

### 第3のテーマ 高松市の空家に関連する政策

#### 第1節 外部監査の概要

##### 1 外部監査の種類

地方自治法252条の37第1項及び第2項に基づく包括外部監査

##### 2 選定した特定の事件(監査音テーマ)

高松市の空家に関連する政策

##### 3 事件(監査のテーマ)を選定した理由

2018年の空家数は、2014年の1.4倍となった、との報道があった。また、5年毎に実施される住宅・土地統計によっても、香川県の空き家率は、全国の中でも高いポジションにある。

空家については、防災面からだけではなく、市が重点施策としている観光の点でも、マイナス要因となっている。

一方で、民泊に関して制度が整備され、宿泊施設の不足を補うものと期待されている。

これらのことから、高松市の空き家の現状と対策について、検討することとした。

##### 4 外部監査の方法

###### (1) 監査の視点

① 高松市の空き家の状況は、どの程度把握されているか。

高松市と他都市を比べ、特徴的な事項はないか。また、県の中で、高松市の占める位置はどのようなものか。

② 高松市の空き家に関する事務は、計画や目的、法令等に沿って実施されているか。また実施できる体制となっているか。

③ 事務は経済的に実施されているか。

④ 公平性を保って事務が行われているか。

⑤ 他部署と連携可能な部分はないか。

###### (2) 主な監査手続き

- ・ヒアリング
- ・関係書類の閲覧・照合
- ・関連法規・条例等との整合性チェック
- ・抜き取りテスト
- ・分析

・現物との照合、視察

#### 5 外部監査の実施期間及び対象

平成31年4月1日から令和2年2月13日まで。

令和元年度の現状検討を基本としているが、数値等については、主として平成30年度の市の財政収支について検討している。

#### 6 外部監査人・補助者

包括外部監査人 石川 千晶（公認会計士）

補助者 勝丸 充啓（弁護士） 後藤 哲夫（一級建築士）

長尾 直樹（不動産鑑定士） 中村 裕美（司法書士）

國方 也実 屋嶋 葵 丸尾 由衣

#### 7 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

#### 8 指摘事項の記載方法

合規性に問題があるもの、手続き上の不備・誤謬、政策目的から著しく乖離した業務実施等について、監査の結果として記載し、経済性・効率性・有効性の観点から課題のあるもの、また市民間の公平性に課題のあるもの、市の政策目的実施のために実施方法に改善が望まれるものなどについては意見として記載することとした。

#### 9 その他

・当報告書上の団体・法人・個人名等の記載方法、掲載の可否については、高松市情報公開条例及び高松市個人情報保護条例に従って判断している。

・当報告書上に掲載したデータについては、可能な限り出所を記載しているが、高松市から入手した資料については、出所を記載していないものがある。

・数値については、単位未満を切り捨てて表示している表があり、表の合計欄の数値と、表の数値の合計は必ずしも一致しない。

## 第2節 監査対象の検討

### 1 概要

#### (1) 現況

##### 1) 統計

##### ① 空き家数・比率推移

平成30年に実施された住宅・土地統計調査によると、四国は空き家率の高い地域である。この統計は、政府が5年ごとに実施しているもので、平成10年調査から、全国、香川県、高松市の空き家数の推移を示すと、次のようになる。

香川県は、全国に比べ、空き家率が高い。高松市は、香川県全体の平均よりは、空き家率はやや低いものの、国全体に比べると、比率が高く、空き家は多くなっている。

平成15年から20年の間には、合併によりエリアが増加しているが、平成15年の統計表に、牟礼町、国分寺町、香川町は表示されていたので、合計して高松市とした。このため、塩江町、庵治町、香南町については、住宅数、空家数の増加に含まれている。

平成10年については、合併町のデータが表示されていないため、平成15年で合算した、牟礼町、国分寺町、香川町は、平成10年から15年の間の増加分として表示されている。

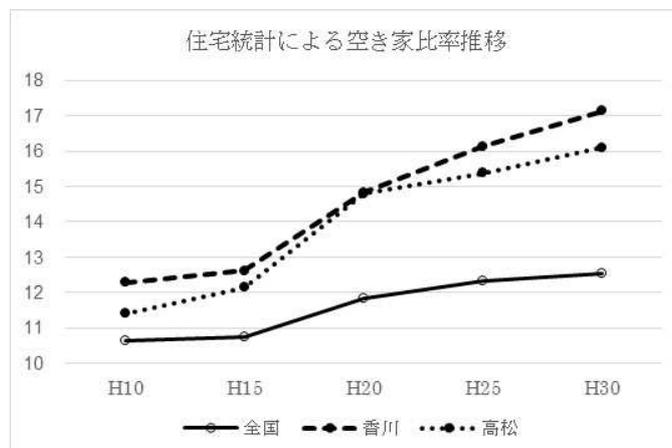
(表1)

(単位：件、%)

	年度	H7	H12	H17	H22	H27
全国	世帯人員	125,570,246	126,925,843	127,767,994	128,057,352	127,094,745
	世帯数	44,107,856	47,062,743	49,566,305	51,950,504	53,448,685
	年度	H10	H15	H20	H25	H30
	総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家総数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家数	5,344,800	5,792,500	6,807,900	7,475,400	7,814,400
	比率%	10.6	10.7	11.8	12.3	12.5
香川県	人口		1,020,421	1,003,004	985,387	961,900
	世帯数		376,652	389,169	398,748	405,997
	総数	405,300	421,100	446,400	470,500	487,700
	空き家総数	49,800	58,400	71,400	80,900	88,200
	空き家数	46,000	53,100	66,200	75,900	83,600
	比率%	11.3	12.6	14.8	16.1	17.1
高松市	人口		419,002	418,315	420,699	419,696
	世帯数		164,253	171,188	179,623	186,833
	総数	146,610	178,840	197,040	213,890	222,100
	空き家総数	18,600	23,760	31,880	35,350	37,800
	空き家数	16,710	21,710	29,160	32,900	35,760
	比率%	11.4	12.1	14.8	15.4	16.1

注) 統計の空き家総数から、別荘など2次的住宅、売却用の住宅、を除外した数を空き家数としている。

(グラフ 1)



## ② 人口・世帯数推移との比較

住宅・土地統計調査では、高松市の平成10年度の数値が取れないことから、平成15年度調査を100とした住宅数の増減をみると、次のようになり、空き家数ほどは増えていないものの、住宅総数も増加していることが分かる。

住宅総数については、全国、香川県ともに15%程度の増加であるのに比べ、高松市では24.2%と大きく増えている。

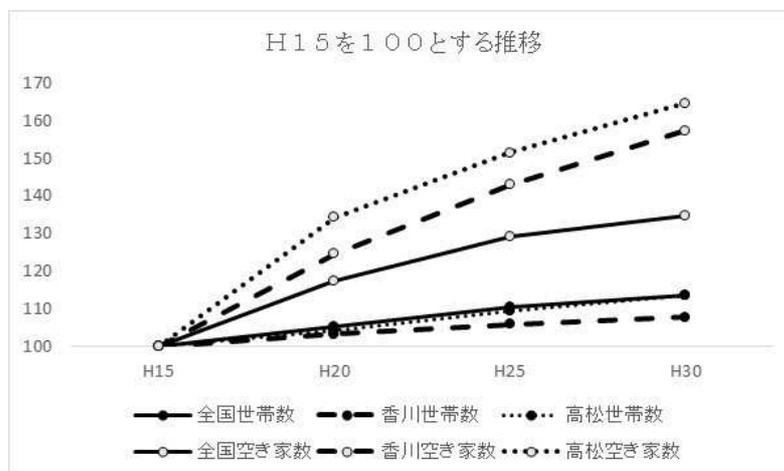
あわせて、香川県及び高松市については、それぞれのホームページで、国については、年度がずれるが国勢調査からとった人口及び世帯情報を併せて示すと、次のようになる。香川県の人口が減少する中でも、高松市の人口は全国と同様に微増しており、さらに世帯数は、13%増えている。県内での高松市への集中が起こっていると推測できる。人口移動は、利便性の高い地域に向かう傾向がみられる。のちに記すように、高松市の中でも、都心部に集中し、離島や中山間部などの周辺地域での空き家数は増加している。

(表 2)

	年度	H12	H17	H22	H27		年度	H15	H20	H25	H30
	全国	世帯人員	100	100.7	100.9		100.1	香川県	人口	100	98.3
世帯数		100	105.3	110.4	113.6	世帯数	100		103.3	105.9	107.8
年度		H15	H20	H25	H30	住宅総数	100		106.0	111.7	115.8
住宅総数		100	106.9	112.5	115.8	空き家総数	100		122.3	138.5	151.0
空き家総数		100	114.8	124.3	128.7	空き家数	100		124.7	142.9	157.4
空き家数		100	117.5	129.1	134.9	人口	100		99.8	100.4	100.2
						高松市	世帯数	100	104.2	109.4	113.7
					住宅総数		100	110.2	119.6	124.2	
					空き家総数		100	134.2	148.8	159.1	
					空き家数		100	134.3	151.5	164.7	

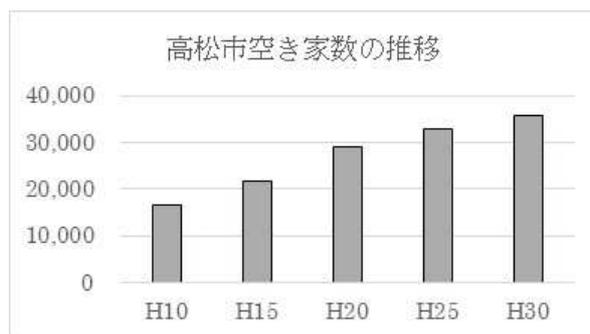
注) 統計の空き家総数から、別荘など2次的住宅、売却用の住宅、を除外した数を空き家数としている。

(グラフ 2)



高松市の空き家数の推移をグラフに表すと、次のようになり、調査のたびに空き家数は増えている。

(グラフ 3)



③ 世帯数と住宅供給数（全国）

不動産流通推進センターの行った住宅供給の統計から、日本全体の住宅供給数の推移を見ると、次のように、毎年100万戸前後の住宅が供給されている。

(表 3)

	項目	単	H15	H20	H25	H28
戸数 ①	総計	戸	1,173,649	1,039,180	987,254	974,137
	持家		373,015	310,664	352,841	291,783
	分譲住宅		333,825	272,680	259,148	249,286
	貸家		454,505	444,747	369,993	427,275
床面積 ②	総計	m <sup>2</sup>	104,944,857	86,343,931	87,312,664	78,704,958
	持家		50,283,554	40,436,011	44,098,067	35,526,008
	分譲住宅		31,697,358	24,943,601	23,904,368	22,683,029
	貸家		22,390,555	20,235,525	18,885,788	20,060,055
② ÷ ①	総計	m <sup>2</sup> /戸	89.4	83.1	88.4	80.8
	持家		134.8	130.2	125.0	121.8
	分譲住宅		95.0	91.5	92.2	91.0
	貸家		49.3	45.5	51.0	46.9

国勢調査による世帯数の推移と、当統計による住宅の供給数を比較すると、住宅の供給数は、世帯の増加数を大きく上回っている。供給戸数も、通減傾向にはあるが、1年あたり世帯の増加数は、大きく減少している。

世帯数の増加を超える住宅数については、住宅以外の用途に転用するか、取り壊さなければ、空き家となり、空き家数が増加する。

(表4)

年度	H7	H12	H17	H22	H27
世帯人員	125,570,246	126,925,843	127,767,994	128,057,352	127,094,745
世帯数	44,107,856	47,062,743	49,566,305	51,950,504	53,448,685
世帯増加数		2,954,887	2,503,562	2,384,199	1,498,181
1年あたり世帯増加数		590,977	500,712	476,840	299,636

#### ④ 他自治体との比較

平成30年の住宅・土地統計調査によると、四国は空き家率の高い地域である。その四国内で他県、および県庁所在地を比較すると、徳島県、高知県でやや空き家率が高い。県庁所在地の市を見ると、松山市は比較的空き家が少ない市といえる。

(表5)

	香川県	愛媛県	徳島県	高知県	松山市	徳島市	高知市
総数	487,700	714,300	380,700	391,600	270,100	142,650	184,750
空家総数	88,200	129,800	74,100	74,600	39,340	24,270	29,900
空家数※	83,600	122,800	69,600	71,400	36,570	23,320	28,760
空家比率	17.1	17.2	18.3	18.2	13.5	16.3	15.6

※空家総数から、二次的住宅、売却中の住宅を除いたもの

香川県内の旧5市とさぬき市について、平成25年から30年の間の空き家の動向を見ると、全ての市で空き家数、空き家比率ともに高くなっている。

(表6)

項目	高松市	丸亀市	坂出市	善通寺市	観音寺市	さぬき市
H30						
総数	222,100	53,430	26,600	16,210	26,610	23,980
空家総数	37,800	9,590	5,850	3,420	4,550	4,440
空家数※	35,760	8,870	5,700	3,310	4,430	4,290
空家比率	16.1	16.6	21.4	20.4	16.6	17.9
H25						
総数	213,890	49,390	26,040	16,210	26,890	22,660
空家総数	35,350	8,240	5,290	3,480	4,370	3,400
空家数※	32,900	8,000	5,060	3,130	4,100	3,250
空家比率	15.4	16.2	19.4	19.3	15.2	14.3
増減						
総数	8,210	4,040	560	0	△280	1,320
空家数※	2,860	870	640	180	330	1,040
空家比率	0.7	0.4	2.0	1.1	1.4	3.5

