

## 令和5年度 綾川町空家等対策協議会 会議録

日 時：令和6年2月26日（月） 10:00～11:36

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）、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）富田 秀信（自治会連合会）、前田 武俊（町長）、谷岡 学（副町長）

### ●欠席委員

半井 雄介（司法書士）

### ●傍聴者 2名

### ●事務局

総務課長：宮前、いいまち推進室長：福家、同副主幹：川原、同主任主事：山下

### ■議事進行（事務局）

0:00	<b>開会前</b>
事務局（福家）	<p>失礼いたします。皆様、おはようございます。</p> <p>定刻ご案内の時間よりは若干早うございますけれども、皆さんお揃いでございますので只今から令和5年度綾川町空家等対策協議会を開会させていただきたいと思っております。</p> <p>本日はお忙しい中、ご出席いただき誠にありがとうございます。本日の進行を務めさせていただきます、綾川町総務課いいまち推進室の福家と申します。どうぞよろしく願いいたします。</p>
0:18	<b>委嘱状交付</b>
事務局（福家）	<p>会に入ります前に、昨年より、委員の交代がありましたので、委嘱状の交付を行います。地域住民の代表としてご参画していただいております。綾川町自治会連合会前会長、松崎哲雄委員に代わりまして、綾川町自治会連合会、現会長の富田秀信様です。なお、任期は、綾川町空き家等対策協議会設置要綱第4条により、令和7年2月2日までとなります。</p>
1:28	<b>1. 開会</b>
事務局（福家）	<p>それではただいまから、令和5年度綾川町空き家等対策協議会を始めさせていただきます。</p>

事務局（福家） なお、当協議会につきましては、公開を原則としておりまして、本日の会議には、2名の方より傍聴の申請がありましたので、傍聴要領に基づき、入室を許可しております。よろしくお願いたします。

2 : 06

## 2. 町長あいさつ

事務局（福家） それでは初めに綾川町空き家等対策協議会開催に当たりまして、綾川町長前田武俊よりご挨拶申し上げます。

町長

改めまして皆さんおはようございます。

本日は令和5年綾川町空家等対策協議会を開催いたしましたところ、大変お忙しい中お集まりいただき誠にありがとうございます。

平素、皆様方には、行政に対してそれぞれの立場で様々なご協力を賜っております。この場をお借りしてお礼を申し上げます。

さて、今年の元日早々に能登半島地震が発生いたしました。尊い命が犠牲になるとともに多くの方が被災生活を余儀なくされております。また6万9千戸を超える建物が倒壊などの被害を受けております。本町におきましても、近い将来発生が予想されております、南海トラフを震源とする地震では最大震度6弱が想定されており、多数の家屋の倒壊が予想されます。その中には適正に管理されていない空家が相当数含まれ、発災後、人命救助活動、復旧活動において多大なる障壁となることが考えられ、防災の観点からみても空家対策は喫緊の課題であります。また、昨年12月13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が施行されました。

この法律は、空き家の増加が見込まれる状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、新たに、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等として管理不全空家等が規定される、空家等管理活用支援法人の指定が可能になるなど、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等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ものです。本町におきましても、空家対策を強化するために今年度より中間管理住宅整備事業を開始しております。

中間管理住宅は、町が町内にある空き家を借り上げ、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・定住希望者に貸し出しを行うものです。本年度は1件の申込みがあり、令和6年10月を目途に入居者を募集できるように現在リフォーム工事を進めているところです。

また、空家の利活用及び除却を促進するために、町と民間が協力して取組む官民連携の体制整備を進めており、令和6年度で綾川町独自の空家流通促進プラットフォームの体制確立を目標に準備を進めているところであります。

