

## 第2回 綾川町空家等対策協議会 議事進行

日時：令和5年3月24日（金） 14:00～15:00

場所：綾川町綾南農村環境改善センター 1階研修室

### ●出席委員

福家 利智子（町議会）、菊池 昌晴（弁護士）、半井 雄介（司法書士）、村山 裕子（宅建協会）、岡田 英則（不動産協会）、池田 裕美（建築士会）、岡田 きみ子（民生委員）、松崎 哲雄（自治会連合会）、前田 武俊（町長）、谷岡 学（副町長）

### ●欠席委員

なし

### ●傍聴者

なし

### ●事務局

総務課長：宮前、いいまち推進室長：福家、同主査：川原、同主任主事：苧坂

### ■議事進行（事務局）

0:02	<b>開会前</b>
事務局	失礼いたします。皆様、こんにちは。 本日はお忙しい中、ご参加いただきまして誠にありがとうございます。本日全体の進行を務めさせていただきます、綾川町総務課長の宮前と申します。どうぞよろしくお願 いいたします。
0:20	<b>1. 開会</b>
事務局	ただいまから、令和4年度、第2回「綾川町空家等対策協議会」を始めさせていただきます。 なお、当協議会につきましては公開を原則としておりますが、傍聴の申請はございませんでした。
0:45	<b>2. 町長あいさつ</b>
事務局	それではまず最初に、綾川町空家等対策協議会開会にあたりまして、綾川町長 前田武俊よりご挨拶申し上げます。
町長	改めまして皆さんこんにちは。 本日は、令和4年度の第2回綾川町空家等対策協議会を開催いたしましたところ、大変お忙しい中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。また平素綾川町行政に対し

まして格別のご高配を賜っております。お礼を申し上げます。

先日、令和5年3月3日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案が閣議決定されております。この法律案は、空き家の増加が見込まれる状況を踏まえて、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から、空き家の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するというものであります。

本町におきましても、空き家対策を強化するために令和5年度でございますが、中間管理住宅整備事業や空き家相談員の設置などを新規事業として取り組むことになっております。

中間管理住宅整備事業でございますが、町内の空き家を町が借り上げまして、機能向上を目的としたリフォーム工事を行ったうえで、移住者に賃貸物件として貸し出すというものでございます。

空き家相談員につきましては、空き家の所有者等に相談員が直接アプローチして、空き家対策の普及啓発を行い、利活用や除却の推進を行うものであります。

これらの新規事業はもとより、今後綾川町におけます空き家対策の推進のために、協議会のみならず、連携が必要となると思われまます。そのために、皆様方の専門的なご意見をお聞きすることも多々あるかと思っておりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。

空き家対策は全国的な問題でございます。

今朝もNHKのニュースでやっておりましたが、空き家での窃盗が問題となっているようでございます。

いろいろと施策を打たないと手遅れになることもございます。町としても、スピード感を持って、取り組んで参りたいと思っておりますので、今後ともお力添えをよろしくお願い申し上げます。

本日は本当にありがとうございました。

3 : 35

### 3. 委員紹介

事務局

ここで当協議会に初めて参加される委員の方がいらっしゃいますので、ご紹介させていただきます。

綾川町民生委員・児童委員協議会 会長 岡田 きみ子様です。

4 : 00

### (会議の成立)

本日は、全委員10名のご出席でございますので、綾川町空家等対策協議会設置要綱、第6条第2項により、当協議会が成立していることを、ご報告申し上げます。

4 : 20

### (会議録の作成及び公表について)

事務局

議事に入る前に「会議録の公表」について説明させていただきます。

当協議会につきましては、空家等対策協議会運営要領第9条の規定により、公開又は非公開にかかわらず、協議会終了後に作成することとしております。同要領第10条の規定により、会議録を発言者の確認を行った上で、綾川町ホームページに掲載し公表するものとしております。

