

第1回呉市空家等対策計画作成協議会 摘録

- 1 日時 令和4年10月27日（木）10時30分～12時00分
- 2 場所 呉市役所本庁舎 2階防災会議室
- 3 概要

10:30 【開会】	
【江田副市長 挨拶】	<p>本日はご多用のところこの協議会にご出席いただき、ありがとうございます。また、空き家対策をはじめ、呉市行政の推進にご理解、ご協力を賜り誠にありがとうございます。</p> <p>空き家問題につきましては、皆さんご案内の通り、全国の課題となっております。</p> <p>呉市におきましては、国の法律に先んじて、空家等の適正管理に関する条例を制定して取り組んで参りましたが、国の法律ができた後につきましては、国の法律に基づきまして、本日議題となっております空家等対策計画作成し、これに基づき取組を推進してきたところでございます。</p> <p>しかしながら、呉市は人口減少、高齢化の進行といった背景がある中で、斜面に家屋が立地しており、車の進入が難しいようなところに空き家が存在するなど、空き家を活用するというにおきましても、流通面で難しいといった、呉市固有の事情もございます。</p> <p>直近の住宅統計調査の数字ですと、呉市の空き家率22.6%ということで、前回の調査より微増しておりますし、逆に県の数値よりも大きく上回っている状況であります。</p> <p>今回の空家等対策計画の見直しのタイミングで、個々の対策について、取り組みを進めていかなければならないと感じています。</p> <p>計画策定については、この年度末を目処に見直しを行っていきたいと考えております。</p> <p>この間、空き家の状態を把握するため、職員が空き家の物件を一件一件確認して実態を調査し、その分析等を行ってきた関係で、作業の進行が遅れておりました、こ</p>

	<p>の見直しに向けた検討については大変窮屈なスケジュールで議論をお願いすることとなり、大変心苦しく思いますけれども、それぞれのご専門の立場からご意見を頂戴できればと思っておりますので、どうぞ、よろしくお願いいたします。</p>
【委員の紹介】	資料 1-3 呉市空家等対策協議会 委員名簿
【会長及び副会長の選出】	<p>互選により、会長に篠部委員を選出 会長の指名により、副会長に浅井委員を選出</p>
【議題の説明】	<p>議題</p> <p>(1) 呉市空家等対策計画について (2) 呉市空家等対策計画に関連する組織とその取組内容 (3) 第2次呉市空家等対策計画策定に当たっての現状等 (4) 計画策定に関する今後の進め方</p>
【意見交換】	<p>〔篠部会長〕</p> <p>呉市の空き家における現況や課題、今後の空き家の対策の方向性あるいは空き家に対する皆様の思い、ご意見をいただきたい。</p> <p>○ 全体感の話になるが、市民の方々から空き家に対して相談を頂く際一番多いのが、解体すると固定資産税の特別措置が無くなる為、固定資産税額が最大6倍になり、解体が進まないという印象を受ける。</p> <p>解体物件には車両が入れないものが多く、高額な解体費になるという相談もある。このような空き家を解体すると200万円から300万円の高額解体費になることが予想されるが、今の呉市の解体助成は最大30万円である。</p> <p>以上のことから、解体しても固定資産税の特別措置が緩和されたままになる等の特例を考え、解体助成を充実させるべきではないか。</p> <p>⇒〔篠部会長〕</p> <p>空き家を解体すると、税制上の優遇措置が消え、負担感を感じる事が危険な空き家を放置する一つの原因というご指摘はごもっともである。</p>

固定資産税はどう扱うか難しいが、一時的に緩和措置を続ける施策をやっている自治体があると聞いた。そういうことも含めて考えないといけないのはもっともな意見である。

危険な空き家を解体する際、斜面住宅地の場合、狭い道路や接道条件などがあるため、大きな負担がかかるということ。車両が進入できる場所は、比較的作業が容易で費用を抑えられるが、車両が入らず手作業だと解体費用も割り増しになるということである。

その辺を行政で支援するのは難しいが、うまくクリアできれば、解体も進むのでは。

私も学生と一緒に見てまわると、解体後、利活用が進まないという問題点が見られる。

しかし、それを所有者だけで解決するのではなく、呉市が解体した跡地を近隣の利活用に関心、意欲のある方に情報提供していく等の環境整備が今後、取り組むべき課題かなと感じている。

