

## 第2回 綾川町空家等対策協議会 会議録

日 時：令和7年12月1日（月） 14：00～15：20

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）、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）

### ●欠席委員

菊池 昌晴（弁護士）

### ●傍聴者 1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	失礼いたします。 本日はお忙しい中、ご出席をいただきましてありがとうございます。本日、司会進行を務めさせていただきます綾川町総務課長の福家でございます。よろしくお願いいたします。
	1. 開会
事務局	ただいまから令和7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して、本日の会議には1名の方より傍聴の申請がありましたので、綾川町空家等対策協議会傍聴取扱要領に基づき入室をいただいております。
	2. 町長あいさつ
事務局	それでは、始めに綾川町空家等対策協議会開催にあたりまして、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、みなさまこんにちは。本日は令和7年度第2回の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、平素は綾川町行政に対しまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。令和5年12月13日に前回もご説明させていただきましたが「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が施行されております。公共の福祉を害する特定空家等の除却の促進、空き家の発生抑制、利活用を図っていくことが示されております。この空家等対策協議会におきましては空家等対策計画の作成及び変更に関する事項を協議す

るものでありまして、第1回の空家等対策協議会におきまして、更新に係る概要のご説明をさせていただきました。空き家問題を解決していくためには、行政だけでは不十分なため、綾川町における官民連携のあり方につきましても、ご意見を頂いたところでございます。以上の内容を踏まえまして、「綾川町空家等対策計画」を更新した素案を作成いたしております。計画の内容につきましては、この後事務局から説明がありますので皆様方からの忌憚のないご意見をいただけたらと存じます。結びに、本町の空家対策に対しまして、今後ともお力添えを頂きたいと存じますので、本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

### (会議の成立)

事務局

本日は、全委員10名のうち9名の方にご出席いただいておりますので、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。

### (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おり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。

### 3-(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、早速議事に入らせていただきます。

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

お手元の「綾川町空家等対策計画(素案)」をご覧ください。1ページ開いていただきますと目次がございます。まず、全体の大まかな構成につきまして、ご説明いたします。大きい数字の1.2.3.のところで、空き家等対策計画の説明、4で空き家問題全般、国の動き、5で綾川町の空家の現状と取り組み内容、6で空家特措法の改正内容について、8で空家対策の方針・目標、11で特定空家の取扱い、13で空家の早期活用、14で空家の発生抑制、最後のところで「所有者不明土地対策計画」の記述となっております。

それでは内容に入らせていただきます。6ページをご覧ください。1.計画の目的ですが「本計画は、本町の区域内で空家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第6条に示された基本指針に即して、空き家に関する施策について計画するもの」と定義されています。

7ページをご覧ください。3.計画期間 3.1.計画期間ですが令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間としております。前回策定した計画期間はH30~R9の10年間で

ありましたが、今回の空家特措法の改正があり、改正内容を計画に盛り込むには、R9まででは難しいため、計画期間を改めて設定し、前倒しして開始時期を設定しております。3.2. 中間見直しのところですが、令和8(2026)年度から令和12(2030)年度までを前期、令和13(2031)年度から令和17(2035)年度までを後期としまして、空き家対策の動向を見ながら、中間見直しを行うものいたします。

17ページをご覧ください。空家に関する政策の動きについてですが、「カーボンニュートラルに向けた取組と建築規制」ということで、令和7(2025)年には、2050年カーボンニュートラルに向けた建築物省エネ法改正法及び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が盛り込まれた建築基準法改正法、盛土規制法改正法が施行されました。こちらは全ての建築物ではなく、一定の程度を超える改修で関係してきます。断熱化等、住宅性能が向上することで、新築のニーズが増え、中古住宅のニーズが減ることが予想されます。このことは空家を含む既存住宅市場への影響は小さくない、と想定されます。