この中で比較すると、丸亀市の空き家率の増加ポイント数が0.4と最も低く、高松市は0.7で、それに次いでいる。

さぬき市の3.5ポイントが最も高く、坂出市が2ポイントで、次に高い。

平成30年の現況を見ると、坂出市、善通寺市が20%を超えている。高松市の15.4%

は、香川県内では、最も空き家の比率が小さい市ではあるが、住宅数が多いため、空き家の数はもっとも多い。

#### ⑤ 高齢者世帯数

高齢化に伴い増加する独居高齢者世帯への対応は、福祉政策の課題であるが、一方では、空き家予備軍の問題でもある。平成15年に比べ、65歳以上の単身世帯数は、平成30年には14,730世帯増加し、全体に占める比率も6.2ポイント増加している。平成30年度調査によると、香川県での75歳以上単身世帯は、3万世帯を超える。同時点での香川県の空き家数は8万3千6百件であり、高齢の単身世帯は、今後の空き家の増加要因になると考えられる。

(表7)

年度等 項目	H15			H30			H15-H30増減		
	全国	香川	高松	全国	香川	高松	全国	香川	高松
総数	48,882,900	380,300	※126,860	53,616,300	397,600	183,550	6,753,400	37,300	28,670
うち持ち家	28,665,900	252,800	69,230	32,801,500	275,400	110,830	4,135,600	22,600	-
持ち家比率 %	61.2	70.2	54.6	61.2	69.3	60.4	0.0	△ 0.9	-
65歳以上の単身世帯数	3,381,000	29400	9,820	6,381,100	53,300	24,550	3,000,100	23,900	14,730
うち持ち家	2,198,000	22,500	6,650	4,224,900	41,700	-	2,026,900	19,200	-
持ち家比率 %	65.0	76.5	67.7	66.2	78.2	-	1.2	1.7	
75歳以上単身世帯数	-	-	-	3,454,300	30,600				
高齢夫婦世帯数	4,175,200	41,600	13,230	6,194,500	55,700	21,510	2,019,300	14,100	8,280
うち持ち家	3,576,500	39,800	11,920	5,423,500	51,700	-	1,847,000	11,900	-
持ち家比率 %	85.7	95.7	90.1	87.6	92.8	-	1.9	△ 2.9	-
65歳以上単身世帯数比率%	7.2	8.2	6.3	11.9	13.4	13.4	4.7	5.2	7.0

※高松市H15総数は、154,890であるが、これに対する持ち家比率が公表されておらず、専用住宅のみの数値で持ち家比率を示している。65歳以上単身世帯比率、総数増減は、154,890を用いている。

#### ⑥ 空家実態調査

国土交通省は、昭和55年から5年ごとに空家実態調査を行っている。これは、先に記した住宅・土地統計から無作為に抽出する方法により作成されており、網羅的に調査したものではない。また、都道府県別に分析したものではない。

令和元年12月8日時点で最新の公表記録は、平成26年度調査結果であり、サンプル抽出されたものの中から、有効回答とされた3,116の内訳は次のようになっている。

調査時点で人が住んでいるもの：976（31.3%）

空き屋と回答された2,140のうち、

二次的住宅などで利用されている住宅は35.1%

賃貸・売却用の住宅は11.0%

取り壊し予定（5.1%）、物置（17.1%）などの「その他の住宅」は42%

その概要には、「調査時点で、人が住んでいない戸建て空き家」の状況について、次のように記載されている。

- ・46.7%に腐朽・破損がある。

- ・建築時期については、昭和55年以前のもものが62.3%（H26）を占める。古い建物が空き家として残っている実態が示されている。

- ・所有者の年齢は、65歳以上の高齢者が55.6%を占めており、75歳以上が25.9%

にのぼる。

- ・取得経緯は、相続が52.3%、新築取得23.4%、中古取得16.8%
- ・主な管理者は、所有者やその親族が81.7%、管理委託は2%。
- ・今後5年程度のうちの利用意向は、親族などが利用22.9%、空き家にしておく21.5%で、建設時期が古いものほど総じて空き家にしておくが多い。
- ・上記で、空き家にしておく理由は、物置として必要44.9%、解体費用をかけたくない39.9%、特に困っていないため37.7%、将来使うかもしれない36.4%。

## (2) 政策

### 1) 政策の変遷

#### ① 供給

第二次世界大戦後の住宅不足、高度成長期の都市部への人口流入と核家族化により、住宅の供給が不足したことから、住宅供給を促進する施策が取られてきた。

1968年にはじめて、住宅数が世帯数を上回り、国の住宅政策も、高齢化対応や耐震・防火などの住宅の質に関するものに転換している。

このような中で、毎年、世帯数を上回る住宅が供給されたことから、空き家数は増加している。

一般的に、空き家が増加している地域の多くは、人口自体が減少している。都市部であれば、高度成長期に開発されたニュータウンのうち、交通の不便なところ、地方では中山間地域など人口の流出が著しいところなどが顕著である。

一方、都市部でも、現在の法令によると、再建築が難しい建物、単独での取り壊しが難しい建物などは、空き家のまま放置されやすい。

社会学者大野晃氏の著作「限界集落と地域再生」は、65歳以上の人口が半数を超える集落を限界集落とし、自治体単位でも、2030年には144の自治体が限界自治体になる、として世間に衝撃を与えたが、集落単位で見ると、都市部にも限界集落が現れているとされている。

地方では、比較的街中でも、子供たちが首都圏などに住み、親世代が亡くなるとともに、相続された家が空き家になってしまう例も多い。

#### ② 品質

第二次世界大戦により、数多くの住宅が焼失し、焼け出された人々や、外地からの引き揚げ者の住宅ニーズは高く、物資も不足しており、緊急対応的に住宅が供給された。

後に記す瀬戸内・扇町地区の神社の記録によると、境内地に参道までバラック小屋が建てられ、その退去に相当の時間を要したとされている。

当時は劣悪な住宅にも住まざるを得なかったが、住宅の品質については、昭和25年に建築基準法が制定され、順次、建設基準が高度化されている。

この法律は、大きな災害や事件などを契機に改正され、品質に対する基準は厳しくなって

いる。

耐震性については、昭和56年の改正後の建物は、新耐震基準に依っているとされるが、それらの住宅でも、阪神淡路大震災で十分な耐震性を持たなかったことなどから、順次、耐震性や火災への対応も強化されてきている。

見方を変えれば、古い住宅ほど、経年劣化の問題以外にも、もともとの設計自体が、十分な耐震性、耐火性に劣る可能性が高いという問題がある、ということでもある。

## 2) 住生活基本計画

高度成長期に大都市への人口集中に対処するために、計画的に住宅を建設する目的で制定された住宅建設計画を前身として、住宅数の充足、高齢化などニーズの多様化を受けて2006年に、国民の豊かな住生活の実現を図ることを目的とする住生活基本法（これ以降、この項では「基本法」という）が制定された。

この法律に基づき、国は住生活基本計画を定め、これに基づき、都道府県でも計画の策定が求められている。

国の計画は、平成27年度に見直されている。この計画には、8つの目標が定められ、そのうち目標6として、「急増する空き家の活用、除却の推進」が挙げられている。

これを受けて平成28年からの10年間を計画期間として策定された香川県住生活基本計画では、空き家に関する数値目標として、72,000戸と見込まれる香川県内の平成37年（令和7年）の空き家数を61,000戸に抑制する、としている。

前に記したように、今後の空き家の増加要因を鑑みると、積極的な施策の推進か、計画の見直しが必要である。

国の補助制度に基づく政策としては、除却に関する補助制度が挙げられるが、空き家の現状に対して必ずしも十分とは言いがたい。その他、県独自で、修繕に関する補助制度、空き家バンク制度、空き家対策セミナーや空き家利活用サポートチーム登録制度などを実施している。

## 3) 空家等特別措置法

### ① 法の制定

高温多湿の日本の気候の中で、空き家は放置されるとたちまち劣化し、雑草が繁茂し、獣が住み着き、町の景観や衛生を劣化させる。さらに放置されると、倒壊する危険もある。

空き家の増加を受け、議員立法により空き家等対策の推進に関する空家等特別措置法（この項ではこれ以降、「空家法」と呼ぶ）が平成27年5月26日に施行された。

従来から、空き家に関する問題は、次の点と言われており、当法は、それに対応する手段を備えたものである。

ア 所有者の特定が困難である場合がある。日本では、登記が必ずしも真実の所有者を示しておらず、対抗要件に過ぎないためである。相続により、共有者が増えると、当事者でも把

握していない場合もある。所有者が分からず、責任を持つ者が特定できない場合、戸籍情報などを追跡してなんとか特定しても、海外を含む広い地域に散在し、相互に会ったこともない場合もあり、意見をとりまとめることが難しいということがある。

→固定資産税の情報を利用することを可能としたため、市町村での情報収集はやや楽になったとのことである。

ただし、実際に空家法に沿った措置を行う場合には、全ての関係者に通知等を行う必要があり、対応が困難であることには変わりがない。

イ 所有者が管理することが原則であるため、不衛生な状況や危険な状況で放置される。所有者が特定できる場合でも、お金がないのでできない、と言われると対応が難しい。

→倒壊の危険があるような場合など、一定の条件にあてはまる住宅を特定空家等に指定することで、助言、指導を行うことができ、最終的には、除却などの代執行まで実施できるようになった。

## ② 国土交通省の対応

特定空家等に関する直接的な事務は、基礎自治体が行うことになる。

国土交通省は、空家法の基本的な考え方として、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」を平成27年2月26日付けで告示を発している。

また、特定空家等に関する措置は私有財産に対する公権力の行使を伴う。同じく国土交通省は、手続の透明性及び適正性の確保を目的として、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を定めるなど、実施にあたって必要と思われる情報提供を行っている。

そのほか、適宜、空き家法の施行状況を開示しており、施行後から平成30年までの措置の実績は次のようになっている。平成30年に、飛躍的に措置件数が増加しているが、それでも、自治体あたり単純平均すると、26件である。高松市は、自治体の中では規模が大きい自治体といえ、措置数は少ない方であるといえるが、香川県内で、同時点で措置した自治体数は2にすぎず、県内では、他自治体に比べ、措置が進んでいる状態といえる。

(表8)

年度等	H27			H28			H29			H30（～10月1日）		
	自治体数	措置件数	高松	自治体数	措置件数	高松	自治体数	措置件数	高松	自治体数	措置件数	高松
助言・指導	167	2,890	0	221	3,515	8	278	4,271	2	493	13,084	1
勧告	25	57	0	74	210	1	91	285	3	161	708	0
命令	3	4	0	17	19	0	30	47	1	51	88	0
代執行	1	1	0	10	10	0	12	12	0	26	29	0
略式代執行	8	8	0	23	27	0	33	40	0	68	89	0

## ③ 香川県

香川県は、平成29年10月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する『特定空家等』の判断基準」を公表している。これは、県内自治体で措置が停滞している実態を受け、県の援助の一環として、前に記した国土交通省のガイドラインに沿いながら、より具

体的に、特定空家等とする判断基準を示したものである。

空家法は、まず空き家等の物的状態により、特定空家等の認定を行い、その上で措置を講ずるか否は次に記すA Bを勘案して判断するとし、特定空家等の認定と、それに対する措置を分けて考えている。

A 周辺の建物等や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

B 悪影響の程度と危険等の切迫性

これに比べ、香川県の同判断基準では、「本県では、特定空家等の認定は、法第14条に基づく法的措置を想定して行われると考えられるため」として、措置を前提としないものは、特定空家等と認定しないというスタンスをとっている。

他の自治体の例を見ると、空き家の実態調査の際に、空き家の状況を判断して、特定空家等に認定するという自治体もあるが、措置を行うことを前提としなければ認定しない、という手順によると、この手法はとれない。

高松市のように、近隣の相談・苦情に基づき特定空家等に認定するという手順になり、高松市でも、のちに記すように、状況の悪い空き家数が多いが、特定空家等として認定した数は11件にすぎない。特定空家等に認定したのちの措置は停滞しなくなるかもしれないが、空き家全般を対象とした施策の実施を阻害する可能性のある規定ぶりになっている。

#### ④ 高松市

空家法に先駆けて、空き家対策の条例を制定した自治体も多く、法制定後には法に沿って見直しが行われている。自治体の中には、空家法施行後にも、法が対応しないものに対して、条例の規定を置く自治体もみられる。

条例で強化される代表例としては次の3点が考えられる。

イ 空家法には、緊急対応が必要な場合の規定はないため、倒壊の危険などが喫緊である場合などにも、空家法に沿って即時対応することはできない。

ロ 空家法が対象としない、1棟のうちの一部のみ居住する集合住宅を対象とする。

ハ 空家法には、活用に関して触れてはいるが、具体的な規定はないので、状態のよい空き家について条例に項目を設け、利活用についても明文化した条例とする

高松市では、空家法の制定を受け、平成27年に高松市空屋等の適切な管理及び活用の推進に関する条例を制定した。

高松市の条例は、空家法に準じて、審議会や計画など、空家法では強制規定ではないが、推奨する事項などを盛り込んで策定されている。

前に記した3つの事項については、次のとおりである。

イ 第10条に、緊急安全措置についての規定をおいている

ロ 第2条で、特定空家等に、「不特定の者が容易に内部に侵入し、利用できるもの」を犯罪予防の目的から加え、危険空家等としている。

ハ 活用について規定はあるが、明示的に対策などを追加することまではしていない。

⑤ 総務省

イ 調査の概要

総務省は、自治体の空き家対策を後押しする目的から、自治体の空家法への対応状況などを調査し、「空き家対策に関する実態調査」を平成31年1月に公表している。この調査は、93の自治体を対象にして行われたものであるが、高松市も対象に含まれている。

空家法への実際の対応に当たって、どのように実施しているか、どのような点が困難か、5年後の空家法改正に当たっての問題を洗い出し、対応が困難な事例のほか、調査対象の自治体で工夫して実施している事例も紹介されており、参考になる。

