

平成29年度 第1回江田島市空き家等対策協議会 議事概要

日時 平成30年2月16日(金)午前10時～12時20分

場所 大柿公民館 1階 大会議室

出席者 明岳市長，菅原委員，濱中委員，登地委員，平谷委員，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。江田島市空き家等対策協議会（以下，「協議会」という。）は，平成28年度に設立し，昨年度は3回開催し，空き家の基本計画を策定させていただきましたが，今年度は，第1回目の会議となる。この間検討に時間を要したが，事務方としても，江田島らしさを感じられるような取組を考えてきた。本日は，今後の空き家対策や新たな取組についてご説明する。各界のリーダーの方にご議論いただき，忌憚のない御意見をいただく中で，より良いものにしていきたいと考えているので，宜しく願います。

この1年間でも人口減少に歯止めがかかっておらず，12月末現在でも年間で500人を超えている。自然減・社会減の趨勢が変わっておらず，人口減少に歯止めをかけたい。そのためには，この空き家問題も，何とかしたい。まちづくりの一環でこの問題を食い止めていく必要があるので，行政だけが旗を振っても解決できない問題であり，地域の皆様のご協力の下で何とか改善を図っていききたいと考えているので，宜しく願います。

3 委員紹介

事務局より各委員の紹介を行った。10名で本協議会は成立。

4 議題

(1) 報告事項

事務局より，ア 江田島市空き家等対策計画について（資料1）の説明。
空き家所有者意向調査の結果概要を説明。

説明後，報告事項 ア について質疑応答内容。

Q 1 (濱野委員)

平成30年度に向けてこの協議会のような専門家の方を活用し、発展させるような取り組みを考えていかなければならないと考えている。

空き家に関して何か問題がある方がいらっしゃった場合、市役所のみで解決しようとするのではなく、専門家等を積極的に活用すべきである。せっかく協議会を設立したのに、市が協議会を招集しなければ、空き家対策に関する専門的な知識を有する委員が役立てる場がない。例えば、ケース会議のようなものを実施し、最終的な解決に至るようにするため、アドバイス等を受けられる相談体制作りを進めるべきではないかと考える。

A 1 (事務局)

委員の皆様には、来月開催予定の講演会終了後の空き家無料相談会へのご出席もお願いしている。引き続き、連携を図りご協力をいただきながら当市の空き家対策にご協力いただきたい。

(市長)

市には、疑問や苦情・相談や紹介などもある。委員の皆さんに集ってもらい、そうした実態を知っていただくための会議も必要である。

Q 2 (濱中委員)

特定空家等について、現在まで江田島市では特定空家等の認定はないと思うが、これに至るまでの危険な空き家への対応については、何件程度あるのか。

A 2 (事務局)

この件については、後ほど協議事項のイ 特定空家等の認定について詳しく説明する。

Q 3 (前岡委員)

濱野委員の意見に付随して。情報提供という意味で、適宜、市や委員の情報交換ができるように、メールリストのようなものを作成してはどうか。

A 3 (事務局)

メールリストの作成等については、協議会終了後に委員の合意が得られれば、調整していきたい。

事務局より、イ 平成29年度に実施の新規・拡充取組について(資料2)の説明。今年度実施中又は実施予定の取組を説明。

説明後、報告事項 イ について質疑応答内容。

Q 4 (濱野委員)

3月18日に開催予定の講演会と無料相談会について、せっかく行うのなら少しでも効果的なものにすべきであって、こうした取組は企画段階から参画したい。できれば、協議会委員は全員参加にしてはどうか。

A 4 (事務局)

今年度は、空き家活用に関する講演として、県から紹介のあった講師に依頼することとした。講演会終了後の無料相談会については、各委員に個別に依頼しているところであり、専門家としてご協力頂きたい。

Q 5 (前岡委員)

空き家の活用に関して、地域おこし協力隊員の後藤さんが開設しようとしている「空き家物語」という情報提供サイトなど、頑張っていると思う。

一方で、協力隊の任期期間中は市の後ろ盾があるが、終了後はそうしたものが無いので、協議会とのコネクティングを含め、専門知識を持つ人による隊員のサポート体制が必要ではないか。

