

議員視察報告書

赤穂市議会
山田 昌弘 議長様

議員氏名

奥藤 隆裕



下記のとおり、行政視察・講演会等に参加しましたので、報告します。

記

1. 実施日 令和3年6月7日(月)
2. 調査地及び調査項目
「空き家の現状と空き家所有者の相談内容を知る」
「自治体と連携した空き家総合窓口を知る」
3. (詳細については別紙のとおり)

(別紙)

セミナー受講報告書

【目的・概要】

NPO法人「空き家コンシェルジュ」は、空き家に関する「よろず相談窓口」として売買だけでなく賃貸、活用、管理等を業務として行っている。

赤穂市も空き家問題は深刻であるが、この問題への対応には、建築・税務・法務など各種専門的な知識の他に、行政の考え方への理解も必要である。

空き家問題に対する概括的な知識と、具体的な対策について学びたく、今回、セミナーを受講した。

セミナーは1部と2部に分かれており

1部は「空き家の現状と空き家所有者の相談内容を知る」

2部は「自治体と連携した空き家総合窓口を知る」となっている。

【セミナー内容】

第1部 空き家の現状と空き家所有者の相談内容を知る

1. 「空き家コンシェルジュ」の概要

設立：平成25年

常設相談窓口：奈良県中心に6ヶ所設置

構成：理事3名

会員20名（弁護士 税理士 司法書士 行政書士 社労士 建築士 土地
家屋調査士 宅建士 賃貸不動産経営管理士 等）

職員 14名

業務内容：空き家に関する よろず相談（売買、賃貸、活用、管理）

実績：年間2300件の相談を受ける

2. 空き家の現状の説明

平成30年空き家率は13.6%である。利活用の見込みがない、流通に乗りにくい物件がほとんどである。需要側と供給側のミスマッチがある（例・持ち主は売りたい、買いたい人は少ない、借りたいはいる 等）

3. 自治体との連携している業務

（仕事の内容上、自治体との連携が重要である。連携を密にするとともに自治体に対する支援・教育・研修もおこなっている）

①空き家総合相談窓口（法務・税務・建築・不動産・登記・福祉等）

②管理不全・特定空家関連担当課支援

③市町村職員支援・研修

④空き家バンク立ち上げ～運営支援～出口戦略支援

⑤空家プラットホーム事務局；運営支援

⑥空家実態調査・空家対策策定計画作成

⑦空き家対策提言

⑧空家対策協議会運営支援・委員派遣

⑨移住定住促進支援

⑩空き家担い手人材育成

⑪空き家無料相談会

第2部 自治体と連携した空き家総合窓口を知る

第2部では空き家の種類、現状について説明があった後、それぞれについて具体的な説明があった

1、空き家の種類

- ①【賃貸用の住宅】新築か中古かに関わらず、賃貸のために空き家となっている住宅のこと。空き家全体の50.9%を占めている。
- ②【売却用の住宅】新築か中古かに関わらず、売却することを目的として空き家となっている住宅のことで、同集計によると、空き家全体から見て3.5%の割合である。
- ③【二次的住宅】週末や休暇の際に避暑や避寒、保養などを目的として使われる別荘や、残業などで遅くなったときに寝泊まりする家のように、普段は人が住んでいない住宅のこと。同集計によると、空き家全体の4.5%である
- ④【その他の住宅】賃貸用の住宅、売却用の住宅、二次的住宅以外の人住んでいない住宅のこと、転勤や入院など、何らかの理由によって長期不在になっている住宅や、取り壊すことになっている住宅を指す。空き家全体の41.1%を占めていて、近年最も増加傾向にある。

2、具体的な事例についての説明

- ①特定空き家候補事例：昭和40年代に開発された住宅街の木造平屋 40年間放置されている。特定空き家候補として認定
- ②緊急安全措置事例：外壁の崩落の事例 緊急安全措置、相続人に連絡して対応を依頼
- ③所有者不明空き家事例：相続の関係が複雑なため、相続人財産管理人制度を活用する方向
- ④空き家相談窓口と空き家の相談事例：相談内容の分析

【講師】

NPO 法人空き家コンシェルジュ 代表理事
有江正太

【所感】

空き家問題は、地方自治体としては負担の大きい仕事である。持ち主を探したり、その指導、勧告、命令、代執行を行ったり非常に手間がかかる。

2033年には、日本の空き家率は30%を超えるといわれている。つまり3軒に1軒は空き家となる計算である。これに伴い自治体の業務が増加することは確実である。

その問題解決の一つの手段として空き家コンシェルジュのような民間（NPO）との協働というのは可能性があると思う。また、そのような組織についての援助については有用であると思う。

しかし、このような方法で解決できる事例は全体のなかでほんの一部であろう。行政としては、利活用の見込みがない空き家については、すみやかに除去することを後押しする施策を進めていくことが正しい方向であると思う。