

さぬき市空家等対策協議会（平成29年度第1回） 会議要旨

- 1 日 時 平成29年8月29日（火） 13:30～14:41
- 2 場 所 さぬき市役所本庁附属棟多目的室
- 3 出席者 【会 長】 大山市長
 【委 員】 頼富 勉 松原典士 植村義隆 大森一憲（代）
 【事務局】 福澤都市計画課長 富田都市計画課副主幹
 【関係者】 菊池副市長 向井総務部長 井上危機管理室長
 谷政策課長 山下生活環境課長 細川税務課長
 津田建設課長 大生政策課課長補佐
- 欠席者 【委 員】 煤垣 満
- 傍聴者 無し
- 4 議 題 さぬき市空家等対策計画（案）について
 その他
- 5 会議の内容

発言者	意見概要
事務局	（開会に先立ち、配布資料等の確認を行った。）
事務局	それでは、ただ今から、さぬき市空家等対策協議会平成29年度第1回会議を開会します。 まずは、本協議会会長の大山市長から、御挨拶を申し上げます。
会 長	（市長挨拶）
事務局	（議事に先立ち、委員を紹介した。）
事務局	本日は、委員の半数以上が出席していることから、さぬき市空家等対策協議会設置要綱第6条第2項の規定により、本会議が成立していることを報告します。 また、本協議会設置要綱第7条に規定する関係者として、「さぬき市空家等対策プロジェクトチーム」の関係職員も出席しています。 それでは、議事に移ります。 議事進行は、協議会設置要綱第6条第1項に、会長が議長となるとあるので、この後の進行は、市長にお願いします。
会 長	それでは、定めにより、進行役を務めます。議事に入る前に、空家等対策プロジェクトチームのメンバーを紹介します。
P T各職員	（プロジェクトチームの各職員が自己紹介した。）
会 長	では、議事に入ります。 本市の空家等対策の計画（案）を提示させていただくところですが、この計画については、もう少し早い時期に計画を策定し、実行に移していきたいと考えていたところですが、諸般の事情により、今日に至りました。 それでは、計画（案）について、事務局に説明させます。

事務局	(さぬき市空家等対策計画(案)について説明した。)
会 長	以上で、事務局の説明が終わりました。 除却に関し、平成28年度の実績を説明することはできますか。
生活環境課長	老朽危険空家に係る除却状況については、平成28年度は5件でした。今年度は10件を予定しています。
会 長	平成28年度の申請に係る状況は、どのようでしたか。
生活環境課長	申請前の事前協議が、10件ありました。このうち、補助の対象ではなかったものが3件あり、対象となった7件のうち5件が採択され、2件が今年度に持ち越しとなっています。今年度予定している10件の中には、この積み残しの2件も含まれています。
会 長	今年度の現時点での申請状況は、どうなっていますか。
生活環境課長	現時点において事前に相談のあったものについては、今年度の補助金として採択できる見込みですが、これから先に相談のあったものについては、来年度への積み残しになる可能性はあります。
会 長	このような状況ですが、先ほどの説明全般に対することや、空家等の問題について、何か意見はありませんか。
委 員	市内には空家等が1,338戸あるとされていますが、この計画の計画期間は10年となっており、その10年の間に、毎年、空家等は増えていくはずですが、この間の増加する空家の戸数は、どのように予測していますか。
都市計画課長	空家等の実態調査を昨年度に行いましたが、その直後から、随時、空家等が増えている一方で、随時、除却も行われているところです。そのため、年度ごとの戸数の見込みは出していませんが、今後の空家等戸数の把握については、実態調査を行う場合には、相当の経費も必要となることから、中間年の見直しの際に、再度、実態調査を実施してもよいのではないかと考えています。その間の空家等戸数の把握については、今回の調査により整備した空家台帳を活用し、関係部署で得られた情報を基にデータを加除することにより、一定の状況は把握することができると考えています。
会 長	当面は、今回の調査で得られた1,338件という数値で各種の施策を進めていきたいと考えています。しかし、御指摘のとおり、こうしているうちにも空家等は増えているのではないかと思います。常にリアルタイムで把握するということは難しいと考えています。ただ、想定外のことがあった場合には、必要に応じて対処を検討することにはなりますが、先ほどの今回修正した箇所の説明の中でもあったように、中間年に検証を行うとしており、その際、全体像を再び把握し直す必要があると判断されたときには、再調査を行うか、又は、それまでの台帳加除により数値を修正する形でターゲットを洗い直し、様々な対策を講じていきたいと考えています。
委 員	昨年度、5件の除却に支援したとありますが、これらは人家連担の地域のものでしょうか。というのは、山間部でも空家は増えてきており、例えば、幹線道路沿いに空家があり、風水害の際には大変危険でもあることから、その所有者に対して除却を

