

会 議 録

【事業番号8 まちなか空き家活用促進費補助】

- 1 会議名 平成30年度第2回市民行政評価委員会
- 2 日時 平成30年11月7日(水)午後3時15分～3時45分
- 3 場所 兼六会議室
- 4 出席者

(1) 市民行政評価委員会委員

岡田委員長、坂下委員、山崎(純)委員、山崎(陽)委員

佐々木委員、竹下委員、林委員、三原委員、村上委員

(2) 事業担当課(住宅政策課)

坂上課長、山下主査

(3) 事務局(行政経営課)

津田課長、松本課長補佐、二木係長、古谷主査

5 審議内容

評価委員：補助金交付件数が近年減少している原因は何だと分析しているか。(事前質問)

事業担当課：まちなか空き家活用促進補助金は、「かなざわ空き家活用バンク」に掲載した空き家であることが補助交付要件となっている。現在、バンクに登録されているまちなかの空き家は1件(10月時点)であり、バンクの登録が少ないことが、補助金交付件数が少ない原因であると考えている。

このため、昨年度から、公益社団法人石川県宅地建物取引業協会に加え、公益社団法人全日本不動産協会石川県本部とも情報提供に関する協定を交わしており、当該団体に制度を周知するとともに、個別の不動産事業者には職員が出向き物件の登録依頼に努めているところである。

なお、この制度は平成22年度から設けており、平成29年度までの8年間の交付件数(2～8件)の平均は4.5件となっている。

今年度は、上半期で2件の交付があることから、年度末では平均相当の件数を予測している。

[参考]

過去3年間(平成27～29年度)にまちなかで改修時期を迎えている中古住宅(昭和56年～平成19年)の売買があった件数の平均は45件である。その約1割が当該制度を活用している。

- 評価委員：一次評価で都市計画マスタープラン等の改定を踏まえ事業内容の見直しを検討しているとあるが、どのような点を見直すのかビジョンがあれば教えてほしい。
- 事業担当課：予算編成の関係もあり、あくまでも検討段階であることをご理解いただいた上で、1つは、昭和26年以降に建築された空き家を購入し、自ら定住する方に対して内部改修費の助成を行っているが、平成30年4月から建物調査インスペクションとして、不動産中古住宅を流通させるために建物の状況調査を行うという制度が出来た。この調査は任意ではあるが、調査された物件は消費者の購入への安心感につながる。調査を行うかどうかについては住宅を売りに出す場合等に所有者等に聞き、調査の結果、問題点があれば、それを説明する責任が生じることとなる。例えば調査の結果、屋根や外壁に傷みがあり雨漏りするとなった場合、内部改修費だけでなく、外部も直す必要があることから、内部改修費のほか、外部改修に対する支援を考えることも大事である。決定ではないが、一例として、そのようなことをいくつか考えていきたいと思っている。
- 評価委員：現在の助成内容に新たに追加するということか。
- 事業担当課：それも1つの例として検討を行いたいと考えている。
- 評価委員：対象区域は「まちなか区域」だけか。北陸本線の西側は入らないのか。
- 事業担当課：そのとおりである。中心市街地の活性化ということもなり、城を中心にした旧城下町の形状が残る範囲とし、北陸本線の西側は入っていない。
- 評価委員：かなざわ空き家活用バンクに掲載した物件が条件とあるが、なぜ登録が増えないのか。
- 事業担当課：デメリットとして、バンクの申請書を書くのが面倒だということがある。すでにそれぞれの団体がホームページを持っており、わざわざ市役所に出して登録してもらわなくても、自分たちで持っているものを使えばいいということで、申請が伸びない。では、そのホームページを活用すればいいのではという話もあるが、市が支援する以上は建物が建築基準法等に適合していないといけなことから、後から増築して建ぺい率など違反しているような物件などは行政として支援出来ない。よって、登録時に法適合していることも確認している。
- 評価委員：手続きの簡素化は出来ないのか。

- 事業担当課 : 記入する項目を減らすことは、宅建業法上不適格になってしまうので、減らしたいけれども減らせない、そういう状況である。
- 評価委員 : 市で代筆は出来ないのか。
- 事業担当課 : 間違いがあってはならないので、申請される方がしっかり責任を持って出していただきたいということが私どもの思いである。
- 評価委員 : 例えば、申請書類を行政書士などにお任せするといくらぐらいかかるのか、見積りはとっていないのか。
- 事業担当課 : 記入自体はそんなに難しいとは考えていない。A4の紙一枚に必要な事項書くだけで、5、6分あったら書けると思う。
- 評価委員 : 事業者の人へも補助金が交付されることをアピールすれば増加すると思うが。
- 事業担当課 : 事業者によっては、登録しなくても売れるため、面倒だから申請しないという方も多い。どうしても売れない物件のみ市の制度を使うという方もいた。
- 評価委員 : この線引きされた区域内に、実際に空き家がどれだけあるのか。
- 事業担当課 : 空き家のしつ皆調査はしていない。なぜなら、今日空き家であっても明日は入居する場合があります、また、逆のこともある。調査するとなると費用かかるため、費用対効果を考えると実施は困難である。ただし、平成27年にまちなかとまちなかを除いた郊外部と分け、生活に必要な水道を一年間使わない場合に空き家だと見なす調査を実施している。その結果、郊外部は全体の12.7%、件数で183,000戸が空き家であった。平成27年時点でまちなか全住戸は約33,000戸あるが、その内28.6%、約3割が水道を使っていないため空き家ということになっており、分母は小さいが割合としてはまちなかの方が多い。
- 評価委員 : 沢山あるということか。
- 事業担当課 : そのとおりである。ただ、空き家でもいくつかの種類があり、別荘などに利用する場合や、売買に出している物件、賃貸に出しているが入居していない物件なども空き家の件数に入っている。問題なのは、使う当分の無い放置された空き家であり、このような物件については、当該事業の内部改修支援を使い、定住につなげていってほしい。
- 評価委員 : 私の周りにも、県外から地元に戻ってきて、空き家を改築して住んでいる人がいるが、修理費が悩みだと聞いたので需要はあると思っている。なぜ、登録件数が増えないのか不思議である。
- 事業担当課 : よくあるのは、県外に出ているお子さんのご両親が亡くなった場

合など、家は残っているが住んでいる人はいなくなってしまうが、中には家財が残っているといた場合である。家財を処分出来ないから売ることも貸すこと出来ない状況となる。そうなった場合に我々に相談いただければ、答えられる範囲で活用につなげることをやっているが、そんなことをいくつか組み合わせていくことが空き家対策につながると思っている。

- 評価委員：倒壊寸前の空き家も結構あるのか。
- 事業担当課：ある。法律では「特定空き家」とっており、法に基づいて認定すれば、最終的には市が行政代執行で壊すことも出来る。ただし、取り壊した費用は一時的に市が全額払うこととなり、場合によっては費用が返還されないことも考えられる。基本的には空き家の管理は所有者なり管理者がしなくてはならないため、私たちは所有者なり相続人の方に、危険な空き家へは何らかの措置をしていただきたいとお願いするとともに、ある程度危険性が増した空き家への解体支援費補助を促し、解体していただいている。危険な空き家の件数については、空き家協議会で報告しているが、年間約20件程度ある。