

会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	平成30年度第1回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	平成31年2月21日（木曜日） 10時00分～11時20分
3	開催場所	赤穂市役所6階第2委員会室
4	出席者又は欠席者	<p>○出席者</p> <p>（委員） 牟禮委員（会長）、家入委員、内藤委員、大上委員、安枝委員、谷川委員、植田委員</p> <p>（事務局） 古津建設経済部長、澗口都市整備課長、長棟建築係長、内波主事、鳥海主事</p> <p>○欠席者</p> <p>（委員） 目木委員、岡野委員</p>
5	傍 聴	傍聴可、傍聴人0名
6	議 事	<p>① 平成30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

— 1 開 会 (1 0 : 0 0) —

事務局

ただ今から、平成30年度第1回赤穂市空家等対策協議会を開催いたします。はじめに、会議資料の確認をさせていただきます。

(資料の確認)

続きまして、本協議会の成立についてご報告申し上げます。本日、目木委員、岡野委員より欠席の連絡をいただいております。委員総数9名のうち、本日の出席者数は7名でございますので、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、委員の半数以上の出席がございますので、本協議会が成立することをご報告いたします。また、本協議会の会議は原則公開でございますが、本日は傍聴の申出がないことをご報告いたします。それでは開会にあたりまして、赤穂市空家等対策協議会会長の牟禮市長からご挨拶いただきます。

会 長

皆様おはようございます。1月27日から赤穂市長を拝命しております牟禮でございます。どうぞよろしくお願いたします。本日は、平成30年度第1回赤穂市空家等対策協議会を開催いたしましたところ、委員の皆様方におかれましては、大変ご多忙中にも関わらずご出席を賜り、誠にありがとうございます。空家というものは赤穂市内もそうですが、全国的に色々な問題を抱えているということを実感しております。特に、当初は、危険な空家についてマスコミ等で取り上げられていましたが、最近は、空家をどう活用するかということが課題になってきております。本市におきましても、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、平成29年度に本協議会を組織し、ご協議を重ねていただいた上で、「赤穂市空家等対策計画」が策定されております。この計画に基づき、平成30年度から、新たに空家等を地域資源として捉え、定住促進や地域活性化の観点から利活用するというところで、総合的、計画的な空家対策に取り組んでいるところでございます。そこで、本日は、平成30年度に実施しております空家等対策計画に基づく取組状況をご報告させていただきます。その内容につきまして、委員の皆様からご忌憚のない意見を頂戴しまして、今後の政策運営に反映させていただきたいと思っております。私も不慣れなところがありますが、どうか、本日の協議が円滑に進みますようご協力をお願いしまして、ご挨拶に代えさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い致します。

	<p>— 2 委員紹介 —</p>
事務局	<p>ありがとうございました。続きまして、「次第 2 委員紹介」にうつります。</p> <p style="text-align: center;">(委員紹介)</p>
事務局	<p>ありがとうございました。次に事務局職員の紹介をさせていただきます。</p> <p style="text-align: center;">(事務局職員紹介)</p> <p>それでは、以降の議事進行につきましては、会長をお願いいたします。</p>
	<p>— 3 議事 —</p>
会長	<p>それでは、議事に入らせていただきます。次第の①平成30年度の空家等対策について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>【資料1】【参考資料】について説明)</p>
会長	<p>ただ今、事務局より説明がありました。説明の内容について、ご意見、ご質問等がございましたらご発言をお願いします。</p>
委員	<p>空家率が16.35%と4.07%とがありますが、この違いの理由は何ですか。</p>
事務局	<p>参考資料の2ページをお願いしたいのですが、これは空家等対策計画の概要版となりますが、その左上に住宅・土地統計調査の空家率が16.35%、平成28年度の赤穂市空家等実態調査の空家率が4.07%となっております。この率の違いの理由は、調査の方法と対象が異なることが考えられます。住宅・土地統計調査は、抽出した調査区の結果を市全体化するような方法をとっており、実数ではありません。また、調査の対象は住宅に限定されています。これに対して、平成28年度の赤穂市空家等実態調査では、現地調査により実数を把握する方法をとっております。また、空家法に基づく空家を調査対象としておりまして、これには倉庫や工場、お店等、住宅以外の用途も含まれています。空家は住宅に多いので、住宅以外の用途を加えると空家率が下がってくるということが考えられます。</p>