ロ 高松市の位置づけ

同調査では、措置の実施状況、計画策定状況等を調査している。その概要と高松市の位置づけについて表にすると、次のようになる。

(表9)

項目	大規模	中規模	小規模	合計	高松	
規模	22	33	38	93	大規模	大規模団体
代執行実施	8	14	15	37	実績なし	人口20万人～
空き家等対策計画策定	19	19	18	56	策定済	中規模団体
空き家バンク運営	5	20	30	55	香川県が運営	人口5万人～
担当部局						20万人未満
建設・建築部局	16	17	18	51		小規模団体
環境部局	2	6	4	12		人口5万人未満
防災部局	1	5	5	11		
市民部局	3	2	5	10	○	
総務部局	0	3	4	7		
周知・啓発実施	22	33	37	92	実施	
固定資産税納税通知書を利用	8	15	11	34	実施	

ハ 周知・啓発

周知・啓発活動は、ほぼすべての自治体で実施されているが、次のようなものについて、効果があったとされており、納税通知による周知については、高松市でも実施されている。

- ・空き家について、固定資産税の納税通知の送付時に周知を行った。
- ・高齢者に対する啓発を行っている。中には、民生委員や福祉担当部署により、独居高齢者に、住宅の将来の利活用について意向確認を行っている自治体もあるとのことである。

ニ 担当者数

担当者数別の自治体数等は示されていないが、担当者数は、一部の大規模自治体を除き、1名から3名程度の人員で実施しているとのことである。高松市でも、空家法に関する事務は、くらし安心安全課の職員1名と非常勤嘱託職員1名の合計2名で担当しており、これに当てはまる。

高松市では、このほか、住生活基本計画の策定関連部署が利活用を担当する部署として挙げられるが、現在のところ、空き家活用の実質的な活動は行っていない。

## ホ 連携

国土交通省基本指針によると、「空き家等がもたらす問題を解消するには、防災・衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要がある」ため、自治体の部局の連携が必要とされている。

調査対象のうち、61団体で、複数部局で構成される連携の場を設置しているとされている。高松市でも、くらし安全安心課長（会長）、政策課長、地域政策課長、都市計画課住宅・まちづくり推進室長、資産税課長、環境指導課適正処理対策室長、都市計画課長、道路管理課長、建築指導課長、市営住宅課長、消防局予防課長をメンバーとする空家等対策庁内連絡会が置かれているが、現状では、担当部署による苦情に対する対応と補助金の交付事務で手いっぱいの状況であり、より積極的な連携が望まれる。

## へ 実態調査

（表10）空き家実態調査の状況

担当部局	総数	実施	比率%	全戸調査	比率%
建設・建築部局	51	40	78.4	20	50.0
環境部局	12	9	75.0	4	44.4
防災部局	11	9	81.8	7	77.8
市民部局	10	6	60.0	1	16.7
総務部局	7	5	71.4	2	40.0
合計	91	69	75.8	34	49.3

空き家に関する調査は、多くの自治体で実施されているものの、対象や方法はまちまちとのものである。高松市は、次に記すように、平成26年度と30年度に、全戸を対象に、特定空家等の候補となる危険な空き家だけではなく、全ての空き家について、住宅地図の作成業者への委託により、調査を行い、データベースを作成している。

他の自治体の例を見ると、自治会を利用している例や、消防の巡回により危険と判断したものについて外部委託により調査した例など、様々な方法で調査が行われている。

このなかで、山形県朝日町では、小規模自治体であり、空き家数も200件台であることから可能であったと思われるが、実態調査を1次調査から3次調査までに分類し、3次調査では除却や利活用の意向に関するアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握し、カルテを作成している。

高松市でも、委託調査によるデータベースを活用することが望まれる。

## ト) 課題

当調査で、制度の課題として記載されているものには、次のようなものがある

- ・所有者の特定が困難
- ・現況把握が困難
- ・担当者数が少ない、予算がとれないなどの理由で調査や対応が思うようにできていない自治体が多い
- ・土地と建物の所有者が別の場合には、勧告しても、建物のみ所有者の固定資産税には影

響しないため、効果が少ない

・代執行をした場合の費用について、所有者からの徴収が難しい場合が多く、自治体負担になる

#### 4) 他の制度の問題

##### ① 新築物件が多い

空き家が増加する理由の一つには、一般に新築家屋の取得が好まれることのほか、新築物件の方が、税制等が中古物件に比べて有利であったり、優遇されていることが挙げられる。

主なものは次のとおりである。

イ 借入により取得した場合の所得税の住宅取得控除は、築後20年以内（耐火建築物は25年以内）であること。または一定の耐震基準をクリアしていることが条件とされている。

ロ 中古物件については、不動産取引に関する仲介料（3～5）%＋消費税が必要であるが、新築分譲住宅などでは不用であること

ハ 耐火住宅、長期優良住宅などに関する登記料等の優遇が中古住宅だと受けられないことが多い

ニ 住宅関連機器の進歩が速いため、古い住宅は水回り中心に見劣りがする。

ホ 古い住宅は、そもそも長期の利用を予定していないものが多く、リフォームも高額であり、使用可能年数を考えると新築が有利であることが多い。

##### ② 空き家として持ち続けることのデメリット

維持費・固定資産税がかかることのほか、次のようなデメリットがある。

イ 管理が不十分で他に損害を与えた場合には、損害賠償責任が発生する

ロ 売却益が出る場合には、住まなくなってすぐに売却すれば、所得税の特例を受けることができる

ハ 相続税が課税される場合、賃貸されている土地や、自宅として使用している土地の評価は低くなるが、空き家だと評価額が高く、結果的に相続税が多額にかかることになる

ニ ロと重複利用は出来ないが、相続した空き家を売却すると売却益が発生する場合の特別控除の制度が創設されている。令和5年3月31日までの売却が対象である。

##### ③ 空き家として持ち続けることのメリット

イ 使う予定がある場合、再建築よりも安くあがることが多い。

ロ 短期間でも人に貸すと、借地借家法の制限を受けることがある。

ハ 建物があると、固定資産税が一定面積まで6分の1に軽減される。

#### 5) 空き家の種類

当報告書に前に記した、総務省が実施した空き家実態調査による、統計と空家法との空き家の定義の比較が優れているので、高松市条例の危険空家等を加えて表にして示すと次のようになる。

(表 1 1)

区分		住宅・土地統計調査 の「空き家」	住宅・土地統計調査 の「その他の空き家」	空家法の「空家等・ 特定空家等」	高松市条例の危険空 家等
使用されていない（人の出入りのない）おおむね の期間		3 カ月	3 カ月	1 年	空家法による
家 屋 の 種 類 等	別荘や賃貸用・売却用の家屋、部屋	○	×	○	○
	倉庫や物置など住宅ではない家屋	×	×	○	○
	全ての住戸が使用されていないマンション や長屋などの共同住宅	○	○	○	○
	一室以上が使用されているマンションや長 屋など、共同住宅の空き室部分	○	○	×	×
家 屋 の 状 態	壁が倒壊している、窓が割れている等で到 底人が住むのに適さない家屋	×	×	○	○
	住むことが可能で、景観を著しく損なって 居る家屋	×	○	○	○
	住むことが可能で、不特定の者が容易に内 部に侵入できるなどにより犯罪行為を誘発 するおそれがある	○	○	×	○

### (3) 委託調査

#### 1) 委託の概要

高松市では、平成26年と30年に委託事業により、空き家の実態調査を行っている。

当調査は、空家法に基づくものであることから、空き家の定義も空家法に準じている。このため、集合住宅の場合、1棟全部が空き家となった場合のみ、空き家とされる。また、公営住宅を含む公が運営する施設は対象外としている。これらの点について、最初に示した統計とは異なっている。

高松市の家形数データより、現地調査により、空き家と思われるものについて、AからEまでにランク分けしたうえで、位置情報、状況の判断根拠、外観写真などをデータベース化している。

目立った損傷は認められない、というAランクから、倒壊の危険性が考えられるというEランクまで区分されているが、実際に居住可能であるのは、Aランクであり、ある程度修繕すれば居住可能であるのは、BランクとCランクの一部である。大幅な改修を行う場合を別として、Cランクの多くは居住には適さず、D、Eランクは早急な撤去が望ましい状況であると考えられる。

#### 2) 委託の結果

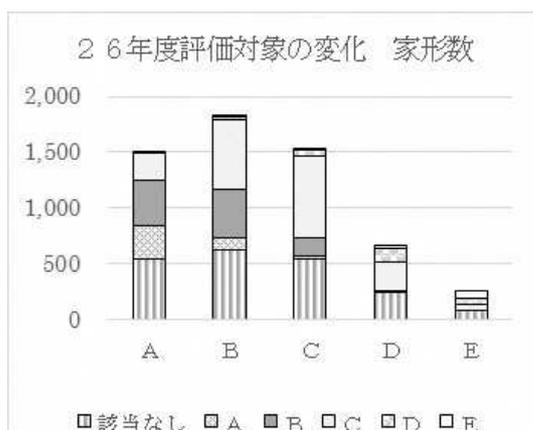
30年度の調査では、調査対象を広げているため、平成26年度のAからEの家形のうち、30年度調査の状況を集計すると、次表のようになった。

(表 1 2)

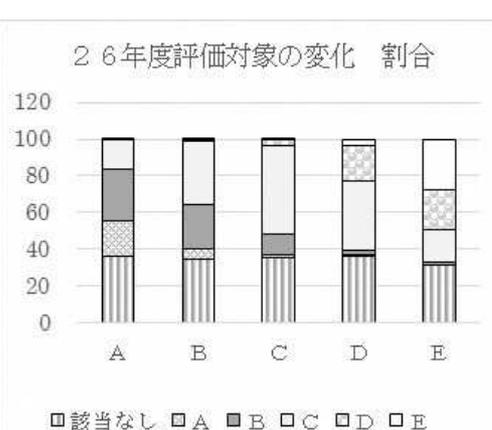
30年調査	件数						構成比 %					
	26年度						26年度					
	A	B	C	D	E	合計	A	B	C	D	E	合計
該当なし	547	623	545	246	83	2,044	36.5	34.3	35.7	36.7	31.4	35.4
A	290	110	24	5	1	430	19.4	6.1	1.6	0.7	0.4	7.4
B	415	435	171	14	4	1,039	27.7	24.0	11.2	2.1	1.5	18.0
C	237	626	727	252	45	1,887	15.8	34.5	47.7	37.6	17.0	32.7
D	8	19	54	128	58	267	0.5	1.0	3.5	19.1	22.0	4.6
E	0	3	4	26	73	106	0.0	0.2	0.3	3.9	27.7	1.8
合計	1,497	1,816	1,525	671	264	5,773	100	100	100	100	100	100
構成比	25.9	31.5	26.4	11.6	4.6	100						
うち空き家	950	1,193	980	425	181	3,729						
構成比	25.5	32.0	26.3	11.4	4.9	100						

表の見方：横の見出しは、26年度調査のA～E評価の家形数であり、それらが30年度調査で何と評価されていたかを表にしたもの。例えば、26年度調査でEだった264件のうち、30年もEのものは73件で、264件に対して27.7%、30年はDだったものが58件で22%となる。

(グラフ 4)



(グラフ 5)



なお、調査対象とされた総家形数は平成26年度調査で142,625件、平成30年度調査では184,014件、空き家率はそれぞれ4.1%、4.5%である。

全てのランクで、平成26年度調査の空き家のうち35%前後が30年度調査では空き家に該当しなくなっている。A、Bランクでは、主として賃貸や売却、あるいは所有者による居住が行われたものと思われ、D、Eランクでは、主として取り壊しが行われたものと思われる。

26年度調査でAランクだったもののうち、空き家として残っているもので、Aランクを保っているものは36.3%であり、多くはBランク以下に落ちている。

一方、26年度Dランクのものは37.6%がCランクに上がっており、26年度Eランクのものも、22%がCランクに、27.7%がCランクに上がっている。しかし、居住可能であるのはBランク以上と考えられることから、大幅な改善が見られなければ、活用は難しい。

大きく分けると、A、Bランクを賃貸又は売却により活用すること、D、Eランクを取り

壊すことの2点を迅速に行うことが求められているといえるが、数の多いCランクを活用できると、空き家対策は効率的に行われ、CランクがD、Eランクに落ちて放置されると、空き家問題は深刻さを増してくることになる。

### 3) 4年間の変動の要因検討

4年間での評価が著しく変化したもの等について、データベースの写真などにより、その原因を検討した。

#### ① AからD 8件

前回の調査から悪化したと思われるものと、前回調査が外観のみであったために評価が良かったという可能性もある。

いずれにしても、放置されると、雨漏りにより内部の土壁がはがれたり、構造によっては非常に早く劣化する

前回の調査が空き家になって直後あるいは良好にメンテナンスされていたものが、その後放置されて著しく劣化したものと思われる。

一部は、前回とコードが変わったものもあった。

BからD、Eも同様と思われる。

→評価の高い空き家でも、雨漏りなどにより、短期間で劣化する可能性がある。空き家のままで、管理会社等に管理を任せることでも対応できるが、コストのみかかる方法である。持ち主にも維持費の面では利点がある方法で、空き家を何らかの方法で活用することは、町の活性化のほか、劣化防止という効果がある。

#### ② EからA 1件

大幅な改修が行われていた。調査時点では、改修中か改修直後のためなどの理由で、未入居であったと思われる。

#### ③ DからA 5件

2件を抽出して見たところ、2件とも建て替えられていた。

#### ④ EからC 4 5件

改修にしては中途半端であるため、数件を抽出して画像で比較すると、家自体の外観は変わらないが、樋や門扉が撤去されているなど、著しく劣化した部分が撤去されたことが要因と思われた。