20ページをご覧ください。「地域共生社会づくり」ということで、少子高齢化が進展し、高齢者世帯や単身世帯が増加することで、地縁・血縁・社縁といった地域における支え合い機能の低下は、空家問題、空家対策を考える上で、大きな影響を与えています。空家が増えることで人同士の交流が減り、地域コミュニティが弱体化する原因になります。平成29(2017)年に、厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部決定として「「地域共生社会」の実現に向けて（当面の改革工程）」として示されており、介護保険法、社会福祉法の改正が成され、地域内で相互に支える・支えられる関係の構築が必要とされています。

24ページをご覧ください。気候変動に伴う災害の激甚化・頻発化が指摘され、今後の気象災害リスクの更なる高まりに適切に備えていくことが求められている、ということで昨今の大きな災害と空き家の関連について記述しています。令和6年に発生した能登半島地震では空き家の片付けが大きな課題となったということで、公費解体制度を利用する際に登記や課税状況、現地調査などで所有者不明の根拠を示さなければなりません。相続登記がされていない場合などは、相続人の調査だけでも膨大な時間がかかってしまいます。また、空き家に供給されている電気やLPガスによって、火事になる恐れもあります。先月18日に発生した大分県佐賀関での火災も空家が火災を拡大させたという見立ても示されているということです。

25ページからは、本町の空家の現状と取り組みにつきまして説明しております。28ページをご覧ください。「綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略の推進」ということですが、令和7(2025)年3月、第3期「綾川町人口ビジョン」及び「綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しました。人口減少は避けられませんが、2050年までの町の目標人口が設定されました。国、県、近隣自治体をはじめ、企業や住民とともに危機感と問題意識を共有して、一体的・持続的な取組を進めていくというものです。

29ページをご覧ください。「前期計画における取組」ということで、前回の空家対策計画で掲げていた項目になりますが、実施済と取組中ということで分けて示しております。次

の30ページ、31ページは、実施事業の内容と実績につきまして示しておりますので、またご確認いただけたらと思います。32ページは成果指標の数値としまして、R5～R9の累計で老朽危険空家除却補助金の交付件数で5戸、空き家バンクの成約数で12件としております。33ページをご覧ください。「空き家問題と空き家対策の概観」ということで、前回の協議会でも触れた部分にはなりますが、再度ご説明をさせていただきます。黄色の部分が空き家に関する問題になっており、緑色の部分が、空家対策に関する内容になっております。平成26年に空家法が制定され、「財産権の自由」を逸脱する存在として、「特定空家等」が定義されました。令和5年の空家法の改正によって公共の福祉を害するおそれのある空き家への対処をさらに強化し、特定空家の発生を抑制することで、空き家全体の増加を抑制することが盛り込まれました。また、空き家が増加する要因として、人口減少に伴う住宅需要の減少が根底にあり、個々の空き家が抱える課題（建築規制、生活利便性、自然災害、建物の陳腐化など）が挙げられます。これらの課題に対応するため、関連政策と共同した空き家等対策計画を計画することが求められております。

34ページをご覧ください。令和5年2月に示された「社会資本整備審議会空き家対策小委員会とりまとめ」では、基本的問題意識としまして、「空き家は個人の問題に留まらず、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組むことが必要」との3つが示されました。このことに対する基本的方向性として、「活用困難な空き家の除却の加速化・円滑化」、「所有者等の判断の迅速化」、「有効活用や適切な管理」が掲げられ、今後の空き家対策として、「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」の取組が示されております。この小委員会取りまとめを受けまして、令和5年12月13日に空家法が改正となりました。

具体的な改正点としましては、次のページからになります。重要なものとして、「管理不全空家等に係る行政指導」ということで、42ページになります。「空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おそれのある状態」の空き家を「管理不全空家等」と定義しました。こういった空き家が特定空家等となるかの4類型はページの下段に記述しております。

43ページには、全体の空き家の中での特定空家等と管理不全空家等の関係について、図で示しております。

44ページには、「管理不全空家等に係る指導と勧告」ということで、「空き家等が適切な管理が行われないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるとき」は、「特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置」をとるように指導を行い、それでも改善されない場合は具体的な措置をとるように勧告するとされています。

