

西脇市審議会等の会議の記録

審議会等の名称	令和3年度 第1回西脇市空家等対策協議会
開催日時	令和3年12月1日（水） 15時00分～16時30分
開催場所	市役所 3階 大会議室（323A・324B）
出席委員の氏名 又は人数	片山 象三 吉本 剛典 大塚 毅彦 吉田 康志 杉岡 正啓 藤尾 寛 藤原 廣司 今中 多津子 村上 誉子 宮内 嗣雄 木村 知裕 神部 幸浩 栗嶋 純子 辻本 浩司（代理出席） 波戸岡 誠
欠席委員の氏名 又は人数	なし
出席職員の職・ 氏名又は人数	（事務局） 技監 黒坂 公晶 建設水道部長 田中 浩敬 建築住宅課長 吉田 尚史 建築住宅課主幹 久下 雅生 建築住宅課主査 福田 有里 建築住宅課職員 中村 昌功
公開・非公開の 別	公開
非公開の理由	—
傍聴人の数	2人
議題又は協議事 項	1 開会 2 市長あいさつ 3 報告 西脇市空家等の適正管理に関する条例につい て 4 協議 特定空家等の措置について 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	○ 会議成立報告 事務局より、委員15名全員の出席により、本日の会議が成立する旨を報告
事務局	○ 傍聴者の報告 事務局より、本日の傍聴希望者は2名であることを報告。
	3 報告 西脇市空家等の適正管理に関する条例について
事務局	・ 事務局より内容説明
議長	・ 説明のあった内容について、委員の意見等を求める。
議長	・ 法律の下、市で条例を定めており、西脇市の特徴や特性を十分に反映した実効性のあるものになっている。今後は法等に基づき適切な運用を図ってほしい。
	4 協議 特定空家等の措置について
事務局	・ 事務局より特定空家等2件の状況について説明
議長	・ 説明のあった特定空家等について、実際に現地を見ていただいた2名の委員（杉岡委員、藤尾委員）の意見をお願いする。
委員	・ 建築士の立場で2件の物件を見た。 まず、1件目の物件（西脇区）について、築50年と60年の2棟あり、築60年の方は老朽化が激しく非常に危険な状態である。もし、建物が崩れた場合、子供の通学路に面して倒れてくるので、市で現在、

	<p>応急措置を施してはいるが、至急の対応が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2件目の物件（明楽寺町）について、屋根に穴が開いて風雨にさらされ、老朽化が激しい。小屋組を見ると、後から補強のために入れた丸太があるが、建物の元々の軸組ではないので、地震や台風で補強の丸太が倒れると、建物全体が一気に崩れると思うので、早急な対応が必要である。 2件の物件とも非常に危険で差し迫った状態である。西脇区の物件は、一気にではないにしても明らかに倒れるであろう状態である。 明楽寺町の物件は、瓦が落ちて道路や隣家の方に風で飛んで行っている。また、山が近いので、動物が入り込んでいる可能性もある。所有者の管理責任の観点からみると、何かあれば所有者の瑕疵責任が問われる。今の段階なら解体費用だけで済むが、事故等が起これば損害賠償が発生し、所有者の負担が増大する可能性がある。
<p>委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> 私も現地を確認したが、1件は中心市街地に隣接しており、所有者がもう少し早く処置していれば有効活用できたのでは…ともったいなく思う。 もう1件は農村地域にあるが幹線道路の大きな交差点の角地に面しており、交通の利便性から建物や土地をもっと有効活用できたので、所有者にとっては残念なことである。 万が一、通行人に危害が及んだり、台風で瓦や壊れた家の部材等が飛散して人や車、周りの建物に被害を及ぼしたりする可能性があり、地域の人、所有者、市全体にとっても非常に危険性の高い建物である。今回、この2件に集中して措置を講じてきた市の努力には敬意を表したい。
<p>議長</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事務局より特定空家等の措置の今後の流れを説明
<p>事務局</p>	

