

平成28年度 第2回江田島市空家等対策協議会 議事概要

日時 平成28年12月26日(月)午後2時～午後3時40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)

平成28年12月5日付で市長に就任した。これから江田島市発展のために、「住む人も訪れる人もワクワクできる島」江田島を目指していきたい。

全国の市町村が空き家対策に苦勞しており，私が住む江田島町秋月地区でも非常に空き家が多く，コミュニティが成り立っていない状況も感じつつある状況である。本日の第2回江田島市空家等対策協議会（以下，「協議会」という。）では他自治体の取組を紹介するが，正直何が本市にとって有効な施策になるかは，やってみないと分からないというのが，現状であろうと思う。

本日の協議会は，本市の現状等をご説明し，各委員の専門的な見地から，「江田島市方式」としてどのような形が本市の空き家対策として有効であるか，ご意見を頂き，施策に結びつけ，よりよい計画にしていきたいと考えているのでよろしく願います。

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，①空き家所有者意向調査について（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，報告事項について質疑応答内容。

Q1（委員）

空き家の管理とは，どの程度のことを指しているのか。例えば1カ月に

1 回程度は窓を開けるなど、そういうことを管理としているのか。

もう 1 点、意見ではあるが、空き家の利用方法で困っていることとして、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」とあるが、解体は目的ではないため、売却、賃貸など他の選択肢と方向性が違うような気がする。

A 1 (事務局)

管理の内容については、空気の入替えや水まわりの点検、郵便物の整理、庭の除草、家屋の破損個所の確認や修繕などを主に管理と考えている
(委員)

概ねイメージどおりである。

(委員)

そもそも管理とは、近所に迷惑をかけない程度に空き家を維持・保全していくことではないか。管理されていない空き家については、大きく 2 つの問題がある。1 つ目は、隣の空き家又は避難時に問題になるような幹線道路沿いの空き家が崩れそうな場合である。もう 1 つは、有効活用されていないということである。何かよい方法で活用し、経済の発達が望まれる。

今回の意向調査を踏まえ、問題毎にそれぞれ対策を検討するように順序立てて組み立てないと、一度に全ての問題を取り上げるのは難しいと思う。例えば、行政代執行はなかなかできない。法律で決まっているのだからやればよいと思うが、こういう場で、何が問題でできないのか、議論していければよいと思う。

(事務局)

協議事項で、意向調査を踏まえた課題に対する取組を考えているので、この後に説明する。

Q 2 (委員)

意向調査で回答が無かった空き家に対してはどうしていくのか。今後、問題になりそうな空き家があった場合に、連絡の取りようがなければどうにもならない。そのあたりは江田島市空家等対策計画（以下、「対策計画」という。）で出てくるのか。

A 2 (事務局)

個別の住宅に関しては、協議会でのご意見・ご指導を頂きながら手段を探していきたいと思っている。

対策計画としては、アンケートの実施で終わりではなく、できることを探していきたいと考えているので、専門家からご指導を頂きたい。

(委員)

対策計画の中では、特に触れていないのか。何かあれば協議会で検討す

るということか。これだけの量（590戸のうち309戸）は回答が無かった空き家があるということは、対策計画の中に必要な対応等を記載しておく必要があるのではないか。

（事務局）

対策計画は空き家対策の方針等の基本的な部分を記載すべきと考えている。今回、回答が無かった空き家については、個別に相談させてもらい、対応をそれぞれ模索していきたい。

（委員）

確かに簡単な問題ではない。実際にそのような空き家も資料等がなければ探しようがない可能性がある。所有者が誰なのかさえも定かではない。資産価値がなくなれば、所有者を確認できないまま残されていくこともありうる。問題が起こってから検討しては意味がないと思うので、早い段階から対応策を考えておくべきである。

（事務局）

もっともな意見で、所有者の把握ができていないものは確かにある。しかし、空き家自体の実態はつかんでいるので、それにはどういう対処の仕方があるかは内部で検討中である。それらに対するご意見も頂きながら進めていきたい。

Q3（委員）

会議の基本姿勢として、先ほどのような質問・議題が出たときに、事務局だけで確定してしまうのではなく、協議会の場で皆にもんでもらえばよい考えが出るかもしれない。事務局で持ち帰って検討するのも一理あるが、せつかく協議会の場で専門の立場の方々がそろっているのだから、どういう考えがあるか、逆に振ってもいいと思っている。議長は様々な事例を研究されておられるので、アドバイスなりをこの場でして頂ければ勉強になる。

（議長）

協議会で各委員に問いかけ、検討した方がよいこともあると思うので、よろしく願います。

A3（事務局）

ここで議論を頂いて意見を集約していく方法もあるとは思いますが、事務局の考えを説明した上で、最終的に意見を頂きたい。

（議長）

行政は対策計画の基本的な部分を考えていただき、この場ではそれ以外にも具体的な問題があれば、各委員に投げかけて協議していければと思う。

Q4（委員）

現地の実態として、何十年も放置され、倒れかけている空き家もある。危険家屋除却費補助の基準として、隣家や道路に危険を及ぼす空家と書いているが、どのような家屋が該当するのかが具体的にはわからない。現地で空き家実態調査を行ったときにはどのような基準で判定したのか。

