

令和6年度柳井市空家等対策協議会【議事録】

と き 令和7年1月31日（金） 13時30分から14時30分まで

ところ 柳井市役所4階401会議室

出席者 井原市長、藤沢宏司委員、吉岡誠委員、吉弘功委員、主計龍雄委員、山内充章委員、
重本保恵委員、嬉静恵委員、濱本一夫委員

欠席者 長見夏江委員、福田美雪委員、秋田和美委員

事務局 （都市計画建築課）

重村建設部長、木戸担当課長、光井補佐

（地域づくり推進課）

守田課長、武田職員

会議次第 1 会長挨拶

2 報 告

①本市の空き家対策について

②市内の空き家の状況について

3 その他

会 議 要 旨

1 会長挨拶

【市長】

こんにちは。

まずは、本日は大変、平日のこういった時間帯であります、皆さんお忙しい中、当協議会にご出席いただきましてありがとうございます。

本年1月1日から2年間の任期で皆様には委員としてご参画していただきますが、その前の前回は令和4年の10月17日ということで、ずいぶん間が空いています。

私的にはそんな感じが全然しないのですが、ずいぶん間が空いています。

そうした中で本日は本市の空き家の状況であったり、また、その対策、対応について、間が空いているというのもありまして、まずは現状をしっかりと共有をいただこうということが主な議題であります。

その上で、後ほど詳しくは事務局のほうからありますが、令和5年の調査で本市の空き家率が26.6%。これは県内13市で最も高い空き家率ということになっています。

これが本市だけの課題ではないわけでありまして、全国的に見ましても、もう10年もたたないうちに、3戸に1戸は人が住まない、つまりは空き家になっているというようなことも「未来の年表」というベストセラーにもなった河合雅司さんの本にはそういう風を書いてある。と言いましても根拠があつてそういう風に紹介されております。

さらに20年後どうなるかという、民間の野村総研の調査よりますと、もう2戸に1戸が人が暮らさないというようなことで、こういったことが今からはちょっと想像できない壮絶な時代を迎えるということになります、この空き家が私たちの社会の大きな大きな変化を一つ象徴的に表す事象であり、また、象徴的な問題、課題ではないかという風に柳井市としては捉えています。

従いまして、昨今ありがたいことに本市への移住という視点では空き家バンクを利用して、実際にまた、空き家バンクの前に、お試し住宅を利用して本市に移住されて、それが空き家にお住まいなされたり、また、ちょっと残念ながら、近隣の平生町にお住まいなされたりと、色々なケースもありますが、そうした空き家の利活用ということをしつかりと進めていく。

その一方で当然、危険空き家については除却・除去を所有者の方をお願いをしていくという状況に加えて、このまま放置をしますと、空き家の町が全国各地に生まれてくることになりますので、このあたり、かなり、ある意味思い切った、かなり突っ込んだ対応も必要なんではないかという意味におきましては、またこの空家等対策協議会の委員の皆様のそれぞれの見地、また、深いご見識をお持ちでありますので、様々なご意見をいただきながら、空き家というと何となく見た目にはわからない部分があるので、なかなか実感がわからないのが市民の感情である一方、現地を歩いてみるとほとんどがお留守、お留守イコール空き家という実態も私自身つぶさに聞いておりますので、そのいろんな状況を共有させていただいて、また、未来に可能な限り負担を残させない対応を柳井市としては取り組んでいきたいという風に思いますので、ぜひ、引き続きのご指導を賜りますよう、冒頭よろしく願いいたします、ごあいさつとさせていただきます。

本日はどうかよろしくお願いいたします。

2 報 告

①本市の空き家対策について

【事務局】 資料1をもとに説明

【委員】

ご説明ありがとうございます。そもそもの話なんですけど、柳井の空き家の状況が多いのはどうい理由があるのでしょうか。

【事務局】

基本的には県内の中でも、全国的にも本市はかなり空き家率が高い状況でございますが、やはり、高齢化が進んでいるというのが一番の要因だと思います。

高齢化の中でも、単身の世帯の、単身の高齢者でいらっしゃる方の世帯数が多い、こういったところが直接空き家率の上昇につながっていると思っております。

【委員】

ここの数値とほとんど連動しているじゃないですか。そうすると意外と特定空家の実数は少なく、まだ普通の空き家というか、まだまだ全然管理できる空き家の方が実は多かったりするということもあるんですか。