議長	<ul style="list-style-type: none"> 事務局から提案のあった、12月1日付の命令書ではなく、11月30日付で、期限を12月31日までとした勧告書の期間延長という形で進めることについて、意見を求める。
市長	<ul style="list-style-type: none"> 今回の措置については、所有者へ宛てた手紙を書くなど、地元にも大変な尽力をいただいた。区長からこれまでの経緯等をこの場で説明願いたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 小学校の通学路に面した家屋で、通学時に児童が大変危険な状況にある。町内会からも苦情がずっと上がってきており、早急な取壊しの要望をしてもなかなか進展しなかったが、所有者が遠方在住との情報を得て、市担当者に所有者宅へ行って所有者と交渉するように依頼し、ようやく話がついた。 今後、空き家をもっと増加する。条例に基くことも大切であるが、強制的にやってしまう必要もある。もし、事故があったときに誰が責任を負うのか、考えなければいけない。市にも増加する空き家の危険度調査を早期にお願いしたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 今回、公費を使わず、所有者が自主的に処理することができた。相続問題が絡んだ大変難しい案件であったが、2016年から約5年をかけ、地域と行政が一体となって粘り強く所有者に様々な助言や調整をした結果である。今後も、地域と行政が一体となって、いち早く危険空き家の問題をキャッチし、対応していきたい。行政は所有者に対して指導的な立場で関わっていくので、地元にも協力をよろしくお願いしたい。
市長	<ul style="list-style-type: none"> 区長には住民の矢面に立って大変な御苦勞をおかけした。6月に条例が制定され、法律に基いて前に進めることができたが、地元と一緒に対策を練り、協議会委員の助言とセットでやっていかなければならない。いくら危険な状態の空き家であっても、個人の財産に公費をどんどんつぎ込む訳にはいかない。6月の条例制定により、危険になる前に色々な手を

議長	<p>打てるようになった。</p> <ul style="list-style-type: none"> 今回の条例に基き、「自助、共助、公助」のバランスとスピード感の両方を実現するように進めていただけのものと思っている。 委員から質問があれば、発言を求める。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等候補の16件は、今後どのような対応を進めていくのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 16件の特定空家等候補のうち2件を特定空家等に指定し、今回、その2件が解体されることになった。現在14件が特定空家等候補として残っており、所有者に対して適正管理の助言、指導を行っていく。14件のうち危険度が高いものに対して精力的に働きかけ、建物の状況がより一層悪くなるようであれば特定空家等に認定する。最終的には行政代執行する方向で進めていく中で、所有者自身に解体の意思を示してもらえるように対応を考えていきたい。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等の2件について、命令書ではなく、勧告書の期限延長という対応か。また、延長した12月末までに解体が実現しなければ、その時点で命令書を出すのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 12月末までに解体されない、もしくは12月中旬であっても解体工事の停止が確認されれば、その時点で命令書を所有者に通知する。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 11月30日付で12月末までを期限とした勧告書を出す。それが進まなければ、命令書に切り替えて、より強い文書を出す。ということはこの協議会の合意事項としてよいか。 <p>(反対意見なし)</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家対策全般について、他に何かあれば意見を求める。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家のブロック塀について、大阪地震で子供が亡くなっているが、空き家対策の中でも注意して見ていくべきである。 ・ 空き家には色々な事例があり、「所有者が不明」「勧告に従わない」「解体するお金がない」など、今後も様々なケースが出てくると思われる。 ・ 空き家の中には活用できる物件も多くある。利活用やイノベーションができる場合には、除却する前に検討してほしい。他市町では価値の高い古民家もあり、利活用に取り組んでいる。 ・ 維持管理について、放置すれば草が繁茂するので空き家の除却後も引き続き所有者には適正な管理をお願いしたい。例えば神戸市では、ふるさと納税の返礼として、草刈りをシルバー人材センターに代行してもらうというメニューがある。 ・ 除却後の維持管理や利活用を考えることが重要である。西脇市でも条例等を活用してもらうのがよいと思う。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 短期的にすぐに対応すべきもの、数年のスパンで中期的にやること、長期的に西脇市全体で地域計画として空き家の跡地をどう利活用していくか、それぞれメリハリをつけて対策を講じていかなければいけない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市は今の段階で空き家予備軍を含めた全体を把握しているのか。今後、もっと早いスピードで空き家が増えていく中で特定空家等を指定しなければならないが、その先のことは読んでいるのか。 ・ 令和2年度末時点で空き家が811件、65歳以上のみの単身若しくは夫婦世帯が市内に約4,000件あり、これらが空き家予備軍になる。10年後、15年後に予備軍が全て空家になってしまわないように、毎年5月の固定資産税納入通知書の送付時に、危険空き家

