

令和4年度第2回丹波市空き家等対策審議会 会議録(要旨)

■ 開催日時 令和5年3月28日(月) 10時00分～12時00分

■ 開催場所 春日住民センター 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
	荻埜 敬大	西神中央法律事務所弁護士
	田口 勝彦	(社)兵庫県宅地建物取引業協会副支部長
	宮下 勝美	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)Be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

(事務局) 里建設部長、岡林課長、堀内係長、山内主事、三村事務補助員

■ 会議次第

- 1 開 会
- 2 建設部長あいさつ
- 3 委員自己紹介
- 4 会長の選出について
 - (1)会長の選出
会 長 _____
 - (2)職務代理者の指名
職務代理者 _____
- 5 会議の公開・非公開の決定及び傍聴要領について
- 6 報告事項
 - ① 市内空き家等実態調査の結果について(暫定)
 - ② 勧告を行なった特定空家の対応について
- 7 協議事項
 - ① 第2次丹波市空き家対策計画の策定について
 - ② 特定空家等の対応について(勧告措置検討案件)
 - ③ 小委員会の編成について
- 8 その他
 - ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について
 - ・ 古民家再生促進支援事業活用事例の紹介について
- 9 次回審議会開催日程

令和 5 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

10 閉会

議 事 概 要

1. 開 会

2. 建設部長あいさつ

- ・自治会から提供いただいた空き家情報や水道閉栓情報をもとに、市内の空き家実態調査を実施しました。調査の結果、平成 27 年度に実施した前回の空き家数と比較して、全国的な傾向と同様に当市においても増加している結果となりました。
- ・この実態調査の結果や、現在集約中の空き家所有者へのアンケート調査の結果をもとに、来年度に丹波市空き家等対策計画の改定に着手したいと考えており、本日の協議事項でもスケジュール案や章立ての内容など、提案をさせていただいております。
- ・特定空き家等の対応につきましては、懸案となっていた氷上町石生の空き家が解体撤去に至りましたので、後程報告させていただくとともに、継続して対応中の青垣町杉谷の空き家倉庫につきましては、今後の措置についてご提案させていただきますので、よろしくお願いします。

3. 委員自己紹介

4. 会長の選出について

- ・事務局より「丹波市空き家等の適正管理及び利活用の促進に関する条例」第 17 条第 1 項の規定により会長選出の提案。
→ 互選により、小森星児委員を会長に選出。
- ・次に、条例第 17 条第 4 項に基づき、職務代理者選出の提案。
→ 会長より、清水陽子委員を指名。

5. 会議の公開・非公開の決定及び傍聴要領について

(会長)

原則公開とする…全委員承認

6. 報告事項

① 市内空き家等実態調査の結果について(暫定) 【資料 1】

(事務局より説明)

【説明内容】

- ・この実態調査は、情報提供のあった空き家や水道の閉栓情報を基に行なった調査です。
- ・調査期間につきまして、現地調査を実際に行なったのは、昨年 11 月 2 日から 12 月 22 日にか

けて市内全域を回り調査を行いました。

- ・調査対象は、前回の 3,466 棟が今回 4,084 棟に増えたということになっております。
- ・住宅の不良度測定ということで、ABC 判定させていただいており、A は、問題無しということで比較的管理されている空き家、B は、注意というので、C は管理不全になります。
- ・判定の集計は、全体的に戸数が増えているので ABC 判定それぞれ増えていますが、A は 1 番たくさん増えている。逆に今回、管理できていない空き家が減ったという結果になりました。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・地域別空き家戸数で、柏原だけマイナス 21 だがこれは減ったというみなし方で良いか？
- ・ほかの町に比べると割と顕著に数字は減っていると感じるが、何か原因など把握されている様であれば教えていただきたい。

(事務局)

- ・これだという原因についてはまだ把握できていない。
- ・ただ柏原は比較的便利な土地柄というのもありますので、空き家になればすぐに除却して、売りに出されるというような、流通のサイクルが早いのではないかと考えています。