会 長	<p>依頼したところ、除却する場合には相当の経費が必要となるということもあり、土地と建物を地域に無償譲渡するので、地域で好きなように取り扱ってほしい旨の回答がありました。今後、このような事案が増えてくるように思います。</p>
生活環境課長	<p>市議会でも、空家の有効活用の一つとして、底地も含めて寄附したい者がいれば、当該地が管理するほか用途がないというのでは、市の負担が増えるだけで困るが、例えば、地元地域と協議し、有効活用が見込めるような事案については、今後、検討していく旨を答弁したところです。御指摘の事例については、個別に場所等を調査する必要があると思いますが、単に危険を除去することも大事である一方、そのことが別の何かにとっても有利に働くといった合わせ技でとらえることができれば、行政としても支援することができるのではないかと思います。</p> <p>なお、ただ今の事案については、既に市の関係窓口にご相談されていますか。</p>
会 長	<p>ただ今の御指摘の事案については、既に委員を通じて、承知しています。</p> <p>また、昨年度に支援した除却事案の地域については、志度地区が2件、鴨庄地区が1件、津田町地区が1件、大川町地区が1件です。</p> <p>なお、この老朽危険空家に係る除却に対する支援制度は、所有者の申請に基づき、その除却に対し補助するもので、除却に要する費用の負担割合が、公的負担8割、自己負担2割という、制度上、所有者の負担を必要とするものであることから、所有者が、自己負担してでも除却する意思を持つかどうか大きく依存しており、現時点では、所有者に理解を求め、協力を依頼するほかない状況です。</p>
委 員	<p>所有者が費用を負担する意思を持っている場合は、その後の何らかの活用を考えている者が多く、一方、当該物件を寄附したいと考える者は、自分ではそれを活用する方法もその意思もないという者ではないかと思います。そのような状況で、安易に寄附を受けてしまうと、本来なら自分の責任で行わなければならない除却を公費で負担することであり、それにより他の者との不公平が生じることは適切ではありません。家を建てることは、その人の権利ですが、建てたことにより生じる義務や責任もあると思います。今回の除却に対する支援制度が、その義務や責任を免除するだけのものとなってしまえば、長続きしないと考えています。単に所有者だけにメリットがあるだけでなく、周囲の者にとっても除却のメリットが認められる必要があると思います。例えば、市議会での議論の中では、例えばポケットパークなどの公園整備を跡地利用の目的として寄附を受けてはどうかの意見もありますが、生じた空地に対し、当該地域に、地域全体で子どもを育てるためポケットパークなどの子どもの遊び場としての活用の要望があり、かつ、その地域で整備後の維持管理を行う用意があるという状況になれば、それは1つの選択肢として考えられると思います。</p> <p>ただ、理由があって人口が減り、理由があって空家が増えているので、その理由を1つ1つ丁寧に考えていかなければならないと思います。現状が悪いからといって、ある者は自分で苦労して除却し、ある者は比較的努力もせず除却できたということになるのは、好ましくないと考えています。</p> <p>これらのことは、今後の重要な検討課題の1つとして意識していきたいと思ます。</p> <p>昨年度の除却に対する5件の補助は、全て所有者の自発的な申請によるものです。</p>

	<p>か。行政からの働き掛けがあったものですか。また、老朽危険度がD・E判定のものが210件ありますが、年間5～10件の除却ペースでは、計画期間の10年では間に合いません。逆に増えていくように思います。この計画策定後は、早急に所有者等に周知し、対応していかなければ、手に負えなくなってしまいます。この点について、どのように考えていますか。また、跡地利用に関し、公園としての整備といった話もありますが、除却した後の土地をどのように利用するかについても、早い段階で考えておかなければならないと思います。また、もっと対応をスピードアップさせる必要があると思います。</p>
生活環境課長	<p>除却に対する補助は、所有者からの申出によるものです。</p> <p>また、除却に対する補助に係る市民への周知に関しては、チラシの全戸配布まではできていませんが、市広報に記事を掲載するなどして周知しています。今後については、全体的な取組の中でのこれからの検討課題の1つであると認識しています。</p> <p>また、スピード感に関しては、この除却に対する補助制度が国の社会資本整備総合交付金を活用しており、国からの一定の配分枠の中で運用していることから、その枠を超えて、急に10件を20件に倍増させるといったことは困難な状況にあります。ちなみに、この補助制度の負担割合は、公的負担部分の2分の1が国、その残りを県と市が2分の1ずつを負担するというものです。</p>
会 長	<p>これまでは、国からの「補助金」を活用して運用していましたが、この補助金というのは、国の画一的な基準に基づいて執行する必要があるので、地方としては少し窮屈な部分がありました。そうしたことから、地方が何にでも使える「交付金」制度を要望し、実現したのですが、全体の金額が極めて少なくなってしまい、都道府県単位での配分枠というものが生じました。そのため、例えば、さぬき市が100のことをしようとしても、その100に対応する国の交付金が割り当てられず、10や20といった配分になっているのが現状です。このことは、空家等対策に限ったことではなく、「交付金」を活用して行う制度全体に言えることです。</p> <p>しかしながら、全体で210件ある中で、毎年5件ずつ実施していたのでは、数十年も必要です。言い訳程度に制度を作ったのでは、国も県も市も実施していることを主張しても、市民にとってみれば、なかなか理解の得られないところではないかと思っています。御指摘のスピード感については、財源問題は大きな問題ですが、その中でも1件でも前倒しでできるように取り組む姿勢が大事ではないかと思っています。</p>
会 長	<p>危険度の高い210件に対して、既に、個別に制度の周知などを行っていますか。</p>
生活環境課長	<p>まだです。本計画が策定された後に、プロジェクトチームにおいて協議しながら対応していくことになります。</p>
副市長	<p>危険度がD・Eランクの210件については、その所有者等の調査を終えたところで、先日開催したプロジェクトチームの会議では、その所有者等に対し、空家等対策に関するパンフレットを作成し、通知することについての話し合いを行いました。パンフレットの作成に向けて、その内容などについて、引き続きプロジェクトチームの中で検討していきたいと思っています。また、既に固定資産税の納税通知書を</p>

