

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2回西脇市空家等対策協議会
開催日時	平成30年11月22日（木曜日） 14時00分から16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	片山会長、吉本副会長、吉田委員、杉岡委員、藤原委員、内橋委員、村上委員、宮内委員、栗島委員、木村委員、白井委員
欠席委員の氏名又は人数	大塚副会長、亀野委員、堀崎委員
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	2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>（1）西脇区を取り巻く状況について</p> <p>（2）西脇区の空き家の課題について</p> <p>（3）西脇区の空き家対策について</p> <p>4 その他</p> <p>今後の予定について</p> <p>平成31年2月22日（金曜日）14時00分から</p> <p>5 閉会</p>

会議の記録（概要）	
発言者	発言内容等
事務局 事務局	<p>1 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局より開会のあいさつ</li> <li>・委員14名中11名出席により会議成立の報告</li> </ul>
事務局	<p>2 報告</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局から会議資料（別紙）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</li> </ul>

	<p>3 議事</p> <p>(1) 西脇区を取り巻く状況について</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>事務局から会議資料に基づき、西脇区を取り巻く状況（資料1）について説明</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家予備群の定義はどうなっているのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>65歳以上の単身及び夫婦世帯と定義している。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>西脇区は道が狭く、建物も解体しづらい状況である。</li> <li>南北線については、沿道に商売人も張り付いているし、沿道の土地と上物の所有者が違う場合も多く、合意形成にあたって問題がある。約70～80%が賛成はしているが、やりきれぬのか。様々な問題があると思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>西脇区は立地性をはじめとしてポテンシャルの高い土地であり、この地区を皆でどう利活用していくかを考えていきたいと思っている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理の行き届かない空き家があり、遺産相続で揉めているのか話が進まなく困っている。市ももっと力を入れて対処してほしい。</li> </ul>
副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>民主主義国家における個人財産なので強制的な対処は難しい部分がある。ただ、今回の資料にも表れている現状を見て危機感を感じる。スピード感を持った対策は必要と考える。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>市担当課の方では、実際に地権者のご意向を確認して、まずご自分で解体頂くようお願いしている。それでも話が進まない場合、除却後の空き家跡地の公的利用を条件に、市による解体を検討することとなる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>寿市場については、建物が相当古くなって危ない状況である。市で解体できないのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築士による建物調査（国交省基準）により危険空き家にはならないことが確認されており、ただちに解体が必要な空き家ではないとされている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>しかしながら環境面等では、若者のたまり場等にもなりかねない。事故等があった場合責任問題となる。</li> </ul>

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・寿市場については、地権者の方々を集め、対処すべく現在、市でも進めているので、ご理解頂きたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理の行き届いていない空き家に対しては、地域の方で動かなければいけないのか、例えば上本町の空き家等についてはどうすればよいのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上本町の空き家については、所有者に再々解体をお願いしているが、一向に進まない状況となっている。こういった場合は、やはり市だけでなく、地域も一緒になって対応して頂くことが重要と考えている。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域と共に対応し、解決した事例も出てきているので、もっと地域と連絡を密にして進めて行く必要があると感じている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同意である。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民主主義国家なので、強引には進めてはいけませんが、対策が前に進むよう市も頑張るので地域にもご協力頂くようお願いする。</li> </ul>
副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人、地域、行政の3者+専門家を含め皆で何とかしていく形を考えていくことが重要である。</li> </ul>
事務局	<p>(2) 西脇区の空き家の課題について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局から会議資料に基づき、西脇区の空き家の課題（資料2）について説明</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最も根本的な課題が抜けている。現在、市でも空き家対策を進める中、権利関係の複雑化した空き家や相続問題等の面が推進上の最も大きな隔たり（課題）となっていると考える。特に西脇区は、この課題が多い地区と考えられる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・先日「まちなか活性化フォーラム」の案内チラシが届いたが、この空き家対策とどういった関係にあるのか。</li> </ul>
副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該フォーラムは、「まちなか活性化計画」に関するものであり、空き家対策に直接関係するフォーラムではない。ただ、西脇区の拠点性（都市施設が豊富）、文化性等を活かしたまちの活性化についてのまちづくりであり、この活性化に空地・空き家を活用するという考え方においては大いに関連性がある。</li> </ul>

