

令和5年度 第4回さぬき市地域未来づくり会議 会議要旨

開催日時	令和5年8月10日(木) 午後1時～午後2時30分
場 所	さぬき市役所3階 302会議室
出席者	[委員・コーディネーター] 計5名 折原委員、砂川委員(WEB)、長町委員、池田委員、黒川コーディネーター
	[事務局] 計7名 向井審議監 政策課：松下係長、北村移住コーディネーター 都市整備課：鏡原課長補佐 プロジェクト推進室：大山室長、原田室長補佐、谷本主任主事
欠席者	なし
傍聴者	4名
次第	1 開会 2 本市における空き家の活用に向けた課題整理と注力すべき点について 3 その他 4 閉会
配布資料	次第 資料1 さぬき市空き家バンク制度について 資料2 空き家バンク登録までの流れ 資料3 空き家バンク相談件数(R5.7.25時点) 資料4 空き家バンク新規登録・成約件数(登録R5.7.25時点、成約R5.6.30時点)
発言者	意見概要
座長	今日は、空き家バンクや補助制度について議論したいと思う。前回同様、現状や取組状況について、最初に情報共有し、そこから質疑応答と気になった点についてディスカッションするという流れで進めていきたい。
移住CO	(資料1～4)を説明
座長	空き家バンクに全ての不動産事業者が協力される訳ではないとあったが、肌感覚で構わないが、実際に市内の不動産事業者の内、何割ぐらいが活用しているか。
移住CO	空き家バンクに登録している不動産事業者は、メンバーが固定化されつつあり5事業者ぐらいだと思う。
委員	さぬき市や東かがわ市では、不動産事業者の高齢化も進んでおり、パソコンを使わない方もいるので、そうなる空き家バンクの登録は難しくなる。高松市の事業者がさぬき市内の物件を掲載していたりもするので、そういったものも含めてではないかと思う。

移住CO	今現在34件が空き家バンクに登録されているが、その半分がさぬき市内の事業者で残り半分が市外の事業者という割合になっている。
座長	今日の大まかな流れとして、一つは空き家バンクという全国的に名が知れている制度で、移住サイトにも掲載されており一般化されているものなので、まずは、登録率を上げることや、どういった物件を掲載していくかといったところを考えていきたい。もう一つは、それ以外のところの空き家の活用といったところに向けてできるアプローチはどんなことがあるかといった点の、大きくこの2点で特に空き家バンクについて時間を取りつつ、後半時間があれば別のやり方も検討していきたい。
委員	空き家バンクの成約件数について、成約になった方の内、県外の方が1/20程度であり、大体が市内の方や県内の方が多い。県外の方でもさぬき市が気に入ってくればさぬき市の空き家バンクを見ていただけると思うが、まだそこまで影響が出てきていないので、まずは、さぬき市の魅力発信にも注力していかないといけないと思う。
座長	前回の会議で議論した移住について、盛り上がれば盛り上がるほど、空き家バンクの件数も増えてくると思う。数字を見たときに、賃貸の登録件数が少ないが、所有者の中でネックになっているところは何か。
委員	賃貸は売買より比較的簡単な手続きのため、空き家バンクに登録するまでもなく成約になる場合が多い。賃貸で一度住んでしまえば、特に子育て世代については10年間続けて住んだりもするので、数が少ない新しい物件が出れば直ぐに成約となるケースが多い。
事務局	不動産事業者との契約で、1社だけと契約する場合と数社と契約する場合等、様々なケースがあるが、どんなケースが成約に結びつきやすいのか。
委員	一般媒介、専任媒介、専属専任媒介と3つの方法があるが、一般媒介は何社とでも媒介契約ができるものであり、専任媒介は1社との媒介契約に限られるが、所有者が個人で買主を探すことができる。専属専任媒介は1社との媒介契約し、個人で買主を探すことはできないものとなっており、専属専任媒介の方が不動産事業者は力が入るが、1番件数が多いのは専任媒介である。
移住CO	成約件数の内訳については、市内の方が約5割、県外の方が約2割、県内で市外の方が約3割といった割合となっている。今年度の8件については、4件が市内の方、2件が県外の方、2件が県内の市外の方となっている。
座長	他地域での事例の情報共有をお願いしたい。

