

平成28年度 第3回江田島市空家等対策協議会 議事概要

日時 平成29年2月8日(木)午後2時～午後3時50分
場所 本庁4階 403会議室
出席者 明岳市長, 菅原委員, 濱中委員, 濱西委員, 堂野崎委員, 濱野委員,
上本委員, 上河内委員, 前岡委員, 高尾委員

1 開会

事務局より配布資料の説明と確認。

2 会長あいさつ

(明岳市長)

お忙しい中, 本会議に参加していただき, お礼を申し上げます。江田島市空家等対策協議会(以下, 「協議会」という。)も今回で3回目となる。1回目は昨年の9月, 2回目は昨年の12月に開催した。

2回目の協議会においては, 委員の皆さまからNPOによる前向きな取組等についてのご提言を賜った。まさに, 行政だけではなく, 江田島市に縁のある専門家の皆さまにも協力していただきながら, 空き家対策の光明を見いだしていきたい。また, 空き家を負の遺産と捉えずに, 活用可能な資産と位置付けて前向きに取り組んでいきたい。

本日の協議会の議題は2つあり, まずは特定空家等判定票についてご意見を賜りたい。次に, 江田島市空家等対策計画(素案)を事前に送付しているが, 中身が不十分であると思っているため, 忌憚のないご意見を賜り, 実行性のある江田島方式の計画にしていきたい。

3 議題

(1) 協議事項

特定空家等判定票について

事務局より, 特定空家等の判定票について(資料1)の説明。

説明後, 協議事項についての質疑応答内容。

Q1 (委員)

3ページの判定結果について, 特定空家等と認められるものの判定内容として4点あるが, (「特定空家等」の検討対象の欄に)チェック項目があり, その右には「高」, 「中」, 「低」とあり, 最後に特定空家等に該当するかどうか

かをチェックすることになっているが、チェックの記入の仕方はどのように見ればよいのか。

A 1 (事務局)

(特定空家等の検討対象に該当するものを) いったんここで候補として挙げて、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性を調査し、写真等を示して状況を説明して総合的に判断することになる。(悪影響の程度や危険等の切迫性が)「高」であれば特定空家等に該当するなど総合的に判断していきたい。

(委員)

2, 3, 4でチェックする(特定空家等の検討対象に該当する)ものは、特定空家等になる可能性が高いものであるため、判定結果で改めて特定空家等に該当するか否かを判断する必要があるのか。

(事務局)

(2, 3, 4については、1の) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態と評価の仕方が違う。1に関しては、周辺への影響度を距離で測っている。隣地境界や道路までの距離によって(特定空家等の検討対象に該当するものを) 候補として挙げている。

2の衛生上有害となるおそれのある状態、3の著しく景観を損なっている状態、4のその他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態は、周辺への影響度を距離のみでは測れない。例えば周囲が山林等であれば周りへの影響度は低く、周辺に住宅がたくさんあれば高くなる。2, 3, 4については、調査員が空き家の状態を確認し、近隣の状況を踏まえ、悪影響の程度や危険等の切迫性を加味して判定していきたい。

Q 2 (議長)

1の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態については、不良度の判定は100点以上、100点未満で評価するが、(特定空家等の) 最終的な判定結果では「高」、「中」、「低」の3つに評価することになる。1は定量的に評価できるが、2, 3, 4は定性的な評価項目である。判定結果において、例えば、不良度が150点以上は「高」、80~100点は「中」などのように考えているのか、1の「高」、「中」、「低」の評価はどのように考えればよいのか。

A 1 (事務局)

100点以上であっても近隣への影響度等を加味すると判定結果が「低」になることも考えられる。近隣にどれだけ迷惑を及ぼしているか、それを加味して総合的に判定したい。

(議長)

不良度が100点以上のものでも、周辺を考慮して判定結果が「高」か「中」、

「低」に分かれるという考え方か。

(事務局)

そうである。

Q 3 (委員)

2, 3, 4について, 悪影響の程度や危険等の切迫性がどれだけあるかは, 人によって異なる。どのように判定するのか。

1 ページについて, 原則, 立入調査の 5 日前までに所有者等に通知すると記載されているが, 通知が届かなかった場合は, 立入調査は行わないのか。通知が届かなくても危ないから立入調査を行うのか。

A 3 (事務局)

所有者等の許可が得られない場合は外観調査で評価したい。

(委員)

立入調査の拒否はできないのか。

(事務局)

拒否された場合は, 立入調査を行うことはできない。

Q 4 (委員)