A 4 (事務局)

資料2の8ページに危険家屋除却補助の概要を書いている。解体費の3割補助(最大30万円)で、対象となる危険家屋の条件は、木造家屋であること、築23年以上の空き家であること、道路又は使用されている住宅の敷地に影響があるもの、危険度判定の基準を満たすものである。危険度判定は、構造部や基礎の状態、屋根の剥落、柱が傾きなどの項目があり、老朽度・危険度に応じて点数をつけて100点以上(150点満点)の空き家を対象としている。

(委員)

了解した。

(議長)

老朽度の判定項目は市民に公開しているのか。

(事務局)

ホームページに掲載している要綱(江田島市危険家屋除却事業費補助金交付要綱)内に記載している。また、広報でも公開している。

(議長)

報告事項について他に意見はないか。続いて、協議事項に移りたい。対策計画の骨子について、事務局から説明をお願いします。

(2) 協議事項

事務局より、①江田島市空家等対策計画の骨子について(資料2)説明。対策計画の概要、計画に定める事項と協議事項、対策計画骨子(案)、江田島市空家等対策の新規・施策、空き家等対策(現行)について説明。

説明後、協議事項についての質疑応答内容。

Q 5 (委員)

対策計画の対象となるのは、空き家になってからなのか。市内には、高齢者の独居や二人暮らしなど、何年後かは必ず空き家になるところがたくさんある。このような、空き家になりそうところへの啓発も必要ではないか。

また、助成金を出すとのことだが、助成金には際限があるため、個人的には、空き家でも改修して賃貸が可能な物件に対しては、改修費用を市が

負担し、後で家賃収入から回収するなどしなければ、財源が尽きてしまう気がする。

(議長)

固定資産税の案内を送るときに、啓発チラシも合わせて送っていたと思うが、特に老人世帯には事前に啓発することで相談等も増えるのではないかという提案的なご意見を頂いた。

A 5 (事務局)

市としても空き家予備群の段階から啓発していきたいと考えている。

(議長)

民生委員からの情報もあると思うので留意してもらいたい。

Q 6 (委員)

管理意識の醸成や空き家相談窓口の体制強化など、都市整備課だけすべて対応するのは無理なので、専門家にも相談を回して頂きたい。土地家屋調査士や建築士など様々な専門家の知識が必要で、窓口を設置しただけでは、問題の掘り起こしができないと思う。ちょっとした問題でも、深いところでもっと大きな問題が出てくる可能性もあるので、専門家を活用して頂きたい。

リーフレットは誰に配布するのか。

A 6 (事務局)

空き家を所有されている方と、空き家の予備群の方にも機会があれば送付し、市役所窓口にも置きたいと考えている。さらにホームページにも掲載し、広報も行いたいと考えている。

相談窓口の拡充・発展等については、関連する専門家の連携強化が大前提になっている。この大前提がある中で、個人の方から相談があったときに、窓口の職員が内容を聞き分けて、どなたに相談すべきか、的確に処理できるように体制を強化したい。すべて行政だけで解決しようとは思っていないので、ぜひとも協力をお願いしたい。

Q 7 (委員)

相談窓口は今年度に何件あったのか。

A 7 (事務局)

資料2の5ページに相談窓口の件数を載せている。平成28年度11月末現在で32件の相談があった。

(委員)

都市整備課だけで行っているような件数である。昨年、行政と宅建協会とで不動産の売却や賃貸の相談会を行ったが、年に1回ではなく最低でも2回か3回は実施しないと空き家対策の解決策にはならない。空き家で困

っている人が来やすいようにするためには、行政がリードし、広報などを通じて不動産関係者、司法書士、建築士等も含めて相談会を実施していく必要がある。

(事務局)

宅建協会等と連携した相談会は、今後も引き続き開催していきたい。来年度以降は講演会や相談会を開催する予定なので、その節はご協力をお願いしたい。

(委員)

何回実施するのか。

(事務局)

とりあえず1回は開催したい。

(委員)

定期的に決めて実施しないと前に進まないの、検討してもらいたい。

(議長)

年に1回だけではなく、講演会を実施した場合も終了後に引き続き相談会を行うなど、回数を増やすことも検討してほしいとの意見である。

Q8 (委員)

空き家は急に発生するのではなく、居住していて使わなくなったり、亡くなって相続したり、要因は様々であると思う。今は住んでいても使わなくなりそうだと言われた場合、そのような家はすぐに使えるので使い勝手はよい。一方で、現段階で既に不具合が見られるような空き家もある。それぞれ空き家の状態を踏まえ、各段階に応じた対策が必要になると思う。また、今後さらに空き家は増加していく。相続は増えて、所有者を追いかけていかなければ、誰が所有者か分からなくなる。

意向調査で、空き家の利用方法で困っていることとして、上位項目は、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」、「家財、荷物を置いたままであり、その処分に困っている」、「売却・賃貸したいが、どうしたらよいかわからない」等であるが、例えば家財や荷物の処分に困っているからと、補助金を出すだけでは空き家対策にはならない。また、解体費用を出すことが空き家対策なのかという話でもない。

