

# 会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	令和4年度第1回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	令和5年1月10日（火曜日） 13時30分～14時50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）、角岡委員、西川委員、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） 澗口都市計画推進担当部長、澁谷都市計画課長、長棟建築係長、鳥海主査、山本主事、（一社）あこう魅力発信基地 多田事務局長</p> <p>○欠席者 無し</p>
5	傍 聴	傍聴可、傍聴人0名
6	議 事	<p>(1) 令和3年度の空家等対策について</p> <p>(2) 空家等活用促進特別区域制度について</p> <p>(3) 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4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、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いたします。</p> <p>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か らご挨拶をいただきます。</p>
会 長	(市長あいさつ)
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>
事務局	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。
会 長	それでは、次第3 (1) 令和3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。
事務局	(資料1ついて説明)
会 長	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、ご意見、ご質問がありましたら、おっしゃっていただきた いと思います。
委 員	8ページの要対応件数101件とありまして、これがいわゆる特定空家等 に該当すると思いますが、これの解決済件数57件の解決済みとは、除却がさ れたという理解でよろしいでしょうか。
事務局	除却もしくはその指導内容にもよりますが、修繕として指導をしている場 合、その修繕なされた場合も解決済みの件数に含んでおります。
委 員	わかりました。また、未解決の件数が44件ありまして、6ページの特定空 家等の認定のフローで、この命令段階や勧告段階まで行っている物件もいく つかありますか。あるいは、この助言・指導の段階で、とどまっている物件が

	<p>圧倒的に多いのか、そのあたりを教えてくださいと思います。</p> <p>この質問の意図につきましては、近年県内の自治体の中でも、例えば命令段階で義務を履行しないときには、これまでは土地の住所だけが公開されていたものを、所有者の氏名や現住所も公開をするといったことで、義務を履行することを推進するというような取組を行っている自治体が出てきております。そういう意味で、命令・勧告まで行った時に、ほったらかしになっている物件に対して、どのように対応が必要なのかということについて、お話をお伺いできたらと、ご質問させていただきます。</p>
事務局	<p>8ページに記載しております、未解決件数の44件については、すべて助言・指導の件数になります。ここから勧告・命令に至ったものはありません。未解決については、一度の指導だけでなく、年1回程度のパトロールを行いまして、解決に向けて再度指導を行っているところです。</p> <p>また、過去にも略式代執行に至ったものはありますが、勧告・命令に至ったものはありません。</p>
委員	<p>3ページのところで、空き家情報バンクの登録件数、成約件数が非常に伸びていると思いますが、この成約している物件は売却の物件が圧倒的に多いのでしょうか。一般的に賃貸のニーズが移住者には多く、所有者は売却がしたいということで、ミスマッチが起こっていることも聞いたりしますが、この賃貸物件と売却物件というのが、おおよそどれぐらいの比率になっているか、わかれば教えてください。</p>
事務局	<p>空き家情報バンクに登録されている物件自体が、売却希望の物件が圧倒的に多い状況でして、成約も必然的に売却の件数の方が多くなっております。</p> <p>ただ、賃貸もゼロというわけではございませんので、いくらかの成約がある状況です。</p>
委員	<p>令和3年度から、空き家情報バンク活用支援事業補助金を運用されているのは、とても画期的な取組だと思いますが、例えば利用者の方で賃貸ニーズが多い場合であれば、豊岡市では、賃貸として登録する物件の所有者に対しては、片付け費用の一部補助するといった賃貸物件を増やすため、インセンティブのある取組をなされております。この空き家情報バンク活用支援事業補助金の制度があるのであれば、賃貸に関しては少し条件が良くなる補助金や、賃貸のみを対象とした補助金をご検討されることは、利用者ニーズに対応することに繋がるのではないかと思いますので、ご検討いただければと思います。</p>