今後も本町における空家対策の推進のために委員の皆様には引き続き専門的な立場でお力添えをいただきますよう今後ともよろしくお願いいたします。

簡単ではございますが以上でご挨拶とさせていただきます。

5 : 50

## 3. 委員紹介

事務局（福家） それでは続きまして、次第の3、委員の紹介に移ります。ご紹介の前に、本日、はんい

司法書士事務所、半井 雄介委員から、欠席の連絡が入っておりますのでご報告をいたします。

事務局（福家） それでは、委員のご紹介をします。  
初めに、綾川町長、前田町長です。

前田町長 よろしくお願いいたします。

事務局（福家） 当協議会につきましては、設置要綱第5条に基づき、町長が会長となります。続きまして副会長、全日本不動産協会、香川県本部、監事、岡田英則様です

岡田委員 岡田です。よろしくお願います。

事務局（福家） 続きまして、正面向かいまして右側より、  
綾川町議会 総務常任委員会委員長 福家 利智子 様でございます。

福家委員 皆さまおはようございます。福家です。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

事務局（福家） そのお隣、田代・菊池法律事務所 弁護士 菊池 昌晴 様でございます。

菊池委員 菊池です。よろしくお願いいたします。

事務局（福家） お隣、香川県宅地建物取引業協会 高南地区の 村山 裕子 様でございます。

村山委員 村山です。よろしくお願いいたします。

事務局（福家） 続きまして、左側に移ります、香川県建築士会 理事 池田 裕美 様でございます。

池田委員 池田です。よろしくお願ひします。

事務局（福家） お隣、綾川町民生委員・児童委員協議会 会長 岡田きみ子 様でございます。

岡田委員 岡田でございます。よろしくお願ひいたします。

事務局（福家） お隣、綾川町自治会連合会 会長 富田 秀信 様でございます。

松崎委員 富田です。よろしくお願ひいたします。

事務局（福家） 最後、谷岡 副町長でございます。

谷岡委員  
(副町長) おはようございます。委員の皆様には大変お世話になっております。どうぞよろしくお願ひいたします。

事務局 (福家) 続きます、事務局の紹介をさせていただきます。  
まず右側、総務課長 宮前でございます。  
左側、いいまち推進 山下でございます。  
後ろに いいまち推進室 川原でございます。  
最後に私、総務課いいまち推進室の福家と申します。よろしくお願ひいたします。

事務局 (福家) また、今年度、空家等対策計画の策定業務を、株式会社五星に委託しており、本日その担当者2名が同席させていただいておりますので、ご了承の程よろしくお願ひいたします。

事務局 (福家) 本日は、全委員10名のうち9名のご出席をいただいております。綾川町空家等対策協議会設置要綱第6条の規定により、当協議会が成立していることをご報告申し上げます。

#### 9:01 会議録の作成及び公表について

事務局 (福家) またここで議事に入る前に「会議録の公表」についてご説明をさせていただきます。  
本協議会については運営要領第9条の規定により公開又は非公開にかかわらず、協議会終了後に会議録を作成することとしており、同要領第10条の規定により、会議録を、発言者が確認を行った上で、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おります。円滑な会議録の作成のためにご協力をお願ひいたします。

#### 9:22 4-(1). 官民連携による空家等対策の推進について

事務局 (福家) それでは、議事の方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、前田町長にお願ひをいたします。会長の方で進行の方をよろしくお願ひいたします。

会長 それでは、早速、議事に入りたいと思います。  
議事の1番目、「官民連携による空家等対策の推進について」事務局より、説明をお願いします。

事務局 (山下) 議事1 官民連携による空家対策の推進についてご説明させていただきます。資料1をご覧ください。  
まずはじめに、官民連携による空家対策については、昨年改訂した本町の空家等対策計画で触れており、また、昨年2月の空家対策小委員会取りまとめの「今後の空家対策のあり方について」でも民間の専門家と行政が連携した空き家対策についての記載があります。  
今後の空家対策においては空家の発生抑制、利活用が重要であるとの見解が示され、

そのためには行政だけではなく、民間の力も積極的に活用していかなければならないといったものです。そういった状況のなかで、本町の取り組み状況をご説明させていただくものとなります。

それでは2ページをご覧ください。

現行の綾川町空家等対策計画の一部です。

青色のところ为官民連携による空家対策に関わる部分となっています。

次のページに移ります。

官民連携の一つの例として、「いこま空き家流通促進プラットフォーム」が紹介されています。

こちらは、様々な不安を抱える空家所有者に専門家が寄り添い、一つ一つの物件に対してオーダーメイドで対応方針を提案するといったものです。

次のページへお願いします。

こちらにも空家等対策計画の中で空き家の流通促進をはかる独自のアイデアとして紹介されている、地域不動産情報共有システムです。

次のページへお願いします。

ここからは改正空家法のバックボーンともなっております、空家対策小委員会取りまとめの「今後の空家対策の在り方について」のご紹介です。

基本的方向性で

活用困難な空き家の除却等の取り組みを加速化・円滑化

空家をなるべく早い段階で活用するとの考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組みを推進特定空家等の状態となる前の段階から、有効活用や適切な管理を促進し、地域経済やコミュニティの活性化につなげる

