

審 議 結 果

次の審議会等を下記のとおり開催した。

審議会等の名称	第1回 益田市空家等対策審議会
開催日時	平成30年8月27日（月） 9:00～10:20
開催場所	益田市役所本館3階 第一会議室
出席者及び欠席者	○出席者 15名 【審議会委員】 9名 石田春喜委員・野村勇委員・小野杜彦委員・俵英夫委員・荻野仁委員・岡崎三喜男委員・真野仁委員・篠原悦子委員・西川志摩子委員 【事務局】 6名 尾土井建設部長 建築課 三浦課長・宮川課長補佐・西村指導係長・西坂主任 人口拡大課 田原定住推進係長 ○欠席者 なし
議題	・会長及び副会長の選任 ・議事（1）空家等対策計画の概要について （2）益田市の空家等の現状及び課題について （3）空家等対策の基本的な方針について （4）空家等対策計画の構成案について （5）空家等対策計画作成スケジュール （6）その他
公開・非公開の別	公開
傍聴人の数	1名
問合せ先	建設部 建築課 電話：0856-31-0668

審議経過

1. 開会
2. 市長あいさつ
3. 会長及び副会長の選任
会長：岡崎委員 副会長：俵委員
4. 議事（1）空家等対策計画の概要について【資料1】
◇事務局から、空家等対策計画の法的根拠・計画に定める事項・作成の視点について説明。 ・空家等対策の推進に関する特別措置法第4条に規定される努力義務。 ・所有者等に第一義的な管理責任があること、管理責任が全うされない場合には、市町村が有効活用又は所要の措置を講ずることが可能であることを明確化する観点から作成する。 ・空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針において計画に定める事項として列挙されている9項目を定める。

委員A	平成29年度の実態調査で把握した危険空家について、所有者等に対して指導等は行ったのか。
事務局	市全体の実態を把握するために調査を行ったものであり、全ての空家の所有者の把握まではできていない。そのあたりも含めて、今後の進め方をこの計画策定・審議会で検討していきたい。
議事（2）益田市の空家等の現状及び課題について【資料2】	
◇事務局から、市の現状（人口及び世帯数・空家・空家予備軍）・実態調査結果・空家への取組状況・空家等対策の課題について説明。	
<ul style="list-style-type: none"> ・人口及び世帯数は年々減少している一方、空家は増加傾向にある。 ・築60年を迎える住宅が約3,500戸あり、空家として放置されると老朽化が急速に進む可能性がある。活用につなげるための補修や補強費用も大きくなるのが懸念される。 ・高齢者世帯が増加しており、今後空家はさらに増える可能性がある。 ・実態調査の結果、空家は1,384件、そのうち倒壊の危険性がある建物は33件。空家率は8.8%。 ・2006年度に空き家バンクを設立。205件が登録され、半数が契約成立。 ・老朽化が進んでいたり、家財道具の処分が進まないため、空き家バンクに登録できない物件も多い。 ・特別措置法が施行された2015年より市民からの相談が増加。適切な措置や管理を依頼。 ・所有者が市外にあり、連絡がつかない危険空家も多い。また、相続や金銭問題など様々な問題を抱えており、対応が進まないものも多い。 	
	意見なし。
議事（3）空家等対策の基本的な方針について【資料3】	
◇事務局から、計画の基本的な方針・対象地区・対象とする空家の種類について説明。	
<ul style="list-style-type: none"> ・4つの基本方針：「空家の発生を予防」、「適正管理・除却から利活用へ繋げる」、「危険空家に対する措置」、「地域一体となった実地体制の構築」 ・対象地区：市内全域 ・対象とする空家：特別措置法第2条第1項に規定された「空家等」。対応の優先度については、今後審議会や庁内で検討する必要があると考えている。 	
	意見なし。
議事（4）空家等対策計画の構成案について【資料4】	
◇事務局から、計画の構成案について説明。	
<ul style="list-style-type: none"> ・第1章：計画の趣旨等基本事項 ・第2章：本市の現状と課題（資料2を参照） ・第3章：基本的な方針（資料3を参照） ・第4章：基本施策→今後の審議会で具体的に検討。 	
	意見なし。
議事（5）空家等対策計画作成スケジュール【資料5】	
◇事務局から、今後の作成スケジュールについて説明。	
<ul style="list-style-type: none"> ・第2回審議会で計画の骨子及び基本施策について検討し、第3回審議会では計画の素案を作成。 ・庁内に設置した推進委員会・作業部会でも政策検討し、審議会にて計画を具体的に詰めていく。 ・2月頃にはパブリックコメントを実施し、市民からの意見も募集する。 	
	意見なし。