- 細かいことだが、資料 1-1 には「特別措置(以下法という)」と書いてあり、資料 2-1「特別措置(以下特措法という)」と簡略化の仕方が違うが。

揃えた方がいいと思うが、資料 1 がこの協議会だけの話なら全く問題は無い。

⇒〔事務局〕

最終的に揃えさせていただく。

基本的には資料 2 からが本編である。

- 私は平成 21 年、建築指導課で苦情を取り扱っていたが、当時も危険な空き家が多く、部材が飛んだらどうしようとか考えていた。

呉は、大企業の撤退もあった為、人口が減少し、空き家の増加というのは避けられない状態だった。

資料にも書いてあるが、所有者に管理を徹底してもらうことに力を入れるべきである。

所有者の方にとっては大変なことだと思われるが、それに対しても助成事業が出来ればいいのではないか。

情報番組で両城の方の素敵な空き家を呉市の職員が借りていた。プレミアム空き家ではないが、海軍の町である呉の空き家に住むことの価値を強調するようなPRが出来たらよいのでは。

空き家を増やさないのは難しいので、徹底的な管理と、IターンやUターンをする人に向けた空き家の利活用が出来ればと考えている。

⇒〔篠部会長〕

空き家の所有者は、呉市外に住んでおられるような方も多い。

その場合は適正な管理がなおざりにされることがあるので、所有者に自分の空き家を定期的に管理する、そういう意識を持っていただくような啓発を行政が働きかけていくと共に、遠方に居住している方は見たくとも見られないような場合があるので、第三者が管理できるような環境を整備していくことも重要な課題では。

非常に良質な空き家をうまく活かしていければというご提案については、例えば呉市空き家バンク等に積極的に登録いただくような働きかけを考えていく必要があると感じた。

○ 現状、空き家が徐々に増えてきている中で、相続された方がどうすればよいか分からない状態にあるとよく相談される。これについて空き家に関する情報の周知不足が問題であると考えている。

費用などの問題で行動に移せない、他に何をしたら良いか具体的に分からないという漠然とした不安を感じている方が多い。

また、新築が高騰している中で中古住宅をリフォームして使う、マンションより戸建ての家の方が子育てしやすいという若い方の意見もある、呉市の空き家は

住みにくい物も多いが、その方向性で対策を考えるべきでは。

長い目で見て、呉市がこれからの方針について情報を出し、それを踏まえて空き家について考えてもらうのも一つだと思う。

⇒〔篠部会長〕

空き家の相談があるなかで、持ち主が今後どのように空き家を活用し、また整理するのかといった、ビジョンが見いだせない状況にあるということによいか。

そういう意味だと、空き家をどう適正に管理していくか、あるいは活用するか、あるいは活用できないものについてはどう処理するか、持ち主の方に対していろんな対応方法があるというような情報を提供できるよう、相談体制を充実していくことが必要だと感じた。

○ 我々行政書士の業務の中で空き家と言えば、相続の問題、相続の相談を受けていると、利活用するにしても車両が入らない等の要素があるため、相続に関わる土地利用は、最終的に全て金銭的な問題に行き着く。それらを呉市がどれだけカバーできるか検討する必要があるのではないか。

さらに農地法というものがあるが、農地法には下限面積というものがあり、農業者として認められるには最低限この面積の農地を持たないといけないという要件がある。

以前、これを空き家対策の特例に活用できないかという提案について、呉市ではそのような特例的なものは認められないというような結論になったと思う。

昨年5月に、その下限面積要件が法律上撤廃され、広さ的な要件が緩和されたが、まだ政令等はないので、何らかの条件が出ると思う。5月の法律改正を受けて、呉市での運用を決める際、転入者等が、空き家を利活用と平行して隣接する農地や規模の小さな畑を作ってみたいという希望があるということ

を踏まえ、できるだけ空き家対策に資する制度にして欲しい。

⇒〔篠部会長〕

空き家に関してお金をどうするかという問題と、空き家を周辺の農地と紐付けながら活用していくにはいろんな整備や緩和措置が必要であるというようなご意見だと思う。

空き家だけではなくその用地を含めて、どう活用していくか、空き家等対策計画の中でも触れることが必要だと感じた。

- 今の農地法の関係だと、呉市の場合、街中でも農地のままという敷地が多くここで市民の方々が苦慮しているというのは確かにある。

これについては農業委員会の方と緩和策を考えることで空き家対策になっていくのではと思う。

特に島しょ部が多いが、IターンやUターンで戻って来た人が畑をやりたいと思ってもそこが農地ではないため、使用制限があり、どうにもならないケースが多々ある。もっと緩和すれば動きが出てくるのではないか。

IターンやUターンでよく話を聞くのが、大きな病院が2つ3つあるのが呉市のいい所であるということ。他の市町だとなかなか大きい病院に行けないという理由で呉を選ぶ人も可能性として出てくるのではないか。

協会の方で空き家対策をやっているため、広島県のような方と空き家について話をすることがあるが、呉市に対し興味がある方が多く、他の市町ではなかなか相談事例がないような市町もある。