委員	集合住宅も調査の対象に入っていますか。
事務局	入っています。
委員	集合住宅は、例えば10戸のうち3戸が空家の場合、カウントされていますか。
事務局	市の実態調査では、カウントされていません。空家等対策の推進に関する特別措置法の空家が対象ですので、集合住宅の全戸が空かないと、空家とはカウントしていません。
委員	そこには、市営住宅は入っていますか。
事務局	公共施設は入っていません。
委員	これは、皆様方にもご検討いただきたいことなのですが、基本的な方針の空家化の予防の中で、3世帯化、3世帯住宅を勧めるというような、例えば、一戸建ての中で3世帯でなくても同じ敷地の中で3世帯の生活、他市では500mくらい離れた敷地でも3世帯住宅として支援している所もあります。これは本来の目的は定住だと思いますが、空家化の予防としても効果があるのではないかと思います。核家族化でどんどん別れて、お父さんお母さんが亡くなられて空家になるということがほとんどだと思いますので、空家化の予防の関係で検討していただければと思っています。それから、資料1の4ページですが、空き家情報バンク制度の成約件数が7件とありますが、具体的にどんな物件ですか。
事務局	今資料が手元にないので、申し訳ございません。
委員	(同ページの)空家入居者への家賃等補助制度について、実績が0件ということで、窓口でもチラシを配布しているということですが、普通は婚姻届を出しにくるときにはすでに住む所を決めていますよね。そういう意味でいくと、普段から若い人達向けのPRをする、例えばSNS、Facebookやインスタ、TwitterなどでPRしないと新婚世帯に使っていただけないのではないかと思います。
事務局	PRについて、参考にさせていただきたいと思います。 また、家賃等補助制度について、実績が0件と記載しておりますが、これ

	<p>は、空き家情報バンクの登録物件は 3,000 円加算をしているのですが、この加算の実績が 0 件ということになっております。家賃補助制度自体では、年間約 170 件の実績があります。この制度は、3 年間家賃を補助する制度となっていて、年間だいたい 50 件程度の新規の申請があるとのこと。また、空き家情報バンクには、12 件の物件が掲載されていますが、このうち 11 件は所有者が売却を希望されておまして、1 件は賃貸となっています。家賃補助制度は、対象が賃貸ということになりますので、バンクに賃貸物件が少ないということが、ひとつの課題だと考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>資料 1、5 ページの空家改修の支援について、交付決定が 4 件になっていますが、もう少し PR をすれば増えるのではないかと思いましたが、3 の特別指定区域について、御崎で色々な情報把握が必要だと思いますが、アウトドアのモンベルが日生に出店するというような話がありますが、交渉で御崎にも引っ張ってくると、こういう折衝は地域活性化の方で既に動いていると耳にしているのですが、そういう情報もこちら課の方でも掴んでいますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>こちらでは掴んでおりません。</p>
<p>委員</p>	<p>ぜひ同じ部内なので情報を共有いただいて、特別指定区域の中に引っ張ってこられたらいいなと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>特別指定区域の指定に関しては、地域活性化など、関係部局と協議した上での案となっております。特別指定区域の内容については、全庁的に把握されているものとなっております。</p>
<p>委員</p>	<p>資料 1 の 6 ページですが、シルバー人材センターに空家の草刈りとか伐採をやっていただくのは本当に良いことだと思います。所有者に直接業務の紹介など、連絡されるといったことはされているのですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>自治会から情報提供を受けた空家については、立入調査の実施や、指導等についての通知を送らせていただくこととなりますが、その際に、この業務についてのチラシ等を同封しております。</p>
<p>委員</p>	<p>資料 1、5 ページの空家改修支援で、補助申請をしたが予算がいっぱいだという話を聞きました。4 件の実績があるとのことですが、予算はいくら</p>

