

第1回阿南市空家等対策協議会議事録

1 日時

令和2年10月28日(水)午後2時30分から午後4時10分まで

2 場所

阿南市役所 本庁3階 307・308号室

3 出席者

役職	所属	氏名
会長	阿南工業高等専門学校	多田 豊
副会長	公益社団法人 徳島県宅地建物取引業協会	米田 三紀
委員	公益社団法人 徳島県建築士会	中山 茂
委員	NPO法人 空き家・空き土地管理サポートセンター	高山 正好
委員	阿南商工会議所	清原 裕登
委員	社会福祉法人阿南市社会福祉協議会	今川 聡士
委員	徳島地方法務局 阿南支局	水口 奈美
委員	「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター	鎌田 泰弘
委員	阿南市	表原 立磨

4 議題

- (1) 協議会の役割について
- (2) 阿南市における空家の状況とこれまでの取組について
- (3) 阿南市空家等対策計画(案)について
- (4) 特定空家等に対する措置等に関する方針について
- (5) その他

4 会議内容

- (1) 協議会の役割について

【事務局】

・本協議会の主な役割

①空家対策・施策の検討

各専門分野からのご意見・ご提案をいただきながら、空家の所有者に対して、様々な方面からの提案や施策創設の検討

②空家等対策計画の策定

計画案の協議・検討

③特定空家等に対する措置等に関する方針

特定空家等に対する措置が、行政による、裁量権の逸脱・濫用とならないよう、措置の必要性・公正性等についての協議

(2) 阿南市における空家の状況とこれまでの取組

【事務局】

- ・平成27年度、庁内連携組織「阿南市空家等対策プロジェクトチーム」結成
- ・宅建協会・建築士会・空き家空き土地管理サポートセンター・阿南商工会議所と連携協定を締結し、空家の適正管理や空家の流通や活用に向けた取組を開始
- ・空家等の売買や賃貸等に関する民間相談窓口（宅建協会阿南・海部支部）を設置
- ・空家外観目視による実態調査及び所有者の意向調査を実施
- ・宅建協会阿南・海部支部と連携し、空き家空き土地無料相談会を開始
- ・住宅・土地統計調査の平成25年と平成30年との調査結果を比較
 - 空家数は 260 戸増加(5.2%増)、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」が 850 戸増加(69.1%増)し、「その他の住宅」は 590 戸減少(15.5%減)
- ・「その他の住宅(放置状態にある空家)」が減少し、その分、「流通・活用される空家」に転じたと推測される。
- ・空家の流通・活用を促進することで、特定空家に帰結する「その他の住宅」を減らすことが可能。

【米田委員】

- ・所有者が貸すことに対する抵抗が少なくなっているが、貸せる状態にするために、資金が必要なため、貸すまでに至らないことが多い。

【清原委員】

- ・阿南商工会議所では、空家の利活用相談を受けることが多いので、空家利活用の情報ネットワーク構築を進めていきたい。

【水口委員】

- ・相続登記自体が義務化されていないことと、登記費用に対する費用対効果が芳しくないことから、登記名義人の不一致が進んでいる。

【今川委員】

- ・社会福祉協議会では、見守りネットワークによって、空家の所在について状況把握に努めている。羽ノ浦地域から着手しており、羽ノ浦地域においては、すべての家屋のチェックを終えている状況である。

