

令和2年11月30日

西脇市議会

議長 村井 公平 様

総務産業常任委員会

委員長 林 晴信

「西脇市における空き家問題」所管事務調査について

総務産業常任委員会では、令和2年3月定例会で「西脇市における空き家問題」を所管事務調査項目として特定し、以来継続して調査を行ってきました。その調査の概要報告と、課題解決に向けて委員会として市長に対し提言を行います。

1 西脇市の空き家の現状

令和元年10月現在

	H28	H29	H30	R 1	計	空き家等残数
空き家等 追加調査での判明数			161	107		
総数	654	654	815	922		
老朽化が進んだ空き家						
除却等	0	30	29	2	61	54
特定空家候補				34		
除却等		9	7	2	18	16
その他活用等				83	83	
除却等				4	4	
現在の空き家数	922-61-83-4 =					774

- ・上表のとおり、空き家の総数は774件。特定空家候補（国基準老朽度100点以上）は、16件である。
- ・うち2名の所有者は音信不通状態にある。
- ・近隣から苦情が来ているが空き家にカウントされていない例もあった（ミス）。
- ・少子高齢化、核家族化が進み、高齢者夫婦二人世帯、高齢者独居世帯も多いことから、空き家は年々急増することが予測される。
- ・老朽の判定（更新）は5年ごとに行うのが理想であるが、現実には予算の都合もあり7年、10年になることもあり得る。
- ・西脇市には「特定空家」に指定された件数は現在まで0件である。このことに対する担当課の見解は以下のとおり。
建築基準法第8条第1項に「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、

構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない」と定められています。このため市としては、平成28年10月に空家対策計画を策定してから今まで、空き家の解体等適正管理について、法的な措置を行う前に、所有者に対応して頂くように交渉を重ねて参りましたので、現在のところ、特定空家の認定は行っておりません。

2 老朽危険空家付近の住民に対する聞き取り調査

新型コロナ禍もあり、調査進行は遅れたが、7月11日～22日にかけて、総務産業常任委員会委員を2班に分けて、4か所の現地調査及び周辺住民への聞き取り調査を行った。

空き家の状態は、「屋根瓦が崩れかけ、裏庭は荒れ放題で不審者の侵入や火事などの心配も懸念される」「台風や風の強い日には、トタンやプラスチックが飛んでくる」「庭の雑木や雑草が生い茂っており、敷地からはみ出している」「家の中にも木が生えている」など、特定空家に指定されないのが不思議な状態で放置されていた。

周辺住民も「火事が起こらないか心配」「窓を守るために防護を設置した」「庭に瓦の破片が落ちてくるので毎回掃除している」「地震や台風が怖い」など、全員が不安と苦情を口にするとともに、早く何とかしてほしいとの強い要望があった。実際、市の環境課等にも相談に行かれたそうだが、何ら好転の兆しは無いとのことだった。

3 空き家バンクの現状

別表1（西脇市空き家バンク データ総括）を参照のこと。

- ・実際に成約した数の平成29年から令和元年までの3年間の合計では、三木市が4件、小野市が9件、加東市が12件、加西市が24件、多可町が48件であり、西脇市は23件である。なお、それぞれの自治体によって集計方法が若干異なり、特に多可町では、48件という数字には空き家バンクだけではなく、不動産業者のみの取引も含まれている。
- ・取扱い業者数は、3月までは5社、4月の募集で新たに2社の申し出があり、現在7社の登録がある。しかし実際に稼働しているのは4社である。
- ・西脇市の空き家バンクは専属制を取っており、例えばAという物件に対し、Aという不動産業者が専属されると他のBやCという業者は手を出しづらい。他市は別の制度を取っているところもある。なお、不動産業者の選定は、行政が行う。
- ・物件を見るためには利用登録が必要である（冷やかし等を避けるため）。
- ・物件の案内は不動産業者の仕事であるが、時と場合により市の担当者が行くこともある。
- ・空き家バンクの利用は、西脇市に縁もゆかりもない人の利用が多い。
- ・空き家バンクからの契約に関し、行政は瑕疵責任を負わない。
- ・空き家バンクを通じた移住者に対するリサーチ等のデータはない。
- ・建築住宅課が調査したデータを基に、次世代創生課がピックアップし、その所有者に登録の勧奨に行くという取組は行っている。

