

「与論町住生活基本計画」策定委員会

第1回委員会議事録概要

| | | | |
|-----|--|----|--------------------|
| 日時 | 2021年12月21日(火) 14:30～17:00 | 場所 | 与論町役場 1階 多目的ホール |
| 出席者 | 委員：下記のとおり 事務局：与論町 建設課 裾分課長補佐 与論町 建設課 境係長 鹿児島県土木部建築課住宅政策室 假屋技術専門員 (公財)鹿児島県住宅・建築総合センター：新福、中野 | | |

〈委員名簿〉

| 出席 | 区分 | 氏名 | 所属 |
|----|----------|-------|--|
| ○ | 委員(委員長) | 小山 雄資 | 鹿児島大学 理工学域工学系 理工学研究科(工学系) 工学専攻 建築学プログラム 准教授 |
| ○ | 委員(副委員長) | 久留 満博 | 与論町 副町長 |
| ○ | 委員 | 上村 康孝 | 鹿児島県土木部建築課住宅政策室長 |
| × | 委員 | 村永 健二 | 鹿児島県大島支庁建設課技術主幹兼建築係長 |
| × | 委員 | 山下 健勇 | 自治公民館連絡協議会長 |
| × | 委員 | 田畑 克夫 | 与論町商工会長 |
| ○ | 委員 | 田畑 香織 | 与論町地域女性団体連絡協議会長 |
| ○ | 委員 | 阿野 和郎 | 建築士(株阿野建設 代表取締役) |
| ○ | 委員 | 沖島 範幸 | 与論町 総務企画課長 |
| ○ | 委員 | 田畑 文成 | 与論町 町民福祉課長 |
| ○ | 委員 | 田畑 博徳 | 与論町 教育委員会事務局長 |
| ○ | 委員 | 町本 和義 | 与論町 建設課長 |

〈会次第〉

1. 開会
2. 委員紹介
3. 委員長あいさつ
4. 議事
 - 第1回委員会によるご意見等の確認
〈質疑応答〉
 - 住宅・住環境を取り巻く課題の整理
 - 基本理念と基本目標
 - 与論町住生活基本計画の骨子(案)
〈意見交換〉
5. 閉会

<議事録>

4. 議事

事務局

➤ 第1回委員会によるご意見等の確認

<主要質問事項>

<主要質問事項>

委員

活用や除却が必要な空き家がたくさんある状況や、公営、民間ともに住宅が足りていない状況、IUターン者の定住促進など、住まいの確保が問題となっているのであれば、この計画で何かできることがあると思う。
今回の委員会では、ターゲットをしぼって、どのような人にどのような住宅を供給できるか、ご検討いただき、施策に反映できれば良いと思う。

事務局

➤ 住宅・住環境を取り巻く課題の整理

➤ 基本理念と基本目標

➤ 与論町住生活基本計画の骨子（案）

<主要質問事項>

<主要質問事項>

委員

資料4について。視点3つと目標3つは、資料の左右で関係性はあるのか。

事務局

視点と目標の関係性は、左右で一致しているわけではない。

委員

目標の順番について。1, 2, 3で、重要度が違うのか。

事務局

並列である。特に順番は決めていない。

重点的に行うものに関しては、重点施策に書いている。

委員

資料4の【基本的な施策を総合的・効果的に展開するための施策】について。

各目標に対して行う又は行っている事業（空き家の改修費用の補助、等）を書き出せるのではないかな。

指標のところに目標数値を設定すれば、5年後に達成できたかどうか確認ができる。

委員

指標の目標数値の設定をしないといけないのか。

事務局

市町村には設定義務はない。

委員

目標数値の設定をすると、目標の確認はしやすい。

委員

資料4の重点施策【良質な町営住宅の整備】について。

住宅の供給は、町営住宅である必要があるのか。民間住宅でも良いのではないかな。

資料4の目標3【移住定住の受け皿づくり】について。

体制づくり（関わる担当の人やチームを置く、等）が大事であると思うが、その内容も入っているのか。具体化したほうが良いのではないかな。

委員

資料4の重点施策【良質な町営住宅の整備】【空き家活用による移住定住者向けの住宅の整備】について。

どちらとも住宅の供給について書かれているが、住み分けや役割分担をした方が良いと思う。例えば、IUターン者の住宅に関して言うと、町営住宅での供給、空き家の活用による住宅の供給、どちらとも考えられると思う。どちらの視点から見ればいいのか、検討するべきであると思う。

