

第1回 綾川町空家等対策協議会 会議録

日 時：令和7年10月27日（月） 14：00～15：50

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

植田 誠司（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・児童委員協議会）塩田 定一（自治会連合会）、
前田 武俊（町長）、谷岡 学（副町長）

●傍聴者 3名

●事務局

総務課長：福家、いいまち推進室長：川原、同主査：坂井、

■議事進行（事務局）

開会前	
事務局	<p>失礼いたします。</p> <p>定刻になりましたので、令和7年度第1回の綾川町空家等対策協議会を開会させていただきますと思います。</p> <p>本日はお忙しい中、ご出席いただき、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、綾川町総務課長の福家と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
綾川町空家等対策協議会設置の根拠説明	
事務局	<p>会に入ります前に、お手元の資料「空家等対策の推進に関する特別措置法」をご覧ください。</p> <p>平成26年11月に公布されまして、平成27年5月に完全実施、この規定の第8条第1項に「市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。」という規定がございます。</p> <p>その規定に基づきまして、本日ご案内の通り、皆様方本協議会の委員をお願い申し上げます。何卒、よろしくお願いいたします。</p>
委嘱状交付	
事務局	<p>それでは、まず最初に、ここで「委嘱状の交付」を行いたいと思います。</p> <p>なお、本来でございましたら、委員おひとりおひとりの方に委嘱状を交付すべきところではございますけれども、時間の都合上、委員を代表いたしまして、綾川町自治会連合会会長の 塩田 定一 様に、委嘱状を交付したいと思います。</p> <p>他の委員の皆様におかれましては、お手元の封筒に委嘱状を配布させていただいております。略式となり、大変申し訳ございませんけれども、ご了承いただきますよう、よろしくお願いいたします。</p>

なお、任期は、規定によりまして、2年間となっています。本日、令和7年10月27日から、令和9年10月26日までということになっています。ご確認いただけたらと思います。

それでは、委嘱状を交付します。恐れ入りますが、塩田委員にはその場でご起立をお願いいたします。

町長 委嘱状、塩田 定一様、綾川町空家等対策協議会委員に委嘱します。任期は、令和7年10月27日から、令和9年10月26日までといたします。令和7年10月27日、綾川町長 前田武俊。よろしく願いいたします。

1. 開会

事務局 それでは改めまして、ただいまから、令和7年度第1回「綾川町空家等対策協議会」を開会いたします。

なお、当協議会につきましては公開を原則としており、本日の会議には、3名の方より傍聴の申請がございましたので、入室を頂いておりますのでご了承いただきたいと思います。

2. 町長あいさつ

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 前田武俊から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7年度第1回の綾川町空家等対策協議会の開催をいたしましたところ、皆様方に置かれましては、大変お忙しい中ご出席を賜りまして、大変ありがとうございます。お礼を申し上げます。

平素皆様方には、町行政に対しまして、それぞれのお立場でご協力を賜っておりますこと、重ねてお礼を申し上げます。

令和5年12月13日に空家等対策の推進に関する特別措置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の除却等のさらなる促進に加え、新たにそのまま放置すれば特定空家に該当する恐れがある空き家として管理不全空家が規定されたことや、空き家等の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き家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家対策を総合的に強化するというものでございます。また、令和5年度に総務省が行いました。住宅土地統計調査では、香川県の空き家率は18.6%であり、5件に1件が空き家という割合で、全国の都道府県の中でも10番目に高くなっております。

綾川町においても空き家率が15%となっておりまして、人口減少や高齢化の進行に伴い、今後も空き家が増加することが想定されております。そのような状況を踏まえ、空家対策を強化するために空き家バンクの活用、除却やリフォームに対する補助事業等を実施しておりますが、更なる空き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り組む官民連携の体制整備を検討しております。

綾川町独自の空き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。これらの事業はもとより、今後本庁における空き家対策の推進のために空家特措法のみならず、民法の活用や官民連携の推進が必要であります。

そのために様々な専門的なご意見をお聞きすることも多々あろうかと思っておりますので、よろしくお願いを申し上げたいと思っております。次に本町の空き家対策に対しまして、力添えをお願い申し上げました。簡単でございますが、ご挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願い申し上げます。

3. 委員紹介

事務局	続きまして、次第の3番になります、委員のご紹介の方をさせていただけたらと思っております。 それではご紹介をさせていただきます。 綾川町長 前田町長でございます。
町長	よろしくお願いいたします。
事務局	前田町長に置かれましては、当協議会におきまして、設置要綱第5条に基づき、会長となりますのでよろしくお願いいたします。 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 植田 誠司 様でございます。
植田委員	どうぞよろしくお願い致します。
事務局	続きまして、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	よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、はんい司法書士事務所 司法書士 半井 雄介 様でございます。
半井委員	司法書士の半井です。よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、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	よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、左側に移り、全日本不動産協会香川県本部 監事の 岡田 英則 様でございます。
岡田英則委員	よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、香川県建築士会 理事 池田 裕美 様でございます。

池田委員	建築士会の池田です。よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、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。
岡田きみ子委員	よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、綾川町自治会連合会 会長 塩田 定一 様でございます。
塩田委員	塩田です。よろしくお願いいたします。
事務局	最後になりますが、谷岡 副町長でございます。
谷岡委員 (副町長)	谷岡です。どうぞよろしくお願いいたします。
事務局	<p>続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。</p> <p>いいまち推進室長 川原でございます。</p> <p>いいまち推進室 坂井でございます。</p> <p>最後に私、総務課長の福家と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>また、今年度、本町の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3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いいたします。</p> <p>それでは、本日の協議会の成立についてご報告いたします。</p> <p>本日は、全委員10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 第2項の規定により、当協議会が成立していることをご報告申し上げます。</p>
会議録の作成及び公表について	
事務局	<p>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。</p> <p>本協議会においては綾川町空家等対策協議会運営要領第9条の規定に基づき、会議録を作成し、第10条の規定に基づき、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。</p>
4-(1). 副会長の指名について	
事務局	<p>それでは、議事の方に入らせていただきます。</p> <p>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、会長が行うということになっておりますので、会長の方で進行の方をよろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、早速、議事に入りたいと思います。</p> <p>議事の1番目、「副会長の指名について」事務局より、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>議事の1番目、「副会長の指名について」であります。資料1「綾川町空家等対策協議会設置要綱」をご覧ください。先ほどご説明申し上げました「空家等対策の推進に関する特別措置法」第8条第1項に基づき、当協議会について定められております。本要綱を簡単に説明申し上げますと、第3条に当協議会において、協議いただく事項をお示しております。</p>

第 4 条に組織について、委員は 10 名以内とし、先ほど町長より委嘱をしましておりでございます。第 5 条「会長及び副会長」について定めております。会長は町長をもって、副会長は委員の中から会長が指名する。議事の 1 番目につきましては、この副会長の指名について、お諮りするものです。

事務局からは以上でございます。よろしくお願ひいたします。

会長

それでは、協議会設置要綱 第 5 条にもとづき、副会長を指名させていただきたいと思ひます。

副会長には、県内の空家等についてご精通されていることや、平成 30 年度と令和 5 年度の協議会においても委員の経験がおりになります、全日本不動産協会 香川県本部 監事 岡田 英則 様にお願ひしたいと考えていますが、皆様、ご異議ございませんでしょうか。

委員全員

《異議なし》

会長

ありがとうございます。

それでは、皆様方のご承認を頂けましたので、副会長に「岡田」様にご就任させていただきたいと思ひます。よろしくお願ひ致します。

4-(2)．協議会の役割と空家等対策計画との関係について

会長

続きまして、議事の(2)「協議会の役割と空家等対策計画との関係について」事務局より、説明をお願ひいたします。

事務局

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「(2)協議会の役割と空家等対策計画との関係」をご覧ください。

