

平成 30 年度 第 2 回富士市空家等対策協議会 議事録

日 時：平成 31 年 2 月 8 日（金） 13：00～15：30

場 所：富士市庁舎 8 階 政策会議室

出席者：別紙参照

傍聴者数：1 名

- 1 開会
- 2 会長挨拶
- 3 報告事項

富士市空家等対策計画に基づく取り組みについて

(1) 空家等の状況について 資料 1

[質疑なし]

(2) 富士市空き家バンクの開設について 資料 2

●不動産会社の仲介について

[委員]

空き家バンクにおいて、市は交渉・契約には仲介しないとのことだが、物件の金額はどういう考え方で載せるのか。登録者が決めた金額を載せるのか。

[事務局]

基本的には登録者が決めた金額を載せます。

[委員]

価格設定の仕方が後々トラブルになってしまうのではないか。

[事務局]

市としては仲介に入れないので、個人同士による交渉・契約になりますが、大きな買い物になるのでトラブルを避けるためになるべく不動産会社に仲介してもらうように促して行きたいと考えています。

[委員]

個人同士では査定金額などの調査もできないので、金額設定までの流れをしっかりとしなければならぬ。

[事務局]

専門家の意見を聞きながら、研究してまいります。

[委員]

他市の空き家バンクを参考にしたか。

[事務局]

先進市を調査しました。県内については5市を調べ、参考にしています。

[委員]

他市は不動産の業界団体と協定を締結しており、空き家バンクの登録時に仲介している不動産会社を載せているのでは。

[事務局]

そのことは確認していますが、一方で締結をしていない市もあり、本市の空き家バンクも協定を締結しないで行うものとしています。

[委員]

本市空き家バンクと不動産の業界団体が協定を締結していないとしても、市が仲介できないのであれば不動産会社が仲介すべき。

[事務局]

本市においても、不動産の業界団体との協定を締結することを検討していたところです。トラブルについては市が仲介できないので、不動産会社に仲介してもらうよう促していくことを考えています。

[委員]

手数料が発生するので個人同士で取引をしようとする人が多いのではないかと。トラブルを防ぐため専門家に相談してもらい、その結果、不動産を売却したいのであれば空き家バンクに登録してもらう。本市空き家バンクも不動産の業界団体に金額等の査定してもらうことはできないか。

[事務局]

不動産の登録から金額決定までの流れを整理して検討してまいります。

[委員]

不動産の業界団体も空き家バンクを行っているので、市としては、空き家バンクにあまり関与しないほうがいいのでは。

[委員]

調査をして慎重に物件を登録しないと、瑕疵が見つかった場合は違反広告として見られてしまう可能性もある。不動産の登録方法については慎重に考えるべき。

[会長]

空き家バンクの課題については、意見交換をしながら、必要があれば修正を加えてまいります。

●インスペクション（既存住宅状況調査）について

[委員]

インスペクションの結果を載せて公開するのか。

[事務局]

掲載している物件に関してはインスペクションを行っていません。

[委員]

インスペクションを行っている物件なのか、行っていない物件なのかを公開をしないのか。個人間で売買契約をするのであれば、インスペクションの有無を載せたほうがよい。

[事務局]

インスペクションについては現在載せていません。今後は、インスペクションの有無を表示について、検討してまいります。

[委員]

物件のインスペクションを行うことで、適正価格がわかることもあるので、このような制度があることを伝えてあげてほしい。

●他市の状況について

[委員]

空き家バンクは空家等対策の観点で有効な手段である。平成30年12月の時点で6件という登録件数は多いのか、少ないのか、他市の状況を教えて欲しい。

[事務局]

総務省の全国的な調査では、自治体の大小に関わらず登録数は20件前後が多数です。本市空き家バンクは20件の登録を目標にしています。

(3) 空家等の適正な管理の推進に関するシルバー人材センターとの協定締結について 資料3

[質疑なし]

(4) 空き家管理ガイドについて 資料4

[委員]

空き家管理ガイドに空家等の予防についても記載があるので、高齢者担当の課や市民課などにも配架すべき。

[事務局]

多くの人に見てもらえるように、多方面に配架してまいります。

4 審議事項

(1) 特定空家等の認定について 資料5

特定空家等の候補10件について、調査資料を基に説明 ⇒ 認定

●認定について

[委員]

通学路に面している空家等を厳しく判定することはできないか。

[事務局]

特定空家等は、通学路も含めた周辺への悪影響を考慮して判定しています。

[委員]

ブロック塀が倒れて事故になるケースが増えているので、空家等のブロック塀も注意深く調査してほしい。

[事務局]

本市でもブロック塀対策について力を入れており、耐震性がない塀については建築指導課が調査をしています。ブロック塀除却の補助制度もあるので連携をしながら対応をしてまいります。

[委員]

特定空家等の所有者は確認できているか。

[事務局]

所有者は1件を除き確認できています。その1件については、親族の方等に話を聞きながら指導の対象者を探しているところです。通常、空家等の情報を得た場合、所有者を特定するために固定資産税台帳を基に調査しています。亡くなっている場合は相続人を探しますが、相続がされていない物件や、相続人が拡散している場合もあるので、特定するのが難しく、時間がかかっているのが現状です。

●認定後の対応について

[委員]

特定空家等の認定後はどうなるのか。すべてを市で解体するわけにもいかない。所有者に売却などを促して早めに方向性を見出してもらう必要がある。更地にして売却する場合、解体費用がかかってしまうことや、解体したとしても土地が売れないことが多いのも問題点である。

[事務局]

認定後につきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下法律）に基づき、空家等の所有者に引き続き「助言・指導」を行いますが、それでも改善しない場合は「勧告」となり、住宅用地特例が解除されます。さらに「命令」、「行政代執行」と進みます。所有者が問題意識を持っていない場合もあるため、何度も連絡をして粘り強く指導してまいります。

(2)全体を通しての意見

[委員]

相続人が亡くなった場合、所有者が確定しないケースがある。そのことが空き家問題の解決を困難にしているので、このことに対する法整備をするよう各自治体から国へ働きかけてほしい。

5 その他、今後の予定

(1)本協議会の非公開について

(2)平成31年度 第1回空家等対策協議会 開催時期は8月頃を予定

6 閉会