以上3つを掲げたうえでNPO等の民間主体やコミュニティの活動促進を求めています。

次のページになります。

とりまとめの続きになりますが、空家対策の現状について、赤色の下線部のように、自治体のマンパワー不足が繰り返されています。

次のページへお願いします。

そこで自治体のマンパワー不足を補う策として、専門家との連携について記載されています。

次のページへお願いします。

こちらのページでも民間の力を使った空家対策について記載されています。

こういった記載からもわかる通り今後の空家対策については、行政だけではなく、民間の力も積極的に活用して、官民が連携して取り組んでいく必要があります。

次のページから11ページまでは綾川町の空家の現状について記載しておりますが、昨年の協議会の際にご説明しておりますので省略させていただきます。

12ページになります。

本町においても人口減少が大きな流れである以上、住宅需要は徐々に低下していきま

す。その前に空家の発生を抑制し、累積の解消を進めていかなければなりません。

しかし「所有者だけ」「行政だけ」ではこれまでと大きな違いはありません。

そこでやはり本町においても官民連携による空家対策が求められます。

次のページへお願いします。

ところが、町内には官民連携の核となる組織がありません。

そこでまずは官民連携の枠組みを形成する必要があります。

この枠組みには、専門職団体はもちろん町内の金融機関にも参画を求め、地域全体の取り組みとして進めていきます。

また、改正空家法を踏まえ住宅支援機構の援助もご内諾をいただいております。

次のページにお願いします。

では具体的な枠組みの形成方法ですが、

まず各専門職団体・金融機関、それに綾川町とで空き家対策について連携するという協定を結びます。

連携協定自体は複雑にせず、この協定試案にもある通り綾川町空家等対策計画に基づく事項について連携協力するといったものにし、さらにこの際に空き地についても併せて考えるものとします。

そしてこの協定に参画する団体で「綾川町空家・空き地対策推進会議」を構成します。

これが核となる組織になります。

次のページにお願いします。

ではこの空家・空き地対策推進会議の役割ですが、政策実現の司令塔といったものになります。

空家等対策協議会で政策形成を行い、推進会議は官民にわたる政策実現の司令塔となります。

例えば、空家等対策計画の中でも触れられているプラットフォームの実現などです。

次のページにお願いします。

空家等対策協議会、空家・空き地対策推進会議、プラットフォームの位置関係のイメージになります。

空家等対策協議会で政策を形成し、空家空き地対策推進会議で政策実現するための具体的な方策を練り、その方策としてプラットフォームを作るといった形です。

また、空家対策のうち、管理不全空家や特定空家への対処といった行政権限の行使を「権力的施策」利活用の促進など行政権限を使わないものを「非権力的施策」としていきます。

非権力的な空き家対策について官民連携による充実・強化を図ることで、空き家対策が層の厚いものになるだけでなく、行政は、特定空家等、管理不全空家等に対する行政指導などに力を注ぐことができ、空き家対策全体の取り組み水準が大きく向上することが期待されます。

最後に官民連携の話がどこまで進んでいるかですが、

先ほどもお話ししました通り、核となる組織がない状態ですので、その組織を作るために各専門職団体、地元金融機関との協定締結に向けて、町から各団体にこの取り組みの趣旨を説明しに伺っている段階です。。

今後のスケジュールとしては来年度、6月頃を目途に協定を締結し事業の開始を予定し

ております。

以上が官民連携による空家等対策の推進についての説明となります。

会長 ただ今説明がありました「官民連携による空家対策の推進について」であります、今の説明に対しまして、何かご意見や、お気づきの点がございましたらお願いいたします。

池田委員 「いこま空き家流通促進プラットフォーム」については、行政が窓口の役割を担っているのですか？

事務局 はい

池田委員 「地域不動産情報共有システム」については、いわゆる空き家バンクとは異なるものですか？

事務局 空き家バンクとは異なるものです。

会長 他にございませんか？

#### 21 : 01 4-(2). 改正空家法と本町の空家等対策計画の見直しについて

会長 それでは議事2「改正空家法と本町の空家等対策計画の見直しについて」事務局より、説明をお願いします。

事務局（山下） それでは説明の方させていただきます。

右上に「資料2」と書かれた「改正空家法と本町の空家等対策計画の見直しについて」をご覧ください。

資料が61ページとたいへん分厚くなっており、時間も限られておりますので、すでにご承知いただいていると思われるところは省略しながらご説明させていただきます。

2ページをご覧ください。

我が国の空家等対策の歩みを独自に整理しております。

空家法施行前をシーズン0 平成27年の空家法施行後をシーズン1 そして令和5年の空家法改正後をシーズン2としています。

シーズン0は財産権の自由と独自条例のせめぎ合い

シーズン1は公共の福祉の保全をめぐるせめぎ合い

シーズン2は公共の福祉の増進、総合的な空き家対策の時代と位置付けられます。

続いて12ページをご覧ください。

こちらは先ほどの議事でもご紹介した、小委員会取りまとめの基本的方向性を踏まえ改正空家法で新たに追加された内容と空家等対策計画の連携関係を図示したものになりま

す。

改正空家法では新たに

空家等活用促進区域の設定

空家等管理活用支援法人の指定

管理不全空家等に対する行政指導

民法の活用が盛り込まれています。

空家等活用促進区域は、地域再生拠点などを中心にした一定の地域を空家等活用促進区域として定め、区域内で重点的に空き家を活用しようというものです。

空家等管理活用支援法人は、特定空家等、管理不全空家等に該当しない事案については法人に任せるとを可能にする制度です。

管理不全空家等は、そのまま放置されると特定空家等に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家等のことです。