45ページでは「管理不全空家等判断基準」ということで、一定の判断基準の下に実施されるべきで、特定空家等への対処と同様に行政法の原理・原則にのっとり運用が求められる、ということです。「住宅用地特例の適用除外」のところでは、管理不全空家等に係る勧告が発せられた場合は、固定資産税の軽減措置である住宅用地特例が適用されないこ

とにつきまして記述されております。

49ページには「緊急代執行の導入等」ということで、緊急代執行を行うことができる場合について記載されています。「災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、空家法第22条第3項に規定される命令を発するいとまがないとき」は、緊急代執行を行うことができるとされています。

50ページからは「空家等管理活用支援法人の指定」について記述されています。前回の空き家等対策協議会でも申し上げましたが、綾川町におきましては、現時点で本制度の趣旨に該当する法人はございませんので、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。

55ページをご覧ください。「基本的な方針と重点目標」ということで「空き家対策の取組姿勢」ですが、居住目的のない空き家は今後も増加し、その困難性も高まるものと考えられます。また人口減少、職員数の削減、予算規模の縮小、予算の硬直化などがありますけれども、取組姿勢をまとめております。要点としましては、「公共の福祉」を侵害する存在である特定空家等については、行政権限を適切に行使し、「公共の福祉」の保全・侵害を回避していくということ、空家の適正な管理について、所有者の主体的な対応を促していくこと、空き家の活用促進、発生の抑止を図りまして、様々な施策との相乗効果を求め「地域の振興」に努めていくこと、空き家政策全般を通じて、合理的根拠に基づく取組を進めていくことで、「最小の経費で最大の効果を上げていく」ということになります。

56ページをご覧ください。「空き家対策の方向性」ということですが、「1、小委員会とりまとめの具体化」ということで、空き家の発生抑制・活用・適切な管理・除却を進めていきまして、地域協働、官民連携の取組につきましても検討を進め、取り組んでいくこと。「2、特定空家等への対処」ということで、特定空家等の対処を適切に実施していくこと。「3、地域共生社会の実現と空き家対策の推進」ということで、地域共生社会の取組と連携しながら「地域福祉の向上」を図る空き家対策を進めていきます。「4、移住定住施策との協働」ということで、2050カーボンニュートラルに伴う建築基準の影響を踏まえた上で、移住者の住まいの受け皿として、空き家の利活用を進めていきます。「5、過疎地域の持続的発展の推進」ということで、現在旧綾上町地域は各地区で過疎地域活性化協議会も立ち上がり、様々な課題の解決・交流を図る事業を実施しておりますが、空き家問題につきましても過疎地域持続的発展計画を踏まえた上で、協議会とも連携しながら対策を実施してまいります。

57ページをご覧ください。重点目標ということで、これまで申し上げた内容を挙げておりますが、令和8年～令和12年までの前期重点目標ということで、特定空家等及び管理不全空家等に係る対処につきまして、合理的な運用を実現するために、一体性・整合性のある基準及び手順を定め、適正な運用を実現すること、地域協働・高齢世帯への働きかけを進めるために福祉の関係部署との連携を図っていくこと、官民連携の枠組み作りを進めていくこと、を挙げております。

60ページをご覧ください。「特定空家等に対する措置に関する事項」ということで、特定空家等の定義につきまして、記述してあります。

61ページをご覧ください。「特定空家等の判断基準」についてですが、香川県から特定空家等の判断基準の考え方が示されておりまして、これをベースにして、判断を実施しているところではありますが、空き家の個別のケースによっても、状況が違いますので、綾川町の実態に応じた判断基準というものも検討して進めていくものとしております。