### 4) 空き家率の大きい町

空き家率が10%を超えている町は次の14町であるが、このうち、比較的街中のロ、ハ、ニ、トの4町以外は島嶼部あるいは中山間地区である。(町名については、防犯上の観点から、記号で示している。)

町のうちト町は、人口世帯数ともに平成10年よりも増加しているが、空き家調査は集合住宅のうち1棟がまるまる空き家のもののみを対象としており、また数も1棟と数えるこ

とから、人口、世帯数情報と齟齬が生じているものと思われる。

(表 1 3)

町	空き家等件数	総家形数	空き家率%	H10 世帯数	H10人口	H30世帯数	対H10 (%)	H30人口	対H10 (%)
イ	15	85	17.6	61	146	64	104.9	151	103.4
ロ	12	111	10.8	160	323	127	79.4	215	66.6
ハ	87	841	10.3	639	1,459	595	93.1	1007	69
ニ	160	1,567	10.2	1,733	3,538	1,383	79.8	2,418	68.3
ホ	84	177	47.5	140	308	105	75	157	51
ヘ	78	183	42.6	167	314	106	63.5	168	53.5
ト	56	512	10.9	535	1,099	674	126	973	88.5
チ	18	53	34	51	149	42	82.4	80	53.7
リ	121	323	37.5			199		362	
ヌ	31	198	15.7			160		356	
ル	149	513	29			366		674	
ヲ	88	584	15.1			527		1,171	
ワ	17	152	11.2			123		247	
ガ	13	114	11.4			112		239	
小計	929	5,413	17.2						
高松市全体	184,014	8,289	4.5			428,039		196,686	

#### 4) 報告書で取り上げられた町

① 都心にある空き家のうち、用途が店舗・事務所のもの217件であり、内訳は次のとおりである。ただし、当調査では、1棟全部空き家のみカウントしているもので、空き室はこれより数段多い。

(表 1 4)

A	B	C	D	E	合計
29	84	91	10	3	217

② 高松市の都市計画マスタープランで、中東部地域の地域交流拠点としている仏生山町は、市立病院の建設も行われた。空き家数は、H26からH30の間に、7件減少している。

③ 扇町及び瀬戸内町は、高松駅西側線路沿いの地区であり、空家数は、H26からH30の間に、大きく増加している。

JR線路沿いに分布し、道路幅も狭い地域のため、天災地変により倒壊すると、防災上大きな問題を招く恐れもある。

④ 島しょ部の男木、女木は空き家率が半分近くと高い水準で推移している。住宅が港付近に密集しており、倒壊した場合に隣家、道路への影響が大きい。

⑤ ランクD及びEの空き家件数は、庵治町に多い。補助制度の周知が必要。

#### (4) 担当部署

高松市の空き家担当部署は、2部署にまたがっている。空家法関係の空き家対策は、高松市くらし安全安心課が、住生活基本計画関係は、住宅・まちづくり推進室が担当する。

活用については、主として住宅・まちづくり推進室の担当とされているが、現在のところ、特に活動は行っていない。

## 2 フィールドワーク

現状を把握し、市が行いうる施策はないか、検討するために、空き家率の高い場所のうち、離島である男木、女木島、街中であるにもかかわらず、空き家率が高い高松駅西エリア、高松市の観光振興計画が策定されている塩江、屋島について、現地に赴き、検討を行った。

### (1) 空き家率の高い地域－女木島・男木島

女木島、男木島ともに、空き家率の高い地域であり、人口も減少している。

#### ① 女木島

2019年8月23日、現地にて状況を確認した。

女木島は、離島ではあるが、高松港からフェリーで20分の位置にあり、高松市民は海水浴、キャンプなどで訪れることの多い島でもある。



女木島では、集落は港周辺に固まっている。この港周辺部の空き家のうち約20棟について確認したところ、ほぼデータどおり空き家であったが、うち2棟は修繕されて居住者が入っており、うち3棟は、2019年8月時点で開催中であった瀬戸内国際芸術祭の展示に供されていた。

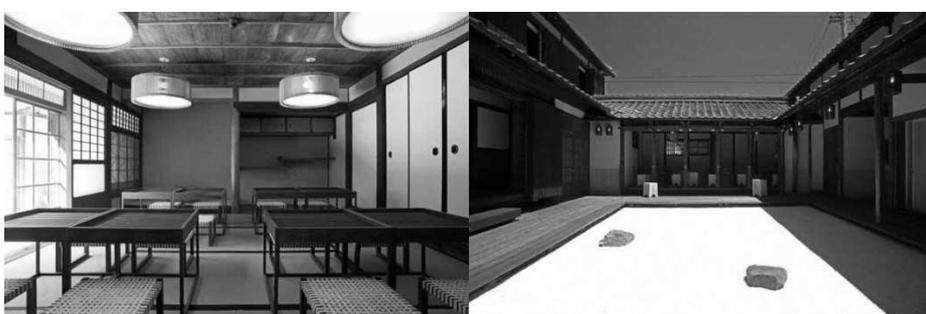
なお、改修された1棟の所有者から話を聞いたところ、平日は高松市に居住しており、休日を女木島で過ごしているとのことであるため、住宅統計上は二次的の住宅として、空き家に該当する。

現在の所有者が物件を探すにあたって、ほぼ使用する予定のない家屋についても、譲渡することを嫌がる所有者が多く、物件探しに苦労した、とのことであった。

瀬戸内国際芸術祭は、2010年を初回とし、3年に1度、島しょ部を舞台として開催さ

れている。毎回数十万人が訪れるイベントであり、空き家を会場として利用する作品が複数あるが、調査時には空き家としてカウントされていたと思われる。

初回に作られた作品「不在の存在」の改修前と、改修後の写真を示す。



芸術祭会場とされた空き家の内部

前に記した、空き家現況調査の結果を平成26年度と30年度で比較すると、次のようになる。女木島では、平成26年から30年にかけて、空き家が35件程度増えている。

港近辺に家が集中しているが、少し歩いても空き家は目立つ状況であった。次の表にあるように、Cランクの空き家数が大幅に増えており、今後の課題であると思われる。

(表15)

女木島								
30年度調査	評価	件数						
		26年度調査						
		A	B	C	D	E	なし	合計
	A	5	0	0	1	0	0	6
	B	0	5	0	0	0	6	11
	C	0	8	8	7	4	21	48
	D	0	0	0	3	1	5	9
	E	0	0	0	3	1	5	9
	なし	0	2	3	3	4	3	15
	合計	5	15	11	17	10	40	98

26年度調査無しから30年度ありのうち、店舗・事務所3件、工場2件

## ② 男木島

2019年12月1日日曜日に、現地にて状況を確認した。芸術祭は終了しているが、島外からの観光目的と思われる来訪者も20名程度みられた。

男木島も、女木島と同様に、港付近に家が固まっており、女木島よりも傾斜が多く、石垣の上にもEランクと思われる家が残っている。



男木島では、芸術祭をきっかけに移住する世帯が複数みられ、休校していた小学校が再開されている。訪問客が増えることで、休憩所などにも使われたり、飲食店が開店したりなどのほか、島民の維持管理にかける意識も高まり、芸術祭は、空き家対策としても効果を発揮しているといえる。

このうち、川島猛に関する展示とドリームカフェは、第1回の2009年芸術祭から参加している展示であるが、実行委員会により、年間2万円で借り受けられ、ボランティアスタッフなどにより、大幅な改修が行われている。店舗経営者などに話を聞いたところ、特定の物件について、借りたいと思っているが、持ち主がわからないので借りられないという話も、

女木と同様であった。

しかし一方で、以前展示会場だったと思われる空き家が劣化している例も見られた。また、崩壊寸前の家屋も複数見られた。E ランクの空き家数自体は、10 件から 9 件と、ほぼ横ばいになっている。



ドリームファクトリーができるまで(初回) ドリームカフェ  
(表 1 6)

男木島								
30 年 度 調 査 結 果	30年ラ ンク↓	件数						
		26年度調査結果↓						
	評価	A	B	C	D	E	なし	合計
	A	0	0	0	1	0	0	1
	B	0	5	0	0	0	6	11
	C	0	8	8	7	4	21	48
	D	0	0	0	3	1	5	9
	E	0	0	0	3	1	5	9
	なし	0	2	3	3	4	3	15
	合計	0	15	11	17	10	40	93

26年度調査無しから30年度ありのうち、店舗・事務所1件

空き家数の変化は、女木島とほぼ同様で、表に見るように、26年度調査から30年度調査の間に、空き家は15件減少し、40件増えており、ランクで見ると、Cの棟数が11から48へと大幅に増えている。Bランクの空き家には、瀬戸芸展示場が複数含まれており、

それ以外は状況が悪化しているが、男木島の場合には、移住希望者は多く、ランクが低い住宅でも、修繕して居住したいという希望者は多いとのことである。

### ③ 女木島、男木島の共通課題

先ほど記したように、芸術祭により、空き家が活用されているが、それよりも空き家が増えるスピードが速い、ということになる。

男木島では、外見から見ると、家自体はきれいな空き家であるが、一面つる草に覆われている家が見られた。維持管理されなければ、短期間で劣化する可能性がある。26年から30年にかけて、Cランクの空き家が増えており、これらがD、Eに転落しないような対策が求められる。

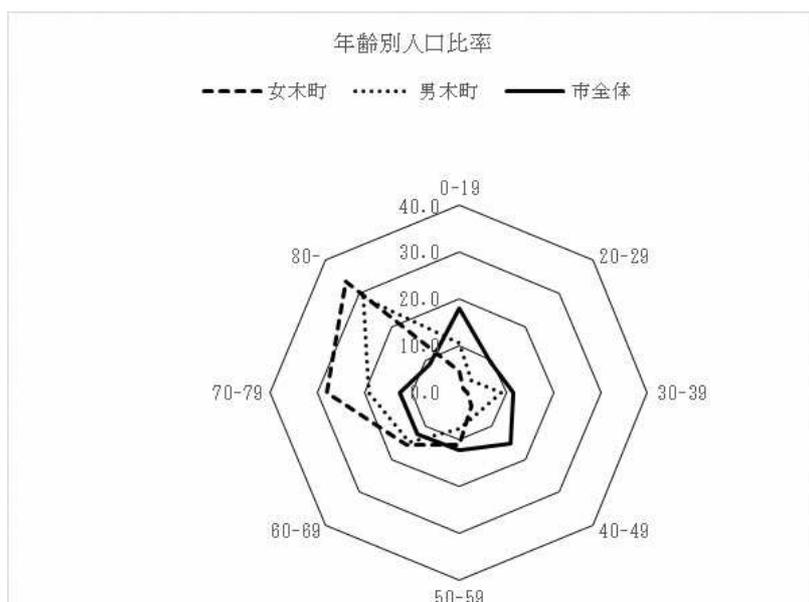
現況でも、メンテナンスされていない空き家も多数見られる。建物は、狭隘な通路に沿って建設されているが、その風景が島の魅力の一つでもあることから、単純に取り壊すことでは島の活性化を妨げることとなる。

利用希望者もいることから、所有者により十分管理できない物件については、街並み保存地区に指定するなど、何らかの行政関与が望まれるところである。

高齢者の独居住宅について、人が住まなくなると家はどうなるのか、どのような対策をとっておくべきなのか、について、自治会などを通じて、現在の居住者に周知し、住まなくなったらどうするのか、事前に聞き取りをすることが望まれる。

(表17・グラフ6) 年齢別人口比率 2019年12月1日現在

年齢層	0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-
女木町	4.5	1.3	1.9	3.9	11	15.6	27.9	33.8
男木町	10.8	3.6	9	6	7.8	15	19.2	28.7
市全体	18.1	9.4	11.5	15.4	12.2	12.4	12.4	8.6



(2) JR 高松駅西側（扇町、瀬戸内町）

2019年11月に、数日にわたり、現地を訪問した。

高松駅は、瀬戸大橋以前は、本州と四国を結ぶ連絡船に接続していたことから、一方にし  
か線路が延びていないターミナル駅になっている。このため、高松駅から出る電車も駅に入  
る電車も、このエリアを通過する。

26年度調査からの変化を次の表に表している。

(表18)

30年度調査結果	30年度	件数					
	ランク↓	26年度調査					
	評価	A	B	C	D	E	なし
A	3	1	0	0	0	34	38
B	2	8	0	1	0	45	56
C	4	21	35	11	0	104	175
D	0	0	2	9	0	9	20
E	0	0	0	4	2	2	8
なし	4	18	12	18	2	105	159
合計	13	48	49	43	4	299	456

26年度のEランク8件のうち、2件は該当なしとされ、2件はEランクのままであり、  
4件はDランクに上がっている。これについては、一部撤去など、何らかの危険防止の対応  
が行われたと思われる。Dランク20件については、半数近くの9件が該当なしとされ、対  
応が行われている。地図を見ると、空き家の多くは、車両の通行できない、道幅の狭い法外  
道路に面して建設された古い住宅であり、撤去しても経済的効果がないうえに、撤去のため  
の什器が入らないことから、撤去コストも割高であることが、D、Eランクの空き家が多い  
原因であると思われる。

(なお、高松市の旧市街に残されているD、Eランクの空き家についても、同様の事情で撤  
去されないと思われるものが多くみられた。)

30年度調査の結果によると、空き家の数は456件であるが、そのうち175件はCラ  
ンクである。

「26年度調査にはなく、30年で空き家」となった内訳は、次のとおりで、戸建て住宅が  
空き家になったものが圧倒的に多い。また、1棟まるまるが空き室にならなければ、この委  
託調査では、空き家とされないことを考えると、共同住宅の6件と、長屋住宅の10件は、  
戸数で見ると相当数にあたり、早期の取り壊しか転用が望ましい物件である。

