

会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	令和元年度第1回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	令和2年2月13日（木曜日） 10時00分～11時30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）、目木委員、山田委員、岡野委員、内藤委員、大上委員、秋川委員、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、松本市民対話課長、長棟建築係長、内波主査、鳥海主事</p> <p>○欠席者</p> <p>（委員） 安枝委員</p>
5	傍 聴	傍聴可、傍聴人0名
6	議 事	<p>① 平成30年住宅・土地統計調査の結果について</p> <p>② 令和元年度の空家等対策について</p> <p>③ その他</p>
7	会議の内容	別紙のとおり

	<p>— 1 開 会 (1 0 : 0 0) —</p>
事務局	<p>ただ今から、令和元年度第1回赤穂市空家等対策協議会を開催いたします。本協議会の成立について、委員総数9名のうち、本日の出席者数は8名です。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ありますので、本協議会が成立することをご報告いたします。また、本協議会は原則公開で行いますが、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。</p>
会 長	<p>皆様おはようございます。本日はお忙しい中、ご出席賜り誠にありがとうございます。現在、赤穂市では2030年総合計画の策定作業をしていますが、その中でも、空家等対策は大きな課題となってきました。市の空家率は兵庫県や国と比べても高くなっており、また、兵庫県は人口流出が大きいですが、赤穂市も人口流出が大きく、空家が年々増えているところです。赤穂市では、空家を活用して地域や経済の活性化を図りたいということで補助制度を設けていますが、この制度の活用もなかなか進んでいないのが現状です。また、市内の空家は様々な問題を抱えており、代執行しないといけない空家や相続人が不明で除却が進まない空家もあります。そういった対策を市民の皆様のご理解を得ながら進めていきたいと考えています。本日は、赤穂市の取組状況等についてご報告させていただきますが、委員の皆様から様々なご意見を頂戴しまして、空家等対策についてご示唆いただければと考えています。開会にあたりまして、簡単でございますが、ご挨拶とさせていただきます。</p>
	<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」に移ります。</p> <p style="text-align: center;">(委員及び事務局職員の紹介)</p> <p>それでは、以降の議事進行につきましては、会長にお願いします。</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年住宅・土地</p>

	統計調査の結果について、事務局より説明をお願いします。
事務局	（【資料1】について説明）
会長	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。
会長	特にございませんか。 無いようですので、引き続いて、②令和元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2】について説明）
会長	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。
委員	1点目は、6ページの特別指定区域制度活用の検討について、御崎地区のきらきら坂周辺は空家が多い一方、観光客は増えてきていると聞いています。特別指定区域が指定されてから、何か進展があったのかどうか。 2点目は、7ページの特定空家等に対する措置について、情報提供から代執行に至るまでにどのくらいの期間がかかるのか。この2点について、お願いします。
事務局	1点目の特別指定区域の活用状況については、何件か相談を受けていますが、現時点で特別指定区域の許可を受けたものはありません。 2点目の代執行について、手続きとしては、自治会から情報提供を受けた後、所有者等と現地を調査し、特定空家等と認定して指導を行います。次に、建物の状態を見ながら、勧告を行います。勧告では相手方にいつまでに措置をとるようにと期限を設定します。次に命令を行い、それでも改善されないときは、公告を行い、代執行となります。期間については、勧告、命令等で、相手方が対応するための期間をとりながら進んでいくこととなりますので、空家の状態によっても異なりますが、勧告から1年以上必要になってくると考えています。
委員	資料1の5ページで良質空家が増えているという状況の中で、空き家情報バンク制度の登録件数が4件とあまりにも少ないと思いますが、どのようなことが課題なのでしょう。