(菅原委員)

「空き家物語」は市が行う事業で、市のホームページで閲覧可能なのか。

A 5 (事務局)

専門家による支援は、必要であると考え。また、「空き家物語」は市のホームページとは別サイトでの運営となっはいるが、市が運営するサイトに間違いない。但し、市のホームページから直接リンクされておらず、交流施設「フード」と同じサイト内に開設され、閲覧には登録も必要な様子なので、今後の運営方針等については、交流促進課と協議していきたい。

Q 6 (上河内委員)

空き家バンクについて、「取り扱うことができない空き家」との表記があるが、何故取り扱えないのか。

A 6 (事務局)

相続登記が未了な場合や家財処分等が終わっていない等の状況である。

(上河内委員)

空き家の需要と供給とのミスマッチの解消という記載もあるが、仏壇が残っていたり、相続登記が未了だったり、市が介入しにくい空き家を、「空き家物語」で取り上げようという取り組みだと考える。

(上本委員)

関連して、移住者の方が高齢となり、再び空き家化するようなケースも出てきている。空き家バンクは、空き家になったものしか登録できない。今後空き家になる予定の物件への対応や、畑付きとか、家財ありといった幅広い空き家を取り上げていく必要があると考える。

Q 7 (前岡委員)

これまでの議論は、「空き家バンクなど安全なものは市で、めんどくさそうなものは空き家物語で」という議論に思える。めんどくさいものにこそ、それぞれの専門家の関与が必要であると思われるので、先ほどの専門家のサポート支援体制の構築について、よく検討して欲しい。

A 7 (議長)

前岡委員から発言のあった専門家等の関与に関しては、今後に影響すると思われるので、事務局としても検討しておいてください。

Q 8 (上河内委員)

空き家と同様に「所有者不明の土地」についても、今後の課題となってくるはずである。相続人等の状況は、固定資産税を賦課している税務課が一番良く把握しているが、空き家と同様に放置されない対策が必要である。
(濱野委員)

山など使い道がなく、法務局でも未だに絵図しかない場所もあり、相続人が相続登記をしないことも多く、中には相続人不存在となる場合もある。家屋については、建築時に未登記でそのままとなっている場合もあるため、登記を促すとともに、所有者不明の場合の代執行等の検討も必要である。

A 8 (市長)

濱野委員がご指摘の相続登記については、平成30年度に支援するための補助制度を実施予定であるので、後ほど事務局からご説明する。

(2) 協議事項

事務局より、ア 平成30年度から実施予定の新規取組等について(資料3)の説明。平成30年度以降に実施予定の取組を説明。

説明後、協議事項 ア について質疑応答内容

Q 9 (濱野委員)

空き家所有者の座談会は、具体的にどのような内容を想定しているのか。前向きなものにしていくべきで、内容によっては、市や専門家等の関与が必要であり、問題があった場合の体制作りが必要と考えるがどうか。

A 9 (事務局)

座談会については、所有者等から参加者を募り、毎回個別のテーマ設定を行い実施する予定であり、テーマの内容ごとに協議会委員にも参加していただきたいと考えている。

(濱野委員)

座談会については、所有者ばかりが悩みや愚痴をこぼすばかりのものではない。また、人に話したくない相談内容などが想定されるため、そうした者に対する配慮も必要である。

(事務局)

行政として、まずは空き家所有者等が一步、二歩と前へ踏み出せるよう対話できる仕組みづくりを構築したいと考えている。委員ご指摘のような者に対する対応については、その次の段階の取り組みとして検討したい。

(登地委員)

事務局提案のあった各種の支援制度については、どれも良い制度のように思う。先ずは、空き家が活用される仕組みづくりを構築する必要がある。私自身、移住者を増やす努力をしているが、「人口が減れば空き家が増え、人口が増えれば空き家は減る」という図式である。民泊の活性化などにより魅力あるまちづくりが進めば、おのずと空き家は減るものと思われる。

若い人の中には、市外から転入してオリーブを作りたい人もおり、畑がないから入ってこれないといった声も聞く。耕作放棄地を畑にしたり、空き家を芸術家や工芸家のアトリエや工房として使ってもらえるように、大学へ働きかけを行ったりと、積極的に打ち出していく必要があると思う。

