

「松江市空家等対策計画」策定にかかる町内会・自治会等との空家等に関する意見交換会の結果について

1. 意見交換会の開催について

開催期間	令和3年9月1日(水)～令和3年10月7日(木)
意見交換会の対象	市全域各公民館地区（29 公民館地区）
意見交換会の内容	空家の利活用に関すること

＜公民館ブロック区分＞

【松東】 川津、朝酌、持田、本庄、島根、美保関、八束

【中央】 城東、城北、城西、白湊、朝日、雑賀

【松北】 法吉、生馬、古江、大野、秋鹿、鹿島

【松南】 津田、古志原、竹矢、大庭、八雲、東出雲

【湖南】 乃木、忌部、玉湯、宍道

2. ご意見の概要と本市の考え方について

ご意見の項目		ご意見の概要	本市の考え方
共通項目	固定資産税について	【現在の問題・改善すべきこと】 ・空家を除却すると固定資産税が上がるので除却しないケースが多い。	通常、住宅家屋が滅失ないし、特定空家等に認定されると非住宅用地となりますので、住宅用地の軽減措置の適用が外れ、結果として固定資産税が上昇すると思われる納税者はたくさんおられます。 しかし、空家等を課税から除外すると、家屋の固定資産税はなくなり、土地も宅地ではなく、住宅が建っていない土地と認定することで、雑種地などの現況に応じた地目となり、評価額が宅地と比べ低くなる地域もあります。以上のことから、家屋の税金がなくなり、土地の税金が少し高くなったとしても、トータルで税負担が軽減される場合もありますので、事前に相談いただきたいと思います。 また、需要がある地域であれば、建物付きの土地でも売買の事例はございますので、不動産業者等へ相談されることをお勧めします。 空家の活用対策と固定資産税(住宅用地特例)のあり方については、研究して参りたいと考えています。
		【今後への改善案・要望・提案】 ・空家の除却に対して固定資産税の優遇装置があると前向きになると思う。 ・更地にしても3年間は経過措置として固定資産税を上げることを猶予する自治体もあり、その間に土地が売れる可能性もあるので、検討してもらいたい。	

ご意見の項目		ご意見の概要	本市の考え方
共通項目	相談窓口について	【現在の問題・改善すべきこと】 ・空家のことについて、どこに相談してよいかわからない。 ・売りたいがどうしてよいかわからないし、どこへ連絡してよいかわからない。	現在、本市に設置している住宅総合相談窓口と連携して対応できる、空家の相談に特化した「(仮称)空き家相談センター」を創設し、空家に関する専門的な相談先としての体制の構築を目指し、検討を進めています。
		【今後への改善案・要望・提案】 ・空家になる前に相談できる仕組みがあるとよい。 ・地区ごとに相談窓口を作るとよいと思う。 ・財産管理や相続などの相談ができる総合的な相談窓口が必要だと思う。 ・空家を活用するためには専門的な相談ができる窓口が必要である。 ・空家はすぐに対応しないと利活用が難しく、早い対応が必要であるため、ワンストップ窓口が有効である。 ・所有者が県外在住だと将来的に管理が遠のく可能性もあるので、近隣に迷惑をかけることなどの普及啓発や相談窓口が特に重要になると思う。	
	施策の情報発信について	【現在の問題・改善すべきこと】 ・「空き家バンク」の情報発信が不足していると思う。 ・各補助制度の情報発信が不足していると感じる。	空家に関する本市の制度などの情報について、今後は本市ホームページの情報の拡充や市報などに定期的に掲載するなどして、積極的にお知らせしていきたいと考えています。 また、高齢の方にもわかりやすい啓発用のチラシなどを作成し、公民館や本市各支所への配置、町内会・自治会で回覧をお願いするなど、様々な方法で啓発に努めたいと考えています。
		【今後への改善案・要望・提案】 ・市の空家対策について、もっと情報発信すべきである。(町内会での回覧、民生委員への情報共有、市への届出時に案内、市報等) ・空家の放置がどうして問題になるか、高齢者にもわかりやすいパンフレットを作成する必要がある。 ・将来空家になりそうなものへの予防啓発も必要で、自分の財産を有用なものとすることで危険なものになるのを防ぐことが出来るという、プラスの側面からの啓発が必要。	

