

令和3年度第1回府中市空家等対策協議会 議事録

1 開催日時

令和3年12月17日（金）13時30分～15時30分

2 開催場所

府中市役所4階 第一委員会室

3 出席者

（委員）

岡辺 重雄	山本 展啓	木下 善雅	梶月 利夫
宮脇 功	高橋 正樹	山崎 武志	福田 勉
山根 直子	廣谷 沙知	村上 明雄	

4 欠席委員

池田 佑介

5 議事

- ① 今年度における府中市の取組について【資料1】
- ② 府中市の来年度に向けた取組について【資料2】
- ③ 特定空家等・特定空住戸等の認定及び措置について【資料3】（※非公開）

6 配布書類

- ・開催次第
- ・府中市空家等対策協議会委員名簿（表面）／配席図（裏面）
- ・資料1 今年度における府中市の取組について
- ・資料2-1 空家等対策推進に関する特別措置法の施行状況等について
- ・資料2-2 府中市の来年度に向けた取組について
- ・資料2-3 住生活基本計画(全国計画)概要
- ・資料2-4 特定空家等に対する措置フロー図
- ・資料3-1 特定空家等及び特定空住戸等法的措置一覧表（※傍聴用なし）
- ・資料3-2 特定空家等・特定空住戸等の認定及び措置資料（※傍聴用なし）

- ・資料3-3 判定資料（※傍聴用なし）
- ・参考1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・参考2 府中市空家等対策の推進に関する条例

7 傍聴者

6人（別紙傍聴者名簿による）

8 議事の内容

○開会

○副市長挨拶

○配布資料確認

○欠席委員・会議成立の報告

○議事進行交代

○議事録の署名委員の指名

○議事

【会長】

議事の①「今年度における府中市の取組について」及び②「来年度に向けた取組について」ということで、続けて説明があるとのこと。

ご質問、ご意見につきましては、事務局の説明後にお願いをいたします。

それでは事務局よろしく申し上げます。

○議事① 今年度における府中市の取組について

事務局により説明（資料1）

○議事② 府中市の来年度に向けた取組について

事務局により説明（資料2）

【会長】

はい。ありがとうございました。

質問の時間を十分とってございますので、ご質問、ご意見があればお願いしたいところでもあります。いかがでしょうか。

【委員】

利活用できる、紹介いただいたリバイバルプロジェクトなど、綺麗な空き家についてはよしい事業だというふうに思いますが、住めないような空き家で勧告とかされると、特定空家等に認定されているものでちょっと見ましたが、行政から助言や指導、勧告、命令があるだけでなく土地の固定資産税が特例措置が解除され、固定資産税が6倍になるとかといった問題もあると思うのですが、府中市においてはこういった事例はありますか。お聞きしたいのですが。

【会長】

事務局お願いします。

【事務局】

勧告を行っておりますので、勧告を行うと固定資産税の特例措置が除外になり、その勧告を行った年の反映されるまでに時間はかかるのですが、特例解除に

なります。

【委員】

そういったことを知らない方、また連絡をされない方もいらっしゃると思いますので、そういったことも啓発活動の際や納税が送られてくるときに周知されるようにしっかりとさせていただくと啓発になるのではないかと思います。

【会長】

どのように、このことを周知されていますか。

【事務局】

今の質問の回答とは違うのですが、固定資産税が上がるといった原因は、もしかしたら解体の促進を妨げているみたいなどころがありますか。

【会長】

住宅だと固定資産税が6分の1になるのでしょうか。

それが住んでいない場合にそれを解除するかということも重要です。住めなくなった時点なのかどうなのか。そういうことと共に所有者の方がそこまでご認識されているか。PR、啓発の仕方はどうなっているのでしょうか。

【事務局】

実際に勧告させていただいた際に、そういったものは土地の所有者の方には送らせていただいております。

【会長】

併せてお伺いしたいのですが、先程解体の補助というのもありましたけれども、同じ様にお伝えされているのでしょうか。例えばいろんな助言の際に、やはり飴と鞭だと思います。

金目かという話もありますが、早い時期に解体すると補助金がでるよ、遅ければ遅れるほどある種の経済的リスクがかかってくるよ。最後は行政代執行がされて将来的に解体費用を持つてというようなことに理解いただくべきだと思います。いかがでしょう。