	<p>ほどですか。何件分でしょうか。</p>
事務局	<p>予算は4件分です。</p>
委員	<p>耐震の方もいっぱい次年度になると聞いたのですが、耐震も上限件数があるのですか。</p>
事務局	<p>件数があります。また、簡易耐震診断など国費が入っているので、清算の手続きの関係で12月末までの受付期間とさせていただきます。</p>
委員	<p>資料1、8ページの助言・指導件数についてですが、平成30年度になって情報提供の件数が増えているということで、自治会への周知も浸透しているのかなと思います。この中で、所有者が措置されたのが28件で、26件が指導中ということなのですが、指導した手触りといいますか、ほとんどが措置してもらえそうなのか、難しいというところがあるのか、残りの26件はどうなるのかなというところが分かれば。</p>
事務局	<p>所有者と話している中では、解体費の資金がないという方が何名かいます。補助制度がありますが、補助金をもらったとしても資金がないと言われる方もおられます。状況は刻々と悪くなるということがありますので、そういう案件については、直接所有者の所に何回か行って、現況の写真を見せて、最終的には所有者の責任ですよということを説明しています。遠方で直接話できない方については、期間を置いて文書で通知していますが、3割程度は通知をすれば問い合わせをしてくれています。その中で、補助制度を説明し、解体してくれた方もいます。それぞれ、色々な事情がありますが、ただ、ずっと通知しても改善されていないという状況もあります。</p>
委員	<p>資金がないときに、次にどういう手順になるかということは示されていますか。</p>
事務局	<p>示しています。</p>
委員	<p>兵庫県においても、空家対策ということで、空家等対策の推進に関する特別措置法ができて事業主体としては市町が主体的に行っていくということで、県として何ができるのかということで技術的な支援等を含めて制度拡充等を行っているところです。あわせて、姫路土木において、空家の解消に向けた取組ということで、モデル的な事業を平成29から31年度</p>

<p>事務局</p>	<p>までの3か年をかけて取り組んでおりまして、佐用町、上郡町に県の職員が入って勉強会をしております。</p> <p>平成29から30年度に勉強会をさせていただいて、そういった成果を、住民の意識であるとかこういった取組が必要であるということに関して、来年度1年間かけて手引書として取りまとめて、西播磨県民局管内と中播磨県民センター管内の市町を交えて意見交換会をした上で、積極的などという取組があるのかということを紹介していきたいと考えております。そういう中で、赤穂市の取組を見させていただきますと、管理から最後の除却まで手広く色々な取組をされているというのが感想です。そういう意味でいうと、できるところは実施されていて、非常にモデルとなる市になってくると思っています。一点、先ほどの佐用町、上郡町に入って、住民の意見を聞いた感想なのですが、行政だけが空家対策の取組を進めてもなかなか解決に導かない、というのが正直な感想で、空家が増えることによって地域にどんなデメリットがあるのか、空家が増えないような対策をすることによって地域にとってどんなメリットがあるのか、ということ住民に分かっていただけるための取組をどういった形とするのか、ということが今後次のステップに進むために必要でないかなと思っています。そういった取組について、もし予定があるのであればお聞かせいただければと思います。</p> <p>大変参考になるご意見をありがとうございます。</p> <p>条例の手続きでは、はじめは地域から声を出していただくということで、法律上は、自治会からの情報提供という規定は無いのですが、市条例では、地域で空家を把握していただく、地域との連携という意味も含めまして自治会からの情報提供という手法をとっております。その後の見守りもそうです。ある自治会からは、平成28年度の実態調査結果の空家をプロットした図面が欲しいという話がありましたが、それぞれ個人情報ということもありまして、実際に空家が危ないとか活用したいといった話があれば、所有者に市を通して地域の意向を伝えますよという話はしています。個人情報の話があつて、可能であれば空家の位置図を地元に出して、日ごろ散歩するときに空家の状態を見てくださいねというのが一番確実なのだと思いますが、情報提供があつて、周りに影響が有りそうなものについては、台風の時期などに市が見回りをしていますが、そういった見回りとかを地域と連携できたらなという思いはあります。危険な状況になって最終的には潰さないといけないものもでてくるのですが、どこの時点でどういう風にしていくのか、最終的には代執行にいきつくのですが、そこにいくまでに何らかの対策なり、地域で手を加えて状態を維持してもらおうとか、そう</p>
------------	--