62ページからは、空き家法第22条の適用の限度ということで、63ページに「悪影響の程度と危険等の切迫性」をイメージ図で示したものを載せております。右上に行くほど、程度が悪く、処分も重くなるということになっております。64ページには特定空家等の4つの該当項目と「悪影響の程度と危険等の切迫性」、それに関する措置の限度を図で表したのになります。65ページには「そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態」の場合を「悪影響の程度と危険等の切迫性」と「適正な行政手続の順守」で図で示したのとなります。

66ページをご覧ください。「空家等対策協議会への附議」ですけれども、特定空家等への対処にあたっては、原則として空家等対策協議会の協議を経る、ということになります。空家法第2条第2項に規定される特定空家等該当性判断につきましては、物的性状に係る判断として、執行権者の町長が判断するものとします。空家法第22条第1項に基づく、助言・指導については、対処の迅速化のため、原則として町長の判断により、実施したうえで、空家等対策協議会へ報告するものとしたします。このことによりまして、特定空家等に係る助言・指導が迅速に実施され、空家等対策協議会においては、挙がってくる案件につきましては、行政代執行まで想定した議論が求められる重篤な事案に限られますので、効率的な会議運営と委員の負担軽減が期待されるということになります。

67ページでは「管理不全空家等に係る行政指導」ということですが、管理不全空家等に係る判断基準につきましても、香川県から示されている判断基準をベースに本町の実態に合わせて運用していきたいと考えております。「空家等対策協議会の附議」につきましても、指導または勧告は町長が判断、ただしその実施状況については、空家等対策協議会へ報告するものとします。

68ページからは「特定空家等と管理不全空家等」の民法との関連につきまして、記述しております。

79ページをご覧ください。「空家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」としまして、「早期活用の促進」ということで、高齢者のみ世帯が増えてきている中で、高齢者が元気なうちに、家族と住んでいる家の相続の話をしておくことで、高齢者も安心し、家族も高齢者が亡くなってからの相続関係でバタバタすることが無くなるということがあります。このことから、高齢者を所管しています福祉・保健部署との連携を図っていくことで考えております。

80ページをご覧ください。官民連携組織の立ち上げということで、前回の協議会でもご意見をいただきましたプラットフォームを今後も検討を進めていきたいと考えております。

87ページをご覧ください。「その他空き家等に関する対策の実施に必要な事項」ということで、前期目標と行程を色分けで示しております。黄緑色が現状維持、検討・準備となっておりまして、緑色が取組拡充、新規実施となっております。

89ページからは、「綾川町所有者不明土地対策計画（素案）」ということで掲載しております。空家だけではなく、空き地につきましても適正な管理がされていないものが増えてきておりまして、特に所有者が分からない、いわゆる所有者不明土地につきましても、管理不全状態になりやすいことから、管理の適正化と利用の適正化が求められております。このため、空家等対策計画に併せまして所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画を定めることといたします。

現状と課題につきましても、空家と同様で、相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しているというものになります。特に所有者不明土地につきましても、長期間管理がされないことによります廃棄物の放置や土砂の流出等のおそれもあるため、管理と利用の円滑化を図っていくことが重要としています。

90ページをご覧ください。重点課題としましては、管理不全状態の空き地の発生予防、中心部にある空き地の利活用、災害等が発生するおそれのある空き地の管理の適正化、としております。計画期間は空家等対策計画と同じく令和8年度から令和17年度としております。

91ページをご覧ください。低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制するための施策についてですが、空家バンク制度などを通しての、空家の利活用の促進や利活用希望者とのマッチングを行います。また、国の補助制度を活用して、土地の所有者探索、事業コーディネート、利活用を阻害する状態の解消、所有者不明土地法第42条に規定する民法に基づく手続き等を実施していきます。体制の整備につきましては、庁舎内の多岐にわたる部署が関係しますので、庁舎内での情報共有等を図るとともに、関係部署が連携を図りながら本計画を推進するものとし、普及啓発につきましては、土地の利活用希望者や土地所有者に対しまして、適切に情報提供を行うことといたします。その他といたしまして、本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。なお、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に関しましては、本町の方針が定められるまでの間、実施しないことといたします。

