

第1回宇治市空き家等対策計画策定委員会（要旨）

日 時	平成30年5月16日（水）午後6時30分～午後8時15分
場 所	宇治市役所 3階 302会議室
出席者	<p>（委 員）高田委員・橋本委員・内田委員・本城委員・松田委員・安田委員・木下委員</p> <p>（欠 席）三浦委員</p> <p>（事務局）岩本副部長・松井副課長・松本係長・吉田主事</p> <p>（傍聴者）なし</p>
議事要旨	<p>1. 委嘱状及び辞令の交付 副市長あいさつ</p> <p>2. 会長の選任</p> <p>3. 会長あいさつ</p> <p>4. 説明・報告事項（宇治市の空き家施策の現状、計画策定について）</p> <p>（委 員）「宇治市での空き家の利活用」という資料の中で、木造住宅耐震改修等助成事業の助成額がこの春の改定で、上限100万円となっている。</p> <p>（委 員）宇治市の空き家率が低い理由について、実家を継ぐ人が多いのか？（京都市で約15%、東山区では約23%に対し、宇治市は7.4%）</p> <p>（事務局）平成25年の住宅土地統計調査を参考に作成しており、今回の30年の調査では、空き家率は高くなると思われる。</p> <p>（会 長）今年がちょうど調査の対象年度であり、今回の調査はこれまでより空き家に関する項目を充実させて行うということなので、もう少し正確なデータが出てくるとと思われる。</p> <p>（委 員）パブリックコメントについて、他市でも同様にパブリックコメントを出されたものの、0件の自治体もある。自治会などに協力を求めて実施した方が良かったという反省が他市でも出ているため、参考にさせていただきたい。</p>

(会 長) パブリックコメントやアンケートに関して、実態などを調べると
いう趣旨もあるが、このような政策課題があるということを市民
に知っていただく必要もある。

(委 員) 「宇治市での空き家の利活用について」という中でもあったが、
木造住宅耐震改修等補助事業について、昭和56年5月31日以前
の物件はそれで調べることができるが、流通の現場では昭和5
6年6月1日以降の物件というのが多く流通している。(それら
に対する) 何か対策が必要ではないかと思う。したがって、現状
を把握するような施策や対策が必要ではないかと考える。

5. 議事 (計画の方向性について・市民意識調査について)

(委 員) 建物の登記名義人と実際に管理している人が違うことがよくあ
る。現在は管理されているから問題ないというのは間違いだが、
みんなあまり意識しない。登記は任意のため、変更せずとも支障
はないものの、実際に売買を行う際には大きな支障になってしま
うので、同時並行的に名義については変更する必要があることを
知っていただきたい。

(委 員) 資料「計画の方向性 (案)」の目的部分の3行については前半部
分と後半部分でギャップを感じるため、表現の工夫が必要ではな
いか。

(会 長) これまで宇治市で空き家について言われていたことを受けとめな
がら、更に超えることを含めた目的にしないといけないと思う
が、上位計画に書かれているものを全て盛り込んだような感じが
ある。このように全て盛り込んだようなものにしない方がいいと
いうわけなのか？

(委 員) これまでの上位計画や関連計画の中で議論されてきた内容はこの
中に入っていると思うが、全体のつなぎ方などに工夫が必要かと
感じる。

	<p>(会 長) 今の意見を踏まえ、継続的に議論し、事務局にて整理していただきたい。</p> <p>(委 員) アンケート（案）について、「建物の所有者をご存知ですか？」という設問を最初の方に入れておいた方が良いのではないかと。本当の所有者（＝登記上の所有者）を知らないというのは、空き家の予備軍になる可能性がある。</p> <p>(委 員) アンケートの対象や数は？</p> <p>(事務局) 無作為抽出で地域の偏在が出ないように2000件実施する予定である。他市では空き家の所有者に対してというケースもあるが、空き家の予備軍になる可能性がある方も対象にしたいと考えている。</p> <p>(委 員) 本当は宇治市全域を悉皆調査できればいいができないから、サンプリングで2000件を調査するということか。回収率はどれくらいを見込んでいるのか？</p> <p>(事務局) 約4割を見込んでいる。</p> <p>(会 長) 先ほどのような項目を入れることは可能かと思われるが、ちょうどそのような人にあたるのかどうかは分からない。設問数は（案）と同じくらいの分量でないといけないのか？</p> <p>(事務局) そういうわけではないが、設問が多すぎると回収率が悪くなるということも聞いているので、大体これと同じくらいか2、3問追加するくらいではないかと思っている。</p> <p>(委 員) 他の調査との関係について、空き家についてこれまで宇治市で調査したものや国で調査したものと同一設問や比較できる質問は今回のアンケートに含まれているか？</p> <p>(事務局) 宇治市ではこれまでに空き家に関して意識調査を行ったことはない。</p>
--	---