事務局

資料4の【基本的な施策を総合的・効果的に展開するための施策】について。

現在活用、運用している事業に関して、本文でも詳しく書きたいと思う。

資料4の重点施策【良質な町営住宅の整備】について。
 住宅をつくるのは与論町でなくても良いと思うが、公設の住宅でないと住宅の供給は難しいと思っている。やり方としては、民間業者がつくった住宅を町が買い取る PFI方式などを用いることで、住宅の一部を町営化する方法もある。
 いずれの方法にせよ、運営の主体を考えると、町営住宅の必要性はあると思っている。
 資料4の重点施策【空き家活用による移住定住者向けの住宅の整備】について。
 移住定住者に限らないが、新しい住宅をつくるだけでなく既存の住宅（空き家）も使えるものは使っていくことを考えている。
 総務企画課でも、空き家調査を行い建物の所有者への声掛けをしている現状があるので、空き家を住宅ストックとして活用していければ良いと思っている。
 資料4の目標3【移住定住の受け皿づくり】について。
 体制づくりは必要だと思っている。本書に記載する内容については、詳しく書かせてもらおうと思っている。

委員 資料2のP48【住宅ストック・産業】について。
 「ストック重視に軸足を置いたフローとの両輪で施策を展開していく」と書かれているが、ここに関してどれだけ詳しく書けるかが重要となってくると思う。

委員 課題について。
 以前、公営住宅に住んでいたことがある。子育て世代が多いところだったので子育てしやすいところであった。子育て世代においては、子どもが小学校に上がるタイミングで、親が子供を行かせたい小学校の近くに、家を建てたいという人が多い。
 自分はたまたま土地があったからよかったが、周りには、家を建てたくても土地がなくて建てられない人が多い。土地があっても宅地にできる土地がない人もいる。
 特にIターン者は、地元ではないので家をつくるのが出来ずに、自分の地元に戻ってしまう人もいる。
 空き宅地のバンクも必要だと思う。子育て世代の一戸建て持家志向は高いと思う。
 もし課題の中に入れられるのであれば、入れてほしい。

委員 前回の会議で、土地の流動的な活用をしてほしいと発言した。
 農地転用をしようとする、以前までは半年ぐらいであったが、現在は9か月から1年近く時間がかかる。今の与論町の現状を見て、そこを柔軟に運用できないのか。
 与論町はどういう社会をつくりたいのか、どういう社会であってほしいのか、を考えていくと、それに合わせた人口の数も出てくると思う。むやみに住宅ばかり増やすことを目的としないで、与論町が目指す社会にあった住宅の供給をしてほしい。
 与論町が目指す社会を考えると、小さい島の限られた資源と土地の中で、住みやすい社会、コミュニティというのはどういうものであるかを考える。住みやすい、安心安全な家づくりなどにはもちろん賛成であるが、その先にある我々の生活の有り様をもう一度考えたい。
 与論町総合振興計画にはどのように書かれているのか。その中で決めているのであれば、この島にあった人口などがわかると思うので、それに合ったやり方を考えることが出来ると思う。