民法の活用については、空家等について民法に規定される、不在者財産管理命令の請求、相続財産の清算人の請求、所有者不明建物管理命令の請求、管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令の請求。これらの請求権を市町村長に与える特例です。これにより、所有者不明建物について空家法では略式代執行しか手段がなく、周囲に与える悪影響と危険性が放置し難いレベルになるまでは除却できなかったものが、民法の特例を活用すれば、柔軟で素早い対応ができ、除却ではなく活用を進めることもできます。

これら4つのツールと関連・波及したツールが相互に連携しており、総合的な空き家対策の取り組みが重要であること、そしてその中心にある空家等対策計画の重みが増していることをご理解いただきたいと思います。

積極的に取り組みを進めなければ今後空家は確実に増加していきます。

空家法のツールを活用して用途のない空き家、またはその空間を利活用していかなければ、今後の地域間競争では生き残っていきません。

それでは次のページをお願いします。

ここからは空家法の改正点についてご説明してまいります。

まず改正前の空家法についてですが、右下の図をご覧ください。

改正前の空家法はこの赤い枠の中、特定空家等をなんとかするための法律であったと言ってしまうても良いかもしれません。

これが令和5年の改正で大きく変わりました。

次のページへお願いします。

こちらのページでは改正後の国、都道府県、市町村、所有者の役割についてまとめております。空家等活用支援法人制度の創設や、住宅金融支援機構の支援などが目立った改正点



です。特定空家等になる前に、空家の発生抑制や、利活用に向けての改正となっております。

次のページをお願いします。

こちらのページでは空家等対策計画に関わる事項を整理しております。

空家等活用促進区域に関わる事項が多くなっており、やはり利活用を積極的に進めていく姿勢が見て取れます。

次のページへをお願いします。

右下の図をご覧ください。

特定空家等と空家等の間に管理不全空家等というものが新たに設けられております。

ここでも特定空家等に該当する前に、問題が深刻化する前に対処ができるようになったことがわかります。

次は 18 ページへをお願いします。

それでは空家法の 4 つの主な改正点をどう本町の空家等対策計画へ盛り込んでいくかご説明いたします。

まず空家等活用促進区域ですが、こちらは町政全般とのバランス等からの検討、そして国庫補助金の動向なども勘案すべきものと考えます。

本町では建築行政に関する権限を持っておりませんし、当面しかるべき地域再生計画もないのであれば、先行事例を待っても支障はないと考えております。

そこで、空家等対策計画の中では「検討を継続」としたいと考えます。

次は 20 ページへをお願いします。

空家等管理活用法人の指定についてです。

この制度を活用するにあたっては、綾川町内に受け手となる法人が存在しないという課題があり、また町外の法人を指定した場合「地域事情が分からない」「協力事業者も町外からやってくる」という懸念もあります。

ですので、いきなり一人前の支援法人の指定を考えるのではなく、法人を育成することなどから考えていくべきかと思っております。また、先行事例を待っても支障はないと考えております。

そこで、空家等対策計画の中では、事務取扱要領を定めるが、当分の間指定しない。まずは官民連携を進める。としたいと考えます。

次に 22 ページへをお願いします。

管理不全空家等に対する行政指導についてです。

こちらは住民の関心も高いことから、早々に対応を進めるべきものと考えます。

そこで空家等対策計画の中では、基本指針・ガイドラインを踏まえ、判断基準を整備、実

施する。としたいと考えます。

24ページへお願いします。

民法の特例についてです。

こちらの制度は積極的に活用したいと考えます。

まず、空家法第22条を用いた行政行為、特定空家等に対する行政代執行などですが、こちらの行為については行政側の危険負担が懸念されます。例えば、行政訴訟になった場合の立証責任、手続きや調査に不備があった場合の責任が問われます。

ところが、民法を活用する場合には、私人間の訴訟などと変わるものではありません。

また、受託弁護士が法律家の目で事前審査することになるのでリスクは抑制されます。

さらに、処理件数も大きく向上します。

「公共の福祉」の実現という面でも、空家法では、特定空家等が「放置しがたいレベル」に至らなければ行政代執行により除却することができませんが、民法を活用するならば市場価値が高い空家、健全性の高い空家については除却ではなく活用を考えることもできます。