特定空家等の判定について, 1 は, 建物自体の不良度を判定した後, 周辺に家があるかないかで総合的に判断する趣旨は理解できるが, それを「高」, 「中」に分けるのが理解できない。「高」, 「中」に分けてどうするのか。

3 の著しく景観を損なっている状態は空き家に限らない。人が住んでいても著しく悪い場合もあるが, それは対象に含まれないのか。

最初に 1 の不良度を判定し, その後に, 2, 3, 4 の定性的な部分を勘案して総合的に判定していくという考え方でよいか。不良度が悪くなければ, 2, 3, 4 は判定しないということか。

A 4 (事務局)

空き家でないものは特定空家等と認定できない。空き家が前提で, それも年間を通して使用されていないことが常であることが前提である。年に数回でも使用していれば特定空家等に認定できない。

1 ~ 4 のいずれかに該当すれば特定空家等となる。例えば, 2 だけに該当しても特定空家等に認定して改善を求めていく。

(委員)

2, 3, 4 に該当すると特定空家等の検討対象になるのか。

(事務局)

空き家であれば対象となる。

(委員)

建物の構造に問題がある空き家だけでなく, 管理が悪く, 衛生上有害とな

る空き家、景観を損なっている空き家も特定空家等の検討対象になるのか。
(事務局)

ごみ屋敷等も対象になる。

(委員)

ごみ屋敷については、空き家であれば特定空家等の検討対象になるが、人が住んでいたら対象にはならない。

(議長)

特定空家等の判定は、空き家が前提となる。その中で4項目のうち、1の改善を優先することになるが、1～4のどれかに該当すれば検討対象になる。

質問はあったが、変更が必要という意見はなかった。協議事項はこれで終わりにして、次の議題に入る。江田島市空家等対策計画（素案）について、事務局より説明をお願いします。

江田島市空家等対策計画（素案）について

事務局より、江田島市空家等対策計画（素案）について（資料2）の説明。

説明後、協議事項についての質疑応答内容。

Q 5（委員）

23ページの（跡地の活用の検討について）「地域の要望等を踏まえながら、自治会、まちづくり協議会等による管理、活用の可能性を検討します。」とは、どのような取組なのか。

A 5（事務局）

所有者による管理が原則ではあるが、跡地を使いたいといった地域からの要望があれば、協議会等で活用策を検討したい。

(委員)

使わせてほしいと市にお願いすれば、民地に対して話をしてもらうということか。

(事務局)

市が率先して活用交渉等を行うという意味ではないが、地域の方々の総意があれば、活用策を検討していきたい。

Q 6（委員）

22ページについて、「江田島市不動産連合会（江田島市内9業者加盟）」と記載しているが、説明が必要ではないか。

A 6（委員）

事務局よりも私の方が詳しいので、私から説明させて頂くと、以前は市内の不動産業者は横のつながりが無かった。不動産情報を共有し、不動産の流

通を促進することで、空き家を減らすことを目的として、7、8年前に立ち上げた。空き家バンクに登録されている物件の仲介や契約を行っている。

Q 7 (委員)

27ページの(住民等からの相談への対応について,)アドバイザーは誰がなって、どんなアドバイスをするのか。

A 7 (事務局)

市の職員を想定している。臨時職員や嘱託職員など専属のアドバイザーが育成できればと考えている。

(委員)

具体的にどんなアドバイスをするのか。

(事務局)

幅広い知識を持って、状況に応じたアドバイスや専門家の紹介等ができればと考えている。

(委員)

要は交通整理というか、聞き手となる方が話を聞いて、どこに相談すればよいかも含めて回答してくれるのがアドバイザーということか。

(事務局)

そうである。

(議長)

専門家との橋渡しを行うのか。

(事務局)

そのように考えている。

(委員)

アドバイザーと記載すると、専門的なアドバイスを行う人という印象を受ける。

Q 8 (委員)

アドバイザーについて、市の関わり方がよくわからない。空き家バンクに登録された物件の契約は誰が行うのか。

A 8 (委員)

不動産業者が行う。

(委員)

空き家バンクは市のホームページで公開しているが、市は物件の契約に関与しない。そうであれば、市は紹介しているだけで、契約は民間同士で勝手に行うことになる。外から来る人にとっては、市に対する安心感があるため、それを何らかの形で表現しないと、民間同士で済む話であれば、市は要らないということになる。

