

第1回王寺町空家等対策協議会（摘録）

日時：平成29年1月17日（火）14時～16時

会場：王寺町役場

出席者：

議事：

1. 町長挨拶

- 空き家対策は、全国的な課題と認識している。奈良県・王寺町においても同様であり、実態調査を行い、それをまとめて活用して計画策定していく必要がある。
- 全国では、5,250万の世帯に対して家屋は6,000万程度あり、16%程度オーバーフローしている状況であるが、一方で、毎年100万戸の新築住宅が提供されている。これを構造的に放って置けば、資源の有効活用やまちづくりのなかで空き家ばかりがうまれる。地域の景観や安全を守っていくためには、法律もできたことから正面から取り組んでいく必要がある。
- 法律では権限的に特定空家の認定などもあるが、空き家を新たな資源として有効活用することもできるようになった。

2. 王寺町の空き家の現状と課題について

- （委員）空家等の「等」は住宅以外も含んでいるのか。
 - （事務局）「等」には、倉庫なども含んでおり、それらも対象と考えている。
- （委員）調査では空き家の増加が著しいが、その理由は何か。
 - （事務局）高齢化の進展、若者の転出により跡取りがないなどが主な理由と考えている。
- （委員）H25住宅・土地統計調査、H26自治会調査、H27王寺町調査とあるが、空き家の戸数に差異があり、協議会ではどの数値を対象と考えて、進めていくのか。
 - （事務局）空き家数として実態に近いのはH27王寺町調査の結果と考えている。統計調査はサンプリング調査であるため、数値がかなりかけ離れる。ただ、空家等の特措法の成立経緯は、統計調査の結果を受けて始まったものであり、また全国や他地域との比較、経年変化を把握などには、統計調査の結果が有用であると考えている。H26の自治会調査結果は、H27王寺町調査とほぼ近似値である。
- （委員）概ね300戸が空き家の実態数を把握するため、水道の使用量が1日5トン以下または閉栓されていることを条件としているが、5トンという線引きはそれでよいのか。
 - （事務局）2名居住の場合、1日の水道使用量は5トン程度と言われているので、それを基準とした。
- （委員）5トン未満を対象としているが、単身であれば1日2.5トンになり、その場合はすべて対象になるがそういうことか。

- (委員) 1日5トン以下を対象としたのは、調査の最初の段階では、空き家の可能性を踏まえて範囲を広くとり、その後、個別の対象について外観調査を行い、特定していくということであれば理解できる。
 - (事務局) 御察しのとおり。
- (委員) 自治会で調査を行ったが単身者で仕事をしている場合、昼間は不在であり、1日5トンを使うことはないと思うが、これが本当に空き家扱いにできるのかという問題がある。
 - 5トン以下が即、空き家ではなく調査対象ということ。
- (委員) 住宅・土地統計調査では約1,800戸、王寺町調査での対象は約300戸で、それらを精査し、その後持ち主を特定して調査をするということである。
- (委員) 対象とする空き家については、協議会での理解が必要である。
- (委員) 今後の調査に関係すると思うが、久度、本町、畠田は交通の利便性が良く、他地区とは状況が異なっており、地区別の要因も精査し、整理する必要がある。
- (委員) 空き家の場合、外観から観ていることと、所有者の本音とは異なっているとところがあり調査の難しさはある。
- (委員) 自治会の調査でも、過去には親しくしていたということで話を聞いたところもあるが、プライバシーのこともあり詳しくは聞けなかった。今では疎遠になった場合などは空き家かどうかの把握が難しい。
- (委員) 地区別に住宅戸数に対する空き家数の比率を調べると地域性が出てくるのではないか。
- (委員) 地区別の状況がわかれば、空き家に対する今後の方針・対策が明確になる。

