

西脇市空家等対策協議会の会議の記録

審議会等の名称	令和5年度第1回西脇市空家等対策協議会		
開催日時	令和6年2月28日（水） 午後1時30分～午後3時25分		
開催場所	西脇市役所2階 委員会室		
出席委員の氏名又は人数	片山 象三 大塚 毅彦 杉岡 正啓 前田 寛 藤原 廣司 門上 きく 荒木 晶子	宇仁 さよみ 岸本 美千代 橋本 政美 吉本 文美 仁木 りつこ（代理） 柳井 徹	
欠席委員の氏名又は人数	佐藤 敬生	吉田 康志	
出席職員の職・氏名又は人数	（幹事） 技監 建設水道部長 （事務局） 住宅政策課長 住宅政策課主査 住宅政策課主任		
公開・非公開の別	公開		
非公開の理由	—		
傍聴人の数	1人		
議題又は協議事項	1 開会 2 市長あいさつ 3 委員紹介 4 審議事項 管理不全空家等の認定について 5 その他 6 閉会		
会議の記録（概要）			
発言者			
事務局	1	開会	
市長	2	市長あいさつ	
事務局	3	委員紹介	
事務局	○	会議成立報告 事務局より、委員数15名中、本日の出席委員 数13名であり、出席者の2分の1以上となって	

	<p>いることから西脇市空家等対策協議会条例第7条第2項の規定により本日の会議が成立する旨を報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 傍聴定員の決定 事務局より、本日の傍聴希望者は1名であることを報告。 ○ 副会長の選出 吉本副会長の任期満了に伴う副会長の選出を行う。西脇市空家等対策協議会条例第6条第3項の規定により、副会長の選出は委員の互選となっている。 <p>大塚委員立候補 大塚委員の副会長就任に関して異議なし</p> <p>西脇市空家等対策協議会条例第6条第4項の規定により、大塚副会長に議長をお願いする。</p>
議長	4 審議事項 管理不全空家等の認定について
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不全空家等の認定について事務局より内容を説明
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民の皆様には周知し知っていただかないといけないことなので、事務局の説明で分からない点やもう少し詳しく聞きたい点などをご指摘、ご意見いただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家活用特区のところ、資料のグラフを見ると芳田地区は空き家の割合が少ないのに、空家活用特区になっている。指定に基準はあるのか。それとも地元が要望すれば空き家が少なくてもできるものなのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家で困っている地域ということが大前提にある。地域の高齢化率や今後も空き家が増えることが見込まれるなど、地域の状況を見て対策していく必要があるが、西脇市の現状を考えるとどの地区でも意見がまとまれば、指定は可能と考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芳田地区と嶋地区とでは、区域の大きさが全然

事務局	<p>違うが、面積的な制限はないのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 面積制限はなく同じ目標に向かって地域が動くということであれば、柔軟に区域の指定はできると県の方から聞いている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等の認定及び審査は誰がしているのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等については、市役所内で庁内連絡会議を開催し、老朽度が激しく周辺への影響度の高いものに限り特定空家等に認定し指導を行っている。その中で、指導に応じてもらえないものに関しては、勧告をすることが出来るとなっている。特定空家等の認定は、強制力を伴う為、周囲への影響が大きいものでないと出来ないという基準となっている。今回の空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により、これまで持ち主への適正な管理のお願いに留まっていた特定空家等の基準に合わなかった空き家に関しても、法に基づいた指導、勧告ができるようになった。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 二年ほど前に、西脇市内で2件危険な状態の空き家があったことを記憶している。今は取り壊されているが、どのような経過で今の状態になったのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年度に特定空家等に認定し持ち主に指導を行い、持ち主自らの費用で取り壊された。法に基づく強い指導を行えたことが、取り壊しに繋がったと考えられ、今回の管理不全空家等の指定においても、取り壊しも含めた適正な管理が進むのではないかと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 行政代執行等の市費を使わずに2件の空き家は取り壊されたということか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 今までに7件の特定空家等を指定しているが、すべて持ち主自らの費用によって取り壊しをしている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 少子高齢化が進んで空き家が増えている。特定空家等にする前に空き家を活用していく方法をもっと考えていかなければならない。家が古くなっ

議長	<p>てからでは遅い。土地を売るよりも家の取り壊し費用のほうが高い為、取り壊さない。若い世代が住みやすい街にして行かないと特定空家等はいくらでも増えていく。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクへの登録を促していくことや宅地建物の取引で流通を図る仕組みが作ればよいかと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒田庄地区は都市計画区域に入っていないが、空き家は西脇市では2番目に多い。空き家バンクを利用して地区外から入って来られる方もいると思うが、都市計画区域に入っていない為、これからどうなっていくのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西脇市における空き家バンクの登録件数は、40件前後まで増えている。市においても空き家バンクへの登録を推進しており、登録件数も増えて来ているが、市内の空き家の数は900以上あり、ほとんどが空き家のまま活用されていない状態にある。また、活用できる空き家があっても、市街化調整区域では、地区外の方が住もうとした時に都市計画法の条件を満たせないなど、手続き上のハードルが高く活用できないということがあるが、黒田庄地区については、市街化調整区域の規制がないので、空き家バンクの活用例は多くなっている。そうした市街化調整区域の対策の一つが、空家活用特区であり市街化調整区域の嶋地区、芳田地区で活用されている。空き家の借り手があるうちに積極的に空家活用特区の制度を活用していただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芳田地区では、高齢者の独り暮らしや二人暮らしが多く5年後、10年後を考えた時に空き家が増えることが予想される。芳田地区では、数年前から空き家を一日も早く次の世代に繋いでいく為、情共有のスピード化、窓口の設置に取り組んできた。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 兵庫県下でも住民発の取り組みは多くない。住民自ら空き家を活用した街づくりをしていこうという取り組みは注目されているので、今後とも色々教えていただきたい。