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西脇区のポテンシャルを活かし、いかに空地・空き家を活性化につなげていくか、また、課題のある狭隘道路等について空き家対策を合わせどう解決していくかといった視点が重要と考えている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南北道路について、アンケートも取り、大部分が賛成（約80%）となったのに何故進まないのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケートについては、回答者の内約85%が賛成となっており、現在、勉強会で実現に向け話を進めているところである。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道に張り付いている商業者に出ていけとも言えないだろうしどうするのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理の換地手法等が考えられ、組合設立に向け、実現化方策を検討している段階である。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南北道路のまちづくりについては、勉強会を9回、彦根の方に視察を1回、中心となる7人の世話役会を6回、3町にそれぞれ説明会を行うなど少しずつ話を進めているところである。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路問題も重要であるが、空き家対策の方に話を戻させて頂く。本日、大きな話としては、寿市場の対策が急がれるということ、西脇区全体が重点地区であるが、その中でも西脇区東地区の緊急性が高いということがあげられている。その中で、南北道路はもちろんのこと、新庁舎へのアクセス路となる空き家・空地が多い狭隘な東西通りも課題と捉えて進めさせて頂いてよいか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・それで良い。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西脇区の空き家は全体の40%を占めており、集中している。また、空き家予備群（65歳以上の単身・夫婦のみ世帯）が約600軒あることが分かっている。また、我々が相談・受付している中で、空き家所有者に強く除却を求めているところであるが、強く求めた反動として、相続放棄されるという問題がある。相続放棄されると、市が除却しなければならなくなり、税金をどんどん投入することにつながってしまう。空家等対策計画策定後の2年間で、市として危険空き家103軒の内59軒の除却を確認した。老朽危険空き家については30軒の内16軒が除却されたが、まだ14軒残っている。これを解決するため地域と連携を図って共に解決していきたい。また、600軒の空き家予備群を空き家にさ</li> </ul>

	<p>せない努力を町（地域）と一緒に進めていきたい。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広島尾道市では、解体費も出せないということから無償譲渡による利活用促進が図られている事例がある。尾道市は道も狭く傾斜もきついまちであり、建替も困難なことから、「ぎゅっと ONOMICHI」という空き家利活用支援の専門家集団を中心にこの無償譲渡の取組みが行われている。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「ぎゅっと ONOMICHI」はどういった団体か、NPO法人か。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO法人にまではしていない。尾道市内に籍を置く、弁護士、司法書士、税理士及び土地家屋調査士等の各専門士業を中心とした尾道市の空き家、空き店舗増加問題、空き家予備群の問題等の解消に向け、支援を行う「専門家チーム」となる。我が社の尾道支店も参加している。</li> </ul>
副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西脇区の除却及び活用実績は何件となるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西脇区の除却実績は2年間で38件、利活用が5件となる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・先ほども言いました権利関係の複雑化した空き家や相続問題等の課題が気に係る。取組みの加速化には不可欠と考えられる。何か解決を図る制度はないか。</li> </ul>
傍聴者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・兵庫県司法書士会で空き家、空地等対策委員会の委員を務めている者である。司法書士をはじめとした専門家による相談会を企画しており、この度、北播磨エリアにも拡大することとなったので、お手元のチラシの周知をよろしく願います。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西脇市からも5件ほど相談があり、前に進んだと聞いている。</li> </ul>
副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家対策に向けた市の今後の方針はどういった考えとなるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家予備群への事前の予防が重要だと考えている。雰囲気づくりも含め、個々の意識・認識を高め、広げたいと考えている。市の税金で除却したという前例ばかりをつくるべきではないと考えている。先ほどご指摘があった通り、相続問題で長い時間を要した物件もある（所有者探しに1年、所有者の説得に1年、除却に半年）。相続調査については、他の市町村への謄本の取り寄せをはじめとし、膨大な時間を要する場合がある。そういった時間を要する後手の対</li> </ul>

	<p>応だけではなく、未然防止にも力を入れていきたいと考えている。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・しかしながら、市が行ってもそれだけの時間がかかるのであれば、個人では到底難しく、専門家による支援体制が必要と思われる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・また、相続放棄についても、一般的に管理責任もなくなるイメージで理解されているようだが、民法上、管理責任も賠償責任も負うことになることを周知する必要がある。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最近、固定資産税の徴収通知に空き家・空地の適正管理の呼びかけチラシが入るようになったが、相続放棄しても管理責任及び賠償責任は残ること等、広めたい啓発事項のチラシも徴収通知に同封してはどうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貴重な意見として承る。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続放棄しても管理責任及び賠償責任は残るという理解でよいか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その通りである。</li> </ul>
副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・例えば市の広報で今話に出ている啓発事項を知らせることはできないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・それも考えているところである。</li> </ul>
副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日は、個人、地域、行政及び専門家の連携の重要性、また、重点地区である西脇区の中でも西脇区東地区の南北道路、新庁舎へのアクセスとなる東西道路の整備を意識した空き家・空地対策、西脇区西地区については、寿市場の対策・利活用、新たな空き家を出さない予防措置としての周知・啓発の重要性といったことが確認できた。</li> </ul>
副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以上、皆様、本日はありがとうございました。</li> </ul>
事務局	<p>4 その他  今後の予定について  平成 31 年 2 月 22 日（金）午後 2 時～  同会場（西脇市生涯学習まちづくりセンター 2 階 会議室 2）</p>
事務局	<p>5 閉会</p>