- 利活用はテレビ等でもよく出てくる為、既に全国的な言葉であると思う。その中には先ほど言われたような農地と家屋がセットになったものもあるが、それ以外にも移住者をターゲットにしているものをテレビで拝見した。確か横須賀市だったと思うが、若い人たち

にリフォームした家を提供し、AI の関連産業と一緒に成功したという例で、これは一種のコマーシャルである。

私は空き家が沢山あるので何とかしなければと思うが、市や国は宣伝を民間のようにはしないので、一般の人はほとんど目にするのではないのか。

今の時代にはインターネットやSNS やテレビがあり、それらを市が利用してコマーシャルしてもいいのではないのか。つまり、何かの作品等でそのような実例を出し、呉が移住者をこれほど応援していることを全国版で示せば、呉はすごいところだなと。海も山も家もある。さらに農地法も改革できれば畑をしながらでも発展できる。これならば若い人だけでなく高齢者も興味を持たれると思う。

先ほども言われていたが、お金がないという問題は、市がもっと補助金とかお金の保証をしてくれるという成功例を見せ、呉の宣伝を狙うのも悪くないのではと思う。

要するに成功例を示すような感じでマスコミを利用しても良いと思う。お金がなくても、一つ若い人が魅力的に感じるものを空き家から作っていけば、これが力になるのではないのか。

お金をかけないコマーシャル、良い例を一つ考えて、移住者をピックアップしても良いのではないのか。

⇒〔篠部会長〕

いろいろな空き家をどう使うか、行き詰まっている方に対して情報共有するという仕組みを整備する。

あるいは積極的に呉市の中で成功事例があれば、情報発信するような仕組みも必要であろう。

○ もう一つ、寄附金という制度も税法上ある。

世の中にはお金をたくさん持っている方もいて、使い道に困るような方もいる。

空き家からリフォームまで、リフォームから移住という流れをつくるためにも、1万円から2万円と非常

に安い金額でふるさと納税を活用し、若い人たちに宣伝できる寄付金制度を考えてもよいのでは。

- 資料 7-8 で前回調査からの推移、さらに、実態調査の老朽度 A B C D ランク別の分析の結果、A ランクが増えているのは、やはり少子高齢化や人口減少ということが理由で空き家が発生するためであり、食い止めることができない構造的な要因である。問題は青い矢印で記載しているが、やはり家屋を適切に管理しなければどうしても劣化してしまう。

住宅に 1 人で住んでいけば、将来的に家族など、誰か代わりに住むということがなければ、どうしても空き家になってしまうため、早い段階からそのようなことを念頭に置いて考えることが大事である。

そのような意味では、相続の問題や、空き家の活用について、専門家の方に相談できるような流れをより一層進めていく必要があると考えている。

現行の計画に基づいて相談会なども行っているが、コロナでなかなか開催ができなかったということもあり、呉市においては各専門家の皆様と連携していく仕組みがあるものの、そこもまだ十分に機能を活用できてないので、しっかり情報提供、意識啓発をして相談に結びつけるということが大事だと思っている。

ただ、所有者の所在が分からない等があるので、まずはその所有者が判明している方、遠方にお住まいの方に対しても、働きかけをより一層やっていかなければならない。

今回、老朽空き家の割合が増えたことが気になっており、空き家の状態が悪くなると、台風での部材の飛散、地震による崩壊、雑草の繁茂など、周囲に迷惑をかけてしまうということもあるため、呉市として、行政としてしっかり措置を強化し、危険空家になったものについてはしっかり対応していく必要がある。

それから空き家の活用については地域特性別に少し分類したが、やはり地域によって状況が違っていると感じた。

島しょ部には、若い方にも空き家を活用して移住してきていただく、そういったニーズをしっかりと受け止めて情報発信し、より一層来ていただけるように取り組む必要がある。単に空き家の活用というだけではなく、やはり移住してくるということは、そこで生活するということであり、仕事や身の回りのいろいろな生活に関する様々な情報提供とあわせて受け皿を作っていく必要がある。

また、農地については、呉市では、現行の農地法の範囲の中で、空き家バンクに登録すれば、0.1 アール、かなり小規模なものまでできるように下限が引き下げられており、農地付きの空き家という形で、空き家バンクに物件を登録するということもあると思う。

より一層周知し、農地があるエリアについて、利活用を促進していきたい。

跡地活用は、呉市の場合、斜面地とか道路面で難しいところもあり、地域コミュニティの活用など幅広く考えなければならないと考えているが、活用できない場合もあるので、所有者の方に適切に管理していただけるようにもしていきたい。

