

(問3) 空き家対策の現状と今後の取組みについて

われわれ不動産業者から見ると、青森市の空き家対策がほとんど進んでいないように見受けられます。空き地や空き家を取り組む上で、大きな障害が二つあります。一つ目は、所有者の特定です。我々は、登記簿上に記載されている情報しかわからないので、登記簿上に所有者の住所の記載がなければ、その先も所有者を特定するには困難を伴い、対策の打ちようがありません。情報開示までは難しいとして、役所から所有者に対し、今後の意向(賃貸または売却)を聞くような事は出来るものではないか。そうする事で、もっと空き地、空き家情報が不動産流通にのってくるのではないか。二つ目は、空き家を賃貸する場合のリフォームの問題。所有者は、売却に抵抗はあるが、賃貸なら OK という方もいます。その際、リフォームをするための原資が問題になります。家賃から返済するというスキームで、リフォームローンができる方法を考えられないものか、行政として検討して頂きたい。

都市整備部 住宅まちづくり課

《回答》

一つ目の登記簿上に所有者の記載が無い場合ですが、所有者不明の空き家の調査について、本市に於いて個人情報の保護の観点から登記簿上に記載されているものを基本としています。青森市の空き家の適正な管理について、放置されている危険な空き家に対する所有者の調査は、税関係の部局と連携を取り情報を収集しています。新聞記事にもありますように、国においても所有者不明の空き家・空き地に関する公共的な制度創設が現在検討されている状況です。本市としてもそういった国の動向を注視していきたいと思えます。

二つ目の空き家を賃貸する場合のリフォームの問題ですが、平成 29 年 10 月に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進法律が施行され、住宅設置人数が改正されています。高齢者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設し、空き家も登録可能としています。空き家に対する取り組みは新聞紙上でも取り上げられていますが、本市では、国・県・他都市の動向を見ながら必要な対策を検討して行きたいと思えます。

《問》

一つ目の質問について、所有者不明の空き家に関してではなく、相続等で相続手続きはしていないが明らかに相続人がわかっている場合に、所有者に対する空き家活用の打診は出来ないものかという事です。そうしなければ、私たち業者は空き家を何とか活用したくても手立てがありません。

《回答》

倒壊するような危険な空き家に関しては、条例で税関係の部局と情報等を収集し所有者の特定を許されていますが、それ以外のものは個人情報の保護により今のところ特定する事はできません。

《意見》

住宅確保要配慮者に対する空き家の活用については、県の居住支援協議会で取り組みをしていますが、空き家の問題を解決するにはまず、青森市に於いて世帯数がどれくらいあり、その中で居住用建物、空き家の割合がどれくらいあり、未登記の物件がどれくらいあるのかを調査をするべきだと思います。底辺がどれくらいあるのかを把握しなくては一步前に進まないのではないのでしょうか。町内で5軒も6軒も空き家があり、冬になると雪に埋まり倒壊の危険もある。そういった問題を解決する為にも、空き家の所有者を調査し、有効活用するよう検討して頂きたい。

《回答》

国では色々な制度を打ち出しています。それをいかに活用するかを検討していきたいと思っています。