

令和４年度第１回丹波市空き家等対策審議会 会議録(要旨)

■ 開催日時 令和４年６月３０日（木） １５時００分 ～ １６時３０分

■ 開催場所 丹波市春日福祉センター 大会議室

■ 出席者(敬称略・順不同)

(委員)	小森 星児	神戸商科大学名誉教授
	足立 篤夫	丹波市自治会長会副会長
	清水 陽子	関西学院大学 総合政策学部教授
	柴田 眞里	フローラ法律事務所弁護士
	竹内 香織	竹内司法書士行政書士事務所
	藤原 正治	NPO 法人ひょうご消費者ネット理事
	西垣 雄一	公募委員
	蘆田 成人	公募委員
	吉住 渉	丹波防犯協会会長
	中川 フェレウオルク	(一社) B e 代表理事
	出町 慎	NPO 法人佐治倶楽部代表理事
	高橋 篤志	丹波県民局丹波土木事務所まちづくり参事
	三谷 淳	神戸地方法務局柏原支局統括登記官
	慎 淑恵	元丹波市地域起こし協力隊員

(事務局) 里建設部長、岡林課長、堀内係長、三村事務補助員

■ 会議次第

- １ 開 会
- ２ 会長あいさつ
- ３ 建設部長あいさつ
- ４ 会議の公開・非公開の決定及び傍聴要領について
- ５ 報告事項
 - ① 令和３年度空き家対策に係る実績報告について
 - ② 令和４年度空き家対策に係る施策について
 - ③ 自治会による空き家状況調査結果について
- ６ 協議事項
 - (1) 特定空き家等の対応について
 - ① 勧告措置案件(氷上町石生)
 - ② 勧告措置検討案件(青垣町杉谷)
 - (2) 第２次丹波市空き家等対策計画の策定について
- ７ その他
令和３年３月末空き家特措法措置状況について(国土交通省資料)
- ８ 次回審議会開催日程
令和４年度第２回丹波市空き家対策審議会
日時：令和 年 月頃
場所：未定

議 事 概 要

1. 開 会

2. 会長あいさつ

- ・本日で、現在の委員の皆様の任期が終わります。ひとまず2年間ありがとうございました。
- ・次期の各委員の皆様の就任の意向につきましては、改めて事務局から相談があると思いますが、神戸市からお越しにいたっている2名の委員の方が今回で退任されると伺っております。差し支えなければ会議の最後に一言ご意見や感想をいただければと思っております。
- ・本日もいろいろ協議事項があるようですので、ご意見等賜りますようお願いいたします。

3. 建設部長あいさつ

- ・平成28年度に策定した「丹波市空き家等対策計画」につきまして、これまでの取り組みに対する評価・検証を行ないつつ市内空き家の実態調査を今年度実施し、来年度中に第2次計画の策定を行なうべく現在準備をしております。
- ・昨年度は各自治会に対し自治会内の空き家の情報提供をお願いし、実態調査を行なう基礎資料の収集に取り組みました。これからの取り組みを協議事項でご説明させていただきます。
- ・前回の審議会でご審議賜りました氷上町石生の危険な状態の特定空家等の対応や、新たに発生した特定空家等の対応につきましてもご審議お願いします。
- ・丹波市版空き家バンクである「住まいるバンク」が昨年度で成約件数が250件に到達しました。今後もより一層この制度が充実するよう取り組んでいきます。
- ・昨年度の空き家対策の実績報告と、今年度の施策の報告、丹波市第2次空き家等対策計画の策定や懸案となっている特定空家等の対応についてご審議賜りたいと存じます。

4. 会議の公開・非公開の決定及び傍聴要領について

原則公開とする…全委員承認

5. 報告事項

① 令和3年度空き家対策に係る実績報告について

【資料1】

② 令和4年度空き家対策に係る施策について

【資料2】

(事務局説明)

【説明内容】

- ・丹波市の空き家総数は平成27年に実施した実態調査では2716棟で、今年度に市内実態調査を行なう予定です。調査終了次第、実態調査の結果を報告させていただきます。
- ・昨年度「管理不全空き家」に新たに認定したのが7件、これまでに認定したのが114件。この中で、助言指導通知を送付したのが再送付したもの含めて昨年度17件です。認定した特定空家等で、除却や改善が7件となっております。また、苦情通報があった特定空家等に至らない