議事の 2 番目、協議会の役割と空家等対策計画との関係について、本日初めてご出席いただいております委員様もおられますので、改めて説明をさせていただきます。

資料 1 と書かれている資料のですね。12 ページをご覧くださいと思います。すいません、先ほども見ていただいたページになりますが、空家等対策協議会は空家等対策の推進に関する特別措置法第 8 条を根拠とするもので、その役割が大きく 2 つございます。

1 つ目はちょっと戻りますけども 9 ページになります。第 7 条に規定する空家等対策計画の作成及び変更に関する協議です。今回お集まりいただきました趣旨としては 2018 年から 2027 年までを計画期間とする現行計画について、令和 5 年に改正された空家等対策の推進に関する特別措置法の内容を計画に反映するためにご協議をいただくものです。

2 つ目は空家等対策計画の実施に関する協議でございます。特定空家等や管理不全空家等にかかる対象や官民連携の推進に関することを今回別で取り上げていきたいと思っております。なお、今回の更新に当たりましては、特定空家等や管理不全空家等への対処の方針を明確にしていきたいと考えております。

空家等対策計画の最も重要な役割は空き家対策の処方箋になりますので、町が独自に実施した空き家実態調査や国勢調査などの指定統計などを踏まえ、今何をすべきかを考え、空家等対策計画に盛り込んでいきたいと考えております。

空き家が発生すること自体は 今に始まったことではなく、空き家は不動産の流通を考え

てみれば、当然のように出てくる課題ではございますが、一定の空き家がなければ不動産市場も成立しないということはありますけども、現在の空き家は適正在庫の域をはるかに超えているというのが現状でございます。その中でも特に市場経済の外にある解決しようのない問題が空き家問題の本質でございます。理想論が先行した計画を作るよりも実践可能な計画を策定して実践を積み重ねることが重要であると考えており、空家等対策計画に盛り込まれる施策は市町村ごとに実施される施策と全国一律に実施される施策で構成されております。市町村ごとに実施される施策は、その市町村の実情に応じて実施されるものであり、市町村によって重点配分の仕方が異なります。

また、全国一律に実施される特定空家等に対する方策につきましても、地理的環境などにより、市町村の実施状況は異なり、都道府県の支援のもとに実施基準や手順を定めておかなければなりませんので、その点を踏まえ、本計画を更新したいと考えていますので、委員の皆様のお力添えをよろしくお願いいたします。

以上で、協議会の役割と空家等対策計画との関係についての説明を終わります。

会長

ただ今説明がありました「協議会の役割と空家等対策計画との関係について」ですが、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。

ご質問はございませんか。

ないようですので、次に進ませさせていただきます。

4-(3). 綾川町における空き家の現状について

会長

続きまして、議事の(3)でございます。「空家法改正施行と空家等対策計画の更新について」事務局より説明をお願いいたします。

事務局

説明をさせていただきます。資料 2 空家法改正施行と空家等対策の更新につきまして、説明をさせていただきます。

資料1 ページをご覧ください。まず、空き家問題と空家対策の全体像を説明させていただきます。右上の黄色い部分が空家法に示された空き家問題に関する内容であり、一方、右下側、緑の部分が空家法に示された空き家対策に関する内容でございます。改正前の空家法は実質的には特定空家と真ん中の赤色の部分、公共の福祉を害する恐れのある空き家への対処を進めていくものであり、増加する空き家への対処は個々の市町村で空家等対策計画を定め、それぞれの市町村で対処することを求めるのみでした。

令和 5 年の空家法の改正では、公共の福祉を害する恐れのある空き家への対処をさらに強化した上で、そのような状態になる前に対処し、特定空家等の発生を抑制することで、全体としての空き家の増加を抑制するというように視野が広げられ、新たな制度等が追加されたものでございます。

2 ページをご覧ください。空家法改正にかかる小委員会取りまとめではまず基本的問題意識として、空き家は個人の問題にとどまらず、地域の問題、地方自治体のマンパワー不足、特定空家等になる前に取り組むことが必要、という3 つが示されております。その次に基本的方向性として活用困難な空き家の住宅の加速化・円滑化、所有者等の判断の迅速化有効活用や適正な管理が挙げられ、今後の空き家対策として①空き家の発生抑制、②空

き家の活用促進、③空き家の適切な管理、除却の促進などが挙げられていますが、結論としては空き家をなるべく早い段階で活用及び除却するという考え方になります。

この小委員会取りまとめを受け、令和 5 年に空家法が改正されましたが、改正内容として次の右下にあります。8 つのポイントを挙げております。右下のところになります。管理指針の明示、空家等活用促進区域の設定、報告徴収権の付与、所有者把握の円滑化、管理不全空家等にかかる行政指導、民法の特例、緊急代執行の導入、空家等管理活用支援法人の指定です。このうち、綾川町にとって特に大事なところを抜粋して簡潔に説明をさせていただきます。

3 ページをご覧ください。まず、管理不全空家等という新しい概念が導入されました。空家法第 13 条第 1 項で管理不全空家等とは空き家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態と定義されていますが、これを言い換えますと、管理不全空家等は現時点では公共の福祉を害する状態にはないという解釈になっております。4 ページをご覧ください。特定空家等、管理不全空家等の段階を模式図にしたものになります。中段からやや上にあります赤いラインありますけども特定空家等判断基準になります。財産権の自由と公共の福祉との均衡点を示す基準でもございます。

空家対策においては最も重要な基準であり、空家対策の出発点とも言えます。一般的にはこの模式図の下から見ると、まず空家等があって、その上に管理不全空家等があって、さらにそのまた上に特定空家等があるという順序で書かれています。しかし、空家法の出発点は特定空家等の判断基準であることを考えれば実務的に言えば、模式図の上から見て、特定空家とその下に管理不全空家とこの下に空家等という順番で捉えていくと、整理がしやすいという風に事務局の方では考えてます。5 ページをご覧ください。今回の空家法の改正で導入された管理指針は所有者等の行動規範であり、管理指針に定めるような適切な管理ができておらず、このまま放置すれば特定空家に該当することとなるおそれがある状態にあると認める時は所有者に対し、管理指針に即して適切な措置を取るよう指導することができます。しかしながら行政として比例原則の視点では、その目的から必要性、相当性を欠かない範囲で対応すべきであると考えております。

また、平等等の取扱原則の視点からすると、不平等にならないようにしなければならないということを鑑みると管理指針をわずかに逸脱した程度で法定指導することは少し難しいのではないかとこのふうにも考えており、軽微な事案まで異論なく把握できていない状況で、不用意な実施は平等性を欠くことになるのではないかとこの懸念も考えております。6 ページをご覧ください。これは悪影響の程度と危険等の切迫性と適切な行政手続きの順守による限界づけを示したものになります。

まず空き家があって、次に管理不全空家等になりますと、管理指導、管理勧告ということになりまして、その上が特定空家等の判断基準になりますが、地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある場合に、助言・指導を行うと、地域、住民等の生命・身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある時に勧告を行う。地域住民の生命・身体又は財産に著しい危険が切迫している時に命令をし、地域住民等の生命・身体又は財産に

著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない時に行政代執行という手順になるという限界づけを示した文になりますので、ご確認ください。7 ページをご覧ください。ここに乘せている図につきましては、今後の空家対策と取り組みにつきまして、まとめたものになります。

左の方ですね。青白文字が小委員会取りまとめで示されたポイントである発生抑制、活用促進、適切な管理・除却の促進、民間の活用促進を表しております。右側の方ですね。緑色の文字は町における取り組みを記載しています。

現在空家対策で課題となっているのが赤色で示した危険な空き家への対処とそのような空き家の発生抑制であり、紫色で示した活用可能な空き家の活用促進と、そもそも空き家にしたための早期発見と早期活用が必要になってくると考えております。

