

会議の名称 第1回隠岐の島町空家等対策協議会

開催日時 平成29年3月30日(木) 午前9時～11時

開催場所 隠岐の島町ふれあいセンター2階 第3会議室

議題等 (1) 会長及び副会長の選出について
(2) 隠岐の島町空家等対策協議会の概要について
(3) 本町の空家と現状の取り組みについて
(4) 隠岐の島町空家等対策計画の概要について
(5) 今後の協議会のスケジュールについて
(6) その他

出席者 (町長) 池田高世偉
(委員) 佐々木委員、濱中委員、池田委員、渡辺委員、森委員、
谷田委員、渡部委員、長田委員
(事務局) 山崎建設課長、石田同課課長補佐、齋藤同課企画幹、
村上定住対策課長補佐、黒川同課企画幹
(関係者) 2名

結果

協議の結果、(1)については以下のとおり決定した。

会 長 池田高世偉 (隠岐の島町長)

副会長 渡辺義正 (島根県土地家屋調査士会)

第1回 隠岐の島町空き家等対策協議会 議事録要旨

午前9時～11時

<事務局>

初めに会長及び副会長の選任ということでございます。これにつきましては、この協議会設置条例の第5条の方に、各委員様からの互選で選ぶということになっております。ご意見の方ありましたらお願いしたいと思います。

(意見なし)

<事務局>

ご意見が無いようですので、事務局であらかじめ腹案を持たせていただきましたが、そちらを発表させていただいて、ご承認をいただいてもよろしいでしょうか。

(意義なし)

<事務局>

それでは会長に隠岐の島町長の池田高世偉様、副会長に土地家屋調査士会隠岐支部長の渡辺義正様にそれぞれお願いしたいと思いますけどよろしいでしょうか。

(拍手上がる)

<事務局>

ありがとうございます。それでは町長会長席の方をお願いします。なお、これ以降の進行は会長の方で進めさせていただきます。

(池田町長会長席に移動。)

<会長>

会長を務めさせていただくことになりました。よろしく申し上げます。今日は協議というよりも、説明・報告を十分にして皆様との共通の目線になるようにするというのが一番の目的ですのでよろしく申し上げます。

最初に、隠岐の島町空き家等協議会の概要について、事務局から説明します。

<事務局>

- ・隠岐の島町空き家等協議会の概要について説明。
- ・全国の空き家率は現在13.5%。島根県は14.7%。隠岐の島町は12%。(島根県に報告した数値)
- ・協議会の必要性について、空き家の問題が非常に大きな問題となっており、平成27年の5月に空き家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空き家特措法

が施行となった。これを受け、全国の市町村で空家の対策についての色々な施策や取り組みが始まった。

- ・空家特措法では、市町村の責任として空き家の対策計画を策定することと、その計画にしたがって、空家の対策を実施していくことを謳っており、隠岐の島町では、平成 28 年度から空家等対策計画を作るように作業を勧めている。

- ・空家対策計画を決定するにあたって、協議会にかけて計画の方向性、空家の対策を実施する上の方針を決定していくことになっているため、2 月に空家協議会設置条例を制定し、本日協議会の設立に至った。

- ・協議会の役割を説明。

- ・ 1) 空家の対策計画の作成、変更、計画を実施に関することの協議。

- ・ 2) 特定空屋に該当するかどうか、その判断に関する協議。空家の調査。

- ・ 3) 特定空屋に対する措置の方針、特定空屋と認められる物への立ち入り調査の方針。

- ・協議会委員の構成について

- ・町長及び委員 10 名

- ・構成委員は関係各団体から推薦により選出

- ・協議会設置条例施行規則により、以下の団体から選出。

- ・弁護士会、司法書士会、宅地建物取引業協会、建築士会、土地家屋調査士会、社会福祉協議会、文化財保存協会、まちづくり等に携わる関係団体、法務局、警察署、(町組織) 企画財政課、福祉課、定住対策課、教育委員会等。

- ・特定空屋について説明。

- ・国のガイドラインでは、倒壊等、著しく周りに対して危険な状態、著しく衛生上有害となる恐れのある状態、(ゴミ屋敷等) 著しく景観を損なっているもの、(落書きやガラスが割れた状況等) こういったものを特定空屋としている。

- ・当町では、倒壊等、著しく周りに対して危険な状態の空家に対して除却費の助成を行っているが、この事業と特定空屋の関係についての議論も今後していく。

- ・なお、島根県内では 3 番目の協議会設置となっている。

<会長>

- ・協議会の趣旨、役割そして特定空屋の定義について事務局から説明がありましたがご質問があれば。

(質問なし)