【事務局】

どちらも増えていると思います。

【委員】

固定資産税の啓発チラシとはどういったものを入れているんですか。

【事務局】

A4の紙で、表面に空き家バンクの紹介、裏面に、除却する場合はこうした補助がございます、といった啓発チラシを入れております。

【市長】

今持ってくるのは難しい？

【事務局】

持っております。白黒印刷なのですが、表面に「空き家の有効利用しましょう」として空き家バンク制度のご紹介でございます。そして、裏面については「利活用できないようなところについては除却補助という制度もございます。」というご紹介でございます。こちらを納付書と一緒に入れて、全部で18,000部ほど送付しているところでございます。

【委員】

それが、例えば今もそれが入っている訳じゃないですか。見ない人もいっぱいおると思うんですよ。実際、税金払わないといけないから、そこだけでしょうから、もっと目立つものにするとか、もっと言えば、封筒の外に目立つような感じで印刷するとかすれば、まず見るじゃないですか。どこかの市がやってたと思うんです。

【事務局】

大変貴重なご意見だと思います。ほかの市町の事例も参考にさせていただいて、出来るところはどんどん取り組んでいこうと思います。ありがとうございます。

【委員】

税務課の方から、相続が微妙で、固定資産税納税通知書が来て、納税義務者を特定してくれと。

まあ、皆さん結局、放棄をされるそうで、我々のところに放棄されると来られるんですけど、結局皆さん放棄されてそのまま空き家のままとかあると思うんですけど、そうなっちゃうとまずまず、実際空き家で誰も管理されていない。じゃあ誰が管理するのという話になってきますし、ただ、放棄できないという選択肢もないし。

私の友達がいっぱい解体するのを見に行ったり、だいぶ前でしたけれども、補助金が30万円、なかなかハードルがすごく高い。今後、ちょっとハードルが低くなるということですので、ぜひその辺もちょっと、もう少しPRしてほしいなと思っております。

どうしようという相談はあります。空き家とか土地とかありますけれども、我々もじゃあ柳井に帰って来て住んでという訳にはいかないですからね。

【事務局】

そのあたり、補助の関係も、ちょっとハードルを下げて、危険でなくても出来る状態にして、出来るだけ早めに空き家をなくして、次に何か使えるようにと目指していきたいと考えています。

【委員】

上の方は100万とか、何か理由はあるんですか。予算をいっぱい持っているとかですか。

【事務局】

除却の国庫補助制度は半分を国が持つというところで、柳井市は、30万円、うち15万円が国の補助金です。萩市の場合は100万円のうちの半分が補助金という形になります。

その額の設定は市町の裁量によって決まってくるところでございまして、県西部も東部と同じか、それ以上に空き家率が高いところもございしますので、その辺で危機感を持たれていらっしゃるというところがあると思います。

【委員】

これからもどんどんどんどん解体費用がものすごく高くなる。

当然ながら、その中にはアスベストの調査というところで、レベルに応じて金額が多くなっています。そこで、正直調査してみないといくらかかるか、後からドンとくるパターンもあって、そんなに払えないよ、ならほっておこうか、みたいな感じでどんどん空き家が増えていくのかなと思います。

そこら辺の部分で解体の費用のところの補助に、分かりやすく、例えばアスベストの調査費用でここまで補助しますみたいな形を入れるというのもありだと思いますし。

で、今の空き家サポート、いいことなんだろうなと思うんですけど、もっと値段を上げてもいいのかなと、安すぎるのかなと思うんですけどね。

【事務局】

やはり、適正に管理してもらうことが大事になってこようかと思います。

シルバー人材センターさんも、見守りサポート事業プラスアルファの草刈りとか庭木の剪定とかのオプションの方にどちらかというと重きをおいていきたいと考えていらっしゃると思いますので、こちらとしましても、そのあたりは空き家の一軒一軒適正管理ができるように繋げていければと思います。

【委員】

ただですね、外回りをきれいにしても、結局、窓を開けないと中の空気の入替えをしないと、建物は早く朽ちてくるんですね。心臓部分の通し柱の部分が痛むと。

例えば、この中に、家の中に入って開け閉めします、みたいな項目も入れた方がいいのかと。

【事務局】

全国的にも、同様の事業をされていらっしゃるシルバーさんもいらっしゃると思いますので、進んでいるところは中に入るところまで踏み込んだ作業も承るということも実際にはございますので、先々については、今おっしゃっているように、家が傷まないように、その辺のサポートといたしますか、事業の中で組み込んでいけるような制度設計にしたいとは思っております。