会議の中で発言いただく際には、マイクを使用しお名前をおっしゃっていただいてからご発言いただきますようお願いいたします。円滑な会議録の作成のためにご協力をお願い

いたします。

5 : 13

#### 4-(1). 綾川町空家等対策計画について

事務局

それでは、議事に入らせていただきます。

協議会の議事運営につきましては、協議会設置要綱第6条の規定により、会長であります町長をお願いを申し上げます。

会長

それでは、協議会設置要綱によりまして、進行をさせていただきます。

早速、議事に入りたいと思います。

議事の1番目、「綾川町空家等対策計画について」事務局より、説明をお願いします。

事務局

議事の1番目、「綾川町空家等対策計画について」でございますが、別紙素案を先日、委員の皆様へ事前に送付させていただいております。

なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が令和5年3月3日に閣議決定されたところです。別紙「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」をご覧ください。

まず、今回の改正の「背景・必要性」です。

背景として、「居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍、今後も増加すること」が挙げられています。

そして、「特定空家等の除却をさらに促進させ、特定空家等に至る前に有効活用や適切な管理を総合的に強化する」必要性が挙げられています。右の図にありますように、「空き家が発生」した段階で「活用」を進め、「管理不全」に至れば「悪化の防止」を進め、特定空家等に至れば「除却等」の対処を進めるということです。

今回の改正は、この段階ごとに施策を充実させよう、「空き家を増やさない、管理不全な空き家を増やさない、危険な空き家の除却はさらに円滑化しよう」とするものです。

次に法案の概要について説明を加えさせていただきます。

まず、「所有者の責務強化」を打ち出したうえで、「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3つの段階ごとに拡充されています。

「所有者の責務強化」については、現行の「適切な管理の努力義務」に加え、「国、自治体の施策に協力する努力義務」が新しく加えられています。

「1. 活用拡大」の項目では、「①空家等活用促進区域」「②財産管理人による所有者不在の空き家の処分」「③支援法人制度」の3つが挙げられています。

「①空家等活用促進区域」については、市区町村がその区域と指針を定めることで、空き家の活用の障害となっておりました「前面道路の幅員規制」いわゆる「接道不良」や建物用途の変更について合理的な判断が可能となるようにしていこうとするものです。また、市区町村長から所有者に対して指針に合った活用を要請することができるという条項を加えられています。

「②財産管理人による所有者不在の空き家の処分」については、後の項目で説明させていただきます。

「③支援法人制度」については、空家等管理活用支援法人を市区町村長が指定することで、所有者等への普及啓発、相談対応を任せられるようになります。また、法

人は市区町村の単なる下請ではなく、法人側から提案を行うなど、能動的に個々の事案の解決に取り組むことができます。

「2. 管理の確保」の項目では、「①特定空家化を未然に防止する管理」と「②所有者把握の円滑化」の2つが掲げられています。

「①特定空家化を未然に防止する管理」として、新たに、「放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家」が「管理不全空家等」として定義され、市区町村長に指導・勧告を行う権限が付与されます。勧告に至った場合には、固定資産税の住宅用地特例の適用が解除されます。

「②所有者把握の円滑化」については、実務上の論点とされていた電力会社や水道事業者の情報提供を要請し得ることが明示されたものです。

「3. 特定空家等の除却等」の項目としては、「①状態の把握」「②代執行の円滑化」「③財産管理人による空家の管理・処分」の3つが挙げられています。

「①状態の把握」については、新たに市区町村長に所有者等に対する報告徴収権が付与され、過料により担保されます。

「②代執行の円滑化」については、「災害その他非常の場合」に限られますが、命令等の手順を経ることなく代執行が、新たに制度化されます。また、この緊急代執行と所有者不明の際の略式代執行については、行政代執行法及び国税徴収法により徴収することができませんでしたが、新たに準用されることとなります。

「③財産管理人による空き家の管理・処分」については、令和3年民事基本法制の見直しに盛り込まれた「管理不全土地・建物管理制度」「所有者不明土地・建物管理制度」の活用を想定したもので、これに必要な財産管理人選任請求権が市区町村長に付与され、個別に利害関係を示す必要がなくなります。

【目標・効果】については、国土交通省の数値目標であり、

①空家等活用促進区域の指定数は、施行後5年間で100区域、

②空家等管理活用支援法人の指定数は、施行後5年間で120法人、となっております。

これらは、単純に47都道府県で割り算すれば、1県当たり2つ程度となります。

③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数は、施行後5年間で15万物件とされています。国の住生活基本計画において「令和3年度から令和12年度にかけて市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数を20万物件」とされていますので、これをさらに加速させる目標設定となっております。