8 ページをご覧ください。この表は全国の管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況を示したものになります。一番下のラインの直近 5 か年平均を見ますと助言指導が年間約 5000 件、勧告が年間約 500 件、命令が年間 70 件、行政代執行が 34 件となっております。令和 5 年改正で導入された緊急代執行につきましては、この調べでは合計5市町村となっております。緊急代執行に頼ることは様々な争いがあると考えておりますので、多くの市町村が躊躇しているのではないかと想定をしております。また、令和5年住宅土地統計調査の腐朽破損のある空き家を分母とし、平成27年度から令和5年度までの助言指導を分子とすると、全国平均では1,000戸あたり 24.71 件に対し、香川県は1,000戸あたり 1.6 件であり、大きな開きがあるため今回のこの取り組みにつきましても、全国的な動向を注視していく必要があると考えております。9 ページをご覧ください。続きまして、民法の特例について簡単に説明をさせていただきます。

例といたしまして、民法第 25 条をここでは挙げさせていただいております。けれども、不在者の財産の管理に関しては、これまで市町村長であっても、自らが利害関係者であることを示さなければなりませんでした。

今回の改正により空き家等であることと、適切な管理のために特に必要があることを示せば良いということになりまして、民法の特例は活用内容によりましては、今回の改正で重要な事項であると捉えております。

10 ページをご覧ください。令和 3 年の民事基本法制の見直しにつきましては、その名の通り基本的な見直しがなされ、これらを活用することで個々の空き家や所有者不明土地につきまして、解決を進めるというツールになっております。空き家法及び所有者不明土地法に各々特例条項がおかれまして、円滑に活用できるように配慮をされております。特定空家に対する措置を規定している空家法第 22 条の手続きにつきましては、莫大なエネルギーと時間を要することになりますので、先ほどの民法の特例を

活用して裁判所へ管理人の選任を求め、対処を進めるという選択肢も検討する余地はあるのではないかとこのように考えております。11 ページをご覧ください。続きまして、空家等管理活用支援法人に関する内容でございます。

特定空家と管理不全空家等に該当しない事案につきまして、法人に任せることを可能とする制度ですが、綾川町で現時点で本制度の趣旨に該当する指定できるような法人はありま

せんで、まずは法人の育成などから考えていくべきではないかと考えております。12 ページをご覧ください。同じ時間の管理支援法人とことになりますけれども、空家等管理活用支援法人を指定すれば貢献力更新以外のものは全て支援法人に任せることができます。ただし、ここに記載している業務につきましては、ここでいう支援法人でなければ担うことができないというわけではありませんので、管理活用支援法人の指定とは別に官民連携の取り組みを検討していきたいというふうに考えております。

13 ページになります。支援法人制度が導入された背景には、空き家対策の現場で求められる様々な専門性や経験を有する職員の育成には時間を要するということや、地域の専門職団体の支援協力につきましては、専門職団体構成員は各々が仕事を抱えており、限界があることが挙げられます。

支援法人を導入することで課題の解決が期待されますが、運用に際しましては住民の様々な相談に応じる窓口業務とそれに応じたサービスを提供する業務とは役割が異なりますので、まずは相談に応じる機能と相談内容に応じて専門的なサービスを提供するという 2 つの機能に分けて考えることが合理的ではないかと考えております。14 ページをご覧ください。14 ページには空家等活用促進区域について記載しておりますので、簡単に説明をいたします。

空き家を切り口として区域を指定し、一定の区域のリノベーションを進めようとするものになりますけれども、適用できる要件も限定されているため、都市計画やまちづくりの取り組みとの連携を進めることは非常にハードルが高いと思われれます。

よって活用することは困難ではないかと考えております。実際のところ現時点におきまして、国交省で発表されている導入事例は千葉県の鎌ヶ谷市のみということで聞いております。

15 ページをご覧ください。ここからは綾川町空家等対策計画の方針について説明をさせていただきます。今回の方針では、空家法の改正に伴い、ここに記載の新たに 8 つの項目を計画に反映していきたいというふうに考えておりますので、よろしく願いいたします。

16 ページをご覧ください。まず、1 番目の特定空家等・管理不全空家等にかかる対処についてということになります。本町では特定空家等に指定しているという案件はないものの、一定数の特定空家等に相当する空き家を把握しているという現況に鑑み、事案間の均衡を欠くことがないように配慮した上にはなりますが、まずは特定空家相当の空き家につきまして、管理不全空家等として対処することから取り組んでいきたいというふうに思っております。次に 17 ページをご覧ください。17 ページ 2 番目の民法の活用ということになります。空家対策におきましては有効な手法であると捉えていますので、一定のルールを定めて活用したいと考えております。

次に 18 ページをご覧ください。3 番目の空き家の適正管理と自発的な除却の促進につきましては、空家対策全体の流れを左右するものになりますけれども、住宅に対する価値観の変化や規制強化を鑑み、除却という選択肢も含めて適切な誘導が必要であると考えております。また、活用の見込みがない空き家につきましては、自発的な除却を進め、「宅地と

しての再生」を促進することを提示する時期が来ているのではないかというふうにも考えておりますので、進めていきたいと思っております。19 ページをご覧ください。規制強化というところになりますけども、2050 年、カーボンニュートラルに向けた取り組みだけではなく、省エネ対策の加速と木材利用の促進のための建築基準の合理化等、それに加えて、熱海市の土砂災害事件等が教訓となりました盛土規正法の改正が、既存住宅市場に大きな変動を及ぼしている状況であり、既存住宅の活用が困難となり、そのまま放置される住宅が増加するのではないかという懸念が今言われております。20 ページをご覧ください。

2050 年カーボンニュートラル、2030 年度の温室効果ガス 46% 排出削減の実現に向けまして、2021 年 10 月に地球温暖化対策等の削減目標を強化することが決定されました。これを受けまして日本のエネルギー消費量の約 3 割を占める建築物の分野においての取り組みが急務となっております。また、温室効果ガスの吸収減対策の強化を図る上でも、木材需要の約 4 割を占める建築物分野における取り組みが求められているところとなっております。

このため今般、建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な評価や建築分野における木材利用のさらなる促進に資する規制の合理化などを講じるということになっており、規制が厳しくなっているという状況になります。21 ページをご覧ください。さらに本年の建築基準法の改正により、建築小規模建築物として取り扱ってきた木造 2 階建て以下で延床面積が 500㎡以下の建築物の手の簡素化が事実上廃止され、厳格化されました。22 ページをご覧ください。こちらに載せている資料につきましては、令和 3 年の熱海市の土砂崩れの大きな教訓といたしまして、盛土規制法に基づく許可制度等の運用が開始され、2m 以上の崖や擁壁に接している場合、擁壁が一定水準の安全性を持つことを示すか、その高さの 2 倍の距離を取らなければ再建築が認められなくなったというものであります。

建築基準法とは異なり、既存不適格という考え方はないようであり、その運用が気になるところではあります。また、香川県におきましては、この法律を受けて建築指導課内に開発・盛土指導室が設置されまして、かなり大きく規制が強化されたということになりますので、本町におきましてもこういったところにある住宅を更地にして、次は家を建てようとした時に建たないという現状があります。続いて 23 ページをご覧ください。4 番目の固定資産税の住宅用地特例のあり方ということになりますけども、こちらについては対応を進める市町村も全国的に多くなってきていると聞いております。ここに合わせて一例として、岩手県の宮古市では除却後も住宅特例の解除により固定資産税が増額した差額分を最長 2 年間減免する「住宅用地特例のみなし延長」を導入する一方で、家屋の使用、もしくは管理の状況を客観的に見て、当該家屋について構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取り壊しを予定している場合、または居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合など、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅用地特例の見直しの対象の住宅と住宅用地特例の見直しの対象とするという、いわゆる「飴と鞭」として施策を進めているような市もあります。先ほど

説明しましたように、自発的な除却を進め、「宅地としての再生」の促進をしていくにあたりましては、この住宅用地特例のみなし延長は、一つのポイントと思っているので、こういったところも導入の検討を進めていきたいというふうに考えております。24 ページをご覧ください。5 番目の放置空家に係る 発災前対応の必要性ということになりますが、これにつきましては能登の地震で空き家が注目を集めております。国の公費解体で対処され、その際の課題は解体業者の数、処理能力が不足するということでしたが、もともと空き家だった建物は地震で崩れたからといって解体を申し出ようとすら思わなかったというのが現状であり、空き家の解体を 発災後に先送りするならば平時でも手間と時間を要するものである上に、発災後の復旧復興の妨げになり、地域の立ち上がりが遅れるということにつながっていると聞いております。