事務局	取引の安全性を確保するため、物件の調査が必要となり、この調査が登録件数が伸びないことにつながっていると考えています。相続が発生していて取引ができないケースもありますので、事業者を確認いただいて、確実に取引ができる物件だけを登録している状態です。
委員	空家は個人のもので、なかなか難しいとは思いますが、何か良い支援策はないのかなと思います。 また、空家改修の支援の関係で、耐震診断等が必要となり、活用を立ち止まってしまうという話を聞いています。耐震診断や改修に対する支援策はありますか。
事務局	空家活用支援事業は、住宅型、事業所型、地域交流拠点型と3つのメニューがあり、住宅型は、住宅の耐震診断、耐震改修補助の対象となります。住宅以外の用途となる事業所型と地域交流拠点型の場合は、耐震診断等の補助を受けることができません。
委員	空き家情報バンクの関係で、物件を探しに来るのは高齢者の方が多いです。もっと若い方を近隣から呼んでくるような施策ができないのかなと思います。
事務局	物件を探しに来るのは高齢者が多いのですか。
委員	多いです。空家の見学に来られるのは、ほとんどが高齢者です。
事務局	赤穂の魅力が、住みよいまちということで、気候が温暖で、高齢者にとって魅力があるということです。若い方にとって必要なものはやはり雇用ということになります。神戸・大阪への通勤は難しい。新婚世帯への助成や、若者世帯の住宅取得支援等を行っていますが、若者を呼び込むようなことはこれだというものなかなか見つからないというのが現状です。
委員	市内の物件を紹介しても、給食費無料なので相生に住むということがたまにある。そういう面でも良い施策があればと思います。
会長	新婚世帯の家賃補助は実績0なのでですね。
事務局	空き家情報バンクの登録物件を借りて、加算支給されるものは0ということです。これについては、賃貸物件が1件しか登録がないので、登録物件

	<p>を賃借して住まわれる方が少ないということです。賃貸物件については、回転が勝負なところがありますので、じっくり空き家情報バンクに登録してというよりは、直接不動産屋で探される方が多いのかなと思います。</p>
会 長	<p>もう少し仕組みを変えて、工夫した方が良い。制度を作っても、実績0では意味がない。委員とも相談して、新しい制度等充実を図っていても良いのではないかと思います。</p>
事務局	<p>検討していきたいと思います。</p>
委 員	<p>特別指定区域について、御崎地区が指定されたということですが、坂越地区の物件も人気が出てきていて、坂越地区の特別指定区域というのは可能性が無いのでしょうか。</p>
事務局	<p>制度上、土砂災害警戒区域、災害危険区域、浸水想定区域等については、特別指定区域の指定が難しい。御崎地区においても、土砂災害警戒区域等は、特別指定区域から外れています。坂越地区において、実際どれくらい特別指定区域にできる土地があるのかという課題がありますが、地域からの要望があれば検討していきたいと考えています。</p> <p>また、先ほどの空き家情報バンクの関係ですが、前回の協議会においても登録件数が少ないというご意見があり、今年度、約240件の空家の所有者等に対し、パンフレット等を送付してバンク登録を呼びかけています。何件か市に連絡が来ていて、そういった問い合わせの中で相談に乗って、活用につなげていきたいと考えています。</p>
会 長	<p>良質空家がこれだけある中で、空き家情報バンクの登録率は非常に低いですよね。これは、工夫していかないといけない。今、市民対話課と都市整備課で分かれているけれども、上手く連携を図っていくように考えていかないといけないと思います。</p>
委 員	<p>ダイレクトメールを送ったということですが、240件に絞った理由は、お勧めできるような空家が240件しかなかったということですか。</p>
事務局	<p>平成28年度の実態調査の中で空家のランク付けをしており、活用可能と判断したAランク84件とBランク153件の約240件に対して、ダイレクトメールを送付しています。</p>

