

令和3年度第3回岬町住宅マスタープラン等策定委員会 議事要旨

開催日時	令和4年3月17日(木) 午後2時00分～午後3時20分
開催場所	岬町役場3階 第二委員会室
出席者	宮定委員、村田委員、川端委員、木曾委員、田中委員、辻下委員、川島委員、増田委員、西委員、相馬委員、奥委員
欠席者	松井委員、澤委員
事務局	佐々木課長、藤井係長、辻井
傍聴者	3名
議題	議題1：パブリックコメントの結果報告 議題2：計画案の最終確認
資料	次第 資料一覧 資料1：パブリックコメントの結果報告 資料2：新旧対比表 資料3：岬町住宅マスタープラン(案) 資料4：岬町営住宅長寿命化計画(案) 資料5：岬町住宅マスタープラン(概要版)(案) 資料6：岬町営住宅長寿命化計画(概要版)(案) 補足資料1：岬町住宅マスタープラン(表紙デザイン案) 傍聴に当たっての留意事項

議 事 の 経 過

発言者	発言の内容
	<p>1. 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料の確認 ・会議の成立を確認（委員総数13名のうち、11名が出席） ・会議の公開、傍聴の確認（傍聴者入室）
	<p>2. 議事</p> <p>(1) パブリックコメントの結果報告</p> <p>事務局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料説明 <p>委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画の23ページ、将来ストック量の推計結果で需要が少なくなっているのは、人口減のためか、所得が増えたためか。何を基準にしてこの結果が出ているのか、詳細が聞きたい。 <p>事務局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主に人口比によって需要量が減っている。あくまで予想だが、人口が減っていくシミュレーションを利用しているため、割合として世帯数も減る結果となった。 <p>委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この表だけを見た限りは、人口比なのか、所得によるものなのか少し分かりづらい。分かりやすく示してほしい。 <p>事務局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主に人口比によって減少するという内容をかみ砕いた表現で記載する。 <p>委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年別に人口比で何パーセントずつ減っているかが分かれば、何年後にどのくらいの人数となるか、誰でも大まかには想像がつくと思う。 <p>委員長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プログラムを利用したことも説明できれば補足になる。併せて検討すること。 <p>事務局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プログラムは国が出しているもので、人口などの統計データを入力すれば自動で計算される。これは、全国の人口の推計データがあり、岬町の場合は減っていくという数字が入っているので、それを利用している。 <p>事務局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少などの単純な推移は、例えば住宅マスタープランの6ページで記載している。将来ストック量の表については、先ほど委員長が話されたように、プログラムの計算によるものなので、単純な人口の変化ではないことをご理解いただき

議 事 の 経 過

発言者	発言の内容
委員	<p>たい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新旧対比表の最後のページの左側だが、著しい困窮年収未満の世帯数が2040年には135世帯となっており、右側では37世帯となっている。なぜこんなに数が違うのか知りたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・プログラムに変更があり、少し精密になった。要因としては、岬町の人口自体が少ないということがある。プログラムの計算過程でいうと、人口のデータがあり、世帯が推計される。そのうち借家の世帯を求め、借家の世帯のうち民間賃貸住宅の家賃が払える世帯を算出する。その民間賃貸住宅の家賃を設定するところで、岬町の家賃はとても安い。収入が低くても岬町の家賃相場であれば払える結果になっている。実態を調べたが、岬町では一軒家で家賃6万・7万程度が普通で、一軒家の家賃を床面積で割るととても単価が安くなる。この結果が出た後に、家賃を補正することも検討したが、根拠もないのでプログラムどおりの計算とした。岬町の人口規模では誤差が大きくなりやすいので、本計画では結果はあくまで参考資料とする位置づけにしている。ここでは2030年に59世帯と算出されたが、計画本編にも書いているとおり、上振れするリスクもあり、もちろん少なくなるリスクもある。臨機応変に対応したいという旨を説明している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・先日、移住したいと問合せがあり、30件程度一軒家を見て回った。皆さんお亡くなりになった親族の荷物を置いており、仏壇があった。話を聞くと、その仏壇へ年に何回かお参りに行くので置いていると話していた。それを整理したら貸してくれると言うが、すぐに貸してくれるところがなかった。また、家賃は安くていいと言う。
事務局	<p>(2) 計画案の最終確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料説明
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・水道代を滞納しているとか、町に対して支払いの滞納がある人も公営住宅に申し込みできるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的にはできない。というのは、負債の返済に加えて家賃を払い続けることは難しいのではないかと判断されるため。

