

会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	令和7年度第1回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	令和7年10月31日（金曜日） 15時15分～16時25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、南條委員、野村委員、内藤委員、根来委員、安枝委員、金子委員、前田委員</p> <p>（事務局）坂本建設部長、長棟都市計画課長、金礪建築係長、澗口調整主幹、山崎主査、木村事務員</p> <p>（一社）あこう魅力発信基地 名田事務局長</p> <p>○欠席者 なし</p>
5	傍 聴	傍聴可、傍聴人0名
6	議 事	<p>(1) 令和6年度の空家等対策について</p> <p>(2) 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7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、ご報告を申し上げます。委員総数9名のうち、本日の出席者は9名でございますので、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。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より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> <p>(事務局職員紹介)</p> <p>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。</p>
会 長	それでは、次第3 (1) 令和6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	<p>ただいま、事務局から説明がありました。</p> <p>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。</p>
委 員	坂越地区の空家活用特区内における連携団体を、令和7年度から一般社団法人あこう魅力発信基地から特定非営利活動法人坂越のまち並みを創る会に変更したことについて、おそらくメリットがあつて変更されたと思いますが、変更する経緯やどのような考えで変更されたのでしょうか。
事務局	現在の連携団体においては、空き家バンクを運営していることもあり、バンク登録を含めた空家の流通や活用に向け、働きかけを行っていくということで連携していました。その一方で、団体内に専門家が不在のため、具体的・専門的な相談対応が行えないという課題がありました。変更後の連携団体は、空家の活用提案が可能な建築士等の専門家や、地元の自治会長・地元事業者な

	<p>ど、長年にわたり地域で活動しているメンバーで構成されています。</p> <p>実際に、特区内の空家所有者の中には、単純に不動産が横流しされ、地域コミュニティとの調和が崩れることに不安がある所有者もいます。変更後の連携団体であれば、すでに地域と信頼関係を構築しているため、適切な働きかけによって空家の流通・活用をより一層促進していくことができると考え変更に至りました。</p>
委 員	<p>兵庫県の空家特区制度は、これまでも8地区が指定されていて、ほとんどが不動産事業者を連携団体としている中で、西脇市の芳田地区と赤穂市の坂越地区だけが地域団体を連携団体としており、私も非常に注目しています。西脇市では、空家情報の届出をする際に、市役所への届出に同意するか、連携団体への届出に同意するかを分けて運用しているところもあります。一部、地域に空家を持っていることを知られたくない方は、市役所にのみ同意する場合もあります。そういったケースもあるため、これまでの連携団体への同意も残しておくということについて考えられてはいないのでしょうか。</p>
事務局	<p>令和7年度から、連携団体を変更したということもあるため、ひとまずは、当該連携団体への同意をお願いしていきたいと考えています。ただ、委員のお話のとおり、市へは情報提供するが、連携団体には提供したくないという方もいるため、その方に対しては、他部署とも横断的に連携しながら、都市計画課から空家所有者に対して働きかけを行っていききたいと考えています。</p>
委 員	<p>私が住んでいる御崎地区において、かつては市に情報提供を行い、動いていたところもあったが、そのまま解決されていない状況のところもあります。廃屋化して景観を損なっている空家も多く、自治会には情報が入ってきません。そういった問題に対してはどう考えられているのでしょうか。</p>
事務局	<p>市の特定空家等に対する対応としては、自治会からの情報提供等によって所有者調査・立入調査等を実施し、特定空家に認定されたものに対して指導・助言していく流れになっています。しかし、自治会以外の方からの情報提供にも、もちろん対応していますので、周囲に悪影響があるような空家があれば、一度都市計画課へご相談ください。現地確認を行い、場合によっては、特定空家等に認定し指導を行い、状況の改善に努めていきたいと考えています。</p>
会 長	<p>資料に未解決空家が39件とあるが、御崎地区では何件あるのですか。</p>
事務局	<p>御崎地区については、7件程度あります。</p>