25 ページをご覧ください。6 番目の空家等管理活用支援法人の導入ということになりますけども、先ほども空家法改正の中でも触れましたが、本町にとりましても有益な制度であるとは考えておりますけども、まずはしっかりと受け皿、考え方を煮詰めた上で、本町に適したものを適した形で導入を検討していくということで、すぐの指定は少し難しいという風に考えております。26 ページをご覧ください。

空家等管理活用支援法人の導入に連動するようところで、指定するのはなかなか難しいというお話をさせていただきましたが、そういった導入に限らず、地域連携、官民連携は空き家対策の重要なポイントだと考えております。これにつきましては、従来から検討を進めており、綾川町に適した官民連携の枠組みを考えていますので、次の議題のところで皆様のご意見をいただきながら、このような形を進めていきたいと思っておりますので、この資料での説明は割愛をさせていただきます。ページが飛びますけども、30 ページをご覧ください。

先ほど官民連携というお話をさせていただいたんですが、こちらにつきましては民間主導の官民連携の事例ということで、埼玉県内では埼玉りそな銀行が核になったワンストップでの取り組みが進められているという情報を聞いておりますので、まず 30 ページ 31 ページにそのことを書いておりますので、また各自でご覧いただけたらと思います。32 ページをご覧ください。8 番目の移住・二地域居住の促進ということになりますが、現在国の方でも二地域居住の促進へ軸足が移っているということですが、空き家対策の上では移住も二地域居住も大きな差異はないため、幅広いニーズを掘り起こしていくというものになってます。

ただし、令和 6 年の広域的な地域活性化のための基盤整備に関する法律の改正を見ますと、市町村から見れば空家法と重複する取り組みも多く、そのうち、特定住居促進計画、特定住居促進協議会、特定居住支援法人といったものが見られ、空家法との整合性を図る必要があるというふうに考えております。また、令和 6 年 11 月 29 日政府の有識者会議「新しい地方経済・生活環境創生会議」におきましては、委員から、「ふるさと住民登録制度」という制度が提案されまして、「国が二地域居住をを法律で後押しすることならば、関係人口をきちんと制度化することが必要だ」ということで、二地域居住の推進を国の方も図っているということになりますので、計画の中にも盛り込んでいき

いなと思っております。33 ページをご覧ください。こちらが先ほど説明させていただきました。広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律のことを書いているものになるんですけども、ソフト面とハード面にわたり、二地域居住の基盤整備を進めていこうという法律になっております。34 ページの方になりますが、それに伴いまして、社会資本総合整備計画と連携した仕組みになっており、国庫補助金を活用したこういった二地域居住に対する補助制度の活用ができるという風なものになっていますので、検討を進めていきたいと思っております。次 35 ページになります。民間企業では例えば JAL の方では「つながり、二地域暮らし」と銘打った二地域居住モデルの取り組みを進めています。次 36 ページの方には ANA のことを書いていますけども、二地域居住ポータルサイトを開設し、こういった取り組みを推進するということになりまして、先ほど見た国交省をはじめ、航空会社 2 社が二地域居住に関する取り組みを進めているということを鑑みまして、空港から近い綾川町でも検討はしていきたいと考えておりますけども、こちらにつきましては、我々も空家対策以外にも移住定住という分野の方も担当しているんですが、こういった二地域居住に対してどの程度のニーズがあるか、また、移動費に関しては、全て個人の方が負担するというのは難しいと思っていて、そのうちの片道分も補助するような市町もあるそうです。こういった移動に関する費用負担の支援などを考えていきますと、かなりの課題があるなと感じておりますので、引き続き制度を研究していきたいと考えております。

最後のページになります。37 ページをご覧ください。最後になりますが、空家はどんどん増加しており、先送りするほど事業規模が大きくなり、必要な経費もどんどん上がっていくということになります。

これに加えまして、投資効果の発現までには時間がかかり、費用対効果も小さくなっております。有効な対策を講じなければ、刻々と空き家が累積する構造となっているため、今回の空家等対策計画の更新にあたっては、「空家・空地対策を効果的に実現するための行動計画」を求められるということで、先ほど説明した計画に織り込んでいきたいというふうに考えておりますので、皆様のご意見をお願いしたいと思います。以上で、事務局からの説明を終わります。

会長 空家法改正施行と空家等対策計画の更新についての説明がありました。

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

塩田委員 私が住んでいる地区は中山間地区であり、自治会内に空き家が実際に 4 件あります。1 年も経つとカズラが生えてきて、家の中に入れないう状況になっています。町で空家対策をしているということなので、相談に行きます。うち、2 件は除却の必要があると思います。町道沿いなので、いつ倒れて来るかわからない。空家対策を進めていかなければ、高齢者も多く、10 年もすれば限界集落になり、自治会も無くなっているのではないかと思います。リフォームの補助金もあると聞きました。また改めて空き家の相談に行きます。

事務局 町でも同じような相談を受けることがありますが、一番ネックとなってくるのが、所有者が分からない案件が多いことです。相続調査をすることになりますが、そこにかかなりの時間がかかってしまい、その間もまた別の相談があつたりして、一つの案件に時間をかけられていないというのが現状です。このようなところで、先ほどお話をさせていただいた官民

連携を進めさせていただきたいと思っています。もう一点目として、町に空き家の情報があまり入ってこないことがあります。相談があれば乗りますが、我々から「空き家活用しませんか？」という話をしても、自分の代で人に貸したり売ったりするのは少し抵抗があるといったご意見もあるので、そんな人たちもメリットを感じていただけるような政策を考えていく必要があると考えております。以上です。

事務局

資料の 21 ページにつきまして、私の方から規制強化の中で小規模建築物の建築確認申請についてちょっと簡単に触れたんですけども、実は町の方もあまり明確になっていないところがあるので、もしよろしければ池田さんの方で少しご説明いただけたらと思うんですが、よろしいでしょうか。

池田委員

先ほど温室効果ガスのところで触れられていたと思うんですが、それに伴って本年度の 4 月から建築確認申請の手続きに関してかなり改正がありました。要は新築建物に関しては省エネ基準適合を義務化しているということです。断熱サッシ、給湯器、エアコン、LED 等です。

これに伴って申請業務の方も強化されたという形で、以前であれば 延べ面積200㎡の建物であれば 4号確認について簡素化されており、提出書類も省略できていたんですが、その簡素化がなくなりました。

元々 4号の形だったのが、4号が廃止されて 新2号っていうものになりました。ただし、この新 2号の中で 200㎡までの平屋に関しては新 3号というものができて、その新 3号は旧4号確認と同じようにある程度簡素化したもので提出ができるようになりました。

それが大きな流れなんですけど、都市計画区域外でも建築確認が必要になります。

2階建ての200㎡以上の建物であれば、日本全国どの地域であろうと建設確認が必要だっということの意味になります。

ただし、都市計画区域内であれば、幅員4m以上の接道に2m以上接続しなきゃいけない要件はあります。なので、建物を簡単に立てるっていうことが比較的やりにくくなったと思うのと、先ほど言った盛土規制について、その辺の連動で傾斜地が多いところであれば、盛土が関係してくると、空き家の方で大きく関連するのが空き家をリフォームする場合も建築確認が必要になります。今までと運用的には変わらないんですが、屋根であれば 1/2 を超える修繕であれば 必要になります。

ただし屋根の場合は瓦屋根を重いから板金屋に行かれるっていうものは表面の仕上げ焼きを変えるのであれば現地確認はいらない。ただし、屋根を取り換えるとなると軒板を支えるものが屋根の面積の半分以上になるのであれば、これは建築確認が必要となります。外壁も同じで、もともと土壁を触らずに表面の板だけ変えるのであれば建築確認は出ないんですけど、土壁が傷んでいても土壁を外してとなると、1/2を超えるのであれば建築確認は必要です。