空き家に適正管理通知を送付したのが昨年は 37 件でした。

- ・「ひょうご住まいの耐震化促進事業」では昨年度、耐震改修化計画が 2 件、耐震性の無い家からの建て替えは 2 件になっております。
- ・空き家の適正管理補助事業では、昨年度 8 件で前年度比-1 件の利用がございました。
- ・利活用対策として「空き家改修補助金(居住型)」が 25 件で前年度比+4 件。「空き家改修補助金(開業型)」が昨年度 2 件で前年度比同数、「仲介手数料補助金」が 50 件で前年度比+20 件になっており、「家財道具等撤去費補助金」も 25 件で前年度比+9 件ありました。また、地域活性化支援型での「古民家再生促進支援事業補助金」については 1 件でした。
- ・「危険空き家解体撤去支援事業補助金」では住宅不良判定基準で 100 点を超えた 3 件が、国県補助を受け除却、50 点以上 100 点未満が 1 件あり、そちらも市の補助金活用にて除却となりました。
- ・住まいのバンクは令和 3 年度 59 件成約、令和 2 年度は 50 件、令和元年度は 47 件でした。制度発足から 250 件を突破した状況です。
- ・苦情通報による令和 3 年度の現地確認は 62 件ありました。
- ・令和 4 年度の空き家対策に係る施策は新しい事業や補助率が上がった等の変更はございません。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・助言指導通知を出して相手のほうから何か返信を頂くと思うが、その内容について紹介してほしい。

(事務局)

- ・例えば、資料の中で対応待ちは、どう対応したら良いかの相談を受けたり、自分では対応できないという拒否のような回答などで所有者の方によって返信内容は様々であり、昨年は 7 件送付した内全ての方より何らかの回答がありました。
- ・中には送付しても全く反応が無い方もいらっしゃいます。その空き家がさらに危険な状態になってきた場合は、訪問するなどして所有者の方と接触する対応も必要になってきます。

(会長)

- ・コロナ禍以降の新しい生き方に対する世の中の流れが変わってきたという報道があるが、今年以降の見通しはどうでしょうか？

(事務局)

- ・テレビで空き家対策が取り上げられていることがありますが、そういった番組をご覧になられた方が、市から突然助言・指導通知が来た場合に相続放棄の手続きを取られることがあります。相続放棄には相続を知った時から 3 か月以内しかできませんが、所有者の方も「放棄すればいい」と考えられる方が増えてきているのではないかと危惧しております。ただ、今のところそれを止める術が無いので、どこの自治体も悩ましい問題だと思います。

(会長)

- ・空き家に対する関心が高まった一方で、どんどん増える空き家をこれからもお子さんやお孫さんに、これ以上お任せできるのか難しいところもあると思います。皆様からもご意見や事例を

教えていただきたい。

(委員)

- ・質問ではなく紹介になりますが、今から 2 か月ほど前の衆議院予算委員会で空き家対策について取り上げられていました。非常に進んでいる地域はたくさんありますが、丹波市だけが名前を挙げて紹介されたという事を報告させていただきます。

③ 自治会による空き家状況調査結果について

【資料 3】

(事務局)

【説明内容】

- ・自治会による空き家状況調査結果において、前回審議会では報告数 273 自治会でしたが、1 自治会追加で報告いただいたので、274 自治会となりました。
- ・管理状況未記入が前回 156 件ありましたが、過去の調査や確認で約 80 件の分類ができました。結果的に、前回報告よりも 9 件空き家が増えております。自治会調査では合計 1,638 件で、前回の平成 26 年よりも 400 件増えております。
- ・今年度実施予定の実態調査でもこれを基礎資料として活用し、調査員が空き家を巡回いたします。実際に前回の判定区分を用いて空き家数がどれだけあるかを確認していきたいと考えております。

6. 協議事項

(1) 特定空き家等の対応について

① 勧告措置案件（氷上町石生）

【資料 4】

(事務局)