以上が、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」の概要となります。

12 : 58

これらの改正法案や2月に開催しました本町の空家等対策協議会で提案させていただいた中間見直しの方向性の内容を踏まえて、本町の空家等対策計画の改定を行っております。しかし、国からの具体的な運用や対策を示すガイドラインはまだ明らかとなっていないため、当該計画についても国からの指針次第で変更となる部分もあるかと想定されます。そのため、今回は現在提案させていただいている内容で協議会決定とさせていただき、ガイドライン等の国からの指針が公表されてから計画の変更が必要な部分の対応を行い、その対応を行った後に再度、本協議会で諮らせていただく形で進めさせていただきます。

事務局からは以上になります。

会長

ありがとうございます。

では、ただ今の説明、また「綾川町空き家等対策計画」について、何かご意見や、お気づきの点がございましたらご発言いただければと思います。

福家委員

15 : 40

私の方から一つ要望でございまして、20ページの「官民の連携、協力体制の構築に向けて」ということございまして、この中にこれからボランティア活動ということで、それぞれの専門職が知見、技能を提供できるような要請をしていく、連携をしていくのですが、早めにプロジェクトチームを作りながら、中間管理住宅も含めて選定することも必要だと思いますので、このプロジェクトを早めに立ち上げていただきたいと思いません。

事務局

福家委員様の質問にお答えしたいと思います。

冒頭に町長のあいさつにありましたとおり、空き家対策は待ったなしという状況で、早急にスピード感を持ってということで私共も指示を受けております。

このプロジェクトチームについては、綾川町の空き家に対するプラットホームということで、早急に立ち上げたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

半井委員

17 : 10

法律の改正等により、財産管理人の空き家の管理であったりとか、住宅用地特例の解除等、制度が変わってくるのは私も聞いてまして、実際具体的に、綾川町の方で今の時点ですでに目星をつけているというか、正式な運用が始まれば早速動こうかと検討しているところがあるかどうか、あるいは将来的にどのくらいの規模、件数を指定対象とする予定があるか、今の時点で決まっていることがあればお聞かせいただきたいと思いません。

事務局

財産管理人の選任につきましては、本町においては、実績はありません。

住宅用地特例の解除についても同じく実績なしです。

現在空き家に関することを様々な住民の方から要望いただいております、適宜相続人の調査を行っております。

現時点では、調査の終わった空き家に関しては、相続人の方に文書による指導を行っております、今のところすべて対応していただいているところです。

ただ、まだ相続関係が全部洗い出せてない空き家も何件かありまして、そちらの方はですね、例えば全く相続人がいないとなりましたら、その空き家を最終的に除却する、解体するとなった時には、選任請求をする可能性があります。

今のところ、具体的にこの空き家は選任請求するだろうというのはないのですが、近い将来出てくるのではないかと想定はしております。

目標数については今のところ対象となる案件がないので設定はしておりません。

以上です。

池田委員

19 : 53

前回の会議の時に、大規模な修繕、大規模な模様替えの確認申請の際に、断熱改修が必要になるかもしれませんとお伝えさせていただいたのですが、その後、国土交通省から回答がありまして、大規模な修繕、大規模な模様替えに関しては、断熱改修は求めない

という方向が出ましたのでご報告させていただきます。

ただし、二階建ての建物か、平家で200㎡を超えるものの大規模な修繕や大規模な模様替えに関しては、都市計画区域外であっても建築確認は必要ということなので、断熱改修はしなくてもいいという形ですが、今まで建築確認がなかった地域の建物を大規模に改修する場合には、建築確認が必要であるということだけは加味していただけたいと思います。

以上です。

菊池委員

21 : 26

お聞きしたいんですけども、冒頭の町長さんのお話の中で、町が空き家を借り上げてそれを賃貸すると、転貸するというようなお話もあったと思うんですが、それについて、どのような想定をされているのかを教えてくださいというところと、あと、計画書8ページの綾川町の「その他の住宅」のところが、平成20年を100とした場合に平成25年が322、平成30年が235と減っていると思うんです。この減った要因が何なのか少し気になったものですから、それを教えてくださいのと、今日配布された「特別措置法の一部を改正する法律案」の中に「安全確保等を前提に接道にかかる前面道路の幅員規制を合理化」とあるのですが、具体的には、4mの幅員道路についての接道義務をもう少し緩和するといったことなのではないでしょうか？そのあたりを教えてくださいと思います。