<p>委員</p>	<p>国土交通省の補助金事業で公表されていたものであるが、事業名称が「空き家が市場流通しにくい地域での潜在空き家調査と空き家管理のためのチャリティーショップ立ち上げ」となっており、これはNPO法人と連携して行ったものであると思う。潜在空き家とは、将来、空き家をどう活用するかが決まっておらず、不動産業者に相談もしていない状態のものや、高齢者の一人暮らしで、いずれ空き家になってしまう可能性が高いものの呼び名であるが、この潜在空き家が顕在化していない理由は、どの地域にも共通点があるのではないかと思う。この事業は空き家の管理のところまでをこの事業で賄えるような流れとなっており、空き家が流通しない理由の解明というところで 近隣の学生の力を借りて 空き家調査をするところから始まり、チャリティーショップを併設した空き家相談所を開設し、気軽に空き家の相談ができる場所を作ることと、ショップの売り上げで空き家の管理をするところまでの事業となっている。空き家が流通しない理由についての所有者調査では、「空き家所有者の55%が町内在住であり、町外在住者でもそのほとんどが近隣市町内在住であり、通っての空き家管理ができることが市場流通しない理由の一つと考えられます」とある。相続で空き家を受け取られた方の中には、実家の思い出が残る場所を気軽には手放せないが、別のところに家を建てているなどで戻る理由もなく、空き家が放置されているのではないかと思う。そこを活用できるような流れに持っていけば、空き家バンクの登録件数を増やすことに繋がるのではないかと思う。この事業と全く同じことをするという事は難しいと思うが、先進事例に倣うことも方向性としてはあるのではないかと思う。</p>
<p>座長</p>	<p>空き家が流通しない理由のところは結構大事な部分であると思う。個人的に賃貸で借りている古民家があるが、そこは直接紹介いただいた物件であり、所有者に空き家バンクに登録していなかった理由を聞いたところ、仏壇が残っていたり、近くに住んでいるので管理ができると思っていたこと、残置物が残っていてこの状態で借りてくれる人がいると思っていなかったことが理由であった。他の自治体の事例でも、仏壇や残置物の話は結構多い。また、そもそも空き家を貸せると思っていない方がすごく多いのではないかと思うので、身近に空き家の相談ができるような場所はすごく良いのではなかと思う。さぬき市で空き家に関する相談会を開催する動きはあるのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今年度から空き家利活用のために空き家バンクの登録件数を増やすというところを行っており、ゼンリンが行っている空き家実態調査のデータを活用して空き家をNPO法人に調査していただき、空き家の実態をさらに調べた上で、所有者に手紙を出し、空き家相談に来ていただくといった取組を都市整備課で行っているとのことについて説明したい。</p>
<p>事務局</p>	<p>空き家実態調査については、令和3年度に実施し、市内で約1,900件の空き家</p>

	<p>があるという結果が出ており、物件の状態について5段階で分けている。その中で改修をしなくても使える物件をメインにN O P法人に現地調査をしていただき、空き家バンクに登録した方が良いと思われる物件の所有者に対し、都市整備課から空き家相談会のお知らせの案内を送っているところである。今回は、大川・寒川地区の方を対象として、第1回目の相談会が今月の8月19日の土曜日に実施する予定となっており、現在2件の申し込みをいただいている。今後は市内で順次開催していく予定としている。</p>
座長	<p>相談の申込件数は当初の目標どおりなのか。</p>
事務局	<p>申込件数としては5件程度を想定しているが、受付の締め切りをお盆過ぎにしており、お盆中に案内文を見られる方もいると思われるので、あと2～3件は申し込みをいただきたいと考えている。既に回答いただいた中で、相談会には参加しないといた方もおられ、その理由としては、月に何度か帰省した時に納屋として使うということであった。</p>
座長	<p>案内はどこに送っているのか。</p>
事務局	<p>送り先は所有者の住所としており、全部で26人に送っている。所有者の約4割が県外の方、約5割が県内で市外方、約1割が市内の方という割合となっている。</p>
座長	<p>相談会はオンラインでも参加できるのか。</p>
事務局	<p>現状では対面ということで考えている。</p>
座長	<p>移住相談はオンラインで出来るようになってきているが、空き家相談も同じと思っている。今後、さぬき市として改善できるものなのか、それとも民間と連携して進めた方がやりやすい部分なのか。例えば、県外の方で仕事をされている方のオンライン相談は大半が夜になると思うが対応できるのか。</p>
事務局	<p>相談会自体は今後何度か行う予定としており、今回来られなかった方については、次回以降で参加できるような体制としている。オンライン相談については、基本的には公共施設の中でインターネットの環境があれば相談も可能だと思う。</p>
座長	<p>オンライン相談ができれば県外の方へのハードルはグッと下がると思う。</p>
委員	<p>相談会を夜にすることは難しいのか。</p>
事務局	<p>相談会自体を夜にすることは難しくはない。ただ、相談にあたるN P O法人の方の</p>

