

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7年度第1回西脇市空家等対策協議会		
開催日時	令和8年1月28日（水） 午前9時30分～午前11時30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	安枝 英俊 吉田 康志 杉岡 正啓 前田 寛 東田 和夫 門上 きく 岡本 千明	貝森 麻由 佐藤 敬生 谷川 和昭 成田 幸恵 吉本 文美 松谷 真利（代理） 岡本 憲幸	
欠席委員の氏名又は人数	片山 象三		
出席職員の職・氏名又は人数	（幹事） 技監 小倉 正大 建設水道部長 伊藤 和英 （事務局） 建築住宅課長 久下 雅生 建築住宅課主査 笹倉 大助 建築住宅課 植木 敬介 建築住宅課 小林 勲		
公開・非公開の別	公開		
非公開の理由	—		
傍聴人の数	0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 西脇市空家等対策計画の改定について 5 その他 6 閉会		
会議の記録（概要）			
発言者			
事務局	1	開会	
部長	2	市長あいさつ	
事務局	3	委員紹介	

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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14名であり、出席者の2分の1以上となって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</li> <li>○ 傍聴定員の決定 事務局より、本日の傍聴希望者がいないことを報告。</li> <li>○ 副会長の選出 大塚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。</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">安枝委員推薦 安枝委員の副会長就任に関して異議なし</p> <p style="margin-left: 40px;">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、安枝副会長に議長をお願いする。</p>
議長	<p>4 審議事項 西脇市空家等対策計画の改定について</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西脇市空家等対策計画の素案について事務局より内容を説明</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の状況等のデータ、ふだん空き家に対して問題意識を持たれているところなど、計画書のどこで受け止めてもらっているのかといったお話でも結構なので、ご意見をいただきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案をさせていただきたい。 素案35ページの移住定住の支援について。人口減少していく中、二地域居住や、ふるさと住民登録制度など、いかに人口をシェアしていくかという考え方が主流になっていく可能性があると思うので、施策5-1に加えていただきたいのが第一点。</li> <li>・ 二つ目は施策5-2の改修費の助成、家財の除却の補助について。残置物の片付けが終わらないとできないという声も多い。 残置物の処理も含めて支援できるような施策が</li> </ul>

<p>議長</p>	<p>あれば、空き家所有者の方が自分の家の活用について考えやすいと思うので、民間の事業者とも連携して取り決められないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>最後に5-4のまちなか居住の推進について。拠点の重要性を感じる。市街地にある空き家を拠点としてうまく活用し、お試し移住体験ができる場所を一つ作れば、西脇市は車で15分程度で自然環境がたくさんあり、暮らしながら旅ができるような生活ができるようなこともうまく提案しながら取り組んでいくこともいいと思う。</li> <li>大きく3点いただいたかと思う。</li> <li>移住・定住支援に関して、具体的に既存制度をもう少し運用できないかという点。残置物の処理についてももう少し実働の仕組みの方とも連動できないかということ。最後に空き家活用するときに単に住む家として捉えるだけではなく宿泊体験施設の運営の担い手を考えていくということ。</li> <li>これに関してコメントいただいてよろしいか？</li> </ul>
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まず家財道具の除却については、他の自治体の事例も学びながら、協議会の中で西脇市にあったものを検討いただき、市の施策として予算化に取り組めるものを探っていきたいと考えている。</li> <li>次に拠点づくりについて。これも、にぎわいづくりの中で、NPOと連携し、可能性を探りながら有効的な手段を検討していきたい。</li> </ul>
<p>委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現場の中で具体的に活動していきながら課題も出てくると思うので、少しでも形にもなっていくようにお役に立ちたい。</li> </ul>
<p>議長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に家財の処分に関しては補助金制度の拡充だけでなく、関係する民間事業者と提携する場を作っていたら、あとは現場で動いていけると思うのでその点については引き続き具体的検討していくべきかと思う。</li> </ul>
<p>委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家になりそうな家にどんな対策ができるのかを弁護士に相談したことがあるが、相続人がいなければ何もできない、財産があってもどうすることもできないと言われた。結局何もできなかったのだが、相続人がいない人は、今後増えてくる</li> </ul>