委託業者

まず、8ページでございますが、これは実は統計のマジックといいますか、この統計はいわゆる抽出調査、サンプルを取って全体を図するという方法をとっています。サンプルの取り方で微妙に変わってくる、母体が小さいと変わってくるということでもあります。実はこのような傾向は、県内の町で結構出ておまして、このような動きは綾川町だけではないことでもあります。全体としてどうなのというところは、香川県全体の数字を上に出させていただいておりますので、そちらの方を一つの目安としていただければと思っております。

前面道路ですね。空き家問題の中で、空き家の利活用を考えていきますと、利活用イコール他の建物を建てる、空間として利用していくことを考えると、再築可能かどうか大きな課題となります。その時に、都市計画区域において前面道路が4mないということになりますと、建築確認が下りません。そうなるとその土地は買い手が無くなるということになって参ります。道路が広がるまでみんなで頑張ろうねということでは、ものすごい時間とコストがかかり、いつになってもできないという風なことです。じゃあどうするのというところで、一つのエリアを決めて、例えばそこは防火のレベルを上げれば、1.8mあれば接道ありと認めるというような考え方です。

以上です。

事務局

私の方からは、中間管理住宅のことについて説明いたします。

令和5年度の新規事業ということで、過疎地域である綾上地区を対象にしている事業です。空き家を募集して借り上げたところに、町が事業費を入れて改築いたします。地主さんから借りるのは12年間を想定していきまして、12年間を固定資産税くらいの値段で借り受けて、町はそこを住めるようなリフォームを実施するということです。そののち、その住宅に住む人を募集して、その人に貸し出していく。令和5年度は1軒と思ってますけど、そのあと4軒づつと計画しております。事業費で、今のところ1800万円、ある程度耐震化も含めて、そのくらいの費用を想定しております。

菊池委員	借り受ける家の選定はどのようにしますか？
事務局	選定の委員会を設置しておりますので、その委員会でふさわしい空き家を選んでいく方法を取りたいと思います。
岡田英則委員	借家人の選定はどうするのですか？
28 : 32	
岡田きみ子委員	場所はどのように選定するのですか？例えば地区別とか？希望があったら募集するのですか？
30 : 08	
事務局	地区の選定はしておりませんので、綾上地区全体でみて、募集があったらその中から選定したいと思います。 入居者の選定ですけれども、これも選定の審査会を設けています。その中で、入居条件の中に、地域の行事に協力するとか町の行事に協力するといった項目を設けていますので、協力してくれる人を募集して選定委員会の中で選定していきたいと思っております。
松崎委員	推薦する人を設けるといっではないのですか？
事務局	基本として、人口減少対策と過疎地域の活性化促進という側面で行いたいと思っております。当然町内の方が移り住む、町外から移り住んで来てということ想定しておりますので、いただいたご意見を参考にして、慎重に借主を選定し、退去の条件についても、事前にしっかり借主の方に伝えたいと思っております。
半井委員	(中間管理住宅) 事業のことですが、初めに改修費用でお金を出して、賃料という形でそれを回収していくと思うんですけど、12年間退去なくいったとして、プラスになる想定なのか、プラスマイナスゼロでいければいいのか、多少持ち出しがある設定になっているのか、また12年経過した後のことは、居住者の方が居住を希望した場合とかはどのように設定されているのか教えてください。
33 : 21	
事務局	この事業につきましては、過疎債であるとか有利な借金を利用して、国の補助金を受けてやろうと思っております。その中で町の持ち出し部分が出てきますので、その持ち出し部分を12年間で割ってさらに12か月で割って賃料を決めたいと思っております。 12年借りた後ですけど、基本的には12年経ったら地主さんにお返しするという条件で借りていきたいと思っております。
村山委員	滝宮で営業しているんですけども、綾上の方で賃貸物件を探してほしいと依頼されることは正直ないんです。ニーズがあるかということと、綾上の方に町の賃貸物件があると思うんですが、そこの入居状況をお聞きしたいなと思っております。
35 : 07	
事務局	町の賃貸物件は2か所ございますが、今現在募集してますので、空きは確かにあるとい

