

西脇市審議会等の会議の記録

審議会等の名称	平成30年度第1回西脇市空家等対策協議会
開催日時	平成30年9月19日（水曜日） 10時00分から12時00分
開催場所	西脇市生涯学習まちづくりセンター2階 会議室2
出席委員の氏名又は人数	片山委員、吉本委員、杉岡委員、藤原委員、内橋委員、村上委員、宮内委員、木村委員、栗島委員、堀崎委員、白井委員
欠席委員の氏名又は人数	大塚委員、吉田委員、亀野委員
出席職員の職・氏名又は人数	田中部長、吉田課長、嶋本専門員、中村課長補佐、藤原主査、岸本
公開・非公開の別	公開
非公開の理由	—
傍聴人の数	4人
議題又は協議事項	<p>1 開会</p> <p>2 報告 西脇市空家等対策協議会の概要と開催経過について</p> <p>3 議事</p> <p>空家等対策計画に関する施策の展開状況について</p> <p>(1) これまでの取組について</p> <p>ア 危険空き家の除却について</p> <p>イ 空き家追跡調査について</p> <p>ウ 空き家等の除却の推進について</p> <p>エ 空き家等の適正管理等に向けた協力体制について</p> <p>(2) 空き家等調査（平成29年度追加分）について</p> <p>(3) 発生予防対策について（空き家予備群）</p> <p>(4) 今後の取組について</p> <p>4 その他</p> <p>今後の予定について</p> <p>(1) 11月22日（木）午後2時～</p> <p>(2) 2月22日（金）午後2時～</p> <p>5 閉会</p>

会議の記録（概要）

発言者	発言内容等
事務局	<p>1 開会</p> <p>・事務局より開会のあいさつ</p>

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・市長あいさつ ・委員 14 名中 11 名出席により会議成立の報告
事務局	<p>2 報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局から会議資料に基づき、空家等対策協議会の概要と開催経過について説明
事務局	<p>3 議事</p> <p>(1) これまでの取組について</p> <p>ア 危険空き家の除却について</p> <p>イ 空き家追跡調査について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局から会議資料に基づき、ア 危険空き家の除却について、引き続きイ 空き家追跡調査について説明
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・除却された最初の空き家は、所有者が分からないということで市の費用で除却したのか。その際、補助金は使ったのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者を探し出し、所有者が除却した。 ・補助金は使っていない。補助制度については、この次に説明する。
事務局	<p>ウ 空き家等の除却の推進について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局から会議資料に基づき、ウ 空き家等の除却の推進について説明
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金が出るのは、①自治会が維持管理すること、②その土地を公的に使ってもらふこと、を条件に除却する場合か。 ・150 万円の補助金で、空き家の除却ができるのか。不足分はどうするのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・市や町が土地を使う了解を得て、登記を変えてもらう。所有者意向調査で希望があり、内部で相談の上、国の制度もあったので、当制度を用意した。 ・標準的な大きさの空き家であれば、150 万円程度で壊せる。ただし、大小はあるので、上限が 150 万円。不足分は、所有者個人の負担となるが、市への寄贈分については所有者、町、市で協議する。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・特に危険な空き家 30 件のうち、残っているのはどういう所か。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者と交渉はしており、3 件は年内になんとかしてもらいたいと依頼中。また不動産事業者にも協力してもらい、除却費用がなければ、上物付きで、除却費用を相殺して売る方法も考えられる。 ・借家の方はなかなか進まないが、今後もう少し強く除却をお願いしていく。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年の協議会時に、寿市場についてお願いした。まだ2～3軒は住んでいるかも知れないが、木造で放火の恐れもある。早くなんとかして欲しい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況については概ね把握しており、所有者は20人で、今のところ全員連絡はつくということをお北本町の方から聞いている。 ・ 現在の対応としては、どういう形で除却・跡地活用していくのかを、西脇地区内に何ヶ所かある大規模空き家群の一事例として、ケーススタディとして検討していく。今後調査検討してまた報告させていただく。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北本町の住民が動けばいいのか。 ・ いつまでも所有者と言っても先に進まない。聞いた話では市に委託しても良いと言っているようだが。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町民と一緒に所有者と話し合いを持って、先の事例のように除却を進める。自治会で公園にするといった意思決定があれば、それに向けて所有者の合意を得る。 ・ 市の関わり方等の部分を所有者、自治会、市で相談する。所有者の方も何人か来ているので、きちんとした話し合いの場を設定しなければと今考えている。
副会長（1）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産は土地も家屋も個人財産で所有者がおり、実際に住んでいる居住者もいる。有効に活用すれば資産だが、老朽化して危険になれば負の遺産となる。 ・ 行政と所有者・利用者と自治会の3者に加えて、関係事業者を合わせた4者が、顔を合わせ考える場をつくらなければならない。ただし、個別の事例については、やはり地元自治会で個別に話し合っていくしかない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産事業者としてこの市場の所有者数人と話をしたことがあるが、合意が得られなかった。こういうケースでは、例えば所有者全員で組合を作る等、何らかの形で窓口を一本化すれば、立地的には問題ない場所なので、商店や、アパートなどの形で活用できると思う。 ・ 話が進まない大きな理由は、所有者全員の合意が必要となること。一定の特区分など権利関係を柔らかくするエリアを設定し、過半の合意をとれば一定の話を進められるような、条例なり法律が整備できれば、空き家の除却は早く進む。
副会長（1）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関係者が集まって話し合いの場を持つことは有効。この協議会で、市全体の施策と、個別の具体的な空き家をどうするのかという両方を考えることは大事。
事務局	<p>エ 空き家等の適正管理等に向けた協力体制について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事務局から会議資料に基づき、エ 空き家等の適正管理等に向けた協力体制について説明