委員	<ul style="list-style-type: none"> 私のところがすでに空き家を持っている状態である。誰かに活用してもらえほどの新しいものでもなく、近いうちに解体しなければと考えているが、解体にかかるお金や解体して更地になった時の固定資産税を考えると、なかなか解体に踏み切れずにいる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 母が施設に入所している為、家を潰したいが、母が活着ているうちは気が引ける為、潰すことに踏み切れずにいる。比延地区に住んでいるが、比延地区には子どもさんが居られない大きな家がたくさんある。昨日も大正時代の100年経つ家のことで相談を受けたが、家自体とてもしっかりしていた。丹波篠山市であった古民家再生ツアーなどに参加し活用について勉強している。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 築100年ということなら文化財的な価値があるかもしれない。建築士に見てもらうなどして、登録文化財として活用していくことも考えられるのでは。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用は重要だが、活用するには移住者等の活用してくれる人がいないと続かない。移住者を増やすところも大事になって来ると思う。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 西脇市の移住施策はどのような状況か。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクの運営と共に移住コーディネーターによる移住相談を行っている。その中で、店舗として活用された事例を空き家の利活用例として情報発信し、外へのPRをしていくことで、人が人を呼ぶ施策を展開している。古民家など活用可能な空き家があれば、紹介いただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の独居が多い中で、家の除去費用を出すことはきついと思うが、その点はどうか。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 相続人が居ても、どこに住んでいるか分からない空き家が今、問題となっている。そのような場合、行政が略式代執行をしなければならないこともある。市の方に相談するよう声掛けしていただくのも良いのかなと思う。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等を7件認定されているが、認定に当たって苦慮したことは。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺への影響がまだ限定的である為、時期尚早と見送ったものもある。連絡会議の中でも意見が分かれる為、最終的には多数決で決めたところもある。管理不全空家等についても法の中で、「このまま放置すれば特定空家等になる可能性があるもの」とある為、認定については周辺の市町の状況も踏まえながら、総合的に判断していかないと考えている。また、いきなり認定ではなく、まずは所有者に対して適正な管理のお願いを行い、所有者との話し合いの中で、指導が必要なものに対して管理不全空家等に認定していくことを考えている。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等の場合、点数が100点以上が基本となるが、管理不全空家等の場合は点数的には、どの辺りになるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽度判定の中で、点数が50点以上のものが、管理不全空家の候補になって来ると考えている。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不全空家等になるかどうかの調査は、市職員が行うのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一度に全部を調査することはできないが、毎年市の方から各町へ町内会長を通じて空き家調査を行っており、特に気になる空き家については聞き取りをしている。そうした空き家を中心に所有者に対するお願いや指導を行っていきたいと考えている。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不全空家等について、区長に住民からの質問が殺到することも予想されるが、管理不全空家等という制度ができたことの市民への周知は考えているのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後、検討しながら進めていきたい。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不全空家になったことについて、住民が不服申立することはできるのか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家では、命令に対して住民が不服申立をできる制度になっているが、管理不全空家等では勧告までで、命令が出来ないことから、不服申立はできない。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今日管理不全空家等の認定について委員の皆様からご意見をいただいたが、その他にご意見やご質問があればお聞きしたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクに登録されている物件の中で、雨漏りするから修繕が必要と書かれている物件があったが、老朽度50を超えているのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨漏りしているということであれば、老朽度は50を超えているものと思われるが、老朽度100を超えても活用された事例もあり、雨漏りや老朽度が100を超えているからといって活用できないというものではない。柱や梁が腐食していなければ雨漏りを止めれば使える可能性もある。立地や建物の造り、活用する人の思いなども含め、色々な人のニーズ対応した情報提供を行っていきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芳田地区では地区全体が空家活用特区の中に入ることにに対する了解はすんなり取れたのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 皆を巻き込む、気持ちが一つになるまでが大変であった。紆余曲折色々な意見があり、中々全体の意識が上がるまでには時間がかかったが、やっと動き出した状況である。フェスタという催しを開催した時に、目標800人に対して1000人の来場者があった。そうした実績が、空家対策への流れにもつながり協力してもらえる人も増え、空家活用特区の制定となった。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各地区個別に空家活用特区についての説明をされたのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芳田地区には、8つの町があるが個別に区長会や住民集会で説明を重ね理解を求めた。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 反対はあったのか。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 反対もあったと思うが、空家活用特区の説明を重ねる中で、田舎の環境は、田畑が荒れて来ると住むこと自体が大変になるという危機感が地域住民の中で芽生えてきたと思う。今後も色々な問題が出て来ると思われるが、出てきた問題に対して一つ一つ地域の皆で対応していく。また、空家活用特区になったことで、地区内に色々な店舗を作ることが可能となり、地域住民の中からもカフェをやりたいなどの様々な意見も出て来るようになったことが良かったと思っている。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 時間となったので、他にご意見等なければ、まとめに入りたい。委員の皆様から頂いた意見では、管理不全空家等の認定について、事務局の説明に対する異議は無かったので、事務局にはこの内容で進めていただきたい。 <p>5 その他</p>
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西脇市空家等対策協議会に関することで、意見等あるか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不全空家等と特定空家等は別という説明であったが、管理不全空家等を通して特定空家等に認定するほうが、仕事量は減るのではないのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台風等により一気に建物の状況が変わることもある為、状況によっては、管理不全空家等を通さず特定空家等に認定する道筋を残しておく必要があると考えている。
建設水道部長	<p>6 閉会 建設水道部長より閉会のあいさつ</p>
問合せ先	西脇市役所 建設水道部 住宅政策課