。平成29年度に庁内で議論する予定である。
開発許可の場合は、特定の内容で申請者側も理解した上での流れであるが、空家等の相談の場合は内容も多岐にわたるので、窓口一本化、情報の把握と伝達、返し方など継続して研究していくことが必要と考えている。
- 委員：
この図に、防犯・防火などは含まれないのか。
- 事務局：
この図は、通報・相談等に関する庁内体制なので、防犯・防火は含んでいないが、関係団体との連携としての「(仮称)連絡協議会」には、防犯・防火を含めている。
- 委員：
概要版「4. 空家等の具体的な施策(2) 空家等の流通・活用」の「インспекションの取組の推進」が、何のために必要なのかわかりにくいので、住宅の価値判断等に必要であるなどを明記する必要がある。
また、「社会資本整備総合交付金事業の推進」という文言は、防災道路等を想定しているのかとは思いますが行政用語になっているので、わかりやすい記述が必要である。
- 委員：
町として魅力ある事業を想定して、この事業を使おうとしているのか。
- 事務局：
社会資本整備総合交付金事業について具体例はないが、「空家等解体費用の支援」(5. 空家等対策の実施体制及び実現に向けての取組)は、1つの事例と考えている。
- 委員：
概要版「4. 空家等の具体的な施策(2) 空家等の流通・活用」の「空家等の所有者に働きかける総合的なコンサルティング体制」は何を意味しているのか。この内容では、一方通行のように思われるのではないか。

- 事務局：
コンサルティング体制は、奈良県の空家コンシェルジュとの連携を想定しており、説明会、講習会の開催などを想定している。
- 委員：
概要版「4. 空家等の具体的な施策」では「検討」が多くあるが、「推進」「強化」などの記載へ変更できないか。内容によっては、そのように書けるのではないか。
- 事務局：
空家等に対する流れは、予防～流通・活用～除却～跡地利用であるが、町では除却、跡地利用について経験がないので、他の事例などを参考に進めていくつもりであるため、現段階では「検討」としている。変更できる項目については「推進」「強化」に変更する。
- 委員：
久度地区は、梅田まで35分という立地で一等地であり、この地区に空家があることはもったいない。平群町でも開発しており、王寺町はもっと条件が良いので、この地域のポテンシャルは高い。
- 委員：
昨年、県副知事が来られて、久度地区の空き地がかなりあるので土地利用の可能性があるのでないかと言われている。
- 委員：
現状では、空家がコインパークになり、それらがいくつかまとまると民間マンション建設となっている。
王寺駅周辺については県と連携協定して、今後、何らかの再開発手法で進めたいと考えていると聞く。個人的には、糸魚川の大火のような事態が起きないか心配している。
- 委員：
今のまま放っておくと、民間の乱開発が進み、結果的にまちづくり方針のないまちになる。そうならないために、王寺町としてしっかりとしたまちづくりを進めていく必要がある。
- 事務局：
久度地区については、空家対策も含めて王寺町でもまちづくり構想を進めている。
連携協定で県からは、集合住宅を造る場合、50年後にどうするかを考えておくように言われている。次の世代にまちをどのように残すのかが重要となる。
- 委員：
地区別の空き家率のグラフでは、久度地区の空き家率が特になくなっている。
この要因は何か。開発はできないのか。
- 委員：
道路がなく、準防火地域。道路がないようなところにも家があり、そこが空家になった場合は、建て替えもできない。しかし、立地的には良い場所でポテンシャルも高い。

- 委員：
土地家屋調査士からこの地区は、浸水して開発ができないところだと聞いている。
リーベル王寺は、人気があり不動産の取引上には出てこない。
- 事務局：
久度地区は、王寺町の中でも古い地区で、古くからの街並みがあり、木造家屋が密集した地区になっている。広い道路は何本かあるが、路地では道路がない。