【事務局】

空き家の解体補助については、指導文や勧告文とかを送る際に、一緒にご提案をするような形で同封して送らせていただいております。

たまに、問い合わせもあつたりしますので、そういったところでも提案させてもらいながら進めております。

【会長】

よろしいでしょうか。

その他のご意見、ご質問ございますか。

【委員】

ランドバンク事業について、概略的なことが書いてあるのですが、これ非常に案としてはいいかなと思ってはいるのですが、どういう感じで進めていくのか、そのあたりを教えていただければと思います。

【事務局】

すみません。まだ具体的に、場所を決めるなどまでは進んでいないのが現状です。ランドバンク事業というか、私の感想的なところなのですが、やはり空き家で放置される等、空き家を解体した後も土地利用が進まず、結局いろんな問題が出てきます。

やはり不動産が流通する形で、綺麗にしていくことが最終的な解決方法ではないかと思っています。そういう意味では、区画整理という言葉もあるのですが、交換分合をするとかですね、例えば不動産の一緒にする、分ける、隣の人に半分売るとかですね、そういうところとかのマッチングが出来ればうまくいくのではないかというところです。広島県さんに広島県型のランドバンク事業を今ご検討いただいておりますので、そういったものを活用しながら進めて参りたいというところでございます。

【委員】

■なのですが、この事業をやっているのが都市計画課になります。

今年度から三原市の本町地区というところで、先ず初年度のモデル地区として事業を進めているところです。あと、いろんな市町さんによって元々のまちづ

くり活動とかそういう状況が変わってくると思うのですが、三原市さんの場合はまちづくりの組織が割としっかりとされていて、地域で空き家が増えているということと所有者の方がなかなか手放していただけないのもあり、地域でそういった空き家をうまく流通させるための勉強会等も重ねられながら、実際にこういった区画整理と申しますか、出来るところからとはいいながらなかなか民間では進まないところを行政がちょっと手を入れてうまく流通が進むような仕組みを作っていきたいというふうに思っています。まだモデル事業のところですが、この度府中市さんの方でもこういった事業を検討いただけるとお伺いしていますので、是非広島型モデルの成功事例とし、出来れば民間から自然発生的にこういった流通が進むような動きが出てくると良いと今期待しているところです。

【会長】

はい。ありがとうございます。

もともとリーマンショックか何かの後で、空き家が増えたアメリカで生まれたような事業で、そもそも NPO 的なところが地域に入り込んで、土地を交換分合をしていくというものでした。

日本で言う区画整理みたいな話をコーディネートしてやられて成功しているようなところもございます。

きっと、これまでは空き家というのを単体と捉えながら活用、解消をしてきたところを、街の中での都市デザインというか、コミュニティデザインというようなものも含めてやるというようなことなので、都市計画的なセンス、都市デザイン的なセンスや企業的なセンスも必要になってくるのだと思うのですが、府中市さんは十分やる能力があると思いますので、引き続きご検討いただければと思います。

実際やろうとするとすごく手間が最初はかかると思うのですが、でも地区がこういう形で綺麗になっていくと、インパクトがあるのでぜひできたら良いと思います。

その他ご意見ございますでしょうか。

【委員】

繰り返して申し訳ありませんが、ちょっと分かりにくかったのです。

最初の所の問題ですね、通知を所有者の方にされる時に、解体整理されるとこれはこれ位の費用、あるいはそのままほっておくと税金はこんなに上がっていきますよというようなことをお知らせいただくのですが、今は文書で送っていただいていると理解しているのですが。それで、所有者の方は理解が進み、あまりトラブルはないのですか。うまくそれで執行後も進んでいるのか。

実は今日も後にたくさんのもものが事例として取り組まれたものが出される準備がされておりますが、出来れば所有者、持ち主さんの方が今のような二つのことをしっかり捉えていただいて、早く整理した方がいいかな、自分の力でやった方がいいかなという風に思ってもらえるような進め方が必要だという風に思います。そこはうまくいっているのか、スムーズにいつているのか、今の体制でこのまま進めていけばいいよというふうに思っておられるのか、そこをちょっとお聞きしたかったです。