	中には日中しか動けない方もいるので、事前に日時を決めておくことで対応は可能と思われる。
座長	今、話が出ている中で大きく分けて2つ方向性があるのではないかと考えていて、一つが所有者に対してのアプローチともう一つが空き家を借りたい側のアプローチである。この会議としてどちらに注力していくことが良いか考えていければと思う。
委員	相談件数と登録件数にはそれほど差がないと思った時に、空き家を探している人から見れば、今の登録件数とかでも全然賄えていると思ったりするが、数でみれば足りているが、中身で見れば活かしきれていなく、賃貸や売買の件数ももっと伸ばせることなのか、そもそも空き家バンクに登録するまでのハードルが高いのか、実際のところはどうかといったことが気になる。
座長	さぬき市の空き家バンクの登録件数は少ない訳ではないが、全体的には低いと思う。今の登録数で良しとして成約率を上げるのか、そもそもの登録数自体を増やすのかということはある。
事務局	今やろうとしている空き家相談会のきっかけとしては、空き家活用研究会という県下全体のNPO法人のさぬき支部が、空き家をもっと利活用できないだろうかということで市に提案があった。空き家対策としては、市としてはそれまで空き家バンクの登録への取組はしていたが、登録を自らしたいと言ってきた方にとどまっていた。空き家活用研究会からは、空き家自体をもっと活用して、市を元気にさせられないだろうかというような趣旨で市に提案に来られ、それを受けて空き家バンクの登録件数を増やし、さらに魅力的な物件を登録することによって成約率も上がっていくのではないかとということで取組をスタートさせた。これにより、登録件数自体はおのずと増えていく傾向になると思うが、他にも登録件数や成約件数が増えるような手法が何かあるのであれば、この会で提案やアイデアを出していただきたいと考えている。もちろん、空き家バンク登録への理解を深めていただくような取組があるのであれば、それはそれで良いと思う。
委員	空き家活用研究会の取組は、今後も継続していくのか、今年度で終わりなのか。
事務局	空き家の調査を市内で一巡すると一通り終わってしまうが、空き家研究会としては、引き続いて市を元気にしたいとかの思いもあると思うので、今年だけで終わりということでは決してなく、例えば、三豊市のように市の市独自の空き家バンクを持つてはどうかといったことや、空き家の相談に来た時に業者さんに繋げるために、空き家に関わる業者のネットワークを作ったらどうかなどといった、色々な思いもあるみたいなので、どこまでできるか分からないが、市も関わるところは一

	<p>緒になって取り組んでいきたいと考えており、今年だけの取組ではないと考えている。</p>
事務局	<p>先程あった潜在空き家を含めた空き家の相談を定期的に行うことで、空き家は自体は増えてくると思われるが、空き家となった後の速やかな活用ができる方向性を作っていきたいと考えている。</p>
座長	<p>例えば、シルバー人材センターとの連携はアプローチとして面白いと思う。空き家になった時に剪定業務や庭の掃除を依頼されているケースが多いのではないかとと思うので、そうした時に空き家バンクや空き家相談会のチラシを渡していただくなど、空き家に業務的に関わる人が多い方との提携ができれば、プラスアルファとして県内の方へのアプローチとして調査が終わった後でも継続的に、そして新しく生まれた空き家に対しても対応できるようになるのではないかとと思う。そういったところで、次回以降でNPO法人の方にも来ていただきながら話し合いたい。今回は、借りたい方や買いたい方へのアプローチとして、こういったことができるのかというところを主に話していきたい。今、空き家バンク自体の借りたい方等への認知度向上に向けて取り組んでいることはあるか。</p>
移住CO	<p>広報紙やホームページ、移住パンフレットで周知を行っている。また、全国版の空き家バンクであるアットホームやライフに県内で登録している自治体はさぬき市とまんのう町であり、アットホームは昨年1月の1か月間で600件のアクセスがあったと聞いている。どちらも空き家バンクで検索すると1、2番に出てくるサイトなので見てもらえている方だと思う。住まい探しの相談件数が増えていることも、そういった全国版からの問い合わせが増えていることもあると思う。アットホームは登録し始めて6年目になるが、最初の3年間は全然問い合わせがなかったが、4年目から徐々に問い合わせ件数が増えていった。</p>
座長	<p>そういう状況であれば、さぬき市独自のサイトを作るといったアプローチは必要ないと思う。そもそも上位表示されることからきちんとアクセス数があるのであれば、それではない部分でのアプローチができると良いのではないかとと思う。登録件数が増えれば、やはり多いところを見ようとなると思うのでそこで必然的に上がってくるのではないかと。所有者へのアプローチが結果的に購入者等へのアプローチに繋がるのが、先程の全国版のサイトの話になるかなとは思っているので、それ以外の部分で何かアイデアベースや仮説でも良いのではないかと。</p>
委員	<p>インスタグラムで新築賃貸の内見ツアーをやっている方がいるが、再生回数が多く、それを空き家でやると面白いのではないかと考えている。空き家専用の公式インスタグラムやユーチューブを開設して、内容は全部同じで良いので、空き家を紹介していくことはどうか。東京であれば6畳1部屋で13万円の家賃であったりす</p>