にならないよう適正管理と空き家バンクへの登録を促すチラシを土地所有者全員に送付している。

- 本来、空き家の管理は所有者の責任であるが、市としては老朽化して危険空き家になってしまう前に空き家バンク等で利活用を考えるように所有者の意識を啓発する必要がある。今後、空き家は増加していくだろうが、利活用できない空き家については、除却してもらえよう所有者に精一杯働きかけていく。
- 空き家問題は、所有者の責任についての意識を高めることが解決の一番の早道である。「空き家を放置すれば地域の方々に迷惑がかかる」という意識付けを今後、広報等で積極的に周知していきたい。
- 建築住宅課には行政と住民との間を取り持って、非常に綿密で心のこもった対応をしてもらっているが、人口減少により地域から人がいなくなると空き家は確実に増加するので、もっとスピードアップして解決する方法が無いものか。
- 土地も家屋も個人の財産ではあるが、一方では地域の公共財でもある。そこに土地、建物があることで、その地域はプラスにもマイナスにも影響が出ている。個人の財産を地域の財産として設定することは無理だが、住んでいる人の気持ちだけでも、そういった方向に向かってくれれば良いのだが…。

議長

委員

- 空き家所有者の大半は高齢者である。その他に多いのは遠方に住んでいて、空き家の相続について方向が決まらず放置した状態になっているのが、空き家問題のスタートである。
- 空き家バンクのシステムは所有者や管理者が自主的に動いて初めて機能する受動的な対策である。個人情報の問題もあるが、空き家がぼろぼろに老朽化する前の早い段階で何らかの情報が把握できて、こちらの空き家対策に知識のある者から所有者へ将来

市長	<p>的なことを見据えたアプローチを働きかける仕組みを作ることができれば、もっとスムーズに解決でき、空き家を減らすことができると思う。</p>
委員（県）	<ul style="list-style-type: none">・ ちょうど、今日、知事が記者発表されている条例案の中に、委員の提案内容が含まれているので、県の住宅政策課から説明をお願いします。・ 今、県で考えている空き家対策の条例について簡単に説明する。・ 県内には約36万戸の空き家がある。そのうち、賃貸や売買の流通ルートに乗っていないもので、老朽化や破損がない空き家が約9万件あり、利用目的がないまま放置されている。これらを活用していきたいが県内全域をやっていくのは難しいので、市町で「特にこの地区の空き家活用を推進したい」と考える地区を特区にして規制緩和をして、補助も手厚くできないかということを検討している。・ また、特区内の空き家の所有者には、空き家の届出をしてもらい、同意を得た上で、市町が提携する不動産の団体やNPOに情報を提供し、空き家バンク登録や流通へ乗せる積極的なアプローチをしてもらうということを考えている。
市長 議長	<ul style="list-style-type: none">・ ぜひ、前に進めていただきたい。・ 住宅供給について、新築には目が行くが、既存の空き家のリフォームや地域計画を敷かれた上で活用していくことを県が後押しするというものである。・ 西脇市には空き家予備軍が4,000件あり、空き家データベースに載っていない、早期に対応すれば効果的な利活用ができる物件があるのか。・ 市として既存の住宅の有効活用も空家等対策計画には盛り込まれている。実際に発生している空き家をどうするかということと合わせて、これから発生