もうちょっと大きいのが階段。階段を付け替えると昔の建物であれば階段が急なので、階段をバリアフリーで緩くしたいとか、もう少し余裕を持った形を想定されて、リフォームをする場合が建築確認が必要になります。

以上です。

村山委員 先ほど塩田様が言われたように、やっぱり綾上地区とか、陶・滝宮とか立地のいいところでないところの空き家、やっぱり田畑がついてたりとか山林がついてて相談があるっていうことなんですけど、逆にさっきあの説明された JAL とか ANA の二地域居住っていうのは空港がとても近いので、意識的にはすごくここが近くていいかなと思うんですけど、この辺りちょっとさらっと説明があったんですけど、検討されないでしょうか？

事務局 失礼いたします。

二地域居住に関する取り組みなんですけども、我々もANAさんと連携してこの取り組みを1回2年前にしました。これは空き家という視点ではなく、移住定住というところで、その時のテーマが「転職なき移住」でした。通常は東京の方で働いてて、こちらに来た時にリモートワークで東京の仕事はできる。その時のテーマとしては農業を切り口にやっていたんですけども、僕らの情報発信が悪かったのもあるんだと思うんですけど、まず応募者が少なかったということが一つあったのと、こちらに来られた方についてもほどよい便利などころが良いとおっしゃられていました。

その時には綾上地区の奥の中山間地域の方に空き家がありましたので、そこで寝泊まりをしてもらったんですけども、もうちょっと利便性の高いところだったらという、いろんな要望がある中で、先ほども少し説明触れたんですけど、本当にここのニーズが僕らとしてもどれほどあるかというのが、なかなかつかめないところがあるので、前に踏み切れないところはあるんですけども、おっしゃるように国の方は、移住はハードルが高すぎるということで、二地域を居住するという取り組みを進めているところがあるので、すぐに事業として進めるかどうかはわからないが検討はしていきたいと思っています。

菊池委員 民法の活用ということで、おそらく不在者財産管理人を想定してるんじゃないかと思うんですけども、当然、不在者財産管理人を選任するとなると予納金が必要になりまして、その予納金をどのようにして用立てるかという問題と、あと不在者財産管理人が選任されたとして、どういった活動をしてもらうことを想定されているのかということです。

例えば、建物を壊すことなのか、リフォームすることなのか、それとも何らかのちょっとした維持管理を依頼することなのか、その辺りがわからないので教えていただけたらと思います。

事務局 選任においては国の補助金が1/2程度あるので、活用するというのと改修ができるような案件を進めていくのは前提になってくると考えています。それと、不在者財産管理人の活用を通じて、空家除却をして、更地として活用していきたいと考えています。

菊池委員 除却の費用についてはいかがでしょう。

事務局 その点については、こちらも整理をしないとイケません。

五星 白川 少し補足させていただきます。今回の制度改正で生じた管理不全空家の系統のものは、菊池先生ご承知のとおり、処分まではなかなか制度上難しいということになっております。

ですので、その際にはやはり不在者財産管理人なり、なんりの選任が必要なのかと思います。そこは一段階違うというような前提が一つございまして。それと収支ですね。一つの事業として考えた場合、その収支をどうするのかというふうなところがございま

す。そこについては 2 つ視点があると思ってまして、空家法を適用した場合の人的な負担を含めたトータルの収支と、もう一個は弁護士さんでやっていただくという時どれだけお金がかかるのか、というものです。バランスは考えていかなきゃいけないと考えております。ただ、いずれにしても公共の福祉の視点で考えるのであれば、空家法 22 条で対処すべきものについては、それはやらなければならないし、その手法として民法を活用した方がクレバーであればそちらを活用すべきだと思っています。この辺りは今後の議論の中でご意見を賜ったらと思っています。

菊池委員

行政代執行をする場合は、所有者等に対して負担をを求められると思うんですけども、不在者財産管理人を選任した場合は、不在者財産管理人に対して町がお金を立て替えて、それで除却をしてもらおうとして、不在者財産管理に対してその金額を請求できるかっていう問題はちょっとあるのかなという気はします。

事務局

その点について十分検討する必要があるかなと思ってるんですけども、現行の制度の中で、例えば略式代執行をするにあたっても財産管理人を選定しないといけないタイミングはやはりあるという認識でして、どのタイミングで選任するのがスムーズかなという視点も考えてはいるので、こういった話をさせていただきました。

4-(4)．官民連携の推進について

会長

議事の(4)番目「官民連携の推進について」、説明を事務局よりお願いいたします。

事務局

引き続き次第の 4 番、「官民連携の推進」ということで、資料 3 と書かれた資料をご覧ください。

先ほどの計画更新の中で簡単に触れさせていただきましたけども、空家等管理活用支援法人の導入に限らず、地域連携、官民連携はこれからの空き家対策の重要なポイントだと町としては考えております。

新聞紙面でも、官民連携の動きが報道されることも少なくありませんけれども、名目だけの官民連携にとどまらず、地域の推進力となるような官民連携を実現するために、本日ご出席の委員の皆様のご意見をお伺いさせていただき、今後調整等を図りながら、柔軟に事業を展開できる枠組みを構築したいというふうに考えておりますので、ご意見をよろしくお願いいたします。2 ページをご覧ください。官民連携の組織作りとして、全国でも先進的な取り組みとして、奈良県生駒市で実施している「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の大枠を掲載したものになります。

この取り組みは空き家所有者から生駒市に空き家の情報提供があった場合、生駒市は宅建士、司法書士、建築士、建築施工、金融機関等のいわゆる専門家団体が組織するプラットフォームに対して、所有者の同意を得た上で、空き家情報をこのプラットフォームに対して提供します。プラットフォームでは空き家情報の提供に基づきまして、流通の阻害要因を特定した上で、流通の方法、例えば売却とか賃貸がいいのかということや、流通阻害要因を除去するための方策についての検討方針、例えば権利関係を整理しないといけないとか、不動産価値の向上のために、いわゆるリフォームが必要であるか等、方針を検討して、参画するのが適した専門家の分野を検討しまして、流通促進の方針をまとめた上で参画することになった専門家団体が適切な専門事業者を指名した上で、専門事業者が課題

解決を支援するという取り組みになっております。プラットフォームが立ち上がってからは、生駒市の方ではもう7年ということになるそうなんですけども、これまで159件の空き家を取り扱い、89件が成約したというところで再び今住宅として受け継がれているということをお聞きしております。3ページをご覧ください。綾川町の中でも旧綾南町地域の住宅につきましては、宅地が手狭なことから次世代が別の場所で住宅を取得するということがほとんどになってきてまして、その点でも空き家が増加しておるということになりますけども、旧綾上町地域の方につきましては、人口減少・少子高齢化により空き家の増加と劣化が進行しているということになります。平成30年の住宅土地統計調査の結果におきましては、綾川町では8.2%に上る空き家が用途の定まらない空き家ということで存在してまして、これらの空き家は何らかの課題を抱えて、自律的に空き家状態を解消することが困難であるということと推測してあります。今後これらを放置していった場合、空き家の累積が増加するということにつながりますので、早急に個別案件に応じた支援が必要ということになっていきます。4ページをご覧ください。これまでの取り組みを通して、綾川町においても山積している空き家は市場原理による解消が困難であるということで、我々としても実感をしておりまして、早急に支援を進める必要があると認識しています。立場的に大変申し上げにくいんですけども、空家対策におきましては、行政のマンパワー不足、質・量ともに十分ではないという状態の中、地域の専門職の皆さんの助力を求めることが望ましいのではないかとこのように考えておりまして、官民連携で取り組むことの必要性を町として感じておる次第です。5ページをご覧ください。官民連携で取り組むことの必要性は感じているものの、現在、官民連携の核となる組織が綾川町内にはありませんので、各士会の地域支部、それぞれの専門職間の連携、組織、勉強会など町を単位としたものはありませんので、まずは官民連携の枠組みを形成することが必要ではないかと考えております。枠組みに関しましては、先ほどご紹介させていただきました「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を参考にしながら、具体的には地域の専門職としての空家対策に関係する専門家団体、町内金融機関、行政である綾川町、改正空家法第21条に基づく情報の提供その他の援助を行うことができる「独立行政法人住宅金融支援機構四国支店での枠組みを検討しております。専門家団体に