【説明内容】

- ・前回の審議会後に勧告措置をとり所有者の方に文書発送しております。
- ・所有者親族と面談を行ないましたが、期限を切って見積書を提出していただくこと、着工を早く行なっていただくことや、補助制度について申請が可能であることなど、それらを説明しております。
- ・今年度中には解体撤去を行なって頂くようこちらも交渉していきたいと考えております。
- ・このまま所有者の方が対応していただければ、次の命令措置にかかる意見書の提出の機会や、命令文書の発送、行政代執行による除却を考えざるを得ないと思っている。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・空き家を解体しないといけないというのは所有者の方から言うとお金だけが出ていくと思う。
- ・この場所は解体した後に売れると思う。売れるという事は解体費用を少しでも回収できると思う。
- ・今回委員から提案でなく意見が出たということでお伝えしていただきたい。

(委員)

- ・市のほうから所有者の方に色んな文書やお願いをされていると思うが、その際に自治会長さんも同席の上でお話しされることはないのか？

(事務局)

- ・除却後の土地の売却見込みは少なからずあると考えております。
- ・インターネットで調査した結果、それなりの公示価格が出ていることから、そのような情報や意見が出たとして所有者さんのほうにお伝えさせていただいて交渉していきたいと思います。
- ・今のところ、自治会の方と一緒に出会ったというのはありませんが、地域住民の方の声を聞いていただくというのは、心に響くこともあると思いますので、今後検討していきます。

(委員)

- ・補助金が使えるかどうかについて確認させていただきたい。
- ・指導又は助言を受けたものは対象で、命令は対象外とありますが、勧告はどのような扱いになりますか？勧告を受けても補助対象になるということで良いですか？

(事務局)

- ・勧告までであれば補助対象ですが、命令措置をとると補助対象外となります。
- ・そのため、勧告の時点でなんとか対応していただければ少しでも所有者の方の負担が軽く済むので、除却を行なっていただきやすいのではないかと考えております。

② 勧告措置検討案件（青垣町杉谷）

【資料 5】

(事務局)

【説明内容】

- ・前面が国道でギリギリに倉庫が建っており、老朽化激しく部分的に屋根が無く裏側は倒壊している状況となっております。
- ・5月くらいには見切縁が歩道のほうに少し出てきており、トラテープで巻いて歩行者の注意喚起を行ないました。
- ・高さ170センチほどのところに出てきており、歩行される方に当たる可能性のある状態でした。
- ・県土木へ通報した結果、夜間に光るカラーコーンにて注意喚起を行っております。
- ・市はこの状態になった時に特定空家等に認定し所有者の方に助言・指導通知を送りました。
- ・この状態になってもすぐの対応は難しかったが、この箇所の除却の承諾書を送って承諾をいただいたので市のほうで切除した。
- ・この空き家は令和元年に自治会長さんから苦情通報がありましたが、その時は敷地内で草木が繁茂しているという内容で、所有者の方には草刈りの実施など適正管理の依頼を通知でしていただきました。
- ・現在は、特定空家等に認定して助言・指導通知を送付して対応をお願いしておりますが、このまま放置される場合は、勧告措置の実施を考えております。
- ・なお、勧告しても対応されない場合は、命令や行政代執行の実施についても検討しなければならないと考えております。
- ・現状、文書を送っても手紙で返事されるだけで、ご本人から番号を教えてもらった携帯電話には1度もお出になられないため、所有者の方とは直接の話はできておりません。
- ・遠方に住まわれているため車でパッと行って会えるような方ではなく、電車でも5時間程度かかります。
- ・このまま放置もできないので、勧告などそのような対応も行なっていかなければならないと考

えております。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・よく通る道沿いにある空き家なのでよく知っておりますが、この倉庫は日々壊れていく状態です。
- ・また、朝に自転車で通学する中学生の通学路になっておりますが、路肩幅が少ないので車と子供たちが通った時に建物が膨らんで落ちてきた場合に避ける場所が無いので、その意味でも危険だと思います。
- ・カラーコーンの対応だけでは危険は回避できず、何かしらの早急な対応をしていただきたいと思います。

(会長)

- ・私も現場を確認いたしました。空き家の敷地は草木の繁茂により正直言って1歩も踏み込めない状況でした。どこに玄関があるか分からないほどでした。

(委員)

- ・かなり危険度が高く緊急性が高い案件だと思いますが、これは略式代執行での対応はお考えでしょうか？

(事務局)

- ・この空き家は所有者の方がおられるので、市で除却する場合は行政代執行になります。

(委員)