委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産事業者として、各方面の方との協力は非常に大切。例えば、空き家を実際に管理し固定資産税を払っている方が売りたいくても、相続登記がなく名義が違っていた場合、相続対象者を探すのに、戸籍取寄せなど時間と費用がかかる。そういった面でも行政の協力があれば、もう少しスムーズに話が進められる。
副会長（１）	<ul style="list-style-type: none"> ・連携ということについて、他に何か気付いた点、質問はないか。
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産事業者から具体的な施策に関する意見が出たが、この協議会で今後について議論をする際に、今の話のように、何がネックとなっているかなど具体的な話を挙げて資料にさせていただくと良いのでは。 ・市は努力して何年もやっているが、そういう情報が共有されていないので、地元住民にはそれが見えず、進んでいないという不満になる。
事務局	<p>(2) 空き家等調査（平成 29 年追加分）について</p> <p>(3) 発生予防対策について（空き家予備群）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局から会議資料に基づき、(2) 空き家等調査（平成 29 年度追加分）について説明の後、副会長（１）が質疑を促したが意見がなかった。 ・引き続き、事務局から会議資料に基づき、(3) 発生予防対策について（空き家予備群）説明
副会長（１）	<ul style="list-style-type: none"> ・この調査結果について、ご意見・ご質問等あればどうぞ。
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・調査結果の 19 ページ、自宅が「空き家になったとき」の「不安・考えていること」のうち、「解体費用がいくらかかるのか知りたい」など「元気なうちに、今すぐでもできること」については、行政や事業者団体などが背中を後押しし、きっかけづくりをしてあげれば準備できるのではないか。 ・「今のうちに、考えておけること」は、事例の紹介やヒントを提供するなど、そのために相談窓口を整備するといった方向かと思う。
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢になって体が動かなくなっただけからではなく、まだ若いうちに、子どもの所に行くとか、将来安心して住める施設を考えるなど、早めに自分の将来の方向を決めて早く売ることができれば、それなりの良い値段で売れ、将来の選択肢も増えていく。少しでも早めに動くように、後押しする施策をしてもらいたい。
事務局	<p>(4) 今後の取り組みについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局から会議資料に基づき、(4) 今後の取り組みについて説明

