

第3回 米子市空家等対策計画検討委員会 議事録

1 日 時 平成31年1月8日(火) 10:00~11:00

2 場 所 米子市役所 本庁舎5階 第一会議室

3 出席者

(1) 委員9名

稲田祐二会長、永松正則副会長、足立珠希委員、長田安弘委員、角信樹委員、
野川貴代子委員、長谷川義明委員、花岡真委員、堀尾輝昭委員

(2) 事務局5名

錦織孝二都市整備部長、原巧住宅政策課長、東森久美子住宅政策係長、
高本光明主幹、金田有史主任

4 議 事

(1) 米子市空家等対策計画案について

(2) 平成31年度の取組について

(3) その他

5 会議概要

原住宅政策課長

本日は、大変お忙しい中、ご出席いただきありがとうございます。ただ今から、平成30年度第3回米子市空家等対策計画検討委員会を開催します。

進行を務めさせていただく、米子市住宅政策課長の原です。どうぞよろしくをお願いします。

本日の会議では、米子市空家等対策計画(案)など3つの議事について、ご審議いただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

それでは、委員会の開催にあたり、錦織都市整備部長から一言ご挨拶を申し上げます。

錦織都市整備部長

本日は、大変お忙しいところお集まりいただきありがとうございます。

さて、検討委員会も本日で第3回目となりました。これまで、米子市の空家等を取りまく現状についてご協議いただき、空家等の対策を進めていく上での空き家の発生予防や適切な管理の促進、並びに利活用の促進などについてご検討いただきました。委員の皆様からいただいたご意見と先般行いました市民意見公募の結果を踏まえ、米子市空家等対策計画の案を作成したところです。皆様の豊富な知識やご経験、さらには専門的な知見を基に、計画の内容につきましてご協議いただきますようお願いいたします。

原住宅政策課長	<p>ありがとうございました。資料の確認をいたします。資料1 米子市空家等対策計画（案）、資料2 米子市空家等対策計画【概要版】（案）、資料3 米子市空家等対策計画（素案）からの主な変更点、資料4 市民意見公募の実施結果についてです。資料が無ければお声かけ下さい。</p> <p>本会議の議長は、「米子市空家等対策計画検討委員会設置要綱」第6条第1項の規定により、会長が議長に就くこととされていますので、稲田会長にお願いいたします。</p>
稲田会長	<p>稲田です。これまで、2回に渡り、米子市空家等対策計画の案について、協議を重ねてまいりました。</p> <p>人口減少や高齢化は大きな社会問題となっており、空き家数の増加は今後も続くものと予想されますが、空家等対策計画を検討する中で、米子市の空き家の様々な課題について改めて認識したところです。</p> <p>空家等対策計画についての検討も第3回目を迎え、いよいよ最終段階に入っております。本日は、皆様のご意見や市民意見などを踏まえた計画の案について、皆様のご意見を伺いたいと思います。</p> <p>我々、空家等対策計画検討委員会としましては、米子市民の安心で安全な生活環境を確保するため、より良い計画となるよう協議したいと思いますので、よろしく申し上げます。</p> <p>それでは、議事に入りたいと思います。議事（1）米子市空家等対策計画（案）について、事務局から説明していただきます。</p>
東森住宅政策係長	<p>議事（1）の説明</p> <p>～資料1 米子市空家等対策計画（案）について説明～</p> <p>～資料3 米子市空家等対策計画（素案）からの主な変更点について説明～</p>
稲田会長	<p>本計画については、基本的に文言修正等を行い、基本的な考え方についての変更は無いという事でよろしいでしょうか。</p>
東森住宅政策係長	<p>表現方法等の文言修正を行っており、基本的な考え方の変更はありません。</p>
永松副会長	<p>資料4の市民意見公募の実施結果については、説明いただけないでしょうか。</p>
原住宅政策課長	<p>実施結果については、参考として配布していますので、改めて説明するこ</p>

とは考えていませんでしたが、説明が必要という事であれば対応したいと思います。

稲田会長 検討委員会としても、市民の意見と乖離するのは好ましくないので、是非説明していただければと思います。

金田主任 ～資料4 市民意見公募の実施結果について説明～

稲田会長 市民意見公募については本日公開ということですが、検討委員会での承認は必要としないのですか。市民意見公募の位置づけを教えてください。

原住宅政策課長 市民意見公募は、市民の方が計画を見られて自分の意見を提出しますが、それに対して市が個別に回答するものではなく、提出された意見と市の考え方をホームページ等で公表するものです。市民意見公募の位置づけとして、検討委員会の承認を必要とする事項ではありません。