事務局からは以上です。

会長

ただ今の説明について、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。

塩田委員

ご説明いただきましたが、全てを理解するのは難しいと思いますが、一点お聞きしたいのは町で空き家の数は把握しているのでしょうか。

事務局

25ページをご覧ください。こちらが空き家実態調査ということで、令和4年度に実施した調査の結果となっております。ただし、こちらにつきましても、やはり空き家といえども勝手に入ったりすることができませんので、あくまで外観目視、外から見て、これは空き家ではないだろうかという建物をカウントしているものなので、これがうまく必ずしも正しい数字ではないんですけども、これが町が把握している数字になります。また先ほど申し上げましたように外観目視なので、こちらの所有者とかそういったと

ころまでの踏み込んだものはないので、この中で問題が出てきたものについては個別に所有者を探していく手続きをしている状況です。

塩田委員 町で件数の把握はしているということですが、我々はどこが空き家かということは全く分かっていません。それがネックになると思います。我々の地区でも実際に人が住めない状態の空き家があります。実際に私が行ってみると、家のすぐそばに墓地がありました。墓地があると、借家として売り出すとしても、借り手が見つかるのだろうかと思います。2～3年もすると特定空家になるのではないかと予想されます。息子さんが後継者であるのは知っていますが、そこまでしか我々は分かりません。町の方でいろいろと施策を考えてはいますが、現実問題として空き家は解決が難しいと感じています。空き家をリフォームしても買い手が付くかどうか分かりませんし。

昔は一世帯8人ほどで暮らしており、冠婚葬祭などは横のつながりで実施していましたが、最近は核家族化が進んでおり、横のつながりも無くなってきています。

岡田きみ子委員 もともと固定資産税の課税対象でなかった空き家の所有者が補助金の相談に来た時も、通常の窓口対応をするのでしょうか。

事務局 税金を納められていない方への補助金の取扱い方ということでよろしいでしょうか。

固定資産税は課税標準額に1.4%の税率をかけて税額を出しますが、免税点というこれ以下の数字は税金がかからないというのがあります。免税点以下でそもそも課税されていない場合、もう一つは単純に納められていないということが考えられます。町が補助事業を実施する場合には、滞納が無い証明書を添付してもらっていますが、課税されていない場合は、課税されていないという理由で発行されます。ですので、税金を納めなくてはならない方へ補助金を交付するということはありません。

半井委員 私も固定資産税についてです。建物を取り壊した場合、固定資産税が住宅用地特例を受けられなくなるということで高くなると思うんですけど、減免するような措置はされていますか。

事務局 現状はそのような措置はしていませんが、塩田委員さんの話にもありました通り、我々も空き家の利活用に取り組んでいきますが、除却を進めていくことは空家等対策計画の大きな役割だと思っています。除却の実施と住宅用地特例が解除された場合をセットで捉えて、補填するような制度を実施していく必要があると考えています。

半井委員 みなさん固定資産税額が増えることはよくご存じで、空き家を結局そのままにしてしまうケースも中にはあると思います。ボロボロの状態でも、建っていれば安くなるので、ということで。適切に管理されていない土地の固定資産税が増えるのはそれでいいと思いますが、ペナルティになったとしても、除却するインセンティブにはならないと思います。除却することでマイナスが生じる部分を補填してあげるのも方法の一つだと思います。

会長 半井委員がおっしゃられた制度について、他の自治体で実施しているところがあったと思います。

事務局 坂出市で実施しております。

会長 今後考えていく必要があると思います。

村山委員 先ほど西分の話が出たかと思うんですけど、資料の中の11ページに世帯数の増減があって、町の人口は減っているようなんですけど、旧綾南町の世帯数は増えているようです。そういった点で旧綾南町と旧綾上町の地域的な違いの対策というか、目標や計画というのはあるのでしょうか？