委員 目指すべき社会があってこそ、目標と施策であるということは、計画の基本理念のところなどにキーワードを含め、盛り込んでいければ良いと思う。それに合わせて、総合振興計画との関係性も考えていければ良いと思う。

| | |
|----|--|
| | <p>目標と手段の関係で、ある目標が何かの手段になることもあると考えると、この計画では住まい（住生活）の観点における目標を立てるが、その目標は、与論町が目指すべき社会の目標に近づける実現手段になる。そのことを踏まえると、より大きなところを考えていく必要性はあると思う。</p> |
| 委員 | <p>自分は総合振興計画の策定に関わっている。</p> <p>与論町における適正人口について、その議論をまとめるのが難しかった。この島の大きさや特性を踏まえたうえで、どれだけの人口が良いのか、合っているのかを議論するが、わからなかった。何かそのような参考資料があるのかどうか、知りたい。</p> <p>自分が住宅の管理をしていた時の話で、行政が町営住宅をたくさんつくった後に空きが出ると、家賃が安いので民間の住宅から町営住宅へ引っ越し人が増えてしまい、民間住宅の経営を圧迫してしまっていた。町営住宅と民間住宅のバランスを考えながら、住宅の必要戸数を決めていく必要があると思った。</p> |
| 委員 | <p>総合振興計画では、目標人口を定めるのか。</p> |
| 委員 | <p>そうである。前回の計画では、人口を 5000 人維持するための計画を作ったが、はっきりとした根拠が示せていない。</p> <p>適正人口とは、何をもって適正というのかわからない。しかし人口は維持していかないといけない。</p> |
| 委員 | <p>民間は動いている。短期的な視野で見て、住宅を提供しようとしている。</p> <p>自分も含めて、民間の方は今の与論町の状況に合わせて動いている（住宅の供給をしている）が、いつ需要が減るのか不安もある。</p> |
| 委員 | <p>子育て方面からの情報として、年間出生率は 30 人程度である。もし仮に年間 30 人が増え続けるとすると、与論高校の存続、小学校の存続に大きく関わってくる。自分たちは、年間出生率が 60 人～100 人ある島であってほしいと思って活動しているが、そのためには移住定住人や住宅を増やす必要があると思う。</p> |
| 委員 | <p>与論町全体でなくても、学校を維持するためには年間何人の出生率が必要である、ということが分かるのではないか。</p> |
| 委員 | <p>出生率の話で、最初の課題として、子どもが 40 人いれば 2 クラスできるので、40 人を目標としていた。もし 40 人を下回ってしまうと、専門教科の先生が減って、全体として教員数も減ってしまう。</p> <p>鹿児島県立高校の話では、40 名学級を 30 名学級にしても、学校の維持は可能という話も聞いたことがある。</p> |
| 委員 | <p>あくまでも自分の考えであるが、1 クラス 25 人程度が必要だとすると、2 クラスで 50 人、今現在で考えると 30 人なので、20 人足りていない状況である。必要な児童数が 200 人とすると、親も含めて 600 人程度となる。その数値に、昨年度までの計画である人口 5000 人を加えて、6000 人弱の人口を目指すとした場合、今の住宅数と比較するとどのくらい足りていないのかが知りたい。</p> <p>住宅の数が 200～300 戸必要であるのなら、そんなに課題でない気もする。</p> <p>20 年後、30 年後に住宅が余っている状況にならないようにしたい。</p> <p>なにか流動的な仕組みづくりが出来たら良いと思う。</p> |
| 委員 | <p>子どもたちの人口を増やしたいのであれば、山海留学はどうなのか。</p> <p>今の取組としては、どのようなことを行っているのか。</p> |
| 委員 | <p>平成 29 年度から「ふるさと留学制度」の取り組みはしている。</p> |