議事（6）その他	
◇事務局より、各委員が仕事や地域活動を通して感じている、空家に関する意見や課題について伺いたいと提案があった。	
委員A	<p>地域活性化委員会で地域の空家を調査しているが、所有者との接点を持つことが難しい。手紙を郵送したり、帰省の情報を聞いたりして、話し合う機会を設けている。話し合うときには、言葉の選び方も重要で、空家になった背景等にも配慮しないと、トラブルに発展する可能性がある。</p> <p>空き家バンクへの登録も勧めているが、嫌がられることが多い。説明する側が登録するメリット等など、空き家バンクについてきちんと理解していることが大切だと感じている。</p>
委員B	<p>確かに空家の話をすると、様々な問題がでてくるので、コミュニケーションや折衝のスキルも必要だと感じている。</p>
委員C	<p>空き家バンクに登録して、売却もしくは賃貸しするときに、所有者側がマイナスになることはないのか。専門家がある程度判断しないと、登録する側に不安が生じるのではないのか。</p>
委員B	<p>空き家バンク推進事業者会が、登録申込があった段階で住宅の状態や間取りも含めてきちんと現地調査をして、資料を作成・報告をしている。その際、売却費や家賃についても参考価格を提示している。所有者の意向を尊重するが、登録しても売却や賃貸しが難しそうな場合には、そのことも伝えている。</p> <p>こういったことが市民に伝わっていないので、推進事業者会としてもPRしていきたいと思う。</p>
委員A	<p>一見売却や賃貸しが難しそうな物件でも、自分でリフォームしたいという希望者もいるので、そういうことも所有者に伝えるようにすると空き家バンクへの登録が進むと思う。</p>
委員D	<p>市民が空き家バンクに対する知識がないというのも活用に繋げるうえでの課題だと思う。</p> <p>人口減少対策と空家対策はリンクしており、大きな問題だと思うので、空家対策の先進地域の取組事例を聞いてみたい。</p>
委員E	<p>空き家バンク等を見ていると、空家の数に対して登録が少ない印象を持っている。特に最近は新しい登録がない。</p> <p>職員募集をすると、益田から通勤するだけでなく、職場の近くに住むことを考えられる方もおり、空き家バンクも実際に探してみたが利用にはつながらなかったケースがある。公営住宅もあるが、所得による入居基準があり入りづらいし、民間住宅でも良いところがなかなか見つからない状況である。</p> <p>住宅の問題は就業にも影響があるので、使い勝手の良い住宅があると良いと思う。</p>
委員F	<p>空き家バンクに登録することで色々なメリットがあるということを、本日の資料で初めて知ったので、市民や所有者に対してもっとアピールをしていくべきだと感じた。</p>

委員G	法務局では所有者不明土地問題への対策として相続登記を推進している。空家についても同じような問題があると思うので、情報やノウハウを共有しながら問題に取り組んでいきたいと考えている。
委員H	平成29年度に実施された実態調査は体系的なものであるとのことであったが、所有者等情報に関する調査はいつ頃、どこまでやる予定なのか。倒壊の危険がでてきたときには、建物や土地の所有者を探して対応してもらわないといけなくなるが、土地や建物が古いと課税者情報等から所有者を明らかにすることも難しいケースがあると思うので、そのあたりを今検討しておかないと、今後大変になるのではないかと思う。空家の問題は全体の実態を把握した後からが本番だという印象を受けた。
委員I	仕事の関係上、空家の所有者を調べることがあるが、相続登記や住所変更がされておらず、所有者がわからないことが多々ある。市の現状と課題でも、所有者がわからないことがあるということであったので、この問題を解決していくことが大事であると感じている。
◇次回審議会の日程調整を行った。 ・第2回審議会 11月6日(火) ・開催時間や場所については、事務局より後日連絡	
5. 閉会	

以上