

第6回 鶴岡市地域住宅協議会 会議録

- 日時 平成29年2月21日（火） 午後2:00～4:00
- 会場 第3学区コミュニティセンター 和室研修室
- 審議事項 (1) 平成28年度鶴岡市住生活基本計画に基づく施策報告について
(2) 平成29年度事業について
(3) 平成29年度住生活基本計画の見直し作業について
(4) その他
- 出席委員
高谷時彦（東北公益文科大学院教授）（会長）
三井薫（鶴岡市町内会連合会理事）
成田勇（楡引区長会会長）
平形恭順（朝日地域自治会連絡協議会会長）
奥井厚（温海地域自治会会長）
難波玉記（鶴岡市社会福祉協議会会長）
佐藤友和（山形県建設業協会鶴岡支部支部長）代理 加藤光壽（同 技術検討委員）
斎藤留吉（山形県建築士会鶴岡田川支部支部長）
阿部俊夫（山形県宅地建物取引業協会鶴岡地区長）
三浦一男（田川建設労働組合顧問）
三井圭子（合同会社クオレ代表社員）
栗本直美（NPO鶴岡城下町トラスト理事）
小松英俊（山形県庄内総合支庁建設部建築課長）
- 欠席委員 なし
- 市側出席職員
渡会 悟（建設部長） 代理 佐藤 真（建設部次長）
村上良一（建築課長）
佐藤 卓（建築課長補佐）
太田 実（東部建設事務室長）
上野 衛（南部建設事務室）
劔持一善（温海建設事務室）
伊藤 薫（建築指導主査）
白井 覚（住宅管理主査）
白澤 修（住宅管理係長）
坂田 英勝（住宅管理専門員）
五十嵐朋子（住宅管理係主事）
- 公開・非公開の別 公開
- 傍聴者の人数 0人

1. 開会 [進行：建築課長補佐]

2. 委嘱状交付[建設部次長]

委員任期2年

3. 挨拶 [建設部次長]

本協議会は、鶴岡市住生活基本計画に定めている諸事業及び施策について、成果指標を示しながら委員の皆様よりご意見や評価をいただくため毎年度開催しているものであります。

国が昨年3月に住生活基本計画全国計画を改定したことを受け、山形県においても住生活基本計画の改定作業が行われています。県では、3つの視点、居住者の視点、地域づくりの視点、産業の視点、とそれに伴う10の目標を掲げた改定案を公表しており、現在意見を公募中であります。

本市の住生活基本計画におきましても、策定から5年を経過し、現在までの事業評価を基に、また、全国計画、県の計画を踏まえながら見直し作業を進めていきたいと考えております。

作業においては、平成29年度に委員の皆様からご意見等を頂戴する場を持ちたいと存じますので、その際においてもご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

さて、本日は、今年度の施策報告、成果指標の達成状況及び来年度事業並びに本市住生活基本計画の改定方法についてご説明申し上げますので委員の皆様から忌憚のないご意見を頂戴し、今後の住宅施策に反映させて参りたいと存じますので、ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

4. 会長選出

規約により互選。事務局推薦にて会長に高谷時彦東北公益文科大学院教授、副会長に斎藤留吉山形県建築士会鶴岡田川支部支部長を提案、委員より異議なし。

5. 協議 [座長：高谷時彦会長]

(1) H28年度鶴岡市住生活基本計画に基づく施策報告

・各事業の説明 [事務局]

・話題提起 [成田勇委員]

つるおかランド・バンクに解体相談が47件、成約が11件とあるが、成約にならない課題や状況はどういったものか。

・回答 [事務局]

解体の見積もりということでの相談が多い。まず初めに解体費用がいくらぐらいかかるのかという相談から始まり、解体費用の見積もりを見て、すぐ解体に着手できる場合とすぐにはとりにかかれない場合があるため相談件数と解体件数の差が生じている状況である。

・話題提起[成田勇委員]

空き家実態調査について、調査の精度が上がっているとあるが、我々にしてみれば人が住んでいなければ空き家としてみるが、「空き家」の定義はなにか。

・回答 [事務局]