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・西脇市で、古民家を再生してシェアハウスとして活用するY邸リノベーションという取り組みがあるが、そういう取組をもっと発信すれば、若い人にも興味を持ってもらえるのではないかな。 ・一概に築年数の古いものを除却すればよいという訳ではない。除却か活用かという事を、誰が判断するのかというのが疑問。
事務局（次世代創生課）	<ul style="list-style-type: none"> ・Y邸リノベーションは、和田町のかなり大きな程度の良い物件を改修して若い方が住まれており、一つのモデルケースとなっている。 ・空き家バンクを運営する中で古民家に住みたいという声も聞くが、そういった物件がなかなか出ない。古いたたずまいの物件に住みたいというニーズも一定数あるので、今後はそういった施策についても検討していく。 ・空き家の利活用・除却についての判断だが、空き家バンクに限っていうと、提携不動産事業者に物件を見てもらい、活用できる、あるいは売り物・賃貸にはならないという判断を、専門的な眼でしていただいている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・先ほどの寿市場の件だが、北本町の自治会とは話し合っているのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会では組合作って団結してということも聞いている。そういうことが必要になれば、市が説明してやらなければ北本町の住民は分からないのでは。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・この寿市場の件は、本当に具体的に取組んでいかなければならないことだと感じている。やはり地元、区長さんと、今後どう協力していくか、地権者さん、皆さんにも具体的な意見をいただきながら、ケーススタディをこの市場をモデルとして、一番に取組んで行きたいので、そのように宜しくお願いいたします。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・こういう方向でこうなったと具体的なことをお願いしたい。無理を言うが。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家は身近な問題であり、相続など今のうちに対策すれば将来的に得をするということもある。こういった、利益になる情報の発信も必要。 ・また、地域の力のすごさも実感しており、それも取り入れながら進めたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・西脇市は、県内でもかなり積極的に取組まれている。実際に空き家に困られている市民からすると遅いと感じるかもしれないが。特に実態調査までしているところはこの規模の自治体としてはないので、この結果をうまく使っていけば、前に進んでいくと思う。 ・自治会の力や、個人の取組みを促すことは重要で、地域、事業者との連携が必要。今後具体の施策について、知っている事例などご紹介したい。

<p>委員</p> <p>事務局</p> <p>副会長（１）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口の状況については気になる。県としても、民間事業者と連携して空き家相談窓口を設けている。また、国庫補助で窓口を設置するという事業などもあるので、窓口が無いということであれば、県も協力させていただいて、相談会を実施する等も含めて検討していただけたら。 ・建築士としては、リフォームや古民家再生などであれば協力も十分できる。今後資料には、リフォーム等についても入れて欲しい。建築相談などもしており協力はしていきたいので、そういう方面にも力を入れて欲しい。 ・こういった情報は他市との情報交換はするのか。他市町も、行き詰まる所は同じだと思うので、他市の情報を、今後協議会で教えて欲しい。 ・情報交換は、県の方でそういった場を設けていただいている。 ・先進地の動きについて、今後とも勉強していきたい。ただ、県内では空き家対策計画を策定している市町がまだ半分程度なので、西脇市がならうべきところとしては、阪神間等の先進地になるかと思う。 ・次回に向けて素案を作っていく。西脇市にとっても、また西脇区にとっても良いものになるよう、ご助言いただくようお願いいたします。 ・活発にご意見いただき、ありがとうございました。 ・この協議会は全体の方向を決めていく場。今日はかなり具体的な意見が出たが、これを踏まえて、次回は素案の検討ということでお願いします。
<p>事務局</p>	<p>4 その他</p> <p>今後の予定について</p> <p>(1) 平成 30 年 11 月 22 日（木）午後 2 時～</p> <p>(2) 平成 31 年 2 月 22 日（金）午後 2 時～</p>
<p>事務局</p>	<p>5 閉会</p>
<p>問合せ先</p>	<p>西脇市建設水道部建築住宅課</p>