	<p>送付する際に、空き家バンク制度の周知も行っていることから、これと並行して、D・Eランクの所有者等に対し、除却を含めた各種支援制度を紹介しながら、それらを活用した自己の所有する危険な空家等の適切な管理を求めていきたいと考えています。</p>
会 長	<p>危険な空家等を放置しておく、税金の特例を受けられなくなるというペナルティを実際に適用した例はありますか。</p>
税務課長	<p>柱が崩れたり、屋根が落ちたりしているなど家屋の体をなしていないものについて、家屋に係る課税を止め、土地に係る住宅用地特例の対象から除外した事例は、ありますが、特措法に基づく特例を外した例は、まだありません。</p>
委 員	<p>建築士会では、空き家バンク登録制度に取り組んでいます。事前相談があった場合、その地域の建築士会の会員に現地調査を依頼し、平面図の測定や危険度の判定などを行い、今後の利活用が可能な物件であるかどうかを判定し、申請者に回答しています。</p> <p>申請者の多くは、リフォームして貸したいという意向を持っています。しかし、すぐに利活用が可能な空家等というのは、実態調査での判定がAランクである物件が想定されるのですが、実際に調査してみると、雨漏りがしていたり、天井や床が傷んでいたりするなど、すぐ住むには難しい状況のものが多いことから、リフォームするにはそれなりの費用が見込まれることとなります。そうした中、例えば、リフォームに1,000万円が必要だとされた場合に、そこまで直してでも貸したいという気持ちにはならないのが現実です。それではどこまで直せばよいかということについて、地域の不動産業者と相談しても、借り手側の印象を良くするため、一定程度は外見をきれいに整えておく必要があるという話になりますが、それは資金面で困難です。</p> <p>Aランクといえども、即活用できる物件は少ないです。この部分にもっと光を当てた施策が必要ではないかと思います。そうしないと、経年によりますます劣化し、BがCに、CがDにと老朽危険度が高い空家が増えていくばかりです。Aランクに対する支援に関する周知を充実させる必要があると思います。</p> <p>また、リフォーム支援事業の要件を緩和させ、空家も対象としてほしいと思います。</p>
会 長	<p>行政は、ついつい危険度の高いものを除却しようと考えがちですが、Bランク・Cランクといった「予備軍」を少しでもとどめるという意味では、Aランクのうち何か手を打ち、B・C・Dに移行しないようにする施策が必要だという御指摘について、非常に大事なことだと感じました。</p>
都市計画課長	<p>空家に係るリフォームに対する補助については、国の補助制度が、平成27年度から始まり、本市では、空き家バンクに登録した物件について、県外からの購入者がリフォームする場合に、40万円までを補助していました。今年度からは、県外からの購入者に加え、市内のその物件の所有者が自らリフォームし、その後、貸そうとする場合も対象として広げ、金額も100万円まで増額しました。ちなみに、平成27年度は2件、平成28年度は1件の補助金を交付し、今年度は、既に4件の申請があったところです。</p>
会 長	<p>リフォームする場合、どこに一番費用が掛かるのですか。</p>

