

会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	令和5年度第1回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	令和6年1月15日（月曜日） 10時00分～12時00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	○出席者 （委 員）牟禮委員（会長）、角岡委員、山田委員、山崎委員、上中委員、大上委員、安枝委員、秋川委員 （事務局）澗口都市計画推進担当部長、澁江都市計画課長、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 名田事務局長 ○欠席者 藤本委員
5	傍 聴	傍聴可、傍聴人0名
6	議 事	(1) 令和4年度の空家等対策について (2) 坂越地区における空家等活用促進特別区域について (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）への対応について (4) その他
7	会議の内容	別紙のとおり

事務局	ただ今から、令和５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、半数以上の出席がございまずので、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。 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。
会 長	(市長あいさつ)
事務局	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。 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。 なお、藤本委員につきましては、欠席の連絡を受けております。 (委員紹介) (事務局職員紹介)
事務局	それでは、以降の議事進行については、会長にお願いします。
会 長	それでは、次第３ (１) 令和４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について説明)
会 長	ただいま、事務局から説明がありました。 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。
委 員	説明を受けまして、空家対策については購入者を探すのか、または取り壊すのかといった方針のように思います。 空家になる原因は、高齢者が死亡し、その子供がいないわけではなく市外に転出し戻ってこないことから空家となるわけです。市外から人を呼んでくるのではなく、空家にならないように転出を防ぐという観点からの施策はないのでしょうか。
事務局	今回は空家等対策協議会ということで、空家に特化した協議会となっておりますが、赤穂市としましては当然空家だけではなく、転出を防ぐための方策

	など赤穂市全体の計画ではもちろん考えております。教育に係る施策を充実させることや商業施策といたしまして企業立地などの推進が事例として挙げられます。
会 長	補足いたしますが、福祉の施策として住宅改造によるバリアフリー化など、高齢となれば足腰が弱り、家の段差などが気になり、古い住宅にそのまま住み続けられませんので、そういった場合に介護保険を利用して住宅の改造をしていただくといった施策もあります。一定の所得制限等がございますので誰もが利用できるわけではありませんが、いつまでも住み続けられるような住宅に改造していただく、そういう施策も行っております。 今後の課題としまして、空家だけでなくお住いの住宅をどうしていくかということについても検討していきたいと思っております。
委 員	空き家情報バンクのこと、空家改修補助のこと、特定空家等のことで質問が3つございます。 資料3ページの取組状況のところ、平成30年からバンク登録を所有者が直接できるように連携体制整備とありますが、この宅建協会西播磨支部との連携体制整備の中身をもう少し具体的にお伺いします。 他市町の場合は、窓口で受け付けし自治体から宅建協会宛てに仲介の依頼をする場合が多いと思いますが、赤穂市の場合は、業者リストを渡して申請者に選定していただくような仕組みになっていたかと思っております。その場合、自身で業者を見つけるのが困難である、あるいは遠方の所有者の場合、何回か赤穂まで来ないといけないなど手間がかかるため登録しなくなるケースもあると予想できます。今現在も業者リストを渡して選定していただき登録するといった仕組みのままなのか、それとも、宅建協会に仲介を依頼し、業者を推薦できるような仕組みにアップデートされているのか、どうでしょうか。
事務局	今現在も空き家情報バンクの登録に来られた際は、業者リストから選定していただいております、宅建協会への依頼は行っておりません。
委 員	窓口に来られた方は、業者を見つけて登録までできていますか。 よく聞くのが、あまりに価格が低い物件だと業者が嫌がることや成約しにくい物件は登録されないなどの話を聞いたこともありますので、赤穂市の場合は、自分で業者を見つけて登録までできている状況かお伺いします。
事務局	窓口に来ていただいた方へは、過去に空き家情報バンクに登録されたことのある業者をお伝えするなどによって、順調に登録が進んでいるかと思いま

