

会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	令和6年度第1回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	令和7年1月21日（火曜日） 14時～15時15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）、田淵委員、山崎委員、上中委員、大上委員、安枝委員 秋川委員、前田委員</p> <p>（事務局） 澗口建設部長、澁江都市計画課長、長棟建築係長、山崎主査、堂本主事 （一社） あこう魅力発信基地 名田事務局長</p> <p>○欠席者 角岡委員</p>
5	傍 聴	傍聴可、傍聴人0名
6	議 事	<p>(1) 令和5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6年度第1回赤穂市空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>本協議会の成立について、ご報告を申し上げます。本日は、角岡委員より欠席の連絡を受けております。委員総数9名のうち、半数以上の出席がございますので、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、本協議会が成立することをご報告いたします。次に、本協議会は、原則公開で行っておりますが、本日は傍聴の申出がないことをご報告いたします。</p> <p>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よりご挨拶をいただきます。</p>
会 長	<p>(市長あいさつ)</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>本日ご出席の委員の皆様を、委員名簿の順にご紹介させていただきます。</p> <p>(委員紹介)</p> <p>(事務局職員紹介)</p> <p>それでは、以降の議事進行については、会長をお願いします。</p>
会 長	<p>それでは、次第3 (1) 令和5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>ただいま、事務局から説明がありました。</p> <p>説明の内容につきまして、ご意見、ご質問はございませんか。</p>
委 員	<p>空家対策について、いろいろと取り組んでいる中で、坂越地区は空家特区に指定されそれなりの成果を出されていると言われていました。坂越地区以外でも空家がどんどん増えていっていますが、他の地域において具体的な取り組み等はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>坂越地区は特区に指定されていますが、他の地域についても、市全域に対して空家対策に取り組んでおり、補助金等について、広報誌やホームページで周知しているところです。</p>
会 長	<p>補足いたしますが、空家が活用されるかどうかは、実際に活用しようという</p>

	<p>人がいるかどうかということになります。坂越地区以外にも、御崎地区や加里屋地区でも空家の活用事例はありますので、坂越地区だけ特別というわけではないということをご理解ください。</p> <p>ちなみに次、空家調査を行うのはいつごろなのか。</p>
事務局	<p>前回の空家調査は平成28年度に行い、市の空家等対策計画が10年間の計画で、次は令和9年度の改定を予定しています。それに先立ちまして、前年の令和8年に実態調査を実施する予定としています。</p>
会 長	<p>空家は年々増加しておりますので、各自治会を通じて実態を把握していく等、必要な対策を今後検討する必要があると思っております。</p>
委 員	<p>市内どの地域も状況は違いますけれども、それぞれ空家の問題を抱えていますので、実態調査をしっかりとっていただきたいと思います。</p> <p>2つ伺いたいのですが、家を今後どうするのかという事前調査をやっているのかということ。また、有年地区にお試し暮らし住宅がありますが、3ページにある成約件数の中に、その利用者がいるのかどうかと、どの地域の物件なのか分かれば教えてください。</p>
事務局	<p>1つ目について、現時点でそこまでの実態の把握はできていません。</p> <p>2つ目について、有年のお試し暮らし住宅の利用者で、1世帯2人の方が赤穂地区に転入されています。海浜町にもお試し暮らし住宅があり、5世帯10名の方が転入されています。ただ、成約件数の中には含まれていないかもしれません。</p>
委 員	<p>そのあたりまで調べていただいて、実際どういう方がどういう条件で赤穂市に来られているのか、空家が利用されているのかが分かれば、また取り組みにも繋がるのではないかと思いますので、よろしくお願いします。</p>
委 員	<p>空家がどんどん増えていく中で、件数を報告いただきましたが、補助金に対する年間の市の予算がどれくらい使われているのか、使い切っている場合は、何月ごろになくなっているのかを教えてください。</p>
事務局	<p>年間7件から8件程度の予算を確保し、補助金を出しています。使い切っている年度とそうでない年度はありますが、令和6年度については予算満額に達している状況です。</p>