加えまして、金融機関が参画することにより、金融面での所有者の支援が充実するだけではなく、地域経済に根差した動きとしての発展を期待しております。6ページをご覧ください。その枠組みの試案として、仮称ということになりますが、専門家団体による「空家・空地対策推進会議」を組織して官民に渡る政策実現の司令塔的な役割を担うこととして、全体の相関関係につきましては、次のページのとおり考えております。本協議会は空家法の第8条に基づき、空家対策の政策形成を担うこととなりますけれども、ここで示させていただいております「空家・空地対策推進会議」に関しましては、政策実現を担う官民連携の核となる協議体というイメージを持っております。推進会議内に「空家流通促進プラットフォーム」のようなものを置きまして、相談支援の窓口となればと考えております。官民連携の充実強化を図ることで空き家対策が手厚いものになるだけではなく、行政としては先ほどからお話をさせていただいている特定空家等管理

不全空家等に対する行政指導などに対する力を注ぐことができ、空家対策全体の取組水準が向上すると考えております。町としては「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の組織を参考にしつつも綾川町の実態に即した枠組みやスキームを構築していきたいと考えておりますので、生駒市のスキームを簡単に説明させていただきます。資料の左上に奈良県生駒市と書いている資料をご覧ください。国交省が公表している資料になります。こちらは生駒市がプラットフォームを構築する際に使用した資料になります。綾川町としては、官民連携を進めていくにあたって、専門事業者の皆様には公益性や地域貢献という視点も意識していただく必要があると捉えておりました。

原則として町内に事業所があることや、綾川町との取り組み実績等がある事業者という、一定の要件を設定したいと考えていますが、そもそも生駒市の方で専門家団体においてそのような枠組みが可能であるかどうかというのがわからないので、一方的に説明をさせていただきます。まず図の真ん中に生駒市があって、左側が所有者になります。まず空き家所有者への接触説明ということになるんですけども、まず生駒市の方で把握している空き家情報に基づきまして、空き家所有者に市が接触をし、その時にこのようなプラットフォームの紹介をして、空き家問題が解決する可能性があるということを所有者の方に説明をした上で、このプラットフォームに情報提供していただけるかというようなことも踏まえて、ここで聞き取ります。所有者の方が是非プラットフォームに相談したいということで、なおかつこの情報提供を同意をいただいたということになりましたら、生駒市のプラットフォームに乗せるわけですけど、まず生駒市の方で所有者の情報に基づきまして、物件のカルテ、つまり簡単な空き家情報を掲載したものになるんですけども、カルテを作った上で、このカルテを空き家流通促進プラットフォームの方に、外部の提供ということで、情報を提供します。この時には所有者の個人名などの情報は出しません。純粋な空き家に関する情報だけという風に聞いてます。そういった外部からの情報提供ということでも市から空き家に関する情報提供があった場合に、この5番のところになりますけども、プラットフォームの中で「流通促進会議」という会議を実施します。ここではどういったことを協議するかと言いますと、先ほど少し説明しましたが、この家は賃貸が望ましいか売却するのが望ましいか、またこういった問題が出てくる可能性がある、とかいうところを流通促進の中で専門家団体が会議の中で検討をしていくということになりますけども、これで例えばですけども、権利関係を整理する必要があるということになりましたら、司法書士会の方に、ここの権利関係を整備する必要があるので、専門事業者を誰か指名してくださいというような流れになります。あと、リフォームが必要ということになれば建築士会にリフォームの設計をしてほしい、ということで依頼をするようになります。専門家団体から事業者の指名をした上で、実際に動くのは専門事業者ということになってきますので、この専門事業者につきましては今度空き家の方の所有者の方と接触をするようになります。その時に秘密保持に関する誓約書は町の方を入れていただきまして、今度は専門事業者につきましては、個人情報も当然入れていくような形になるので、町に対して制約をしてもらった上で所有者の方に接触して、業務内容を説明した上で、業務として対応していくということになります。そういった業務が終わりましたら、専門家

団体を通じて状況を報告してそれがさらに町の方に利活用としての報告として上がっていくというわけです。私の説明が拙くてちょっとわかりにくいと思うんですけども、平たく言うと、流通促進プラットフォームは専門家団体ということになるので、司法書士会とか建築士会とか宅建協会、全日本不動産協会、そういう方々で組織します。専門事業者というのは、その各専門家団体の中のさらに一事業者を指定するというイメージで捉えていただけたらと思います。それで情報提供における官民の役割として、まず、生駒市の方は所有者への外部提供意向の確認と物件カルテの作成というところと、プラットフォームへのそういった情報の提供とプラットフォームの運営を支援するということになります。民間事業者の方につきましては、情報提供を基に空き家の流通促進の方針とか対応する専門家団体の検討、専門家団体からの事業者の指名、提供情報をもとに所有者の接触業務としての対応ということになります。民間業者への情報提供における取り決め等ということで、これが一番この制度の問題になる点かと思うんですけども、当然いろんな方に情報が渡るので取り扱う専門家団体とか専門事業者につきましては、まず専門家団体につきましては、生駒市と協定を結ぶ中でこういった個人情報を取り組み、取り扱いを厳密にするというところと、専門家団体につきましては、専門事業者との間で協定を締結して、そういった業務範囲の設定であるとか権利義務の譲渡の禁止等を締結をするということになります。次のページをご覧ください。生駒市の方ではこのプラットフォームを運用するにあたりまして、事前に専門家団体や有識者等を委員とする会議を行ったということを知っていますので、そういったところのお話が、先ほど説明の中でも述べました空家・空地等推進会議を開催させていただく中で、プラットフォームの設立に向けて、皆さんのお話をお聞きしたいと思っております。下の表のところになりますが、まず、生駒市の方は専門家団体というのが9 団体あります。宅建士は 2 団体になりまして、その他は1 団体。それぞれの専門家団体が所有者に対して行うサービスの中で、消費者のメリットとして、まず宅建士の方につきましては、調査、査定、相場、売買事例などに関する相談を無料で対応するということになっております。建築士の方につきましては、初回の相談は無料ということで、最初に対応した建築士が物件に応じた状況調査や改修プランと検討等をサポートする。司法書士会につきましては、初回相談無料ということで、権利者確定後の手続きについて案内をしていく。不動産鑑定士もリフォーム等にかかる各種論点の紹介や鑑定費用は特別価格とすると、あと銀行につきましては市内の店舗にてお金に関する悩み相談対応と、奈良県の方については NPO があるんですけども、こちらは空き家バンクを通じて利活用の提案ができるということと、土地家屋調査士につきましては、初回の相談が無料なのと敷地の境界確定に係る手続きについて案内する。建築施工事業者につきましては、事業内容の説明、見積もり等の無料ということと、施行後無料点検を 1 年間するというメリットを付与しております。最後のページになります。このようにいろいろな課題があるというふうに聞いておまして、だいぶ解決をしてきたと報告もいただいているんですけども、まずこの時に想定されたのが、想定①にありますように、複数の事業者が所有者に同時に接触し、混乱するという事例ですが、プラットフォーム内で事業者の指名をして、それぞれが協定を締結することで、どのように対応するかというのを明確にしたというこ