	す。
委 員	遠方に居住されている方も窓口に来られますか。それとも、近隣の方の登録が多い状況ですか。
事務局	遠方の方も来られることはありますが、基本的には近隣居住者が多いです。 今年度は、空き家相談会も開催しまして、その際には不動産業者の方にも参加していただき、スムーズな相談会を実施できたかと思います。
委 員	遠方の居住者にとっては市内の不動産業者を探すのが難しいので、そういう方に対しても利用しやすい仕組みになればと思っております。 2つ目の空家改修補助についてですが、資料4ページで市街化区域は市からの補助で、市街化調整区域の場合は県からの直接補助になっていますが、この市街化調整区域に関しては、県からの直接補助だけで市は随伴していないということですか。
事務局	市街化区域については市・県による補助、市街化調整区域については県単独であり、受付窓口は市となっておりますが補助金交付は県のみで行われます。
委 員	交付実績の表のところで、市・県補助分が市街化区域、県補助分が市街化調整区域と理解してよろしいですか。
事務局	その通りです。
委 員	特定空家等が令和4年度で6件認定されていますが、累計の特定空家等は何件あり、そのうち除却に結び付いているものは何件ありますか。
事務局	改正条例に基づく特定空家等に94件認定しております。 94件のうち、除却されたものが39件となっております。
委 員	除却されている方のほとんどが補助金を利用しているのか、あるいは全額自己資金で除却されている方もいらっしゃるのか、どうでしょうか。
事務局	補助金の対象が住宅のみになりますので、倉庫や店舗については自己資金での除却、また、補助金交付までに期間を要しますので、相談を受けていても補助金を活用せずに解体された方もいます。

委 員	私も数年この会議に出席させていただいており、赤穂市の空家と言われるものが大体1,300件ぐらいだったと思いますが、空家数について直近の資料があれば教えていただけますでしょうか。
事務局	空家の総件数につきましては、平成28年度に市内全域の実態調査を行っており、当時の件数が1,258件でありました。それ以降、調査を行っておりませんので、把握している直近の件数は平成28年度時点の件数となります。空家等対策計画が令和9年度に改定予定になっておりますので、その事前準備としまして、令和8年度に改めて調査を行う予定としております。
委 員	空家調査は10年間隔で行うということでしょうか。
事務局	当時、空家等対策計画を10年の計画期間で策定しており、先ほどお伝えしたとおり令和9年度が改定期間となっております。他市町の状況を見ますと5年程度で改定している市町もありますので、次回改定時には計画期間についても検討していきたいと考えております。
委 員	空家活用支援事業補助金についてですが、実績を見ますと年度によって、件数が変わっていると思いますが、県や市の予算枠はあるのでしょうか。
事務局	市では、年間7、8件程度の予算措置を行っております。 県については把握できておりませんが、今年度においては予算到達の報告は受けておらず、4月中頃から12月末まで申請受付が行われておりました。
委 員	先ほどの空家の正確な件数についてですが、これを把握しないことには様々な対応ができないと思います。全件数を把握する他の方法を考えられないでしょうか。亡くなった時や転出の場合に、市民課を通じてデータの提供を受けるとか、横との連携はないのでしょうか。10年間隔の調査は大きすぎると思います。どんどん変化していますので、できるだけ最新の空家状況を把握し、地区別にわかる仕組みなどがなければ即対応というのは難しいかと思います。特定空家等に該当する場合は自治会から情報が入ってくるかもしれませんが、その他の空家について何らかの方法で、情報を集めるということではできないでしょうか。
事務局	先ほどお答えしましたように、空家については計画を改定する段階で正確な数字を調査することにしております。 現段階では、市全体をどう把握・調査するか具体的な方針は決まっております。

委員	せんが、委員がおっしゃるとおり、10年前の数字で良いのかという課題はありますので、検討させていただきます。 ただ、予算の関係もございますので、コストパフォーマンスを考えた方法を含めて調査研究して参りたいと思います。 全件数の目視調査に関しては計画を改定するタイミングで良いと思いますので、状態が悪いものや危険なものについて除却がされた件数を反映させるなど後追いをさせていただけたら良いかと思います。 今まで特定空家等が指導や勧告の対象になっていたが、これからは管理不全空家に関しても指導・勧告の対象になってくるので、そういう意味では管理不全レベル以上のものについては、ある程度実数を把握することは必要かと思っておりますので、ご検討いただければと思います。
会長	平成28年の数字しか正確なものがないということですが、空家については自治会から情報提供が随時なされており、また、補助金を活用した除却があれば把握はできます。全体を悉皆的に調査するのは難しいところがありますが、空家数1,200件ということであれば管理台帳に加除訂正し、ある程度情報がつかめるかと思っております。 実際、住んでいるかどうかの把握や、あるいは住む意思があるのかわからないかという本当の意味での空家の把握は難しいと思いますが、先ほどから議論に出ています管理不全の住宅も含めて、ある程度は随時把握する方法が適切だと思いますので、令和8年度まで待つのではなく、事務局にて検討していきたいと思っております。
委員	住民が一番懸念しているところが、所有者が把握できているかどうかです。後継者が不明の場合や、転出先がわからないなど市内には非常に多くあります。築50年以上の空家は随所にあり、山際や古い街並みの空家については老朽化し放置され、近隣住民から対応を求める声もあります。 所有者がわかっておれば対応や案内はできると思いますが、所有者が把握できないものについては、環境面や衛生面からも心配することが多くなっていることから、そういう空家への対応があればお聞かせください。
事務局	基本は自治会から情報提供いただきまして、当然、所有者がわかる物件、所有者不明の物件それぞれございます。 所有者不明の物件も含めた特定空家等については定期的な調査を行い、現況把握に努めております。所有者不明の場合、過去に略式代執行の実績もございますが、そこにつきましては、今後も状況把握を行い、状況に応じた対応を