ご意見の項目		ご意見の概要	本市の考え方
共通項目	補助制度について	【現在の問題・改善すべきこと】 ・改修には費用がかかり補助が足りない。 ・除却補助は上限５０万円だと少ないように思う。 【今後への改善案・要望・提案】 ・空家の解体費用に対する補助の拡充が必要。 ・現行の補助制度がいつまで続くのか分からないが、可能な限り続けてほしい。 ・一般の店舗を改修等する補助金があれば良いと思う。 ・空家を改修して地区の集会所として使う場合の補助制度があるとよい。またこの場合、町内会が買い取ったものだけではなく、借りているものについても補助対象として頂けるとありがたい。	空家に関する補助事業については、空家の所有者が利活用や処分等を検討する動機付けを目的としているものです。出来るだけ多くの空家の所有者に補助事業を利用していただくことで、空家への対応に前向きに取り組んでいただけるよう、補助金額の増額よりも補助件数の増加を図る検討を優先して進めるべきと考えています。 町内会や自治会が地域自治活動などの場として活用する建物を購入される場合や購入した建物を集会所として使用するために修繕を行う場合の費用に対する補助制度を設けております。 また、集会所として建物を賃借される場合の賃料の補助制度も設けております。この補助制度は、空家を集会所として活用される場合も対象となりますので、ご利用いただければと思います。 なお、建物賃借の修繕については補助の対象としておりませんのでご理解ください。
	市役所内部の連携について	【今後への改善案・要望・提案】 ・将来の空家予備群を増やさないため、市福祉担当部署や社会福祉協議会等と連携して、高齢者世帯への空家対策を進める必要がある。 ・移住、定住を希望するＵＩターン者に空き家に住んでもらうために、市に専属の相談員を配置することが必要。 ・空家対策は、市全体の課題として、関係各課が１つになって取り組むべきではないか。	空家対策の進め方については、今後は担当課のみで対応するのではなく関係各課との連携を強化し、本市全体で横断的に取り組むべき問題であるという認識を共有して進めていきたいと考えています。（主に定住関係部局、市民生活関係部局、農政部局、税部局、まちづくり部局、福祉部局、社会福祉協議会などとの連携を強化していきます）
	地区や民間等との連携について	【今後への改善案・要望・提案】 ・自治会が把握している空家情報も活用しながら、自治会と市が連携して空家対策に取り組む必要がある。 ・移住、定住を希望するＵＩターン者に空家に住んでもらうために、ＮＰＯ法人や民間企業を活用した相談窓口が必要。 ・民間の不動産業者等と協力していくことが必要だと思う。	町内会・自治会など地区とのつながりの強化や、不動産団体、NP0 法人などとの連携を積極的に推進することで、空家に関する情報の早期把握や対応方法の選定の迅速化など、スピード感をもった空家対策が図られると考えています。 また、利用可能な空家の掘り起こしには、町内会・自治会や民間不動産団体、NP0 法人との綿密な連携と、それぞれの役割を明確にすることが重要だと考えています。

ご意見の項目		ご意見の概要	本市の考え方
共通項目	立地条件について	【現在の問題・改善すべきこと】 ・ 便利の良い地区にも関わらず、道路が狭いため売却が難しく空家も多い。 ・ 最近では車を停める場所が無いと家の売却が難しい。 ・ 家に駐車場がない地区がある。 ・ 空家の多くは、メイン道路から車の通れない細い道を入った奥にある。 【今後への改善案・要望・提案】 ・ 道路が狭いと車の通行も制限され、そのような場所に空家が多いので、道路を拡げる対策も必要。	空家を処分できない大きな理由として、空家に至る道路が狭いため解体することが困難なものや、解体が可能であっても費用が高くなるなどがあります。また、敷地内に駐車場がないため、空家がなかなか売却できないといった案件も見られます。 本市では、小規模な団地の開発者に対し道路等公共施設の整備費や既存空家の除却費の一部を補助し、新たな住宅地として再整備する「小規模住宅団地整備事業」を創設しています。この制度を活用することにより立地条件の問題を解決することもできますので、積極的に情報発信していきたいと考えています。
	空家の実態について	【現在の問題・改善すべきこと】 ・ 地区に空家はどれくらいあるのか。 ・ 利活用を検討する前に、まずは空家の実態を把握するべきではないか。	空家対策の検討を進めるうえで市内の空家の実態を把握する必要があることから、本市上下水道局などと連携して水道の閉栓データなどから空家の実態調査を行ったところです。この調査結果をもとに、新しい「松江市空家等対策計画」の策定を進めていきたいと考えています。
地区別項目	空家の利活用について（地区の集会所・交流施設、ＵＩターン者の受け入れなど）	【今後への改善案・要望・提案】 ・ 地区の高齢者が集える場所として空家を活用するとよい。安全な場所であれば災害時の避難所等にも利用できる。（中央） ・ 市が空家を買取り、ＵＩターン希望者向けのお試し滞在賃貸住宅として活用してはどうか。また、継続して何年間か住めば譲渡してもよいと思う。（中央、松北）	現在、交流施設に活用するなど地域の活性化等を目的として空家を使用する場合の改修費用を補助する事業に取り組んでいるところですが、今後はこの事業を積極的に情報発信していくとともに、空家を解体してポケットパークなどの交流スペースとして活用する場合に補助する事業の創設を検討するなど、未利用の空家が地域のために利活用できるような取り組みを更に検討していきたいと考えています。 また、ＵＩターン希望者向けのお試し滞在賃貸住宅として利用できる空家の掘り起こしを行うとともに、ＵＩターン希望者が地区に溶け込めるような体験プログラムを含めた空家活用策や、地区の魅力とセットにした空家情報の提供を検討していきたいと考えています。