とで聞いております。想定②のところで、対応する事業者に対して不信感を持つということですが、町が言うのもなんですが、町が関わっていると安心感を持つという方も一定数おられまして、所有者の方が、事業者と接触した際に不信感を持つ場合があったり、事業者の対応が悪かった場合の懸念もあったようですが、しっかりと方向性をすり合わせることで対応したとのこと。想定③につきましては、相談案件が放置されるということで、採算が合わないとか、双方の意思疎通がなかなか図れないということで、相談に来た案件についても放置されるんじゃないかという懸念があったんですけども、定期的に進捗状況について報告をする義務をしたということもお聞きしてございまして、そういったところの解決をしているというふうに聞いてます。 ページ右側が、事業者から提供された空き家情報の活用スキームということで、今回先ほど話したのは、町が持っている情報に対して所有者と接触をして同意を得ていくということになったんですけども、事業者の皆さんもこういう空き家に関する情報はたくさん持っているというふうに思っていますので、例えば事業者が持っている情報について、この事業者から提供していくというようなスキームを生駒市の方では検討したということで、こういったところもあるというふうに聞いていますので、こういったところをベースに町の方としても検討していきたいと考えております。

話が初めの方に戻りますんですけども、理想的なところもあるんですけども、こういったところで官民連携を進めていくにあたりまして、そもそも専門家団体の皆さんがこのような枠組みで参画が可能であるかということとか、民間事業者の皆様の通常の業務と並行して、こういった対応ができるかというようなことなど、想定される課題が先ほどのようにたくさんありますので、まずは空家・空地対策推進会議を立ち上げさせていただきまして、このプラットフォームになるような議論をお願いをしたいというふうに思っています。

綾川町の場合、プラットフォームで取り扱うのは、空き家の利活用のみならず、検討した結果、空き家を壊して更地にした方が良いというような除却につきましても、選択肢としては入れていきたいなと思っています。除却後の宅地の流通につきましても、促進できればというふうに考えていますので、官民連携の取り組みにつきましても、本日まで出席の皆さんのご意見をお聞かせをいただけたらと思っています。

以上長くなりましたが、事務局からの説明とさせていただきます。

会長

ただいま、官民連携連携の推進についての説明でした。

これについて、ご質問ございましたら、どちら様からでも結構ですのでよろしくお願いたします。

半井委員

司法書士の半井です。

司法書士の名称も出てきていましたが、もし協力するとなると、香川県司法書士会としての話になると思いますので、私の方からできます、できません、という話をするわけにはいかないんですが、おそらく協力することは可能なのではないかと思います。記載されている内容につきましても、一般的に行ってる業務の延長線上に、町側から来た話として対応するということが可能であろうと考えています。

ただ、そもそもこのプラットフォーム自体が誰が運営をしているのか、主体になっている

のか、どのような形で行政の方が関わっているのか、というのはすごく疑問なところがあります。空き家関係ではないんですけど、他の行政との関わりの中で、綾川町さんの話ではないんですけど。と、やはり我々として思うのはその専門職団体につないだから、あとはもうお願いします、みたいな感じで手を離されてしまうとか、あるいはその行政の方が主体となって、動いていただいている組織の方がうまく回っているんじゃないか？っていうのはすごく思うところがありますので、綾川町さんの方でどのように関わっていくかも検討していただけたらと思います。一応の協力は司法書士会としておそらくできるのかなと思っております。

事務局

一応生駒市の方は、当初市が事務局を担ってしまして、生駒市の意向としましては、ゆくゆくは専門家団体で事務局を組織して、事務局の人も雇用してそこに市が補助金を出すというようなことを考えていたようなんですけども、おっしゃるように当面は町の方が、事務局機能を持つておく必要があるというふうには現時点では考えております。

半井委員

それと少しお聞きしたいのが、例えばなんですけど、司法書士会の中で例えばエリアを限定したような、支部のようなものは司法書士会の中にはあるんでしょうか？

池田委員

支部自体はあるんですが、司法書士会は東と西という別れ方をしてまして、あとは小豆島ですが。綾川町を含めて「東」というくくりになるので、綾川町周辺の地域という組織はないです。高松市とか、それよりも東の地域を含めた地域に綾川町は入っています。

岡田英則委員

建築士会においても、この役割を受ける、受けないというのは事務局の判断になると思いますが、空家に対しては、建築士会の中の「まちづくり委員会」が対応することになると思います。建築士会の括り而言えば、綾川町は中讃支部になります。今回の件の担当が「まちづくり委員会」になるのか、中讃支部になるのかは、事務局判断ですが、対応は可能だと思います。

事務局

教えてもらいたいんですが、去年1年間の綾川町の空き家バンク登録数と成約数が分かれば教えてください。なぜこのことを聞くかというと、成約数が多いのであれば、このプラットフォームを設立する必要はないわけですよ。費用をかけてまで。

私も度々検索するんですけど、香川県の空き家バンクと別に自治体独自で空き家バンクを持っている場合があります。今7市町村ですかね。その7市町村の中にも登録物件を価格帯込みで載せてる市町村もあるわけです。見ていると成約の物件もありますが、それで今言ったような生駒市の問題点の、物件の取り扱いについて申しますと、空き家バンクは物件に取り扱ってる不動産屋名が入ってるわけなんです。

なのでその不動産屋へ連絡したらいいんで、不信感を受けないわけですね。このプラットフォームを設立すると、手間もかかりますし、せっかく空き家バンクがあるわけですのでそちらを生かした方が手近でいいんじゃないかなと。いかがでしょうか。

令和6年度につきましては、空き家バンクの申請数は11件ございました。そのうち契約したのは2件でございます。

岡田委員がおっしゃられたように、綾川町は独自の空き家バンクを持っておりませんが、香川県の空き家バンクを利用させていただいています。相談件数は結構あって、申請というよりもまず空き家を見てほしいんだというケースはまずまずありまして、それを申請を実際に受けて空き家バンクの登録に向けて仲介業者さんの選定を依頼をするんですけ

ども、そこで依頼がつかない物件が大分増えてきたという実情が一つあります。もう一つ。それが例えば、それはそれで一つの判断が出たので、我々のところに返ってきて、所有者の方と色々な話をする時に、仲介業者さんがどこも取り扱ってくれなかったんで、個人で不動産屋さんに直接ご相談に行ってもらうか、あるいはもう壊すしかないんじゃないかということで事務局である私の判断はしてるんですけど、それが本当に専門的な知見から正しいかどうかというのがわからないのと、明らかに登録ができなかった物件への対応というのが手詰まり感があつてですね。

そういったところの解消ができれば、そこで流通に乗らなかったものも、次の工程の中でなんとか進めていけるんじゃないか、というのも一つこういった発想になったきっかけになります。

岡田英則委員

空き家を分類して考えていかないといけないと思うんです。特定空家、管理不全空家、それから通常の空き家。私が思うのは空き家は不動産屋の方で処理できると思うんです。空き家バンクに登録する空き家の相場はだいたい何百万とか。登録者も空き家を売却してお金にしたいので、登録すると思うんです。これは例えば 13 件のうち 2 件成約するとすれば、値段を下げるなり、何なりしたら取引が成立してくると思うんです。

ただ、一番困るのはこの管理不全空家と特定空き家の処理だと思うんです。さっき言われたケースで、私も実際に見に行ったことがありますけど、管理不全空家に近かったんですよ。こんな空き家を空き家バンクに登録されてきたら、不動産屋として手が出ないんです。これはこれで管理不全空家と特定空家は通常の空き家と別の考えをしないと、空き家バンクで処理はできないんじゃないかなと思うんですけど、いかがでしょうか？

事務局

本当におっしゃられる通りで、我々のところに来られる所有者の相談は、どうしてもこの空き家を活用したいということをおっしゃるんです。それで、僕らはやっぱり専門的な知識がないので、いやこれ、おそらく登録できませんよ、ということはそこで言えるんですけど、その人の意思に反して、我々の窓口でこれは登録できません。という判断はできないかなと思っているので、とりあえず所有者の方がそのように登録したいとおっしゃったら空き家バンクへの申請を上げているという実情もあつてですね。

こういったこうジャッジをしていただけるような組織が我々もあればな、っていうのが一つあるのと、もう一つが、個別に不動産屋さんとか除却業者さんを教えてほしいという相談も結構件数が多いんですけど、なかなか特定の業者さんは、我々から指定がなかなかしにくいので、こういったプラットフォームで一旦ご相談を受けれるような組織があれば、このようなケースにも対応できるかなというところがありまして。そういったご説明をちょっとさせていただいたんです。我々でジャッジができないので。

