

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 3 回西脇市空家等対策協議会
開催日時	平成 31 年 2 月 22 日（金曜日） 14 時 00 分から 16 時 30 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、堀崎委員、白井委員
欠席委員の氏名又は人数	大塚副会長、亀野委員
出席職員の職・氏名又は人数	建築住宅課：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、秋田 長寿福祉課：村井課長 施設管理課：伊藤課長 商工観光課：戸田課長 都市計画課：植木課長補佐
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 対策協議会の開催経過・前回概要とこれまでの取り組み 3 議事 （1）西脇区における空家等対策の取組み方針 （2）地元自治会やまちづくり計画と連携した重点施策（案） （3）西脇区全体の取り組み （4）西脇区東地区の取り組み （5）西脇区西地区の取り組み 4 その他 吉本副会長（議長）退任報告 5 閉会（会長(市長)挨拶)

会議の記録（概要）	
発言者	発言内容等
事務局 (司会)	1 開会 ・事務局より開会のあいさつ ・資料確認（※資料 4 は会議終了後回収） ・委員 14 名中 12 名出席により会議成立の報告
	2 対策協議会の開催経過・前回概要とこれまでの取り組み

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 事務局から会議資料の空き家等対策協議会の開催経過と前回（第2回）の概要【別紙】、予備群アンケート調査状況【追加資料2】に基づき、これまでの取り組みについて説明
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ご説明のあった【別紙】【追加資料2（予備群調査部分）】について何かご意見はあるか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 税金徴収通知に同封し啓発を図ろうとしているチラシに追加した「相続放棄した場合においても事故が起きた際は、賠償責任を問われます。」という文章の末尾は言い切らない方がよいと思う。実務上、本当に賠償責任を負うところまで行くケースは少ない。反発する方も出てくる可能性がある。よって、表記する文章の末尾は、「問われる場合があります。」とした方がよい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ご意見ありがとうございます。 2月17日（日）午後6時30分より朝日放送で「空き家バスターズ2」という番組が放送されていたが、その中でも、相続放棄しても管理責任がある旨の通知が市より届き、弁護士に相談するといった内容があった。 頂いたご意見を踏まえ、周知及び啓発をしていきたい。
事務局	<p>3 議事（当日の議事事項の順番：（3）→（1）→（2）（4）→（5））</p> <p>（3）西脇区全体の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 事務局から会議資料の西脇区全体の取り組み【資料3】、発生予防対策【追加資料1】に基づき説明。
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ご説明のあった【資料3】【追加資料1】について何かご意見はあるか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 土地が借り物の空き家の場合、土地所有者が立退きや除却を進めることはできるのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 借地権がかかっている場合、借地料の滞納等の契約違反を行っていない限り、土地所有者でも強制的な手段はとれない。 西脇区の中心地では約5割が借地の形態となっていると思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 借地形態となっている空き家の除却を推進することは、土地所有者にとっては、プラスとなるのですね。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 別の市議会で問題になっていたが、行政代執行で、税金をかけ強制的に空き家

	<p>を撤去すると土地所有者が得をするという話がある。土地所有者にも一定の負担を求めることができないか考えたが難しいようである。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・一般の方は、何をどういう手順で進めて行けばよいのか分からないと思うので簡単なフローを作成し、周知及び啓発をしていく必要がある。 ・まず入口を広げ、相談に来てもらい、その次の段階として具体の個別事情等に入って行けばよいと思う。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・フローの検討及び【資料3】（西脇区全体の取り組み）の（3）にもあります空き家所有者や高齢者世帯に対する建築及び不動産の専門家の協力による無料相談会の開催を検討していきたいと思う。
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ・大きな相談会だけでなく、普段の個別相談の間口も広げていく必要があるとも思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の個別相談において、土地も建物も市に預けます（寄付します）という相談はあるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点で5件程度ある。空き家所有者のお孫さん等で、物件を見たこともない方からの相談等である。 ・土地も寄付頂き、地元自治会でポケットパーク等の公益的利用ができれば、本日もご紹介した上限150万円の補助事業で除却も可能となるので、これを活用し進めていきたいと思う。 ・現在、黒田庄町の前坂で当該補助事業の第1号案件が動いており、除却等の事業費に160万円かかる計画だが、自治会の駐車場として利活用することから不足の10万円は自治会が負担することとなっている。
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ・そういった成功例の整理及び蓄積を行い、個人情報に気を付けながら、可能な範囲で公開し啓発していくことも必要と思う。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家や空き家予備群を調査し、アンケートを行い、更に具体的に動いている所は、まだ少ない。西脇区が先導的な取り組みを進めていくことを願っている。西脇区の住宅は増加傾向であり、市営住宅から移られる方もいる。ある地主さんは、更地化できた土地を若者にどんどん売却し、活性化の一助になっている。 ・ただ、それだけでは道路幅も広がらないし、まち全体としてよくなっていかな