委 員	危険空家の除却は、1件当たりどれくらいの費用がかかっていますか。
事務局	資料2の9ページですが、これまで29件、補助金額2,826万円を交付しており、1件あたり97万4千円となります。今は200万円の1/2、100万円を補助する制度となっており、だいたい1件あたりの解体費が200万円となっています。最近、処分費用の増嵩や解体の方法が厳しくなっていたり、民間の解体工事が増えていること等から、解体費がだんだん上がってきているように感じています。
委 員	解体費が上がっていけば、補助金額の上限も上げていくようなことを考えていますか。補助があれば解体するという人がいるのであれば、補助金額を上げれば除却する人が増えていくのではないのかなと、予算の問題があり難しいのでしょうか。
事務局	予算の関係もありますが、一義的には所有者等が解体なり、管理するもので、解体費が上がったから補助金額を上げるというものではないと考えています。元々は、県の制度にあわせて補助率2/3の133万2千円が上限でしたが、件数を増やすために、補助金額を下げた経緯があります。現時点では、100万円が限度と考えています。
委 員	他市が代執行したときに、かなりの費用がかかっていたように思います。代執行では、民間で解体する以上の解体費がかかるのですか。
事務局	代執行では、自治体が設計して発注することになりますので、民間より高くなります。
委 員	私は、他市の協議会委員もやっておりますので、情報提供ですが、他市で代執行した事例は、住宅に囲まれていて、手前の家を解体しないと奥が解体できない等、解体しにくい空家が残ってしまっているという状況です。重機が入らないような狭いところを通して、手ごわしで解体しないといけないというケースもあったので、解体費がかなり高額になってしまうのはそういったケースではないかなと思います。また、民間であれば簡単な見積書で解体できますが、入札になってくると、詳細調査をして、図面を起こして、設計書を括る必要がありますので、そういった手間を含めて、どうしても費用が掛かってきてしまうということだと思います。
委 員	代執行までいかないようになんとか説得して、補助制度を活用してもらっ

	<p>た方が良いということですね。具体的にもう少し、個々に優先順位をつけて対応された方が良いのかなと思いました。</p>
委員	<p>資料2の8ページですが、解決済件数33件のほとんどが除却というケースなのではないでしょうか。それとも、改修して解決したというケースもあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>基本的には、除却です。樹木の繁茂で近隣が迷惑しているものについては、樹木の伐採等の対応をしていただいたものも解決済に含んでいます。</p>
委員	<p>基本的に指導までいっている建物については、除却しないといけない状態になっているということですか。</p>
事務局	<p>ほとんどが除却を前提に対応を検討してもらいたいものとなっています。</p>
委員	<p>資料1の5ページに、普通・良質空家1,500戸と書かれていますが、ここに書かれているのは、危険ではない空家ということであって、住みたい空家ではないのではないかと思います。旧耐震の家であれば、耐震補強が必要になりますし、今の生活状況と昔の家の間取りは合っていないのではないかと、危険ではない空家と住みたい空家に乖離があるのではないかと、その乖離を埋めることは厳しいと建築分野からは思います。</p>
委員	<p>関西福祉大学は新学科を立ち上げて、来年度、再来年度と学生が増える状況にあります。その学生達が住めるようなところをできないかと議論したことがあり、学生に尋ねたところ、一人で住みたいのでワンルームのマンションが良いという回答が圧倒的多数でした。そういう意味では一人住まいのアパートが不足しています。一方で、3、4年生になってくると仲間ができていますので、シェアハウスとして使えないかという希望が学生の中にもあります。これはなかなか所有者と上手くいかないところがあって、先ほどの間取りの件で、ある程度プライバシーの確保が必要で、そこになかなかお金をかけられないというところで難しい。せっかく若い人たちが入ってきているのに、赤穂に住めないのに、近隣の他市に住んでいたりする。何か方策が立てられないかなと思います。</p> <p>一方で、学生は毎年回転していくので、所有者にとってそれが良い事なのか、また、一戸建ての家に住むのだったら、自治会活動等の地域行事にも参加してほしいですが、なかなか難しい。できるだけ安くて大学の近隣という条件を考えますので、このあたりは不足していると思います。そこを</p>