期間的にも、行政代執行の場合「やろう」というコンセンサスができてからでも。2年、3年を要しますが、民法を活用する場合、通常それほどの期間は要しません。

民法の特例を活用することは行政にとっても合理的な選択であります。

ただし、民法を活用する際の要件などのルール作り、また隣接者等が取り組む場合の支援のあり方を検討する必要はあります。

以上が空家法の改正点に対する本町の空家等対策計画への盛り込みになります。

次のページをお願いします。

続いて空家対策の枠組みについてです。

小委員会とりまとめで、発生抑制、活用促進、適切な管理除却の促進、NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進が今後の空き家対策として挙げられておりますが、それぞれの対策を考えていくうえで、空家の健全性は重要な指標となります。それと同時に敷地を含めた空家の市場価値が空家状態解消の分かれ目として機能します。

このマトリックスは縦軸を健全性、横軸を市場価値として領域を分けており、健全性の境界線は、新耐震基準を目安とし、市場価値の境界線は建物の除却費用が敷地売却収入内におさまることを目安としています。

このマトリックスのうち領域Aは建物の健全性が高く、市場価値も高いことから市場原理により空家状態を脱することが期待されます。

領域B1は建物としての健全性は高いものの何らかのマイナス要因、例えば接道不良などの周辺環境の問題により市場価値が低いといった要因により、市場原理では空家状態

から脱することが期待されません。

領域B 2は建物としての健全性は低いものの、敷地の価値が高いなどで市場価値が高いことから、市場原理により空家状態を解消することが期待されますが、何らかのマイナス要因、例えば所有者不明といった問題を抱え、その解消が期待されない状態です。

領域Cは建物としての健全性が低いうえに。市場価値も低いことから積極的な介入・支援が必要とされる状態です。

このマトリックスを用いて次のページから30ページまでそれぞれ考えられる施策を記載しておりますが、時間の都合上省略させていただきます。

32ページへお願いします。

ここからは特定空家等と管理不全空家等についてご説明させていただきます。

まず特定空家等に対する実績と小委員会とりまとめです。

全国の平成27年度から令和4年度までの特定空家等に対する措置の実施状況を見ますと1741市区町村のうち助言・指導を発した市区町村は、808団体（46%）にとどまりません。

しかし、特定空家等が存在しない市区町村があるはずがありません。

これについて小委員会とりまとめでは、「市区町村が特定空家等として取り扱う際は、将来的な代執行まで視野に入れる必要があるため、市区町村が特定空家等と判断することを躊躇する場合があるなど、現行の空家法では特定空家等のハードルが高くなっている」と記されています。また、「特定空家等と評価されるレベルまで状態が悪化する前の段階で管理不全の空き家の所有者に対して適切な管理を働きかける仕組みが規定されていない」そして固定資産税の住宅用地特例について、「特定空家等に該当しなければ固定資産税の住宅用地特例の解除は事実上困難である」と断じています。

次は34ページへお願いします。

これは空家の悪影響の程度と危険等の切迫性に応じて行うべき行政手続きを可視化したものですが、特定空家等に限らず、空家等に対する措置は「当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼしうるまたは、及ぼす影響の程度に応じて」つまり、「平等取り扱い原則」と「比例原則」に限界づけられる中で適正な行政手続きを遵守することがもとめられます。

続いて36ページをご覧ください。

これは都道府県別の空き家の数と、特定空家等に対する助言・指導件数の散らばりをグラフにしたものです。

特定空家等に対する助言・指導は「公共の福祉」の名のもとに財産権を制限しようとする第一歩であり、地域の実情に応じた補正や調整はあるとしても、これほどの散らばりは好

ましいとは思われません。

次のページへお願いします。

そこで新たに登場したものが「管理不全空家等」です。

管理不全空家等は将来的な代執行まで視野に入れる必要のない段階。

つまり特定空家等の前の段階において、法定行政指導のハードルを下げ、法定行政指導が不活発な状態を回避しようとするものです。

この「管理不全空家等」はまったく別個に要件を定義するのではなく、「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」にある空家として定義されています。

39 ページをご覧ください。

では管理不全空家等の判断基準はどんなものなのでしょうか。

国のガイドランを見ると、まず空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準については、基本指針と並ぶものとして「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るための必要な指針いわゆる（ガイドライン）が示されています。

このガイドラインには特定空家等及び管理不全空家等の判断基準が示されています。

この中で代表的な例であり、また、全体の基準となる、建物の倒壊等にかかる特定空家等の判断基準を見ると、②で「倒壊の恐れがあるほどの著しい屋根全体の変形」と並んで、「外装材の剥落もしくは脱落」が挙げられています。「倒壊のおそれ」と同等の「外装材の剥落・脱落とは？」と考えるとそう簡単ではありません。

次に管理不全空家等の基準を見ますと、さらに簡単になっています。1/20 超の傾斜が特定空家等ならば、1/20 を超えない傾斜は管理不全空家等となってきますが、どの程度の傾きから管理不全空家等になるのでしょうか？③に雨水侵入の痕跡とありますが、普通に住んでいる住宅でも相当数該当するかもしれません。このように国の基準は日本全国に広く対応しうる記載になっています。