金銭的な話もあったが、個々の対策を丁寧に分析し、必要な助成などを検討すべきと考えている。

⇒〔篠部会長〕

今回は、地域特性に応じて、空き家で置かれている内容の違いを資料 7-2 や資料 7-5 にまとめている。

これを元に、資料 7-6 に、地区別の空き家の分析もしており、いろいろな課題を整理しながら、地区に応じた対策をどう講じていくのかということ、第二次空家等対策計画の素案に含めれば、わかりやすくなると考える。

ご発言の中にあっただが、空き家の持ち主の方は遠方に住んでおられる方も結構いる。

今後、意識啓発をどうしていくか、あるいは空き家の所有者が高齢者になり、どう空き家を継承していくかという問題意識がある方もいると思っている。

そういった方にしっかり助言，あるいは寄り添って話を聞く，そういうような体制も整えていかなければならない。複数の委員から意見があったように，どうすればいいのかという所有者も大勢いると思っている。そのようなことに対し，ソフト面では相談窓口をどうするかということ，場合によっては，Q&A のようなもので，このようなケースに対してはこのような対応があるなどの情報提供を行うことが必要だ。

若い人はネット情報でいろいろ知り得るが，高齢者は，やはり市の広報誌等の紙媒体が使いやすいこともある。場合によっては負担になるかもしれないが，地区別の空き家相談会のようなものもあれば，比較的住民の方も対応しやすくなると感じたので，そういったソフト面での事業を含めた対策をどう次期計画に盛り込むかということも課題であると感じた。

資料 9-1 には，呉市の空き家等に関する課題が記載されている。この中で，所有者等及び相続に関する問題，あるいは市場面での問題，こういったところを整理していただいている。

あとは空き家発生プロセスや利活用，あるいは解体除却，そういうフェーズに応じた対応をどうするか，ここに示されている呉市の空き家がどういう課題を持っているのかという現状分析に対して，どういう計画を立てていくのか，それを次回の素案には期待している。

これから少子化の中で地域のマンパワーは低迷していき，高齢化の中では定年退職後に趣味として農地を活用していくというような前向きな考え方もできる。

農地，野菜を栽培するというような積極的な農業を行うことも大切だが，もう少し緩やかに気軽に土地を管理できる，そのような視点で市民の方に使っていただきたい。

人は減っているが，空いた跡地を地域の市民菜園や市民農園など，そのような位置づけをしながら地域で活用していく。

	<p>なかなかそこに家を建てることは難しいと思うが、そのような視点で何か緩やかな空間管理，空間活用ということも含めて空き家対策を考えていくことが大切だと思っている。</p> <p>その他委員の方で何かご発言したいことがあればご発言いただきたい。</p> <p>○ さきほど言い忘れていたが，相談の関係において，相続放棄を希望される相談が非常にある。</p> <p>相談されるなかで，一番理解できてないのが，相続放棄したとしても管理責任から逃れられない民法第 940 条である。</p> <p>ここのところは，市民の方を脅すわけではないが，管理責任というのは，民法上あるということをし少し触れてもいいかなと感じている。</p> <p>⇒〔篠部会長〕</p> <p>意識啓発という意味では，放棄すればいいということではないと伝えるべきだと思っている。</p> <p>そのほかに意見がないようなら，次回の第 2 回協議会で，今回の協議会の資料を基に作成した計画素案を議題とすることになる。</p> <p>本日委員の方からいただいた意見を踏まえ，計画素案の作成をお願いしたい。</p>
<p>11:45 【部長挨拶】</p>	<p>失礼いたします，部長の荻野でございます。</p> <p>閉会に当たりまして一言ご挨拶を申し上げます。</p> <p>本日は大変お忙しいところ，本協議会ご出席いただきますとともに貴重なご意見を賜りまして，心よりお礼申し上げます。会議の中でもご発言がございましたが，近年，人口減少が進む中，空き家に関する各問題は大きくなっており，本日も安芸高田市の空き家の解体に関する取組がニュース等でも取り上げられているところでございます。</p> <p>本市におきましても，空き家数の増加，空き家問題の多様化等の問題が進行しており，私どもといたしましても，このような都市の重要な施策の一つとしてここに協議を進めているところでございます。</p>

	<p>こうした中、現行計画の空き家対策の計画が満了いたしますので、次期計画の策定におきましては、ご発言いただいたことを踏まえまして、より実効性の高いものを目指して行きたいと思っております。</p> <p>本日皆様から頂戴した専門的なご見地からの貴重なご意見につきましては、私ども事務局としてしっかり受け止めさせていただきまして、引き続き次期計画の策定に努めてまいります。</p> <p>副市長も申し上げましたが、本計画につきましては、年度内の策定を目指しております。</p> <p>非常にタイトなスケジュールでの議論となりますが、どうぞよろしく申し上げます。</p> <p>引き続き、本計画に向けた力添えをお願いいたしまして、閉会の挨拶とさせていただきます。</p>
<p>12:00 【閉会】</p>	