	<p>なんとかマッチングできないのかなと思います。</p>
会 長	<p>住宅政策あるいは住民福祉政策として、学生さんをどう赤穂市に受け入れるのかという命題だと思いますので、内部でも検討したいと思います。また、関西福祉大学ともぜひ協議させていただきたいと思います。</p>
委 員	<p>資料1の2ページの住宅総数について、平成25年から平成30年にかけて約400件減っているということですが、例えば、市街化区域内で古い住宅がつぶれて、空地となって不動産として流通しているのかどうか、感覚的な意見になると思いますが、実態として感じる部分があれば教えていただければと思います。</p>
委 員	<p>すべてがという訳ではないですが、市街化区域の中でも人気のある地域があります。赤穂小学校区であるとか、塩屋、城西辺りは人気があります。道との関係もありますが、ほぼほぼ売れる土地だと思います。</p>
委 員	<p>赤穂市はインフラ整備に力を入れられていて、西播磨地域の他の地域に比べても圧倒的にインフラ整備ができています。そういった意味でいうと、市街化区域の土地が供給、流通されるということであれば、空家施策として、空家を除却するということが単なる空家を除却するだけの効果ではなくて、もう少し大きな効果として見ることもできるということがあります。</p>
委 員	<p>除却するような空家はかなり築年数が経っていて、昔からの村にある。今、家が欲しい若者は、そういうところに入っていきにくい面がある。</p>
委 員	<p>地域的にということですか。</p>
委 員	<p>地域的に。若い人がいないような村だと入っていきにくい。新しく埋め立てや造成をした土地は売りやすいが、もともとある土地は、需要が少ない。</p>
事務局	<p>市役所周辺の加里屋地区を見てみると、土地を売却等したいということで除却されて、売却等できるまで一時的に駐車場として活用するというパターンがほとんどだと思います。除却した跡地に建物が建つことは、あまりないという状況です。</p>
委 員	<p>そうすると、活力が弱い、ニーズがなかなか起こっていないというのが実態ですか。</p>

事務局	駅前通りも建物を除却した後、駐車場ができています。現状があります。
委員	駅周辺は地価も高いし、住宅にはなかなか向かないと思います。
会長	市街化区域内の古い住宅等が更地になって、新しい住宅が建っているところもありますが、そのまま駐車場とされているケースが圧倒的に多い。一方で、赤穂市は50年来、区画整理事業を各地区でやってきて、まだ住宅が全部建ってなく、ミニ開発等が進んでいるところです。市街化区域内では住宅の供給が過剰な状態で、なかなか更地にしても住宅用地としての取引までにはいかないというのが現状だと思います。
会長	他にございませんか。 無いようでしたら、③その他に移ります。何かご意見等ございましたら、お願いします。
委員	県民局の情報を提供させていただきます。 空家を活用したまちづくりの促進ということで、平成29年度から令和元年度まで3年間かけて、佐用町と上郡町に入って、地域団体の方々と一緒に勉強会をさせていただきました。勉強会の目的は、まちづくりを一生懸命やっている地域であれば、そこに住んでみたいというニーズが生まれるということが分かってきて、地域を巻き込んで、ニーズが起こったときに使える空家をどんどん増やしていこうということで、地域団体を主役としてまちづくりができないかと3年間取り組んできました。その成果をもとに手引きを作成しましたので、他地区で手引きを活用した勉強会を行う場合は支援をしますという制度を立ち上げます。弁護士やまちづくりのコーディネーターを呼んで勉強会をする等、2地区程度を想定して予算化していますので、活用できる地区がありましたら、情報共有いただければと思います。よろしくをお願いします。
会長	ありがとうございます。他に何かありますでしょうか。 無いようですので、令和元年度第1回空家等対策協議会を閉会させていただきます。委員の皆様方には、今後も赤穂市の空家等対策につきまして、ご支援ご協力を賜りたいと思います。本日は、誠にありがとうございました。

— 4 閉 会 (1 1 : 3 0) —