う状況です。

綾上地区に賃貸物件がないということですが、この事業を実施するときに、同じような過疎地域に行って研修とか受けてきてまして、そういったところにもやはり賃貸物件は無いということで、賃貸物件がないプラス空き家を解消したいというところで、この事業に取り組んでいくというところであります。

36 : 54

#### 4-(2). 意見交換について

会長

続いて議事の(2)、「意見交換について」事務局より、説明をお願いします。

事務局

先日提出していただいた意見書をまとめた資料を本日配布させていただいております。

こちらの資料の構成ですけれども、質問として挙がっている意見につきましては、回答を意見のあとに記載させていただいております。

先に、質問いただいている部分について説明させていただきたいと思っております。

##### 「(1) 第1回協議会の議事に対する意見」の3つめ

「空き家実態調査の実施が令和4年に行われており、空き家数が前回より373戸増ということでしたが、前回の空き家479戸のうち、不良度や危険度ランクが悪化した空き家が無かったのかや、前回空き家だったものが利活用されたり、除去されたりした例は無かったのか分析することで、空き家対策の官民連携による空き家相談会や空き家対策冊子などに利用できるのではないかと思います。どのように利活用されているのか具体的な内容が知りたいです。良い例があれば、その利活用の方法を取り入れたり出来るのではないかと思います。」

というご質問に対する回答なのですが、不良度や危険度ランクが悪化した建物はありますが、詳細な数字までは把握しておりません。

前回空き家だった建物が利活用や除却等により空き家でなくなっているものについては130戸ありました。内訳は居住71件、除却45件、その他、管理会社の看板があるものや工事中等の物件については、14件挙がっております。

あくまで、空き家実態調査は外観目視ということになりますので、見るタイミング等で評価が変わることがございます。

次の質問ですが、

「空き家実態調査の家屋（建物）の調査項目がどのようなものがあるのか知りたいと思いました」

当該調査の際に使用した調査表を資料として添付しておりますので共有します。「空き家の判断」という部分が上から2段目にあるんですけども、こちらの方で、該当する可否かを調査していき判断するものとなっております。

あくまで外観目視ですので、詳細な設備状況は、敷地内に入れないことがほとんどですので、項目としてはありますけれども、実態調査の際につけるのではなく、調査のあとに町の方で把握することができれば調査に活用する内容となっております。

「IV空家等の状態把握」の部分が、雨どいや生活感、門扉、塀などの状態に関して調査を行います。この際に、「V住宅の不良度判定の測定基準」の部分で、いろいろな項目の中にそれぞれ評定内容がございまして、点数をつけていくと。この点数が一定数を



超えると、危険な空き家として調査の結果がでるということになります。どの程度なのかといいますと、下に「老朽度・危険度のランク」がありますが、0～39点までについては「ほとんど汚れ無く、修繕がいらぬ」、Bは「小規模の修繕により再利用が可能」これらは利活用が現状できるのではないかと想定される空き家となります。Cについては、管理はされていないのですが危険性はないものとなります。Dからはかなり危険度が上がりまして、Dが「管理が行き届いておらず、損傷が激しい」、Eになると「倒壊の危険性が有り、解体などの緊急度が極めて高い」ということになります。これらの「老朽度・危険度ランク」と「周囲に対する危険度ランク」を兼ね備えて、その空き家に対応していくかどうかをそれぞれ考える形となります。

調査表の説明については以上となります。

意見書のまとめの方に戻りますが、「(3) その他、ご意見等」で

「綾川町が実施している空き家対策の中に、民間住宅耐震対策支援事業が含まれていますが、空き家の認定を受けた空き家で耐震対策支援の補助金を利用した実績があるのでしょうか？また、空き家で耐震対策支援の補助金を利用して、併用して空き家リフォーム事業補助金を利用することは可能なのでしょうか？」

というご質問です。こちらの回答ですが、

空き家で「綾川町民間住宅耐震対策支援事業補助金」を活用した実績はあります。また、対策支援事業補助金と空き家リフォーム事業補助金の併用は可能です。

ただし、当該補助金は申請した方が事業実施後の住宅に居住する必要がありますので注意していただきたい点となります。

例えば、空き家バンクを通じて空き家を買った方は、住宅耐震対策支援事業と空き家リフォーム事業補助金の併用が可能となります。

空き家バンクを通じて空き家を売ろうとしている方は、空き家リフォーム事業補助金の活用は可能ですが、申請した方が当該空き家に住まわれないので、住宅耐震対策支援事業の活用はできないということになります。

