

第1回検討部会の主な意見と市の考え方について

委員からの意見	仙台市の考え方
【仙台市の空き家の現状について】	
<ul style="list-style-type: none"> 改善されたものについて、その内訳を示し、どういう改善策であれば受け入れやすいのか示してほしい。 	資料1、P3参照
<ul style="list-style-type: none"> 管理不全な空き家は、郊外のどのエリアで多いのか示してほしい。 	資料2-1 参照
<ul style="list-style-type: none"> 空き家の種類分け、活用可能と不可能なものがあるので、分けて考えるべき。 	<ul style="list-style-type: none"> 骨子案（資料4）では、「使用中」「良好な空き家」「管理不全な空き家」の分類に応じて、「管理不全な空家等の解消」「空家等の利活用・流通促進」「空家等に関する啓発・適切な管理の促進」についての課題、対策の方向性を検討することとしている。
【管理不全な空き家への対応について】	
<ul style="list-style-type: none"> 自ら取り壊した時に少なくとも現状の固定資産税のままであれば、取り壊しやすくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税の住宅用地特例は、住宅が建っていることに着目し設けられているものであるが、適切に管理されていない建物を取り壊した場合まで、その対象とすると、適切に管理している所有者との間で著しい不公平が生じるものと考えている。
<ul style="list-style-type: none"> 引き受け人のいない空き家や土地をどうするかが問題。 	<ul style="list-style-type: none"> 相続人不存在の空き家については、必要に応じ市が相続財産管理人の選任の申し立てを行うなどの方法により解決を図っていく。
<ul style="list-style-type: none"> 必ず所有者特定しないと利活用は進まない。所有者特定を迅速にやれば、勧告まで時間がかからず、効果のある対策ができるのでその部分に力を入れるといいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 相続人が多数いるなど、相続関係が複雑なケースについては、窓口として対応している区同士の事例共有などにより、迅速な所有者特定に努めていく。

委員からの意見	仙台市の考え方
【空き家の利活用について】	
<ul style="list-style-type: none"> 街づくりの中で空き家を活用できないか。実際にやるとなれば大変だが、空き家を喫茶店や街づくりセンターにできれば理想ではないか。 地域としての活用、公共としての活用を考えていく必要がある。(例：固定資産税を免除して市民農園や市民センターの駐車場) 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家活用は地域の課題解決の手法のひとつとして認識しており、地域の実情を踏まえながら必要な取り組みを検討する。
<ul style="list-style-type: none"> 空き家を社協の地区サロン会やデイサービス、地域の子供の集まる場所などで使えればと思うが、利用希望者(事業者等)の誘致や所有者との調整など、利用に至るまでのプロセスが大変。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域が課題解決の手法のひとつとして空き家を活用する場合に、庁内および民間団体等と連携し、地域の実状を踏まえた情報提供や助言など必要な取り組みを検討する。
<ul style="list-style-type: none"> 地域のニーズを把握するために、福祉、教育等の部局の連携、行政内部の横の連携が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域課題はさまざまな分野に関連するため、地域ニーズの把握や地域の取り組みに対する支援にあたっては、関連する部署との連携を図る。
<ul style="list-style-type: none"> 街づくりや郊外団地における多世代居住等の視点から公的活用や何らかの金銭的な手当等により空き家に住んでもらうことも必要ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の利活用は、所有者の利活用に対する意識向上が重要と考えている。また、郊外住宅地の多世代居住等については、子育て環境や地域の魅力づくりなどの取り組みを通じて居住ニーズを高めることが必要であると考えており、空き家の借上げや家賃補助などは考えていない。

【その他の意見】

- 郊外団地は集中的に同時期に造られたので、これから子や孫が住まなくなることが懸念される。
- ごみの不法投棄、災害時、防犯、固定資産税に対して、所有者の自覚がなく、心配である。
- 福祉の専門メンバーがないので、福祉の観点も踏まえた議論も必要。
- 土地境界確定の際、隣地が空き家だと立会いのお願いができない。登記簿や戸籍から所有者を調べるが、相続していない場合は相続人間の仲が悪いなど、問題をもっているケースが多い。
- 空き家について市場に乗せられる物件は多いが、代執行を受けたときに経費負担があることの認識がないことが問題である。