会 長	情報提供がないということなのですか。
事務局	近隣に悪影響が及んでいないものは、情報提供がないこともあります。そういったものについても、現地確認等の対応はさせていただきます。
委 員	空家には、危険な状態の「暗い空家」と、活用の余地がある「明るい空家」があると感じています。現在、多拠点居住が広まり、農業・漁業と連携した空家活用による居住体験が行えるといったことが全国的に取り組まれています。そういった「明るい空家」の活用にあたり、市内に〇〇通りというものを打ち出したりして、町おこしぐるみの空家のアピールというのも効果的ではないかと考えています。
事務局	ご意見のあった「通りを決めてのまちづくり」ということについて、現在、坂越地区の一部を空家特区に指定しております。その制度の中で、メイン通りである大道沿いの空家活用を進めるため、建築制限の緩和・活用補助金の拡充・連携団体からのサポートという3つの施策を行い、まちづくりを進めているところであります。
会 長	赤穂市では、今年度から「あこう空き店舗サーチ」を開始し、空き店舗情報を集約して公表しています。空家・空き店舗の両面から活用を図り、地域の活性化につなげていきたいと考えています。
委 員	<p>2点お聞きします。</p> <p>1点目は、地域の空家について、どういう形で都市計画課へ空家の情報提供がなされていくのか、その流れ等についてお聞きします。</p> <p>2点目は、空家化の予防について、様々な対策を取られた中で、効果的であったことは何かということを教えてください。</p>
事務局	<p>1点目については、近隣の方から窓口や電話等で連絡があることが多数です。その後、所有者等に適正管理依頼として働きかけていきつつも、周りに悪影響や危険が及ぶ可能性があるものについては、自治会からの情報提供をいただき、助言・指導していきます。</p> <p>2点目については、空家相談会の開催が効果的であったと考えています。令和6年度においては、宅建士・司法書士・遺品整理士の3名を招き、総合的に空家所有者の悩みに対応する機会をつくりました。その中で、3人の専門家が様々な視点から、一丸となって所有者に寄り添うという体制を整備できたため有意義であったと考えています。</p>

委 員	<p>複数の専門家による相談会は、令和7年度も開催され、参加者の皆さんが活発に質問や相談をされていたので、年2回程度の開催をしていただけるとありがたいという印象を受けました。</p>
委 員	<p>特定空家になる前の、管理不全空家の認定基準について、お伺いします。</p> <p>空家等対策法の改正により、管理不全空家について明文化され、認定基準を設けることについて動き始めている市町もあります。管理不全空家に認定された場合、行政が勧告を行い、住宅用地特例を解除することで、空家の除却につながるができると考えられるため、一定有効な施策であるとみていますが、今後この制度を検討される予定はありますでしょうか。</p>
事務局	<p>市の現状としては、特定空家等にならないものがあれば、管理依頼という形で所有者等に対応をしていただいております。</p> <p>法に基づく指導・勧告を行うことで、委員の言われる効果も考えられますので、令和9年度に予定している赤穂市空家等対策計画の改定に併せて、管理不全空家の基準等については検討していきたいと考えております。</p>
委 員	<p>特定空家の場合、認定基準を上回ると自動的にあなたの空家は特定空家です、ということになるかと思います。他市町で、管理不全空家の認定基準を作り、上回るものについて事前に通知文を送ることで、自主的な解体につながったという事例もあります。もちろん応答のない空家については、管理不全空家に認定し、指導を行っていくことなるかと思いますが、自主的な解体等を促すという意味で、これまでの制度と違うところではないかと感じています。令和9年度の計画改定時の議論になるということであれば、また色々と情報集めをされると方針について決めやすくなるかと思います。</p>
委 員	<p>令和6年度、特定空家等に認定された1件について、危険であるとされていますが、具体的にどういった事情で認定されたのか教えてください。</p>
事務局	<p>御崎地区の空家になりますが、屋根が落ち、柱等にひびが入っていたりしており、老朽の度合いが高いものでありました。不良度測定を行い、100点以上となる程度の悪い空家であったため特定空家等に認定しました。</p>
委 員	<p>木造の建物でしょうか。</p>
事務局	<p>はい。木造です。</p>