会 長	年度途中で、予算を使い切った場合は、補正予算等で、十分に対応していきたいと思います。
委 員	これだけ空家が増える中で、7件しか対応できないということになりますので、もっと広く補助金が当たるようにできたら良いなという感想です。
事務局	年度によって、少ない年度もあります。年度後半で、相談があった場合は、工期にあわせて翌年度の枠をご案内したり、補正で増額対応をしたりということもあわせて、過去の実績とバランスを取りながら対応していきたいと考えています。
委 員	今年度が予算満額に達したということは、来年度は予算が増額されるという認識でよろしいでしょうか。
事務局	来年度の予算を公表できる段階ではありませんが、基本的には同様の金額とお考えください。
委 員	空家活用支援事業補助金について、何件か話を聞いたり利用したりしたことがあるのですが、活用の条件が6か月以上の空家ということになっていたと思います。これは短くないでしょうか。不動産で売られている物件を購入後6か月保留し、補助金を利用できるという話を聞いたことがあります。本当に使われなければいけない空家の方に行かず、ちょっと曲がった使い方をされている可能性があるんじゃないかなと思います。
事務局	兵庫県の補助金制度と整合を図っているところがありますが、6か月というのは不動産の媒介契約が最大3か月であり、1度更新された場合の3か月を合わせての期間とされています。2度更新された場合に、売れる空家になる可能性が低くなるという考えがあるようです。おっしゃられる通り、短い期間であれば曲がった使い方をされる可能性はありますので、きちんとヒアリングをしながら、補助金の対象となるか判断していきたいと思います。
会 長	委員の今の話を参考にして、一度県とも相談してみてもどうかと思いますので、お願いします。
委 員	実態調査について、10年間隔で行うことについて、1年単位で空家がどんどん増えていっているにもかかわらず、10年というのは遅すぎるのではないかと。短くする考えはありますか。

事務局	<p>今回については、あと2年と差し迫っていますので、令和8年度に実態調査を行うこととしております。次の更新については、5年間隔で行っている近隣市町等もありますので、もう少し短い間隔で計画の改定を行うということも検討していきたいと思っております。</p>
委員	<p>計画を立てるから調査をやるという風に考えておられますが、ものすごい勢いで動いている状況なので、計画見直しの時点で調査をするのでは、もう危なくなってきたのではないかと思います。そういう意味では、どうやって実態調査をするか、労力を使わないでも情報が入るような仕組みを考えておいたほうが良いと思います。例えば、会長が言われたような自治会の方に動いてもらったり、転出があるたびに情報を集めたり、適宜最新の情報が分かるようにしておくことが、計画を実施するためには必要なのではないかと思います。</p> <p>また、11ページ特定空家等の111件の要対応件数に対して、70件が解決済みで63.1%というのが、他市に比べて多いのでしょうか、少ないのでしょうか。また、未解決件数の41件について、どういうことが支障で解決できていないのか伺います。</p>
事務局	<p>他市町との比較はできておりません。未解決件数の41件の内訳について、35件が管理対応を指導中の物件で、所有者を調査している調査中のものが4件、所有者が不明であったものが2件となっています。所有者不明以外のものについては、調査をかけたか、定期的に指導を行っている状況でございます。</p>
委員	<p>空家をどうするか、相手が答えてくれないということですね。</p>
事務局	<p>委員のおっしゃるとおりです。</p>
委員	<p>空家特区の件について伺います。坂越地区が特区制度第1号というところで、非常に注目されていて、指定後2年近くが経とうとしています。活用されているものが、資料にある用途変更1件、活用支援1件以外にありますでしょうか。</p>
事務局	<p>所有者の身内の方が使用されるケースが1件、令和6年度の話にはなりますが、古民家補助金で活用予定のものが1件あります。</p>