	<p>るので、空き家バンクの物件などは豪邸と思えるし、先程の話でもあったように、今の管理状態の空き家を買いたいという人がいる訳がないという思い込みが、実際空き家を動画で広報していくと、売り手も増えると思うし借り手も増えると思う。動画系のSNSでも空き家に特化して情報発信をしているものはないので良いことだと思うし、ブルーオーシャンになれるのではないかと思う。</p>
座長	<p>空き家バンクを見る時に、間取りの中でどういう空間なのかというところは結構気なったりする。動画で配信することにより、そういうところが分かり易いのではないか。仮に、これを空き家バンクに登録している物件に限定して、こうした広報の仕組みが出来れば、不動産事業者や所有者からみても登録する強いインセンティブが生まれるのではないかなと思う。これはどれくらい反応があるのかということが、誰も分からないことだと思うので、そういったところをこの会で来年度の実証実験として動画を作ってみて、今ある公式のアカウントでまずはリールだけ掲げてみて、そこでどのくらい再生数があるのかといったことに取り組むことはあると思う。</p>
委員	<p>空き家の紹介の動画が何本か溜まってきたら、1本に映像化してイベントなどで流すだけでも効果がありそうな気がする。目視で動く映像を見ることができることは余りないと思っている。動画の最後やブースの中にQRコードを置いておき、市のホームページの相談ページに飛ぶようにリンクを貼るなど、無人でも運用できるような形でブースを構えることも出来ると思う。</p>
委員	<p>空き家バンクに登録している物件に対して動画を撮ってはどうかという話だと思うが、市で撮影許可は取れるものなのか。ユーチューブで物件の内覧案内の動画を見るが、動画を撮っている人と物件の所有者との合意がないとできないと思うので難しいのではないか。</p>
移住CO	<p>市では所有者は分からないことが実情である。所有者に確認を取ってもらうとすれば、不動産事業者に確認を取ってもらうしかない。</p>
委員	<p>所有者の方も最終的に売却を目指しているなので、認知度を高めてもらい注目度が上がるのであれば、9割以上は大丈夫ではないかと思う。</p>
座長	<p>これについては、気軽に始められ、かつ、民間ベースで行った方が動きやすい部分であると思うので、今年度中にできるかどうかは置いておいて、少なくとも来年度には試してみることはありだと思う。</p>
委員	<p>この会のメンバーで動画を作ってみるのはどうか。</p>

座長	<p>次回の情報発信のテーマで一旦一区切りとなり、その次に移住体験ハウスの見学といった実地的な研修ができれば良いと考えているので、その次に空き家関係で、空き家バンクに登録されている物件でそういったことができれば良いかなと思っている。この会はアプローチやアイデアを試しながら、実際に制度化できる部分や継続的にできるかどうかを試していくような場だと思うので、先程の空き家バンクの登録の件については、NPO法人の方から話を聞いていくことや、空き家相談会の話も次回以降で出来るとより相談会のアップデートや移住の話に繋がるかもしれない。</p>
委員	<p>空き家の中にある残置物の処分の補助があれば、借家や売却に向けて動き出せる人がいるのではないかとこのところ、今上限10万円の補助制度があることで間違いないか。</p>
事務局	<p>空き家バンクに登録されている物件であれば、空き家リフォームの補助の中で残置物については、上限10万円までの補助がある。</p>
座長	<p>相談会の際には残置物の処分補助の案内はするのか</p>
事務局	<p>相談内容にもよるが、空き家バンクの登録や空き家リフォーム補助の案内はする予定である。</p>
座長	<p>この補助制度は事業用だと使えないのか。</p>
事務局	<p>使えない。</p>
座長	<p>その場合空き家バンクから探すメリットがない。例えば、相談会の時に事業用もOKだと言う方がいた場合、残置物の話が出る可能性はあると思うので、移住相談会の時に住居と仕事の話が必要だと言ったのと同じように、空き家相談会の時に空き家バンクに登録すると言うマッチングの部分とそのマッチングに至る状態に持っていく際の残置物をどうするのかというところは、合わせて出来るとマッチング率も変わると思う。ただ、市が特定の業者を紹介することは、移住の時にも出た話であり難しいと思う。空き家バンクという制度があり、そこに登録している物件だから紹介できる事だと思うので、同じように、空き家バンクのサポート部分として事業者を公募するというような制度を作ることは、予算も恐らくかからないと思うので、一旦これもやれる可能性はあるではないかと思う。高知の方で空き家や土地を買われた方がいて、手続きが多くあり、その都度別の部署に回されて、一日で終わらなかったため、3か月後にまた来なくてはいけないというケースがあったそうなので、さぬき市としては相談会みたいな出来るだけまとまった入口を作る動き</p>

