

総務産業常任委員会

令和2年2月10日
委員会室

1 開 会

2 協議事項

(1) 一般質問からの課題提起（令和元年12月定例会分）

(2) 所管事務調査
空き家対策について

(3) その他

【政策】 空き家対策条例の制定

【提案者】 村岡栄紀

【背景】

空き家特措法制定以降でも自治体で空き家対策条例を設置している。空き家特措法では災害の恐れがある等緊急時に対応できない。

【提案内容】

市として、緊急安全措置を実施する場合や、特定空き家等の認定に市民の声を反映させたり、勧告に踏み切る場合の詳細基準や方法を明確にする意味でも、市独自の空き家等対策に関する条例を制定すべきである。

【行政答弁】

緊急時の対応、勧告する場合の基準や、環境問題等を明確にするための基準等についての必要性は市としても感じているところですので、条例化に向けて検討を進めてまいります（建設水道部長）

【政策】 西脇北バイパス高架下利用計画策定事業

【提案者】 林晴信

【背景】

西脇北バイパスが高架道路になり、西脇市が単なる通過地域になるのではないかと不安の声がある。また併せて若者たちの夢づくり、集える場づくり、にぎわいづくりのためにも、地域のコンテンツ磨きとともに、西脇北バイパス高架下区間を利用し、夢のある西脇北バイパス整備にする。

【提案内容】

津万地区自治協議会や西脇市の若者たちでワークショップ等を行い、西脇北バイパス高架下の利用法を考えていくべき。ありきたりのワークショップではなく、市民大会議的に行うべき。

【行政答弁】

西脇北バイパスの高架下の利用については、これまでになかった取り組みになることから、市民の皆さんのニーズを把握することが大切であると考えております。津万地区自治協議会はもちろんのこと、市内のさまざまな主体に、ワークショップなどで、西脇北バイパスの高架下の活用について検討していただくことで、より効果的な活用につながると考えております。

市といたしましては、地域の活性化やにぎわいの創出につながる空間づくりを目指し、市民の皆さんとともに連携を図り、取り組んでまいりたいと思います（市長）

西脇市における空き家対策・空き家バンクの問題点・課題点

【中川正則】空き家対策

古い自宅や相続した実家など、空き屋を解体したいと考えている人もいると思うが。

- 1 空き屋を解体することにより、土地の固定資産が上がる。
- 2 空き屋解体の費用の相場が分かりづらい。
- 3 安く解体するコツ、補助金が分かりづらい。
- 4 解体してくれる業者が少ない。
- 5 隣の家は、市の補助金で解体している。苦勞して自費で解体したのに！
- 6 ここ3年間で倍以上に廃棄処分費が上がっている。ものによっては県内に処分場が無い。
- 7 更地になっても解体費を加算しては売れにくい。

○空き屋をなんとかしたいと思われている方はたくさんあると思うが、さて解体となるという様な条件があり実施出来ないのが現状のようだ。

（委員長疑問点）

- 1 固定資産→固定資産税の間違い？

「住宅用地の特例」は、住宅用地に対する固定資産税が最大 1/6、都市計画税が最大 1/3 まで減額→「特定空家」に指定すれば特例は無くなる！

■特定空家の条件■

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

古くなったりして破損し、門や看板、屋根瓦など倒壊の恐れがある建物がこれに当たりません。

- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ゴミや汚物の放置による異臭や、またそれにより害獣が発生、繁殖して衛生上有害となるおそれがある建物のことです。

- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

落書きやツタ、立木の繁殖、ゴミ等が放置され景観を損なっている。また周辺との景観が著しく不調和である状態のことです。

- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

立木の散乱や倒壊、動物が住み着くことでの鳴き声や糞尿の臭気、雪落の危険性、不審者の侵入など、近隣住民の生活に危険や悪影響を与えている状態のことです。

2 解体サポートサイト <https://www.kaitai-support.com/expense.html>

3 西脇市では現在補助金制度は無い。(少なくとも市HPでは見当たらない) 県内ではいくつかの自治体で実施

例) 丹波市

危険空き家については、補助対象経費に10分の8を乗じた額とし、160万円を限度とする。

危険附属建物については、補助対象経費に5分の1を乗じた額とし、20万円を限度とする

西脇市平成30年度予算

空き家等解体業務委託料 153万円(未執行)

西脇市平成31年度予算

空き家等解体業務委託料 153万円(黒田庄前坂?)

5 市の補助金で解体しているとは? 前坂?

■兵庫県の取組■

1. 解体費用の支援(老朽危険空き家除却支援事業)

倒壊等により周辺に危険が及ぶおそれのある空き家の解体に対し、市町が補助を行う場合、その市町に対して県が支援を行います(令和元年5月現在、県内28市町※で実施中)。

※一部、県の支援を受けず、事業実施中の市町を含む。

全体事業費の1/5かつ市が補助する額の1/4を上限。限度額40万円

でも西脇市は市が補助しないのでゼロか?

2. 空き家管理の支援

空き家の状況確認や維持管理を行う自治会やまちづくり協議会等の地域団体に対し、市町が補助を行う場合、その費用の一部を県が支援するモデル事業を実施しています。

西脇市の空き家のことを知るために、このページを読んでください。

<https://www.city.nishiwaki.lg.jp/material/files/group/6/201911-2-9.pdf>

【村岡栄紀】空き家バンク

- 1 空家バンクの魅力や優位性とは
- 2 市内の不動産業者や建設業者との連携
- 3 効果的な媒介契約とは
- 4 不動産情報等の掲載方法の工夫
- 5 職員がどこまでかかわるのか
- 6 先進自治体の事例

現在西脇市空き家バンク物件登録数は20（2／4現在）

<https://www.city.nishiwaki.lg.jp/lifescenemokutekibetsudesagasu/jyuukyohikkoshi/akiya/1479800188564.html>