

会 議 録

1	会議名	平成29年度第1回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	平成29年6月8日（木曜日） 13時30分～14時50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）明石委員（会長）、目木委員、釣委員、岡野委員、内藤委員、大上委員、安枝委員、谷川委員、近都委員</p> <p>（事務局）古津建設経済部長、澗口建築担当課長、長棟建築係長、内波主事、東技師 （株）かんこう 神戸支店 松本課長</p> <p>○欠席者</p> <p>無し</p>
5	傍 聴	傍聴可、傍聴人0名
6	協議事項	<p>(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について</p> <p>(2) 空家等対策計画について</p> <p>(3) 空家等対策の現状と課題について</p> <p>(4) 空家等対策の基本的な方針について</p> <p>(5) 策定スケジュールについて</p> <p>(6) その他</p>
7	会議の内容	別紙のとおり

事務局	<p style="text-align: center;">— 1 開 会 (1 3 : 3 0) —</p> <p>ただ今から「平成29年度第1回赤穂市空家等対策協議会」を開催いたします。私は、本協議会の事務局を務めます建設経済部建築担当課長の澗口でございます。協議事項に入るまでの間、進行を務めますので、よろしくお願いいたします。それでははじめに、会議資料の確認をさせていただきます。</p> <p style="text-align: center;">—資料の確認—</p> <p>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。委員総数9名のうち、本日の出席者は9名。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。</p> <p>また、本協議会は、設置要綱第6条第4項の規定により、原則公開となっておりますので、会議録及び資料をホームページで公開するほか、会議の傍聴についても受けたいと考えております。そこで、この場で傍聴の取扱いを定めたいと思います。</p> <p>取扱い（案）について事務局の内波からご説明いたします。</p> <p style="text-align: center;">—【資料1】について説明—</p> <p>説明は終わりました。本協議会における傍聴の取扱いについて、何かご異議ございませんでしょうか。</p>
委 員	異議なし
事務局	<p>「異議なし」とのお言葉をいただきましたので、本協議会における傍聴の取扱いについては案のとおりに定めることといたします。なお、本日は傍聴の申出がないことをご報告いたします。</p> <p>それでははじめに、設置要綱第5条第1項の規定により、会長を務めていただきます、明石市長からご挨拶をいただきます。</p>
会 長	<p>皆さん、こんにちは。</p> <p>本日は第1回の「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、お忙しい中、ご出席をいただきましてありがとうございます。また、このたび、委員の委嘱をお願いいたしましたところ、快く承諾をいただきました。重ねて御礼を申し上げたいと思います。</p>

	<p>さて、空家等の問題に関しては、ご存知の通り、新聞紙上等いろいろなところで大きな課題となっております。赤穂市でも平成27年1月に「赤穂市空き家等の適正管理に関する条例」を制定いたしております。これは、空家が朽ちている、危険であるということで、何とか行政の力を借りて、あるいは条例等の法律の力を借りて、きちんとできないかということが発端でございました。幾分内容も変わってまいりましたけれども、まちづくりのひとつとして一面的ではありますが努めてまいりました。ところが、国におきまして、平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、施行されております。その法律により、どの団体においても空家等対策計画を作成し、その計画に基づいて、しっかりと施策を計画的に執行して下さいということになっております。そこで赤穂市におきましても、少子高齢化や若者の市外流出等のいわゆる人口減少もありまして、ますますこれからは空家が増えていくだろうと考えられますので、そうしたことも踏まえまして、空家を地域の資源と捉えまして、空家の利活用を考えていこうということで、この計画を策定いたします。そこで委員の皆様方にお知恵を拝借して、立派な計画をつくっていこうというのが、この協議会の目的であります。そういった意味では、委員の皆様にはご迷惑をおかけし、しんどい目にあわせることも多々あると思いますが、ひとつご協力のほどお願いいたしまして、非常に簡単ではございますけれども、開会にあたりましてのご挨拶に代えさせていただきます。これからお世話になりますが、ひとつよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、次第2 委員紹介に移ります。</p> <p style="text-align: center;">—以下、委員紹介—</p> <p>続きまして、事務局の職員を紹介いたします。</p> <p style="text-align: center;">—以下、事務局紹介—</p> <p>それでは、以降の議事進行につきましては、明石会長にお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは次第に基づきまして、進めて参りたいと思います。</p> <p>まず、3 協議事項</p> <p>① 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について と、</p> <p>② 空家等対策計画について</p>