	<p>はしているの、そこからパスする先の一つとして、今、不動産事業者は空き家バンクという制度があるから出来ているの、残置物に関しても同様に出来ると良いのではないかと思う。</p>
委員	<p>ちなみに分かる範囲で結構だが、空き家を売買や賃貸で契約する方の特徴はあるのか。</p>
委員	<p>この場合の空き家の定義は、改修すれば住むことができる程度の物件のことか。お金をかけて改修してまで住みたい方は、古民家が好きな若い世代の方がいるし、子育ても終わり田舎暮らしを検討されている方で、終の棲家として多少お金をかけてでも自分の住みたい形に家を整えて住む方もいると思う。ただ、この辺りは新築で建てる場合もそんなに高くない、就学前の子育て世帯の方は新築で建てられる方が多いと思う。</p>
委員	<p>空き家バンクの購入者の年代等の情報は分からないか。</p>
移住CO	<p>分からない。</p>
座長	<p>次回の情報発信のテーマでも年代の話は出てくると思う。移住の会の時は2～30代の方にターゲットを絞った方がいいのではないかという結論となったと思うので、この会の実証実験として、他のジャンルのところも踏まえながら検討できると良いと思う。ただ、インスタグラムは使っている方の平均年齢が40才であるなど、比較的年代が高い方でも見ていると思うので、先程の話とうまくマッチングする部分はあるとは思。今は課題整理と実際の解決の切り口を探ることが1周目の目的だと思うので、2周目で一度それぞれの話を整理して、どこがどう紐づくのか、重なる部分があるのかというところを議論出来ると良いと思うので、1周した後、それぞれをまとめて考える回を一旦2周目に入る前にすることとしたい。次回、情報発信の話をして、その次の回で一旦これまでの議論した、移住、空き家、情報発信の結果を整理し、その中で仮説として精度が高そうなものの洗い出しとか、実証実験として出来るものかを考えるとといったスケジュール感で進めたいと思う。次回の情報発信の部分でデータや来ていただけそうな人はいるか。</p>
事務局	<p>呼んで欲しい方がいれば調整したい。</p>
座長	<p>総合計画の数値目標にブログの閲覧数が設定されていたと思うので 柏原さんと、あとLINEの話が何回か出ていたと思うので、LINEの運用をされている方に参加いただくことは可能か。</p>
事務局	<p>事務的な面では秘書広報課になるが、実際の政策的な話はプロジェクト推進室で行</p>

	っている。
座長	LINEはデータが見られると思うが、直近の3投稿程度の開封率や登録者の年代などのデータも可能な範囲で出して欲しい。
事務局	確認したい。
委員	何に対して発信をしているかにもよる。商工会や観光協会もSNSを持っているので、それらも含めて情報発信として取り扱うのかどうかというところはある。今回の会の内容は、観光に特化したものではなく、どちらかと言えば政策系のことであるので、その分野は省いても良いと思う。
座長	あと広報紙にこういった情報を掲載するかは気になる。年齢層の高い人向けは広報紙の話になるし、若い方向けにはLINEやその他のSNSの話になると思う。市の公式のSNSはLINEだけか。
事務局	LINEだけになる。
委員	ホームページの所管はどこか。
事務局	秘書広報課になる。
座長	それでは次回の会議には、柏原さんと秘書広報課の方に参加いただきたい。折原さんも可能であれば登録者数の傾向等をデータで情報共有いただきたい。
委員	どれくらいの期間のデータが必要か。
座長	期間が長い方が傾向が出やすいと思うので、可能な限りのデータで構わない。以上で、本日の会議は終わりたいと思う。お疲れ様です。
	～閉会～