平成27年度に空家等対策の推進に関する特別措置法という法律ができ、その法によると、1年を通して、住宅であれば住宅の用途として使用されていないものに関しては空き家であるという基準が示されている。実態調査においても目安としては、住宅として使用されるもので

あって、現在使われていない状況であれば空き家だということで調査をお願いした。平成23年度および平成27年度の調査において町内会等において空き家の所在地を地図に書き入れてもらって報告をいただいた。そのなかで、空き家かどうか分からないという相談を受けるケースが多々あった。中身を聞いてみると、住んでいる方はいないが親族や親せきが定期的に管理に来ていて、建物が維持管理されている状態で空き家に該当するかどうかというケースが多くあったが、管理されていても住んでいない状況であれば空き家であるという解釈で調査、回答をお願いした。平成23年度調査時において既に空き家であったが、管理者がいるということで空き家として報告されなかった住宅が相当数あったのではないかと推測され、今回の平成27年度の調査の数字はより精度の高い数字があがってきているという認識でいる。

・話題提起 [成田勇委員]

鶴岡の市街地だけで2,000件を超える空き家を抱えている。これは大変大きな課題だろうと思っている。この空き家については空き家の状態によってランクがついていると思われるが、老朽化して危険な空き家は増えているのか。

・回答 [事務局]

配布資料の1つに空き家実態調査の結果をお配りさせていただいた。老朽危険度の判定については資料5ページに載せている。A、B、C、Dの4段階に大別しており、平成23年度と平成27年度の棟数の比較をした表があるが、4つのランクのうち、AとBが優良空き家、CとDについては不良空き家として定義しており、Dが最も程度の悪い空き家となっている。平成23年度はDランク判定の空き家が188棟、平成27年度については122棟ということで、老朽危険度が高い空き家の棟数としては66棟減っている状況にある。しかし、4ページを見ると平成23年度空き家総数2,273棟のうち、入居や建替えて340棟は解消し、かつ、374棟は解体している実績があるにも関わらず、平成27年度の空き家総数は2,806棟ということで、1,247棟は純増している。補足すると、空き家の所在地の確認だけではなくて、空き家の所有者へのアンケート調査も実施している。空き家になった理由についてもアンケートの設問の一つとして伺っている。空き家になった理由のなかで多くの回答があったのは、「住んでいた人が死亡したため」。2番目は「住んでいた人が施設に入居、入院したため」となっており、住んでいた方が高齢であったということが推測でき、その方が何らかの理由でそこに住まなくなったということで空き家になったという状況がある。対して、所有者の方が今後どのような活用予定でいるか伺ったところ、1番多い回答が「予定なし」、2番目が「売却したい」であった。活用できる空き家、もしくは解体しなければならない空き家について、今すぐ何かをしようというような考えを持っている方が少ないという印象がある。また、売却したいという意図がある方もいるが、その方については空き家相談会等を利用していただきながら、活用や問題解決に繋がっていけばと考えている。

・話題提起 [高谷会長]

空き家の話題がでているが、地域別の調査結果もでているか。

・回答 [事務局]

調査結果の2ページ及び3ページに地域別結果を載せている。鶴岡地域市街地、鶴岡地域郊外地、藤島、羽黒、櫛引、朝日、温海の各地域別に分けているが、平成27年度調査結果で鶴岡市街地及び郊外地だけで2,000棟の空き家があると結果がでている。住宅数が多いところに同じように空き家も多く、全体の7割を超える割合で鶴岡地域に空き家がある状況である。平

成23年度と平成27年度を比較した数値だと、増加傾向にあるのは朝日地域であり、平成23年度50棟から平成27年度83棟ということで66%増となっている。また、3ページには空き家の棟数と、平成23年当時空き家だったものが解体されたもの、入居、建替えしたものの数値を記載させており、そういった状況を加味したうえで新規の空き家が1,247棟であった。その新規空き家の中でも棟数の多いところが鶴岡地域の郊外地区で368棟となっており最も増加している。

・話題提起 [平形恭順委員]