角委員 市民意見公募の人数が4名というのは、少なく感じます。空家等対策の具体的な施策としては啓発活動が中心になると思いますが、そういった中で、市民意見公募の人数が4名というのは、根本的な対策を考えないといけないのではないか思いました。

もう1点、関係団体という言葉が多く出てきますが、具体的にはどういった団体を想定していますか。

原住宅政策課長 1点目の市民意見公募に対する人数については、従来からの課題として捉えています。市民の意見を聞く場として、広報誌や市HPの掲載等で周知を図っていますが、結果につながっていません。

2点目についてですが、計画の23ページをご覧ください。これは本計画の柱になっている施策の方向性になります。本計画は、まず発生の予防、適切な管理を促すとともに、利活用の促進を促します。最終的に著しく管理不全な空き家は除却を促すことになります。柱は位置付けておりますが、具体的な内容については今後のテーマです。具体的な関係団体についても、今後検討を行いたいと思っており、これは2番目の議事で話したいと思っています。

稲田会長 確かに市民意見公募の人数が少ないと思います。講演会や地域住民とのワークショップなどによる啓発活動も考えられると思いました。次の議事で協議出来ればと思います。

長谷川委員

本計画は基本的な事を記載しているわけであり、検討してきたものであるの
で、内容については良いのではないのでしょうか。実効性については課題が沢
山あり、提案したいこともありますので次の議題でお話ししたいと思います。

稲田会長

他にご意見はございますか。

それでは、議事（２）平成３１年度の取組について説明をお願いします。

東森住宅政策係長

議事（２）の説明

本年度は、委員の皆様にも空家等対策計画についてご協議いただきました。
この検討委員会は主に計画の作成や変更に関する事項についてご協議いた
だくために立ち上げた委員会ですが、平成３１年度から今後の空家等対策の取
組として、空家等を流通させるシステムを作るため、検討委員会の下に不動
産部会を立上げ、ご検討いただきたいと思いますと考えております。

事務局案として、「米子市空家等対策計画検討委員会」の名称を改め、「米
子市空家等対策委員会」とし、所掌事務についても空家等対策の取組を検討
していただく事項を追加することを提案させていただきます。

原住宅政策課長

補則ですが、不動産部会では、現在の委員の中で不動産に関連した専門性
を有する委員の数名にお集まりいただいて、具体策を練っていきたいと考
えています。角委員が言われた関係団体についても、何処と連携し実施すると
利活用・流通が促進されるかについて協議いただきたいと思いますと考えています。

また、本計画案の２７ページに空き家情報バンクの改善について記載して
いますが、現在は移住定住施策として実施しており、３１年度からは広い範
囲で実施したいと考えています。空き家情報バンクのシステムをどうすれば
市民の皆様が使い易くなるかについても、協議いただく部会にしたいと考
えています。ご審議をお願いします。

稲田会長

ただいまの説明について、ご意見、ご質問があればお願いします。

長谷川委員

不動産部会ということで、流通促進に関し関係があると思うので、私が考
えている問題点や基本的な案についてお話しします。

１点目は、市街化調整区域の住宅についてです。市街化調整区域は開発行
為や用途変更について様々なことが定められているので、空き家対策の重点
地区を設けて、ある一定の基準で緩和していくというようなことを検討出来

れば良いと思います。

2点目は、中心市街地の空き家対策についてです。中心市街地の場合に都市計画法29条の開発行為が関係してきます。市街化区域は1000㎡以上の開発行為について様々な規制があります。一方で、自治体の裁量により規制対象規模について一程度まで引き下げることが可能になっていますので、空き家対策の重点地区については緩和していくということも考えられます。色々な方法があるので、そこについては不動産部会が出来たら検討していくべきではないかなと思います。

3点目は、0円でも手放したいという空き家についての対策です。このような物件について、不動産業者に相談すると思いますが、物件の価格が0円なので、仲介手数料も0円になります。更に、仲介事業者としても、責任が生じるため実際に扱うことがは困難になります。事前に調べてみましたが、解決は困難です。このようなことについても、弁護士さんや司法書士さんなどの方々に助言いただきながら、具体策を考えていければ良いと思います。