(委員)

- ・柏原町上小倉にある旧結婚式場が空き家となっており、先日テレビ番組で放送されていた。あの施設がこの後どうなっていくのかしっかり把握しておくべきではないでしょうか？
- ・現状であのまま使用するというのは、そう簡単にはいかないと思いますし、どういう業種の者が来るのか掴められたら、早めに確認をする方が良いのではないかと思いますのですが、そのあたりの情報は得られていませんか？

(事務局)

- ・旧結婚式場は現在も老朽化がすすんでいる空き家ですが、市としましては状況については定期的に確認をしており、最近所有者の方が変わりました。新しい所有者の方は個人の方ですので、まだその方がどういった方なのかというところまでは調査はできておりません。
- ・防犯上良くないということであれば、市の空き家条例の中でも防犯対策の助言指導はできるので、そういった点については新しい所有者の方にもアプローチをかけて、接触するという形で考えていきたいと思います。

(委員)

- ・利活用していただくというのは良いのですが、その辺の手続き上の問題も行政のほうに相談があると思うので、その辺はしっかり指導をしていただきたいと思います。

② 勧告を行なった特定空家等の対応について 【資料 2】

(事務局より説明)

【説明内容】

- ・氷上町石生の空き家ですが、あれから所有者の方に継続して対応を依頼した結果、市の補助金の活用をされ、解体撤去に至りました。
- ・跡地につきましては、所有者の方を含めた相続人の方々に管理していただくことになります。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・今の説明ではかなり個人が特定されるような情報ですが、個々の情報は公開にしている良いのでしょうか？
- ・特定空き家等に認定され、指導勧告をされているような不利益処分されているような状態ですから、条例などで勧告処分したことを公表しているとかならわかるのですが、そうではなければ非公開にした方がよいのではないのでしょうか？

(事務局)

- ・資料では、匿名にしているのと会議の中での資料としております。

(委員)

- ・資料は秘匿ですが、資料以外のところで会議の内容が近隣住民であれば比較的わかる内容ではないかと思うので、そこは非公開にしても良いのかと個人的に思うのですが、会長はその点はいかがですか？

(会長)

- ・これまでのところ、前任の委員の方にも色々指導いただいてやってきているので、今日のご指摘はちょっと正直驚いており、我々の注意が足りなかったかなと思います。
- ・個人名は資料に掲載せず、特定できるような資料については回収するということをして、個人のプライバシーは守っているところです。

(委員)

- ・空き家の内容は、所有者の方にとっては知られたくない情報という可能性も十分ありますので、資料の回収というのも当然としながら、我々の会話自体も文献の特定がされないような、そういうような取扱いが必要ではないかと感じた次第です。

(会長)

- ・特に不利益処分の問題について、専門的知識が必要な場合には、また小委員会を設置組織いたしまして、そちらの方でご検討いただき、その結果を委員会のほうに報告していただくということで、できるだけ問題になるような点を無くなるようにという風にこれまでも進めております。
- ・今までのところ、特に問題があったということは聞いておりませんが、今後も慎重に取扱いと思います。

7. 協議事項

① 第2次丹波市空き家対策計画の策定について 【資料3】

(事務局より説明)

【説明内容】

- ・現在の丹波市の空き家等対策計画は、平成28年3月に策定し、10年間の計画となっております。
- ・令和8年3月が計画の終期になりますが、今回の実態調査結果でも明らかになっている通り、空き家が増えている事や、新型コロナウイルスの影響で社会情勢が色々変わったりして、都心部の方の地方回帰の考え方が大きく前進したところもあります。
- ・そういった中で、空き家の利活用や考え方や、現在、地域に潜在している空き家の管理につい