事務局	<p>関連がございますので、事務局から説明をお願いいたします。</p> <p>—【資料3】、【資料4】、【資料8】について説明—</p> <p>別冊資料の1～6に法律、国の基本指針等の詳細を添付していますので、次回までにご一読をお願いします。</p> <p>次回の協議会では空家等対策計画の素案をご提示し、ご意見をいただきながら赤穂市にふさわしい計画を策定したいと考えています。</p>
会長	<p>資料3、4、8に基づく説明を事務局からいただきました。今日初めて見られた方も多く、内容についてわかりにくいかもしれませんが、現在のところで、ご意見やご質問等あれば、ご発言をいただきたいと思います。</p>
委員	<p>(意見なし)</p>
会長	<p>それでは、続きまして</p> <p>③ 空家等対策の現状と課題について</p> <p>事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>—【資料5】、【資料7】について説明—</p> <p>今後、庁内検討委員会において、これらの課題に対応するための基本的な方針を定め、具体的な施策について検討を進めることとしています。これらについては次回の協議会でご提案させていただきたいと思います。</p>
会長	<p>事務局から資料5、7に基づき、空家等対策の現状と課題についての説明がありました。市の総合戦略等の基礎となる人口ビジョンや各種統計の結果を踏まえたデータの説明、28年度に市が行った空家実態調査の内容、空家等に関する課題、これまでの赤穂市の取組みといったようなことの説明を受けました。何か聞いておきたいことがあれば、ご意見をいただきたいと思います。</p>
委員	<p>P6の「3）現地外観調査」の「空家等判定調査項目」に電気メーターとガスメーターはあるのですが、水道メーターがありません。水道メーターは、住んでいるか住んでいないかが一番よくわかる項目だと思うのですが、なぜですか。</p>

事務局	<p>P5の調査フローの中程の「調査対象建築物の把握」のところをご覧ください。平成24年度に各自治会にお願いした空家等実態調査結果、水道の閉栓情報、水道未使用情報とあります。最初に水道の情報で候補をピックアップし、その次の段階として、現地に行って、電気メーターなどP6の調査項目で再度確認したということです。</p>
委員	<p>それはわかるのですが、空家を把握するのなら、前に書いてあっても、やはりP6にも入れておいた方がわかりやすいのではないかと思ったのですが。</p>
事務局	<p>調査の流れに沿って資料を作っておりまして、水道の情報は庁内の情報になりますので、現場に行かなくてもデータとして確認できたというところでございます。</p>
委員	<p>P15の特定空家に対する措置の関係で、D判定（解体が必要と思われる）が64件、C判定以上（老朽化が著しい）が548件とありますが、危険なのはどれなのか。また、D判定の64件にも市が所有者に解体してほしいと要望しているのかどうか、その辺を教えてください。</p>
事務局	<p>適正管理条例で対象としている危険空家については、危険空家の補助金交付要綱に基づき、庁内の調査会があり、自治会から情報が上がってきた案件について、現地調査を行い、点数を付けています。点数が100点以上で危険空家となり、条例に基づく指導、助言からスタートするものです。</p> <p>P15の判定については、市内全域の空家と思われるものについて、県のガイドラインに基づき、外観目視による現地調査をした結果でランク付けしたものです。Dランクが管理条例でいう危険空家ではございません。</p> <p>Dランクについては、すべて確認してありますが、田んぼの中にある倉庫など、近所には迷惑にならないようなものもあります。住宅に限らず倉庫や店舗等も含めすべての建築物を対象に調査しており、中には危険と思われるものもありますが、周りの状況からみて危険ではないものもあると考えています。</p>
委員	<p>危害を及ぼすような危険空家は、いまどれくらいあるのですか。</p>
事務局	<p>P6の兵庫県の空家対策ガイドラインの判定基準は、建物単体の老朽度、危険度を判定する項目になっています。特定空家については周辺にどれだけ影響を及ぼすかという観点がありますが、そこはガイドラインの評価基準から抜けています。隣にどのような影響を及ぼすか、どれが特定空家になるかとい</p>