	<p>と思う。空き家になる前の対策を何か考えていただきたいと思っている。</p>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今のケースは、現場の中でも結構あると思うが、具体のアドバイスをいただけないか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 弁護士に相談されて何もできないことはないと思う。遺言書を書いていただくとか、亡くなられた後であれば特別縁故制度などもある。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認知症の方で自分の意思を伝えることは出来ない状況であり、面倒を見ていた人が相談したが、結局何もできないと言われた。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認知症で、自分で何もできない人は、面倒を見ている人が特別縁故者として裁判所に申立てをすることができる。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者不明空き家が増えており、今の特殊な例にはまだ対応できる状況にはなっていない。他はいかがか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西脇市の空き家状況で、老朽度100以上が58件、6%とあるが、解決するめどは立っているのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者に適正管理のお願いをしているが、経済的な弱者の方も多く、除却費が捻出できないものが多くなっている。また所有者不明や所有者不存在も多くなっている。だからといって諦めているわけではなく、粘り強く対応している状況である。また比較的土地の単価の高いところであれば、除却費と土地代が近ければ、引き取られる場合もあるが、郊外部へ行けば行くほど、土地単価が下がってくるので難しい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域区分廃止が進められており、利活用のチャンスだと思うが、そのことと空き家対策とどう関連付けて考えておられるのかお聞きしたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域区分の変更について令和10年を目標に取り組んでいる。市街化調整区域の建物について用途変更がしやすくなると、空き家の有効活用も促進</li> </ul>

委員	<p>できるという視点も取り入れて定めていきたい。ただ何でもできるわけではなく、様子を見ながら、まずできるところから取り組み、課題が増えてくれば、また解決していくという形で少しずつ改善していく。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>解体業を営んでおり、お客様からよく空き家に関する問合せを受ける。解体したいがお金がない。土地を売りたいが売れないという方が多い。除却に対して、補助金、助成金に関する検討はないのか。またエンディングノートは全戸にお配りするのか。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>除却の助成に関しては、県下でも市町により運用状況は違っており、市の予算状況等もあるかと思うが、西脇市としてどのように考えておられるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>解体、除却については、空き家は基本的には所有者自ら除却するというのを基本と捉えている。各市町村により、様々な取り組みをされているのも実情であり、除却の助成については市が直接するのがいいのかも含め検討を進めていく必要がある。周辺の自治体の情報も調査しながら、検討する時期に来ていると考えている。</li> <li>エンディングノートについては、最終的には全戸配布が必要かと思っている。配っただけとならないように、来年度皆さんにご検討いただき、どこかの自治体に直接伺ってどんな課題があるのかを聞き取り、段階的に進めていくのが有効的かと考えている。配るだけでは、なかなか浸透しないのではという感想を持っているので、この委員会や先生方のご意見もいただきながら進めていけたらと考えている。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>少し補足させていただく。エンディングノートというのは16ページ程度のものが多く、最後まで書き切れている方はほとんどおられないのではないかとというぐらい大変で、最近は4ページ程度のものにして書き込みやすくされている例もあるが、作ってもほとんど引き出しで眠っているというふうになっている。</li> <li>私が今実験的に試みているのは、書いてあるも</li> </ul>

	<p>のを使って相談に来ることができないかということ。例えば、昨年10月に何名かの方に集まっていたいて、私の研究室ワークショップを行った。一人暮らしになった場合と、車椅子生活になった場合と、免許返納した場合に今の家に住めるのかどうかということを考えていただいたら、皆さんそれぞれの状況によって住める住めないが違ふということがわかり、自分はこの状況になったら住めないんだけれども、今のうちから何をしたらいいのかということ相談に行けるような、仕組みを作れないかと思っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• そのため、従来の市町と同じようなものではなく、それを書いた後、アドバイスがもらえるような仕掛ができれば、あまり記入が難しくないので全戸配布し、ある程度ホームページに答えを作っておき、自分の場合にどうするかわかるようにする。令和8年度、この協議会でご意見いただきながら進めたいと思っている。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ページの多いものを行政としては配りたくなるが、委員の皆様が書きやすいと思っているものからスタートして、これも徐々に進めていくというのがいいのかなと思っている。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 自分が住まなくなったらこの家は空き家になるのだろうかとかわかっていて、何から始めていいかわからないという方に、今のうちにこうしておきましょうということを考えていただければいいかな、エンディングというよりも、この名前も含めて考えたいと思っている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 私は子育て中の母で、8年前に引っ越して来た。7年経ったぐらいから、地区の空き家対策協議会の方たちから定期的に、空き家の情報をいただいていたので空き家を購入し、地区の一員として移住するという経験をした。住む家をどうするかを考えるのは子育て中だと思う。子供たちが大きくなってここでは暮らせなくなって来たというタイミングのときに、空き家の情報をお母さんたちが知っていたら、選択肢の一つになると思う。だが、子育て世代は自分から情報を取りに行くのは難しいので、どれだけ若い世代の人に、空き家の情報を届けられるかということが大きいと感じ</li> </ul>