議 事 の 経 過

発言者	発言の内容
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・現状は公営住宅に入れず、少し家賃が高いところへ入っているとすると、公営住宅に住むことで差額が出て、その分を少しずつ返していける可能性もあるのでは。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・その可能性はある。その方の事情によるが、例えば自己破産するなりして整理し、生活保護を受けてリスタートするなど、町営住宅に入ることが最適なのか確認する必要がある。その方の置かれている状況を詳細に把握し、絡まっている糸を解いて、総合的な調整や問題解決をする方が良いと感じている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・町に対して支払いの滞納がある場合は、申し込めないということによいか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・町の税金や水道代など、すべて納めていることを証明する書類を添えて申し込む必要があるため、原則、申し込めない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の取壊しの補助金について、実績を教えてほしい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度は10件の予算確保をしていた。今、3月で年度が終わろうとしているが、実績として9件解体されている。また、補助金の交付の申請を出す前に対象となるかを確認する事前の認定の申請があり、今年度は16件の提出があった。実際に解体された9件との差を引いた7軒がまだ除却されていない。その分もあり、来年度については少し件数を増やして13件で予算要求をしている。毎年10件前後とはなるが、一定の需要はあるのかなと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・私の自治区では空き家が3・4件ある。以前、お盆ではないのに人がおり、状況を尋ねたことがある。聞くと月に一回、風通しのために開けに来ている。また、孫が使うかもしれないとそのままにしているようだった。また、空き家を除却すると今度は固定資産税が上昇する。誰がこれを払うのかという話になり、除却するのにもお金がいるため、そのまま放っておこうとなる。そうすると、草が生えて、虫や蚊がでるということで、近所から苦情が出る。お金のことなので、町の方でもう少しいい方策を考えていただきたい。また、空き家について、もし誰か貸してほしいといえればそれを引き合わせるなど、空き家の持ち主に町として働きかけることはしているのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家は国も問題視している。国のルールの中では、放置して近所に迷惑がかかるものは税金を更地並みにするといったものと、町がしているように解体するの

議 事 の 経 過

発言者	発言の内容
	<p>であれば補助金を出すという、アメとムチになっている。そのほか、住宅に困っている人の中には収入だけでなく、例えば配偶者からDVを受けている、ひとり親で生活が苦しいといった様々なケースも考えられ、そのような人たちに空き家を貸すような場合に、国は100万円までの改修費用を上限で出していたりする。また、家賃についても月6万、7万あるとすれば、そのうち4万くらいは町と国が補助して、住まいに困っている人は月2万、3万で入れて、大家さんもお金が入るというものがある。住めるような空き家であれば活用の可能性があると考えている。どこまでできるか分からないものの、この計画では検討していきたいと書いている。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・周りに迷惑になるような空き家に対しては除却補助をしている。また、綺麗な状態で使うことができる場合は、若干ではあるが改修の補助金や空き家バンクの制度を用意し、借りたい方、貸したい方などをマッチングする取組をしている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今、リノベーションや別荘利用など、空き家バンクを活用したいという希望があると思うので、空き家をフルに活用していただく方向で進めていただきたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・町としても空き家バンクなどの施策について、納税通知にPRのチラシを入れる、岬だよりやホームページに掲載するということ周知している。今後とも引き続き周知に力を入れていきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクに登録するための要件が多いと思うが。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・躊躇（ちゅうちょ）される方もいらっしゃるが、貸す、売るとなると必要な事項があるためご理解いただきたい。減らすよう努力しているところではある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・先日、深日地区において、各区長に協力してもらい空き家の状況を調べた。私の予想は、山の間などに多いと思っていたが、幹線道路に面したところにも案外あり、何か利用できるのではと思った。地理的なところをもう一回調べて、所有者に提案した方が良く思う。また、最後に出てくると思うが、これは10年計画であり、今後の見直しなどはどうされるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の計画は、令和4年度から令和13年度の期間になっている。それ以降については、改めて計画を策定する。また、計画期間中であっても、経過などを注視し

議 事 の 経 過

発言者	発言の内容
	ながら必要に応じて見直しを行う。
委員	・ 町営住宅の計画に改修スケジュールの予定表があったが、住宅マスタープランの重点施策にも予定表が必要かと思う。
事務局	・ 追記を検討する。
委員	・ この表紙の写真はカフェキートスか。
事務局	・ はい。この建物は、もともと個人の住宅として建てられて、長らく空き家だったとうかがっている。それを地域おこし協力隊の卒業生の方がカフェとして活用されている。空き家の活用事例として掲載している。
委員	・ 岬町のホームページにおいて、空家バンクのページをもう少し見やすいように検討してほしい。
事務局	・ わかりました。
委員	・ 空き家の除却補助金の実績が年9件あると聞いた。除去された後の土地について経過を把握されているか。また、町の方から活用方法のアドバイスをするなどの取組はされているか。
事務局	・ 補助金を使って空き家を解体した場合、一般的には更地になって税金が高くなる。それを3年間*据え置きするという制度設計にしている。というのも、その間に流動するだろうと考えており、新築を建てられる方が買う、所有権を移転されるといったことが考えられる。例えばUJIターンを考えている息子さんなどが家を建てれば、上物の税収も増えるし、人も増える。そのような制度設計にしている。また、活用提案など、そこまではできていないのが正直なところである。
委員長	・ 他に意見等がなければ、各委員のご意見をもとに、事務局にて一部修正等を加えて計画を策定することとする。最終的な計画内容の報告はどのようになるか。
事務局	・ 岬町ホームページにて、ご報告する。また、製本ができ次第、各委員の皆さまにお届けする。本日頂いたご意見に基づく修正内容は、委員長と事務局にて調整の

議 事 の 経 過

発言者	発言の内容
	うえ修正することとして良いか。 (異議なし)
	3. 閉会 (終了)

※ 「2年間」の発言は誤り、正しくは「3年間」のため訂正。