

庄内地区タウンミーティング開催報告

【日 時】 令和4年11月1日（火） 19：00～20：30 【場 所】 庄内公民館 大会議室

【参加者】 庄内地区連合自治会長など全11人

市長、公民館長、建設部長

- 【次 第】 1 開会 2 挨拶（庄内地区連合自治会長）
3 市長挨拶・事業説明（別添資料）
4 事業説明：テーマ「空き家対策」
5 まとめ・閉会

概 要

【自治会長挨拶】

今年は、空き家対策について、行政から事業説明をお願いする。空き家が多くなっている庄内地区で暮らす私たちにとって、具体的に悩みに直面した時にどうすれば良いか、ヒントをもらえると良い。皆さんからのご質問やご意見をよろしく願います。

空き家対策

（1） 空き家率の推移

総務省が5年に一度調査している「住宅・土地統計調査」によると、全国的に空き家は増加傾向にあり、平成27年には通称「空家法」が施行され、それ以降空き家対策の取り組みが一斉に加速した。

（2） 西条市の空き家率

平成30年度、西条市の空き家率は18.4%となり、愛媛県の平均を上回った。県内の詳細としては、東予地域が19.65%、中予地域が14.30%、南予地域は22.31%である。本市住宅の10棟に2棟が空き家という状況。

（3） 空家法と西条市空家等対策計画

平成27年5月26日、『空家等対策の推進に関する特別措置法』（通称：空家法）が全面施行。地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用、施策を総合的かつ計画的に推進することを目的としている。

（4） 西条市の空き家対策

空家法を受け、西条市でも法律、不動産、建築等に関する専門家等が委員となり、審議した上で、平成29年6月に『西条市空家等対策計画』を策定した。

この計画に盛り込んだ主な対策の柱は、「除去」、「管理」、「活用」。市が提供するサービスは次の3つがある。

①「老朽危険空家除去事業」

倒壊する危険性のある空き家が、一定の条件に該当した場合は除去費用のうち上限80万円を補助。

②「空き家等管理代行サービス」

所有者が遠方にいるため管理が困難な場合などにシルバー人材センターが管理を代行。

③「空き家バンク」

利活用可能な空き家を売りたい、貸したい場合に登録できる。移住定住の促進も目的としている。

《他自治体の先進的な取り組み紹介》

山形県のNPO法人が行っている『ランド・バンク事業』。小規模で連鎖している土地を区画再編する事業。狭い道路（幅員が4m未満）に面した複数の土地の一部にある空き家の解体に合わせ、道路の幅員を拡げるような取り組み。解体した土地は、隣接する土地に集約する。広い道に面することで、土地の価値を高めることができる。

