

2025年 7月28日

議員視察報告書

赤穂市議会

議長 西川 浩司 様

議員氏名 荒木 友貴

下記のとおり、行政視察を実施しましたので、報告します。

記

1. 実施日

2025年7月9日(水) 13:30～15:00

2. 調査市及び主な調査項目(詳細については別紙のとおり)

兵庫県西脇市

(1) 空家等活用促進特別区域の指定に関する取組みについて

- ・ 鳴地区及び芳田地区の特区指定に関する関係機関・地元との調整について
- ・ 空き家改修費補助等の関連補助制度の利用状況について
- ・ 特区指定後の効果について
- ・ 今後の課題・展望について

別 紙

視察地：兵庫県西脇市

日 時：令和7年7月9日（水）13時30分～15時00分

場 所：西脇市役所 西脇市議会委員会室（兵庫県西脇市下戸田128番地の1）

説明者：西脇市議会 総務産業委員長 村井正信 氏

西脇市建設水道部 建築住宅課 課長 久下 雅生 氏

西脇市建設水道部 建築住宅課 移住定住・空き家対策推進室 植木 敬介 氏

その他の公共施設等視察場所

- ・西脇市嶋地区、芳田地区

【目 的】

赤穂市では、西脇市と同時期に坂越地区を空家等活用促進特別区域に指定し、空き家所有者への意向確認調査や空き家活用について、市建築係・DMO・宅建支部が連携し相談体制を取っている。しかし、まだ意向確認ができていない所有者が存在したり、指定地区外でも空き家増加が深刻で特区指定の要望を聞かれる状況である。そのため、西脇市が嶋地区について芳田地区を特区に追加された経緯や、現在の特区制度の運用状況を学びたいと考え視察した。



嶋地区風景



嶋地区内 景観形成重要建造物



芳田地区風景

【内容】

- ・西脇市の都市計画区域等の概要は、市街化区域（市域面積の約5%）、市街化調整区域（市域面積の約55%）、都市計画区域外（旧黒田荘町、旧西脇市で市域面積の約40%）となっている。
- ・西脇市内は、全部で8地区（西脇、津万、日野、重春、野村、比延、芳田、黒田地区）からなっており、この内津万地区の一集落である嶋地区（令和5年3月31日指定）、芳田地区（令和6年1月19日指定）が空き家等活用促進特別区域に指定されている。元々市内8地区の代表区長会と8地区で特区の説明会を開催し、前向きな地区に説明を行い指定に至っている。
- ・嶋地区では、国道175号西脇北バイパスの整備が令和8年3月31日開通予定で整備中であるが、この道路の開通によって現在地域幹線道として使用されている国道175号線沿いの地域活力の低下が危惧されていた。地区の代表区長が前向きに取り組まれたことと、まちづくりプレーヤー（播州織作家の玉木新雌氏 **tamaki niime**）が旧家（令和5年度に景観形成重要建造物等に指定）を活かしたまちづくりに取り組む意向があったため、特区指定が進んだ。最初は嶋地区と大垣内地区の2集落の区域で指定に向けて取り組んでいたが、課題整理ができずに1集落での指定となった。
- ・芳田地区は、令和4年4月1日に空き家等活用促進特別区域の指定等による空き家等の活用の促進に関する条例施行がされた後、令和4年5月に芳田地区自治協議会空き家対策プロジェクト委員会が開催され始めた。市から同年8月に特区制度の最初の説明を行っている。芳田地区内の8集落の意見をまとめるのに時間を要したため、令和5年10月に特区指定の案が確定した。
- ・特区制度の課題としては、空き家所有者への優遇制度（売却が容易となる制度）と捉える方が多いが、残された方のための制度と詳しく説明している。

【質疑応答】

（1）嶋地区および芳田地区の対象住宅数、現在の空き家数を教えてください。また、空き家所有者への調査をされている場合、調査の内容、方法、回答件数及び登録の状況について教えてください。

→視察日時点での空き家数は嶋地区21件、芳田地区49件である。兵庫県条例第22号、空き家等活用促進特別区域の指定等による空き家等の促進に関する条例様式第2号の内容に基づいて調査している。空き家調査は嶋地区は市からの郵送、芳田地区は地区自治協議会で実施している。調査回答件数は、嶋地区12/23（52%）、芳田地区26/56（46%）となっている。※分母の数が違うのは当初の対象件数から、登録・売却等により空き家に入れ替わりがあるため。