【事務局】

空き家の補助金の件数で、解体補助の補助金の件数ですが、ご説明させていただきましたが、年々増えております。

説明の中でもさせてもらったのですが、今年度の25件（予定）においても、今、助言指導とかそういったものは文書で送ったものに対してやらなければいけないということを思われて、自主的に解体に繋がっているというものもございます。

ですから、そういう風に理解されて自主的に解体に繋がっているというものもありますが、一方、どうしても全てがそういった風に、全部所有者さんの方で壊していただくようなものには至ってございません。

ですので、助言・指導・勧告を繰り返しながら、今やっているところですが、なかなかうまくいかないのもございまして、そういった所については更に措置を進めていかないといけないと考えているところでございます。

【委員】

うまくいくところもあるし、そうでないところもあるよという。

【委員】

せっかくなので意見交換みたいなことを、出来たらなと思うのですが。

やはり強制執行だとか公権力で壊しますよとかということではなくて、仰っていただいたように自分で経済問題を含めて考え、補助金を上手に活用しながら自主的に公権力の行使の手前でやっていただくのが理想だと思います。

免除なのですが、先程の固定資産税の問題で、土地の固定資産税は軽減措置があってどこかの段階でその6分の1軽減が無くなるのか、更地になれば当然のごとく固定資産税が上がってしまうので、そういったところがちょっとこう、壊したいんだけども壊したら税金が上がるとか、そういったブレーキ要素も昔聞いたことがあって、何年間かは猶予措置とかがあり、出来るようになったと。うる覚えですが多分ですけど。

やはり使わずに置いておいたら、結局固定資産税は廻りが言うところの6倍がずっと未来へも続いていきます。そうするとさっきの問題の壊した後土地の所有者さん含めてどう使っていくのかということところがそこもしっかり考えて相談にのってあげれるというのが、これからのベクトルみたいな感じなんですけど。いかがでしょうか。

【会長】

いかがでしょう。皆さんの中でご意見はございますか。

先程金目か何かの話をしましたけど、実は金目以外にもそういうコミュニティのあり方とか財産をどう使うとか、あと逆に財産を放棄しても地域の為に使っていただけるといような方を増やしていくのがいいのではないのでしょうか。

色々なやり方というか、考えがそれぞれの人にあるだろうと思うのですが、そういう人達とどううまく協力を得ながらいい形で流通させていくのか。これはなかなか難しいので、そういう意味では相談体制というのは非常に重要だと思います。寄り添った形での相談が必要になるのではと思います。

皆さんの中でご意見、こうやったらいいよみたいな成功例はありますか。

■の方では、何かこういうのがうまくいってるよという話がありますか。

【委員】

今は住宅を除却されたら税金が上がるので、そうなるのであればほおっておこうという、基本的には税の部局の方がそれが空き家ということを調べられて、実態に応じて6倍の課税がなされている物件があるのかもしれませんが、ちょ

っとすみません。その辺詳しくありません。今は壊すことを引き留めるような状態になっていると思います。

全国の自治体では、除却をすすめていただく為に、逆に6倍に上がるのだけでも、その上がった差額分は補助とかで何年間は軽減措置されるとかそういった逆のインセンティブと申しますか、されている例もあるという風には聞いております。

【会長】

せっかく今除却を勧めようとしているのに、それが何らかの理由で疎外されている。もったいない話ですけどね。

【委員】

法改正なんかで段階的に上げているというか。何年間かは6分の1を3年位だったか、据え置くとかあるいは税法の中でやっているのか、補助政策的な何かでやっていることなのでしょうか。

【委員】

税については、あまり詳しくはないんですけど、そのあたりの税部局とうまく連携してされることもあるのだと思うのですが。正確なところを申し上げられなくてすみません。

【会長】

ただ私思うのは、気持ちをどういう風に整理して、うまく次の段階に行くのかというようなことで、ちょっと話変わりますけど、例えば事業所、工場が無くなったとして、じゃあ次すぐに利用が決まる訳ではなくて、大抵は一旦更地にしたところ2、3年検討する中で、次何がいいかなと考えたり、新しい駐車場にしようとかの話が決まってくるので、住宅を持っていらっしゃる方にも無くしたら直ぐに売れなどというのは気持ちの整理がつかないかもしれませんね。