事務局 この計画は全町を対象とした計画になるので、旧綾南町地域と旧綾上町地域の個別的な計画というのは存在しないんですけども、おっしゃられるようにだいぶ状況が違っており

ますので、そういったところは勘案して計画を進めていくように考えていきたいと思っております。旧綾上町地域は除却等含め、空き地になったところをどう活用していくかも合わせて考えていく必要があると思っております。

池田委員

空き家が建っていた土地が売れる土地なのかどうかというのが一つの重要点です。接道の問題などもありますので。将来の空き家率がどうなっているかを考えておくことも大事です。先ほども説明されていましたが、空き家が大規模火災の原因とも言われています。消防車が入っていけない土地も多いので。こういった土地は売りに売れません。このような場合は道を広げたり、土地を集約したりと所有者が転換できるような優遇措置のようなものがあれば、流通や転用の促進に持っていけると思いますので、そのあたりも含めて空き家対策に取り組んだ方がいいと思います。

### 3-(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

意見交換の前に先日の第1回綾川町空家対策協議会でお配りした意見書につきまして、まとめとさせていただきます。第1回綾川町空家等対策協議会 意見書まとめ という資料をご覧ください。意見としまして、まず一点目ですが、「香川県内には、空き家が多数あり、これからも増加するという状況において、空き家を探す者に綾川町の空き家をどのように認知してもらうのか、どのようにアピールすればよいのかということの意見交換があっても良かったのではないかと思います。」

こちらの質問の回答といたしまして、まず、町の取組状況ですが、綾川町内の空き家所有者の方が相談に来られた際に、空き家情報の掲載を希望する場合は、香川県が運営している香川県空き家バンク制度（かがわ住まいネット）に登録してもらっており、インターネット上で公開されています。また、空き家を探されている方から町へ空き家の購入、賃貸の問い合わせや相談があった際は、かがわ住まいネットに町内の空き家が掲載されていますので、ご覧下さいとご案内しています。意見交換につきましては、この後お時間を設けておりますので、ぜひご意見いただけたらと思います。

次に、二点目ですが、「官民連携の核となる組織の立ち上げについて、ぜひ進めた方が良くと思いました。空き家のリフォーム時にも、建築確認が条件によって必要になるため、利活用だけでなく除却も積極的に利用してもらう必要があると思います。」

こちらの質問の回答といたしまして、素案の中でお示したように、空き家除却を推進するため、2種類の補助金を用意しております。「老朽危険空き家除却支援事業補助金」と「空き家除却事業補助金」になります。町単独補助の「空き家除却事業補助金」につきましては、1年以上使用されていない空き家で老朽危険空き家にまでは達していない空き家のさらなる除却の推進のため、今年度から上限額を30万円から60万円に引き上げております。補助額につきましては対象工事費の3分の1となっております。実績としましては、令和4年に3件、令和5年に2件、令和6年に5件、令和7年に現時点で6件でござ

います。

続きまして、裏面の（２）綾川町の空き家対策について、新規事業の提案等 についてですが、「二地域居住モデルについて、綾川町は、香川県内の市町の中で、高松市（JR高松駅がある市）と並んで最もアドバンテージがあるので、更なる検討の余地がないと感じました。」

「綾川町の行っている空き家対策を、空き家・空き地を所有している人に知ってもらうための取組が必要だと思います。」

このような意見をいただいております。

（３）その他は特にございませんでした。

説明しました意見書の中にもありますように有識者の方から、専門的な目線で意見をお聞きする貴重な機会でありますので、この場で意見交換をたく存じます。

以上、「意見交換について」説明を終わります。

会長

それではせっかくの機会ですので、委員の皆様のご意見をお聞きしたいと思います。まず、不動産関係の委員の方から、空き家を探されている方へ空き家情報を効果的に伝える方法等につきまして意見をお聞きしたいと思います。