空き家の問題を単独で考えるのではなく、複合的に考え、使わせるための人を入れることを考えるべきではないか。

Q10 (濱野委員)

住む人が住みよい環境づくりを考える際には、空き家をピンポイントで捉えるのではなく、面的に捉え、地元の様々なものやアイデアを活用する必要がある。そうした方策を考えるのが市の仕事であり、われわれ専門家も現状が良いとは考えていないので、現状を良くするために活用してもらいたいし、施策に反映されるように意見を言える場を設けていただきたい。

A10 (市長)

濱野委員がご指摘のとおり、本来であれば上半期に協議会を実施し、次年度予算に反映させるべきところである。今年度は、昨年いただいた委員の意見を施策の検討に時間を要し、結果的に年度末近くでの開催となった。平成30年度以降については、職員が2名体制ということで大変な面もあるが、できるだけ上半期の実施内容を「ここが問題、ここを助けて欲しい」というかたちで、中間報告を行いたい。

特に、30年度が目玉施策であるモデル事業については、周防大島町にアドバイスをいただいてチャレンジする取り組みであり、1件からのスタートだが、今後5件、10件と増やしていきたいと考えている。

協議会については、最低でも年に2回は開催したい。前向きなご意見をいただいているので、事務方と調整し、活かしていきたいと考えている。

Q11（濱中委員）

空き地バンクに関連して、江田島町では借地に家を建てている場合が多く、返却時に更地にして返すことを契約条件としているケースも多い。そうした借地・借家についても、対象となるのか。

A11（事務局）

空き地バンクの運用については、原則的に空き家の除却後の跡地（宅地）を念頭に置いている。委員ご指摘のようなケースの対応については、空き家バンク・空き地バンクへの登録要件等について今後検討してまいりたい。

Q12（前岡委員）

活用と除却という論点において、以前の会議でも除却後跡地の固定資産税の上昇が課題との話をしたが、現状では空き家の除却後に所有者には何のメリットもない。除却後の税金の取り扱いは変えないのか。

A12（事務局）

除却後跡地適正管理補助により、江田島市の特産物であるオリーブやみかん・レモン等の苗木を植え、適正に管理された方に対し、補助する予定である。苗木を植え、肥培管理すれば、更地よりも税は軽減される。

（上本委員）

固定資産税の課税は、現況課税であるため、解体後に更地のままでは上昇してしまう。跡地適正管理補助では、果樹の苗木を植えるため一定期間時間がかかるが、野菜を植えて全面を畑にし、課税課に申告すれば農地の課税となるため、固定資産税もほとんどかからないようになる。

（上河内委員）

コンクリート舗装は、固定資産税が上昇したままとなるし、跡地の利活用が図られないように思うが、当面の課題解決には必要といえる。

空き家対策には、総合的な対策が必要であり、今回提案のあった各種の補助制度は、あくまでもきっかけ作りとして利用してもらうために考えられたものだと思われる。危険な建物をなくすことにより、住民にとっては良好な住環境が維持・確保されるというメリットがある。

一方で、跡地管理について、オリーブは江田島らしい取り組みだが、植樹後の肥培管理に関する課題が残るように思う。また、先ほどからの議論のとおり、固定資産税の上昇分に対する課題が残っているように思う。

最後に、モデル事業については、10年の定期借家のため再び空き家に戻る可能性もあるが、試験的な取り組みとして、今後が楽しみである。

(平谷委員)

社会福祉協議会では、任意後見ということで、成年後見制度を受ける場合があり、被後見人の自宅等の資産の寄付を受ける場合がある。市は、土地家屋等の寄附を受け付けていないようだが、市も寄附を受けられないか。

(市長)

高齢者が死亡し、人口減少する中で、市も寄附の受け入れについては、検討しなければいけない時代になっているかもしれない。

(上本委員)

市の介入があれば、市民の安心感が強く、土地・家屋等の流通が円滑に促進されるものとする。特に、江田島市は人口減少が著しいため、空き家・空き地の問題は、他の市町村に先駆け深く掘り下げて考え、取り組む必要がある事項ではないかと考えている。耕作放棄地等の問題も含め、市がまとめて借り上げ、新規就農者等に貸し出す仕組みを考えるべきである。