委 員	資料 1 3 ページに未解決空家が 3 9 件とありますが、この空家は、資料 1 1 ページにあるフローのどの部分で止まっている状態のものですか。
事務局	自治会からの情報提供等を受け、実態調査・立入調査を行い、特定空家等に認定した状態のものです。
委 員	ケースとして、所有者が判明した場合か、所有者が不明の場合か、どちらが多いですか。
事務局	所有者が判明しているケースが多数であります。 助言・指導していく中で、金銭的な理由や相続問題の話がまとまっておらず難航している物件もあります。
委 員	そういった場合に、勧告に移っていく考えはありますか。
事務局	周辺に悪影響を及ぼす可能性が高いものについては、勧告・命令等に移っていくことも検討する必要がありますが、現状は指導を続けていく方針です。
委 員	特定空家等の解消というところで、民家や人が住んでいた場所で近隣に悪影響を及ぼす可能性があるものに限られているのではないかと考えられます。ただ、過疎化が進んでいく地域等においては、動物が住み着くといった可能性を考えると、倉庫等についても市に連絡があれば、情報を受け付けていく体制があった方が、将来的に情報のストックという意味で有効ではないかと思えます。
事務局	特定空家等の認定についてですが、住宅に限らず倉庫であっても、認定することはできます。建物があれば、市民の方からお声や情報提供をいただいた場合には、所有者等を調査して、適正な管理依頼等の働きかけを行っていきたいと考えています。
委 員	現在、空き家情報バンクで登録をしている場合に、仲介手数料や引っ越し費用の一部に最大 10 万円の補助金が出ると思いますが、増額等の検討はないのでしょうか。
事務局	今のところは、引き続き同額の補助を考えています。
委 員	他市町の事例紹介をさせていただきます。 福崎町では、全域を空家特区に指定されて積極的に取り組まれています。

	<p>市街化調整区域の空家について、法以前住宅の確認手続きにおいて、町職員が所有者等に働きかけ、書類作成等を支援していく話があります。また、書類の内容を県民局において確認するのですが、建物図面を作成する場合、費用や手間がかかるため、登記書類等の既存資料で代用するという協議を行ったところもあります。もし、赤穂市において、図面作成等がネックになり話が先に進まないということがあれば、相談ください。</p> <p>また、移住定住の話について、淡路島の市町においては、空家対策と移住対策の施策を連携し、居住面・生活面で支援を結び付けて独自に補助を展開されているところもあります。</p> <p>さらに、地域おこし協力隊等の方が中心となり、地域に入って働きかけを行っていくという話を聞いたこともあります。</p> <p>空家特区制度や他の支援施策との連携等、赤穂市に合う施策を取り入れていくことが重要ではないかと考えています。</p>
委 員	<p>これからのことにもなりますが、空家活用について、楽しくなるような空家対策についても考えていただきたいと思います。</p> <p>また、少子化の時代において、若者世代や子育て世帯が赤穂市で空家を活用し、住み続けたいような施策や取組を考えていただきたいと思います。</p>
会 長	<p>他にございませんか。</p> <p>赤穂市においても、空家対策単体ではなくて、移住定住や商店街の活性化、店舗の活用等を一体的に行っていく必要があります。</p> <p>特に坂越の空家特区においては、今年度から特定非営利活動法人坂越のまち並みを創る会が、様々なコーディネートをいただける団体として連携いただけることになりましたので、今後、新たな展開も期待しているところです。</p> <p>一方、空家・空き店舗が増え、それをどう活用していくかがまちづくりの観点からも必要だと思いますので、本日頂戴したご意見・ご助言を踏まえて施策を展開していきたいと考えております。</p> <p>本日は大変熱心にご協議いただきましてありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、令和7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>