その期間の間、何年間は考える余裕というのを持たせてあげるとするのがおもしろいかもしれません。ただ、それは所有者さんとの相談と実情も色々ありますでしょうし、地域性もいろいろあるでしょうし。

【委員】

今の話はいいのですが、地域としては隣近所の人の家を壊すにしても土地を利用して結局隣近所の人話を聞いてやっているの、直接的に行政に相談に来る人は本当に少ないと思うんです。

隣の人が、「家を壊したら税金が高い」とそういう話になって、その風評被害が出る前にどういうふうにもっていかかというのが一番大事じゃないかなと思います。

地域というものは、隣近所の話し合いで決めていくというのがありますので、例えば家を壊したらすぐ植木を植えたりされているところもありますので、そういうことを徹底的に告知していかないといけないのかなと思います。

【会長】

はい。ありがとうございます。

【委員】

非常にこう不認識な質問をするか分かりませんが、この資料1のP.16のところにあるこのところがちょっと話題になっているのかなと思ってるのですが。老朽化をして、いわゆる空き家になっている家というのは、どうなのでしょう。まあ誰も住んでいないということですので、他へ相続をしていらっしゃる方がいる場合とそれからどちらかといえばお年寄りのみでどうにもならなくて、何も出来ないよと。それで放置をしているという人が結構いらっしゃるのではないのかなと思うんですよ。

それでここに上限が30万円のいわゆる解体をする補助金ですが、これで解体が出来るのかなと先程思いました。

長いことほっておくという事は、要するに金銭的に解体をすることにお金がかかるということは十分わかるから、先程税金の話もありましたが更地にした場合の税金の話等もよく聞く話ですので、そういうところのいわゆるお金があるかないかそういうあたりというのはかなり大きいのではないのかなと思うんですよ。そういう意味で、なかなか進まないことに繋がっているのかなと思ったりもするのですが。ちょっとそんな思いを持ちます。

そして、この30万円というのは国の補助ですか。もっとここが上がっていくということにはならないものでしょうか。そんな思いを持ちました。

【会長】

ありがとうございます。そのあたり、私もちょっと聞いてみたいと思ったのですが、補助を受けられる方がどんどん増えてきて、実際補助された方の評価とか感想とか。やはりこの30万円というのはどういう意味があったのかなというのをもしお聞きのところがあれば教えていただければと思います。

【事務局】

先程の質問と合わせて答えさせていただきます。

これはですね、実は3分の1でというのは30万円の内の2分の1が国の補助で、2分の1が市の補助といったことになっています。

ですので、国の補助を使わせていただいていますので、老朽化の条件があるといったところでございます。

あとですね、利用された方の意見という事ですが、詳細には完了届を出される時に「ありがとう」というようなお話を聞きます。そこを詳しくは聞いていないのですが、申請される時にこの補助金があるから解体しようと思っていただいたというお話も伺います。先程から話されている金銭的な面でなかなか難しいというお話はそもそもございまして、ただ所有者さんとして責任を果たすために我々も色々と話しているのですが。例えばローンを組まれてでも壊そうということを考えておられて、その時にそのローンとこの補助と誰かに借りてとかそういった事も色々検討されておりますので、この額が多いか少ないかというところはありますが、そういったところの支援となって更に自主的な解体が進むように啓発も含めて進めさせていただきたいと考えているところでございます。

【会長】

きっと、個々の事情はいろいろあって、多い少ないとの評価もあるでしょうが、出来るだけ多くの方に使っていただいて、適正な状態にもっていくというようなことから、こういうところで今進めていって、なおかつ評判が良いということでしょうから、是非今後とも広がっていくことを期待しております。

その他何かございますか。

もし無いようでしたら、そろそろまとめて参りたいと思います。

今いただきました様な意見を担当事務局の方で来年度の進め方を検討してい

っていただければと思います。

それでは続きまして、議事の③「特定空家等・特定空住戸等の認定及び措置について」というところに移らせていただきます。

これについては冒頭でもお知らせいたしましたように非公開とさせていただきます。

大変恐縮ではございますが、傍聴されていらっしゃる皆様におかれましては退席をお願いいたします。

なお本議事が終了後は非公開を解除いたしまして、また傍聴可能とすることといたしますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

