

会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	令和3年度第1回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	令和3年11月5日（金曜日） 13時30分～14時30分
3	開催場所	赤穂市役所6階大会議室
4	出席者又は欠席者	<p>○出席者</p> <p>（委員） 牟禮委員（会長）、目木委員、土遠委員、八木委員、松本委員、大上委員、安枝委員、秋川委員、藤本委員</p> <p>（事務局） 小川建設部長、澁谷都市計画課長、長棟建築係長、内波主査、高砂技術員、多田DMO担当課長</p> <p>○欠席者 無し</p>
5	傍 聴	1名
6	議 事	<p>(1) 令和2年度の空家等対策について</p> <p>(2) その他</p>
7	会議の内容	別紙のとおり

事務局	<p>ただ今から、令和3年度第1回赤穂市空家等対策協議会を開催します。</p> <p>本協議会の成立について、本日は委員総数9名のうち、出席者は9名ですので、赤穂市空家等対策協議会設置要綱第6条第2項の規定により、本協議会が成立することをご報告します。</p> <p>次に、本協議会は、原則公開で行っております。本日の議事内容は、お手元の次第のとおりで、特に非公開情報を取り扱いませんので、会議の冒頭から傍聴を認めることにしたいと思います。なお、傍聴者につきましては、傍聴の取り扱いで定められた事項を厳守していただきますが、議事開始までの間に限り、写真撮影の申出があれば認めることとしたいと思います。ご了承くださいませようよろしくお願いいたします。それでは冒頭の方にお入りいただきます。</p> <p>(傍聴者入場)</p>
事務局	<p>それでは開会に当たりまして、赤穂市空家等対策協議会会長の牟禮市長からご挨拶をいただきます。</p>
会 長	<p>皆様改めまして、本日は大変お忙しい中、第1回赤穂市空家等対策協議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。委員の皆様方には、日頃から市行政に多大なるご協力を賜りまして、改めて御礼を申し上げたいと思います。</p> <p>新型コロナウイルス感染症につきましては、10月1日から緊急事態宣言が解除されまして、今日に至っております。今のところ、全国的にも感染者数は減少し、市内においても、ここ数日間は感染者が確認されておられません。そういった中でございますが、まだまだ第6波でありますとか、インフルエンザの流行等が懸念されておまして、感染症対策が必要となります。そういった中で、皆様方にはご出席を賜りましてありがとうございます。</p> <p>赤穂市の空家等の状況でございますけれども、少子高齢化の中で、空家が増えてきており、空家の活用が大きな課題となっております。このような中、11月1日から、DMO一般社団法人あこう魅力発信基地を発足させまして、業務を開始しました。このDMOは、赤穂市の観光振興と定住・移住促進ということをひとつの大きな活動目標としており、空家を活用して、市外から定住・移住者をお呼びするというのもひとつの政策ではないかと考えてございます。市内には優良な空家がたくさんあり、そういった空家を活用して、赤穂市の活性化につなげて参りたいと考えているところでございます。</p> <p>本日は、令和2年度の空家等対策につきまして、ご報告を申し上げますが、委員の皆様方からは、忌憚のないご意見を頂戴しまして、今後も、空家等対策</p>