次のページへお願いします。

では本町における管理不全空家等の判断基準をどうするかですが、やはり、ベースラインは特定空家等判断基準となります。しかし、特定空家等は「公共の福祉」と「財産権の自由」のバランスを求めるものであり、「他人の生命、身体、財産を侵害するおそれ」と「財産権の自由」のバランスが課題ですので、基本的に市町村の裁量に左右されるものではありません。

ところが管理不全空家等については予防的な行政指導であり、市町村の予防的対応の中に位置づけられます。

その定義づけにおいて「そのまま放置すれば特定空家等に該当する状態」とされています

ので、特定空家等の4類型にどう該当するのか、という見方をしなければなりません。

つまり、特定空家等該当性基準、すなわちこの図では赤い丸の内側であり、市町村は、国のガイドラインの範囲内で、赤い丸の外側のどこまでを管理不全空家等としてとらえるのか、考える必要があります。

なお、この判断基準については、現時点で香川県からのアナウンス等がありませんので、それを待っている状態です。

以上が特定空家等と管理不全空家等のご説明になります。

続いて47ページをご覧ください。

ここからは法改正とは直接関係ありませんが、空家等対策計画に盛り込みたい内容についてご説明させていただきます。

まず、空き家対策を支える人材と資金の問題についてです。

人材については先ほど議事1で申し上げました、官民連携の体制づくりに加え、戸籍など専門性の高い業務についての支援、新たに企業版ふるさと納税による人材派遣を挙げております。

資金については、住宅用地特例見直しによる税収増収累積分、企業版ふるさと納税、それに空家等対策基金の創設を挙げております。

次のページになります。

実は掛け声のわりに空き家対策がすすんでいない背景には財源問題があります。

そこで財源の確保手段として、固定資産税の住宅用地特例見直しによる毎年の増収分、ふるさと納税の収入などを「空家等対策基金」としていったん積み立て、翌年度に取り崩すことを検討しております。

無駄な手間のように思われるかもしれませんが、こうすることで必ず一定の財源が確保され空き家対策を安定的に推進することができるようになります。

次の49ページは企業版ふるさと納税の概要を記載しておりますが省略させていただきます。

50ページをご覧ください。

企業版ふるさと納税には人材派遣型というものもあります。

この制度を活用することで、例えば不動産や、金融などの企業から専門性の高い知識をもった人材の派遣を受け、法律的な課題を抱える空家への対応などの支援をうけることが考えられます。

こういった財源、人材の確保が今後の空き家対策では必要になってくると考えます。

次のページをお願いします。

続いて昨年度池田委員からもお話がありました、建築物の省エネ対策の影響についてで

す。

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、2025年から建築物の省エネルギー対策が本格化してまいります。

次のページへお願いします。

2025年からすべての新築住宅、非住宅に省エネ基準への適合が義務付けられます。都市計画区域外でも対象となるため、建築確認申請が不要の場合でも原則として省エネ適合性判定が必要となります。

次のページをご覧ください。

とくに香川県の既存住宅は冬の在宅中の居間の平均気温が一番低いというデータもあります。冬の室内の平均気温が低いということは断熱性能が劣るとかんがえられます。

今後2重ガラスが当たり前の時代に、すきま風の吹く断熱性の低い古い建物の需要は低下していきます。そういった空き家とどう向き合っていくのか、2025年はその分岐点となります。

また、さらに深刻なのは安全性、耐震性の問題です。

次のページをご覧ください。

これは1/21の朝日新聞の記事です。能登半島地震の発生から20日経っても「1/1の夕方から街の景色が変わっていない」「普段出たごみの30年分にあたる災害ごみが発生」「災害ごみの搬出はほとんど進んでいない。大型車両が入れず、多くの倒壊家屋もそのまま」と書かれており、事態の深刻さがうかがえます。

次のページをお願いします。

これは南海トラフ巨大地震の予想最大震度の分布図です。

本町にある空家が震度6弱の揺れにどれほど耐えられるのでしょうか。

能登半島地震では、報道される映像でも倒壊家屋が多数見られましたが、そのうち相当数が空家のはずです。

倒壊した家屋は避難、救助、復旧の妨げとなり、換価しがたいマイナスを社会に及ぼします。

さらにこの図でご理解いただきたいことは。現実はどこから支援を受けることができるのか、ということです。日本の工業生産や物流が一時的に機能停止するのではなく、深刻な打撃を受けます。その規模も深刻さも過去の地震の比ではありません。また、自衛隊等のリソースは津波による壊滅的な被害が想定される太平洋沿岸に向けられることが想定されます。

