

# 岡山市空家等対策協議会における委員の意見と市の対応方針

第1回岡山市空家等対策協議会  
平成28年2月10日(水)・第3会議室

委員からの意見	意見に対する市の対応方針
<b>I 対策計画の優先順位(プライオリティ)やメリハリに関する意見</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家対策を都市計画(マスタープラン、立地適正化など)と整合を図りながら対策計画にメリハリを付けてはどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合的な空家対策は、都市計画マスタープランや今後策定される立地適正化計画などと整合を図りながら遂行していくことが課題であると認識している。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家が発生しにくいまちづくりについては、都市のスプロール化の抑制や良好な住環境整備が空家発生を抑制する素地となる。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家対策は市街地より郊外、中山間地のほうが困難であり、対策が進まないことが懸念されるが、最重点をどこに置くかという目的をたてて取り組んでいただきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まず、特定空家等の対策を優先するべきと考えており、区域・地域ごとに優先順位を設けるより全市域で老朽・危険度の高いもので周辺に与えている影響の度合いや切迫性を総合的に判断し、優先的に取り組むべきと考えている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地の老朽・危険度の高い空家対策で除却を優先的に取り組むべきである。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣に危害が及びやすい老朽・危険度の高い空家から優先的に対策する考えには賛成する。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の利活用や除却後の跡地利用については、接道などの問題で建替えできない場合があり、また、市街化区域、市街化調整区域や農地では関係法令の制約が異なるので、区域に応じた対策が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の利活用や再建築の可否は、都市計画法、建築基準法、農地法の規制を受ける場合があり、関係部署と連携して適切なアドバイスを行いたい。</li> </ul>
<b>II 民間等の有効な活用方法に関する意見</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家管理代行サービスなどの民間の取組が普及するよう頑張ってもらいたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係業界の力を借りながら連携して普及に取り組みたい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家に関する専門的な相談が行えるように専門相談窓口の設置が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年度は県と連携して、司法書士や建築士、宅地建物取引士などによる専門相談を実施することを検討している。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・桃太郎未来塾の空家を考えるグループなど地域の課題を自ら解決しようと活動している地域の人たちとのコミットを検討してみてもどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家対策に関係する団体やグループとの連携は不可欠であると認識しており、市民協働による具体的な取り組みを進めていきたい。</li> </ul>

Ⅲ価値がある(残したい)空家等の評価に関する意見	
・地域で残したい空家を利活用するなど、都市環境整備という観点で考える必要がある。	・市民協働による地域の具体的なニーズを掘り起こし、国の地域活性化事業などの助成制度に基づく支援を行っていききたい。
・歴史的、景観的に重要な空家は、除却だけでなく残して活用することも必要である。	・出石町地区、庭瀬・撫川地区、西大寺観音院周辺地区では古い街並みの景観を保全する目的で「街なみ環境整備事業」を実施しているところであり、空家対策については、景観まちづくりの観点も踏まえ空家の利活用も進めて行きたい。
Ⅳその他の意見	
・市の実態調査と住宅・土地統計調査の空家数、空家率の乖離の原因について、計画書の中に住宅・土地統計調査がサンプリング調査であることを明記すべき。	・カウント方法の違い等については、空家実態調査報告書に記載しておりますが、空家等対策計画にも詳しく記載する。
・今後集合住宅が空家となることが予測されるため、これからの住宅供給を踏まえた住環境の計画づくりが必要である。	・既存住宅ストックの有効活用の観点から、今後策定する「住生活基本計画」の中に考え方を盛り込みたい。
・地域の課題・問題は町内会長が最も把握しており、町内会も協力するので、町内会と連携して対策を進めてほしい。	・空家の実態をより詳細に把握するためには、町内会の協力は不可欠であると考えており、協働して取り組んでいきたい。
・空家・跡地の利活用にあたって、利用者が不測の損害を受けないように、敷地境界の確認、不動産登記などの手続きに配慮する必要がある。	・関係団体の協力も得て、空家・跡地の利活用にあたっては、利用者がトラブルで困ることがないように、手続き等を適切に行うよう周知したい。
・行政代執行の際には、憲法で保障される財産権を制限することから、周辺に与える危険度が大きいかどうかで慎重に判断されたい。	・老朽危険な空家は直ちに行政代執行するものではなく、周辺に与えている影響の度合いや切迫性も含めて総合的に判断することとなる。
・空家の解体費用が高額であるので、解体したくてもできない実態がある。	・建築物の解体は、建設リサイクル法により分別解体や廃棄物の適切な処分が義務付けられており、解体費用は高額になってきている。そうした状況から、できるだけ所有者等への負担の軽減と後押しになるように補助制度を設けている。

<p>・所有者が判明しない空家が多いことから、相続登記を普及させる必要があり、司法書士として協力できる。</p>	<p>・法務局からも相続登記の普及について市にも協力要請があり、連携して取り組んでいきたい。</p>
<p>・老朽・危険度ランク C,B,A の空家の利活用には、空家情報バンクへの登録などの周知が必要である。</p>	<p>・空家実態調査により作成した空家の台帳を活用して、その所有者等へ空家情報バンクについて直接的な案内を行うとともに、所有者等の意向や要望を把握するようにしたい。</p>
<p>・空家情報バンクに市街化区域内で登録される空家は不動産会社等に任せれば良いが、郊外では不動産会社等が動かないため、マッチングに向けて別の仕組みを検討することが必要ではないか。</p>	<p>・郊外の空家については、利活用する上で厳しい面があるが、地元町内会やNPOなどまちづくり団体との連携を深め、市民協働による取り組みを検討したい。</p>
<p>・空家情報バンクのこれまでのマッチングについて、その内容分析を行い、空家の利活用に活かしてはどうか。</p>	<p>・空家情報バンクの利用者や空家リフォーム補助の利用者に対して、アンケート調査を実施するなどして、どのような利活用のニーズがあるのか把握に努めたい。</p>