	<p>を円滑に進めることができますよう、よろしくお願ひしたいと思ひます。冒頭にあたりましてのご挨拶させていただきます。本日はどうぞよろしくお願ひ申し上げます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。続きまして、次第2の委員紹介に移ります。</p> <p>(委員紹介)</p> <p>それでは、以降の議事進行については、会長にお願いします。</p>
会長	<p>それでは、次第3 (2) 令和2年度の空家等対策について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(資料1について説明)</p>
会長	<p>ありがとうございます。ただいま、事務局から説明がありましたけれども、説明に対しまして、ご質問、ご意見がありましたら、おっしゃっていただきたいと思ひます。</p>
委員	<p>8ページの特定空家等認定状況の表について、認定件数が累計13件ということですが、現時点での特定空家等の認定件数は、除却等があれば変動すると思ひますが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>9ページをお願いしたいのですが、右上の表で、要対応件数89件が今までに認定した件数です。そのうち、52件は解決済みですので、この差の37件が現存する特定空家等の件数となります。</p>
会長	<p>それでは8ページの認定件数13件は、9ページの表ではどこに含まれますか。</p>
事務局	<p>9ページの表の要対応件数89件に含まれています。</p>
会長	<p>調査会を第24から27回まで開催していますが、これは令和2年度に開催された会議ということですね。令和2年度で13件を特定空家等と認定して、危険なものが5件だったと。必ずしもすべての空家が除却の必要な状態ではないということですね。</p>

事務局	はい。13件のうち、危険なものが5件ですが、5件のうち、除却を指導しているものが3件、残りの2件は修繕を指導したのになります。
会長	令和2年度に認定した特定空家等が13件あり、令和2年度末時点で残っている特定空家等が37件あるということですね。
事務局	はい。
会長	よろしいでしょうか。他にありますでしょうか。
委員	<p>2ページの空家等にかかる譲渡所得の3,000万円控除についてですが、意外と実績が少ないという印象があります。</p> <p>相続から3年を経過するまでに売却したということや、耐震リフォームか解体をしたことが要件になります。それ以外に被相続人が直前まで住んでいるか、もしくは、入院や施設に入所しているということでない、対象にならないということもひとつのボトルネックになっていたのかなと思います。</p> <p>実際にこの相談や申請者で、被相続人が直前まで住んでいなかったことで、確認書が交付されなかったという事例はあるのでしょうか。私はその辺りがネックになっているのかなと思っておりまして、これだけ実績が少ないと、この制度が有効に効いてないなという風に、気にもなりますので、教えていただけますでしょうか。</p>
事務局	今言われたような理由で交付できなかった事例は本市ではありません。相続から3年を経過してしまっているという相談はありました。
委員	8ページの自治会からの情報提供件数について、平成30年度から徐々に減ってきていますが、令和3年度はさらに減っていくような傾向なのでしょうか。
事務局	令和3年度は、現時点で13件の情報提供をいただいていますので、令和2年度に比べて少しは増加していくような状況にあります。
委員	地区の偏りはありますか。
事務局	8ページ右上のグラフのとおり、城西地区のような比較的新しい地区はあまり情報提供が出てきていない状況です。

委員	<p>3ページの空き家情報バンクについて、農地付きはおそらく市街化調整区域になると思います。市街化調整区域では、居住者の限定がある住宅も多く、居住者の限定がある住宅もバンクに登録されることがあるかと思うので、その辺りについてご留意いただけると有難いということが1点です。</p> <p>また、中播磨県民センター姫路土木事務所では、地域で空家について勉強される場合の補助制度を設けていますので、活用いただければと思います。よろしくをお願いします。</p>
会長	<p>今のご意見について、事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>市街化調整区域の線引き後に建てられた住宅は、例えば農家用住宅や地縁者の住宅のように居住者が限定されているため、他の方が住まわれるときに、都市計画法に基づいて用途変更の手続きが必要になってきます。その点の適切な運用について留意が必要となりますが、本市の空き家情報バンクでは、線引き後に建てられた者の限定のある住宅は、原則として登録できない制度となっていますので、バンクを介した取引では、その点は問題ないと考えております。</p>
委員	<p>私の親戚の家が空家になっておりまして、依頼されて、剪定等で定期的に行っておりますが、この6ページのシルバー人材センターの空家管理代行業を連携してやっていこうということについて、これに対する補助や費用が安くなるということはないのでしょうか。</p>
事務局	<p>現時点ではありません。市としましては、連携協定の中で、この業務を周知していくというような内容になっています。</p>
委員	<p>3ページの空き家情報バンクの件で、累計登録件数が85件、成約件数が70件ということで、他都市と比べてもとても高い成約率です。この成約率が高い理由を教えていただければと思います。</p> <p>また、平成30年度以降、所有者から直接、バンクに登録ができるようになったということですが、所有者が相談に来られても最終的に書類が整わなくて登録を断念したとか、何らかの理由で登録に至らなかったとか、他都市で見ていると結構多いようなので、その辺りのフォローをどのようにしていくのか、ということもとても大事だと思いますので、そういった方が赤穂市さんでもいらっしゃるのか。よろしくをお願いします。</p>
事務局	<p>1点目の成約率について、県内市町の成約率等について県が整理されてい</p>