質問については以上となります。

また意見書の一番初めに戻るんですけども、前回のご意見で「(1) 第1回協議会の議事に対する意見」の2つ目ですが、

「各業界の専門的な知見を踏まえた意見等をお聞きでき、充実していたと思います。ただ、発言の機会が少なく、知りたい情報、例えば不動産関係の委員から、綾川町における不動産の需要、今後の見通し等の事情をお聞きする機会があればなお充実したのではないかと思います」

というご意見がありましたので、今回意見交換の場を設けさせていただいて、いろいろと参考にさせていただければと思っております。

以上です。

会長

前回意見のあったもののお話を事務局から説明いたしました。

せっかくの機会ですのでいろいろなご意見、引き続きご意見をいただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

先ほど村山委員がおっしゃっていただいたように、綾上地区では物件の話がないということもあろうかと思うのですが、いろいろご意見があれば伺えればと思います。

村山委員

46 : 55

空き家に対して仕事をする中で、やはり年々空き家の相談自体も弊社にいただくものが多くなっておりませんが、今年、売り出し中の中古物件への問い合わせが例年より非常に減ったなあという風を感じております。あと、これは以前からなのですが、町内の空き家について相談を受けたときに大きな特徴の一つとしては、空き家に付属している田畑がついていて一緒に相談を受けるところで、田畑については私もあまり詳しくないところもありますので、所有者の方と一緒にどうしようかな、こうしようかと悩むことが多くあります。以前、陶の方で農地付きの空き家という制度を使いまして、売買の媒介をさせていただきました。その時に綾川町の経済課や農業委員会の方と相談して、スムーズに、その時は家庭菜園よりはちょっと広い畑だったので、スムーズに取引ができて、所有者の方も大変喜んで、若い方が入居されましたので、生産も管理されているということで、綾川町の空き家対策において、付属している田畑について相談できる場所や制度が今もあると思うのですが、そのあたりをお聞きしたいと思うのと、今後どのように田畑と空き家を一緒に考えていけるのか聞きたいです。

事務局

48 : 55

農業経営基盤強化促進法及び農地法の改正が令和5年の4月1日にある予定になっていまして、これは、農地等の権利取得に当たっての下限面積の要件を廃止するということです。これまで綾川町は4反、4000㎡が下限面積だったんで、その農地を持っている人以外は農地を取得できない、借りたりできないというような法律でございました。これが、下限面積が廃止されるということで、農地付き空き家の売買におけるハードルが下がったというようなことでございます。ただし、これについては農業委員会に十分相談してやる必要があると。それから新規の事業で令和4年度から農業振興公社のほうが、農機具をレンタルするような事業を新規に始めたんです。まだ十分に周知ができていないので、これをしっかり周知することによって、初期に農機具を買わないでもレンタルして体験してもらうことで、農業に興味を持っていただくとかそういうところを進めていきたいと思っております。

以上です。

岡田英則委員

50 : 47

前回の時から気になっていたのですが、空き家の調査で約800戸あって、その中で空き家バンク登録が1棟、これがどうも腑に落ちないんですよ。いろいろ考えてみたんですけど、この800戸の中で相続放棄物件、所有者不在物件はどのくらいあるかはつかんできます？実質所有者が分かっている物件とわかっていない物件の比率ですね。

事務局

そこは調査が十分できておりません。

岡田英則委員

おそらく、ランク別にすればDやEの物件なんかは相続不在者の物件だと思うんですよ。だからだいぶあると思うんですよ。私の勘ですよ。だから半分くらいは相続放棄物件じゃないかと思うんですけども、問題になるのはその空き家じゃないかなと思うんですけど。所有者が分かっている物件は所有者が自分で管理するなり、将来使うなり、自分で空き家のことを考えていると思うんです。