	うことは、個別具体に見ていかなければならないと考えています。
委員	P7の中段の表（実態調査）とP4の上の表（住宅・土地統計調査）とで空家率に差があります。どうしてですか。
事務局	統計調査と実態調査の結果の違いについてですが、ひとつには、対象の違いがあります。統計調査では別荘や週末住宅も対象としていますが、実態調査は、法に基づく空家ですので、年間を通して使用実績がないことを基準にしています。そこで空家数に違いが出てきます。 もう一つは、統計調査はサンプリング調査であり、赤穂市内の数箇所をサンプリングした数値を市で全体化しています。このため統計調査は実数とは合っていないと承知しています。
委員	P10の所有者の年齢は、あくまで所有者が分かった場合のデータだと思います。例えば相続していない、相続する方がおられないなど、所有者が不明のケースはあったのですか。
事務局	実態調査の中では、短い期間の中でかなりの件数の所有者を特定する必要がありましたので、そこまでは確認できていません。条例に基づく情報提供は28件あり、今3件が調査中ですが、3件については、相続人がたくさんいて、追いかけていくのに時間がかかっているという状態です。
委員	相続していないケースはありますか。
事務局	情報提供いただく物件については、多いです。
委員	資料7の条例に基づく対応状況のところでは、除却費補助金交付件数9件、除却等処理済15件ということで、6件は自らの費用負担で除却されたということだと思います。これは交付申請をしたが、基準を満たさなくて結果的に自分でされたのか、最初から自分でされたのか、もしおわかりであれば。
事務局	基準に合わなかったのは1件で、それ以外はすべてご自身でされたということです。自治会から情報提供いただいて立入調査をするのですが、立入調査をするという市の姿勢を見た段階で、指導に行くまでに潰して下さったケースもあります。
委員	補助金を使おうとする人はどういう人ですか。その場に住んでおられない方

	が多いとか。一概には言えないですか。
事務局	そうですね。一概には言えません。
委員	自らの費用負担でされるのは良い傾向で、6件もいらっしゃるのは、びっくりしました。1件はどのあたりが適合しなかったのですか。
事務局	空家の除却費の補助金では、国の補助金と県の補助金を入れ、それらの交付の要件と市の交付要件を一致させています。国費をもらうにあたっては、不良住宅の測定基準で点数をつけ、100点を超えるという要件があり、立入調査をして点数をつけた結果100点にならなかったものが1件あります。
委員	100点にはならないが、危険空家だと認定されるケースもあるということですか。
事務局	そうです。
委員	P6の「外観目視による建築物の老朽化・危険度判定」について、①から⑤に「不明」の項目があります。建築物の状況は明らかにわかると思うのですが、この「不明」という項目を付けなければならないのですか。
事務局	これは県の基準になるのですが、空家は基本的に個人の財産で、実態調査は条例等に基づく調査ではないので、敷地の中には立ち入っておりません。実態調査では、危険空家でない通常の中古物件もありまして、事前に通知することなく、民地に立ち入ることができないので、道路等からの外観目視になり、確認できない項目も実際はあるということです。
委員	本来であれば、傾斜を見るのであれば、レベルを使い、近くで見れば基礎の割れもわかり、建物の状況がわかりやすい。立ち入りの依頼は難しいのか。
事務局	特別措置法で立入調査をする場合は5日前に所有者に通知をしなさいという規定があります。今回の実態調査においては、市内全域の空家の所有者を調査して5日前に通知するのは費用や時間がかかるので、省略しています。
委員	私は現物を近くで見るのが確実だと思いますが。
事務局	もちろん1件1件、中を見れば精度が上がるとは思いますが、市内全域でその