○傍聴人退出

【会長】

それでは再開をいたします。

本日は既に認定をしております5件の特定空家等の措置が次の段階にいくもの、また新規に特定空家の判定をするというもの6件の判定を行う予定となっております。

それでは事務局から一括して説明をお願いいたします。

ご質問やご意見は事務局の説明後に受けさせていただきます。

○議事③特定空家等・特定空住戸等の認定及び措置について 事務局より説明（資料3）

【会長】

はい。ありがとうございました。

あの初めての方もいらっしゃいますでしょうから、仕組みを少し確認しておきたいと思いますが、空き家というのでいろいろとありますが、そのうちの酷い空き家というものを特定空家というふうに言っております。

一定の基準によって、まだ利用できるものなのか壊さなければいけないのかというもので判定をしているというのが25番の一番最後のページですかね、こういう表に基づいて認定をしていくというようなことで、いろんなところにチェックが入って、これは点数的に客観的に評価、認定をしていく。

この段階をふまえて、では酷い空家については次の段階では助言指導というのが行われる、それで片付けてくれる人は片付けてくれるのですが、なかなかそうはいかない場合にさらに勧告というのになって、勧告まではけっこう通常の措置なのですが、その先に命令というのがある、これは行政が命令をするというものですからかなり拘束力あるしっかりしたもので、命令の先に行政が代執行するというような流れになっています。

資本主義社会なものですから、順番に手続きをもって進めていかないといけませんよということになっておりますので、委員さんの中には早く壊せないかなという意見をずっと数年前からいただいていたところなのですが、ようやく勧告の段階まで来ているものもある、あるいは酷いものも増えていっているといったところもあるというような状況であります。

ようやく命令になりましたので、命令をするからには行政もこれは本当に酷いものだとは認識しているということですから、このままほっておく訳にはいかないというような事となり、命令で聞いてもらえない場合は断固とした措置をとることになるのです。

それでは、意見等ございますでしょうか。

【委員】

昨年も発言させていただいたのですが、この写真を見る限り注意喚起標示が見当たらないのですが。

そういったものが出されていないのでしょうか。先日もちょっと近くの通学路の所を申し出たらカラーコーンを置いていただいたのですが、そういった措置をなされているのかどうか、この写真では見当たらないので伺います。

【会長】

確認の意味で聞きますが、注意というのは、周りの人が危険ですよと分かるようにすることか、所有者に対して注意しなさいよという事でしょうか。いかがでしょう。

【事務局】

基本的に看板とかの設置というのが所有されている方の財産権の侵害にあたるので、難しいです。ただ、命令を出した後は看板等の設置が出来るようにはな

ります。例えば、もし設置して欲しいという要望があるようでしたら、家屋の所有者と土地の所有者の方に許可をとって、その上で設置するとかいうようなことであれば可能だとは思いますが。

【委員】

ありがとうございます。

【会長】

我々が子供の時などはこういうのがあると、子供が探検だとかお化け屋敷だとか言って遊び半分が入っていました。きっと怪我する子が出てきそうですから、あまりこう入らないように注意喚起はしたいところではありますよね。

災害時か何かで本当に落ちそうだという時は、ちゃんとコーンを立てたりしているかと思えます。

その他ご意見等はございますでしょうか。

では、私の方から。写真で見ましても本当に酷い危険そうな事例がこういう風に出てきています。

今までのところで言うと、何か対策が出来ないかなと意見をいただいていたところなのですが、ここ数年間まだ立ち上がりの時期でありますので、順番に段階を経て対応していくようなことで、おおよそというのがようやく解体出来るような段階に近づいてきたと。こういう風に思われる訳なのですが、一方で新たに今回の判定すべき物件が、出てきているようなものがあるって、質問としては、まだまだ府中市の中には危険そうなものは多いとそういう事なのでしょうか。

あるいは特定空家を判定するのだから、危険そうなものにはなるのだけれども、そういうものというのは今後新たに判定されるようなものは増えていくのか減っていくのかそのあたりはいかがなのでしょうかね。