岡田英則委員

この分類の中で対処できるのは管理不全空家まででしたら、なんとか対処できると思うんです。それもまあ、特定空家に近い状態でしたら、まず不動産屋の範疇を超えると思うんです。そこまでが対象になると思うんです。特定空家については不動産業者としては、全然手出しができない状態ですね。それともう一つ。これは私の考えですけど、県の空き家バンクの登録は、町外の業者も管理に介入してくることになります。不動産屋としたら何でもいいから在庫物件で入れておこう、という感じで物件登録する業者もいるわけです。ですので、そこのところはちょっと考えた方がいいんじゃないかなと思います。要するに地元であれば、気持ちも違うし、特に近所だったら、つながりもあるし、やっぱり一生懸命すると思うんです。ですが町外や離れたところの業者が登録しても全然売却は進まないと思いますよね。それが不動産屋としての考えというか、気持ちです。それともう一つ。さっき見てたら空き家登録件数が852件あるわけですね。町が把握している件数で。その空き家の中で結局物件の成約が12件ですね。

ですので、852件から12件は除外して良いということですね。登録件数が12件ということは空き家が852件ある中で所有者の登録が12件だけという考えでいいですかね。

事務局

所有者の登録に加え、除却件数があります。補助制度を使わずに個人で除却されている方もいるので、実際はもっと減っていると思われます。また新規に空き家となっているものもあります。

岡田英則委員

それでは空き家件数の中で空き家バンク登録、もしくは除却で合付かれている割合は約2%くらいということになりますね。空き家所有者の意識が真剣ではない気がします。啓発活動をしなければなりませんね。

管理不全空家に対処していけば、特定空家の数も減ってくると思いますので、空き家バンク登録を促す方法を考えていただけたらと思います。

村山委員

資料の30 ページ、31 ページに状況が並んでいる中で、耐震改修や、耐震診断の補助金の件数はここ数年ずっと伸びて、6年目の令和 6 年度はぐっと伸びていると思うんです。空き家になる物件の築年数とこの耐震の補強とか改修に出てくる物件の築年数はよく似てるんじゃないかなと思ってまして。なので、今後空き家になってくる物件がここにも含ま

れてるのかなと思いますので、耐震の改修とか耐震の診断の補助を増やしたりとか、補助の申請や改修が終わった後に、その後どうやって使うかとかを相続人の方がいるようであれば、その時に話してもらおうなどはどうでしょうか。先ほど福祉分野との連携で話し合う機会を持ってもらおうというところがあったと思うんですけど、同じように耐震の補助金を受ける方とか、耐震診断の補助を受ける方も、そういう話す機会を持っているんじゃないかなというふうには思いました。補助金を交付するときに聞いたりとか、取り組みをすれば今後空き家が発生する件数も少しは減りますし、先ほどカーボンニュートラルの建築基準のことも出てきたかと思うんですけど、耐震ができていく質の高い住宅になると空き家になるリスクも減るし、売却時にも売りやすいかなと思うので、不動産屋さんとしては耐震とか省エネとか、あと建築確認申請が取れている物件はやっぱり売りやすいかなと思うんですけど、いかがでしょうか？

岡田英則委員 程度の問題です。通常の空き家であれば耐震改修の効果はありますが、管理不全空家になってくると、耐震改修する意味がないのではないかと思います。ただリフォームして空き家バンクに掲載する人もいます。

会長 綾川町の耐震化率は約80%であったと記憶しているが、どうもそのように感じない。

池田委員 耐震化については、昭和56年以降に建てられている建物になる。耐震化できる建物とできない建物があるので、空き家の件数と築年数の相関図も必要だと思います。どの建物が空き家であるかというのが、マップ上で分かれば、改修の可否も分かりますし、また建物をランク付けして整理することもやってみてはどうかと思います。

岡田きみ子委員 どうしても利便性が悪い空き家でも、税金は無くなりませんか。

会長 固定資産税は町の貴重な税収になっております。

塩田委員 先ほど言われたように、固定資産税は、土地について回ります。私が把握している空き家も、空き家になって所有者がいるのは知っているが、税金関係をどうしているのか、払っていないければそれでいいのか、と感じます。遠方で暮らしている所有者に空き家の今後の方向性について、確認するようにすれば良いと思います。

