

さぬき市空家等対策協議会（令和2年度第1回） 会議要旨

- 1 日 時 令和3年1月27日（水） 10:00～11:45
- 2 場 所 さぬき市役所本庁302会議室
- 3 出席者 【会 長】大山市長
 【委 員】頼富 勉 有馬耕一 佐藤恭一 榎垣 満
 古川慎一郎
 【事務局】津田都市整備課長 富田都市整備課課長補佐
 【関係者】中村副市長 井上危機管理課長 間嶋政策課長
 浅川生活環境課長 佐藤税務課長
 大山政策課課長補佐 筑後生活環境課副主幹
 藤井農業員会事務局長
- 欠席者 【委 員】福嶋信介
- 傍聴者 無し
- 4 議 題 (1) 空家等対策の進捗状況について
 (2) 今後の空家等対策ほか空家全般について
 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令和2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、新任委員を紹介した。)
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、議長役を務めます。 本日の議事については、次第のとおりですが、今回は特定空家等の認定といった課題がないため、前回会議後の経過報告や、空家等対策全般に関する意見交換の場としたいと思います。 それでは、まず、(1)空家等対策の進捗状況について、事務局から報告してください。

事務局	(空家等対策の進捗状況として、空き家バンク登録状況、空き家リフォーム支援事業実施状況、老朽危険空き家除却支援事業状況について報告した。)
委員	(空き家バンクの報告に関連し、県建築士会での取組について報告があった。)
会長	以上で、事務局及び県建築士会からの説明が終わりました。これらのことに関し、質問や意見はありますか。
委員	空き家バンクの登録件数に関し、寒川地区において掲載件数が0件にもかかわらず、成約件数が1件です。どのように解釈すればよいですか。
事務局	掲載件数は令和3年1月25日時点でバンクに掲載されている物件の数で、4月からの累計件数ではありません。つまり、かつて1件の掲載されていたものが9月30日までに成約したので0件となっている状況を示しています。
会長	この表では状況が分かりにくいので、今後は、一定期間に何件が登録され、その期間に何件の成約があったかが分かるような資料にしてください。
会長	バンクに掲載されているもののうち成約に至ったものの傾向は分かりますか。
政策課課長補佐	買い手のニーズとしては、新しい物件・リフォームされた物件や、駅・公共施設・商業施設に近い物件が好まれているようです。
会長	掲載物件は、基本的に手を加えなくても使用できるものですか。
政策課課長補佐	老朽化し、成約後に改修が必要な物件もあります。
会長	志度地区の掲載件数が多いにもかかわらず、成約件数が少ないのは、どのような理由があると分析していますか。
政策課課長補佐	特に分析はしていません。なお、志度地区の掲載件数が他よりも群を抜いて多いことについては、志度地区で重点的に周知・広報を行ったわけではなく、固定資産税の納税通知書のお知らせを市内一斉に送付したのみです。
委員	掲載件数が33件とありますが、この中には何年も掲載されたままの物件もあります。掲載開始年度ごとに分けて把握する必要があると思います。
政策課課長補佐	指摘のとおり、掲載しているものの何年も動きがない物件も見受けられます。年度ごとに資料を作成することは可能です。
会長	空き家バンクには、例えば掲載から5年が経過しても成約のない物件について、掲載中止とするといったルールは、ありますか。
政策課課長補佐	ありません。
会長	今後は、掲載開始時期と成約の状況が年度ごとに分かるような資料にしてください。
委員	市内の空家には、バンクには登録されていない、売りたいけれども売れない物件が、もっとたくさんあるはずですが。新たに空き家バンクへの登録があると、宅建協会に資料が届き、市内の宅建業者に知らせ、取り扱いたい業者が手を挙げるという仕組みですが、なかなか手が挙がらないのが実情です。最近では、新築住宅の価格が安くなっており、購入を検討する際、中古物件を候補に入れる人は少ないのではないかと思います。また、最近では、ことでん長尾駅の北側エリアで集中的に宅地開発や