また、本協議会も講演会・相談会・座談会も、委員等に協力を要請し、とにかく継続して開催する。継続してやることに決めておかないと続かないので、やることを決めておくことが大切である。開催時には、協議会の委員も協力するので、必ず開催することにしよう。

(菅原議長)

委員それぞれにご意見があるが、本日の内容を事務局に受け止めていただいて、空き家だけでなくもう一つレベルの高いまちづくりや都市計画、総合計画にも関連する話となったので、頑張っていたきたい。

事務局より、イ 特定空き家等の認定について（資料4）の説明。今年度の取組状況及び平成30年度実施予定の認定作業を説明。

説明後、協議事項 イ について質疑応答内容。

Q13（上河内委員）

不具合が見られる空き家と不適正管理の空き家は異なるのか。また、今後の進め方はどうするのか。

A13（事務局）

不具合が見られる空き家(179戸)は、対策計画策定時の実態調査の際に外観目視で判定を行なった結果、一定程度以上の修繕が必要と見られる空き家である。但し、修繕は必要でも建物として危険性がないものも含まれているため、この中からかなり限定された空き家が特定空き家等の候補とな

ると考えている。候補については、平成 30 年度に認定調査を行い、検証されれば、安全対策措置の最終通知を行ったうえで、助言・指導を行う。

Q14 (前岡委員)

特定空家に対する対応が、一番大切なのだと考える。一番困っているのは市民であり、一見して危ない建物は、素人でも分かるわけで、道路からの離れ等も考慮しながら、まずは1つ実際に壊してみてもどうか。

A14 (事務局)

空き家は、個人の資産であり、自主的に解体していただきたい。代執行を行う場合、税金を投入することとなるので、慎重に進めてまいりたい。

(前岡委員)

自主的な解体を促していくというのであれば、先にも述べたような固定資産税の減免やオリーブ等を含め、所有者が解体後のメリットを感じられるような交渉条件の整備が必要である。

(上河内委員)

解体後の土地を、集約して管理するようなシステム作りを、市が検討してはどうか。

(上本委員)

空き家は点在しており、荒らさないために管理は必要である。集約しても、結果として大きくならないかもしれないが、近所で畑(家庭菜園)をしたいといったニーズはあり、そうした方に利用してもらうことが継続的な管理につながるものと考ええる。

(濱野委員)

都市部では、家庭菜園を管理する会社等もあるが、江田島でそうした取り組みができるかどうかの問題である。

(上本委員)

いきなり民間企業が始めるのは信用の面からも難しいので、根付くまで最初の立ち上げの期間は、市が窓口を受け持って、農業委員会と連携しながら取り組み、その後、農業法人等に移管することではどうか。

(上河内委員)

特定空家に対する対応として、本当に困っている方がいらっしゃるのであれば、やるのなら早くすべきという前岡委員の気持ちも分かるが、他人の建物を強制的に壊すことは、所有権等の問題もあり、なかなか難しいことだと考えている。広島県内でも、まだ事例もないように思う。

Q15 (前岡委員)

空き家対策は、総合的な対応が必要であるため、次回の協議会には人口減少の担当部署など、関連する部・課長にも出席して欲しい。

A15（事務局）

本協議会には、空き家対策に関連する部・課長の出席は可能であるため、調整させていただきたい。

（菅原議長）

これにて、本日予定している議題については終了する。それでは、今後のスケジュールについて事務局より説明をお願いします。

5 その他

（1）今後のスケジュールについて

事務局から、平成30年3月18日（日）に開催予定の空き家講演会について、委員への協力を依頼。

（2）委員の任期に関する事務連絡

協議会委員の任期が、5月31日までのため、更新手続きについて依頼。

（3）次回の協議会開催時期について

次回の対策協議会の開催については、平成30年度の上半期での開催を予定。詳しい日程が決まり次第ご連絡したい。

（菅原議長）

これにて本日の協議会を終了する。進行を事務局にお返しする。

6 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