最終的に、空き家を自分で使うのか、売却するのか、賃貸にするのか、何らかの出口に至る。補助金で危険家屋を解体し、更地にすると固定資産税の減免措置が無くなるため、単に解体したいということに答えることがベストとは思えない。自分で費用を出して家財等を処分したとしてもその後はどうするのか。何らかの出口戦略を考えていく必要がある。

今の状態としては不適正管理であるが、それを解消しろと言われても、

どうすればよいか分からないという方も多いと思う。説明会を開くというのであれば江田島出身の専門家を集めてもよい。協力するので、各段階に応じたニーズ、その人に合った説明会を開催してほしい。

A 8 (事務局)

不適正管理にならないように何とかしていきたいので、検討中ではあるが、例えば維持管理サービスの利用にもチャレンジしたいと考えている。居住が遠方で、空き家になってしまっている方に何かできないかと思っているので、検討させて頂きたい。

(委員)

もはや一次相続ではなく、相続された人がさらに相続する(二次相続)段階に入ってきているので検討して頂きたい。

(委員)

今の話に関連して、あと10年は相続人の数が増えるが、それ以降では、相続する人がいない(相続人不存在)ケースが出てくる可能性がある。そうなれば、管理する人が不明であるため、管理してくれる第三者を探して裁判所に選任してもらい、対処に必要な費用をどうするかを考えなければならない。相続人が出してくれればよいが、費用が高額な場合は、相続税が払えないから諦めるで済ませるのか、それとも一旦、市が立替るのか。今のうちから考えておくべき問題である。

また、空き地の問題もある。除却して空き地にしても、使い道がなければ処分しようとは思わないので、跡地活用についても、われわれ専門家を利用しながら今のうちから考えておく必要がある。

これらは、1, 2年で片付く問題ではないため、早い段階から取り組み、できれば行政が主導すれば一番よいが、民間でないとできない場合は、民間に任せるということになるかもしれない。いずれにしても、そういう問題があると認識して今から行動に移さなければならない。

(委員)

建物を解体した跡地は農地にするように促している。農地にすれば固定資産税も安くなる。

意向調査によると、1年以内に解体したい方は8.5%いるが、売却・賃貸等をどうすればよいか分からない方が多く、そうした方について行政がリードして指導しなければならない。そして、何度か専門家が集まって話をするような機会が必要である。とにかくやってみないと話にならない。

Q 9 (委員)

事例にもあったが、まずはNPO等を別組織として立ち上げることを目標にする。次に、別組織として市と民間と協力しながらこの事態を何とか

していく。会長の発言にも江田島方式というものがあつたが、確かに、事業として魅力的なものではない。儲かるものでもないが、今ここに集まっている方々や江田島にかかわりのある人たちが集まり、一肌脱ぐという格好でNPO等を立ち上げることを前提に、次回、協議をすればもっと深い話ができるのではないか。そういう方向性も選択肢の1つとしてあると思うので、検討して頂きたい。

A9（事務局）

確かにNPO化ができればいいと思っているが、組織づくりにどうかかわっていくか、課題も含めて内部で検討したい。まずは、説明会等での専門家の方々との連携から始めたいと思っている。

（委員）

私が言っているNPOは、あくまで法人格を持っているので、市と協力しながら活動することが大前提である。最初から市の庇護があつたのでは長続きしないので、そこは協議をしながら何らかの提案ができればと思っている。

（議長）

各団体と連携して知恵を出し合うべきだとの意見、空き家問題を解決するためには相談回数を増やすという意見、農地にすべきという意見、NPO法人を立ち上げてはどうか等の意見があつた。内部で検討して、そういう動きをして頂きたい。

空き家の問題に対しては、先に手を打っていかねばならない。基本的に、高齢世帯は将来的にはほぼ空き家になる可能性があるので、分かつた時点から対応、検討しなければいけない。それも踏まえ、方針に追加するなり、検討して頂きたいので、よろしく願います。

（明岳市長）

維持管理業務や相談業務も含めて、協議会から一步踏み出すのが大事なことで、協議会は行政が課題を出して計画を策定するのが常であるが、この窮状を本市に縁のある方が集まって協議し、そこから派生して次に伸びていく。そこに行政も加わることによって安心感を与える。

それをベースに次年度に向けて進めるのはよいことだと思う。このままだと何も生まれない。私の直感として、計画だけ策定して事業化に苦勞して進まないのではないか。協議会から派生してNPOを立ち上げる、という前向きな意見を持つことによってよい組織になると思っている。これも皆さんの了解が得られないといけないうし、資金も必要になってくるので、皆が持ち出して立ち上げるという決意がいる。今回は、いいご提案を頂いたと思っている。感謝する。

(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

事務局より、空き家所有者意向調査について(資料3)の説明。

(議長)

こういうスケジュールでよいか。

(事務局)

次回の対策協議会の開催については、詳しい日程が決まり次第ご連絡したい。事務局としては以上である。

(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