| | |
|-----|---|
| 委員 | <p>毎年 10 件以上の応募はあるが、現状では住宅の供給ができないので、自分たちで住宅を探してくれるのであれば可能ということで、毎年 1 人か 2 人であり、現在は 4 名の生徒にきてもらっている。自分たちで住宅を用意することが難しい。</p> |
| 委員 | <p>取組があるのなら、住宅の拡充していくことで、与論に來たい人は増えるのではないかと思います。</p> |
| 委員 | <p>種子島での話。「宇宙留学制度」を行っていて、結構、人数がいた。一部の学校では、役場が寮をつくったところもある。</p> |
| 委員 | <p>やはり住宅が足りなくて人が移住できない状況があり、そこになにかできないか考えないといけない。どのような人が住宅を必要としているかは分かったので、その先の、どんな住宅を充てるべきなのか（町営住宅なのか、空き家活用住宅なのか）、検討できるような仕組みがなにかできないか。</p> |
| 委員 | <p>この 10 年で何があるかわからないので、何かあった時に変更しやすい計画にしておく必要もある。</p> |
| 委員 | <p>U ターン者（地元で育った高校生、等）が帰ってくる和論町であってほしいと思う。昔からの和論の在り方を考えるのであれば、和論出身の子どもが返ってくるのが一番良いと思う。</p> |
| 委員 | <p>和論高校での話。高校生は、和論に帰ってきてても仕事がないから帰ってこないと言うが、仕事は自分でつくるものだと伝えている。</p> |
| 委員 | <p>U ターン者と I ターン者で、求める住宅が違うのではないかと。そこを検討できる会や場所が必要だと思う。</p> |
| 委員 | <p>U ターン者でも、帰らない人もいると思う。理由は家がないからという理由以外もあるかもしれない。</p> |
| 委員 | <p>6 年前から和論に移住をしている。6 年前を思い出してお話をしたいと思う。自分の生まれは新潟である。和論町に來た理由は、自然が豊かであり人が優しく思いやりがあるところで、定年になったら和論町に永住したいと思っていた。今も永住してよかったと思っている。</p> |
| 委員 | <p>どのような街をつくるのかということに関して、自分は、思いやりのあるまちづくりや自然を守るまちづくりが必要であると思う。</p> <p>6 年前は住宅の情報がなかった。妻が和論町出身だったので、知り合いの方から情報を得ることができたので良かった。全く知り合いがいない人は大変だと思う。</p> <p>最近、空き家バンク制度ができていますが、6 年前にも空き家バンクがあったらなと思った。空き家バンクも活用しながら、施策を考えていければ良いと思う。</p> |
| 委員 | <p>最近、空き家バンクも使われているということで、仕組みづくりはできているのかなと思う。</p> |
| 委員 | <p>自分の家も空き家バンクに登録しておきたいと思っている。自分がいなくなったときの対応のためである。</p> |
| 委員 | <p>土地のことについて。計画の中に位置づけたり盛り込んだりするのは可能か。</p> |
| 委員 | <p>別の部署との関連があると思うので、やりにくいのではないかと。</p> |
| 事務局 | <p>和論町の土地には、農地法や農振法が絡んでくる。住宅を建てたいという相談の中で、一番問題であるのは農振法である。和論町の人でも土地を探すのが大変な状況。農地を貸してほしい場合には、農業委員会の方で斡旋していただければと思う。</p> <p>建設課の方で公営住宅を建てようとしたときにも土地がないことが問題になってい</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>る。公営住宅を建てるのに必要な面積の土地がないのが現状である。建設課としては、空き家の活用に力を入れていきたいと思っている。</p> |
| 委員 | <p>農振地域の見直しについて。</p> <p>5年に1度行われていると思うが、その時、情報がある人は外してもらうことを農業委員会に言われる。しかし、情報が欲しい人たち（土地に家を建てたい人、等）に土地の情報が行き渡らない状況がある。</p> <p>農振地域の見直しの時に外すか、外さないかを検討するが、情報がない人たちは農振地域を外してもらっているはずである。</p> |
| 委員 | <p>農振地域を外すのにも条件があり、なかなか難しい。</p> |
| 委員 | <p>少しでもみんなに情報を伝えることができれば良いと思う。</p> |
| 委員 | <p>ほとんど区画整理が終わっている状況。一等地には区画整理が入っている。</p> <p>都市計画みたいにできればよいのだが。</p> |
| 委員 | <p>建物を壊した跡地（更地）が多いのではないかと。建物が古くなって解体し、放置している状態の土地が多いと思うが、町としてそのような更地を調査して、情報公開をすることはできないのか。</p> |
| 事務局 | <p>情報があれば、土地バンク、空き家バンクしていきたいが、実際にその土地を借りたり買ったりする場合、土地の所有者がわかっていないと難しい。相続登記をしていない土地が与論町には多い。実際に土地を借りるときに、土地代を誰に払えばよいかわからない状況になる可能性があるため、土地の情報を公開するのは難しいと思う。</p> |
| 委員 | <p>今回の計画には空き家の除却も含まれているので、除却をした後の土地の活用はできるのかもしれない。</p> |
| 委員 | <p>農振地域から外すのは難しいと思う。基本的に建物が建っていたであろう土地は宅地であるため、宅地として再利用できるのが一番良いと思う。</p> <p>しかし、現状で建物が建っている土地の建物を除却するのは難しい。土地や建物の所有者が相続登記を全くしていない状況だと、相続人が何十人という人たちの合意を得ないといけなくなる。</p> <p>県では空き家連携協議会というものがあり、弁護士などの専門家の方に空き家の除却の手助けをしてもらっているが、それでも建物の除却は難しい。</p> <p>空き家の除却をしたいと自ら手を挙げる人の土地に対しては、空き家の跡地活用ができると思う。</p> |
| 委員 | <p>先月、空家対策協議会に参加した。弁護士さんのお話を聞いて、空き家の除却には時間がかかることを知った。空き家の除却については、ハードルが高いと思う。</p> |
| 事務局 | <p>空き家の除却については、空き家の所有者に「放っておけば町がしてくれる」と思われないようにするためにも、闇雲に空き家の除却をすることもできない。</p> <p>危険を有する建物（空き家）に対して、建物（空き家）の除却を行ってきたい。</p> |
| 委員 | <p>指標を示して目標を立てていくうえで、誰が責任を負って実行、達成までを行うのか。建設課が責任を負うのだとすると、与論町の中で役割分担をしないと、誰も責任感をもって行動しないではないか。建設課だけでなく、与論町の中に実行部隊を作るとかが必要になるのではないかと。</p> |
| 事務局 | <p>今回掲げている住生活基本計画の施策というものは、建設課だけでなく役場全体で行っていく施策になってくる。</p> <p>何かやったことが数値を見ることによって、ある程度取り組まれていることが分かる、</p> |