	<p>(会 長) たとえば、住生活総合調査や住宅土地統計調査などと併せておくと、国と宇治市とで比較できるのではないか。他の調査と合わせられるところは合わせておくと、サンプル数が少ないもののより信頼性が高くなるということがあるので、ご検討いただきたい。</p> <p>(委 員) 「空き家」と明示してしまうと、自分には関係ないと考えて答えてもらえないなども考えられることから、送付する際のタイトルなどは注意しないといけない。</p> <p>(会 長) 住宅土地統計調査の調査票と今回のアンケートが偶然同じ人に届く可能性もあり、「空き家」という言葉がないと困るかもしれないが、回収率が高くなるような工夫をしていただければと思う。</p> <p>(委 員) 市政だよりにアンケートを行う旨の告知をしてはどうか？</p> <p>(会 長) 空き家の問題に関心を持っていただく手段としても有効であると考え。なぜこのような調査を行うのか、簡潔に説明してもらえばいいと思う。このアンケートについて話し合うのは今回が最後で次回は報告という位置づけか？</p> <p>(事務局) 本日の意見や庁内の会議で出た意見を踏まえたものを次回の会議で提示して議論いただきたい。</p> <p>(会 長) 次回は最小限の修正ということで、意見は今回出していただく方が良い。</p> <p>(委 員) 資料「計画の方向性（案）」の2ページ、目標及び施策の体系について、最終目的が人口減少対策というのは少し違和感がある。目標なら違和感はないのでは。</p> <p>(会 長) 先ほど同様、もう少し整理していただくということでお願いしたい。</p> <p>(委 員) 資料「計画の方向性（案）」の2ページ、目標の「空き家の発生抑止」と3ページ、施策体系の「管理不全な空き家の発生抑止」の書き方について、管理不全を考えるのかそれ以外も考えるの</p>
--	--

	<p>か、先ほど同様、今後整理していきたいと考える。</p> <p>(会 長) 計画の位置づけなどについては、もう少し庁内で調整をしていただくということをお願いしたい。</p> <p>(委 員) 「特定空家等」の認定などの記載がないのが気になった。他市では、特定空家等の調査票についても計画の中に入れていた自治体が多いので、どうするか次回以降に教えていただきたい。</p> <p>(委 員) 情報提供にはなるが、京都市では講座を開いて啓蒙活動を行っている。HP等で周知し、町内会や老人会などで行っている。</p> <p>(委 員) 利活用の部分で空き家バンクなどを記載しているが、市単独ではできないと思っており、今後も連携をしながら進めていきたいと考えているので、ご協力いただきたい。</p> <p>(委 員) 先ほどの登記の不一致の話が、一例ではなく、多数あるのではないかと思う。そうであれば、良好な住宅であっても活用というのは難しいのではないか。他の自治体の空き家対策計画にもあまり書かれていないように思ったので、もう少し掘り下げて何とかできないかと感じた。</p> <p>(委 員) 実際に、空き家として困っている旨の相談が来た場合、まずは登記簿を確認すると思うが、明らかに所有者が死亡していると思われるケースや地上権がかかっているケースもあり、そうなるとどうしようもないので、アドバイスさせていただいている。</p> <p>(委 員) そのようなことへの施策を何か宇治市独自の取組としてできないだろうか？</p> <p>(委 員) 国でも相続登記の義務化などについては議論されているが、問題も多くなかなか進まない。</p> <p>(会 長) 所有者不明土地の問題もある。相続の仕組み自体がどんどんと枝分かれして複雑化するような仕組みとなっており、様々な所で議論されている。</p>
--	--

宇治市でも多様な空き家があるということだが、どのように多様かということがケーススタディとして出てくると議論がしやすい。たとえば戦後のミニ開発。宇治は小規模宅地の住宅がある。宅地を統合することで解消していくことはできないか。たとえば、隣が空き家になると、小規模宅地の所有者が隣を買い取りやすい条件を整備しておいて2戸1化して建替えるなどができるか。そうなると、ミニ開発と空き家と両方の問題が解消されるのではないかと考える。それと、郊外の比較的余裕のある敷地に建っている空き家への対応というのは課題が全く違う。

また、古い伝統的な家屋も宇治の場合あると思う。京都市ではむしろ利活用すればいいのではなく、利活用の時に民泊などの問題が出てくる。土地の需要はあるものの、うまく利活用に至らない。また、利活用に至ったとしても地域と問題が生じる。したがって、利活用すればいいというのではなく、やはり地域のまちづくりの方向性と一致した利活用でないと問題がある。

しかし、宇治の中のどの地域がどのような問題を抱えているのか分からないと議論ができないので、いくつかケーススタディを出してもらって、予め分かっていると、より具体的な議論ができるのではないと思う。住宅が空き家となって、住宅として再度活用するというのがベースになっているのは良いと思うが、宿泊施設や商業施設、高齢者等のための社会的利用などの非住宅にも空き家をうまく活用できないかということも考えていただければと思う。(それについては) この委員会以外に庁内で考えていただければと思っている。

特に福祉関連の施策は住宅を活用するというのが、悪くない話が多くある。空き家活用の議論の中では、流通の話は出るものの、社会的利用の話はしっかりと議論されないことが多いので、できるだけ考えていただきたい。空き家を活用していくことを各部署が真剣に考えれば、空き家対策にもなり、空き家施策を前進させることもでき、また、市として財政負担の軽減になる可能性もある。ただそうなると、これ以上に庁内で複雑な組織になると思うので、ご検討いただきたい。

6. 閉会