	行いたいと考えております。
会 長	特定空家等について、資料 7 ページ以降のとおり、さまざまな対策を講じております。所有者不明というのは、稀有な例だと思いますが、相続が多人数にわたりすべてを把握しきれないケースも確かにありますが、その辺りも含めて対策を講じておりますので、随時ご相談いただければと思います。
会 長	他に無いようでしたら、(2) 坂越地区における空家等活用促進特別区域について、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	ただいま、事務局から説明がありました。 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。
委 員	資料 2 ページの空家情報届出書で連携団体に提供できていない 5 件というのはどういう状況でしょうか。
事務局	空家情報を届け出していただく際に、建物概要や利用及び管理状況、管理計画などを記載していただいております。さらに、市連携団体にその空家情報を提供して良いかどうかという確認も行っております。提出いただいた中で連携団体への提供に同意されていない方が 5 名いらっしゃいますが、理由までは把握できておりません。
委 員	この特区条例では、用途制限の緩和等がありますが、やはり空家所有者が届け出を行うことが一番大事なことだと思います。その情報を基に連携団体の方から空家所有者に活用の働きかけをすることが決められていますが、どういう活用の働きかけを行うかは特区条例の中であまり細かく規定されていません。赤穂市の取組みでは、所有者の方へ直接電話をかけて空家活用に関するヒアリングなどをされているのか、あるいは情報を送るのみにとどまっているのか、今後の予定も含めてお伺いします。 当初、特区条例を検討している中でイメージしておりましたのは、連携団体の方から直接電話し働きかけを行うなど、待ち受け型の相談対応ではなく、こちらの方から働きかけるような活用相談をやらないと所有者の方は動かないということが議論されておりましたので、その辺りをお伺いします。
事務局	現時点では、3 ページに記載のとおり空家活用に関する情報発信というこ

	とで、空き家情報バンクの登録案内や補助金関係のチラシ、兵庫県の空家相談窓口の案内などを送付しております。それに対し、問い合わせがありましたら相談対応等行っておりますが、待ち受け型の対応となっているところもありますので、今後、積極的な働きかけということで電話による働きかけなども視野に入れた取組みも検討したいと思います。
委 員	赤穂市の特区は日本トップの事例になっており、周囲からも注目されておりますので、ぜひ積極的な働きかけをしていただければと思います。 資料5 ページで、交付実績が1件あったということですが、これは所有者が届け出された物件が活用されたのか、それとも今回の特区とは関係なく活用されているのか教えていただけますでしょうか。
事務局	この物件は、空家情報届出書が提出されています。 特区の指定を受けるまでに、住民説明会等を開催させていただいており補助金の拡充についても案内しておりました。その情報を把握した上で、空家情報届出書をご提出していただき、空家活用支援事業補助金を活用いただきました。
委 員	この物件は、賃貸ですか、売買ですか。
事務局	空き家情報バンクの登録物件を購入され、活用されております。
委 員	対面で説明の機会があったことが、制度の中身を理解していただき活用に結び付いたと思いますので、繰り返しになりますが働きかけにつきましても、対面は難しいかもしれませんが、口頭での説明等ができれば効果的だと思いますので、よろしくお願いいたします。
委 員	連携団体への同意が得られていない5名の方は、活用を考えられていないということでしょうか。この活用を考えられていない方に、どこまで積極的に働きかけるのかお伺いします。
事務局	同意されていない5名の方につきましては、所有者が別のところに居住されており仏壇を残したままで活用しにくい状況であることや、自分自身で管理・利用を考えておられる方、あるいは老朽化により利用が難しいと判断された方など、それぞれ個別の事情があり同意されていないので、所有者に責任を持って管理していただくという考えです。