だから空き家でもより分けして、ほんとに町が困っている空き家はどれかというふうに筋道立てたほうが焦点がはっきりするのではないかと思うんですけどどうでしょうか。

事務局

岡田委員さんが言われる通り、空き家バンクでやっても、相続人さんが確定していて、自分の持ち物だとわかっている人、その人が都会にいたりしてずっと管理ができていないんだけど、最終どうしようもなくなって相談があるという物件が多々あります。専門家の建築士さんに見ていただいて家の図面を作ってですね、空き家バンクの方に申請します。不動産屋さんがついてくださるんですが、その時には既に手遅れな状態というような物件があって、「これ、綾川町、申し訳ないんだけど流通に乗せていけない」ということで戻ってくるものもやっぱりあるんですよね。ですから、空き家になる前の相談会とかで、空き家を管理するにもお金がいるよというところを十分周知していくということが大事かなと思います。

もう一つは、どうしても空き家は負の財産というところになりまして、どんどん増えていくので、その辺を十分に利害関係人の方に周知をしていって、綾川町はこういう施策がありますというところを十分PRすることによって、その数を少しでも減らしていきたいなというような考えではあります。

池田委員

55 : 34

空き家バンクの調査の方は、実際、私、何件か調査に入って図面作成等させていただいたんですが、登録が1軒ということで、空き家バンクの登録につながっていないんだなあということを感じさせられました。

私の個人的意見なんですけど、どこの行政庁にしても空き家問題は大きな問題で、主に若年層が中心市街地に集まって、いわゆる中山間地区、郊外の方に高齢者が住んでいるという状況が、日本全国同じような状況なんですけど、実際行政の方は今後高齢者を中心に集めるということを推進しているところが多いと思うんですけど、それを思うと、これはできるかどうかかわからないですけど、行政の方向として、高齢者を中心に集めて、若い世代は自然豊かな郊外で子育てを行うというような組織で、今住んでいる状況をシャッフルできるような法制度、何かこう助成金などを付けてそういう形で町の行政を行っていけば、行政サービスが必要なものは中心に集めて、町の行政負担、財政負担も減少すると思うので、そういったものを推進して、「綾川方式」という形で全国に発信していきけるようなものを提案していくのも一つの方法ではないかなと。例えば、全国のいろいろなことをやっているものを取り入れてやっていくのは二番煎じになってしまうので、それよりかは、綾川町に何が必要なかをまず精査して、どこも行っていないような、すべてがWIN-WINな形のものを作り上げて、そういうことができるのであれば一つの方法ではないかと思っています。こういったことも頭の片隅に入れていただいて検討していただければと思います。

事務局

計画の中にもあります通り、PDCAサイクルをしっかりと回して、何が有効的な施策かというところを十分探していきたいなと思っておりますので、またご意見の方よろしく願います。

59 : 20

#### 4-(3). その他

会長

それでは、議事の(3)、その他について、事務局より説明をお願いします。

事務局

その他として、「今後のスケジュール」について説明をさせていただきます。

現在お配りしている「綾川町空家等対策計画」を協議会決定とし、本町のホームページにて公開いたします。なお、「関係規定類」を併せて配布させていただいており、その

中で「綾川町特定空家等判断基準」等のいくつかの（案）がございます。これらの決定については、令和5年度の協議会において諮らせていただきたく存じますので、今回公開は行いません。

なお、来年度においても国の指針等をふまえて、計画を再度改定する可能性が高いため、計画に関するご意見については、適宜いいまち推進室までいただきたく存じます。以上、議事の（3）その他について説明を終わります。

会長

今後のスケジュールについての説明でした。

ただいまの説明について、なにかご質問等はございませんでしょうか。

ありがとうございました。皆様から、それぞれの立場でご意見いただいたと思います。計画については、現在の内容で決定とし、国から指針が示されてから再度、当協議会を開催し必要な改定を行うこととします。

本日は、長時間にわたりまして委員の皆様のご意見をいただきまして、ありがとうございました。

本町における空家対策として、皆様それぞれの立場で取り組んでいただけますよう、よろしく願いいたします。

それでは、進行を事務局に返します。

1 : 02 : 02

## 5. 閉会

事務局

委員の皆様、貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。

本日「意見書」を配布しておりますので、計画等へのご意見がありましたら4月7日までにいいまち推進室までご提出ください。「意見書」のデータが必要な場合は、会議終了後にその旨をお伝えください。

長時間に亘り、お疲れ様でした。

以上で本日の協議会は、終了させていただきます。

どうも、ありがとうございました。