岡田英則委員

おそらく申請する人も、空き家に価値があつて、お金になると思ってるので、不動産屋に持ち込んで断られて、そこで初めて価値が無いと分かるわけです。そこまでしないと所有者はわからない。先ほどのようなケースは空き家バンクに登録もできなかったですよ。プラットフォームを構築してもそのようなケースは、所有者が納得しないんじゃないでしょうか。

事務局

私がイメージしてるのは、プラットフォームの中の流通促進会議でこれは利活用が本当に難しく、除却して更地として活用した方がいいというジャッジが出れば、除却業者

さんを紹介した上で、見積もりの取得とか、そういったところも一気に通貫でいくつかにできるかなというところもあって、こういう組織がどうかなというところにいるんですけど、いかがでしょうか。ジャッジをまずしていただけるような組織があったら、ありがたいなとは思ってます。

村山委員

現行の空き家バンクに相談があった場合、不動産業者の方にほとんど丸投げというかそのまま来るんですけど、しっかり聞いていくと、解体の方がいいんじゃないかとか、リフォームして賃貸の方がいいんじゃないかとか、早めに売却しましょう、とかっていう提案をできる人がやっぱり窓口をして最初のジャッジをすると、こちらでも多分物件が流れてきた時にとっても楽だし、スピーディーかなと思うところはあるんです。窓口も大変だと思えますので、他の市町だと月に1回とか、半年に1回とか専門業者が役場の場所を借りて相談受け付けます、っていうのもされてると思うんですけど。窓口が専門業者っていうのも検討されてもいいのかなと思います。空き家物件を利活用をするという方向で、プラットフォームの中でいろんな業者さんが話して、利活用という方向性に決まれば現行の空き家バンクに流すというのもいいかなと思います。この生駒市のしているプラットフォームの取りまとめ、コーディネーター的な役割を誰がするのか、というところもお聞きしたかったです。

五星 白川

生駒市様の方の取りまとめですが、実は宅建業者さんが最初に発案されたそうです。それで民間の組織ができた。それとやはり生駒市さんの場合、市の方が熱心だったということで、うまくいったわけです。それで皆様、資料2の7ページご覧いただいたらと思います。私も市町村現場におりましたが、ご相談というのはいろいろなものがございませう。隣の危ない空き家をなんとかしてくれとか、おばあちゃんが入院して近々空き家になるんだけど、何かいい活用方法とか片付け方ないかなとかですね。そういう多種多様なご相談がございませう。それはこの三角の図で言いますと、上から下まで貫いたものになってまいります。

岡田委員さんがおっしゃりました、程度がいろいろあるというようなものは、まさにこの図の中で現れているのかなと思うんです。けれども、個々の空き家について相談者が変わるというんじゃないくて、一つと窓口を作ってやっていこうというのが、生駒市さんのプラットフォームでございませう。

それで、本日川原室長からお話をさせていただいておりますが、お手元資料でございませうと、28ページ。お開きをいただいたらと思います。

これはまず、緑色の一番上の丸。これがこの協議会であります。ここでは空家等対策計画をはじめ、政策の形成をしてまいります。政策を方向づけていくというようなこととございませうして、空き家が増えるから、こういう政策で抑制していこうというようなものはここで決めていこう、というものです。

赤い三角の方は、これは行政がどうしても担うべきものでありまして、行政権限の行使ですね。命令形でありますとか、指導、そういったものをやっていく。これは行政が今後とも力を込めてやっていかないといけない部分になります。

その一方でそれに至らない部分、さっきの最初の三角で言いますと、赤い線から下の部分

ですね。こちらについては行政もなかなか不得手でございます。相談者様のご要望とかお悩みも様々でありますので、それをさっきのプラットフォームで考えていこう、というようなことであります。

それで、この図で言うと、書いていませんが、空家・空地対策推進会議っていうのをまず作りましょう、ということで、その下にさっきのプラットフォームがいるのか、それから事業ごとにいろんなユニットを作っていくのか、という風な考え方でおります。

まず、官民で知恵を出し合ってできること、それから、町民の皆さんのお役に立てることを考えていきませんか？というような政策の実現と、個別政策で、これを考えて行っていくのが、この対策推進会議でありまして、ここはいわば司令塔になります。

その下にいろんなユニットを作っていくということであります。で、そのユニットの一番メインの部分が相談機能を担うプラットフォームという風な形です。概ね、組織論的に言うと、まだ未完成の部分はあるかと思いますが、その 2 段階で考えていって、大抵こういう団体を作ると、何々をするために何々の団体を作りますよ、と相談をするために相談の団体を作りますよ、というふうなことになってまいります。そうするとどうしてもやっぱり組織が固定化して陳腐化しています。

それで相談機能を拡充して、じゃあなんとかしようとか言っても、何か変な話になっていくんで、そのイニシアチブ自体を官民連携の協議会にお任せするべきじゃないのかなというふうな考えてございます。以上でございます。

事務局

窓口でまずその 1 つ目のジャッジができれば、というお話だったんですけど、現状では我々、やっぱりちょっと難しいのかなと思っているのと、そこで誰かに窓口をしていただいても、その相談がいつ来るか、とかですね、そのようなことが本当になかなかわからないところがあるので、窓口でジャッジをするのが難しいかなという考えがはあります。まずこういったものが可能かどうかという検討のところから、皆さんのご意見をいただくような会議を開催させていただけたらと思いますので、よろしく願いいたします。

会長

時間が長くなったので、もう記事の 5 番に入らせていただきます。事務局、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。今回ご説明させていただきました。内容を元に、事務局にて「改正空家法」に対応した「空家等対策計画」の更新にかかる事務局案を作成してまいりたいと思います。事務局案の作成が 11 月中ということで想定しておりますので、委員の皆さんのご都合がよろしければ、12 月 1 日（月曜日）、午後 2 時から同会場にて第 2 回の協議会を開催させていただきたいと思っておりますので、日程の確認の方お願いできればと思います。

第 2 回の協議会では事務局案につきまして、委員の皆様からご意見をいただき、それを反映した上で協議会案ということで、1 月にパブリックコメントを実施したいと思います。その後、パブリックコメントでいただきましたご意見を踏まえて、さらに修正する必要が生じた場合には書面により第 3 回の協議会を開催させていただきまして、更新後の「綾川町空家等対策計画」として公表をしたいと思っております。

また、先ほどからご意見をいただきました「空き家プラットフォーム」に係る検討の議論

につきましては、今後も並行して進めていきたいと考えておりますので、専門家団体の皆様と引き続き意見を交わさせていただけたらと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局からの説明は以上です。

会長 事務局より、次回の空家対策協議会は12月1日月曜日、午後2時ということで発言がありました。ご都合悪い方はいらっしゃいますか。

菊池委員 申し訳ございません。予定が入っております。

会長 ご意見それぞれお伺いしたいところですが、時間がかなり経過していますので、ご意見がある方は意見書にご記入いただき、提出をお願いします。

本日はありがとうございました。次回は12月1日午後2時ということで、開催をさせていただきたいと思っております。

次回までに事務局で資料等を整備していただきます。次回開催についてまたご案内をさせていただきます。本日は長時間となり、開始から2時間近くになりました。本当に委員の皆様、ご意見いただきありがとうございました。

空家対策計画更新に向けて、皆様方、それぞれのお立場で取り組んでいただきます。よろしくお願いいたします。それでは進行を事務局へお返しします。

5. 閉会

事務局 本日会長の方からもありましたとおり、意見書を皆様のところへ配布させていただいております。計画等への意見がありましたら、10月31日の金曜日までにいいまち推進室までご提出をお願いしたいと思います。意見書のデータが必要な場合は会議終了後にその分野を事務局にお伝えください。それでは以上で本日の協議会は終了させていただきます。誠に長時間に渡り、ありがとうございました。今後ともよろしくお願いいたします。