アドバイザーについては、(移住希望者等の) ニーズを聞いて、それならここがいいですと、スーパーやバス停の場所等のアドバイスがあれば安心できる。そのようなアドバイザーが必要と思う。

(委員)

そういう方向はよいと思う。民にできることは民でやればよい。不動産鑑定士協会や宅地建物取引業協会、建築士会、福祉関係を含めて、行政から一歩離れたところで取り組んでいく。

(委員)

ただし、空き家バンクにはトラブルになるケースも多い。(利用者には)市が紹介してくれたので安心して契約したのにといい気持ちがあるからトラブルになる。市は紹介しているが、契約には直接関与しないことに対するフォローが必要である。そのあたりのフォローをアドバイザーが行うのか、業者が行うのか、NPOが行うのか。

Q9 (委員)

早期対応の強化という観点で活用という出口を見据えた取組と、危険な空き家への対応という観点で、そのような空き家を取り壊す際に補助金を出すという取組がある。協議会の目的は、その2つの検討であると解釈している。活用といっても契約までは関与できないが、それにつながるアドバイスを専門家として行う、あるいは民間同士で起こる問題への対応を検討していく、協議会はそのような立場になる。

危険空き家の管理に対する所有者責任は理解しているが、取り壊して更地にすると税金が上がる。税金が上がるのなら放置しておこう。あるいは、解体後に農地にしようとなる。それが危険空き家に対する出口になるのか。

何年も放置したままの空き家が危険空き家に該当する。そのような空き家は借りてくれる人も買ってくれる人もいない。売れないのは悪い物件に決まっていて、そのような空き家が増えている。そのような空き家の除却費用を補助するといっても、更地になって税金が上がるだけで所有者にとってメリットがない。何を出口として考えればよいのか。

行政としては、地域の方が危険だから取り壊すことが出口になるのかもしれないが、人口が減っている中で、そのような土地が増えてくると思う。それを地元の方が公園等として使用するのであれば、所有者のメリットとして税金が上がらないようにするなど対応を検討する必要がある。

危険家屋への対応は、ニーズがある場所での対応とニーズのない場所での対応を分けて考えないと、市としては、危険家屋を取り壊してくれてよかったという話になるが、ニーズのない場所では、空き家を取り壊して更地だけが残って、農地が増えるだけである。

(委員)

そこまでを検討すると前に進まなくなる。

(明岳市長)

危険空き家を撤去すると税金が上がる。それでは所有者は前向きに取り組まない、何かよい方法を考えねばいけないという話を今朝したところである。

例えば、江田島市は、オリーブの島として売り出していこうとしている。空き家の跡地についても、そこにオリーブを植えてくれたら固定資産税は上げないといった取組も考えられる。そのようなメリットがないと、所有者は前向きに取り組まない。オリーブを植えて収穫すれば少しはお金にもなる。他の果実でもよい。そのような方法を考えるべきではないか。

(委員)

江田島市に人を呼び込むためには、生活の糧になる何かが必要である。市がどこまでできるのか。

(明岳市長)

そのあたりでNPOと連携したい。計画書を見ても魅力を感じない。取組内容も検討ばかりである。江田島方式の新しいことに取り組んでいきたい。そのアイデアを委員から出してもらいたい。

(委員)

江田島市に住みたい人は多い。若い人を含めて人気がある。

(明岳市長)

こうすればもっと面白くなる。そのような取組を計画に盛り込みたい。

(議長)

将来に向けた取組についての提案であったと思う。市長が言われたように、更地にするだけではなくて、(更地の) 次の使い方を考えていく。NPOが組織されれば、そのあたりも検討してもらいたい。

A 9 (事務局)

貴重なご意見を頂戴した。アドバイザーの育成や除却後の跡地活用の方法等は漠然とした考えを持っており、具体性に欠けている。今回、対策計画の素案を作成したが、個別具体的な踏み込んだ内容については、今後も協議を継続して適宜計画も見直していきたい。この協議会は今回で終わるものではない。継続的に開催する中で個々のテーマを深掘りして議論できるよう、次回は来年度になるが、取り組んでいきたい。

アドバイザーにふさわしい人材や役割、除却後の跡地の取り扱いについては、所有者にメリットのある方法を考えてはどうかという提案内容も含めて、委員の皆さまと検討していきたい。1つひとつの取組を具体的に進めていくのがこの協議会の活動と考えているため、今後ともアドバイスをお願いする。

(委員)