事務局	<p>運用が始まったばかりの制度ですので、利用者、使用者のニーズ等も把握しながら、基本的には市補助金となっておりますので、要綱改正等々につきまして、赤穂市と相談しながら改善に努めたいと考えております。</p>
委員	<p>空き家バンクの登録は所有者がされるということですが、心配するのは高齢のご夫婦で夫が亡くなって妻が引き継いだとして、その方が認知症であったりする場合がある。そういった時には登録や様々な手続きを別の方が行うことは可能でしょうか。また、登録や判断が出来ない方々が相続人になっているというケースはないのでしょうか。そのような場合に、親戚の方が登録をすることは可能でしょうか。</p>
事務局	<p>登録の事務手続きを別の方が行うことは、特に問題は無いと思っております。また、ご自身で手続きが難しい方には不動産業者を紹介しまして、その方に手続きを依頼する方法があると助言しております。</p>
委員	<p>過疎化が進行し空家の近隣にも住人がいないため、相続人が存在しても地域との関りがなく、相続人がわからない空家が点在している。</p> <p>相続した者は、近くは神戸あるいは遠くの県外へ転出し、地域でも状況が把握できないので放置状態です。行政側でも状況把握できないと思います。</p> <p>災害危険区域に点在している空家も相当数あるわけで、不安が多くあり、そのあたりどこまで追求していくのか、また所有者とどう接点をとっていくのかお聞かせください。</p>
事務局	<p>基本的には6ページに記載のとおり、自治会からの情報提供を基に所有者調査等を行います。その他にも個別で相談があった場合に対応しております。個別に危険な空家の情報があった際は、自治会へ情報を共有し空家対策を行っております。</p>
委員	<p>自治会も住民が少なく、1世帯2世帯では自治会として存続できない中で、自治会に加入しないという住民もいらっしゃる。</p> <p>かつては多くの住民が居住していたが、様々な理由で転居され、その相続人が管理することもなく空家を放置している。</p> <p>自治会としてもどう介入して良いのか、勝手に手出しできないので、心配・不安を抱えています。</p>
事務局	<p>市内の空家については、平成28年度に空家の実態調査をしており、老朽度の高い空家については、ある程度把握しております。</p>

	<p>特定空家等というのは周辺に悪影響を与える空家というところで、その空家については所有者等の調査を行い、状況の改善をするように指導等を行っているところです。</p> <p>その他の周辺に悪影響がみられない空家については、現状そのままになっておりますが、もちろん自治会からの情報提供があれば現地調査を行い対応しております。</p>
委 員	<p>窓口に相談に行けば、協議と対策を考えていただけるのですか。</p> <p>たとえば、老朽が進み害虫などが住み着き、衛生上有害である場合なども相談に行けばよろしいですか。</p>
事務局	<p>はい、そのような状況のところがあれば都市計画課の方に相談いただければ対応を検討いたします。</p>
委 員	<p>今まで相談はなかったですか。</p>
事務局	<p>もちろんありました。その場合は6ページのフローに従って対応しております。</p>
委 員	<p>対応していったということですね。</p> <p>分かりました。では、これから窓口に相談するようにします。</p>
会 長	<p>他にありますでしょうか。</p> <p>他に無いようでしたら、(2) 空家等活用促進特別区域制度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2、資料3、資料4について説明)</p>
会 長	<p>ただいまの事務局からの説明に対してご質問等はございますか。</p>
委 員	<p>区域案の地図の中で公共施設の坂越小学校を区域外としたということですが、近くの坂越幼稚園は区域内でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>はい、今の時点では幼稚園・保育所は区域内に入れております。</p> <p>小学校、市営住宅は敷地が広く区域を分割するような状態になっていましたので、区域から除外しております。</p>