<会長>

- ・協議会の趣旨等の説明につきましては理解していただいたということで進めさせていただきます。
- ・続きましては、本町の空家の現状と取り組みについてということで、事務局、お願いします。

<事務局>

- ・本町の空家の現状、取り組みについて説明。
- ・全国で国が行う、住宅・土地統計調査と、町が独自に行った全戸実態調査について説明。
- ・まず、住宅・土地統計調査について説明。住宅とそこに住んでいる世帯の居住状況の実態を把握するために、5年毎に国が実施している調査だが、全戸調査ではなく、地区、住宅とも抽出による推計値である。
- ・人口密集地域では傾向が出やすいが、過疎地ではやや疑問の残る数値。
- ・当町ではH20、H25に行われている。
- ・統計調査上における空家の定義は、特措法における空家と違う所がある。
- ・統計調査上は空家を4分類にしており、
 - 二次的住宅（帰省時等、たまに利用していて、人に貸せない空家）
 - 賃貸住宅（賃貸住宅の空き部屋）
 - 売却用の住宅（売りに出ている空家）
 - その他住宅（一般に言う空家。長期にわたり空いている住宅。）となっている。
- ・H20～H25の5年間で当町の空家率はほとんど変わっていない
 - H20 住宅数 8,130 戸 H25 住宅数 7,650 戸
 - H20 空家数 1,580 戸 H25 住宅数 1,530 戸
- ・住宅の総数の減り幅に対して空家の減り幅が少なく、空家率が若干上がった
- ・隠岐の島町の空家率12%は実態調査の数字で、統計調査上の数字は20%と高くなっている。
- ・全国、島根県、隠岐の島町の順番で「その他住宅」の割合が高くなっていくが、都市部に行くほど賃貸用住宅数が増えるためと思われる。
- ・当町で、持ち家に住んでいる方は8割で、居住者内訳は、単身22.1%、夫婦

のみ 33.1% (約 50%がその世代だけで住んでいる) 残り半数は、2 世代等で居住。

- ・単身の世帯における高齢者の割合 (65 歳以上) は 8 割、夫婦のみの世帯における高齢者の割合 (65 歳以上) は 7 割で、将来の空家予備軍になっている。

- ・続いて町が行った実態調査結果について説明。

- ・H25 に定住対策課、H28 に建設課が町内全戸を対象に行った。

- ・空屋活用を主眼においた調査であり、利用状況に応じて 4 分類している。

老朽住宅 (危険等の理由で活用できない空家)

利用していない (いわゆる空家)

一時帰宅等で利用 (所有者が使用する空家)

利用状況不明

- ・地区毎に空家の状況をデータ化。また、写真で外観が確認できるようにした。

- ・H25 の空家率 10.3% (935 戸) H28 の空家率 12.3% (1,111 戸) と増加。

- ・都万、五箇、布施といった周辺部の空家率増加が顕著。一方で西郷地区の空家率は減少。

- ・利用状況による分類は、ここ 3 年で一時帰宅等で利用する空家が 13% から 41% へ大幅に増えた。状態の良い空家が増加している。

- ・現在の当町の空家対策の取り組みについて説明。

- ・H26、空家等の適正管理に関する条例を施行。

- ・危険な状態の空家に対して調査、指導、勧告、命令、代執行を規定。

- ・その後空家特措法が施行されたため、今後はそちらに沿った形で条例の改正を検討していく必要がある。

- ・危険空き家除却事業を創設。町内に所在する木造空家で、住宅危険度と周辺環境危険度で町の定める要件をすべて満たした住宅の除却費を助成する。補助金額は除却工事見積もり額もしくは国が定める標準除却費×床面積のいずれか低い額に対する 8 割を助成。(上限 150 万円) 申込み 58 件に対して 19 件該当。

- ・H23 より木造住宅耐震化促進事業を創設。これまでは耐震性のない住宅の改修に係る費用の助成であったが、耐震診断をして耐震性のない空家住宅の除却費の助成をH28 より開始。補助金額は除却工事費の 1/3 (上限 50 万円)