感覚で結構です。

【事務局】

はい。今主にやっているのは、住民の方から相談があったものを対象としてやっております。それ以外にも、倒壊しそうなものとかが。例えば皆さんもご存じかもしれませんが、河川の横とかですね危害が及ばないであろうといったところで倒壊しているものもございます。

感覚としましては、本当に危ないものは市の方へ相談に来られている、ただそれを今会長が言われましたように数年かけてここまでやってきましたが、今後今来ているもの、更にやはり数年かけると老朽化が進みまして、またそれも更に危ない状態になると思います。

全部を調べた訳ではございませんので、確定的なことは言えませんが、今後も相談が来ているものに対応していくしかありません。そして、それが出来ればそれ以外のものも確認しながら進めていきたいといったところです。

【会長】

はい。ありがとうございます。

■さんにお伺いしますが、広島県の市町では勧告をやっていないというふうなお話が先程あったのですが、もしかすると逆にその指導・助言の段階で、かなり整理されてきてそこまでいく必要は無いというような状況かもしれないし、あるいは府中市さんが先行するようなケースなので、是非頑張ってくださいとエールをいただいているようなことなのかもしれませんが。そのあたり、府中市さんの頑張り具合は、県の方から見ていただいてどんな感じなのですか。

【委員】

府中市さんは本当に先陣をきってやっていただいているなと思いました。代執行まで実際にやらなければいけないという意識を持たれている市町さんは多いのですが、実際にやるところまでなかなか踏み込めません。まだ指導とか、何とか所有者さんに動いてもらうように頑張っています、というところがあると聞いているのですが。逆にそういった市町さんに対して、実際、府中市さんが実施されています事例を提供いただきたいです。空き家勉強会でも府中市さんに話をしていただいたりとかしていますので、県の中では先行して取り組んでいただいているなと思っております。

【会長】

ありがとうございます。

先行しているだけにこれはきっちりやらないと、また例えば見切り発車的な感じでやっちゃうと後々、続くものがうまくいかないということになるので、やはりきっちりやろうというようなご発想かなあとと思いますが、府中市さんのお

考えはいかがでしょうか。

【事務局】


今まさにご意見いただいたことです。状況としては大変危険なものでございます。


ですが、やはりここはしっかり今のお話があった通り確実に行政として問題の無いように進めていかないといけないと考えておりますので、本協議会でこの命令相当といったところで承認いただきましても法的制度の部分とかそういった部分についてはしっかり整理していきたいと思っておりますし、広島県さんの方にも色々助言いただきながら進めさせていただきたいということを考えております。

【委員】


補足なのですが、今回命令という一番重たいものを2件出させていただきました。

次のステップで命令をしても、相手が何も行動しなかったら行政代執行という強制執行を視野に入れているので、今日の場面では命令という事でのご協議をお願いしました。





今日は命令措置を行うということで、お答えさせていただいて、実際に命令書を送ることについても、もう少し確認を取らせていただきたいと思います。



今回の4件を特定空家ということでセットで認定してくださいというのが今回の趣旨でございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。

私からも補足させていただきますと、この協議会というのは任意で行われる色んなものを協議しますというものではなくて、法律に基づいて設置されている公定のものであります。すなわち日本は資本主義である、すなわち人の財産を勝手に

いじくってはいけない、そのことに関わる行政がそういう措置をする時にしっかりと協議をしてそのことを認めていくという立場にある機関として、一定の判断に対して行政以外が目を通すという一定の責任を持つという意味合いもあるといったところでございます。ですから、先程のお話でいきますと命令を出すというようなことについて異議がないかというようなことを確認をさせていただきたいという話と、とはいえ色々まだ若干行政的な手続きとか心配事があるので、実際に命令を出せるかどうかについてはもう少し市の方で検討させていただきたいというようなお話であります。

その他のところについても一定の措置のレベルアップを図っていく、何を新たに特定空家に認定するという事で、これいづれにしましても個人の持ち物をそういう認定をすることでございますので、協議会としても責任をもって協議をしたいということでもあります。