次のページをお願いします。

これは平成28年の熊本地震において、益城町(ましきまち)の中心部で地震動が大きく建

物の被害が著しい地域において国の建築研究所と日本建築学会が全数調査を実施、分析したものです。

左側が旧耐震基準の昭和 56 年 5 月以前、真ん中が新耐震基準が導入された昭和 56 年 6 月以降、右側が現行基準が適用された平成 12 年 6 月以降に建築された建物。この 3 つに建物を区分して分析されたものです。

旧耐震基準の木造建築物の倒壊率は 28%にも上っています。

28%という数字は新耐震基準の木造建築物の倒壊率 9%や現行基準倒壊率の 2%と比較して顕著に高いことが読み取れます。

次は 58 ページをお願いします。

こちらは益城町の被害率を本町にあてはめたものになります。

おおよそ被害なしが 1 9 0 0 戸、何らかの被害を受けるのが 6 0 0 0 戸そのうち倒壊・崩落が 1 1 0 0 戸となります。

とりわけ、建物の倒壊・崩落は避難行動の疎外をはじめ大きなマイナス要因となります。

空家を片付けておくことは防災の観点からみても重要です。

次のページになります。

こちらは被災建物の公費による解体撤去について記載したのですが、被災後の行政、財政に多大なる悪影響を及ぼすことがわかります。

それに比べれば、多少の補助金を出してでも空家の除却を進めていくことは、費用対効果の面でみても重要となります。

次のページへをお願いします。

費用対効果は大きなポイントです。

空き家対策には必ずしも数値化できないメリットが少なくありませんが、今回の空き家等対策計画の改定の中ではしっかりと課題意識をもってこのような考察も可能な限り加えていきたいと考えております。

最後に 61 ページをご覧ください。

空き家対策の着地点を記載しております。

少子高齢化が進む中で、今後人口減少、世帯数減少が加速していくことにもなって空き家が増加していくことに疑いはありません。

今後も「空家の発生抑制」「空家の利活用」「空家の適正管理・除却」といった空き家対策は続いていきます。そして、空家問題は放置すればするほど悪化し、手が付けられなくなります。

なるべく初期の段階で対処することが今後の空き家対策では重要になってきます。

以上で議事 2 の説明となります。

会長	ただ今説明がありました「改正空家法と本町の空家等対策計画の見直しについて」ではありますが、今の説明に対しまして、何かご意見や、お気づきの点がございましたらお願いいたします。
菊池委員	民法活用して対策を講じていく場合、健全性が低いものを対象とするということでしょうか。そうならば、財産管理人にどんな業務を求め、費用負担についてはどう考えておりますでしょうか。
事務局	危険性の高いものを中心に対応することになりますが、空家法でカバーできないところも視野に入れていきたいと考えております。費用負担については、今後、検討を進めてまいります。
菊池委員	たとえば売却、除却、修繕、除伐など具体的にはどのような範囲で想定しておりますでしょうか。
事務局	危険性や態様に応じたケース分けを進めていきたいので、ご指導をお願いいたします。
菊池委員	費用負担についてはどう考えていくのでしょうか
事務局	費用負担については、財産処分による費用回収、国庫補助の活用は想定しております。また、民法活用、費用負担ともに、一般則を立てたいと考えておりますが、空き家問題は一つ一つが違っており、難しいところがあります。併せてご指導いただければと思います。
福家委員	6ページの「今後の空き家対策（発生抑制）」のなかで「所有者のニーズに応じ死後に空き家にしない仕組みの普及」について触れており、「リバースモーゲージ等の活用の円滑化」とありますが、選択肢の一つとして周知を図る必要があり、早めにセミナー等を開催していただきたい。
事務局	住宅金融支援機構の支援を受け、ご指摘のようなセミナーを開催したいと考えております。
池田委員	25ページの「空き家の健全性と市場価値のマトリックス」で「新耐震基準」を健全性の指標として置いてありますが、能登半島地震でも昭和56年の定められた「新耐震基準」と「2000年基準」との違いが表われている。既存住宅の市場価値にも影響することではありますがどう考えでしょうか。 また、健全性という点では、2023年10月に施行された大気汚染防止法の改正により、アスベスト規制が厳しくなり、解体コストが高くなっています。これについても考慮していかないといけないと思います。
事務局	そのように配慮していきたいと考えております。
村山委員	今日朝一で空き家バンクを確認すると売り物件が8件出ていました。これは過去3年見ても一番多いと思います。先ほども言われていたように市場原理による解決を促した



と思いますが、なぜ広告に上がってこないかを考えますと、綾川町の場合は建設課で用途地域調査、浄化槽⇒道のことは中讃土木⇒水道だと高松へなど、業者にとっては二の足を踏むのではないのでしょうか。行政のマンパワー不足もあると思いますが、業者の手間を減らせたらいいなと思います。