委 員	<p>地区的にかなり魅力的な場所でもあるため、まだまだ空家活用が進む力はあるのかなと思うのですが、これは、活用したい方はいるのに物件がなかなか出てこない状況なのか、お店をやりたい方や実際に住もうという方が発掘できない状況なのか、どちらでしょうか。</p>
事務局	<p>どちらもあるかと思われます。活用等の相談を受けた際には、きめ細やかに対応していきたいと考えています。</p>
委 員	<p>空家の情報届出件数について、空家の半数ぐらいが連携団体の情報提供に同意されているという状況で、同意された方にのみ連携団体から働きかけを行っているかと思えます。同意されていない方については、直接市から相談会の開催案内等を行っても良いかと思えますが、そういったことはされていますか。</p>
事務局	<p>同意のある方へは連携団体から、同意のない方へは市から案内をしています。</p>
委 員	<p>連携団体からの働きかけというのは資料送付をする形なのか、電話でお話を聞きながら活用意向を探っていくような相談対応の形なのか、どちらでしょうか。</p>
事務局	<p>直接電話をかけるというところが難しいという声もあったため、資料をお送りしている状況です。昨年度初めて、空家相談会を設けた際には、参加された方へ宅建業者の方と一緒に、お話をさせていただく形を取りました。</p>
委 員	<p>他市町においては、直接連携団体から現地調査に行き、かつ所有者へ電話連絡を行い、面談結果を市町へ戻すということで、働きかけながら活用に結び付けていくようにしているところもあるため、働きかけの仕方の改善や電話連絡という方法も視野に入れていただきたいと思えます。</p> <p>11 組の方が空家相談会に来られたことは大きな実績ですが、活用を悩まれている方や不安をお持ちの方にも来てもらえるようにするためには、直接誘うということが、空家活用の掘り起こしにつながると思いますので、申し上げました。</p>
委 員	<p>ここでの資料が、すべて過去のもので、起こったことの結果報告になっています。未来のビジョンのようなものを作って、発信して、今年はここまでできた、来年はこうしましょうというのを、この協議会で話し合えれば、この会の</p>

	<p>意義もさらに上がっていくのかなと思います。その10年ビジョンを発信するのが誰かと考えたときに、どなたかリーダーが必要なのではないかという気がしました。</p>
会 長	<p>今回は令和5年度の結果報告でしたが、やはり今年度どういう取り組みをしているのかということも必要だと思います。令和9年度の計画の見直しに向けて、助走も必要ですので、そのあたり事務局で今後、今日出た意見を踏まえ資料等を整えていただけたらと思います。</p>
委 員	<p>非常にいい意見が出て、私もいい考えだと思います。こういう場で結果を聞くだけでなく、事前に説明を受け、何かしらの形で市の政策の参考にしてもらえるようなシステムがあればありがたいと思いますが、本当にできるのかどうか、教えていただければありがたいです。</p>
会 長	<p>市のことですから、計画があり予算があり議会があります。この時期であれば、予算の案は決まっている状況ですので、来年度以降については、委員の皆さまから意見を聞き、どう予算反映できるかを検討できるよう、前倒しで計画していかないといけないと思います。</p>
委 員	<p>一番最初に空家特区に指定されて、県の中でも進んでいる市という認識がありますので、先進的に取り組んでいる部分をより広めていく、アピールしていくことが必要なのかなと思います。</p>
委 員	<p>今、ある市町で空家対策計画を見直す際に、所有者に対してアンケートを行っているところがあります。アンケートの回収率が低くなることへの工夫として、空家所有者へ今どういう不安を持っているか、ということが心配ですか、ということを書ける欄を作ると回収率がすごく上がり、自由記述欄に不安や心配事を直接書いてくれたような事例があります。その自治体のこういった会では、その出てきた不安に対し、委員それぞれが意見を出し、それぞれの立場からどう解決できるかということを議論しましょうとされています。赤穂市において、同じ方法がいいか分かりませんが、どこかのタイミングで空家調査をされた場合、アンケート調査をして出てきた情報を取り上げて、どう解決するのか、不安等を軽減するのかをここで議論して空家対策計画に反映するということができると、より効果的な施策が打ち出せるのではないかと、思います。</p>
委 員	<p>この協議会だけでなく、他の会議でも人口減少、少子高齢化という話にな</p>

会 長	<p>り、この間発表のあった消滅可能性自治体の問題に繋がります。そのため、空家だけではなく、子育てや福祉等、関係課と連携を図り、この先どういうビジョンを持つかを考え、そこに向けて働きかけを行っていかないと大変な状況になります。ひとつの担当課だけで事業実施しても解決しないため、危機感を持って、関係課と連携していく必要があると思います。</p> <p>他にございませんか。</p> <p>本日は大変熱心にご協議いただきましてありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、令和6年度第1回赤穂市空家等対策協議会を閉会いたします。</p>
-----	--