中心市街地居住促進事業で昭和町の例があるが、土地の購入希望者にたいしてどのような価格設定で販売するのか。通常土地価格より安く売ることなのか。どのような宣伝、周知をしているのか。

・回答 [事務局]

「居住促進事業」と銘打っているので、そこに住んでいただきたいという事業を展開している。値段設定については、基本的には一般的な不動産の売買価格、市場価格よりは安めの価格で販売したいと考えている。目安としては、土地の固定資産評価額そのものとしている。一般的には土地評価額が市場価格の7割を示しているとされているのでおおよそ30%ぐらいは市場価格よりは有利に設定している。現地に看板を建て、市の広報やホームページを使って募集している。

・意見 [成田勇委員]

いわゆるDランクに該当する空き家の存在が地域住民の生活環境を著しく悪化させているということが空き家を取り巻く大きな課題となっている。国も特措法を制定している。鶴岡市も空き家に関わる条例がある。国と市のそれぞれ法律、条例を上手く利用しながら、よりDランクの空き家に対応してもらいたい。いつ近所に空き家のトタンが飛んでくるかと不安に思っている住民もいる。

・補足 [事務局]

老朽危険空き家の法律に基づく取扱いについては環境課が対応している。実態調査の結果に基づいて、程度の悪いDランクについては1件ずつ現地に行って状況を確認している。それを踏まえて空き家の所有者、管理者に対し適正な管理をお願いする文書を送付している。場合によっては法律に基づく各種措置に及んでいくことも考えられる。文書を送付した危険空き家の所有者等から連絡をいただいて、解体に結び付いた空き家もある。

・話題提起 [高谷時彦会長]

居住促進事業において、土地を基金として所有しているが、今現在所有している土地はどの程度か。

・回答 [事務局]

現在基金には3物件所有している。再建築可能な土地ということが条件となるため、この条件があてはまるかどうかがこの事業で採択する判定基準の一つになっている。

・意見 [阿部俊夫委員]

NPO法人つるおかランド・バンクの理事長を兼務している立場から申し上げますと、現場とし

ては、相続の権利関係が難しいところであって、さっと解決していくような物件がなかなか無く、その中で宅建業さん、建築士さん、司法書士さん、土地家屋調査士さんといったプロの人たちが集まってできたのがつるおかランド・バンクというNPO団体ですけれども、空き家をどうしたらいいのかというような相談先が今までなかったということで市役所と連携しながら空き家所有者の悩みに寄り添ってなるべく解決できるよう取り組んでいる。解体費の捻出ができなくて解体したくてもできないとか、相続で問題があって、たった一人の判子が貰えなくて物件を動かさないだとか、いろいろあるがそういったものに一つずつ対応していくしかないと思っている。一気に何百棟の空き家を解決できることはなかなか無い。資料1のランドバンク事業の小規模連鎖型区画再編事業箇所数について現在5箇所とあるが、市側では助成金の対象になったのが5箇所ということで考えているように思われるが、実数はもっと多い。いま思いつくだけで13箇所ぐらいはある。基準はいろいろあると思うが、こういった実績を目に見える形でもっと出して、市民の方々の協力がなくてできない事業であるから、この協議会から発信して、啓蒙活動として周知を図れたらありがたい。

(2) H29年度事業について

- ・住生活基本計画事業主要用務について説明【建築課長】
- ・話題提起【栗本直美委員】

NPO法人つるおかランド・バンクの活動に参加させていただいているが、空き家を活用してリノベーションして住みたいといった若い人たちが多くいるが、なかなかリノベーションできる空き家が見つからないという話をよく聞く。配布された資料を見てみると、施設に入所、入院したから空き家になったとか、住んでいた人が亡くなってしまったためだとかが多く、亡くなった場合は相続の問題になっていく。一人暮らしのお年寄りがどこに住んでいるか分かっていると思うので、施設に入所、入院する前に、建築家とか業者ではなくて、普段から接触のある福祉関係の課に「この家は将来どうするの」「誰が管理するの」といったことを訪問等で様子を見に行ったりときに情報を吸い上げて、建築課や都市計画課、つるおかランド・バンクで情報共有できるような仕組みを作るともう少しスムーズになるのではないかな。空き家になる前に、亡くなってしまったり相続とか難しい話にならないように、所有者が住んでいるうちに普段から情報を共有して連動できるような仕組みにすれば、空き家を探している若い人たちにも引き継いでいけるのではないかな。