委員	<p>幼稚園などは大変古い建物で、関係者としては残してほしい建物の一つですので、区域に入ってしまうと利活用されてしまうような感じがしたものですから、今伺いました。</p>
委員	<p>資料4のアンケートの中の3ページ目の今後のこの地域の活力維持するために必要な施設というのは、これはあくまで空家所有者の方が考える施設ということですね。</p> <p>例えば、今回特区申請を検討されるにあたって、いろんな都市計画法における用途制限の緩和を受けることができるわけですが、大きく三つ、一般住宅に用途変更が可能になることや、一回更地にしたものでも新築ができる、三つ目が用途変更に関して用途の幅が広がるという、この三つの緩和を受けられることが大きな点だと思います。この地域においては、特にこの三つのうち、どのニーズが一番多くあるかということを是非知りたいところであります。この地域の空家の相談やその活用の相談等を受けられている中で、どのニーズが多いのか、この特区を申請するメリットとして考える部分がどこにあるのか、住民説明をされている中で思われているところがあればぜひ教えていただきたいのですが、どうでしょうか</p>
事務局	<p>地区の方のご意見等を伺いますと、やはり昔の大道周辺は店舗等が多く、大変栄えていたという意見がありました。実際に説明会やこのようなアンケートを取った結果、店舗経営やカフェができると良いという意見が多かったです。</p>
委員	<p>用途が広がるということが非常に重要だということですね。その場合、この地区は景観形成地区でもありまして、事務局の方もご確認されていると思いますが、駐車場を敷地内にどう確保するかというのが大きな問題になってくると思います。例えば、自分自身の敷地の中におそらく前面道路からセットバックしないといけない建物が多いようにと思いますが、その中で駐車場を自敷地で確保することが難しい場合に、どこかにまとまった月極駐車場などがないと、おそらく移住者は車をもって転居される方が多いと思いますので、そのような場合の駐車場について、どのように提供・供給されるお考えがあるのか教えていただければと思います。</p>
事務局	<p>駐車場につきましては、基本的には事業者によって準備していただきたいと思っております、努力義務として駐車場の確保をお願いしようと思っております。現在、坂越の海岸沿いには観光駐車場もありますので、観光客にはそういったものを利用してもらい、対応できればと思っております。</p>

委 員	<p>実際この空家を自身が活用される方については、常時の駐車場が必要だと思いますが、この地域は例えば月極の空き駐車場が比較的あるのか、空き駐車場がそもそも少ない地域であって、そのあたりについても何か考えなければいけない地域なのか、そのあたりの実態はいかがでしょうか</p>
会 長	<p>この坂越は本当に土地が元々無いところで、ふるさと海岸という埋め立て地を臨時の駐車場的なもので活用していますけれども、それ以外のところは坂越トンネル付近に市の敷地があるので、そういったものも含めて、駐車場対策として全体的なものを考え、営業するのに自敷地に1台2台確保しても景観形成地区に相応しくない住宅あるいは店舗になってしまう可能性もあるので、その辺は今回の特区を踏まえた上で駐車場対策を観光の点あるいは住民居住の駐車場も含めて考えていくべきでだと考えおりますので、今後の課題とさせていただきたいと思います。</p>
委 員	<p>ぜひご検討いただければと思います。 ありがとうございます。</p>
事務局	<p>今、会長に説明していただきましたけれども、店舗利用者の駐車場については、現状のふるさと海岸の駐車場を利用する点と、居住者の駐車場についても県との用途協議の中で緩和できる用途に駐車場という項目を付けたいということで市から提案させていただいております。</p> <p>逆にそうなれば空家を潰して駐車場に変えられてしまう恐れがあるのではという意見がありましたが、景観形成地区内では、敷地に駐車場を作る場合は景観の建物と街並みが合うように正面に門を作っただき、その門の中に駐車するような景観基準があります。そういう景観基準に合った駐車場に限っては用途上許可するといった条件付きにするとか、現在も大道沿いには古民家の中に車を入れて駐車場として使われている建物もあります。古民家の景観を残した形で、中を取り払い、車が入るようにして利用している。景観を維持できるように、今の形を残して駐車場として利活用する場合は条件付きで用途変更を認めることができないかなというところで県と協議しておりますのでご容赦願います。</p> <p>今の空家を活用しようと思うと敷地が狭く駐車場が取れないので、新たに駐車場を作ることになれば隣の空家を潰すことになる。そのあたりが難しい点ですので検討させてください。</p>
委 員	<p>私事ですが昨年だけでも、いろんな教え子たちが赤穂に来たいということで、一番は坂越なんです。非常に若者に人気があり、SNSにも流れています</p>