- ・空き家再生等推進事業を創設。

- ・地域のコミュニティ維持・再生の用途に 10 年以上活用されるものに対し、空

き住宅・建築物の改修工事費の 2/3 で予算の範囲内を補助する。

<会長>

・本町の空家の現状と取り組みについて事務局から説明がありましたがご質問があれば。

<委員>

・先ほど耐震化促進事業の中で、除却事業がありましたが、いわゆる立替も含むのか、そこらへんをお伺いしたい。

<事務局>

・跡地利用については謳っていないので、跡地に住宅を新築してもかまわない。

<委員>

・それでも助成が入るということですか。

<事務局>

・除却工事費分について助成が可能。

<委員>

・今耐震化の診断をしたら、ほとんど耐震化はアウトだから、無駄遣いになる人はそんなにおられないと思う。だけど率は悪いね。

<事務局>

・耐震化測深事業の中で改修事業もある。除却だけでなく、そちらも検討してほしい。

<会長>

・ほかに何かご質問はありませんでしょうか。

<委員>

・●●町の●●さん宅、まさに地域のコミュニティスポットのような形で再生されたと思いますけど、これも空家再生等促進事業に当てはまるのでしょうか。

<事務局>

・違う事業を使っている。町が空家を 10 年間借り入れ、地域活性化のため、空家を使ってこんなことが出来るという、モデル事業として行っている。

<会長>

・ほかに何かありませんでしょうか。

(質問なし)

<会長>

・実態調査で五箇、布施地区で空家が増えているということ、町で 3 つの大きな補助事業を行っているということです。何かありましたら、事務局でも構いませんし、総括の中で質問していただいても構いませんので、次にいかせていただきます。

・空き家対策計画の概要について、事務局から説明します。

<事務局>

・各種調査により見えてきたところから資料により方針の提案を行いたい。

課題 1 新たな空き家の発生抑制

(高齢化の進行と入居者の死亡・転居等により空き家の増加が考えられるため。)

計画の方向性→空き家の発生予防・適正管理

施策の例→広報誌・ホームページ等を利用した周知・啓発、空家相談窓口の設置、除却費用助成等

課題 2 地域活性化のための空き家活用

(少子高齢化・過疎化の進行により町の活力が低下する。特に周辺部の空家増を防ぐため、子育て世帯やU I ターン者の受け皿として空き家活用が必要だが、市場に流通する空家が少ないため。)

計画の方向性→ 空き家有効活用

施策の例→ 回収費用の助成、高齢者の集会場・サロン等の活用と管理体制の構築、定住住宅・体験住宅としての活用

課題 3 空家の老朽化と老朽化した空家の解消

(老朽空家が 11%あるが、高齢化や帰省費用の負担等により今後増加が予想されるため。)

計画の方向性→ 空き家有効活用、特定空屋等の解消

施策の例→ 法に基づく措置と体制づくり、応急措置の施策（空き家有効活用施策は課題 2 と同じ）

全体の方針

計画の方向性→ 空き家等対策推進体制の構築

施策の例→ 関係部署との空き家対策の連携、地域や関係機関との連携。

<会長>

・計画を作る中で、こういった方向性、骨子でやっていきたいという、事務局の現段階での提案です。ご意見、ご質問等ありませんでしょうか。

<関係者>

・方向性のページからになりますが、一番問題になるのが安全性ということで、空家対策というのは非常に重要な課題だということでこういう会が設けられていると思います。実際にこの町内で実態把握されたところで、現状で危険な物件で、例えば街中では台風時期になれば瓦が飛んでいくとか、たしかに倒壊の危険性があるような物件がはたしてあるのかないのか、これは警察の方でも各受持ちが実態把握でまわったりする中で、これが空家なのかというところで、非常に、連絡先もわからない物件なんかもあるんじゃないかと思います。今数字で出た空家の中でも所有者の分かるものとか、誰の物件かわかるものとか、そういったことも含めて実態把握と、連絡先、空家に何かあった場合、火事とか倒壊とか、例えば誰か被害に遭った場合に、誰の物件でどこに連絡するのか把握できているのか、出来ていない物件もあると思いますが、そういったところも現状、問題把握していく必要があるのかと思っております。警察でも回っていて判らない物件もありますので、近所の人に聞いたりして、もう都会に出ていかれましたよ、という、はたしてそういった連絡先が町のほうで把握できているのかどうか不明な物件が現状あるのかどうか質問させていただきます。

<会長>

・所有者の把握、そういったことを含めて計画の作成を、ということによろしいですか。

・所有者の把握について計画への入れ方を事務局から説明します。

<事務局>

・実態調査で作製した空家台帳に、所有者、連絡先あり。関係機関での情報共有は可能かと考えている。

・どこまで実態把握を行うか、特定空屋に対する方針等を決定する際に協議に上げていただきたい。

<会長>

・所有者は、相続代表者のみ把握している？

<事務局>

- ・実際の管理者を把握している。
- ・相続放棄により対応に苦慮している事例も紹介。

<委員>

・中町の方はそういう家も多いけど、歯が抜けたようになると街並みの景観がそこなわれるんだな。そこら中駐車場になってしまっただけね。家がなくなる事が果たしていい事かどうかという問題も、並行して考えないとね。