3. 王寺町空家等対策の方向性について

事務局より、資料をもとに今後考えられる空き家対策の方向性について説明

- (委員) 空家等対策の今後の取組をみると大変な作業だと思った。「空き家化」の箇所、「住宅ファイリングの創設・活用」とあるが、河合町でハウスメーカー(パナホーム)と提携して進められていたが、その進捗はどうか。
- (事務局) 河合町にはパナホームの住宅があり、それらを対象に住宅ファイリングが進められ一定の成果があったと聞いている。それを4町に拡げて、今後空き家になる住宅を対象に、住宅診断(インスペクション)として進めている。診断方法は、河合町のモデルであるが、国のガイドラインに沿っている。
- (委員) それは「空き家化の予防」にもつながってくる。
- (事務局) 固定資産税の納税通知書にチラシを同封するのは、効果があると聞いている。
- (委員) 「空き家化の予防」に、啓発チラシ・パンフレットの配布とあるが、それはどのような内容か。
- (事務局) 空き家バンクの創設を考えており、空き家の所有者が今後どのようにすればよいかわからないという場合などに向けて、空き家バンクの活用方法な

どを情報提供することを考えている。また、それは現在の空き家所有者だけでなく、将来空き家になることも含めて考えている。

- (委員) 予防のためのチラシの内容について、他地域の事例等を収集して提供してほしい。
- (委員) 住宅ファイリングは4町連携ということか。
- (事務局) 住宅ファイリングは各町で行うが、照会するにあたっては、移住促進として4町で活用していく予定。
- (委員) 専門家団体として、奈良県の「空き家コンシェルジュ」が例にあがっているが、「移住・住み替え支援機構」という組織があり、この機構は50代以上を対象にしているが、奈良県では独自に補助をして、もっと若い人でも支援機構の制度を利用できるようにしている。現状の利用状況などを調べてほしい。
- (委員) 空家等特措法の住民の認知はどうか、周知していくのか。
- (委員) 今回の取組では、すべて同時に始めるのではない。まず目に余るような空き家については、特措法ができたことで、強制的に撤去できることを先に広報していく必要がある。
- (委員) 住民としては、そのような空き家は、環境上、防犯上良くないので、まず、そこから進めてほしい。
- (委員) 実際に、そのような対象になる空き家はどの程度あるのか。他の町では2軒ぐらいと聞いたことがある。
- (事務局) 王寺町では自治会などから連絡があったのは5軒程度であった。例えば、瓦が落ちてきたり、壁がはがれたりしている。また、通学路に隣接している場合もあり、コーン設置で対応している。法律ができたので、現状写真を撮り、所有者に対して、放置しておけばどうなっていくかというようなことも文書で通知している。ただ、所有者本人が見てくれないなどの問題がある。
- (委員) 法律ができたので、それに従って進められるのではないか。実際は所有者の経済的な問題が大きいため難しい。私事であるが、住まなくなった家を所有していたが、隣近所に迷惑になるため撤去した。しかし、リサイクルのための分類などもあり、30坪程度で200万円を要した。さらに、その後は固定資産税が上がり、その上、調整区域のため何もできないという状況であった。
- (委員) 個人の資産への支援はどうかと思うが、全体の利益のためには、補助や貸付など何らかの支援が必要である。
- (委員) 特定空家等の定義やどういうものをどうするかなど、個人の資産でもあるので具体的にどうするか慎重に検討していく必要がある。
- (委員) 権利義務があり強く言えない部分がある。
- (委員) 問題があるような空き家は既に隣ともめており、撤去に費用もかかることから開き直っている。
- (委員) 王寺町の場合、空き家の接道が広い道路の場合があり活用の可能性はあるが、接道がない場合は解体の機械も入れないという問題がある。
- (委員) 大きな流れは本日の資料で良いと思うが、個々にはさらに検討を深める事項もある。

- （事務局）空家等対策計画のフレームは、各自治体とも概ね同じような内容であるが、王寺町では、これまでの調査で写真等もあるので、それらも見てもらいながら、地域特性、立地特性を踏まえて、王寺町として空き家にならないための方法、活用策など、独自色を出していかれたらと考えている。
- （委員）計画案をつくるまでに、効果的な他都市事例などを各委員に情報提供してほしい。

以上