	<p>いので、西脇区への市役所移転及び交流拠点形成に伴う東西アクセス道路等についてのまちづくりのルールを定め・共有し、空家等対策と連携して進めていくことが大切である。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家予備群の高齢者の方については、相続等も含めた先々のことを相談し、書き留めておくといったこと等、問題が顕在化し直面する前の早めの対策が重要だと思う。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・昨今、エンディングノートという言葉も出てきておりますが、建築住宅課としては、未だ空家でもない居住中の方に空家等対策について話しづらい部分もあるので、福祉部局と連携していければと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・本来、家を建てた時から将来その家をどうしていくかを考えておくべきだと思う。新築の方は建てることで精一杯だと思うが、予備群の高齢者世帯だけでなく、もう少し若い40～50代の世帯にも同様の対応が必要だと思う。
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ・これから先、空家になるかどうか分からない世帯に空家等対策として働きかけていくことは、難しい部分もあるが、何らかの形で啓発していく必要はあるだろう。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・先ほどの啓発チラシ（早めの備えと決断を）は、空家予備群（高齢者のみ世帯）だけでなく建物所有者全員にお送りしている。 ・ただ、委員ご指摘の40～50代の世帯への働きかけについても踏まえながら、空家予防対策を検討していきたいと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家には、少し手を加えたり、整理したりすることで利活用できるものとうにもならないものがあると思うが、広島県尾道市では、外国人もよく利用される空家を活用した宿泊所等で収入を得ていると聞いた。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都等では、空家をリノベーションする取組みはどんどん進められている。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・寿市場においても、リノベーションし人を寄せるといった解体除却以外の計画もタカセ不動産さんで検討された経緯があるとのこと。
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ・資料3（西脇区全体の取り組み）の（2）に空家等の除却の促進とあるが、利活用についても合わせて促進していく必要があるかと思う。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 発生予防対策における福祉部局との連携について、福祉部局からご意見があればお聞かせください。
長寿福祉課	<ul style="list-style-type: none"> エンディングノートは、空き家についてだけでなく、医療や終末時の生活、財産分与等、多岐に渡ることを決める。福祉部局では、この普及に努めているところである。ただ、人の考え方はどんどん変化していくということや高齢であるため、書き留めること自体が難しくなっているということが問題点としてあげられる。福祉部局から見れば、空き家の問題は、医療等の問題に比べ優先度が低くはなるが、高齢者にどのように伝えていくべきかといったことを建築住宅課とも検討していきたいと思う。
副会長	<ul style="list-style-type: none"> 資料3（西脇区全体の取り組み）について様々なご意見を頂いたが、お示しの内容でご承認いただけますでしょうか。
一同	<p>(拍手多数で承認)</p>
事務局	<p>(1) 西脇区における空家等対策の取組み方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 事務局から会議資料に基づき、西脇区における空家等対策の取組み方針（まちづくり計画との連携）【資料1】について説明
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ご説明のありました【資料1】について何かご意見はあるか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり計画と連携しながら、空き家及び空き地を道路の拡幅用地や地域の公園用地等として活用し、魅力ある豊かなまちを目指そうという方針の提案となっているがいかかがか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 道路が広がることで、ある程度空き地も空き家も解決してくると考えている。空き家及び空き地が増えているのも道路が狭いことが大きな原因である。これの解決に空家等対策が連携し、補助していくことは大切であり、私も単なる空き家問題の対策とは考えていない。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 西脇区東地区への新庁舎の移転を契機とし、より良いまちにしていく上で、空家等対策とどううまく連携していくかが重要となってくる。
副会長	<ul style="list-style-type: none"> 【資料1】の中断右側に「空家等対策計画」における今後の取組の方向として