委員（県）	<p>する可能性のある空き家について、中長期的に市で観察をしていくことが住宅の有効な利活用に結びつけばよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特区というのは、市内の一定地域を特区として指定するのか、それとも北播磨地域全体のような広範囲での指定なのか。 ・ 例えば集落単位や小学校区単位などの区域で空き家の活用、流通を促進したい旨を市町が県へ申出て、県が特区として指定するという形で考えている。北播磨のような広域ではなく、もっと狭い範囲で想定している。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県の方針だからということではなく、今の世の中の向いている方向ということで、市としても注意を払いながら進めてもらえたらと思う。 ・ 他に何か気付いたことがあれば、意見を求める。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以前、たつの市へ視察に行ったときに、空家相談センター・グッドストックというのがあり、「空き家を相続したいが管理の方法が分からない」とか「相続の手続きを教えてほしい」「空き家バンクに登録したいが、どのようにすればよいか」などを一括して相談できる窓口であった。信用金庫や不動産屋の職員がスタッフに入っているようである。そういった相談の部分が、これから必要になってくると思う。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後、前向きに考えていきたい。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西脇市の場合は、現在のところ、空き家に関する相談は建築住宅課へ行けばよいのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今年度から移住定住についても建築住宅課で所管している。昨年度の実績では、市外からの移住定住者が39世帯66人、いちばん遠方からの移住者は東京から、近い所では大阪、京都から、また、県内の近

	<p>隣市では、加東、明石、神戸、加古川から、西脇市に魅力を感じて転入されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンク担当の職員も、姫路市に住んでいたが自らが空き家バンクを利用して西脇市内へ引っ越しており、その実体験に基づいて移住を考えている人に親身になって相談に乗った結果が実績に現れたものと思う。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年度の実績のうち、空き家バンクの利用者数は？
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 約 1 / 3 が空き家バンクを活用している。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の有効活用が進んでいるということである。他に意見はないか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住定住の制度を利用してくる人は、空き家や中古住宅に抵抗はないと思うが、実際、住宅を新築する若い人は、空き家バンクを利用していない。 ・ 私が住んでいる地域では、この 5 ～ 6 年でも新築の住宅が増えている。その一方で、空き家も増えている。新築するときには将来のことはあまり考えていない。今、家を新築している若い人達が、20年後、30年後のことまでを考えているかと言えば、そうではないと思う。 ・ この協議会で話されていることが、新築する若い人達にどう伝わっているのか、ということが気になっている。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貴重な意見をいただいた。そういった面からも空き家対策は考えていかなければいけない。今後の参考にさせていただく。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築に対して、古い家のリフォームがより魅力的であるとは、なかなか主張しにくいですが、今、色々な世代で、既にある物の有効活用という S D G s の考え方や雰囲気が高まっている。

<p>事務局</p> <p>建設水道部長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ みんな少々高くても良い物を求めている。それに対して、「こんないいことがある」ということを地域としてアピールできればよいのだが。 ・ 先ほど説明のあった県の空き家対策の条例の下で市として有効活用するに当たって、市の良いところとデメリットの両方をきちんと説明した上で移住者に来てもらい、移住定住を促進していかなければならない。 ・ 日本の人口減少が確実な中で、それぞれの地域の特性を生かしつつ定住化を図っていくにはどうするかということである。正直に言って人の奪い合いであり、それには「衣・食・住」のうちの「住」、住居について確実にアピールしていくことが大切である。 <p>5 今後の予定について</p> <p>事務局より説明</p> <p>6 閉会</p> <p>建設水道部長あいさつ</p>
<p>問合せ先</p>	<p>西脇市役所 建設水道部 建築住宅課 西脇市空家等対策協議会事務局 TEL：0795-22-3111 内線 2122</p>