(3) 阿南市空家等対策計画(案)について

【事務局】

- ・本計画の位置づけは、上位計画「阿南市総合計画」の下に位置付け、その他の関連計画との連携を図りながら、進めて行くものである。また、行政内部だけでなく、地域住民、専門家団体、民間事業者等と連携協働して取り組む総合的な対策の方向性を示すものとして位置付けている。
- ・令和27年には、本市人口が、約5.1万人まで減少すると予測され、今後も一定の人口減少はやむを得ない状況にあり、空家の増加も懸念される。
- ・少子高齢化の進行と高齢者のみ世帯の増加により、多くの空家が発生すると推測される。
- ・住宅・土地総計調査の結果を比較(平成20年と平成25年)によると、本市では、「二次的、賃貸用、売却用の住宅」が、それぞれ減少し、「その他の住宅」が増加している。空家等対策では、「その他の住宅」の空家を減らしていくことが重要となる。
- ・空家等実態調査によると、橘や椿などの沿岸地域や加茂、新野地区などの山間地域は、空家率・高齢化率ともに高くなっており、過疎化の進行が懸念される。また、富岡、羽ノ浦、那賀川地区の駅周辺に空家が集中しており、中心市街地の空洞化も懸念される。
- ・空家等実態調査及び所有者の意向調査結果からみる本市の空家等に関する課題は、①所有者等の問題意識に関する課題、②相談窓口や解体等に対する支援等に関する課題、③老朽化した空家等に関する課題である。
- ・基本方針は、①所有者等の管理の原則、②市民、民間事業団体、行政が連携した対策の推進、③空家等の予防と対策の3つを柱とする。
- ・計画期間は「阿南市第5次総合計画」等の上位計画にあわせ、令和2年度から令和10年度までの9年間とする。
- ・基本方針①所有者等の管理の原則は、所有者等への管理に関する啓発や、行政による管理に関する助言や指導をすすめる。
- ・基本方針②相談窓口や解体等に対する支援等に関する課題は、年齢的な問題等により、空家の管理が困難な方の割合が、全体の約46%もあることから、空家管理サービスの活用を推進し、NPO 法人空き家空き土地管理サポートセンターの利用を促進する。また、専門的な相談窓口を、宅建協会阿南・海部支部「リアリティ三紀」に設置し、平成30年度から、本市において、毎週火曜日、空き家・空き土地不動産無料相談会を実施している。
- ・基本方針③空家等の予防と対策は、補助制度による住宅の品質確保・長寿命化を図り、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用を促進する。
- ・「耐震改修」や「あなんぐらし支援事業」等の補助制度の周知活用を推進して、住宅の品質を確保する。
- ・空家・空き店舗を改修し、本市での起業や出店を希望される方に、まちなか出店・居住の推進をする。観光拠点や農村漁村等の生活体験、また、高齢者が気軽に集まれる「サロン」等に活用する。

- ・住宅セーフティネット法に基づく住宅の活用を推進し、高齢者、障がい者などの住宅の確保を要する世帯のために空家を活用する。貸し手が、所有する空家を、徳島県に登録する必要がある、今後、広く、登録を呼びかけ、登録数を増やす必要がある。
- ・阿南市危険廃屋等除却支援事業の継続実施とその財源確保につとめ、相談窓口や相談会によって除却後の跡地の活用を促進する。

【多田会長】

- ・阿南高等専門学校が協力できるものとして、学術的なアプローチとしてAIやディープラーニングの活用等が挙げられる。
- ・地域包括支援センターのような福祉的な団体を増やしていくと良い。特に、「住宅セーフティネット」に関する取り組みについては、拡大解釈していくと、福祉的分野とかかわり、繋がっていく可能性がある。

【米田委員】

- ・無料相談会は60歳代からの相談が多くある。接道が十分でない空家の相談が多く、売買及び除却が非常に困難となっている。特に、橘地区や椿地区は沿岸部で狭小路が多く、接道条件を満たさない空家が多くある。近隣等への呼びかけにより、解決に至ったものもある。
- ・市住宅課が実施する空家等への通知は、応答がない場合でも、二度三度通知することで、所有者への意識変化が見受けられることから、継続して通知してほしい。

【中山委員】

- ・新しい宅地が次々と造られている状況が阿南市内ではよく見かけられる。多くの空家があるにも関わらず、宅地造成が進んでいる状況について、都市計画やまちづくりの方面で考えていかなくてはいけない。
- ・牟岐町の出羽島の文化財古民家の改修事業に携わっているが、老朽化への対応には多くの費用がかかる。補助制度の拡充及び周知をよりすすめてほしい。

【高山委員】

- ・当社は、空家の見守りサービスを行っており、空家の外回りを定期的に見守っている。以前は立ち入り・管理を実施していたが、費用がかかるため、現在は実施していない。シルバー人材センターも空家の立ち入り・管理のサービスを以前実施していたもののプライバシー、防犯の問題から現在は実施していない。

【清原委員】

- ・開業者が空家を求める相談は多いものの、所有者が県外である場合、折衝に時間を要し、開業の機会に支障をきたしかねない。円滑な情報共有の手段がほしい。商工会議所が保有する情報も共有し、マッチングの方向性を強めたい。

【水口委員】

- ・所有者不明土地を円滑・適正に利用するための法制化が進み、事業化がなされている。用地買収の課題解決につながる。

【清原委員】

- ・私法上の境界と公図等の境界線の乖離を解消するためのコストが高いことが問題である。相続登記を進める上でも大きな障壁となる。

【事務局】

- ・当市も国土調査法に基づく地籍調査には取り組んでいるものの、沿岸部の進捗が進んでいない。巨大地震等の被災復興時の迅速な対応のためにも、予算や人的制約があるものの、誠意進捗につとめたい。