	<p>「①道路等の都市機能整備の推進」、「②空き家資源の利活用の促進」、「③地元地域主体のまちづくりへの支援」の位置づけが転記されているが、今出ている話が凝縮されているように感じる。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今、西脇区がどんどん良くなっていく夢のある話となっていますが、現実問題として本当に進んでいくのか。南北道路について言うと何十年も話を進めてきて何も変わっていない。本当に簡単にまちが活性化していくのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・そういった現実論の問題はあるかと思うが、まず、残りの【資料2】、【資料4】についてご説明させて頂いた後にご意見をお伺いしたいと思う。
	<p>※「(1) 西脇区における空家等対策の取組み方針」の承認については、「(5) 西脇区西地区の取組み」の協議の後に一括承認された。</p> <p>(2) 地元自治会やまちづくり計画と連携した重点施策（案） (4) 西脇区東地区の取組み</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・事務局から会議資料に基づき、地元自治会やまちづくり計画と連携した重点施策（案）【資料2】及び東地区を中心とした狭隘道路の整備エリアの設定と整備方針（案）【資料4】について説明
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ご説明のありました【資料2】【資料4】についてご意見があればお伺いする。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・整備事業タイプ、規制誘導タイプの説明がありましたが、整備事業タイプの方で事業費がどれくらいになり、地元はどういった支援ができるのかといったことが分かる計画はあるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・あくまで、事業手法の選択肢としてお示したままで、空家等対策の視点が基本となる。自治会が法人格を持ち寄付を受け入れ、沿道空き家の除却跡地をポケットパーク等として管理していくことで、道路の拡幅整備の促進につながることも考えられるという空家等対策とまちづくりの連携をお示したものであり、具体の計画がある訳ではない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・規制誘導タイプは、時間がかかるということではあるが、既存沿道住民を追い出さない中で、まちの活力を保ちながら、進めて行けると思う。整備事業タイプは、お金がかかる点がネックになると思う。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・地元自治会或は新たに組成するNPO等が10年間空き家跡地をポケットパーク等で維持・活用することを条件に上限150万円の除却費補助が出る制度も制定されましたので、これを南北道路をはじめとした沿道地で進めることで、道路整備用地がポケットパークとして確保され、事業の補助・促進につながるという考え方である。 <p>※「(2) 地元自治会やまちづくり計画と連携した重点施策(案)」、「(4) 西脇区東地区の取り組み」の承認については、「(5) 西脇区西地区の取り組み」の協議の後に一括承認された。</p> <p>(5) 西脇区西地区の取り組み</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・事務局から会議資料の寿市場の現状・課題と解決方針について【資料5】及び寿市場アンケート調査状況【追加資料2】に基づき説明
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・早く所有者の代表で集まって解決の方向に進めていってほしい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・原則の市の方針は、所有者の方で除却して頂くということだが、地元自治会でポケットパーク等として維持・活用していく方針があれば、補助制度を活用することの検討も可能となる。
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的にどうしていこうという方向性はまだ決まっていないようであるが、所有者と地元と市で話し合いながら方向性を定め進めて行くことが大切である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・市の方でも所有者と会合を開いたことはないのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、意向調査中なので、この回答が出そろったら、集まりの場を設けて行きたいと思っている。 ・地元自治会の役員さんとは一度お話しし、自治会からは、所有者の窓口確認と意向調査を行ってほしいとの希望を伺っており、現在それを進めているところである。最終的には、市と自治会が一体となって所有者に働きかけたいと思っている。
副会長	<ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事は以上となる。【資料1】の西脇区における空家等対策の取り組み方針、【資料2】の地元自治会やまちづくり計画と連携した重点施策、【資料4】の東地区の取り組みである狭隘道路の整備エリアの設定と整備方針(案)、【資料5】の西地区の取り組みである寿市場の現状・課題と解決方針について、

<p>一同</p> <p>事務局</p> <p>司会</p>	<p>各々ご報告頂いた方針で一括ご承認いただけますでしょうか。</p> <p>(拍手多数で一括承認)</p> <ul style="list-style-type: none"> 最後に空き家の除却は、所有者本人が行うことが大前提であることの認識、また、これ以上空き家を増やさないための予備群への働きかけを地元自治会にもご協力頂きたいことを重ねてお願いする。 皆様、活発なご議論ありがとうございました。
<p>事務局</p>	<p>4 吉本副会長（議長）退任報告</p> <ul style="list-style-type: none"> 吉本委員は、平成 27 年 12 月より、学識経験のある委員として、空家等対策協議会の副会長（議長）として、兵庫県下で 4 番目、北播磨で初となるの「空家等対策計画」の策定、また昨年度からは、空家等対策の実施についてご尽力いただきましたが、今年度末をもって定年となり兵庫教育大学大学院を退職されるということから本日の協議会が最後の出席となる。 空家対策協議会としての 3 年、また、都市計画審議会の委員としては 18 年半という長期に渡りご尽力いただきました。本協議会におかれましては、副会長（議長）として会を進行し、様々な案件へのご意見やご指導、他の委員の意見の統括を頂き感謝する。
<p>片山会長</p>	<p>5 閉会（会長挨拶）</p> <ul style="list-style-type: none"> 皆様の活発なご議論に感謝する。 吉本副会長におかれては、長年のご尽力に感謝する。 今年度最後ということでご挨拶申し上げる。 市役所移転は、西脇のまちをより良くするために行っており、考え方の原点である。 空き家は弱みと思われがちだが、これを強みに活かしていきたい。 本当に良い方向に進んでいくのかというご質問もあったが、皆様と一緒に検討しながらより良いまちにするよう進めて行きたい。 最近 CONSENT という若い服飾デザイナーの移住者が共同作業するコワーキングスペースが空き家活用により開かれた。他の空き家では、インターネット会社の事務所や古本屋をやりたいといった希望があがったりもしている。また、まねき旅館には、兵庫県立大学の拠点（まちなか研究室）にしたいという提案もあがったりしている。西脇区にこういった若者のパワーが集まりつつあるのでこれも活用しながら進めて行ければと思う。 本日は、誠にありがとうございました。
<p>問合せ先</p>	<p>西脇市 建設水道部 建築住宅課</p>