	<p>る資料を見て、赤穂市が高い値であると認識はしていますが、私も同様に疑問に感じていまして、なぜかという要因については、はっきりしていません。</p> <p>2点目の所有者本人が登録する際の課題については、平成30年度以降、所有者から直接登録できるように制度改正を行いました。不動産に関する基本的な知識がない等により登録手続きが難しいということもあり、直接登録された実績が、まったく0ではありませんが、なかなか出てこなかった現状があります。赤穂市では、従来から不動産事業者から登録できるルートを用意していましたので、所有者本人による手続きが難しい場合は、不動産事業者を紹介して、不動産事業者から登録していただくようなご案内をしていると聞いております。</p>
委員	<p>不動産事業者を紹介する際、特定の事業者を紹介することはなかなか難しいと思いますが、どのように紹介されているのか。なにかリストのようなものを渡して、所有者ご自身で選択いただくような形でしょうか。</p>
事務局	<p>市内の宅地建物取引事業者のリストを配布して、選択いただく形です。</p>
委員	<p>4ページの空家活用支援事業ですが、空き家情報バンクに登録されていなくてもこの補助事業は使えるのでしょうか。バンク登録物件しか使えないようにした方が、バンク登録へのインセンティブが働くのかなと思うのですが、この辺り現状はいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>現状は、バンクに登録が無くても使える制度にしています。本市はそもそもバンク登録物件が少なかったため、そこだけを補助対象にしてしまうと、空家活用が全体として進んでいかないというジレンマがありました。このため、まずはバンク物件に限定せずに事業を進めています。このことを踏まえ、バンク登録を促すために、バンク物件に補助対象を限定することよりも、バンク物件に補助額の嵩上げをする等のインセンティブの与え方が、検討できるのかなと思います。</p>
委員	<p>分かりました。ぜひご検討いただければと思います。</p>
会長	<p>他にありますでしょうか。</p> <p>無いようですので、議事(1)の令和2年度の空家等対策については、終了とさせていただきます。</p> <p>次の(2) その他に移ります。委員の皆様方から、この際ですので、何かございましたら、おっしゃっていただきたいと思います。</p>

委 員	<p>一昨年度、関西福祉大学の学生がたくさんいますので、空家等対策と何か連携できないかというお話をしました。コロナ禍ということもあり、この話をなかなか進めることができませんでしたが、また考えていただければと思います。一方で、やはり住宅が足りなくなると、塩屋地区等でもアパートがどんどん建っておりますので、そちらにご迷惑かけてもいけませんので、よく考えながら、ぜひご協力をお願いしたいと思います。</p>
会 長	<p>空家だけでなく、空きアパートも増えてきているようです。一方で、野中・砂子地区を中心にアパートの建設が進んでいますので、その辺りについて、業界の方と相談した上で、関西福祉大学の学生さんによる活用ということも、考えていきたいと思います。よろしくをお願いします。</p>
会 長	<p>他にございませんか。</p> <p>無いようですので、これをもちまして閉会とさせていただきます。皆様方におかれましては、大変ご熱心に、ご協議、ご意見をいただきましてありがとうございます。今後とも、空家等対策に努めて参りますので、よろしくをお願いします。本日は、誠にありがとうございました。</p>