でも様々な影響が出ていると考えているところです。

- ・計画には、計画の目的、空き家等の現状と課題、空き家対策的な考え方取り組み等を掲載し、実態調査や意向調査で得られたデータを活用しながら策定していきたいと考えております。
- ・簡単なスケジュールにはなりますが、令和5年度については、6月に次回の審議会を開催して、一定の骨子案というのを作成し、ご提案いたします。
- ・骨子案について、小委員会や全体会でご審議していただいた中で素案を作成し、またその素案についても確認修正して、それが固まり次第パブリックコメントを実施し、最終的には新たな計画で来年度から施策展開を行なっていきます。
- ・予定では第7章ぐらいまでで、大体ページ数が約60ページになるかと考えております。次回の審議会では、こういった骨子案の中で、計画の雰囲気や載せる内容を見ていただきながら、委員さんのご意見もいただいて進めていきたいと考えております。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・全数調査の暫定版の中で、事務局として把握されている問題について教えていただきたい。どういった問題点というのが新たに炙り出されましたか？

(事務局)

- ・新たな問題点というのはまだ見えていませんが、平成30年の住宅・土地統計調査の結果などから、空き家が増えていると推測されていました。
- ・今回、実態調査を行った結果、前回調査より増加していましたが、その中でも比較的管理できている空き家が増えており、逆に管理できていない空き家が減ったという結果が出ています。
- ・管理不十分で倒壊しかけている空き家というのは、自治会からの通報などから一定数把握しておりますが、市で把握できていない空き家もあるかもしれないので、継続して状況把握していかなければならないと思っております。

(委員)

- ・この項目自体はおそらく最初の計画とほとんど変わらないものだと思いますが、当然ながら空き家対策計画というのは色んな市町で見直しがされている状況です。改定版というのが出ている市町もあると思いますが、近隣市町や全国で丹波市に類似している市町の第2期計画で参考にしたいような所はありますか？

(事務局)

- ・第2期計画で参考をしているところは今のところはありませんが、当市の空き家等対策計画は空家法施行後、比較的早く策定されたことから、当市の計画を参考に策定された市町もあったようです。他市町の第2期計画はこれから策定されるところが多いと思われます。
- ・今回の計画改定を行うにあたり、他市の第2期計画も参考にさせていただきたいと思います。

(委員)

- ・空き家条例について、丹波市は相当早い段階で策定されていますが、その後他市でも新たに条例を策定されています。この条例の必要性について、どう思われますか？

(事務局)

- ・丹波市の空き家条例は法律の全面施行の約1年前に制定されています。比較的先んじた条例に

なっており、その後に法律が施行されたので、今の空き家の規制に関する措置は、空家法に基づいて行なっているケースが多いです。

- ・ 条例を適用する場合は、空家法に規定の無い防犯上の管理について指導助言するケースがあります。これまで3件程度しか事例がないのですが、それが当てはまっているのが先ほどもありました柏原町上小倉の旧結婚式場です。景観上よくないと言われていますが、建物の内に不特定の方が侵入している状況があるようですので、防犯面の観点から助言指導をしています。
- ・ 法律で規定のない措置の補完を条例で行なうというのが、後から条例を作った市町に多くみられますが、現在特に必要だというのは今のところは考えておりません。

② 特定空家等の対応について(勧告措置検討案件)

【資料4】・【回収資料】

(事務局より説明)

【説明内容】

- ・ 青垣町中佐治地区の国道沿いに空き倉庫があり、倒壊のおそれがあると地元自治会から通報があり、対応中の空き家です。
- ・ この所有者の方は遠方におられるという事もあり、今現在も直接お話することができておりません。
- ・ 法的措置については、空家法第14条第1項にある助言指導を行なっていますが、次の段階の勧告をしまして、対応が無ければ次の措置である命令や、最終的には行政代執行になります。
- ・ 所有者の方からは、通知を出した後に手紙により返事がありますが、空き家の対応はできておりません。しかしながら、いつまでも待てない状況でもあるので、法的措置を進めていく必要があると考えております。
- ・ このまま対応されない場合、最終的には行政代執行により除却を行うということになります。これまで、所有者が不明な場合に行う略式による行政代執行で、当市では4件の空き家を除却しておりますが、今回は所有者が確知出来ているので、行政代執行になります。
- ・ この空き倉庫を除却する場合も補助制度があり、解体撤去費用の1/5の上限20万となります。こういった支援制度を活用して除却していただければよいのですが、制度説明が未だできてない状況です。