<会長>

・2番目の空家の有効活用ができる目的があれば、そこを整備できるんだけど、例えば同じ町内に幾つもゴミ捨て場を整備出来ないですからね。

<委員>

・単純に考えても、マラソンの時なんか泊まる場所も無い訳でしょう。6月のね、マラソンに来られる方が。ああいう時だけでも泊まれるようにするとか、民間の旅館を圧迫するかもしれないけど。ああいう大きなイベントがある時、少年野球で子供が大挙してくる時とか、泊まる所が無いことはたくさん発生するわけで、そういうことに活用するような方向もね。

<会長>

- ・それも含めて計画の方向を。

<事務局>

・空き家再生事業の民間助成は28年度から行っている。始まったばかりなので、方向性が決まれば、助成制度の改正や創設を考えていく。

<委員>

・町条例でどうなっているか分からないけれど、登記があっても無くても、更地になった時に、税金がね、上屋がある場合は安くしているわけですよ、それがポーンと跳ね上がる、固定資産税がね、それが所有者にとって、壊したいけど、他所にいるけど、サラリーマンだけど、固定資産税を払わないといけないうのに、家があればこれだけで済むのに、4倍も5倍も高くなったと。これが一つのネックになっている。

<会長>

- ・そのとおりだと思います。

<委員>

・そこらを町条例で、ずっと抑えられるのかどうか。町の条例で決められるでしょう、固定資産税は。そういったことも連動して、将来はいかないと。それがネックで壊さない人もいるんだから。

<会長>

・定義が難しいのは、跡地を駐車場にしている人は、そこから収入を得ているからはずすにしても、その区別をどうするか

<委員>

・駐車場にする場合はいいんだけども、駐車場にも適さない、遊休地になる時は、非常に所有者は負担になるんで。

<事務局>

・除却事業で固定資産税が上がる例は出ている。ただ、特定空屋に指定されると、越地資産税の減免の特例は無くなる。

・先進事例紹介に委員から提言のあった様な例が上がっている。当町でも行うかは今後協議していく。

<委員>

・空き家対策計画の方向性の中で、空家の有効活用、特に周辺部の高齢者が施設に入られたり無くなられたりして発生した空家について、立地条件などから、次の人が、特に高齢者は入れないと思います。集会所・サロンとしての活用についても、ある程度サロンも集会所とかでやっているのでも、若者が入るようなものを少し考えて見られるとか、街部と周辺部の空家の活用はちょっと違った観点でやらないといけないと思いました。あと、この計画にはそぐわないのかもしれませんが、周辺部の高齢者が住みにくいのは、病院やお店が遠いと、だんだん自分で運転が出来なくなってくると住みにくいという要因が大きいと思うので、やはり交通手段が必要かなと。ただ、この計画にあてはまらないのかなと思うんですけど、そういうことも含めて計画しないといけないかなと思います。

<事務局>

・あくまで事例紹介なので、今後計画の中で決めていきたい。

<会長>

・ほかにありますか。

<委員>

・まさに今、都会からの I ターンの人たちが隠岐の島町に増えてきているんですけど、そういった方たちにとって、空家が増えてきている布施とか五箇といった地域は、まさに田舎暮らしを満喫できる魅力的な地域にもなりうると思うんです。今言ったようにそういうマッチングが上手く出来れば、これは定住対策課の管轄になるかもしれませんが、ホームページを見ると空家バンクと。現在空き家バンクの活用状況はどういったふうになっているのでしょうか。

<事務局>

・これまで一度に 4 件載ったのが最高。個人では 2 件。島民性からか、ホームページに掲載することを好まれない方が多い。

(委員了解)

<会長>

・それでは今後のスケジュールについて事務局から説明します。

<事務局>

・第 2 回は 6~7 月。第 3 回は 11 月開催予定。来年 1~2 月には計画を決定し、平成 30 年度より計画実施予定。

・特定空屋の決定等により、別途開催する可能性あり。

<会長>

・なにかありますでしょうか。

(特になし)

・何かありましたら事務局に質問してください。

・最後に、その他について。

<事務局>

・別紙資料（国土交通省発表先進事例）により、代執行等各地の事例紹介。

<会長>

・なにかありますでしょうか。

(特になし)

・それではこれで本日の会議を終わらせていただきます。ありがとうございました。