【鎌田委員】

- ・空家等の利活用に関する調査を実施している。まだ始動間もないため、データが集約でき次第、共有していきたい。

【今川委員】

- ・高齢者お世話センターで実施している見守りネットワーク会議において、地域住民から空家に関する地域課題をよく聞く。このような会議体と当協議会と連携を図ることができるのではないか。
- ・高齢福祉分野では、あななんサロン等の住民の支えあいの場の活動が活発である。地域によっては、活動する場所がない、移動手段がないとの問題がある。空家の活用を活発化することで問題解決につなげることはできないか。
- ・ゴミ屋敷等は、清掃・修繕の費用や労力等の負担が重いため、高齢者等の所有者には福祉の観点から住み替えの措置で検討するのはどうか。

(4) 特定空家等に対する措置等に関する方針

【事務局】

- ・特定空家等の空家法の定義は、①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険、②著しく衛生上有害となる恐れ、③管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている、④その他生活環境の保全を図るために放置することが不適切である空家等と規定されている。
- ・特定空家等の判定基準は、徳島県住宅供給公社が作成した「特定空家等対策マニュアル」を採用しており、本協議会委員からの意見・提言から判定に関して追加・修正等も必要と考えている。
- ・特定空家等の判定基準は、著しく危険等である度合いを①周辺への影響、②倒壊の危険性、③落下物危険等のチェックシートから判定する。
- ・特定空家等に対する措置の流れは、①市民等からの苦情、②現地及び所有者等の調査、③所有者等への適正管理依頼、④再三の管理指導・助言に応じない場合、立ち入り調査、⑤特定空家等の認定となる。
- ・④立ち入り調査及び⑤特定空家等の認定は、庁内連携チームの「阿南市空家等対策プロ

ジェクトチーム」にて協議し、決定する。

- ・特定空家等の認定後、勧告を発し、応じない場合、住宅用地特例の適用を除外し、固定資産税が上昇する措置が取られる。
- ・行政代執行は、個人の財産等に直接実力を行使するものであり、極めて慎重な対応が求められるため、行政による裁量権の逸脱・濫用とならないよう、本協議会においてその措置の必要性及び公正性等について、十分協議し、命令を発することについて、ご意見を伺いたい。

【多田会長】

- ・できるだけ行政措置に至らないよう当協議会にて、委員のネットワークの活用や方法論を提示していきたい。

【鎌田委員】

- ・当社作成の特定空家の対策マニュアルは、事例を反映できたものではないため、実際に事例が発生した時の当該マニュアルの問題点等を当協議会にて議論していただき改善を図りたい。県内の事例としては、鳴門市の略式代執行が1件とわずかである。

(5) その他

【事務局】

- ・空家等対策の基本事項に2015年に国連サミットにおいて全会一致で採択された、「持続可能な開発目標 SDGs」をのせるのはどうか。
- ・空家発生予防においては、11「住み続けられるまちづくりを」、12「つくる責任つかう責任」
- ・皆様との連携した取り組みにおいては、11「住み続けられるまちづくりを」と17「パートナーシップで目標を達成しよう」
- ・特定空家等への取組に対しては、3「全ての人に健康と福祉を」と11「住み続けられるまちづくりを」
- ・市民からの苦情相談及び所有者等による適正管理においては、11「住み続けられるまちづくりを」と17「パートナーシップで目標を達成しよう」と 10「人や国の不平等をなくそう」と15「陸の豊かさも守ろう」
- ・阿南高専とのつながりにおいては、空家等を活用した地域活性化に関する研究・授業などの可能性もあることから、4「質の高い教育をみんなに」
- ・空家等対策の具体的な取組に、法務局と連携し、相続登記の必要性・重要性の啓発を追加
- ・連携協定メンバーに、阿南信用金庫が加わる。
本市に登録のある空家活用する移住者と空家所有者を支援する金融商品を検討
- ・金融機関が加わることで、産・官・学・金の連携となり、より総合的な対策の展開が期待できる。

【多田会長】

- ・SDGsを取り入れることについては、県も進めており、市の総合計画においても取り入れ

ているので、ご賛同いただきたい。特に、ESG 投資など不動産部門に関しても今後重要となってくるとされる。

【水口委員】

・相続登記の啓発について協力したい。

【中山委員】

・法律の専門家を委員に入れてほしい。あらゆる判断において、法的な基準の指摘があればよい。

【事務局】

・候補者を検討し、将来的に委員として加えたい。