③ 小委員会の編成について

会長より推薦者を全委員承認の上決定。

小委員会メンバー 小森会長、清水委員、荻埜委員、蘆田委員、出町委員

8. その他

①空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について 【資料5】

(事務局より説明)

【説明内容】

- ・ 空家法の改正が行われるとニュースなどで伺っております。まだ公布日や施行日など具体的な内容は把握できておりませんが、閣議決定したということで報道発表されました。
- ・ 所有者の責務強化の観点から、現行の所有者の努力義務に加えて、国、自治体の施策に協力す

る努力義務を追加されているようです。

- ・空家等の活用の拡大という観点から、市町村が定めた空家等活用促進区域については接道規制や用途規制を用途変更や建て替えができるような地域にするというもので、いわゆる市街化調整区域に規制が多くありますが、区域内の規制の緩和になります。丹波市については、市街化調整区域ではありません。
- ・活用支援法人の支援という観点から、空き家の管理とか活用に取り組む NPO 法人について、行政の方でそういった活用支援法人を指定して公的機関がお墨付きをしている NPO 法人ですというもので、積極的な活動を促したいとのことです。
- ・空き家の管理の確保という観点から、管理不全空家等という新しい定義が出てきています。この管理不全空家等というのが、特定空家等に至る可能性がある空き家について、指導、勧告等ができるという新たな制度です。この管理不全空家等についても勧告を行なった場合、固定資産の住宅用地特例が解除となる新たな制度です。
- ・勧告の段階では、緊急代執行制度という、いわゆる応急措置を取る事ができるようになりました。
- ・略式代執行において、通常の行政代執行と同じような差し押さえといった強制徴収ができるようになりました。
- ・財産管理人の選任請求権が、市町村長にも付与されます。

【質疑及び意見等】

(会長)

- ・空き家といえば、大都市の方が実は大きな問題を抱えている。
- ・空家法に基づくもので京都市の取組みについて、委員のみなさんに紹介をお願いします。

(事務局)

- ・先日、報道発表されましたのがいわゆる空き家税という制度で、実際には非居住住宅利活用促進税という名称で条例制定されています。
- ・住民票がない建物を空き家とし、その空き家や別荘などに対して一定程度課税するという新しい税制度です。
- ・この制度は令和 8 年度以降の課税開始を予定されています。

②古民家再生促進支援事業活用事例の紹介について 【資料 6】

【補助事業実施団体役員の出町委員より事業説明】

出町委員

- ・青垣町小倉にある古民家空き家を改修し、移住定住を希望される方向けの体験住宅を旅館業の許可を取得して整備するということに取り組みました。
- ・今年度はゴールデンウィークや夏休み期間中もすでに予約が入っていて、それは移住体験を目的にした需要で来られるようで、少しずつそういった利用が増えています。
- ・今後さらに施設の活用が進んで、もしかしたらその先の移住とかに繋がっていくような事をできればと考えています。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・青垣こども園では、いわゆる保育の体験ができるような機会を作ろうと、地元の方だけではなく、全国どこからからでも来ていただいて青垣こども園で体験保育をさせて、移住に繋がる可能性のある取組みをされている。
- ・地域でも空き家対策の一環として取組めたらよいと考えております。空き家の利活用は、他にも良い方法や、お借りできるよう空き家があれば我々の方にも情報をいただきたいと思いますっております。

9. 次回審議会開催日程

令和5年度第1回丹波市空き家対策審議会

日時：令和5年6月頃

場所：未定

10. 閉 会