空き家の解体後、土地を売却することがよくあるが、ここでは周辺の土地も含めて土地の価格、利便性を高めており、空洞化の進む市街地や密集地において効果的な手法。

民間の力も借りながら、全国的な課題として空き家の対策に取り組んでいる。

参加者の発言要旨	市の発言要旨（及び対応）
空き家率の考え方、庄内地区の空き家件数	
<p>「空き家率」の説明があったが、空き家の定義を教えてください。 また、庄内地区にどれくらいの空き家があるのか。</p>	<p>計画策定時に、住宅地図を参照し、現地で空き家になっている家屋を調べた。基本的には、誰も住んでいない状態が1年以上経過しているものが、空き家である。賃貸で入居していない物件は、空き家とはみなしていない。 また、市でパトロールし、廃屋や老朽度合を見ており、現在、庄内地区には老朽危険空き家が11件ある。過去、該当する空き家1件を除却事業で除却した。自治会の皆さんの方で、危ないと思う所があった場合、建築審査課にご連絡いただければ、新しく把握できるし、老朽危険空き家に該当するかどうかを判断する。場合によっては、所有者に連絡もできる。地域からいただいた情報をうまく所有者の方に届けるのも市の責務。</p>
撤去にかかる費用	
<p>空き家は黒谷地域にもたくさんある。大きさにもよるが、具体的な撤去費用はどれくらいか。 それに伴い、固定資産税が変わると聞くと、どれくらい上がるのか。</p>	<p>市の除却補助実績で言うと、解体する際はだいたい1㎡あたり12,700円（平均値）。30坪の建物を解体する場合、約125万7,300円。ただし実際には構造や材質によるので、あくまで目安である。民間の業者が解体する時には、必ず業者ではなく何者かに見積もりを頼むと良い。 固定資産税の具体的な問い合わせは、資産税課がシミュレーションし、計算している。大局的には、家が建っていることで、土地の固定資産税は、6分の1（面積が広ければ3分の1）くらいの額となる。よって、建物を解体すれば、税が6倍（3倍）に上がるイメージ。家を除けたら高くなるというよりも、家が建っていることで本来払うべき税金が抑えられていると考えてほしい。</p>
移住推進の取り組み	
<p>市が移住を進めた結果、河之内地域にも若い世代の方が入ってきており、非常にありがたい。 自治会としても、移住者が地域に馴染んでいけるよう、可能な範囲サポートしたい。引き続き、移住推進をお願いしたい。</p>	<p>小学校の児童数維持のためにも移住推進は重要。空き家管理の話をしたが、移住者への古民家改修補助（西条市移住者住宅改修支援事業）はインパクトがある。400万円を満額支給するわけではないが、子育て世帯では、400万を上限に住宅の改修を補助している。 移住者の中には、古民家の方が良いという話もよくある。自宅で事業する際には自分色にアレンジしている。 「空き家バンク」制度では、市を通すことで、安心して話ができる面もある。令和3年度までに180件の登録、53件の成約実績がある。 庄内地区は小さなコミュニティがしっかりしている。それぞれの自治体単位で、空き家の情報交換や所有者への告知などができれば、活用に繋がる。</p>

参加者の発言要旨	市の発言要旨（及び対応）
地域と連携した移住推進	
<p>以前調べた結果では、且之上地域の約1割が空き家である。内情としては、相続に関する問題が多い。相続人がいない、何世代も前の相続、という場合は手のつけようがない状態。必然的に、市長が言った庄内校区の児童数の問題が、空き家にリンクしてくると思う。</p> <p>校長先生も危惧されると思うが、約7,8年前と比べたら、児童数は20人くらい減っている。100人にしよう、と頑張った時代もあったが、だんだん先細りになっている。</p> <p>地域が中心になって、空き家がどういう状況であるかを確認し、それに伴い、移住・定住を地域と行政がお互い頑張っていかなければならないと思う。問題は定住後の雇用の安定。これは市の方で、支援をお願いする。</p>	<p>非常にありがたいお言葉。これから空き家を増やさないためには、今住んでいる人がしっかり管理していくことも必要。</p> <p>持ち主の管理責任はもちろんだが、行政として取り組むことの話もあった。移住者には、農業をしたい方、サラリーマンをしたい方もいる。仕事をしっかりサポートすることも含めて、移住促進できるようにする。SAIJO BASEでは、連携して移住から仕事までサポートしている。</p> <p>西条市の大阪事務所では、大学進学で関西にいる学生をターゲットに、職員が大学を回っている。Uターンサポートの実績も出てきた。就職にリンクさせていきたい。</p>
短期滞在の取り組み	
<p>友人が埼玉から来た際、ひうち灘が見えるような景観で生活できることが良いと言っていた。その時は「仕事さえあればね」と答えた。</p> <p>短期ステイで借りられる空き家があれば、何にもない土地だからと思って放置するよりは、そこで少しでも資産活用し、羽を伸ばしたい方の施設になれば、有効活用にもなる。「旅人にも耳を貸す」、「旅人が住人になる」となると良い。他市から訪れる人にとって、瀬戸内海、石鎚を拝める風景は、プロデュースする価値がある。</p>	<p>前向きな提言をいただいた。水や自然など、我々が享受している当たり前の姿は、他の人からすれば素晴らしい。情報発信に力を入れており、引き続き意識をしながら対応していく。</p> <p>空き家対策に取り組んでいくため、宅建協会などがチームを組んで本格的にやっていく気運もある。各自で改修工事をする必要があるが、空き家を借家にし、人が来てくれるように事業者が営業活動している。少しの期間でも滞在できる宿泊施設とする営業方法もある。オーナーの一助、地域の活性化になると良い。動かなければどんどん廃れていく。</p>
地域性について	
<p>庄内地区には、まず耕作放棄地の問題がある。また、先祖代々からの土地を守っているという印象がすごくある。父母、祖父母から続いてきた土地を次の世代に継いでいく、そうやって育ってきたという意識がある。</p> <p>兼業農家だが、田畑をこれからどうしていこうか、空き家問題は自分も考えていかなければならない。</p>	<p>地域の中でいろいろな問題があり、課題を解決していこう、と動くコミュニティがある。大きいところが連合自治会。土地柄として向こう3軒両隣の文化がここにはある。コミュニティを守りながら、子ども達の代にどう残していくのかという将来の計画を、今からしっかり考えていかなければならない。</p> <p>また、小中学生の教育の中で、シビックプライド（地元への愛着や誇り）を醸成し、地元があつて良かった、帰ってきたいと思ってもらえるようにしたい。</p>