(表19)

その他	共同住宅	戸建住宅	長屋住宅	店舗・事務	店舗兼住宅	合計
6	6	146	10	14	12	194

前に記したように、法外道路にのみ面した住宅は、建て替えることができないため、取り  
壊すと空き地にするか、公道に接する住宅などと併せて利用するしかない。

試みに、3つの空き家群を選定し、取り壊しに係る費用の見積額と、取り壊し後の土地の

評価額を算出したところ、次のようになった。

(ケース1)

道路				
空1	空2	家	空1~6	(千円)
居住	空3		解体撤去費見積額	4,050
居住	空4	家	木造解体 約345㎡ (床面積)	3,105
			その他	945
空6	空5	家	撤去後土地評価額約280㎡	9,210
道路			標準価格 53千円	
			評価後単価32.9千円	

空き家1から6の6棟を撤去して一体利用すると、全体の価値は920万円となる。空き家3または4を単独で撤去しても、住宅等の再建は出来ず、車も入れないため、利用価値はない。また、撤去費用も、機械が入らないため、計算額よりも相当多額になる。

(ケース2)

道路					
居住	居住	空7	居住	空7	(千円)
				解体撤去費見積額	1,714
				木造解体 約117㎡ (床面積)	1,053
				その他	661
				空8評価額 約250㎡	
	空8撤去済			空7撤去前 単価7,600円	1,900
				空7撤去後 単価15,600円	3,900

空き家7を撤去して一体で利用すると、空き家8部分の約250㎡の価値は、200万円増加し、撤去費よりは価値増加分が大きくなる。

(ケース3)

次のケースでは、空き家9の取り壊しは、隣家とともに取り壊さなければ難しく、かつ単独では利用価値がない。

道路		
居住		居住
空9		居住
線路		

このほかの線路沿いにも、Eランクと思われる空き家が見られる。また、隣接して集合住宅が建設されているなど、比較的利用がしやすいと思われる場所にも、D、Eランクの空き家が見られる。このように、このエリアについては、土地をとりまとめて開発を行うことで利用価値が上がる空き家も多いと思われる。

一方、市の中心部であることから、空き家に関する市への苦情も多く、住宅として使用されないことで、その対応等に、高松市が負担する管理コストがかかっている。

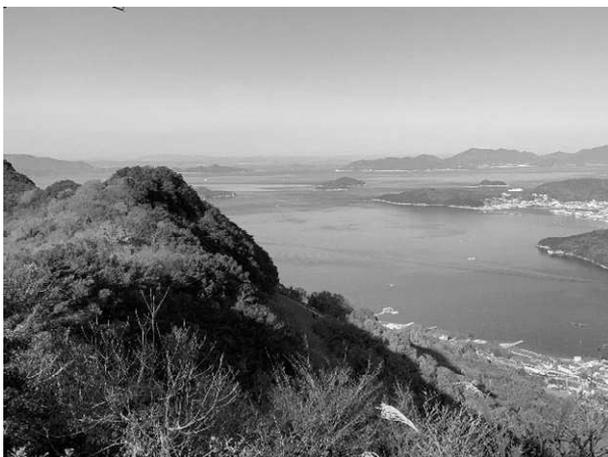
### (3) 振興計画のある地域

令和元年12月15日に、観光振興目的で、地域の振興計画が策定されている、屋島と塩江について、空き家が計画の妨げとなっていないかについて、検討した。

#### ① 屋島

屋島については、山頂の空き家への対応が、計画自体に盛り込まれており、順次取り壊すなどの対応が行われているが、危険空き家等に該当すると思われる宿泊施設で、まだ対応できていないものが残されている。これは、市が整備した屋島城の史跡に向かう分岐に建てられている。

また、屋島寺への参道にも、最近空き家になったと思われる旧店舗も見られた。



荒廃した宿泊施設近くからの風景

#### ② 塩江

塩江地区は、概して空き家が多い地域であるが、高松市資料によると「約1,300年前に名僧行基により発見され、空海（弘法大師）が修行をして湯治を万人に勧めたという伝説がある名湯」であり、古くからの温泉地である。昭和初期には、線路を走るガソリンカーで高松市内と結ばれており、温泉街もにぎわっていた。

現在は、人口の減少する地域ではあるが、高松市は、平成29年3月に塩江温泉郷観光活性化基本構想を発表し、温泉を軸に活性化を図るとしている。

高松空港から近いこともあり、温泉とゴルフをセットにした海外からの宿泊客は増加しているとのことであるが、温泉街としてのにぎわいまでは見られていない。

また、幹線沿いのバス停前にも、崩れかけた空き家が見られた。温泉街にも、空き家は散見され、活性化のためには、早急に撤去することが望ましい状態であった。

一方、状況のよい空き家については、早期に対応すれば、なかなか宿泊施設では対応できない多人数家族や長期滞在への対応として、民泊にも利用可能と思われる。



ほのかに硫黄のにおいのする源泉

### 3 事務

#### (1) 空き家等対策協議会

##### 1) 事業の概要

空家法第7条第1項及び空き家条例第12条の規定に基づき、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として設置された協議会である。

##### 2) 監査手続き

協議会が定期的で開催され、議事録が作成され、協議経過及び協議結果の概要が公開されていることについて、平成30年度5月29日、及び12月21日の議事録を閲覧することにより確認した。

高松市では、空家法第14条に規定する措置（特定空家等の指定）について、規定には記載されていないが、当審議会に諮ることとしている。

会議資料及び議事録で確認したところ、平成30年までに特定空家等とされた11件については、審査会で現況と市の対応について説明されていた。

##### 3) 検討

当協議会は、年間2回程度開催されており、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、言い換えれば市の実施する空き家政策の大筋について審議する場と位置づけられている。

高松市の現況を見ると、空き家への実際の対応は、可及的速やかに行わなければならない状況であるが、特定空家等の判断を審議会に諮ったのちとすると、迅速な対応は困難である。

前に記した総務省の調査に「主要なもの」として記載されている手法によると、特定空家等の判断時期については、空き家の実態調査時に判定、や個々の空き家の状態に応じ、適時に判定、というものがあり、判定主体も、調査した空き家担当職員や担当部局というものもある。

今後、特定空家等の認定件数が増加する場合には、個々の特定空家等としての認定を協議会に諮ることに代えて、認定の条件や手順、客観性を保つ方法、認定後の所有者からの申立の審査などについて、当協議会に事前に諮り、それに沿って認定して事後に報告することなどについて、検討が必要と思われる。

## (2) 高松市空家等対策計画

### 1) 事務の概要

高松市空家等対策計画は、平成28年2月に策定され、平成28年度から平成35年度を計画期間とし、平成31年度に中間見直しをするとされている。

空家法第六条では、都道府県には計画策定を義務付けているが、市町村は、義務付けされていない。ただし、計画を定める場合には、基本方針など8つの項目について、盛り込むことを義務付けている。

高松市では、空家法を受けて制定した空き家条例で、この計画を定めることとしており、当計画は、これらに基づき策定されたものである。

空き家等対策を、居住中住居、空き家化した住居、管理不全住居、除却等、跡地に区分してそれぞれの段階での取り組み項目と内容を定めている。

また、法の施行に伴い、特定空家等についての説明や措置を記載し、計画の推進体制、評価指標について定められている。

### 2) 監査手続

計画を閲覧し、次の点について検討を行った。

- ・空家法第六条第2項に定められた9つの項目について記載されているか
- ・計画の見直しに関する規定があるか（計画策定の背景に大きな変化があったり、計画に記載した事項が実施困難な場合などには、計画自体に反映されているか）
- ・高松市の他の計画と整合しているか
- ・目標が適切に設定されているか
- ・計画は、ホームページなどで市民が閲覧できる状態になっているか

検討の結果、特に記載すべき事項は次の2点である。

- ・目標について。

計画の評価指標として4つの項目が設定されているが、そのうち危険空き家の空き家総数に占める比率について、平成27年度の実績が15.9%のところ、平成31年度には15%、平成35年度には14%と低下させることを数値目標としている。

(意見) 危険空き家の空き家数に占める比率の低下を数値目標とすると、危険空き家の数が増えても、全体の空き家数がそれを超えて増えると目標が達成されてしまうことも考えられる。指標の意義を考えると、危険空き家については、棟数を目標とするべきである。

なお、計画で実施するとされていた施策のうち、家財撤去の補助は現在では実施されていない。この理由について確認すると、制度は設けたものの、利用者がいなかったことから廃止したとのことであり、妥当と思われる。

しかしながら、現在公開されている計画と相違していることから、実施されなかった理由等を含め、ホームページにも掲載することが望ましい。

### (3) 空き家バンク制度への登録

#### 1) 事務の概要

空き家の利用を希望する人に情報を提供する制度のうち、自治体又は自治体の委託団体が行うものを空き家バンクという。高松市では独自には実施されておらず、県の地域活力推進課の運営する「かがわ住まいネット」に掲載依頼をしている。

後に記す空き家の修繕に関する補助事業は、県の補助金もあわせて支出する補助制度であることから、県の運営するこのかがわ住まいネットへの登録を、「空き家バンクへの登録」と記載し、補助要件としている。

#### 2) 監査手続き

かがわ住まいネットを閲覧し、高松市の物件の登録状況を確認した。令和元年10月9日時点で、全体数547に対し、高松市の登録件数は174であった。

なお、このネット上で検索可能な分類は、市町のほか、次のようなものであった。

(表20)

分類	数	分類	数
		海に近い	91
売一戸建	393	島にある	75
貸一戸建	79	山にある	42
売アパート・マンション	29	街の中にある	313
貸アパート・マンション	46	家庭菜園可能	89
合計	547	合計	610

通常の不動産の検索サイトでは、物件の面積、価格、駅からの距離など細かい条件で検索が可能であるが、当サイトの検索条件は、大まかな感覚的なものであるといえる。さらに、この3つの条件を合わせて絞り込むことができない。

また、一部の物件については、物件詳細に掲載されている周辺地図として、香川県庁が該当物件として表示されている。地図がないものについて、県庁が表示されるものと推測するが、後に記すように、県外からの移住希望者が利用者として想定されていることを考えると、不適當と思われる。

概して、当サイトは、民間の運営する不動産サイトと比べ、物件に関する情報提供が十分ではない状況である。

監査人が実際にこのサイトから物件を検索し、興味を感じた物件について、サイトから問合せを行った。このとき、まず、県担当部署からメールが届き、その後に翌日、不動産仲介業者から連絡があった。対応に要する時間としては、十分迅速な対応が行われていたが、この不動産仲介業者によると、「県のサイトからの問い合わせは珍しい」とのことであった。

高松市によると、当サイトは、香川県への移住を促進する目的で、住宅だけではなく、仕事など総合的に情報を提供するものであり、個別の相談に応じて希望に合うと思われる物件を紹介してもらえとのことである。

空き家等対策と必ずしもマッチしているとは思われないが、当サイトに登録する際には不動産業者を紹介することにしており、県の不動産協会のネットにも掲載されることが多く、「香川県 空き家バンク」で検索すると、不動産協会のホームページが候補として掲載され、検索できるので、結果的に当初の目的は達成されている状況にある。

また、のちに記すように、修繕前の空き家をバンクに登録することが補助要件になっており、空き家バンクは居住できる状況にない家屋についても掲載されることになる。

これについては、借りる人が直してでも住みたい場合があるので、掲載により知ってもらう機会を設けることには意義があるとのことであった。このような物件は、不動産事業者のサイトには掲載されないものと思われる。その結果、県の空き家バンクであるかがわ住まいネットに賃貸物件として掲載されているものの中には、居住が困難なものも含まれており、不動産に関する情報提供という点では信頼性に疑問がある、という結果になる。

(意見) 香川県の運営するポータルサイトについて、利用者の利便性を高める改善を県に求めることが望まれる。

検索機能の充実、提供する情報が利用者の意見を取り入れることについて、県に要望することが望まれる。

#### (4) 空き家等改修支援事業

##### 1) 事務の概要

香川空き家バンク制度に登録している空き家を所有している者又は空き家バンクに登録している空き家を購入もしくは賃貸した者に対し、当該空き家の改修工事のうち、一定の要件に合うものについて、工事費用の半額を補助する制度である。

ただし、補助金額には上限が設けられており、制度開始の平成27年から30年度は100万円を上限としていたところ、令和元年度は50万円を上限とすることと改めている。

これは、この補助制度の人気の高いことから、予算制約のあるなか、より多数の空き家所有者に修繕をしてもらうために、金額を抑えて件数を増やしたとのことである。

また、決定方法についても、従前は予算に達するまでの先着順であったが、令和元年度には抽選を行っており、10件の予算のところ、12件の応募があったとのことである。

市は、実施方法について、より効果的な施策にするべく試行錯誤を重ねている。

(表 2 1)

項目	単位	H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 1
応募件数	件	-	-	-	-	12
補助件数	件	3	4	5	5	10
平均補助額	円	422, 667	1, 000, 000	1, 000, 000	998, 200	-
合計補助額	千円	1, 268	4, 000	5, 000	4, 991	-

補助を受けた者は、改修後 3 年以上、親族以外に貸すか、自ら居住することを条件とする。

財源 補助額に対し、2 分の 1 は香川県負担 2 分の 1 は市負担

## 2) 監査手続

平成 3 0 年度の補助金については、5 件の応募を行い、先着順で 8 件の応募があった。このうち、1 件は補助要件を充たしていないことから交付対象とされず、1 件は、売却が決まったことから要件を充たさなくなり取り下げられ、1 件は先着順のため補助対象とならなかった、とのことである。