（関連質問）

●芳田地区の8集落の意向をまとめるのに時間を要したと言われましたが、それぞれの意向にはどのような特徴がありましたか。

→芳田地区の北側エリアでは観光苺農園をされるなど農家住宅の考え方があった。用途変更のメニューは嶋地区のメニューを基本にプラスアルファしている。芳田地区では特に店舗が地区内に無いことに危機感を感じて指定に動いている。

●西脇市ではコンパクト・プラス・ネットワークの取り組みを進められてきたが、各地域ごとに特区指定を認める方針は、市の上位計画とそごが生じるのではないのでしょうか。

→確かに上位計画との関係からすると、希望する地区すべてが特区になるということは課題が残る部分もある。芳田地区の特区指定の際には、1件だけ集落から離れている物件については、地域から要望はあったが特区指定区域には加えないという調整も行った。

(2) 空き家活用ゾーンと地区中心部及び地域主要道沿いゾーンとの区域分けに至った経緯、嶋地区及び芳田地区で用途変更のメニューの差が生じている理由について教えてください。

→いずれの地区も、活力維持に資する施設の集約がゾーンわけの経緯である。メニューに差が生じている理由は地元調整の結果で、芳田地区は嶋地区のメニューを参考にしつつ、独自に欲しい用途を追加している。

(3) 庁内の担当課との連携状況と、庁外との相談機関・連携状況について教えてください。特に宅地建物取引業協会北播磨支部との連携と相談状況を教えてください。

→庁内連携は、空き家活用全般と同様に必要に応じ連携している。元々特区指定時には都市計画部局と住宅部局が同じ部署だったため、指定にあたっての作業はスムーズに行えた。今も移住問題の根幹は「住宅問題」であるという視点から協力して取り組んでいる。庁外連携は、現在のところ空き家バンクでの連携がメインで、活用方法や改修計画に関する連携には至っていない。宅建建物取引業協会との連携は、空家活用特区指定前から土地活用等について意見交換を行っており、特区指定時もスムーズに連携協定を締結できたが、空き家バンク以外では大きな成果はない。

(関連質問)

●市から行っている実務面での芳田地区への協力は他にありませんか。

→例えば地元から空き家の活用に関し依頼があった場合、市が地元で代わって登記や納税管理情報を調査し、持ち主に通知を送る協力をしている。その際の手数料や通知を送る郵送料は市が負担している。また、8月30日に兵庫地域創生フェスタのパネラーとして自治協議会の方へ出席してもらい活動のPRをしている。

(4) 地元自治会等との指定前後の協議・調整状況を教えてください。

→条例制定前から、市から市内全自治会に毎年空き家調査を依頼（現在も継続中）している。条例制定後、市内8地区で制度説明を行い、さらに希望のあった地区に対して説明回答を継続的に行い、希望があれば集落単位でも説明会を実施した。特区指定後には、嶋地区では地元自治会と空き家調査、まちづくりプレーヤーと用途変更等の相談を行っている。芳田地区では芳田自治協議会が空き家調査を行い、当自治協議会空き家対策プロジェクトの委員会に行政の担当者が出席している。

(関連質問)

●毎年空き家調査を行うのは大変な作業だと思うが、どのような手順で行われていますか。

→毎年、空き家カルテを作成していて自治会とデータを共有している。自治会費の未納や樹木の繁茂などがあり自治会から空き家かもしれないと相談が上がったときに、市が調査し持ち主に資料を送る。行政としては、空き家となった時点で持ち主の連絡先を把握したいので、5月の固定資産税の徴収のお知らせの中にチラシを同封する。ただ、空き家の定義は各自で違うため、年数回でも帰ってきている場合や遠方でも自治会費を払うなどしている場合、自治会の考え方で空き家と登録しないケースもある。基準を厳格化しないことで、負担を軽くし毎年度の調査協力をして頂けるようにしている。

(5) 議会との指定前後の協議状況を教えてください。

→嶋地区については令和5年4月の議員協議会で指定の報告をしているが、芳田地区については特別な対応はしていない。

(6) 令和5年度以前の既存事業(起業・第二創業促進支援事業)と令和5年度以降の施策(空き家活用支援事業、移住支援事業補助金の拡充)の利用状況、特区指定後の関連について教えてください。

→令和5年度以前からある既存事業については、嶋地区、芳田地区ともに検討はされたが活用に至らなかった。空き家活用支援事業については、嶋地区0件、芳田地区2件となっている。

→特区指定後の効果としては、嶋地区は活用実績5件(住宅2件、店舗等3件)で、今年の6月から3施設(カフェ+交流施設、レストラン、民泊)の活用が行われる予定であったが、開業が遅れ8月オープン予定となっている。全て玉木氏が関係した物件である。芳田地区は活用実績10件(住宅9件、店舗1件)である。店舗は空き家活用事業補助金を使用し、ワイン関係のお店を今後開業予定である。芳田自治協議会が積極的に空き家バンクの登録依頼から活用希望者の案内を行うなど、地域を挙げて取り組んでいる。