| | |
|-----|--|
| | <p>ということを示すのが指標である。目標ではない。</p> <p>指標は、施策の効果をはかる目安だと思ってほしい。</p> |
| 委員 | <p>住居の提供に関しては、さほど心配していない。仲間内ではあるが計画をしている。</p> <p>町の施策とは別に、今の不足時であれば、自分たちの自己判断で民間は動く。</p> <p>自分たちが把握しているだけでも、今年で20所帯が増えると思う。</p> |
| 事務局 | <p>指標について。</p> <p>【良質な町営住宅の整備】を例にとると、目標というのは10年間で〇戸ということだが、指標は、今の町営住宅の応募倍率9倍を2,3倍にするために、良質な町営住宅の整備をしたり空き家の活用をしたりしながら賃貸住宅全体として供給をしていくことで、需要と供給のバランスが良くなっていき、最終的に応募倍率が1,2倍になったとすると、ここに掲げている施策を行った効果がありました、というものを評価していくことになる。</p> |
| 委員 | <p>特優賃は離島では利用できないのか。管理している戸数に制限があったと思う。</p> |
| 事務局 | <p>以前は特定優良賃貸住宅制度があったが、現在は地域優良賃貸住宅制度、サービス付き高齢者住宅制度にかわっている。</p> |
| 委員 | <p>特優賃の場合は、何戸以上の管理経験が必要であった。</p> |
| 事務局 | <p>以前は特優賃制度で管理者の資格として、経験値や管理戸数を求められていた。民間が整備する住宅はサービス付き高齢者住宅にまともっている。</p> |
| 委員 | <p>今のところ、町営住宅の整備と空き家の活用についての話が中心であったが、耐震診断・改修について今ある住宅の安全性を高めていく話や、今お住いの高齢者の方々の住まいの話も大事になってくる。そのあたりで何か意見はないか。</p> |
| 委員 | <p>県の住生活基本計画にある【自然災害に対して安全な住まいづくり】について。</p> <p>計画に基づいて、自然災害の避難場所づくりに補助金を出すような施策を作ることができるのか。町の財政だけでは厳しい場合、県や国からも補助が出ることもあるのか。</p> |
| 委員 | <p>計画に盛り込むことで、県からの補助が受けられるのか。</p> |
| 委員 | <p>市町村の場合には、この計画は必ずつくらないといけないものではない。</p> |
| 事務局 | <p>基本的に住生活基本計画というものは、県であれば、県が各施策の目標を達成するために努めていきますという計画。もちろん、各市町村においてもそうである。</p> <p>計画に書かれたことを推進するために、県として、国の補助金を活用できるところは一緒に努めていく。新たに県が、補助金を創設するかどうかは別になる。</p> <p>国の補助金で活用できそうな補助金を見つけることはお手伝いできる。</p> |
| 委員 | <p>町営住宅の整備については、県の方でも、国に補助金をもらえるように擁護している。</p> |
| 委員 | <p>計画書に書くことにより擁護しやすくなるということか。</p> |
| 委員 | <p>そういうこともあると思う。町営住宅の整備については、長寿命化計画で詳しく書くことになると思うが、この住生活基本計画で住宅を増やしていく方針を立てているので、長寿命化計画でもそういう方向性になると思っている。</p> |
| 事務局 | <p>住生活基本計画というものは、住宅の政策の基本的な計画をつくるものであるので、総合振興計画の住宅部分というイメージを持っていただきたい。施策を具体的にやっていくとなった時に、役場の方々は予算取りや使える事業費を探していくことになる。これから10年間でやっていくことの意味表示をしていく。基本的な方針があり具体的な取組に移る時に、根拠がないと何もできないので、根拠になるところがこの住生活基本計画であるのご理解いただきたい。</p> |