① 8 件について、受付日が 7 月 2 日のものが 7 件、8 月 1 日のものが 1 件であり、先着順に受け付けられたことを確認した。

② 補助金が支出されなかった 2 件については、取り下げ書、不交付通知書控えを確認した。なお、補助要件を満たさなかったものについては、空き家バンクへの登録が行われていなかったものであり、賃貸人による修繕希望の案件であった。事前に不動産仲介業者に依頼している様子がうかがえ、先に記した不動産協会のネットと錯誤していた可能性もある。

③ 補助金が支給された 5 件について、補助要綱に沿っていること、申請書の内容が確認できる所定の書類が添えられていること、申請後速やかに審査されていることを確認した。

そのうち、1 件につき、所有者による修繕について申請が行われているが、当初はかがわ住まいネットに登録されていなかったところ、不動産仲介業者に依頼したつもりであったが、一方的に売却を勧められ、実際には住まいネットには登録されていなかったとのことで、このため、改めて業者を変えて登録した、という案件が見られた。

これについて、当初担当した不動産仲介業者から、市担当者が事情を聞いたメモが残されており、それによると、「現状では住める状況にないことから、空き家バンクへの登録を見合わせ、売却を勧めた」とのことであった。

(意見) 住まいネットへの登録が補助要件であることについて、仲介業者に十分に説明し、理解している者を相談員として推薦するよう、業界団体に要請する必要がある。

また、空き家保有者に対しても、紹介された業者について、疑問に思った場合には、業者の変更を申し出ることができることについて、十分に説明することが望まれる。

後に記すように、他市を参考に、市役所内に相談所を設けたり、空き家コンサルジュなどの認定制度を作ることも、今後検討が望まれる。

また、工期について、当初の予定よりも大幅に竣工が遅れている者が見られる。

平成30年度の5件の補助について、当初申請と実際の工期を示すと、次の通りであり、2件について、当初予定よりも1か月以上完了が遅くなっている。

(表22)

補助申請日	当初申請工期	工期
7	30	8/16-10/16
8	2	8/1-9/15
8	2	9/1-9/30
8	6	9/1-12/25
11	14	11/26-1/25

全件、年度内には終了していたが、補助金を有効に活用するためにも、速やかに着工されることが望ましい。市では、完成予定を過ぎても完成報告がないものについて、適時予定を確認している。

④ 申請された8件について、申請住所で空き家データベースへの掲載を確認したところ、1件のみ合致するものがあった。評価ランクはCであった。他の空き家については、次のようなことが考えられる。

- ・データベースの調査時点では居住物件であった
- ・データベースには、住宅区分図の上で場所が特定されているが、町名のみ記載され、番地が不明のものがあるため、検索ができなかった。

### 3) アンケート

人気のある補助事業とのことであるが、市の窓口で、制度を知らなかった、という市民も見られ、一般的な認知度はそう高くないと思われる。監査人は、令和元年度に補助を受けた市民に対して、市の協力を得て、共同で匿名のアンケートを実施した。

なお、令和元年度は、上限を50万円に下げ、申込に対して抽選により10者を選出し、そのなかで補助要件に合致するものを対象としている。この時点で、要件に合致しないなどの理由で補助対象が減少し、予算上限に達しなければ、追加で募集する。

アンケートの結果は次のとおりである。

送付数 9 回収数 8 回収率 88.9%

質問1 空家回収補助事業を何で知りましたか？

回答は、市の市報4、市のホームページ2、不動産事業者等から2、であった。

周知方法については、次の除却に関する補助の項でまとめて記載する。

質問2 この補助金制度があることを知ったことによって、空き家を改修（するきっかけになりましたか？

- ① 空き家を改修するきっかけになった。 8
- ② 補助金が得られなくても空き家を改修しようと思っていた。 0

当補助制度が空き家改修のきっかけになっていると思われる。

質問3 例えば、補助限度額が30万円だった場合、補助額を利用して空き家を除去したと思いますか？

これについては、回答を20万円、10万円と段階を設けて設定したが、30万円であれば改修しなかった、が7、で、10万円でも改修した、が1であり、令和元年度の50万円が最低限の金額であるように思われる。

質問4 では、質問3で改修しなかった、と回答した方について、改修しない場合の空き家の利用予定についての質問を行った。その回答は次のようなものである。

- ① 売却する 1
- ② 除却する 2
- ③ その他 4

その他の内容としては、何もしないで現状維持する、というものが多く、また、補助制度を知ったので空き家を購入した、というものもあった。

質問5 改修した後の住宅は、どのようにする予定ですか？

- ① 売却する 2
- ② 賃貸にする 6
- ③ 本人等が居住する 1
- ④ その他 0

質問6 意見の自由記載を求めたところ、全員が、良い政策で続けて欲しいという意見であった。

質問2以降を通してみると、当補助金がなければ全員が改修には踏み切れておらず、改修しない場合は、除却されるか、放置される場所であった。

売却するにしても、外観が古いと売却が難しいとのことであり、またリフォームすれば賃貸にするか自分で居住できるものを、リフォーム代を考えると踏み切れずにいたところ、当補助金で改修できた、ということであると思われる。

当補助金は、使用可能な状態にするためにある程度の金額を掛けて修繕する必要のある、Cランクを中心とする住宅の活用に効果のある施策であるといえる。

なお、質問6の自由意見として、改修費が結構かかるので、補助額はもう少しアップして欲しい、という意見が多かったが、抽選だとゼロか全額なので、申し込んだ人の数で按分するとい、という意見もあった。

(意見-共通) 今後も、補助事業の実効性を高めるために、継続する補助事業については、補助を受けた市民にアンケートを実施することが望まれる。

## (5) 老朽空き家除却支援事業

### 1) 事務の概要

当補助は、空き家等の所有者が、老朽化して倒壊などのおそれがある老朽空き家を除却する場合の一定の除却費の一部を補助する制度である。

補助金額には、上限が設けられており、制度開始の平成28年から29年度は160万円であったところ、利用希望が多いことから、予算内で、上限金額を下げ対象者を増やすこととし、平成30年には100万、令和元年度は50万円を上限とすることと改め、補助率も徐々に下げている。

(表23)

項目	単位	H28-1	H28-2	H29	H30	R1
応募件数	件	23	22	47	先着順	105
補助件数	件	10	3	19	32	55
平均補助額	円	1,157,900	1,416,333	1,139,737	735,906	-
合計補助額	千円	11,579	4,249	21,655	23,549	-
上限額	千円	1,600	1,600	1,600	1,000	500
補助率	-	5分の4	5分の4	5分の4	2分の1	3分の1

また、平成30年には初めて先着順としたところ、夜中から並ぶ希望者も出たとのことであり、令和元年にはまた抽選に戻している。

この補助金は、国の補助制度であることから、国の定める補助要綱に沿って実施することを求められる。倒壊危険等を判断する採点基準が設けられており、それが100点以上の危険度の高い空き家のみを対象としている。

### 2) 監査手続

① 平成30年度の補助金については先着順で受け付けている。

平成30年6月15日の受付簿がその後の事務に反映されていることを確認した。

② 補助を受けた32件について、補助要綱に沿っていること、申請書の内容が確認できる所定の書類が添えられていること、申請後速やかに審査されていることを確認した。

このうち1件について、申請日が1日となっているところ、補助決定が26日で1ヶ月近くかかっているように見える。この1件のみ、市の受付印が押印されておらず、市の受付日

が確認できない。メモによると、20日に起案したとされており、処理が遅れたのか、応募者が記載後すぐに提出しなかったのか判断できない。

(指摘事項) 規則等に沿って市民から提出を求める書類には、もれなく受付印を押印する必要がある。

③ 当制度には、建物ののべ床面積による補助金の上限も設けられており、面積が狭いと上限額が低くなる。

補助金額の計算書類を閲覧し、登記簿あるいは見取り図に基づき、面積が記載されていることを確認した。

④ 除却費のうち、例えば家財の廃棄費用などは、補助金の対象外とされている。申請時に工事内容を確認し、対象外工事が対象から外されていることを確認した。

当補助事業についても、当初予定よりも工期が遅れているものは散見されたが、全て12月中には工事が終了していた。

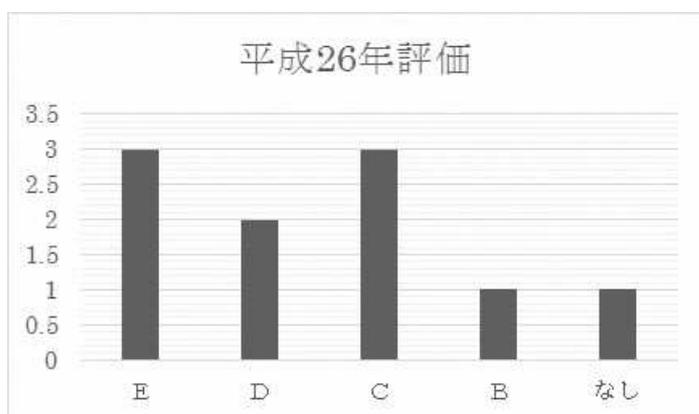
⑤ 当補助金は、評価が100点以上の32件の評価の内訳は次のようなものであり、基準である100点が最も多く、合計点の分布状況は不自然であるが、評価表で確認したところ、複数評価項目を一つのくくりとし、そのくくり内の項目の合計が100点を超えても100点を上限とする評価点になるためであった。

(表24)

評価点数	100	110	120以上	合計
件数	22	6	4	32

⑥ 平成30年度の補助31件について、申請住所で空き家データベースへの掲載を確認したところ、10件のみ合致するものがあつた。評価ランクはBからDであつた。

(グラフ7)



他の空き家については、次のようなことが考えられる。

- ・データベースの調査時点では、すでに除却されていた
- ・データベースには、住宅区分図の上で場所が特定されているが、町名のみ記載され、番地

が不明のものがあるため、検索ができなかった。

### 3) アンケート

人気のある補助事業とのことであるが、市の窓口で、制度を知らなかった、という市民も見られ、一般的な認知度はそう高くない。監査人は、平成31年度に補助を受けた市民に対して、市の協力を得て、匿名のアンケートを実施した。

その結果は次のとおりである。

送付数 51 回収数 43 回答率 84.3%

#### 質問1 老朽危険空き家除却支援事業を何で知りましたか？

① 高松市の広報誌	15	34.9%
② 高松市のホームページ	6	14.0%
③ 知人・隣人などから教えてもらった	13	30.2%
④ 不動産業者などから教えてもらった	5	11.6%
⑤ その他	6	14.0%

前に記した改修補助金に比べ、知人・隣人からの比率が高いことが特徴といえる。また、市報がもっとも多いことは、改修補助金と同様である。

その他、については、近隣からの苦情相談を受けて、高松市の職員が連絡し、当補助金についても説明した、というものが2件みられ、苦情ではないが、市に相談して当制度の説明を受けたというものが1件、市会議員からが1件であった。

他のデータによると、空き屋の所有者は高齢者が多いことから、市報の割合が高くなっていく可能性がある。相続などにより引き継いだ所有者は、市外に居住する場合も多いことを考えると、ホームページでは、事業の継続等について掲載していないので、次年度の予定なども掲載するなど、ホームページでの情報提供の充実が望まれる。

また、他の項に記載しているように、老朽空き家の保有者に対して、税の担当部署が送る固定資産税の評価書に、当補助制度についての説明を同封することも考えられる。

#### 質問2 この補助金制度があることを知ったことによって、空き家を除去するきっかけになりましたか？

① 空き家を除去するきっかけになった。	32	74.4%
② 補助金が得られなくても空き家を除去しようと思っていた。	9	20.9%

当補助は、空き家除去のきっかけにはなっているが、修繕とは異なり、他に危険を及ぼす恐れがある場合には除去する必要があることから、補助金がなくとも除去した、という回答

も一定数見られる。

質問3 例えば、補助限度額が30万円だった場合、補助額を利用して空き家を除去した  
と思いますか？

① (30万円でも) 除去したと思う	26	60.5%
② 除去しなかったと思う	7	16.3%
③ 補助限度額が20万円でも除去したと思う	0	
④ 補助限度額が10万円でも除去したと思う	8	18.6%

いつかは除去しなければ、と思っている場合には、補助額がいくらでも補助を受けること  
を選択するものと思われる。

質問4 除去した後の土地は、どのようにされる予定ですか？

① 売却する	11	25.6%
② 更地のまま、駐車場などに利用する	5	11.6%
③ 建物を建てる	2	5.6%
④ 特に予定はない	18	41.9%
⑤ その他	7	16.3%

その他の内容としては、地主に返す、というものが3件で、どうかしたいが使いようがない、  
というものが2件であった。特に予定はない、というものの中には、使いようがないため、  
というものも相当含まれているように思われる。

質問5 意見の自由記載を求めたところ、33件は良い制度と評価し、多くは続けて欲しい  
という意見であった。無記入も7件あった。3件については、改善意見のみが記載されてい  
た。

その内容は、書類が多く面倒、一律の金額ではなく、面積により上限を変えるべき、除却  
すると固定資産税が高くなる、というものであった。

金額については、除去費も高騰しているのもう少し上げて欲しい、という意見もあつ  
たが、気になっていたが放置していたので、良いきっかけになった、というような意見は多  
かった。

除去についても、金額は30万円としても、相当の効果があるように思われる。

(意見-共通) 今後も、補助事業の実効性を高めるために、継続する補助事業については、  
補助を受けた市民にアンケートを実施することが望まれる。

## (6) 空き家等実態調査業務委託

### 1) 事務の概要

概要に記した空き家調査の委託事務である。平成26年度に初回調査を行ったことから、同業者に随意契約で委託している。

平成30年度委託の委託金額は、13,996千円であった。

### 2) 監査手続

・委託契約が、契約事務に関する規定に沿って実施されていることを確認した。

当該金額の委託契約であれば、入札により契約することが前提であるが、平成26年度に第一回の調査を行ったことから、同じ者に随意契約により、委託を決定している。

随意契約による理由としては、「既存のシステムに新規調査分を加えデータベースを更新するため、前回実施した業者を指名する」とされており、随意契約の理由として適当と思われる。