(関連質問)

●空き家活用支援事業の利用件数が少ない要因をどう考えていますか。

→当該事業を活用するには耐震化までしないといけないため、対応しようとする2千万円近くかかるケースもあり活用しないほうが良いと判断されたからだと思う。

●嶋地区と芳田地区は空き家活用に関わる方が個人と団体という所に大きな違いがあると感じますが、地域の中での動き方はどうですか。

→嶋地区は玉木氏が熱心に動き、目を付けた物件を拠点として改修し、活用する中で関係者を巻き込んでいる感じである。芳田地区は協議会の中に、地元の建築、電気、自動車、司法書士や行政書士などの関係者を巻き込み地元として動いている。空き家バンク登録も協議会が指定した業者を通じて登録をする仕組みを取っているため、活用実績が高くなっている。

(7) 他地区への指定区域の拡大や、制度の見直しなどについて課題・展望を教えてください。

→嶋地区と芳田地区以外では、現在特区指定を目指す動きはない。今後の課題としては、嶋地区では令和7年8月以降の店舗活用がスタートした後、利用者が増え、さらなる空き家等の利活用が進むことを期待している。芳田地区は芳田自治協議会が中心となり、地元業者との連携を図りながら活動を続けているが、無給での活動がメインとなっており、持続可能な体制づくりが課題となっている。

→市の展望としては県の規制緩和（都市計画法第34条第14号に係る基準、提案基準25、27）により、市街化調整区域における特区指定のメリットが少なくなってきている。また、現在西脇市においては、区域区分の廃止に向けた協議を進めており、廃止されれば、さらに特区指定のメリットが少なくなる。

（関連質問）

●せっかく特区指定を行ったのに、西脇市全体が区域区分を廃止すると今後の地区の魅力減少につながる可能性が生じることに嶋地区や芳田地区からは反発はありませんか。

→区域区分を外すことで独自性は薄まるが、元々空き家活用支援事業の補助金を使うケースが少ないので特に問題は生じていない。今後区域区分を廃止した後にも、これらの上乗せ補助を残すかどうかの検討が課題だ。

●区域区分の廃止は、隣接した加西市が先駆けて取り組み出したことの影響が大きいと思うが、西脇北バイパスが完成する令和8年春を目指すのですか。

→特別用途地域の調整に時間を要するため、4年後の廃止を目指している。

●特区で今後の課題解決に向けた新たな動きはありませんか。

→芳田地区では、地元で宅建業の資格を取って取引を行えるようになりたいという声が上がっている。管理活用支援法人や特定居住支援法人に指定してほしいという声もあるが、法人指定をすると行政が特定の業者を優遇することは難しいことから今後の課題となっている。

【所感】

西脇市を訪問し現地視察を行った結果、現在建設中の国道175号西脇北バイパスが縦貫しており、完成すれば嶋地区の現在沿道サービスを提供している店舗等が打撃を受ける状況がよく理解できた。また、芳田地区は河川を取り巻く盆地沿いに広がる独立した集落で、西脇市中心部のバイパス建設の動きとは別に、独自で空き家対策に取り組もうとしている状況が理解できた。両地区とも「空き家活用支援事業」の補助メニューは、耐震化のハードルが高く費用対効果の観点からあまり使われてはいなかった。しかし、それ以上に特区指定を契機に地域にプレーヤーが入るようになったこと（嶋地区）や、必要な知識や技術を持つ地元住民の連携体制ができたこと（芳田地区）の成果が大きいと思われる。

赤穂市においても坂越地区は今後「坂越のまち並みを創る会」がNPO法人化され、内部に建築・設計関係の専門家も入り実際に動ける体制づくりができつつあることが期待できるが、西脇市のように全市的に負担にならない方法で空き家調査を継続したり、宅建業者との連携分野を増やしていくことを進める必要があると感じた。特に今後赤穂市内で第

2、第3の特区指定の動きが地元から出た場合に、その地域独自のメニューを設定したり、人・モノの導線を県道・国道の整備と合わせて見据えることが必要になる。

また、北播磨の加西市・西脇市が区域指定の廃止を目指すように、特区指定に関しては町域全体を指定する自治体、区域指定を外す自治体と次のステップを考える自治体も出てきており、赤穂市も市内の重点エリアという位置づけだけでなく、近隣市町との交通網や企業等の進出可能場所の立地も意識して政策的に取り組む必要があると感じた。