事務局

空き家バンクについては所有者から上がってくる物件が市場価値の低い案件が多いです。所有者も最後の砦として行政に来ているイメージです。仲介手数料の問題なども解決したいと思っておりますし、先ほどもありましたように町ができるセミナーも取り組みたいと考えております。空き家になったところからもうすでに勝負はスタートしているといった認識をもって啓発を図りながら進めていきたいと思っております。また、行政の縦割りにについては解決できるように方策を考えていきたいと思っております。

村山委員

市場原理による空き家の解決を考えていくにあたり、狭い意味の空き家対策だけではなく、たとえば、不動産取引にかかる重要事項の確認がワンストップでスムーズに進むようにするなど、移住・定住を促進するうえでも重要だと思います。また、地域不動産情報共有システムについても、二度手間にならないように、他のシステムと連動するようなことを考えてもらえると好ましいです。

事務局

行政の縦割りをはじめ、良い方向に進めていきたいと思っております。

谷岡委員

35ページの「助言・指導の執行状況と空き家（腐朽破損あり）」について、香川県・愛媛県と鳥取県とこれほど大きな差異が生じた背景・事情はどういったもののでしょうか？

事務局

「特定空家等か否か」という判断は物的な判断に過ぎないにもかかわらず、平成28年前後に都道府県が示したマニュアルのなかには、「特定空家等の判断は空家等対策協議会に諮る」とするものがみられました。また、市町村の側にも「特定空家等＝行政代執行相当」という思い込みがみられ、特定空家等であるとする判断について議会報告したという話さえ聞かれました。さらに、周辺を見渡して、隣近所で取組みがなければ静観するという対応の積み重ねだろうと考えております。

会長

他にございませんかね。

1:18:37

#### 4-(3). その他について

会長

それでは、議事の(3)、その他についてよろしく申し上げます。

事務局 (山下)

その他として、「今後のスケジュール」についてご説明をさせていただきます。今回ご説明いたしました内容をベースに、事務局にて改正空家法に応じた空家等対策計画の改訂案を作成してまいります。その改訂（事務局案）の作成が来年度、6月頃になると想定しておりますので、6月以降に令和6年度第1回の協議会を開催させていただきたく存じます。第1回協議会で事務局案についてのご意見をいただき、その後第2回の協議会で協議会案とし、パブリックコメントを実施します。その後、改訂版綾川町空家等対策計画として公表したいと考えています。

第2回協議会を行い、更に修正を行う必要がある場合は、修正後の計画（案）を委員の皆様へ郵送し、書面での報告を行うという形で進めたいと存じます。以上、今後のスケジュール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

岡田副会長

住宅・土地統計調査では「空家（その他の住宅）」が800戸であるという理解でいいですか？

事務局

住宅・土地統計調査については、全数調査ではなく、推計調査です。他の市町村との比較、過去との比較に際して、有用な資料となります。しかし、全数把握も必要であることから、本町では昨年度において実態調査を行っております。その成果については、空家等対策計画の13ページに掲載していますので、ごらんください。

岡田副会長

この表では、852戸が空き家として把握されていますが、このうち所有者不明空き家はどのくらいあるのですか？また、空き家バンクの登録は年間どのくらいあるのですか？

事務局

外観目視より空き家であると判断されたもの全てについて、戸籍などの権利関係調査を行うことは現実的に難しいものです。実際のところ、住民から相談を受けたもの等、重篤なものから対処を進めております。また、空き家バンクの登録は今年度は2件です。

岡田副会長

固定資産税の課税事務と連携させられないのですか。

事務局

税務情報の活用は法令で認められた範囲に限られます。また、固定資産税課税は賦課課税という制度で運用されており、権利者全てを把握する必要はなく、そのうちの1人に対して課税することができます。従って、課税にあたって、相続人を全て把握しているとは限りません。ただ、空き家対策と固定資産税との連携については、住宅用地特例などの点でも課題があると認識しています。

池田委員

空家等対策計画13ページの調査が実態に近いということですか。

事務局

所有者とのトラブル等もありながら、実態把握に努めた成果であると理解しています。

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  
それでは、次回は6月以降に開催予定ということですので。

次回までに資料等を整理していただき、日程等については事務局と調整し、ご案内させていただきます。

本日は、長時間にわたりましてありがとうございました。

皆様のご意見をいろいろと反映させてまいりたいと思いますのでよろしくお願ひいたします。

どうもありがとうございました。

1 : 33 : 13

## 5. 閉会

事務局（福家）

本日本当に長時間ありがとうございました。

貴重なご意見をありがとうございました。以上で議事の方終了させていただきます。

本日「意見書」を配布しておりますので、計画等へのご意見ございましたら3月11日までにいいまち推進室の方へご提出いただければと思います。

「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。

以上で本日の協議会をすべて終了させていただきます。

長時間に亘り、ありがとうございました。