

徳田地区 タウンミーティング開催報告

【日 時】令和6年2月21日（水）19：00～20：30

【場 所】徳田公民館

【参加者】地域：12人（徳田連合自治会長など）

市：4人（市長、建設部長、農林水産部長、徳田公民館長）

【テーマ】

地域における空き家・耕作放棄地対策について

概 要

【自治会長挨拶】

空き家や耕作放棄地などが身近な問題としてどうなるのかと大変心配している。

1 空き家対策

西条市の空き家の現状と対策（行政からの説明）

【空き家とは】

・1年以上、使われていない家を「空き家」と定義し、令和5年10月1日現在5,992戸を確認している。その内、活用不可能な老朽危険空き家は327戸であった。

【西条市の空き家対策】

①老朽危険空家除却事業

道路などに倒壊する可能性のある空き家で、老朽度判定の基準を満たす建物について、除却費用の一部を補助する。

②空き家等管理代行サービス（有償）

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。屋外の庭木剪定や、外回りの点検や屋内の換気等を代行する。

③空き家バンク制度の活用

利活用可能な空き家売りたい、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おり、現状278件の登録がある（R6.2.16現在）。そのうち徳田地区内の登録は13件である。

・空き家で一番問題になるのは、周辺に住む人が困っているということである。建物の倒壊や敷地内への庭木の侵入に関する苦情が大変多いようで、空き家管理代行サービスを依頼する人が多いと聞いている。放置すると家が傷むのも早いので、月に1、2回建物内に入ってもらっただけでも進行がかなり食い止められる。

【空家法と西条市空家等対策計画】

令和5年12月に改正空家法が施行されたことを受け、市も令和6年度の空家対策計画の見直しを予定している。改正空家法では、壁や窓が破損しているなど管理不十分な状態にある空き家を「管理不全空家」と定義し、行政から指導・勧告できるようになることで、管理対策の強化を図る。

【固定資産税】

・住宅がある時は、（住宅用地に対する課税標準の）特例が適用され、固定資産税が約6分の1に減額されている。空き家を壊して更地にした場合は特例の対象外となり、皆さんからは税額が高くなると言われるが、本来の税額に戻るという状態である。

・これまでは、固定資産税減額のため危険な建物でもなかなか取り壊さないというケースが多かったが、今後そういった建物が「管理不全空家」と判断されると特例の対象外となり、税額が上がるようになっていく。

【所有者等による適切な管理の促進】

・「管理責任の第一義は所有者にある」ことを地域内で共有し、空き家の場所や数を地域ぐるみで把握してほしい。

・この4月から相続登記が義務化され、令和6年3月31日以前に亡くなった人の相続についても適用されるので、「所有者不明の土地」の解消につながると考えている。

・近所にどうしても所有者がわからない空き家があれば、市役所都市計画管理課に連絡してほしい。現地を見て、所有者確認のためのアプローチなど対応していく。

参加者の発言要旨	市の発言要旨（及び対応）
(1) 空き家の管理	
<p>更地にした後の管理もしっかりしてもらいたい。管理ができていない土地で雑草で荒れ放題になっているところもある。</p> <p>市が積極的に動いてくれるということはないのか。</p>	<p>空き家等管理代行サービス等を活用してもらいたい。</p> <p>市職員が市内全域をパトロールして手入れが必要か判断するというところまではできない。</p> <p>地元の方が状況をよく知っている場合もあるので、まず通報してほしい。</p> <p>所有者不明と市に相談があった場合、登記情報等から所有者を調べ、手紙で現状をお知らせし、適正な管理を依頼する。</p> <p>未登記の建物であれば、調査に時間を要するので、地元からの情報があるだけでも対応が早くなる。</p>
<p>地区内にある空き家の敷地から伸び出た枝が危険なので、自治会として年に一度所有者に連絡をして、許可を得て枝を切っている。</p> <p>我々が自治会としてできる法的な限界はどのあたりか。</p>	<p>「法的な限界」という点では、危険度合いに応じて「特定空家」に指定すれば、行政代執行（行政の権限で建物を撤去）することができ、撤去費用も所有者に請求できる。</p> <p>ただ、「特定空家」の指定には審議会での審議が必要なため、相当な時間を要する。実際に西条市で指定されているのは1軒のみで県内で代執行したのも数件である。</p>
(2) 空き家バンク	
<p>空き家バンクを利用して移住してくれた人がいる一方で、登録先の近所に廃墟に近い状態の家があれば、敬遠されやすい。</p> <p>路線バスも走っていない地区となれば尚更である。</p> <p>田滝地区では地域づくりを進める中、空き家も大きな課題として取り上げている。空き家を減らしたい、他の地区から移住してきてもらいたいという考えで、空き家の数を調べ、所有者がわかるものについては空き家バンクへの登録を依頼する連絡をしている。</p> <p>また、年4回発行するまちづくり通信で状況をお知らせしている。</p>	<p>地域全体で取り組んでいただき、感謝する。</p> <p>空き家バンクへの登録を希望しても受け取れない物件もあるが、移住者に限らず空き家を紹介することができるツールなので、今後もマッチングすれば空き家の解消になるという流れを作っていきたい。</p>
(3) 市営住宅	
<p>地域にある市営住宅には、現在数世帯しか住んでいない。この建物は今後撤去するのか。もし更地にするならば、防災対策として芝生を植えて、避難場所にはどうか。</p>	<p>現在公共施設マネジメントを進めている。現状のままですと、公共施設の維持更新に年間約58億円必要になる。次世代にバトンタッチできるように建物を集約しつつ、サービスは維持していく「縮充」を考えており、約40年間で20%削減する目標を立てている。</p> <p>該当の市営住宅は昭和41年に建設されており、年数が経過している住宅について、順次廃止する方針を決めている。現在は新規に入居者を募集せず、居住されている方には移転などをお願いしている状況である。</p> <p>移転が完了したら、解体する流れにしていきたい。</p> <p>解体して更地になった後は、様々なケースが考えられるが、売却もしくは市の何かの施設の用地として市が保有する場合もある。</p>
<p>強風の時に市営住宅からビニールや枯れ葉が飛んできて困るといった話を聞いた。何年後くらいを目途に解体するのか。</p>	<p>市営住宅に関することは、西部支所農林建設課又は本庁施設管理課に連絡いただきたい。</p> <p>「全員の退去後速やかに」ということになっているが、退去されない場合は着手できないということでもある。状態が整った施設から着手する。</p>