委員	やはり、風呂、台所、トイレといった水回りです。キッチンひとつとっても100万単位で費用が必要になります。
委員	全国的にみると、大きな空家で骨董品が置いてある場合には、盗難の被害に合っているものもあります。また、浮浪者等が勝手に空家に入り込み、生活し、火災を発生させるということも起こっています。
都市計画課長	居住者が亡くなり、その子等が県外で生活しているなど、当該空家で何か起こったとしても、なかなか連絡がつかないという事例もあるようですが、さぬき市では、当該空家に係る県外の関係者の連絡先についても把握しているのですか。
会長	実態調査においてD・Eランクとして判定された空家等については、この度、税務課で所有者等について調査を行い、おおむね把握できたところです。
会長	本市には、環境美化の促進に関する条例があり、環境美化に悪影響のある空家等については、改善について協力をお願いするほかないという仕組みでしたが、今回、特措法が制定され、この法律を根拠として、法に定められた手順を踏みながら、行政代執行までできるようになりました。
会長	地域で住民が喜ぶような空家等の活用策は、ありませんか。
委員	老朽化したものが多いので、難しいものがあります。
会長	若い世代の家に対するニーズには、どのようなものがありますか。
委員	若い世代は、親から独立したいという気持ちはありますが、戸建ては経済的に難しいので、マンションを選択することが多いです。その後、結婚し、家族も増え、子どもも小学生くらいになると、マンションも手狭ということで、戸建てを考えるようになるようです。しかし、若い世代は、中古物件を好まない傾向があります。新築そっくりにしても好まれません。若い世代をターゲットとしてリフォームをするというのは、難しいのではないかと思います。
委員	若い世代の場合、古い自治会のある地域に戸建てを新築したり、空家を改修して住もうかと考える者は少ないです。高松市でマンションを建設すれば、すぐに売れます。賃貸もすぐに入ります。さぬき市や東かがわ市では、ほとんど動きがありません。
	仕事での経験上、判定がAランク・Bランクまでであれば、早く動いてもらえれば処分できると思います。例えば、家を大事にするあまり、空家になってもすぐには手放さず、しばらくの間、年に1～2回程度、換気のために窓を開けるなどして管理しているというケースがありますが、その程度の換気では、建物の劣化は進み、10年も経てば使い物になりません。
	とにかく、Aランク・Bランクのうちに早く空き家バンクに登録するなど手を打てば、どうにかなると思いますが、このままではDランク・Eランクが増えるばかりだと思います。
会長	市内における新築戸建てや新築集合住宅の状況を把握している部署は、どこですか。
税務課長	今は、具体的データは持ち合わせていませんが、志度や長尾という特定の地域で建っている状況です。

委員	ただ、さぬき市では、50戸や80戸の団地を開発しても売れません。5戸とか8戸といった小さなものばかりです。
会長	戸建ての新築については、市内の転居者もいるとは思いますが、高松市の集合住宅に住む者が、手狭になったので戸建てを新築しようとしているものも多いと考えられるので、人口の社会増を求めるという意味では、歓迎すべきであり、そのための補助金を用意しても価値があると考えられることもできます。ただ、100万円の補助があるから直ちにさぬき市に戸建てを新築しようかということには必ずしもならないようにも思います。
会長	基本的な問題は、実は別のところにあって、空家等問題というのは、単なる現象であり、まちとしての機能が弱っていることが本質なのではないかと思えます。とはいえ、それも改善していかなければ、放っておけばますます機能不全に陥ってしまうので、空家等対策も大事です。人が住みたいと思えるまちづくりということも含めて対策していく必要があると思えます。
会長	今回は、空家等対策計画の内容についての協議ということですが、このことについて、細かい表現はともかく、その方向性なりに大筋で御了解を頂ければ、先ほど御指摘のあったスピード感を持って取り組むであるとか、活用について重点を置くことや、空家に係るリフォームの支援に関することといった個別の施策の検討に移りたいと考えているところですが、この計画案に対し、異議はありませんか。
各委員	異議なし。
会長	異議なしと認め、原案のとおり策定することとします。
事務局	では、次第4のその他として、事務局から何かありますか。
事務局	それでは、今後の予定について、説明します。詳細は、担当から説明させます。
会長	(計画の今後の取扱い及び次回開催予定について、説明した。)
会長	何か御質問や御意見などは、ありませんか。
会長	(質問・意見等なし)
事務局	DランクやEランクの空家等が制度を利用して除却したという報告も必要ですが、空家等の処分に関する話題だけでなく、AランクやBランクの空家等の具体的な活用の好事例を委員の皆さんに紹介するような会議にもしたいと考えています。事務局は、次回に、その両面の数字を提示できるように準備をしておいてください。
事務局	特にないようですので、これで、さぬき市空家等対策協議会平成29年度第1回会議を終わります。
事務局	進行を事務局に返します。
事務局	以上で、さぬき市空家等対策協議会平成29年度第1回会議を閉会します。