	<p>住宅の新築が増えています。鉄道駅やスーパーが近いことや、市民病院へも自動車で10分弱で行くことができるなど利便性が高いためと思われます。さらに、志度地区は津波浸水の危険性があるということも影響があるのかもしれませんが。</p>
<p>会 長</p>	<p>南海トラフ地震発生時には、志度湾沿岸での想定津波高が3.8mと言われており、そういったことが土地建物の購入に影響があるかもしれません。とはいえ、志度地区は鉄道駅が2つあるなどから、もっと宅地開発や物件の動きがあつてよいのではないかと思います。土地の価格に影響しているのですか。</p>
<p>委 員</p>	<p>志度地区の土地の価格は、他よりも少し高いです。</p>
<p>会 長</p>	<p>次に、今後の空家等対策ほか空家全般について意見交換を行います。資料(2)のうち、まずは「令和3年度取組予定について」から「空家と一体での無償譲渡事案について」までを事務局から説明してください。</p>
<p>事務局</p>	<p>(令和3年度取組予定、市内での空家に関する取組の事例等に関する市からの情報提供のほか、委員から事前に提案のあったテーマについて説明した。)</p>
<p>会 長</p>	<p>ただいま説明のあった内容に関し、質問や意見はありますか。</p>
<p>委 員</p>	<p>私の地域では、空家だけでなく山林や雑種地と一体的に無償譲渡したいという事案が2件あります。1件は所有者が地域外に出て行き、もう1件は相続人が県外であるものです。現在は、私が草刈や耕作をしています。年齢的なこともあり譲渡は断りました。引き受けてくれる人は誰かいないかと聞かれましたが、周辺には誰もいません。今後、山間部では、このような事案がますます増えるだろうことから、対策が必要だと思います。こうしたことから、意見交換のテーマに提案しました。</p>
<p>委 員</p>	<p>昨年度のこの会議においても発言しましたが、山間部での農地は4,000㎡もない土地であるので所有権移転ができません。法律が変わらない限り、農地付き空家の問題は解消しないと思います。農地を譲渡するには相当の労力が必要です。そのことも考慮しながら空家等対策を考えるべきだと思います。</p>
<p>委 員</p>	<p>農地の移転は、非常に難しいと思います。自治会が認可地縁団体になつたとしても、農地の取得が可能なのか疑問が残ります。</p>
<p>農委事務局長</p>	<p>農業委員会では、空家が付随した農地について検討を重ねてきました。平成30年11月に、農地のお試し利用の観点から貸借に限って取得の下限面積を緩和しました。しかしながら、現在において、緩和策の利用はありません。人口が減少している状況ですので、政策課との情報交友をしながら、新たな取り組みも検討しているところです。</p>
<p>会 長</p>	<p>法律上、農地の観点からも制約があり、農地を宅地に転用すれば、税金など管理するためのお金が多くかかり、維持ができないという問題もあります。農地以外での草花の栽培は違法ではないため、そういったことも踏まえ、農地法等を変える提言を考えなければならぬかもしれません。国策にありますように、農地は大切にしなければなりません。日本に農地が何ヘクタール必要かなど、今後は踏み込んだ立法が必要だと思います。農地にこだわりすぎて、農業を生業にするつもりはないけれど、自分で作物を育てたい人にとって、農地という制約の中で阻害要因にな</p>

<p>会 長</p>	<p>っているのであれば、考えなければなりません。現状のままで放置すれば人口は減少し、活用されない農地が増加していくこととなります。具体的な事例で、地域の活性化策の1つとして、考えていかなければならない問題だと思えます。その他に意見、質問はありませんか。</p> <p>(質問、意見等無し)</p> <p>担当課も申し上げたとおり、現在、市では土地の寄付は受け付けていません。土地の譲渡を受けると管理をしなければなりません。例えば、地元の人で管理ができるのであれば、ポケットパークを作ってもいいかもしれません。さぬき市においては子どもたちの遊べる場所についてポケットパークの要望が多くあります。働く婦人の家の付近にも小さな公園がありますので、数は少ないですが、市内にもポケットパークは存在しています。私の小さい頃は、地域が公園だったこともあり、公園が必要である感覚はありませんでした。津田の松原でも遊べましたし、山でも遊べました。現代は「山に行ったら危ない。海に行ったら危ない」という感覚です。人工的に公園等を造らないと、子どもが遊べないという状況です。そういった問題を田舎の特権を利用し、余った土地を子供が遊べる公園にすることができれば、管理がしやすいかもしれません。子が都会に出ていき、自分も高齢化して管理をする人がいないため、土地等を市に寄附したいという人もいます。何か良い方法があれば教えてください。</p> <p>(質問、意見等なし)</p>
<p>会 長</p>	<p>先に行った国勢調査によると、さぬき市において5年間で人口が3,000人以上減少しています。東かがわ市も移住者をどうにか増やせないかと苦労されています。消滅可能性都市と言って、日本創生会議をした際に20代、30代の女性が何年か後に半分以下になる都市は、消滅の可能性があると言われていています。香川県の市町の中で、さぬき市はワースト4に入っています。さぬき市と東かがわ市と土庄町と小豆島町です。昔の大川郡と小豆郡です。60年くらい前から香川県は「西高東低」であると言われていています。香川県の中で旧大川郡と旧小豆郡の消滅の可能性が高いというのは偶然ではないように思います。人口の減少対策を行う必要があります。日本全体の人口が減っている状況ですが、例えば「さぬき市の人口が増えたが、東かがわ市の人口が減った」や「東かがわ市の人口が増えたが、さぬき市の人口が減った」といった局所的なことばかりを考えていては、共倒れになるのではないかと思います。せめて、東半分の地域の人口の減少が緩やかになるよう、お互い協力して考えなければならぬ時がきたのではないかと思います。パソナという会社が、本社（従業員1200人）を淡路島に移す計画を、淡路島の市長さんも一緒になってがんばっているところです。しかし、パソナにより淡路島に来る人の半数は、淡路島ではなく、神戸や大阪に住民票があるという状態です。住居を淡路島に移してくれば人口も増加しますが、神戸や大阪から淡路島に通勤をするということは、やはり一極集中が今後もついて回ることになります。地域の生活圏の中に住んで、移動してもらう取組として、新築するのは難しいのであれば、空家をうまく利用してほしいです。将来的には住所を2つ以上持ってもいい仕組みを作り、「半分高松市、半分さぬき市」、「半分東京、半分さぬき市」というように1か所の住所で考えず、踏み込んだ制度を考えています。もう一つは、皆さん関心があると思います</p>