- ・回答【事務局】

当然の如く、施設入所や入院となると、ご家族やご親族の方が関わって、住んでいた方が施設や病院といったところに異動になるので、そのようなタイミングで介護サービスを受けていた方であれば市の担当課と連携も少なからずあるかとは思われる。介護サービスを実施している事業者の方やケアマネージャーといった方々に対しても、空き家に関する問題を周知するために担当課とも連携を図っていきたい。委員がおっしゃるとおり、空き家を探している方もいらっしゃる。そういった方々の要望を受けて物件を探すこともあるが、施設に入所しているうちは家屋を現状維持したいという方や、住んでいた方が亡くなってしまったがまだ気持ちの整理がつかないので貸すことや売るとは考えられないという親族の方もいらっしゃる。そういった場合はご親族や関係者の決断を待つしかない、というものの中にはある。

・意見 [三浦一男委員]

空き家について、私の家の近所にもたくさんあるわけだが、いろんな条件があって空き家になっている。アパートを借りて住んでいる人が空き家を求めても、子どもの学区が変わってしまうとか、車の関係だとか様々の条件があると思う。

私のほうからは住宅リフォームとつるおか住宅ネットワークについて申し上げたい。つるおか住宅ネットワークの取組みについては、鶴岡が非常に良い見本であるとして業界でも話題となっており、マスコミにも取り上げられている。以前東京の方から鶴岡に木造建築物の視察に来たが、地元の職人さんが地元の木材で学校のような公共施設を建てるといふ、首都圏ではあり得ないことがこの鶴岡で行われているということが素晴らしいことであると。今年も3月に首都圏からの視察を予定している。地元の木材を使って地元の職人さんが非常に良いものを作っているということが自慢になる。若い人の後継者を育てるため頑張っているので引き続き支援していただきたい。

・話題提起 [斎藤留吉委員]

最近首都圏では民泊が広まっているが、空き家実態調査のアンケートの、今後の活用についてをみると「貸出す相手が見つからない」とある。例えば、城下町トラストさんが関わっている山王町の江鶴亭のように短期の宿泊利用だとか、山大の農学部学生が利用できる学生のシェアハウスだとか、実際に活用するにはいろいろな法的規制があるだろうけども、こういった方々のニーズや情報がないと動けないわけで、空き家の所有者のこういった事業への了解を得られれば良いのだろうけど、情報提供していただければ行政で動けないところは民間で、NPOで活用方法を探るといふような方法もあるのではないかな。

・回答 [事務局]

空き家の実態調査で行ったアンケートについて、所有者のなかには、つるおかランド・バンクに空き家バンク登録をして活用や処分に繋げていきたいという意向の方もいる。そういった方の情報及び物件の情報を活用して委員のおっしゃられたような活用の方向を見出していきたいと考えている。

・意見 [三井薫委員]

町内会長としてここ数年、町内会の仕事をしている。先ほどから空き家対策の話題が続いているが、町内会の立場から申し上げると、私の町内にも屋根や壁が崩れたまま長年放置されていた空き家があった。近隣であるため所有者は分かっているけども、顔を知っている人に空き家が危険な状態にあるからなんとかしてほしいと言ふのはなかなか困難なことだ。そのような状況で市の環境課が対応してくれて所有者と連絡をとり対応したという経緯がある。相続の問題があつて長年手がつけられない状況にあつたとのことだったが、ある日突然、相続が解決したようで、いわゆるDランクに該当する家屋が解体され、それから2、3年ほど経過した現在はアパートが建っている。近代的なアパートで、まだ入居募集してから半年ほどだが、8世帯ほど入居したようで町内会の会員が増え大変ありがたく思っている。また、別件で、家屋としてはまだまだ住める状態にはあるが、草木が繁茂していて、所有者は県外在住ということで、町内会から直接、所有者に連絡がとれないと悩んでいたところ、環境課を経由して連絡をとってもらい、草木が刈られ、管理されたように見受けられる。そういったことでこの取組みは大変ありがたいと思ってい