参加者の発言要旨	市の発言要旨（及び対応）
その他：移動手段の拡充（よりそいタクシー）	
<p>去年の議論で期待していたが、路線バスは未だ11時までに周桑病院に着かない。いろいろ契約上の問題があって仕方ないのだろうが、先般、旧西条市域でよりそいタクシーが導入されるとのことで、我々が一番望んでいるのが、このよりそいタクシー。良い制度だが、この地域に入るのはいつ頃かお教え願いたい。</p>	<p>バスの運行、順路、周桑病院の診察時間も打診したが、変更は難しい。 路線バスが廃止されたところ（禎瑞オレンジハイツ線）によりそいタクシーを導入している。現在、せとうち周桑バスが運行しているエリアも、利用者が少なければ、廃止の可能性も含め協議の議題にあがっている。路線バスとの兼ね合いで導入していく。</p>
<p>イタチ返しだが、公共交通（路線バス）がある方が、いろいろな意味で有利なこともある。現状のままであるなら、せめてお年寄りが平日病院に行けるよう、時間帯を変更さえすれば、この問題が解消される。同じコストがかかるなら、利便性のあるダイヤにしてほしい。</p>	<p>よりそいタクシーは予約制でロスが少なく、（経費は割高だが）効率的な運営ができる。循環バスとピンポイントで行先まで走るよりそいタクシーを併用できれば良い。税金を効果的に使えるかどうか。皆さんに使っていただくために、コースも考えていく。</p>
<p>黒谷地域は全くバスが走ってない。タクシー会社に相談し、何点かコースを決めて5、6人が乗る場合の見積もりをしたが、実際にやりましようと言うと、住人はなかなか利用しない。今、よりそいタクシーが導入されても、なかなか馴染まないのかとも思う。</p>	<p>黒谷地域へのよりそいタクシー導入は難しいため、他の手段を検討したい。 よりそいタクシーは利用者が一人でも運行する。市民サービスの向上ということでは、コースも相談しながら、皆さんにできるだけ使ってほしい。使ってもらえるように考えていく。</p>
<p>【まとめ】</p>	
<p><市長> 庄内地域は、風光明媚で自分も好きな場所である。そうは言っても、この地域にも課題があり、行政としてもできることをやっていく。市民の皆さんとも一緒になって、取り組んでいくことで、持続可能なまちづくりをしていきたい。</p> <p><連合自治会長> 多くのご意見をいただき、感謝する。自治会では、空き家以外にも問題を抱えていると思うが、庄内地域全体で考えていけると良い。力を合わせて頑張っていきたい。</p> <p><当日の様子></p>	