住宅整備の話。参考資料である県の住生活基本計画では、公営住宅の供給目標量というものが書いてある。県の計画策定は義務化されているが、市町村は努力義務である。県の計画では指標や公営住宅の供給目標量を定めるように法律の中でなっているため、県営住宅、市町村営住宅、など鹿児島県全体でどれくらい供給していくかが書いてある。この供給というのは、新築の住宅や空き家も含めて10年間で供給する量が書かれている。

与論町の住生活基本計画の中でも、公営住宅の供給目標量を打ち出すことは可能ではあるが、それよりは指標で、異常に高い町営住宅の応募倍率を住宅の需要と供給のバランスが均衡するところまで引き下げられる必要がある。町営住宅や民間住宅の供給、または空き家を活用することによって、うまく需要と供給のバランスを取れていき、それが結果として与論町住生活基本計画のいろいろな施策を打っていった成果の指標となり、それである程度の施策効果があったということが言える。このような整理の仕方が良いと思う。

事務局 参考までに。公営住宅法の中で、県が住生活基本計画を作らないと、県内の公営住宅整備に係る補助金はもらえない。なので、県としては必ずつくらないといけない。計画に基づいて実施されるものでないと公営住宅の整備費用をもらうことができないので、供給目標量を定めてどのような計画で公営住宅を整備していくのか言わないといけない。

委員 与論町の町営住宅の平均家賃はいくらなのか。

事務局 住宅の古さや住宅の建築費用によって違う。

委員 古い住宅だと1万円とかである。

委員 その金額なら、町営住宅に住みたいと思う。

事務局 町営住宅は、低所得者を対象になっている。基本的には、毎月の収入が158,000円以下の方が対象で、収入が上がっていくと家賃も上がっていく。ある程度の収入になると、退去を命じることになる。

あくまでも今回掲げている民間住宅の活用と公営住宅の整備のところで行くと、本当に住宅に困っている方、民間住宅の家賃を支払えない方に対して住宅セーフティネットとして公営住宅を提供していく、一方で、移住者の方、収入があり持家を持つまでもない方に対しては空き家の活用や民間住宅の活用を促す、そうすることで需要と供給のバランスを取ることが必要になってくると考えている。