る。町内会という狭い環境で、顔を見知っている中で、なかなか空き家の所有者に対して直接話し辛いところはあるけれども、市の環境課のように、間接的な働きをしてくれるところがあるというのは大変感謝している。

(3) 鶴岡市住生活基本計画の見直しについて

・話題提起 [三井圭子委員]

先ほどの議題にあった空き家、土地に関連するのですが、更地にすると固定資産税が高くなるから上物を壊さずそのままにしておくという声をよく聞く。住むわけでもない、何をする目的でもないけれども、できれば解体したいと思っていても、その次の計画がないから、なるべく固定資産税がかからないようにそのままにしておくという空き家がかなり存在していると思う。税制の話になるが、例えば、解体して更地にしても5年間までは固定資産税を高くしないで、5年経過したら通常どおり更地にかかる固定資産税を払うとして、その5年間の間に売却などの活用を見つけてもらうといった政策はできないものか。危険な空き家は周りの環境のためにも解体してもらわないと安心して住めないと思うので周りの方の声から質問させていただいた。

・回答 [事務局]

土地の上に居住用の建物が建っていると住宅用地という取扱いになり、その場合、評価額が6分の1になるということから固定資産税も6分の1になる。ただし、200㎡までの土地に限っている。それを超えてもっと広い土地だと税率がまた変わってきて、3分の1になる。それは住宅の床面積に応じて、軽減される割合がまた違ってくる。例えば、空き家になってそこを解体するとなると200㎡分の土地の評価額が、6分の1に軽減される前の、元からの評価額になる。お話にあった方もこういったことを懸念されているのではないかと思う。先ほど少し触れたが、空き家の特別措置法で「特定空き家」ということになってしまうと、建物があれば6分の1になるという措置がなくなる。これはある意味、アメとムチでいうと「ムチ」のほうに該当し、空き家の適正な管理を促すもので、この制度については、固定資産税の納税通知に同封しているもので所有者に対し周知を図っている。「ムチ」だけではなくて、「アメ」のほうはないのかと国のほうに要望はしているところだが、委員のおっしゃるような解体して更地にしても固定資産税据置きというような税制改正までは進んでいない。その替わり、耐震改修した空き家を売った、または空き家を解体して更地にした土地を売ったという場合に、所得税の控除の特例を受けられるという制度が平成28年度から始まった。空き家を売って一時所得を得た場合には最大3,000万円まで控除を受けることができる。固定資産税と所得税、角度は違えどこういった制度を利用してもらって空き家の解消に繋げていければと思う。

・話題提起 [成田勇委員]

この資料にもたくさんあるが、いろんな補助金があって、それぞれに補助額、補助率、上限というものが定められているが、それぞれの根拠は何か。例えば、家をリフォームします、この補助金使えます、上限はいくらです、よし、じゃリフォームするかつという一歩踏み出せるような魅力的な補助額であるかどうかという、補助額を算出するうえでの基礎的な考え方を伺いたい。

・回答 [事務局]

我々としては、できるだけ少ない金額で最大限の効果を上げたいということが補助金を出す側

の考え方であって、まさに委員がおっしゃられた一歩踏み出せるような金額を意図している。個別具体的な補助金の補助率については別途問い合わせしてほしい。

・ 話題提起 【高谷時彦会長】

これまでの皆さんの話を伺ってきて、やはり空き家については大きな問題だと感じました。例えば、空き家といえばここ、というような分かりやすい相談窓口があればいいなと感じました。そこから関係部署やNPOに情報が行き渡るような、そこでつるおか住宅ネットワークの紹介もしてくれるとか、解体の手配もするだとか、そういう分かりやすい仕組みがあれば、と思いました。

(4) その他

特になし

6. その他 【進行：建築課長補佐】

特になし

7. 閉会 【建築課長補佐】