2 耕作放棄地対策

西条市の耕作放棄地の現状と対策（行政からの説明）

西条市の耕作放棄地は、農業従事者の高齢化、担い手不足により年々増加している。農地パトロールで把握している市内の耕作放棄地は195haで、農地全体7,100haの約3%にあたる。日頃から情報を共有し、耕作放棄地になる前に地域で話し合っ、受け手を見つけるなど取り組んでいただきたい。

西条市では、「放棄地再生支援事業」を実施している。荒廃した農地の伐採、整地等に要した経費に対し助成するもので、これまでに約48haの耕作放棄地の解消につながっている。

耕作放棄地に関する苦情があった場合、農業委員会は権利者に対し適正に管理するよう指導する。また、農地を手放したい、耕作できなくなった等の相談があれば、農地の受け手も探す。

「農地バンク制度」では、HP上に売却あるいは貸し出し希望の農地を公開し、マッチングを行っている。

参加者の発言要旨	市の発言要旨（及び対応）
<p>徳田地区では、ほ場整備が進んでいるが、整備区域に該当しないところがこの先どうなっていくのか心配である。</p> <p>小動物の住処になり、農作物の被害が出ている。たちまちは家から周辺3mは自分で草を刈っている。</p>	<p>丹原地域はほ場整備が非常に積極的に行われている地域である。</p> <p>ほ場整備されていない地域の農地については、今の制度上、第一義的には、土地の所有者がどうしていくかということをしっかり考えていただく必要がある。</p> <p>耕作放棄地を農地に戻すのは本当に大変な作業なので、自分が耕作できなくなる前に受け手を見つけていただきたい。</p>
<p>空き家対策や耕作放棄地対策について、うまくやっている地域があれば教えてほしい。</p>	<p>田滝のやり方は非常によいと思っている。</p> <p>地域みんなが現状を共有して進め方について相談し、広く皆さんに周知していくことで、地域が一体となっている。</p>
<p>地域で環境保全事業に取り組んでいるが、高齢化により、農業法人としても運営が厳しい状況になってきている。今後どう取り組めばよいかと考えている。</p>	<p>集落の皆さんで組織を作り、集団営農という形をとっているが、やはり高齢化していくため新しい担い手を見つけていく必要がある。</p> <p>担い手を見つけるという点では、農業で稼ぐ仕組みが必要だと考える。高収益化の作物を作ることで、儲けてもらいたい。イチゴや里芋などを作る人も増えてきており、水稻を主としていた形から変化してきているように感じる。</p>
その他（災害への備え）	
<p>先日参加した防災士養成講座で、愛媛県の防災士の数が全国2位ということを知った。県内では西条市が一番多いようだ。</p> <p>地震が起こった時、揺れている間は何もできない。明日は我が身という意識を持って、揺れがおさまった時にどう動くか、対応を考えておかなければならないと思う。</p>	<p>平成25年に愛媛県が出した被害想定において、堤防が決壊した時の浸水区域が西条市が一番広く、想定死者数も一番多い。</p> <p>ハード面はもちろんだがソフト面の整備も大事なので防災士を増やし、意識を高めようと取り組んできた。</p> <p>災害発生時は訓練以上のことはできない。住民の皆さんにも自分事として捉えていただき、地域を挙げて、いつ起こるかかわからない災害を想定しながら訓練を繰り返してほしい。</p> <p>行政としても市民の生命財産を守るためにしっかりと考えていきたい。</p>

<開催の様子>