会 長	先ほどの説明の中で同意しない理由が把握できていないとありましたが、5名の方については何らかの理由があり同意していないということです。その理由を十分把握した上で対応していく必要があると思います。 場合によっては、意向確認を行うなどフォローをお願いしたいと思います。
委 員	資料1ページの坂越地区の人口・世帯数で、一世帯当たりの人数を計算したところ、昭和46年で3.67人だったのが令和4年で1.97人とほとんどが一人暮らし世帯なのかという危機感を覚えています。 この先、急激に空家が増えるのが見えていますので、相続される方や周囲の方々に、定期的に空家対策に関する資料・案内を送るような体制を取らないと対策ばかりが後になってしまうので、先手で情報を与えるなど、空家に対する準備を促すのも大事だと思います。
事務局	人口が減っているということで、特区に指定されて以降には他県から夫婦が移住され坂越の空家に住まれ、別の空家を事業所などとして改修されている案件もあります。 坂越大道沿いについては既に多くの方がお店をされていますが、やはり新たなところからプレーヤーとして坂越に入ってきていただき、その方が近くにある空家に住んでいただけるなど、用途緩和を行うことでより多くのプレーヤーに集まっていただきたく、この特区を坂越地区に指定させていただきました。 当然、地元に住まわれている方や対外的にも周知を行い、いろんな人に坂越地区に入ってきていただくため、今後についても広報していきたいと考えております。 また、個別の働きかけにつきましては、昨年、空き家相談会を開催しまして、特区内の所有者へは個別に案内し参加していただいた方もいますので、引き続き制度等の案内を行い、電話による働きかけについても検討していきまして、広報したいと考えております。
委 員	この37件のうち5件の方は、活用しないと言っているわけではなく、連携団体への同意はしないということで、赤穂市からは引き続き各種案内等の情報提供をされるという理解でよろしいでしょうか。
事務局	その通りです。
委 員	民間から見ると、バンク登録や相談会に参加されない事情というのはよくわかるので、積極的に登録される方、参加される方に対し、官民協力して盛り

	上げるのがプラス思考で良い方法ではないかと思います。 特区の内容を見ると企業としてはすごく手厚く、調整区域が緩和されていたり、補助制度があったりと土台はできていると感じます。 若い方は相談会という敷居が高いと感じ参加しにくいところがあるので、市と民間が連携し、ウォークラリーなどで街歩きをする中で空家も見てもらい楽しみながら参加していただく相談会みたいなものを企画するのも良いかと思います。
事務局	ご提案ありがとうございます。 空き家情報バンクの関係で宅建協会には非常にお世話になっており、その中でもバンク登録件数が増えないことについては、手数料関係や金額的にも登録が難しい案件があると聞いておりますので、坂越の良いところを活かしながら宅建協会と連携しイベントなども検討していければと思いますので、引き続きよろしくお願いします。
委 員	これはもう空家だけの問題ではなくまちづくりの問題だと思います。情報発信の仕方が大事で、SNS等の発信の仕方で人が集まってきていますので、坂越・御崎のお店と連携し若者向けの情報発信をしていただき、先ほどおっしゃってくださった参加型の形でイベントを行っていただくと、本当に住みたいという方々が増えていくのではないかと感じております。少しずつ増えている、変化している街を若者に見てもらうことが、まちづくりであり空家対策に繋がると思います。
委 員	坂越地区が令和4年で596世帯、1,174人の状況から将来のことを懸念されて、人を呼び込み、華やかで楽しい所になる対策を取られていると思います。ただ、596世帯の住んでおられる方に対して、どう考えているかというところで、この世帯に子供がいらないわけではなく転出して老夫婦世帯になっていると思います。その転出された子供たちが戻ってきてくれるのが住民としては嬉しいわけです。
会 長	最近の子育て世帯も増えつつあり、特区によって新しい移住者が入ってこられるということは非常にメリットだと思っています。 坂越地区は店舗等が注目されておりますが、特区に指定される以前からも子育て世帯の方にも入ってきていただいております。近年は持家志向が増えておりますが、借家などによって空家を活用したり、リフォームして居住したりと、特区においても様々なメニューが増えたことも人口維持に繋がると期待しております。