・委託による業務の成果物である空き家情報が、市によって利用可能な状況で引き渡されていることを確認した。

・委託業務の結果報告書が作成され、市に引き渡されていることを確認した。

調査結果の分析も詳細であり、地道な調査の結果をまとめたものであった。しかし、平成26年度の調査との比較情報の記載内容には、問題がある。

(指摘事項) 委託事業の調査報告書19ページには、空き家の数について、平成26年度の5,868件から平成30年度には8,289件と41.3%増加していると記載されている。しかし、調査対象とした総家形数は、平成26年度が142,625件であったことに比べ、平成30年度は184,014件であり、その要因は、名称のある建物や事業所について、平成26年度調査では対象外であったものが、平成30年度には調査対象とされたためとのことである。前回の調査と比較するうえでも、調査対象家形累計の拡大について記載することが望ましい。

市は、委託業者に対して、前回比較に際しては、前回の調査対象での増減についても、併せて記載するよう、調査報告書の修正を依頼することについて、検討することが望ましい。

(表25) 総家形数(調査対象の総数)の比較

(単位:件)

属性種別	概要	26年度調査	30年度調査	差異
名称のある建物	ビル、アパート、マンション等	0	11,532	11,532
個人の家屋	個人の名称	131,916	128,674	△ 3,242
事業所		0	31,890	31,890
かな文字属性1	地番を持つ	10,490	11,918	1,428
かな文字属性2	回数をもち地番を持たない	210	0	△ 210
合計		142,616	184,014	41,398

(表 2 6) 総家形数と空き家数の比較

項目	26年度調査	30年度調査	差異	増加率%
総家形数	142,625	184,014	41,389	29.0
空き家数	5,868	8,289	2,421	41.3
空き家率 %	4.1	4.5	-	-

(意見) 高松市が市費を投じて行った委託による空き家に関するデータベースは、高松市の空き家政策に活用する必要がある。

調査により作成された空き家データベースは、空き家の調査時点での状況を詳細に記録したものであり、今後の空き家政策実施の基礎情報として活用することが望まれる。

補助決定や、特定空家等の認定などの実際の施策を実施する際にも、当調査結果も参照し、そのデータベース番号を記載することが望まれる。

また、当データベースは、主として危険空き家の対策に用いられているが、利活用政策への利用も検討が望まれる。それにあたっては、前に記した、空き家政策を実施する部署の統合を併せて検討することが望まれる。

## (7) 特定空家等業務

### 1) 特定空家等

空家法では、特定空家等は、次の状態であると認められるものとされている。

- ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- エ その他周辺の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状態

### 2) 認定

認定方法について、法に規定はないが、財産権を侵害するものであるため、客観性と透明性が求められるとされている。市は、苦情対応を行う中で、国土交通省及び香川県の策定するガイドライン等に合致しているものについて、次に記す措置の実施を前提として、空き家等対策協議会にも諮ったうえで認定している。

### 3) 措置

#### ① 指導・助言

特定空家等の所有者に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全に必要な措置をとるように助言又は指導をすることができる。

#### ② 勧告

助言又は指導しても改善されないときには、上記措置を行うよう勧告することができる、とされている。

### ③ 命令

正当な理由がなく勧告に従わない場合、相当の猶予期間を設け、勧告にかかる措置を行うよう命令することができる。

命令するにあたっては、意見聴取の機会を設けることとされている。

### ④ 代執行

措置を命じても、履行されない場合には、行政代執行法に基づき、市が直接、あるいは第三者が措置を行うことができる。

市は、それに要した費用は、所有者に請求することが出来る。

### ⑤ 緊急対応

高松市については、特定空家等の倒壊、崩落等により、人の生命、身体又は財産に危害がおよぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときには、必要最小限の措置を講じることができることとされている。

## 3) 危険空き家

高松市空き家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例では、防犯の視点から、特定空家等に加え、不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態にある空き家を加え、危険空き家としている。

ただし、加えた部分については、前に記した代執行は行うことができない。

## 4) 事例

高松市では、制度が始まってから11件について、特定空家等として対応しており、令和元年8月23日時点で7件の対応が終了している。

担当部署、くらし安心安全課の担当職員は1名であり、空き家についての通報や苦情に対応している。これらの中から、特定空家等に該当すると思われるものについて、空家等対策協議会に諮った上で特定空家等としての指導又は助言、勧告、命令を行っている。

## 5) 監査手続き

### ① 記録の閲覧

特定空家等とした11件について、対応記録を閲覧し、法の規定に沿って対応されていることを確認した。

### ② 集計

平成27年に当業務が始まったことから、それ以降の記録しかないが、27年以前には建築指導課により対応されており、実際には、対応により長期間かかっているものもある。

11件のうち、5件を抽出し、市の対応記録を件数で集計すると、次のようになる。

(表 27)

文書 発送	現場	その他 対応	所有者 より連 絡	うち 苦情	所有 者へ 連絡	所有 者来 庁	近隣よ り相談 (連絡)	うち 来庁	うち 苦情	近隣等 に連絡	担当課 以外	対応 回数	期間	所有者 数
6	4	3	14	2	8	2	9	2	0	7	0	55	H28. 1. 18～	16
7	2	3	28	1	30	6	10	5	0	0	0	87	H28. 2. 15～	21
5	1	1	7	0	6	3	2	0	0	2	0	27	H28. 2. 19～H31. 1	5
9	17	1	19	0	32	12	25	2	10	12	2	129	H28. 2. 19～R1. 8	6
4	6	5	4	0	3	1	5	1	0	1	0	29	H29. 10～H31. 1	1

文書の発送についても、内容の検討や決裁に相当の時間が必要であるが、所有者への連絡や相談の対応には、1回1回に相当の時間と忍耐を要する様子が記録から読み取れる。

長期間を要する案件は、分割協議が整っていない、相続人の多いケースである。また、土地と建物の所有者が異なる場合には、さらに関係者が多くなり、協議が整いにくい。

関係者が多い場合など、必要に応じて関係図は作成し、資料にファイルしているとのことである。

### ③ 相談・苦情対応

高松市担当部署では、市民などからの相談・苦情に対応している。平成30年度の対応記録のリストを閲覧したところ、相談内容等は、おおむね次のようなものであった。樹木や雑草に関する相談が最も多いことが分かる。

なお、1件の相談で複数の内容のものも多いことから、相談数項目を合計すると、相談数を超える。

担当部署では、空き家の所在地などから所有者を特定し、文書、電話、訪問などにより、連絡及び対応の依頼を行う。緊急を要する場合には、直接対応したり、消防に対応依頼をすることもある。

これらについては、年度ごとに連番を付し、対応記録を作成している。

対応の欄に記載のないものが29見られた。これらについて、内容を確認したところ、空き家ではなかったり、問題はなかったもの、とのことであった。

また、29には、年度末の相談が16含まれており、次年度の記録に回されたものと思われる。

(表 28)

相談数	家屋他	植物	動物	虫	ごみ	車
331	163	196	14	7	6	1

これらの多くは特定空家等としては認定していない。

対応記録のなかには、資力がないので対応できない、という回答もあり、特定空家等の認定は、より積極的に行われるべきであると感じる。

## 6) 特定空家等への対応記録からの分析

次に、司法の専門家の見地から、特定空家等の対応記録を読んだ感想を掲載する。

## 1. 「空き家等に関する相談票」 拝読後の所感

### (1) 空き家の予防の重要性

空き家予備軍（相続した建物等）の早期の売却もしくは賃貸を促進すべき。

現在、利活用可能な状態の建物を、特定空家等にしない（早期の利活用）。

A B C ランクの空き家ランクを下げないことが大切（建物の管理）。

### (2) 特定空家等処理を効率化する必要性

処理の進め方について外部委託を含めた効率化の検討が求められる。

## 2. 特定空家等になってしまった建物、D、E ランクの空き家が処理困難になる原因とその問題点についての考察

### (1) 所有者、管理者の搜索困難性の増大

時間を追うごとに困難性を増す。

### (2) 所有者の危機感の欠如

建物を長年放置した代償で、修繕・管理費用も高額になることからさらに着手しない。解体・取壊しのケースでも、土地の売却がまとまった後でなければ取壊しに着手しないケースが多い（先に更地にしてしまった場合、買い手が見付かるまで土地の固定資産税が高額になるため躊躇する）。不動産取引の現場では、購入後に買主が取壊しをするように交渉してくる売主も存在する（売主が解体費用を負担しようとしない）。この売買がまとまらない期間、空き家の老朽化が進行し、近隣に危険が及ぶ状態になっていたとしても、実際に現場に居住していないようなケースでは、所有者自身が、処理を急ぐ必要性を実感できない。

### (3) (所有者死亡のケース) 相続登記を完了できる可能性の縮小

時間の経過に伴い、相続登記ができる可能性が下がっていく。

#### ※相続登記が困難になる主な理由

時間の経過に伴い、そもそも、対象建物を直接管理する者の特定が困難になり、相続手続をまとめる窓口となる相続人を特定することさえ難しくなる。たとえ、窓口になってくれる相続人が見付かったとしても、建物所有者だけでなく、その配偶者や子、兄弟姉妹に死亡者が存在する場合、代襲相続人、数次相続人が生じて相続人の数が膨れ上がり、その相続人全員の搜索（戸籍収集等）自体、荷の重い作業。遺産分割協議の成立には、その全員の協力が必要となるが、全員と意思疎通し、協議を取りまとめる作業を1人の相続人が実現することは困難を極める。

### (4) 費用

空き家の修繕・解体費用、相続手続費用を誰が負担するかについて、関係者間で協議がまとま

らないことも多い。産廃処理の厳格化に伴い、解体費用が従来より増額しており、当事者の動きを鈍化させる要因になっている。

#### (5) 担当者の負担

指導書等の送付が相続人等関係人全員に求められているため、担当者に怒りの矛先が向けられる現状。指導等の際、相続登記の必要書類や、相続放棄手続の対応まで迫られるのは負担が重すぎる。

現在、業務担当が1人しかいないとのこと。仕事内容はもちろん、精神的にも負担の大きい業務であると推測される。さらに、現在すでに、緊急性の高い空き家も存在するはずであるし、今後も空き家の数は増え続けることが予想される。1人だけが処理にあたるのは酷。

### 3. 空き家予防のための方策

#### (1) 相続登記の義務化・登録免許税の非課税化

#### (2) 空き家相談員制度の活用

現状、活用事例が少ないとの事。市民への周知を広げ、制度活用を促す。

#### (3) 市民への啓発活動

リーフレット配布も良いが、市民と双方向のやり取りの機会となるセミナーや相談会等の開催数を増やす。直接相談を受けて、処理できる案件があるはず。

#### (4) 補助金制度の周知拡大

補助金制度の情報を不動産業者、士業団体にも流してくれれば、各々の顧客に案内可能となり、より多くの市民に補助金制度を知ってもらえる可能性。

#### (5) 税金優遇制度の周知拡大

相続した空き家を早期に売却した際に受けられる、被相続人が居住していた空き家について、相続後3年以内に売却すると、最高3,000万円の控除が受けられる制度等の周知を広める。

### 4. 特定空家等となってしまった建物への措置を効率化するための方策

#### (1) 相続人調査の効率化

・法務局が長期相続登記未了土地解消作業（相続人調査業務）によって特定した相続人情報を、市と共有。

（対象土地の上に存する空き家の権利関係が、土地の権利関係と一致する場合には、土地の相続人調査情報によって空き家の所有者も特定できる為。）

## (2) 外部委託の検討

### ・外部委託を検討できる事務の例

空き家の状況調査、ランク付け（建築士、不動産業者）

戸籍、附票収集、相続登記（司法書士）

遺産分割協議の取りまとめ、相続放棄手続（弁護士）

## (3) 進め方の工夫

連絡を取れた特定の相続人が、単独で動く事態を回避する（経験上、ほぼ解決不可。うまくいかないストレスが、最終的に市の担当者への怒りとなって収拾がつかなくなる）。

→専門家（弁護士、司法書士）に依頼するよう促す。

→市で調査できた相続人の範囲、固定資産税納税者、納税状況、連絡を取れる他の関係者の存在などについては、情報を共有。

その上で、今後、相続手続を進めるためには、どのような手続が必要となるか（例：相続人全員との協議が必要となること、相続放棄希望者については相続放棄手続の案内等）を具体的に案内し、手続完了に向けては困難性が伴うため、専門家の関与が必要であることを初期段階で説明した方が良い。（例：相続人全員の実印捺印の上、印鑑証明書添付が必要であること。認知症等のため判断能力が減退している相続人がいる場合には、成年後見制度の利用を検討すべきこと。期間経過により相続放棄がかなわないことがある等。）この説明については、司法書士、弁護士等への委託ができれば、より専門的な見地から当事者に説明が可能となる。

※初期段階から、この手続の困難性や問題点などを当事者にきちんと提示する必要があると考える。その説明なしに動き始めて手続を進めるうちに、当事者が事の困難性に気づき、怒り始める、という事例が後を絶たないようなので。特定空家等となるようなケースについては、専門家なら、なぜ、今まで放置されていたのか、何か大きな問題があつて動かせないのか、という判断と予測が容易にできる。その判断と予測を当事者にも共有してから手続を進めるべき。