	<p>ので、悠長なことではなく、きちっと整備をすると本当に沢山のお客さんをお招きでき、空家を店舗として活用できると思います。</p> <p>大変洒落た古民家が残った、いい景観の中で食事をしながら、非常に沢山お客さんが来ておられるのを見てびっくりしました。</p> <p>早急に進められた方がその効果が大きいのではないかと思いますので、よろしくをお願いします。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>4月からの運用でよろしかったですか。</p>
事務局	<p>本年度中に申出しまして、県に指定していただき、4月からの運用になればと考えております。</p>
会 長	<p>本日のご意見等も踏まえて早急に整備し、県に申し出たいと思います。</p>
委 員	<p>今回のこの特区制度、住民の方には空家の届出をしなければいけない義務が発生することになりますが、地元で説明された際に義務が新たに課せられることについて何か反論だったり意見だったりとかありましたでしょうか。</p> <p>比較的そういうことはすべきだということで住民の皆さんも前向きに受け止めていただいているという印象でしょうか。関心事として教えてください。</p>
事務局	<p>空家情報の届出の義務化について、質問はありましたけれども、それが煩わしいものだとかそういう意見はありませんでした。義務化になって何か罰則やそういったものはありますかという質問等があり、罰則等はないということ、ただ管理不全な空家となり特定空家等に認定された場合は、指導の対象になりますといった回答をいたしました。</p>
委 員	<p>はい、分かりました。</p>
委 員	<p>先ほど空家の利用についての指導というお話に関連してですが、以前、空家の施設を民泊として利用したいということでお話がありました。自治会にも連絡があったため、地域住民にも通知いたしました。しかし、二年三年経過しますが、何らそれに対する準備、改装等が行われておりません。</p> <p>また、それに合わせて駐車場等々も考えての対応をしないといけないと思いますが、何ら一向に動きがないのが現状です。市では把握されていますか。</p> <p>地域住民の中では、どうなったのか、どう進展していくのかという不安があり、それらの対応等について指導等していただけるのかお聞かせ願いたい。</p>



会 長	この件は、坂越の空家ですか。
委 員	御崎の空家についてです。
会 長	事務局は把握していますか。
事務局	この案件については把握しておりません。
会 長	この件については、(3)その他 として個別にご相談していただきたいと思います。 空家等特区制度について、他にありませんか。 他に無いようでしたら、(3)その他 に移りますが、この際ですから皆様から何かありませんでしょうか
委 員	区域内の空家の用途変更について、先ほど委員の方からもありました民泊については基本的には認めないということですか。ホテル・旅館ということで宿泊事業者が宿泊専用施設として使用するのであれば大丈夫だけれども、住宅の一部を民泊に使うとか、あるいは簡易宿所として運営するということは今回認めない、あるいは地域の方が望んでいないという理解でよろしいでしょうか
事務局	民泊施設については住宅として使われている物を民泊として使う場合は、用途変更が必要ないと聞いておりますので、特に規制等は考えておりません。
委 員	できるということですね。
事務局	昭和46年の線引き以前からある住宅については、当然住宅としての既得権がございますので、それを民泊にするということは制度上可能になっております。
委 員	地域の中からは空家を民泊として活用することに関して、新しい居住者が民泊をしながら居住をするということについて、そういうことを受け入れないというような地域も多々あるとは聞いておりますが、坂越の場合は比較的そのようなことに関しても柔軟に対応される、あるいは地域の方から民泊はあまり歓迎できないなという意見等はいかがででしょうか。
事務局	民泊は歓迎できないという意見は聞いておりません。また、都市計画法の審

	<p>査会案件になっても宿泊施設はできないので、坂越としては旅館・ホテルの宿泊施設は欲しいというところですので、用途上にホテル・旅館を加えさせていただきたいと考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>はい、よく分かりました。ありがとうございます。</p>
<p>会長</p>	<p>他にございませんか。  無ければ、本日の議事は全て終了いたしました。  以上をもちまして、令和4年度第1回赤穂市空家等対策協議会を閉会いたします。  本日は長時間にわたりまして、熱心にご協議を賜りまして誠にありがとうございました。</p>