そのことを含めてご意見ご質問ございますか。

無いようでしたら先程の命令及び勧告、新たな物件の認定をし助言をしてもらうというようなことについて、提案の通りこれらの特定空家・特定空住戸等及びこれらについて認定措置を行っていくということについて承認したいと思いますのですが、ご意見ございませんでしょうか。

(委員異議なし)

異議なしということで、提案の通り承認させていただきます。
どうもありがとうございました。

それでは、以上で議事を終了し、議題を進行にお返ししたいと思います。

【事務局】

それでは委員の皆さま、大変活発なご意見ありがとうございます。

ただ今使用いたしました資料3の「特定空家・特定空住戸等の認定及び措置について」一覧表とか位置付けですが、非公開資料となりますので、お取扱いにつきましてはご注意ください。

不要と思われる方はお持ち帰りにならずに、机の上に置いたままにしていただければ事務局の方で処理いたしますのでお願いいたします。

それでは議事3が終了いたしましたので、非公開状態を解除いたします。

○非公開解除

○その他

それではその他について委員の皆様から何かございますでしょうか。

【委員】

すみません。空き家対策協議会、長々とやってなかなか進まないのですが。ただ今日の資料の中のP. 19の資料を見てください

略式代執行は、府中市だけが3件ということで、先行されて頑張っているのがよく分かります。ちょっと余分なのですが、市の方でなかなか土地や建物を持たれている方が次の相続をされる方や受け継ぐ方がいらっしやらない。もしくは、相続するような話があっても放棄するよとなるとですね、どちらかという市の方へ寄付したいとか、そういう状態だと思います。

多分道路についても、なんでも市の方では受け取らないよというのが基本姿勢だと思います。なんでかという管理を伴うということであるのですが、県の方でランドバンク等々で啓発されているといったような話もありましたが。

実は前も話したのですが、高松市の丸亀町商店街。商店街そのものを組合が全部買い上げて、新たな商店街に作るとか等々を民間がやっているんですね。

さっきのランドバンクではないですが、市の方が例えば略式代執行を行った土地を寄付していただいて、周りの安全とか安心とか例えば避難場所とか利用する、もしくはランドバンクみたいに交換するとかというのを市の方で新たな仕組み作りを考えて、広島県の中でも府中市こういった会も先行していると思います。実は、私自身も福山市の宅建協会の方で、府中市の空き家バンクを府中市とは協定を破棄して、福山市は続けていますが、やはり実績を見ると地元の不動産業者がやはり地元として空き家を何とかしようという意志があって、こういった結果が出てきているので、やはりいいことをされたなと思っています。さっきの話に戻ると空き家、空き地についてやはり昭和50年に5万1000人、旧府中市ですけどいて、5万6000、7000ずっと上ったのが、3万7000人を切るような状態です。

ということは、もう土地そのものが相当所有者自身も限られていると思うんですよ。そのエリアを府中市が絡んで交換なり、地元の業者若しくは、新しい県

でいうとランドバンクですかみたいな形で、このエリアを府中市が絡んで、もしくは地元の業者で。なかなかそう大きなデベロッパーは手を付けないと思います。やはり地元の事業者さんとか色んな人と話が出来ると仲を作っていただきたいです。

前にも山本先生に頼んだのですが、NPO を作って買い上げて尾道のここの市で呼んでいただいたゼロ円ハウスですか、ああいった先生たちも交えて府中らしいランドバンク的な NPO を作ってみようとか、もう一步踏み込んだ何かを作れるような機が出来たらいいのではないかと。先程、業者が認定されて計画を作る、そういうところへもこのメンバーが誰か入るとか、やはりもっと活性するような場が出来るとか、そういうところも作っていただいて、業者といっても、前にも言いましたが地元の設計事務所とか、地元の人材を大いに利用していただいて、府中のことを熱く語れる人を集めて、広島県版ランドバンクみたいなものを府中版のランドバンクみたいなものを作れるような方向にしていただければと思います。