委員 町営住宅に住んでいる人で、所得が高くなり退去を命じられた人は本当に出ていくのか。

事務局 明け渡し請求が出るので、出ていかないといけない。

収入が158,000円をすこし上回る程度であれば、高い家賃になるだけだが、完全に高い場合は明け渡し請求となり、出ていかないといけない。

事務局 公営住宅に住んで高い家賃を払うなら、住宅を建てたいと思う人が多い。

今、役場の方でも公営住宅の整備の準備や古い公営住宅の改修など動いており、民間の住宅の方にも声をかけている。阿野委員は、頼んだ1週間後には3棟計画をしてくださった。谷山不動産にも声をかけている。公営住宅、空き家、民間住宅の活用に向けて動いているが、なかなか利用できる土地がない。

観光客の増加を目指す上で、観光客向けの宿も整備をしようとしている。

委員 与論島にはここ2、3年、台風が来ていないが、大きな台風の時、屋根が飛んでしまっ

| | |
|-----------|---|
| | <p>て家がなくなった人へ貸すことができるような住宅もない状況。災害時の住宅も考えないといけないと思う。</p> |
| 委員 事務局 | <p>平時と非常時の住宅の使い分け。応急仮設住宅の供給に関わる話。</p> <p>応急仮設住宅ついて、基本的には県が市町村に委託して建てる。お金は県が払うが、市町村がつくることになる。</p> <p>プレハブの住宅だが、使用期間を2, 3年延長する場合もある。</p> |
| 委員 | <p>市町村が個別に、プレハブ建築協会などと緊急避難施設の供給の協定を結ぶことなどもないのか。役場が、鉄筋コンクリート造の建物であるホテルと協定を結んで、一時避難先として利用する例もある。</p> |
| 委員 | <p>そのような宿泊施設がないので、していない。</p> |
| 委員 事務局 | <p>災害時には、ある宿泊施設を借り上げて対応していたと思う。</p> <p>H24の台風時に激甚災害指定を受けた時、当時あった保育園を災害施設として利用できるように改修をして8戸用意している。</p> <p>コロナの対策として、隔離施設も用意している。看護師さんたちの泊まる場所を確保するために、その保育所を利用してもらっている。</p> |
| 委員 | <p>非常時に利用できる一定数の住宅の確保も必要ではある。</p> |
| 委員 | <p>P19の即入居可、要修繕(軽)の住宅の状況はどうなっているのか。即入居可というのは、不動産として貸し出されているのか、利用目的もなく空き家なのか、どうか。</p> |
| 委員 | <p>P19の調査は古いものであり、今年に鹿児島県の共生・協働に関する取組の事業として空き家調査を行えるということで、奄美市のNPO法人と与論町の民間事業者、与論町で実行部隊をつくって調査を行った。はっきりとした判断基準があるわけではないが、見た目判断して86件の空き家があることが分かっている。</p> <p>2015年の調査に比べると状態が良い空き家は減ってきており、空き家の所有者の確認をして、空き家の利用が可能であるものはもっと少ない数で、7件となった。</p> <p>この7件に関しては令和4年度以降に活用していければと思っている。</p> |
| 委員 | <p>空き家の活用は、活用できる物件を増やす必要がある。</p> <p>空き家を活用できない理由には、1年のうち盆と正月に帰ってくる、仏壇がある、神棚がある、等がある。そのような空き家の所有者には空き家の片づけを手伝ってくれる業者を紹介したり(空き家の片づけをしてくれるNPO法人がある)、空き家の一角以外を貸し出してくれるようお願いしたりするやり方もできる。</p> <p>いかに空き家の持ち主をやる気にさせるかどうかを考えないといけない。</p> |
| 委員 | <p>家主からの相談で、貸した空き家に瑕疵があった場合、貸主の責任になるのではないかとということで空き家の使い方について制限をかけたいということであった。</p> |
| 委員 | <p>空き家を貸したい人が相談する窓口が必要なのではないか。</p> |
| 委員 | <p>改修費用にいくら掛けたらどの程度改善されるのか、提示も必要なのではないか。</p> |
| 委員 | <p>空き家バンクの制度について。</p> <p>不動産は、重要事項説明やいろんな説明をしないといけないが、町は紹介をするだけである。しかし紹介をしたからには、町にも責任があるのではないかと、という不安もある。不動産会社がしている説明はしなくてよいのか、どうかわかっていない。</p> |
| 委員 | <p>空き家バンクの運営については、各市町村でも空き家バンクをもっているのだから、そこを参考にしながらやっていけたらよいと思う。</p> <p>空き家の片づけをしてくれるNPO法人について。</p> |