	<p>ような調査をするのは難しいというところです。</p>
会 長	<p>他にございますか。 それでは、次に協議事項 ④ 策定スケジュールについて 入ります。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>—【資料6】について説明—</p> <p>別冊資料の7以降に市の適正管理に関する条例関連と除却費補助金交付要綱などを添付しています。</p>
会 長	<p>ただ今、策定スケジュールについて、説明がありました。ご意見等ございましたらよろしくをお願いします。</p>
委 員	<p>スケジュールに関する質問ではなく、条例改正案についてですが、たとえば指導、助言など法律と条例とで同じような規定があると思います。同じようなところを削除するのか、条例にも置きつつ、店舗等を対象に加えることになるのか、改正イメージを教えてください。</p>
事務局	<p>各市町で管理条例がつくられる中で赤穂市も管理条例をつくり、そのうちに国が特措法をつくった形になっており、条例と法律が並存しています。基本的に法律に合わせていくということで、法律と同じように住宅以外の建築物も対象にします。内容については、法律にない赤穂市独自に決めている部分は残しながら、法律をすべて補完できるような形で改正したいと考えています。</p>
委 員	<p>並存するところは落とすのですか。</p>
事務局	<p>形式については、各市町村の好みがあるようで、条例と法律で同じ文言が並んでいるところもあれば、落としてしまうという判断もあります。そこは、法務部局と相談して決めていきたいと考えています。</p>
委 員	<p>命令ひとつするにしても法律に基づく命令なのか、条例に基づく命令なのか、両方で命令をかけるのは変な話なので、並存するところは落とすべきなのかと思います。</p>

事務局	他市の条例をみると、「法何条に基づく命令を行う」と条例に書いているところもあります。落としてしまうと、条例だけを見たときに、法と見比べないと全体の手続きが見えてこないということもありますので、法務部局と相談しながら考えていきたいと思えます。
会 長	他にありませんか。それでは協議事項の最後になりますが、 ⑤その他 に入りたいと思えます。聞き漏らしたこと、進め方の提案などあれば、お願いしたいと思えます。
委 員	行政から指導された後に、自らの負担で除却された方がいるということですが、解体業者を探すのが難しかったり、費用もまちまちだったりします。業者の紹介は市でされていますか。
事務局	行政ですので、特定の業者の斡旋はできないというところで、「タウンページをご覧ください」等の一般的な話は窓口でしていますが、そういった制度は持っていません。
委 員	特定空家となる老朽化した危険な空家の話と、空家をまちづくりに利用しまちおこしする話と2面あると思えます。危険な空家の話が中心になっていますが、民間でも古民家を喫茶店や集会所とする動きがまちなかで出てきています。赤穂市ではそういう動きがあるのですか。
事務局	少ないですが、ございます。
委 員	Iターンで、都会で生活していた人が田舎で古い家に住んで農業をしてみたいというのも空家利用のひとつです。そういうものもありますか。
事務局	市の取組みとしてはありませんが、そういったことも含めて庁内の検討委員会で検討していきたいと思っております。
会 長	「お試し暮らし住宅」として、最長13泊使える家が赤穂高校の近くに1カ所あります。これを利用して体験し、2件の方が定住しています。また、調整区域で畑をしたいという方もおられますので、空家の状態を見て、もっと増やしていこうと思っております。福祉関係では、高齢世帯や高齢者と一緒に住む世帯が多い地区で、近所に集まってワイワイ言える場を持ってないかということで、福浦や西有年で自治会長にお願いしています。水回りなどをきれ