その他、どうしてもこれは言っておきたいので。よろしくお願いします。

【会長】

私もそう思います。先程も話をしましたように、これはアメリカでは民間 NPO の話として始まって、それに対して公的補助があってやろうみたいなことがありましたので、民間と公共のタイアップというのが非常に需要になってきます。民間これまでの土地が横であったら、先ず最初は隣の人に買ってくれないかみたいなことができたのですが、行政に対して道で買ってくれないかとかいうのはなかなか話がうまくいかない、あるいは提供するなら貰うという、地域のことをある種の区画整理的な発想でもって、行政もそれなりに責任を持つ。そういうのが一体になりながら、デザイン力、事業力そういうものを兼ね備えた仕組みを作るとうまくいくのではないかと思います。

今、多くの自治体では住宅の問題というのは、建築職あとは事務職です。なかなか都市計画をやっている人がこの中へ入っていないですね。だから敷地を超えた地域全体の事はなかなかイメージ出来ないと思うんです。それが実現しやすいのは小さい町の方なので、是非府中市さんには頑張っていただきたいですね。

【委員】

もう一つ、会議が始まる前に山本先生と話したのですが。数年前、830万戸の空き家があって、もう1000万戸相当の数になっているのですが、空家予備軍も含めると相当の数になっているのですが。

最近宅建協会の福山等が財産管理人制度とか、所有者不明とか、不明の処置をどうするかとか、建設省で今すごい資料を作られてやっている。それから法でさっき言ったような色々な方法を、アイデアを出して、必ずこれから人口減になるこれはもう明らかなので、今の府中市の土地をどう利用するかということをもっと町の人たち等々と一緒に本当に話さないといけない。実は福山等は農地法の関係で、福山は50戸連たんこれから廃止になります。

じゃあ農地を放置されたらどうするのか。だから、府中市全体の住宅、土地とかを含めて、本当に作業書かなにかを作られて新しい広島県版のランドバンクであるとか、府中版のランドバンク等を本気で作ってもらわないと間に合わないのではないかと危惧していますので、是非とも検討していただければと思います。以上です。

【委員】

どの仕組みが本当に出来ればいいのかなど。寄付の話等も、僕個人的にはまったく興味ないのではなくて、色々なこれから起業とか事業をやって、例えばその近いようなところなら交換とか、替地とか、街中とかだったらちょっとした溜り場といいますか、公開公共空地みたいな感じで。あるいはさっきの話にも出ていましたが、芝生か植木かベンチかなにか。皆さんで何か飾り付けとか、それはそれでまたスポットになるとかですね、町全体のデザインの中では見えそうなところもあったりする。行政側も何かそうやったものを使ってみたりとかはあるのですが、じゃあ全部を寄付で全部いただきますというのもなかなか出来ないし、そういった仕組みを土地開発公社がそんな事出来ないのかなとか。法律上、多分出来ないんですよね。

そうすると行政に無いような観光業のようなもの、中間管理機構ではないが、何かああいったもう少し民間チックに動けるようなものがあるとうまいことお互い便利に使えるかなとかを検討をしていかないといけない。本当にどう使っていくのか、土地をどう使っていくのかそれも大事な話だと思います。

再開発なども、駅の駅周辺とか含めて、民間土地含めて再開発、区画整理が出

来ればというのを思いはするのですが、本当にこうデベロッパーが入ってくるようなレベル感でできるのかとか、大きな資本では出来ないような小廻りの部分はあると思うので、本当に色んな施工とかプラットフォームとかうつわづくりとか大事なことだと思しますので、またいろいろご相談ください。

【委員】

区画整理法はどちらかという一人歩きをして、20%減歩します。

区画整理をすると、皆土地が減るとだから、ここの中では減ることは書いてないので、区画整理をするといいいのかなとなるが、結構皆さん知っておられて、府中市の駅前等区画整理をしようかというのがあった時も大反対がありました。

もう少し他の名前で作出来たらいいと思います。以上です。

【事務局】

ありがとうございます。その他ご意見の方はございますでしょうか。

無いようでしたら、先程委員さんが言われた事も含めましてですね、我々真剣にですね、この住生活基本計画の中でも話をしていくつもりでございます。是非ご協力やお知恵をいただく中で、本当に良い府中市を作って参りたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

それでは以上をもちまして、令和3年度第1回府中市空家等対策協議会を終了いたします。

本日はお集まりいただきありがとうございました。

○閉会