事務局 税情報になるので、把握できていませんが、一般論で言いますと、国の方も相続手続きをしないということになっているので、所有者名義が変われば、その方へ固定資産税が新たに課税されるようになりますし、今までで言えばこの方の固定資産税については私が払います、という届出書を出してもらっています。

岡田英則委員 町役場の方に移住相談の電話があったと聞きましたが、その際に県の空き家バンクサイトを見てくださると促したとおっしゃっていましたが。

事務局 そのような相談を受けた場合、町の空き家情報は県の空き家バンクである「かがわ住まいネット」に掲載してありますので、こちらをご確認くださいと伝えています。

岡田英則委員 もったいないですね。わざわざ綾川町を選んで相談されているわけですから。香川県内でもさぬき市、三豊市、三木町など5市町は独自の空き家バンクを持っています。綾川町も独自の空き家バンクを持てば、紹介ができると思います。新しく創設される予定はないですか。

事務局 先般よりご相談させていただいております官民連携で、先ほど岡田委員からもありましたように、香川県の空き家バンクに情報を流していけば、綾川町にゆかりがあったり、一緒に取り組みを実施したことがある不動産屋に必ず行き着くというわけではないので、過去にも放置されていたり、所有者の方とトラブルになった事例がございました。我々は官民連携事業を実施する上で、綾川町にゆかりのある事業者様と連携することで、そのような

	<p>ところも公開できるようにしていきたいと考えています。空き家バンクということではありませんが、プラットフォームで扱った物件ということで対応していきたいと思います。また、ホームページを作った際に、いかに見てもらうかという課題があるのと、岡田委員が以前おっしゃられた「アットホーム」への掲載も合わせて考えていきたいと思います。</p>
五星 白川	<p>岡田委員の意見は私も良いと思います。ただ、その後、空き家バンクを見た人が「この物件いいな」と思った時にどこに繋がっていくか？これがやっぱりさっきおっしゃったような一番の課題かなと思うんですね。</p>
岡田英則委員	<p>他の市町でも、空き家物件には登録業者がいますから。</p>
五星 白川	<p>その点について、今事務局で考えているのは官民連携の組織を作って、みんなでやっているということなんです。そこではリフォームの話も出てきます。</p>
岡田英則委員	<p>それは大きさではないですか。時間はかかりませんか。</p>
五星 白川	<p>一貫してお相手できるような体制ということです。官民連携のプラットフォームについては以前から実施したい案件でございました。ぜひご支援賜ったらと存じます。</p>
事務局	<p>先ほど官民連携のお話をいただきましたが、我々も以前からお話しているように、この部分を進めていきたいと思ってます。それで、今回は素案の中にもこの部分を入れました。これから具体的に関係の専門家団体の皆さんと前向きにお話をさせていただけたらと思っていますので、また個別で打ち合わせをさせていただいた後に全体でご意見をお伺いしながら、先ほど岡田委員さんの方からありましたようにできるところから進めていく中で、最終的に一気通貫のプラットフォームができればと思っておりますので、また委員の皆さんにご連絡させていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。以上です。</p>

### 3-(3). その他

会長	<p>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。</p>
事務局	<p>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。</p> <p>本日ご説明させていただいた「綾川町空家等対策計画更新素案」につきまして、意見書により委員の皆様のご意見をいただき、それを反映したうえで協議会（案）とし、1月にパブリックコメントを実施します。その後、パブリックコメントの内容を踏まえて、更に修正する必要が生じた場合は、2月に書面による協議会を開催し、更新後の綾川町空家等対策計画として3月に公表したいと考えています。</p> <p>以上、今後のスケジュールについて説明を終わります。</p>
会長	<p>今後のスケジュールについての説明でした。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

しくお願いいたします。

それでは、進行を事務局に返します。

#### 4. 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12月8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。