	<p>いった取組ができればと思います。姫路市では、自治会に補助金を出して自治会が所有者との話の中で解体して、跡地を利用するとかそういう取組をしていますが、地域の土地の利用ニーズとかがあるのであれば、そういう取組をしていかないといけないというのはあります。空家は増える一方なので、活用の方法としてそういうことに取り組まないといけないのかなと思っています。</p>
<p>委員</p>	<p>予防の観点が大事だと思っています。資料1、3ページに「あこうの空家手帖」があり、2,000部刷られて、市の窓口と公民館で配布されているということですが、市内には106名の民生委員がいらっしゃいます。毎月定例会議を実施されていますから、情報がいつているのか気になりました。もう一つ、早かごセミナー「空家等を適正に管理しましょう」を1回実施されているということで、この手ごたえとかどんな感じだったのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>民生委員への周知はしておりませんので、するようにいたします。また、手帖については今後、増刷して全戸に配布することも考えております。早かごセミナーについては、空家をまちづくりに生かすというようなセミナーになっていまして、今補助金を出して危険な空家を除却しているのですが、古民家のような良い建物が減っていく、景観が歯抜けになっていく、そういうことはまちづくりからすればおかしいのではないかと、という意見がありました。そういう中では利活用という話なのですが、来年度の予算の関係があるのですが、利活用のメニューを増やして充実させたいと考えています。地域としても潰すより活用してもらいたいといった意見がありました。</p>
<p>委員</p>	<p>資料1の4ページ、空き家情報バンクのお話ですが、「市から空家等の所有者に『空き家情報バンク』への登録を広く呼び掛ける」ということを書いていただいておりますが、どういう呼び掛け方をされたかということが知りたくて、例えば、平成28年度調査の中でBランクCランクに限定して、アンケート結果を踏まえて連絡をされた結果がこういう件数なのか、ということが知りたいのですがいかがでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>そこはできておりません。本来であれば、実態調査のアンケートにおいて活用したいといった方もいらっしゃいますし、調査の結果、まだ使えそうな空家の数も把握しております。そういった方すべてにダイレクトメールなりで周知はできておりませんので、今後、当然、そういったことをしていかないといけないと考えております。</p>

<p>委員</p>	<p>特に、平成28年度調査の中で、CやDの老朽化が著しい、解体が必要というランクの空家の所有者の方は、おそらく誰かに相談したいとか、何とかしたいという思いは必ずお持ちだと思いますが、1回ダイレクトメールが来たから空き家バンクにあげようっていう風にはなかなかいかなくって、何回か市の職員などとお話をする中で、やっぱりあげたほうがいいのだなと分かってからあげるということがあるかと思います。他市の例では、豊岡市とかたつの市とか熱心にされているので、特に老朽化が著しいものに対しては、所有者に連絡して、一度連絡くださいと、一度ご相談に乗りますよというような形で何回か対話をする中で、空き家バンクに登録されていくということが実績として見えていますので、ぜひ、その手法をお使いになられればと思いますし、空き家バンクに登録することで、登記情報等も更新されますので、今後の相続の対策などもできるようになると思います。1,200件の空家がある中で、12件という登録件数はやはり少ないかなと思いますので、具体的な目標数値をお持ちになっていただければと。</p> <p>あと、シルバー人材センターによる管理をされているのは良いと思うのですが、今後、民間事業者さんが空家管理をされるということがたくさんあると思いますので、どんどん競合してくる可能性があります。そういうときに、シルバー人材センターが負けてしまうということがあるそうで、シルバー人材センターの草刈りなどを使われた所有者に使われた感想などをフォローされて、それをシルバー人材センターに返して、シルバー人材センターは市とつながっているから安心というだけではなくて、サービスの質も一定以上あるということをきちんとアピールされることが重要で、そうでないとあっと言う間に民間事業者の方と競合して仕事が無くなってしまふということになりますので、ご検討いただきたい。</p> <p>最後に委員からお話がありましたが、地域にとって空家があってどういう迷惑があるのか、地域が何をしないといけないかということについてですが、空家手帖を見ていると、例えば、自分の家を空家にするときに、地域の自治会長なり近隣の方に連絡先を伝えておきましょうと書かれているかなと思って読んでいたのですが、地域の役目としては、空家の所有者がどこにいらっしゃるかという情報を把握しているということが、地域の中でひとつの価値になるのかなと。空家があって、空家のことは知りませんというのではなくって、空家にされるときはきちんと届けてもらうようにしますということが、まちとしての価値になるかもしれません。先進的にやられているところでは、空家にする場合でも町内会には必ず入っていただくとか、自治会費をもらうようにしているだとか、あるいは、自治会費を少し安くしていただくとか、そんな例もありますので、むしろ、地域としてやるべきことについて、もう少し啓蒙していただければなと思います。</p>
-----------	---