3. 王寺町空家等対策計画（案）について

- 委員：
「5-2 空家等の適切な管理の促進（1）所有者等の管理責任」p29に民法（717条）の説明があるが、この内容で良いのか。
- 委員：
民法の717条は、過失責任と無過失責任が混在しているめずらしい条文である。全くの空き家の場合、占有者がいないので所有者が無過失責任を負うが、借家の場合、実際に住んでいる人がいて、何らかのトラブルが発生した場合、一次的には占有者（借家人）が責任を負う。ただ、借家人は通常の注意義務を果たすことになるが、建物の物理的構造からくる貸し主の注意義務を怠っている場合は、何らかのトラブルが発生した場合には、所有者の責任になり、これは過失責任となる。建物を所有している以上、何かが起きた場合、いくら注意をしても最終的には所有者が責任を負う。という見解である。
また、用語がそれで良いのかという点では、法律自体が古いこと、ヨーロッパの法律を訳したものであることから、数年前に不自然な部分を変更しているが、基本的には不自然な部分が残っている。
- 委員：
「2-1 計画の位置付け（2）上位計画等との連携・整合」p3の最初の文章が、前の（1）の文章と同じ内容になっており、再考が必要ではないか。
- 事務局：
記載内容を検討する。

4. 特定空家等の判断基準について

- 委員：
特定空家等の判断基準に従って進め、代執行へいけるということであるが、その基準の中で、「おそれ」との記述があり、曖昧なように思うが、それでよいのか。
- 委員：
個人の所有物に対して代執行までいく場合、明確な基準が必要であるが、この場合は、数値化は難しい。現時点では、ある程度、国や他市町との横並びで進めていくのが現実的ではないかと思われる。その後、オリジナルな問題が出てきたり、スタッフ等が十分になった段階で、少し内容のハードルを上げる、あるいは、オリジナルな問題に対応できるような内容に修正していくというのが現実的なのところではないか。

- 委員：
特定空家等と判断するための空家等の状態として、ア～エのいずれかに該当するものとあり、アの「保安上危険」、イの「衛生上有害」については、「おそれのある状態」となっているが、ウの「周囲の景観を損なっている」、エの「周辺の生活環境の保全を図るために不適切」は断定されており、このような内容でよいのか。一方で、その解説では、ウ、エについても「おそれのある」とあり、この部分は整合していないのではないかと。
- 委員：
景観・眺望権や生活環境の保全は、比較的新しくでてきた考え方であり、また、保安上や衛生上に比べて意味合いが弱いと、このような書き方になっていると考えられる。
- 委員：
それに合わせるとすれば、解説部分の書き方は修正が必要である。
- 委員：
王寺町にも対象となる具体的な事例があるが、どのようにすれば進められるのかとなるが、協議会で判断してもらうことになるのではないかと。
ガイドラインに示されている判断基準以外に、周辺への影響として記述しているが、王寺町として具体的な例があるのであれば、このような記述をするのは良いと思う。
- 事務局：
現時点において、王寺町独自の具体的な事例は見られない。
- 委員：
であるならば、現時点では国の示すガイドライン通りの判断基準とすることが望ましい。空家法はできたばかりなので、成熟させる必要がある法律となっている。そのような中、所有者の不利益処分が含まれる行為に対し、独自の判断基準を追加するには、相当の根拠づけ等が必要になる。
- 事務局：
解説部分は確認して修正し、特定空家の判断基準については国の示すガイドラインのとおりとする。

5. J T I（移住・住みかえ支援機構）について

- 委員：
J T Iには奈良県から出資して、50歳以上という制限は外れている。
王寺町もそれは適用されるので、そのことがわかるような表現が必要である。
- 事務局：
一般に配布等する場合は、50歳という制限はないことを明記する。
- 委員：
J T Iはサブリースで、空室が発生しても賃料を保証するとあり、85%が目安となっているが、地域で空室が多く発生した場合は、その地域の賃料を全体的に下げていくのが通常である。その場合、保証されるのか。J T Iには無尽蔵に資金があるのか。
※サブリースとは、一括借り上げ、家賃保証制度である。不動産会社が貸主から賃貸物件を一括で借り上げ、入居者に転貸する。貸主は入居者の有無に関係なく一定の家賃が保証される。

●委員：

空室保証では、3年毎に契約が終了する定期借家契約を活用しており、その時期に賃料の見直しをするので、保証が可能になるのではないかと。

○事務局：

J T I は協賛企業等からの基金や、転貸賃料と支払賃料との差額から生まれる収益により独立採算で運営している。万が一に備え、(財)高齢者住宅財団に5億円の債務保証基金が設定されている。がしかし、J T I には無尽蔵な資金はないと思う。

●委員：

誘導策については今後も注視して進める。

6. その他

次の開催は、5月18日(木)14時から。

以上