議長	<p>ている。なので、1歳半健診のタイミングなどに空き家のリーフレットを一緒に入れるとかすると、そういう選択肢になり得るのではないかと思うので、提案させていただいた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エンディングノートもしかるべきタイミングに配布することがすごく重要で、空き家バンクを知らない方もたくさんおられると思う。住み替えやこの地域に住み続けて子育てしようかと悩んでいる方に、情報提供を行うことはとても有意義と思うがいかがか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家バンクには、建物や除却された更地などの情報も入っており、空き家に住む方だけではなく、除却をされた空き地を新しく買って家を建てたい方にも、そういう情報も提供できるので、さらにもっとアイデアがないかも含めて、早速取り組んでいきたいと思っている。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家に関する活動の拠点が重要だとお話があったが、行政で情報発信されるとき、できるだけたくさんの方の情報を集めて、それをきちんと平等に発信することが重要で、そういう拠点がいくつかあってそこに行けば、自分にふさわしいものを、先輩の移住者や購入者にアドバイスいただける場にもなっていくかとも思うので、拠点づくりにも結びついてくると思う。</li> </ul>
委員（県）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 素案の37ページに取り組みの目標、重点化の目標が書かれていて、年間ベースの件数は書かれているが、住まいのエンディングノートの作成のところでは目標値がノートの作成だけとなっているので、「ノートを全戸が活用」とか、もう少し10年間でできる内容を書いた方がいいというのが一つ。</li> <li>・ もう一つは線引き廃止が令和10年度に想定されていて、線引き廃止後に特区を残すのかどうか、考えを教えてください。残すのであれば現状での県の空き家活用支援事業の助成は同額使えるので、残す方がいいと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家活用特区は、線引き廃止後の規制等全体が見えた中で、地域の意見を聞きながら判断したいと考えているが、市としては残す方向で考えてい</li> </ul>

議長	<p>る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>他市でも似た状況が出てくると思うので、その辺りも見ながらになる。今の件に関しては少し補足いただければ。</li> </ul>
委員（県）	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家特区の部分だが、現在、加西市が先行し廃止の検討が進められており、参考にさせていただければと思う。</li> <li>情報提供としては、空き家に対して相続した際に手続きが大変なので、NPOで法務局の担当者呼んで遺言書の書き方を、空き家対策の説明とあわせて行っている。</li> <li>エンディングノートについて、県で使いやすく簡単にしたものを検討をしようとしている。また、ホームページをつくってもたどり着けないことがあるので、空き家を持っていればこんなに損をするというショート動画をつくることも考えている。今、子育てされてる方や、もうじき相続するような方に対し、業者を活用して、広告をスマホに出していくことも考えている。</li> <li>質問だが、アンケートの中で「売却したい」という方とか、「金額があえば売却したい」という意見に対し、郊外部と街中でその傾向が違ったりしたのかということについて、もしデータを持っておられれば、状況を教えていただきたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>そこまで集計は行っていないが、老朽化が進んでいる家ほど金額は問わない傾向はある。地区的な違いは感じていない。</li> </ul>
委員（県）	<ul style="list-style-type: none"> <li>街中には権利関係がややこしくなってくる割合が高くなってきているのではと思っており、今活用いただいている空き家特区でも空き家になれば、その空き家情報を提供していただく義務が発生しており、街中で空き家特区を使っただけであれば、いろいろスムーズにいくところも出てくると思う。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域に関しては実例は少なく、おそらく県下でも8地区あるが市街化区域を含んでいるのは播磨町だけである。そのためなかなかメリットが見えないということもあるが、空き家情報を収</li> </ul>