4 調査及び討議経過

【経過】

- 1月14日の委員会で実質的には所管事務調査としてスタート
- 2月10日の委員会では、担当委員（中川・村岡）から「空き家問題の課題」が提出され、それを基に討議
- 5月8日の委員会では、「空き家対策について」を建築住宅課から、「空き家の利活用について」を次世代創生課からそれぞれヒアリング調査を行う。
- 7月11日～23日にかけては、2班に分かれ、老朽危険空家に対する現地視察及びその周辺住民への聞き取り調査を行う。
- 8月7日の委員会では、7月の現地視察及びその周辺住民への聞き取り調査の情報共有を行う。
- 10月2日の委員会では、事前配布の委員長作成の資料も参考に課題及び課題解決策をブレインストーミング的にホワイトボードミーティング形式で行う。
- 10月30日の委員会では、事前配布の委員長作成資料も参考に市長への提言を意見集約する。
- 11月9日の委員会では、委員長作成の報告書のたたき台を基に討議し、市長への政策提言を含んだ所管事務報告書を議決

5 委員間討議の経緯及び結論

- ・委員会では空き家の状態を段階に応じて「空き家」「老朽空き家」「老朽危険空家」と3区分して考えてみた。「空き家」とは1年以上住んでいない、又は使われていない建築物を指す。それが古くなり人が住むためには修繕が必要な状態を「老朽空き家」とし、さらに周辺に危険な状態にあるものを「老朽危険空家」とした。老朽危険空家は市行政がいう「特定空家候補」とほぼ同義である。
- ・空き家はそれぞれの段階に応じた対策が必要であり、また空き家が老朽空き家に、老朽空き家が老朽危険空家へと悪化のステップアップをしないように考えることが大事である。空き家問題を病気に例えるなら、予防医療と対処医療が大事ということである。
- ・空き家になる前からの市民への啓発、また空き家になれば早期に空き家バンクに登録して利活用を図るといった意識の醸成を図ることをソフト事業として行うことも必要である。
- ・空き家対策を所管する建築住宅課と空き家バンクや移住施策を所管する次世代創生課とのさらなる連携が必要である。
- ・さらには空き家に対する地域住民による支援員というような形で地域を巻き込んだ体制づくりが必要である。
- ・空き家を活用促進するために、兵庫県の空き家の改修費補助制度に市の上乗せ補助制度創設の意見はあったが、現段階では必要なし。
- ・同じく空き家を活用促進するために、他市で見られるような空き家家財道具等処分費補助制度創設の意見はあったが、現段階では必要なし。
- ・老朽危険空家所有者に対する相談、助言通知や指導等の頻度はもっと上げるべきである。

- ・老朽危険空家除去のために、他市で見られるような除去費用に対する補助制度創設の意見はあったが、所有者に対する「利益供与」になるという意見もあり現段階では必要なし。
- ・同じく空き家除去促進のために、他市で見られるような自発的な空き家の除却に対する固定資産税減免制度創設の意見はあったが、現段階では必要なし。
- ・現在、相当な老朽危険空家でも特定空家に指定をしていないが、建築物の状態が特定空家の基準を満たせば、速やかに特定空家指定の手続に入るべきである。
- ・住民からの発議があれば、審議会の審査を経て特定空家指定へと進むスキームの創設は急務である。

6 課題解決に向けた市長への政策提言

総務産業常任委員会としては約10か月に及ぶ調査と討議に基づき、以下の項目について市長への政策提言とする。

- (1) 市が覚知している特定空家候補建築物については、審議会を経て速やかに特定空家に指定し、指導助言、勧告、措置命令等の手順を踏み、行政代執行に移ること。また所有者不明については速やかに略式代執行の手続へ移り、住民の不安の払しょくに努めること。
- (2) 住民発議から審議会を経て特定空家指定へと進むスキームの早期確立を図ること。
- (3) 空き家バンクについて、登録物件の掘り起しを進めるとともに、さらに不動産業者が積極的に関わることができる取組を推進すること（別紙資料1参考）。また空き家対策の専任職員の配置を検討するとともに、移住・定住の促進を含め、関係課のさらなる連携を図ること。
- (4) 今後ますます増加が予測される空き家に対し、市民との連携の強化を図り、空き家問題の解決につなげること。
- (5) 空き家問題については、専用パンフレットの作成や市民向けセミナーを開催する等、さらに市民に対して啓発と意識の醸成を図ること（別紙資料2参考）。