- ・ここは、道路沿いで154坪もあるが更地にすれば色々な利用方法があるので回収などできる可能性もあるのではないのでしょうか？

(事務局)

- ・抵当も入っていないので所有者の方にそういう意向があれば可能性はあると思います。おそらく200～300万円くらいの公示価格になってきたかと思います。
- ・公示価格ほど期待できなくはないですが、除却処分の話は現状直接はできない状態のため、お話しできる状態であれば、そういった点もご提案して進めていきたいと考えております。

(委員)

- ・緊急安全措置を取る場合の承諾書は、今回の見切り切除以外に具体的な内容を挙げて承諾を得たのか？措置を取るというだけであればほかの対応もできると思うがどうか？

(事務局)

- ・承諾書は、該当の見切縁を切除する、切った木材は敷地内に戻す、草木が出てくる可能性があるため除去する場合があるという内容で承諾を得ています。
- ・見切縁であれば職員で切除できるため費用はかかりませんが、業者に発注するなど費用がかかった場合は所有者の方に請求することになります。
- ・これだけひどい状態となると応急措置ではすまないため、除却の方向で考えなければいけないと思っております。

(委員)

- ・行政代執行は母屋も含めて全て除却になりますか？1番緊急を要する倉庫だけはできませんか？

(事務局)

- ・行政代執行は勧告や命令などで措置を命じた内容で行なうことになります。そのため、緊急的に危ない倉庫が勧告や命令を命じる対象になると考えています。
- ・母屋もかなり老朽化しておりますが、倒壊しても他人の方が敷地内に入らなければ危険な状態ではないため、命令等は行なえないと考えております。

(会長)

- ・母屋の屋根も大きな穴が開いており修繕は難しい状況です。
- ・相続人の事情も鑑みて、早急に善処するようにということで事務局にお任せするのでどうか？

(2) 第2次丹波市空き家対策計画の策定について

【資料6】

(事務局)

【説明内容】

- ・現行の丹波市空き家対策計画は令和7年度までの10年計画ですが、空き家の増加や新型コロナウイルスでの社会情勢や経済状況の変動、本計画の上位計画である「丹波市住生活基本計画」の改訂があり連携して進める必要があるためこちらも改訂作業を考えています。
- ・整理事項案で空き家等の現状と課題、空き家対策に関する基本的な考え方、計画以降の空き家対策の取り組みにおいて成果指標の設定や具体的な通知目標の設定も計画に織り込んで考えられます。
- ・また、市内全域の実態調査を今年度実施予定で、空き家の特定ができ次第、所有者の方へアンケート調査を行なう予定です。
- ・策定スケジュールについては案ではありますが、実態調査の結果を来年2～3月頃に報告したいと考えております。
- ・実態調査の報告を基に新計画の草案等を作成し、パブリックコメントを実施して計画策定の完成を令和6年3月とし、令和6年度から新しい計画での事業実施を考えております。

【質疑及び意見等】

(会長)

- ・各市町とも同じような調査を実施しているので参考にさせていただきたい。

7. その他

令和3年3月末空家特措法措置状況について(国土交通省資料)

【資料7】

(事務局)

【説明内容】

- ・令和3年3月末の全国の自治体の空家特措法の措置状況となっております。
- ・助言指導は24,000件ありますが、実際に行なっている市町村は687自治体しかありません。
- ・勧告になると320自治体しか行なっておらず、さらに略式代執行に関しては、168自治体のみとなっております。
- ・略式代執行に関しても兵庫県は27件で全国で1番多く、2番目は千葉県と新潟県です。
- ・略式代執行で千葉県香取市が8件でとても多く実施されておりますが、丹波市は現在4件実施をしているところです。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・ 空き家バンクの受託事業者の立場から情報提供させていただきます。
- ・ 移住希望や市内住み替えの問い合わせが令和3年度の1年間で560組ほどありました。
- ・ 行政代執行による除却や勧告等の議論に挙がる前、に空き家物件として流通に載せることができれば空き家へ移住検討したい方もおられることから、空き家の解消につながっていくことをお伝えしたいです。

8. 次回審議会開催日程

令和4年度第2回丹波市空き家対策審議会

日時：令和5年2月頃

場所：未定

- ・ 次回が新審議会委員の任期最初の審議会になります。

9. 閉 会