	<p>が、徳島文理大学が4年後の4月からJR四国の横の旧コナミスポーツジムの跡地に地上17階、地下1階の大学を建設し、移転する予定です。大学としては今の場所では少なくとも5年以内に学生の確保が難しくなるということで、理事長は10年前から構想をしていたそうです。現在の徳島文理大学の建物・土地を、一から作って地方に移ることが難しい民間の企業が活用できれば、文理大学にも喜んでもらえ、地元の不動産にも県外の企業をさぬき市に呼び込み、活用してもらえば良いのではないかと考えています。しかしながら、地方はどこでも同じようなことを考えているため、競争が激しいです。そして、住民票が1か所であるという考えのせいで幅広く考えられない状況です。住所を2つ持つことができれば、また違った展開があり、柔軟な考えができます。生活の本拠地を1か所に指定するという法律を何か打ち破るような知恵があったら教えてほしいです。住所は、やはり税金などもあり、1か所が前提になっていますよね。</p>
<p>委員</p>	<p>住所と居所という概念もありますが、住民基本台帳は住所ということで、複数としてイメージしていません。2つにする意味と言いますか、実質住んでいるという方は多くいると思います。住民票上の行政的な問題が1つあるということ、住所地と居所というところで訴えを起こすということがあり得るとは考えられます。</p>
<p>会長</p>	<p>月曜から金曜は東京にいて、土曜と日曜はさぬき市に帰ってきて生活をして、実際の生活実態も5：2でそこ住んでいる場合はどうでしょうか。住むというのが精神的なものや物理的に体がそこにあるか、という難しい問題があると思います。東京から香川への飛行機も年間予約をすれば、安く乗ることが出来ます。四国へ来る魅力があれば、週末さぬき市で生活し、平日は東京へ戻ることも考えられます。コロナウイルスの影響でテレワークが増える中、空家をテレワークの場所として利用することも有効かもしれません。</p>
<p>事務局</p>	<p>次に、議題2の後半部分「南川地区の幹線道路脇上にある老朽危険空家の撤去について」と「所有者不明相続人不存在の空家等提案事案の取り扱い」について事務局から説明してください。</p>
<p>委員</p>	<p>(老朽危険空家の撤去について、行政代執行に至る基準や条件の必要性、所有者不明相続人不存在の空家や、その他の対応に苦慮している案件について説明した。)</p>
<p>会長</p>	<p>参考資料5のとおり、南川地区の幹線道路脇上にある老朽危険空家について、付近に南川自然の家があり、該当空家沿いの道路を散歩道として多数の人が利用している状況です。台風等の際に、いつ崩れるかわからないため危険と判断し、平成28年に地域の代表として市長へ特定空家等の申請をしましたが、現在もそのままになっています。不動産会社に問い合わせもしましたが対応してもらえず、現在のままでは自然崩壊を待つしかない為、撤去に関して行政代執行を検討して頂きたいです。</p> <p>委員から説明のありましたように、参考資料5は空家問題の一例です。人口が減り、子が県外に出ていき、所有者が建物や土地を守ってきましたが、高齢化したり亡くなられたりして管理する人がいないまま放置されています。そんな空家が敷地内ならともかく、敷地外へ危険をもたらしているという状況です。さぬき市において空家等問題に対する行政代執行の事例はありません。全国的に費用の回収も含め、行政代執行による事例の調査は行っていますか。</p>