	<p>姫路はお金を出してやっていますが、費用負担なしでも十分やれる話だと思いますので、そのあたりもうまく連携できればと思います。</p>
事務局	<p>地域でできることは地域でやるということは大事なことでと思いますので、参考にさせていただきます。</p>
会長	<p>他に委員の皆様からご意見等ございますか。</p>
委員	<p>改修の支援ですが、これは利活用する側の人で改修するケースですね。空家になり売却するために所有者が改修をして空き家バンクに登録するとか、そういった部分の支援というのはここには含まれていないということではないですか。</p>
事務局	<p>空家の所有者が、賃貸住宅として貸し出す場合には補助の対象となります。要件として、10年間活用することというものがあまして、売却ですとお金を入れても売れるか分からない、活用の見込みが立たないというところで、売却する場合は対象とならないということになります。</p>
委員	<p>それともう一点、危険な空家になってもなかなか解体しないことの理由のひとつの一番大きいのは、固定資産税の住宅地の特例だと思います。家屋が無くなって更地になると固定資産税がどれくらいの倍率で上がるのですか。</p>
事務局	<p>調整区域と市街化区域などで少し違うのですが、計画策定の際も、そういった意見がありまして、特例的に危険な空家を潰した際に、何年間か住宅用地特例を残すというような話があつて、この協議は庁内でも行いましたが、税の関係になるので、特例を特別に残すのは、という話がありまして実現はしていません。</p>
委員	<p>分かってくると危険な住宅になるまで放っておこうという人がでてくるかなと思う。</p>
会長	<p>他にご意見等ございませんか。</p>
委員	<p>参考資料の19ページの④の空家を地域交流拠点として活用する場合について、空家は住宅か地域交流拠点かどちらかで利用する場合が多いと思うのですが、赤穂市の場合は、地域交流拠点の定義の中に宿泊体験施設とい</p>

	<p>うものが入っていますけれども、市によってはこういった宿泊系のものは書いてなかったりするところが結構あるのですが、例えば、交流施設として1階を運営していて、2階に民泊や簡易宿所といったものを導入して、きちっとリフォームしたお金を短期で回収できるような仕組みで空家を活用されているような団体が結構いらっしゃるのですが、ここでの宿泊体験施設というのはあくまで体験であって、民泊や簡易宿所は認めないということになっているのか、ここでは厳密に定義せず、ケースバイケースで相談されるようなことになるのか、まだ事例はないかもしれませんが、その辺りどういう風にお考えになられているのか。</p>
事務局	<p>具体的にどういう施設というのは無いのですが、地元自治会が食堂を運営する中で、その一間を宿泊に貸すようなことをイメージはしていますが、ただ、都市計画法の関係もありますので、その場所と実際にどういうことをしたいのかというような個別具体的内容の中で、相談していかないといけないと考えています。</p>
会 長	<p>他に何かありますでしょうか。 それでは無いようですので、次の②その他に移ります。この際、委員の皆様から何かございましたらお願いします。 事務局からはありませんか。</p>
事務局	<p>本日、色々と参考になるご意見をいただきまして、ありがとうございました。本日の会議録は、後日、各委員様にお送りしますので、内容を確認していただきまして、最終的に議事録としてまとめたいと思いますので、よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、本日は委員の皆様から活発なご意見をいただきました。いただきましたご意見につきましては、事務局の方で今後の市政への運営に反映させていただきたいと思います。以上を持ちまして、平成30年度第1回空家等対策協議会を閉会させていただきたいと思います。本日は、長時間に渡りまして、誠にありがとうございました。</p>
<p>— 4 閉 会 (1 1 : 2 0) —</p>	