## (4) 補助金制度の拡大

空き家修繕・解体費用の他、相続手続（相続登記の登録免許税に加えて、専門家への報酬を含む。）にも対応できるような補助金制度の創設は検討できないか。

## (8) 広報

高松市では、市のホームページに空き家関連の情報を掲載しているほか、ポスターを作ったり、高齢者施設でセミナーを行ったり、香川県が実施する空き家セミナーに職員を派遣したりしている。これらは重要な施策であるが、高松市の空き家の所有者は市外に居住している例も多く、また、市民にあまねく空き家について管理を呼びかけることには至っていない。

のちに記すように、他部署とも連携し、より多くの方向から、現在の空き家と空き家予備軍への対応を行うことが望まれる。

#### 4 今後の施策の展開

##### (1) 他の自治体の例

先進的な空き家対策の例として、「空き家問題の背景と対策」に、次のようなものが挙げられている。

・鶴岡市（以下抜粋）「NPO つるおかランド・バンクが中心となり、空き家、空き地、狹隘道路を密集住宅の一体的問題として捉え、所有者などのステークホルダーから寄付や低廉売却での協力をうけ、生活しやすい環境に小規模であるが、それを連鎖させて再生させる『小規模連鎖型区画再編事業』である」

→問題「権利関係が錯綜する空き家解体、敷地再編、転売等の権利調整に多大な時間を要する割に、取引価格が低廉なため、時間単位の手数料が少ないという問題がある。そのため、一般の不動産業者が介入しにくく、まちづくり意識の高い特定の不動産業者が、NPO 法人の中心となることによって事業が成立している側面も否めない。」

・東京都台東区「NPO 法人自立支援センターふるさとの会」（以下抜粋）「空き家を活用した共同生活用に宿泊所をスタートさせ…（中略）低所得層、しかも高齢者の場合、家主はリスクを恐れて物件を貸したがる傾向にあるが、法人側で家賃保証や巡回などを行うことで家主に安心感を与える」

・横浜市一般社団法人「ペアレンティングホーム」（以下抜粋）「シングルマザーの子育てと仕事の両立の困難さから事業化を決断、スタートさせたとのことであった。シェアハウスの場合、シングルマザーどうしによる子育ての共有、つまり互助が図れる利点があった。」

また、他の書籍には、民間活動家による尾道市の空き家保存などが挙げられており、さほど大きく話題になることはないにしても、各地で同種の活動が行われている。

なお、住宅地ではないが、高松市の商店街は、再開発の成功事例として書籍などでも紹介されており、他自治体からの視察も多く訪れているとのことである。

・丸亀市



商店街空き店舗利用



NPO 法人の空き店舗利用事業「本島スタンド」

空き家率が県内では比較的低い丸亀市であるが、商店街については、空き店舗が目立ち、その対策も含め、NPOによる空き家対策事業が行われている。

また、市役所施設内で、毎月空き家相談会を開催しており、令和2年度には、組織改変を行い、空き家に関する部署を一つにする予定である。

・観音寺市 観音寺市では、平成30年2月に観音寺市空家等対策計画を策定している。この計画では、空き家数を2,044件と特定し、地域支援課をワンストップの窓口として、地域との連携を含め、具体的な施策を示しており、それに沿って空家対策が実施されている。

## (2) 高松市で検討を要する事項

### 1) スピード感

現在の対応は、人員と予算制約のもと、高額な委託費をかけて実施した委託による空き家データベースも十分に活用できていない。

一方で、空き家は今後も増えると思われ、空き家対策のスピードアップが望まれる。

そのためには、他の自治体の施策を参考に、空き家対策の実施方法について、構造を大きく変える必要がある。具体的には、次のようなものである。

### 2) 担当部門の一本化と、他部署との連携

### 3) 特定空家等事務のスピードアップ

### 4) PTA・自治会など外部者との情報交換

### 5) 個別の所有者及び空き家予備軍への情報提供

### 6) データベースの活用

### 7) 相談機能の充実

### 8) 外部委託・専門家の利用

### 9) 地域の特性に合った施策の検討

次に、それぞれについて、具体的に記す。

## (2) 担当部署

(意見-共通) 空き家対策に関するいろいろな局面で、具体的にどのようなことを行うのか、という役割を明示したうえで、庁内庁外を通じた役割を整理し、連携を強化する必要がある。担当部署についても、現在はくらし安心安全課でほぼすべての事務を行っているが、市民サービスの向上の観点からも、今後増加すると予測される空き家対策をスピードアップするためにも、市民からの多様なニーズに対しワンストップで対応することが望まれる。利活用を担当する部署など、住宅政策を担う部署と統合することについて、検討が望まれる。

## 1) 直接担当する部署

空家法関係の空き家対策は、高松市くらし安全安心課が、住生活基本計画関係は住宅・まちづくり推進室が担当するなど、高松市の空き家担当部署は、多部署にわたって実施されている。

活用については、主として住宅・まちづくり推進室の担当とされているが、現在のところ、特に活動は行っていない。

くらし安全安心課では、空き家修繕の補助金などを通じて空き家バンクへの登録を推奨していることから、上ランク空き家の利活用も行っていると思われる。

くらし安全安心課の設立される以前には、建築基準法に基づく措置は建築指導課、消防法に基づく措置は消防局予防課、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく措置は環境指導課適正処理対策室、道路法に基づく措置は道路課、全体的な政策は政策課が担当していた。

## 2) 関連部署

### ① 高松市創造都市推進局 文化・観光・スポーツ部 観光交流課

高松市では、別途、観光振興を目的として、対象地域を屋島、塩江とする個別の計画が策定されている。

平成25年に策定された屋島活性化基本構想の中では、個別的課題の一つに、撤去された廃屋の跡地利用とされ、10の廃屋リストと、撤去日が記載されている。

この計画に基づき、屋島城跡門遺構の整備が行われ、瀬戸内国際芸術祭の作品も展示されていたが、未撤去のホテル甚五郎は、窓ガラスが割れた荒廃した状況で、これらの主要な施設の動線上に放置されている。

(表29)

番号	1	2	3	4	5
施設名	ホテル源平	屋島レストセンターYC	屋島館	松観荘	血の池茶屋
撤去	H22.4	H23.6	H23.9	H23.9	利用中
番号	6	7	8	9	10
施設名	与八茶屋	ホテル甚五郎	檀ノ浦旅館	宮地商店	山上駅
撤去	H21.11	未対応	H22.7	未対応	未対応

平成29年3月には、塩江温泉郷観光活性化構想が策定されているが、空き家の多い塩江地区での空き家関連事項は触れられていない。

### ② 生活衛生課、農林水産課

今回の監査の中で、空き家に猫やハクビシンが住み着いている、という通報がみられた。犬、猫には生活衛生課が、野生動物には農林水産課の職員が、対応にあたっている。

しかし、空き家は、私有の建物であるため、敷地内に入って捕獲することなどは出来ず、また、対応しても空き家が荒廃した状況で放置されると、再度獣が入り込むことになり、市費をもって対応することになる。

通報記録の中には、猫が空き家で死んでいる、というものも見られ、多くの獣が住み着いて、非常に衛生上問題が発生することがあれば、高松市条例に記載された、緊急対応が必要な場合として、空き家に立ち入って処理することもあると思われる。

### ③ 建築指導課

担当部署は、現地での危険度の確認にあたり、建物に関する知見があることから、建設指導課に同行を求めることがある。

また、一定以上の建築物については、建築確認が必要であることから、集合住宅についての建設データを保管している可能性もある。

### ④ 消防局

空き家の苦情対応の中で、壁が崩壊しそうだという通報に対し、消防が対応している例があった。消防は、一定以上の建築物や、人の集う建築物について、消防法に基づく管理を行うことから、使用状況に関するデータを保有している場合がある。

また、火災の発生しやすい住宅密集地や、消防車が入れない道等は把握していることが多い。街中では、狭い道に面した空き家が壊されず残っている例が多く見られる。これらの火災は、周辺にも延焼する危険性が高く、消防局との連携は必要と考えられる。

前に記した総務省の調査によると、空き家自体の調査を消防が行っている自治体も見られた。

### ⑤ 自治会・PTA 担当部署

通学路に面した空き家が侵入可能な危険空き家や、瓦などの落下の危険のある特定空家等に該当する場合、児童の安全の見地から、早急な対応が望まれる。高松市内のPTAでは、ヒヤリハットマップなどを作成している。校区の空き家マップを渡し、危険な空き家について情報提供を受けることが望まれる。

自治会については、福祉対応も行っていることから、独居の高齢者に対して、住まなくなった時に家がどうなるかという資料を提供したり、住まなくなったらどうするつもりか、という意志を確認することが望まれる。

また、空き家の利活用として、地元の集会場に使ったり、福祉施設に使う例も見られ、自治会での利活用も考えられる。

これらのことから、市民政策局、教育局については、空き家対策に加わってもらいたい。

### ⑥ 長寿福祉課

他の自治体では、独居の高齢者や、施設入所の高齢者への、住宅をどうするか、という意向調査を行っている例もある。

長寿福祉課では、独居高齢者の安否確認などを課題としているが、併せて、老後資金とし

でのリバースモーゲージの活用や、空き家とすることにより負担が増すことなどについての公報を、空き家担当部署と協力して実施することが望まれる。

#### ⑦ 税務部・水道局

固定資産税課税部署から、空き家保有者の情報を得ることができるようになったほか、特定空家等と認定されると、固定資産税の軽減特例から外れるため、情報の共有は必須である。

そのほか、介護保険の利用状況、施設入所情報、水道の利用状況など、家屋の利用状況や、所有者や利用者の特定に結び付く場合もある。

特定空家等について、命令等を行い、代執行まで進んだ場合の費用回収が課題であるとされるが、総務部局に引き継いで円滑に運営されている自治体もあるとのことである。

#### (3) 特定空家等事務のスピードアップ

相談業務の状況を見ると、特定空家等と判断したうえで対応することが望ましい事例が散見される。

また、市が委託によって作成した空き家データベースは詳細なものである。データベースの空き家は、AからEまでに評価されている。これは必ずしも特定空家等の評価とは一致しないが、平成26年度の調査から平成30年の調査まで空き家で、平成30年度の調査では危険とされるD、E評価のものについては、特定空家等とすることを基本とするなど、一定の基準を設け、特定空家等に指定することも考えられる。

これに当たっては、客観性と透明性を保つための判断シートの記入や、認定に対する不服を受け入れる体制の整備などが必要となる。

また、空家等対策協議会への付議の方法も変更する必要がある。

#### (4) 個別の所有者及び空き家予備軍への情報提供

独居の高齢者数の増加を見ると、高齢者への事前の周知は重要であると思われる。

すでに、固定資産税の資料送付時に、空き家対策の啓発記事を掲載しているが、より具体的な資料を同封することや、介護施設入所にあたって渡す資料への追加など、実際の保有者に情報提供を個別に行うことについて、検討することが望まれる。

(意見) 市が他部署で行っている事務を利用し、空き家の所有者や独居高齢者などに、個別に情報を提供することについて、検討することが望まれる。
---

#### (5) 相談機能の充実

現在のところ、くらし安心安全課で様々な相談にあっているが、窓口機能およびホームページでの情報提供について、より充実させる必要がある。

空き家相談員についても、不動産の知識はあっても、市の行政に関して十分な知見を持つ

ているのかやや疑問である例がみられた。

また、空き家に関するニーズは多様であり、それぞれのニーズに合った専門家や業者の情報が、ワンストップで提供できることが望ましい。

(意見) 空き家相談窓口には、空き家に関する様々な情報を提供できる空き家コンシェルジュのような役割をする者を置くなどの方法により、空き家に関する相談に関し、前さばきをすることが望ましい。

#### (6) 外部委託・専門家の利用

空き家の問題がこじれると、建築や法律などの専門性が必要になる場合がある。市の職員では対応できない場合も想定され、その場合には、専門家の利用が考えられる。

他の自治体の例を見ると、特定空家等の認定に外部の専門家を利用しているケースがみられる。その他、空き家の所有者の調査等については、高松市も司法書士に相談しているとのことである。

(意見) 専門家への事務の委託についても、必要に応じて検討していくことが望まれるほか、法務局が実施している、所有者不明の土地の調査についても、情報共有が出来ないか、検討することが望まれる。

#### (7) 地域の特性に合った施策の検討

高松市は、県都として人口が集積する地域から、離島、中山間地域までを市域としており、それぞれのエリアにより、空き家対策も異なってくると思われる。

都市の再開発の手法にも、小規模なエリアを対象とするものもあり、フィールドワークで取り上げた、高松駅西のエリアや男木、女木については、他の地域と区分し、それぞれに合った施策を実施する必要があると思われる。

また、高松駅西エリアは、取り壊すと再建が難しい空き家も散見される。駅からは徒歩で移動可能な場所ではある。別稿で記しているように、グループで来る外国人観光客に対する民泊需要も見込める地域であり、民間に対して情報提供することにより、空き家の活用につながる可能性もある。

#### (8) 地元居住者団体等との連携

他の項にも記したように、消防局や水道局など、市の他の部署のほかにも、PTA、自治会などと連携することにより、空き家の近隣に住み、適正に管理されない場合に影響を受ける市民が自らの安全を確保できる可能性が高くなるとともに、市でも対応が必要な空き家情報を入手することができ、空き家対策の合理化につながる。

前に記した総務省調査によると、空き家の実態調査を自治会に依頼した自治体もあると

のことであった。

市の委託により作成したデータベースについては、随時更新されつつ、対策に利用されることが望ましい。しかし、個人情報を含むため、地元団体への情報提供は難しいとのことである。これについては、市の委託事業として、地域の空き家情報を管理することなどで解決する可能性もある。

(意見) 地域ごとに、利活用を含む空き家対策を行う市民あるいは市民団体を育成することについても、検討が望まれる。
--

また、地元団体に加え、民生委員との情報交換も有効であると思われる。