稲田会長

ただ今、長谷川委員の方から具体例を出していただけてわけですけども、何かご質問ご意見等あればお願いします。

錦織都市整備部長

市街化調整区域や開発行為について、法で制限されている部分もありますし、市で定めている部分もあります。いただいた意見を踏まえ、どういったところは出来るかっていう事は当然検討していかないといけないと考えています。現段階で具体的にどうこうというのは申し上げられないですが、そういった事をご協議いただいて、市としてどういった事は出来るかということは協議させていただきたいと思います。

稲田会長

そうしましたら、不動産部会を立ち上げて検討していくことについて、ご了承いただくという事でよろしいですか。

〈異議なし〉

原住宅政策課長

方向性はご了承いただけたということですが、不動産部会の会員はどのようにさせていただいたらよろしいでしょうか。

稲田会長

不動産部会の位置付けとして、空家等対策委員会の下に設置し、最終的には空家等対策委員会で報告を受けるということなので、ある程度俯瞰することが可能ですので、事務局に人選と人数をお任せしても良いと思います。

原住宅政策課長

それでは、空家等対策計画検討委員会の名称を空家等対策委員会と改め、その下に不動産部会を設置します。不動産部会で、今長谷川委員が言われたような、具体的な施策の実現に向けた色々な課題についてお話しいただきたいと思います。それを踏まえ、市が出来ることについて整理をさせていただき、空家等対策委員会に報告させていただきたいと思います。

稲田会長

啓発活動については工夫していただき、多くの市民に届く施策を考えていただけると良いと思います。市報についても、米子城のように毎月1ページの連載をすれば関心が高まると思います。

原住宅政策課長

自治会を通じて、自治会の班内での回覧や資料を配布すれば、全ての世帯に周知出来ます。市報については文字数の関係からも、記事が小さくなりますので、啓発に関する資料を別途作成し、配布するという事も考えていきたいと思っています。

また、31年度から納税通知書を同封する封筒の前面に、「空き家に関する相談は住宅政策課に連絡ください」という内容を記載することにしていきます。

足立委員

質問ですが、来年度の空き家相談会は何回実施する予定ですか。

金田主任

9月と2月の計2回を予定しております。

足立委員

この施策とは直接関係ないですが、最近鳥取市の空き家について2件関わることがありました。1件は前面道路等も割と良く直ぐに売却出来ました。もう1件の空き家は、前面道路もそれ程良くなく、長屋形式になっていて土地も狭く、両隣も空き家でした。そのため、解体を視野にいれ両隣の空き家所有者に連絡を試みましたが、1件は登記上の住所には所有者が存在せず、連絡が取れていません。

長谷川委員

私の実家も両隣が空き家になっていましたが、不動産屋が買いました。私の実家は尼崎市ですが、こんな奥まったところに駐車場作るのかと思えても、100円のコインパーキングが成立しています。1件だと解決が困難ですが、数件が纏まると選択肢が増えるので、不動産屋が買います。今の話についても、多分鳥取市の街なかなので、解決も可能だと思います。

ただ、お話しされた所有者を特定するという事については、難しいのが現

状であり、課題だと思います。

別の視点ですが、周りが空き家で1件が居住している事案について、空き家が放置されても困りますので、再編を目的とした空き家の購入者に対して、保有期間中の固定資産税の減免、免除等の優遇措置をするなどの対策が必要かと思います。

角委員

足立委員のお話しされた件ですが、私は空き家に関係する仕事をしていますが、自治会等の聞き込みが有効だと思います。自治会長や班長に聞いていくと、色々な話が出てきます。しかし、結構面倒な点も多いため、やらない不動産屋の方が多いと思います。聞き込み等は、自身の方で行っていると、不動産屋ものってくるかもしれないとは思いますが。

稲田会長

よろしいでしょうか。他にご意見、ご質問はありますか。

無いようですので、議事（3）その他について、事務局からありますか。

東森住宅政策係長

本日の会議のご意見を踏まえまして、最終的な米子市空家等対策計画（案）を作成し、皆様にお送りしてご確認いただきまして、本年度中に計画を策定いたします。

稲田会長

その他、特にないようでしたら、以上で第3回米子市空家等対策計画検討委員会を閉会します。

原住宅政策課長

ありがとうございました。以上を持ちまして、本日の全日程を終了します。本年度は3回に渡りご協議いただき、ありがとうございました。