ご意見の項目		ご意見の概要	本市の考え方
地区別 項目	空家の利活用について (空家と農地の利用、農業や漁業への就業を希望するＵＩターン者の受け入れなど)	【今後への改善案・要望・提案】 ・空家と農地をセットで売却が可能な対策が必要。(湖南、松南) ・空家と農地をセットで購入後、農地の転用等の手続きが簡単に行える制度としてほしい。(松北) ・ＵＩターンにより農業をやりたいという中高年層も増えているので、そのような需要に対応した施策を実施してはどうか。(松南) ・漁業への就業を希望するＩターン者用の住居として使用すればどうか。(松北、松東)	ＵＩターン希望者等から、「農地付きの空家を取得したい」など空家と農地をセットにした売却等への声が寄せられており、ＵＩターンの促進や新規就農者確保の観点からも、制度導入の検討を始めているところです。一方で、農業に従事していない人が農地を取得する際に面積要件をどうするのか、遊休農地の解消策となりえるのか、取得後の周辺農家への影響が懸念されないかなど諸課題もありますので、すでに制度を導入している他自治体の事例も参考としながら、関係部署との協議を進め、引き続き制度導入に向けて検討したいと考えています。 また水産業については、沿岸部の漁業従事者（担い手）対策が喫緊の課題であり、島根県と共同でＵＩターンの推進を現在行っているところです。一方で、就業者を受け入れる場合に付随する問題として住居の確保があり、島根県や本市各支所地域振興課及び町内会・自治会と連携を図り、住居の確保に取り組んでいるところです。今後は、ＵＩターン希望者の受け入れが円滑に行えるよう、関係部署と連携し、空家を有効活用できる仕組みの構築について検討を進めていきたいと考えています。
	空家の利活用について（学生向けのシェアハウス、レンタルオフィス、別荘など）	【今後への改善案・要望・提案】 ・空家に人が入らなければ意味が無いので、モデル的に島根大学とこの地区を市が橋渡ししていくことを始めないか。大学生が地区のフィールドに出てくると、こちらとしても非常に良い。(中央) ・近くに専門学校があるので、そこの学生用のシェアハウスとして活用してはと思う。(松北) ・古民家を改修して学生向けのシェアハウスでも１つ出来れば、後に続く事例が増えると思う。(湖南) ・地区内の空家を大学生が安い値段で借りているので、大学等と連携して、入学案内の時に空家を案内してもらうようにしてはどうか。(松北) ・最近テレワークも進んできており、他県の自治体では、空家をレンタルオフィスとして活用しているところもあるので、都会の企業を呼び込み地域経済を活性化するうえでも、このような取り組みが今後はますます重要だと思う。(松東) ・郊外の空家はなかなか住む人がいないので、企業の社宅として貸し出すことを市から企業へ提案してはどうか。(松南) ・まずは別荘として空家を購入してもらい、こちらに定期的に来ることから始め、徐々に生活基盤をこちらに移してもらうような流れだと、移住もしやすいと思う。(松東)	市内の大学や専門学校等と学生を対象としたシェアハウスとして空家を活用することについて協議した結果、興味を示していただいた学校もありました。今後は、シェアハウス等として活用できる空家物件の掘り起こしを進めながら、実現に向けての具体的な条件などについて検討したいと考えています。 別荘など二次的住宅への空家の活用については、本市と継続的に関係を持つ方（関係人口）を増やすとともに、空家を管理してくださる方を増やすという意味においても有効であり、その中から少しずつでも定住へと移行していただける方を増やしていくことが重要であると考えています。

ご意見の項目		ご意見の概要	本市の考え方
地区別 項目	まちづくりについて	【今後への改善案・要望・提案】 ・ 中心市街地で行われる都市再生整備事業などと連携して、空家・空店舗対策を進めるべきではないか。（中央）	前述の「市役所内部の連携について」での本市の考え方と同様ですが、本市全体で横断的に対応すべき問題であるという認識を共有しながら取り組みたいと考えています。 また、モデル的に対象地区を限定し、空店舗の取得についても補助の対象とすることなども検討したいと考えています。
	情報発信について	【今後への改善案・要望・提案】 ・ 自治会長に情報が伝われば自治会内にほぼ 100%伝わるので、ホームページ等の全市的な情報発信だけではなく、地区の特性にあった情報発信をしていただけると良いと思う。（松東）	本市ホームページや市報での広報という画一的な方法だけではなく、町内会・自治会単位での情報交換や、出前講座等により地域へ直接出向くなど、それぞれの地区の特性にあった方法での情報発信にも努めてまいります。