【委員】

痛む前のところの部分でより入っていく。

痛んだところに今手を入れても倒れるのが早いか遅いかだけの問題のところもありますので、そのなる前のところをなるべく手厚くしていく方がいいと思います。

【事務局】

そうですね。ありがとうございます。

またシルバーさんとも相談させていただこうと思います。

②市内の空き家の状況について【非公開】

【事務局】 資料2をもとに説明

【委員】

相続の絡んだ物件はこれだけなんですか。ほかにもあるんですか。

【事務局】

あるのはあるのですが、今回は主だったものをご報告しています。

空き家の解体が進んでいないのは相続がうまくいっていないことが主だった原因のでもあります。

【委員】

だいたい、やっぱり連絡が取れなくなっちゃうじゃないですか。

訪問とかしないんですか。結構危ない状況ですよ。

【事務局】

まだ訪問まではいってないんですが。

【事務局】

県内であれば行こうと思っていますが、関西や関東という方もたくさんいらっしゃいますので。

【委員】

それでも、空き家が3分の1とかになってくると全然手が回らないですよ。

法律的にやれるところを選択していくという話なんでしょうけど。

今から、例えば今年たしか1軒、特定空き家に指定されていると思いますが、それで何か委員の方で現地に見に行くとかになるんですか。

【事務局】

委員さんにご足労をかけることはないので、事務局の方で立ち入り検査といいますか、そういったものは行います。

【委員】

空き家は私共の裏の方にたくさんあるんですが、空き家もありますし、草木が更地になったところにボウボウと生えて、その処理について、このお家のように繁茂した木を切ってくださればいいんですけど、そのままになっているというようなお家も多いんですけど、それについては、課としては何もなさないんですかね。

【事務局】

更地であればまた部署も違うんですが、さりとて、市役所が何もしないわけではなくてですね。

【委員】

いや、あの、通知とか、書類というか

【事務局】

ご相談があれば、先ほどシルバー人材センターの見守りサポート事業のお話を致しましたが、あれは空き家だけではなく、空き地も対応していただけますので、そちらのご紹介とかもさせてもらおうとは思ってはおります。

現地の確認や草刈りはシルバーさんの方で対応していただけますので、その繋ぎ役としての役目は出来ようと思います。

【委員】

その際、相続人が誰かとか、そういうのは市役所の方で、そういうのまで教えて、まあ、教えられないと思うんですけど、そこがネックになると思うんですね。

多分、固定資産のところに行けば分かるはずなんだけど、ちょっとそこまでは出せないっていうところはあるんですけど、だから、建物もそうですし、まあ、建物で空き家で事務局の方でってなるんでしょうが、空き地についてもそういうのをちょっと進められないと、農地ならまだ何とかやり方があるんでしょうけど、ちょっとなんかいい方法があれば。

【事務局】

先ほど申しましたように、解体をどんどん進めていくと、逆に空き地が増えますので、そういった問題に直面することもこれから出てこようと思いますので、それも踏まえて今後検討させていただければ、いろいろな方面で工夫させていただければと思います。

【市長】

ほかにご意見はございませんでしょうか。

特にないようであれば、以上で報告事項2件について終了いたします。

次に、その他ですが、事務局からは特にございませんが、委員の皆様から何かございますか。

よろしいですかね。

冒頭、20年後、半分空き家というお話をさせていただきましたが、その背景には、今の団塊の

世代の方々が20年経つと100歳近くになっておられるといいますと、その方々が住んでおられたお家が一齐に空いてしまうということになるんですけど、あながち、空想でも何でもないというところはご想像のとおりになります。

あと、空き家になってから時間が経てば経つほど、その解消というのは非常に難しいという意味で言いますと、いかに空き家の期間を減らすかというところで言うと、今まだ住んでおられるお家についても、その後のことを今からしっかりと他人事ではなくて自分の事として関心を持っていただくというようなことで言いますと、先ほどから市の方で30万円の制度を設けているけれども、昨年度はわずか1件、その前の年度は0、その前の年度も0という状況でありましたので、今後は、ちょっと建築課は若干警戒しているんですが、年間100件ぐらいですね、解体が進むくらいの思い切った対応をしてもまだ足りないというような状況であるという風に考えています。

先ほど県内の状況がございましたけど、評点100点以上、100点以上というのは本当に要件としてはおそらく厳しいんだらうという風に思いますので、解体をしようとしても、その要件に引っかかってなかなか進まないという事ですので、極論を言うと、評点0でですね、とにかく解体をしていただけるというようなケースがあれば、しっかり支援していくというようなことでもしないと100件には達しないんじゃないかなという風に思います。

そういう意味では、いろいろな課題がある中で、この空き家問題というのは、これからの時代、これからのまちにとっては中心にあるものとして捉えていきたいというふうに思いますので、今日、いろんな状況も含めて話していただきましたが、またそれぞれの立場から引き続きご理解、また、ご支援賜りますよう心から伺いを申し上げまして今日のこの会を閉じさせていただきます。

以上で閉会をいたします。

ご協力ありがとうございました。