	特区指定を受けて初めての協議会でご報告が遅れましたが、それなりに取組みを進めているところです。本日、様々なご提案がありましたので民間活力も活用し、あこう魅力発信基地が連携団体としてやっておりますが、まだまだ緒に就いたところですので、引き続き対策を講じていきたいと思っております。
委 員	資料５ページですが、特区になると通常の家賃補助金より少し上乗せになる場合があって、若年子育て世帯やＵＪＩターン世帯とか若い方が入ってくる、もともと住んでいた人が戻ってくる場合に通常の家賃補助金よりも金額が大きくなる取組みをされていますので、この辺りはきちんと若い方に入ってきてもらいたい、もともと住んでいた人にまた住んでもらいたいなどのメッセージがこの運用の中に見込まれていると思っております。
会 長	他に無いようでしたら、(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律への対応について、事務局より説明をお願いします。
事務局	(資料３について説明)
会 長	ただいま、事務局から説明がありました。 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。
委 員	資料２ページのところで、管理の確保とありまして、今回の法改正で大きいなと思っているのは、これまで特定空家等になって勧告を行うと住宅用地特例が解除され、建物に関する税が６倍になるというのがありましたが、これが管理不全の場合でも適用されるというのは、非常に効果を発揮するのではないかと見ています。これまで特定空家等に９４件認定されており、そのうち勧告まで行い、住宅用地特例が解除された実績はありますか。
事務局	特定空家等に認定した９４件につきまして勧告を行ったものはありません。指導までというところで、毎年、定期的にパトロール調査等行いまして、改善がなされていない空家については、引き続き指導によって必要な措置を講じるように通知しているところです。
委 員	指導というのは基本的に文書により通知するということですね。 今後、効果を発するという意味では勧告まで行う事例が出てくればと思いますので、ご検討をお願いいたします。

会 長	他に無いようでしたら、(4) その他、としまして皆様から何かありますでしょうか。
委 員	指導や勧告についてはもちろん重要で、引き続き積極的に取り組まれると思いますが、やはり官民一体というのがキーワードだと思っています。 民間としては、空家があつて良い土地だと思つても所有者がわからないなどがあります。市では、固定資産税情報などで直接連絡がとれる立場にあることを考えると、固定資産税の案内をする際に民間が費用を出して空家対策を広告し、市内の業者が面倒を見てくれるというような認識が、民間では連絡が取ることができない方にも情報が伝わるのではないかと思います。 また、業者が出した広告費用を、固定資産税の郵送代等の一部に充てていただくことによって、互いのためになるのではないかと感じています。
会 長	空家、空地問題ですが、雑草や樹木が繁茂しているため対応してほしいと、市民の方からも問い合わせがあります。それについては、市民対話課、環境課、または土木課といったところが、所有者を特定し、通知する際に可能な範囲で業者を案内させていただくこともありますので、その辺りで協力できることがありましたら担当部署等と検討していければと思います。
委 員	所有者と共有関係にある不動産の場合は、1人を管理者とし、その相手に対して通知や手続きを行うと思いますが、所有者が共有関係にあつて、1人の判断では対応できないとか手続きが進まないようなケースはないですか。納税管理者みたいな人がいれば良いが、共有者の居所が不明で対応が困難な場合などがないか伺います。
事務局	自治会から情報提供いただきまして、空家状況を確認し、特定空家等に認定されると所有権があるすべての方に市から通知するようになります。 納税管理者1人だけではなく、すべての方に通知させていただき、その中のどなたかが責任を持って対応してくれるということで解決に至った案件もあります。納税管理者に限定して対応を求めるのではなく、すべての相続人に平等に対応していただくということで指導しているところです。
会 長	空家に限らずですが、相続人すべての同意が取れない、あるいは所在がわからないということで解決に至らない物件も当然あります。
委 員	赤穂市空家等の適正管理に関する条例の中で、第2条の定義に所有者等について、空家等の所有者又は管理者とあります。

	所有者全員に通知出すのは、管理者を特定するためにも必要だと思いますが、全員の意思確認を行うことはできないと思います。所有者等ということで管理しているどなたかが対応してくれば良いが、それでも困難なことがあるのではないかと思います。お伺いしました。
事務局	相続人が10人いましたら、10人に通知しますが相続人からの問い合わせで、他にどんな相続人がいるのか聞かれることもあります。 個人情報なのでお教えすることはできませんが、間を取り持って、連絡先交換の確認を取るなど、相続人何人かで話をまとめていただくような努力はしております。それで、話がまとまり対応していただける案件もありますが、やはり解決が難しい案件もありますので、引き続き粘り強く、指導しているところです。
委 員	坂越地区の特区の中でも議題となりましたが、歴史的な地域景観や酒蔵など有名なところがありながら、1人暮らし世帯が多く、空家になることも懸念されているため、そうならないためにも働きかけが必要だと思います。坂越地区だけではなく、5年、10年と経てば後継者不足ということも考えられますので、それを支援する対策などを先手で考えていただき、空家対策とは違うかもしれませんが他部署とも連携を図りながら対策を考えていただきたいのが、地域住民からの要望です。
事務局	貴重なご意見ありがとうございます。
会 長	他にございませんか。 この他にもご要望、ご意見等がありましたら、改めて事務局までお願いいたします。 本日は長時間にわたり、終始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。 以上をもちまして、令和5年度第1回赤穂市空家等対策協議会を閉会いたします。