	<p>いにする費用は市が出すというようなことを考えていますが、仏壇だけが家を守っており、貸せないという方が多いです。</p> <p>古民家の関係では、花岳寺さんの向かいで改修をやっていきます。</p>
委員	<p>あれは、景観の関係ですか、定住の関係ですか。</p>
会長	<p>今は、単発で一つの法律でという時代ではなくなり、まちづくり全体に関わってくるというところが、空家対策だけを見てもあります。そういった面では、手間暇かかる息の長い仕事だと思っています。</p>
委員	<p>県民センターの前任の方が、古民家の件でずっと私に相談していました。</p>
委員	<p>県では、古民家の調査や再生提案、また、改修費の補助については市町が補助する場合に県もあわせて補助する仕組みを持っています。そういったものの活用も検討していただいたらよいかと思います。</p>
委員	<p>空家の条件について、例えば、昔は建てられたけれども、今は建替えができないというケースがこの中にどれくらいあるのか知りたいのですが。</p>
事務局	<p>基本的には、市街化調整区域か市街化区域かということにかかってきます。北部、西部方面はほぼ市街化調整区域になります。市街化調整区域で利活用を考えようと思えば、都計法の規定があり、その中で土地利用をしていくということになれば、県条例の特別指定区域制度等の活用もしないと、簡単に用途が変えられませんし、建替えも規制されます。その辺も含めて取組んでいかないと利活用はなかなか難しいと考えています。</p>
委員	<p>所有者から言えば、建替えができないからそのまま置いているというところもあるのかなと思いました。</p>
事務局	<p>もうひとつ、御崎、坂越には災害危険区域に入っているところがあります。地形条件から解体費が高いのでそのまま残しておいていかれる。危険区域からの移転事業等もできるのですが、高齢でいまさら移転しないという場合はそのままになってしまう。そういう物理的な状況もあります。</p>
委員	<p>資料5のP13のアンケート「⑬空家等の管理や活用に関する要望」では、選択肢「その他」が31.4%と、他の設問で「その他」は1割を切っているのに3割以上とかなりの割合がありますので、どういった要望があるのか</p>

	<p>気になります。</p>
事務局	<p>「その他」については、自由項目にしておりまして、たとえば、解体した後の固定資産税の増額が納得できない、固定資産税を下げしてほしい、更地にした後市に利用してほしい、思い出の家なので自分が死ぬまでは触らないでほしい、太陽光を設置したい、などの意見が少数ですがあります。</p>
委員	<p>税金について、自主的に空家を除却した場合は、1/6の特例措置を何年間か継続するというをやっている自治体も全国的にはあります。そういったことも考えられるのかどうか。</p>
事務局	<p>税金の話については、市議会でもそういう意見が出ていますが、管理せずに最終的に危険住宅になれば、補助金をもらって解体できるという形になり、ほったらかした人が勝ちのような状況になりかねないという面があります。税務部局にも他市の状況は話をしますけれども、不平等性というような面もあり、なかなか難しい。庁内の検討委員会でも検討していきたいとは思いますが。</p>
会長	<p>小規模住宅用地の特例で1/6に減免しているのが、除却すれば丸々かかるようになります。固定資産税は市税なので、市長の権限で減免し、早く何とかしてもらおうという団体もありますが、今課長が言ったのは、家が建っていれば住んでいようが住んでいなかろうが1/6の減免がかかるので、除却しないという人も多いということです。</p>
委員	<p>ボロボロの住宅を積極的に特定空家として扱えば1/6の減免がなくなるので、それをどんどんやりながら、自主的に除却すれば、1/6の減免を継続するということがすれば効果があるのかもしれませんが。ただ郡部の市町に聞くと、そういうことをしても、元々の固定資産税が安いのであまり効果はないというところもあります。</p>
会長	<p>他にございませんか。</p> <p>ないようですので本日の協議事項は終了いたしました。資料をまた見ていただいて、気になるところがあれば、事務局まで電話なりしていただければと思います。</p> <p>今日は、ご協力いただきまして、ありがとうございました。</p> <p>それでは、事務局にお返しします。</p>

事務局	<p>事務局から1点お願いがございます。</p> <p>会議録と会議資料はホームページで公開することといたしておりますので、後日、会議録を送付させていただきますので、内容確認をお願いします。</p> <p>それでは、以上をもちまして、平成29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> <p>本日は長時間にわたり、活発なご協議をいただきまして、誠にありがとうございました。</p> <p style="text-align: center;">—4 閉 会 (1 4 : 5 0) —</p>
-----	--