事務局	<p>全国で行政代執行の事例はあります。市では調査していませんが、国から事例集の送付があり、費用の回収の有無も含めて様々な情報が提供されています。</p>
会 長	<p>全国にも事例がある中、さぬき市が実行に踏み切れない要因は何ですか。</p>
事務局	<p>一番に重要視すべきことは優先性です。費用の回収ができない可能性があり、税金を投入する必要があるため、どの程度条件を整えば特定空家等認定、行政代執行が可能か、十分に検討しなければなりません。</p>
会 長	<p>参考資料5の案件は現状のままでいけば、時間の経過と共に事態がどんどん深刻化していく事案だと思います。事務局の所感はどうでしょうか。特定空家等認定や行政代執行の基準を話し合っていけば良いでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。立地条件の優先などの問題もあると思います。</p>
会 長	<p>それぞれの事例に応じた対応が必要になると思います。他にも身近に南川のような事例がありますか。</p>
委 員	<p>自治会内に崩壊しそうな危険な空家があり、隣の住宅の人が所有権を譲り受け、老朽危険空き家除却支援事業に申請した事例があります。市の支援事業を受けられたため、個人負担はあったものの隣人の方は安心されたようでした。集落に被害を受ける可能性があるため、所有者が何も対応しない以上、このように誰かが対応を行わなければなりません。</p>
会 長	<p>所感等、お考えがありましたら、お願いします。</p>
委 員	<p>建物倒壊の危険性を留意しなければなりません。他県においても行政代執行の基準などを明確に定めているところも少なからずあると思いますので、事務局で調べるとよいと思います。</p>
事務局	<p>他県他市の情報収集と調査を行おうと思います。</p>
会 長	<p>様々な状況があるため、調査は難しいかもしれません。原則として、倒壊の危険のある空家を所有者の同意なく取り壊しをすることはできませんよね。</p>
委 員	<p>空家対策の特措法の適応をするかどうかの問題です。要件を満たすかどうか客観的な事実において、市の立場でもって、特定空家等の認定ができるかどうか判断することが一番目となります。その後、行政代執行にいたるまでの要件もありますので、1つ1つを事実に基づいて適正に判断していくことが必要になります。</p>
会 長	<p>市であらかたの基準を決めて、そこから考えていく必要がありますか。</p>
委 員	<p>まずは事実関係を客観的に見てどう考えるのか、過去の他県の事例などもありますので、そこから市がどのように特定空家等を認定していくのか、そこが一番目だと思います。</p>
会 長	<p>特定空家等の認定について前向きな検討をしていく必要があると思います。一昔前には地域の中で「他人に迷惑をかけてはいけない」という倫理観があり、事実上の強制力がありましたが、時代と共に考え方が変わってきています。客観的事実に基づき、特定空家等の認定、行政代執行する必要があるように思います。費用の回収が出来ないかもしれないという問題はありますが、地域全体へのメリットも十分にあると思います。何か基準に対する意見や、気になることはありますか。</p>

委員	もし、空家が倒壊し、通行中の車や人に危害を与えた場合は、空家の所有者に損害賠償請求が行われるのでしょうか。
委員	人に損害を与えた場合は、空家の所有者との責任関係が考えられると思います。それでも、所有者であっても「自分には関係ない」と言われる場合もあります。
会長	所有者であるのですから、「関係ない」では済まされません。
委員	可能性やリスクが内在しているということです。
会長	大阪北部地震の際にブロック塀が倒壊し、子どもが亡くなる事故がありました。行政で危険ブロック塀等撤去の補助を行っており、さぬき市においても撤去を支援しています。関連として、特定空家等認定などの制度ができたのだと思います。倒壊の危険がある空家についても、それぞれの状況があるため、全国的にも躊躇している事例がたくさんあります。基準を決め、具体的にどういうことをするのかを決めて、議論していくことが大事かもしれません。もし裁判になることがあっても、協議会の結論は一切関係ないものだと思います。最終的には市長としての権限の中の裁量の行為なのか逸脱しているものなのか区別し、判断していかなければなりません。実際に困っている人がいるのになかなか対応に踏みきれない、そのような問題が他にもありますが、その1つであると思います。対応ができればよいですが。
委員	法的な部分を前提にした上で、市の予算的な措置として、相続人が不存在の場合、相続財産管理人の申立てを行い、予納金を市が負担することが考えられます。国交省の資料によると、行っている自治体もあるようです。ただし、費用を回収できる見込みがあるかどうかというデリケートな問題もあり、市が全てを持ち出すのか、難しい問題だと考えております。
会長	この議題以外にも前半部分でも構いませんので何か意見や質問はありますか。 (質問、意見等なし)
会長	時間の関係もあり、議題については以上とします。事務局から今後の予定をお願いします。
事務局	それでは、今後の予定について説明します。次回の開催の予定は、空家等特措法に基づく勧告や命令などを必要がある特定空家になるかどうか、判定しなければならぬ事案が発生すれば集まることとなりますが、今のところ、そこまでの状況に発展しそうな事案は把握していません。特にそのようなことがなければ、次回の開催は来年度になります。
会長	最後に、他に何か御質問や御意見などは、ありませんか。 (質問・意見等なし)
会長	それでは特に無いようなので、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令和2年度第1回会議を閉会します。