委員	<p>集して活用の働きかけをするということは少なくともできる。県の方でも使いやすいエンディングノートを検討いただいております、またターゲットを絞って情報発信されるという話は、先ほどのご指摘等も同じだと思われ、そのようなことについてもまた情報提供をお願いしたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の活用についてパン屋やカレーショップ以外のものがあれば教えていただきたい。そんなものばかり来たら競争になってしまうのではという心配もあり、住宅以外に空き家をどうされるのか教えていただきたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家活用の取り組みをしているが、5、6年ぐらい前からこちらからアプローチをした空き家活用がある。取り組みの最初の物件に関しては、全国に公募しコンペで来ていただいた。全国から30件の問合せがあり、最終的に10件の提案が出てその中から地域の方を含めて4件に絞り込み、今の店舗に決まった。これを皮切りに、カレー屋、コーヒーショップ、パン屋は全て空き家バンクを通じて、ほぼこちらから誘導して来ていただいている。大阪、神戸、姫路で有名店の方をお願いして、配置も含めて競合しないように、等分に配置して来ていただいた。これはある程度有名店に来ていただかないと、継続もできないと考えたため、今後はそのような取り組みは必要ないと考えている。西脇市の状況を見ても、これ以上同じようなカフェや飲食店を呼んでも、共存共栄できないのではと考えている。その後は、その商売は本当に大丈夫なのか相談しながら場所を決めたり、補助金をお使いいただくというようなこともしている。今ご質問の、これ以上増えるということに関しては、空き家バンクを通じてというのはあまりないと考えている。</li> <li>・ 今街中にある空き家をどうするのかという懸念があるかと思うが、構想段階ではあるが、南北道路を拡幅するために昨年度から空き地や建物を買収し市有物にしている。ここが空き家・空き地になっていくので、この辺を市の主導で新しいにぎわいづくりのために、ケーキや小物を作っても発表したり売るところがないという方に対して、場所貸しをさせていただいて、常にそこに人</li> </ul>

	<p>が集まれるような場所を作っていきたいと考えている。37ページにある、まちなか居住の推進というところの取り組みで、チャレンジショップやキッチンカーというのはこの部分に入ってくる。そこを使って、今後道路拡幅までの間に、活用して若い人に新しくチャレンジする場所を提供できればと思っている。そのビジネスがうまくいくようであれば空き家活用で店舗展開をお手伝いしたいと考えている。</p>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 質問だが、資料の9ページの空き家バンクの実績のグラフだが、令和4年度までは登録件数が20件弱となっているが、令和5年から50件ぐらいに増え、その後順調に登録が増えているのは印象的だが、これは勝手にこうなったのか、あるいは何か働きかけがあったからなのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移住に紹介する空き家が不足していたことから、令和4年度に1年間登録のお願いをしたがほとんど増えなかった。しかし、令和5年度から急に増え始めた。空き家というのは、簡単に売却できるものではなく、時間が必要であると感じた。</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画で数値目標を立てなければならず、大変ではあるが、こつこつ働きかけたことで効果が出てきたということで、諦めないで取り組むということも評価すべきだと思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 私の家も隣二軒が空き家だが、水辺公園に若者が集まり、騒音や警察と騒動を起こしたが、その子らが空き家の中に入り、例えば火でも出したら、とんでもないことになる。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最近空き家を狙った空き巣も増えている。空き家に入られても気づくのに時間を要するため、狙われやすい。管理をきちんとしていくことが大切と思っている。空き家バンクについても位置が特定されないように配慮している。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来誰も帰ってこないという家が周りにたくさんあり、非常に家が密集したところなので、ちょっと騒ぎがあるとすごくよく響く地区で、田舎なので、そこだけがうるさいみたいになると</li> </ul>

	<p>困る。移住してこられた方も、何件か仲良くしていただいているので、移住してきていただく分には仲良くしましょうと言っている。自分がもし認知症が出てきて甥っ子や姪っ子に、もしよかったらうちに住むかといったことを聞いて了承をもらったならエンディングノートに書いておくとか、そんなことができるのか。何代も続いた家になると、荷物も昔からあるものは手放せないという高齢者が多い中で、荷物を処分することを生きているうちから進めるのはすごく大変なので、そのためのお金を出してくれるのも嬉しいが人が来て手伝ってくれるのもすごく嬉しいと思った。</p>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 先ほどの仕組みの話や、例えば空き家バンク経由では比較的ルールのわかった方が入るようになるとか、どんな方に入っていただくのかが地域で共有することが大事とか、ヒントをいただいたと思う。</li> <li>・ 一応皆様からご意見をいただいたと思う。この素案に関しては目標値の書き方や修正が必要になってくるところがあるが、軽微な修正であり、案の修正については、年度内にもう一度この協議会を開催するのは難しいので、最後の確認は私にご一任いただくということによろしいか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 異議なし</li> </ul>
議長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ではそのようにさせていただく。</li> <li>・ 今後パブリックコメントを踏まえ、大きな修正を要しない場合については、私の方で、どう修正するかを事務局と協議をし、その後、次年度の審議会ですら事後報告という形でさせていただきたいと思う。パブコメ以降の扱いについても、そのような次第でよろしいか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 異議なし</li> </ul>
事務局	<p>5 その他 特になし</p>
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	<p>西脇市役所 建設水道部 建築住宅課</p>