今回の会議では、協議内容が決まれば、事前に宿題として示してもらえば資料を作成することもできる。今回の会議でも、何日か前に資料をもらったが、1時間半の会議の中では十分に意見を述べることはできない。

(議長)

前向きな意見を頂戴した。その方向で検討してもらいたい。協議事項は、前向きに進んでいくことを期待して終わりにしたい。

その他、事務局から何かあるか。

4 その他

事務局より、今後のスケジュールについて説明。

(議長)

今後の進め方について説明があったが、ご意見、ご質問はないか。

(委員)

跡地の取り扱いなど具体的な内容が何も無いままで、パブリックコメントが実施できるのか。

(事務局)

跡地の取り扱いについては、次の協議会までに事務局で資料を作成して、提出したい。

(委員)

次の協議会まではパブリックコメントを実施しないのか。

(事務局)

対策計画については、この内容でパブリックコメントを実施したい。

(委員)

パブリックコメントの実施後でも協議会で修正は可能なのか。

(事務局)

策定後であっても、計画の見直しは適宜行う。

(明岳市長)

進め方がおかしい。例えば、2週間程度の期間を設けて委員に確認してもらい、修正点やアイデアがあれば文書で回答していただく、それを対策計画に反映してパブリックコメントを実施する。

(事務局)

そのように考えている。

(明岳市長)

協議会を再度開催して、その後にパブリックコメントを実施するというこ

とか。

(事務局)

本日の意見を踏まえた計画書の修正版を委員に郵送して、内容を確認していただく。ご意見等を頂戴してパブリックコメントを実施する流れで考えている。

(明岳市長)

そこは審議してもらおう。

(委員)

あくまでも計画であるため、跡地の取り扱いについても、オリーブを植えるなど具体的な記述はできない。(対策計画の策定を)今年度の事業で実施しているため、何らかの成果が必要になる。

(委員)

計画期間は5年間となっているが、年度ごとに策定する計画になるのか。

(事務局)

対策計画の策定が今年度の目標で、事務局としては今年度中に策定したいという思いがある。

(議長)

跡地の取り扱い等については、事務局も言われたが、もう少し具体的に話をしないと意味がない。この協議会は、来年度以降も開催するという前提で今後の進め方の話をしてはどうか。

(事務局)

対策計画の素案については、微修正があるのでそれを修正して送付する。それに対して再度ご意見を頂戴する。意見が多ければ、4回目を(パブリックコメントの実施前に)開催する。意見が少なく、字句の修正程度であれば、意見とその対応結果を書面で回答するという形にしたい。それでよければ、そのような進め方をお願いしたい。

(委員)

修正した対策計画の素案はいつ確認できるのか。意見を出すための期間をある程度設けてもらいたい。

(事務局)

時間をとるようにする。

(委員)

全国どこでも同じような計画を策定していると思う。江田島市として注力していく取組を盛り込んでもらいたい。例えば、定住促進と絡めて空き家を活用していく。江田島市の特徴を活かして、アイデアを出し合って計画の中に盛り込んでいかないと、計画を策定しただけになる気がする。

(委員)

具体的な話の協議になってからだと思うが、空き家を活用して移住者を増やすのであれば、広島県のアンダー90作戦のような感じで、数値目標を掲げると委員のテンションも上がる。空き家バンクでどれだけの成果があったのか、どれだけの成果を目指すのか、市の目標を示してくれるとありがたい。

(委員)

空き家を売る、貸すという決断が先延ばしになっているのは、固定資産税が6分の1になる住宅用地の特例が大きな要因になっていると思う。全国で空き家が大きな問題になっているのに、それを根本的に変えようとする動きがない。それが不思議だが、現状では20年も、30年も空き家のまま放置しておくのが賢明な方法となっている。

(明岳市長)

そのような課題に対しても、江田島市から発信すればよいと思う。

(委員)

空き家の除去により更地になった場合、農地にすれば固定資産税は上げないといった、そのような仕組みがいろいろ考えられる。

空き家の活用と移住の促進はセットだと思うので、江田島市自治会連合会でもそのあたりの話をしてみようと思う。何かよい方法はないか、前向きに考えていきたい。

(議長)

江田島方式として特徴のある取組を行っていく。委員の皆さんは熱心なので、協議会をうまく活用して、次年度もがんばっていただきたい。

事務局にお返しする。

5 閉会

(事務局)

議長には、長時間にわたり議事進行をいただき、また、委員の皆さまにおかれても長時間にわたるご協議に心からお礼を申し上げます。これで、協議会を終了する。

以上