| | |
|------------|--|
| | <p>話を聞きに行ったことがある。ポイントは、地元の人が主体になっていることであり、行政の方から空き家の改修を促すのではなく、集落の知り合いから空き家活用の提案をすることが、事業がうまくいくコツだということであった。</p> <p>顔が知っている中で相談ができるし、移住者も安心できると思う。</p> |
| <p>委員</p> | <p>目標3のシェアハウスの件。</p> <p>現在、観光の振興計画に参加している。</p> <p>民宿が担い手不足、建物の老朽化ということで、シェアハウスを検討しているところが出てきている。総合的・効果的に展開するための施策に反映してはみてはどうかと思う。</p> <p>1件は、結構長く与論町で働いている方で、シェアハウスの大家さんと仲良くしている様子である。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>別の協議会（空家等対策計画の策定委員会）での資料になるが、本町の空家の除却制度を利用したものが5年間で6件、空き家の活用の補助制度を利用したものは、4年間で3件、住宅整備事業を利用したものが4件ある。</p> <p>10月末までの情報でいうと、空き家バンク登録8件、うちシェアハウス2件、アパート3件。不動産業者さんが少ないので、直接契約がほぼ。</p> |
| <p>委員</p> | <p>不動産業が弱いことが問題なのではないかと思う。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>以前は不動産事業者がいなかったので、トップ制度を利用して宅建業を持っていない方でも流通に参入していた自治体があったと聞いたことがある。</p> |
| <p>委員</p> | <p>実際、家を紹介しているが、もちろん報酬はもらったことはない。</p> |
| <p>委員</p> | <p>契約書を交わしていない家も多いと思う。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>空き家に関して。空き家の情報を見れるように、地図に空き家の位置や情報を乗せて、いろいろな人が利用できるようなやり方にしていく予定である。</p> |
| <p>委員</p> | <p>与論の住宅について。</p> <p>かつては家で冠婚葬祭をすべて行っていたので、床の間の面積が大きかった。以前は30㎡を床の間が占めており、仕切りも簡単な壁でつくられていたので、構造的に弱いものであった。</p> <p>今は生活が変化して住宅事業も変わり、住宅の大きさが120㎡程度であり、各部屋の仕切り壁も構造的に弱いものではなくなっている。</p> <p>町としては住宅をRCでつくることを推奨している。しかし、RCの減価償却は50年であり、木造は25年であるので、税負担は木造の倍かかってしまう。本町は台風の影響もあり、RCの建物でも塩害の浸透率が高いため、腐食が激しい。減価償却を50年から30年にしてもらえればと思っている。現在、塩害の浸透率については鹿児島大学で研究をしてもらっている。</p> <p>与論町は鹿児島市と同じ税（12万円/㎡ほど）であり、町としては固定資産税がたくさん入ってくるので良いが、移住人からすると移住しにくいのではないかと。</p> <p>地域に合わせた評価ができるのであれば、災害に強いまちづくりや住宅政策ができるのではないかと。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>土地の融通、借りたい人貸したい人の相談体制、民宿を中心としたシェアハウスの展望、空き家の情報提供、などのキーワード、ご意見をいただきましたので、これらをまとめながら施策を考えていきたい。</p> <p>基本理念について、次回は事務局の案として提示する。与論町らしさとはなにか、ど</p> |

| | |
|------------------|--|
| 5. 閉会 事務局 | のような与論町にしたいのか、という視点に立ってご意見をいただければと思う。 次回は計画（案）を提示できればと思う。 1月の下旬から2月の上旬に第3回目を開催予定 以上 |
|------------------|--|