

会 議 録

□全部記録 ■要点記録

1 会議名	第1回姫路市空家等対策協議会
2 開催日時	平成28年5月11日（水曜日） 10時～12時
3 開催場所	姫路市防災センター3階 第1会議室
4 出席者又は欠席者名	<ul style="list-style-type: none">・ 委員 志賀委員、安枝委員、吉原委員、橋本委員、森澤委員、山口（兼）委員、井川委員、伊藤委員、岩田委員、山口（雅）委員、白井委員、山田委員、隈田委員代理・ 事務局 まちづくり推進部参事、住宅課長、建築指導課長外6名
5 傍聴の可否及び傍聴人数	傍聴可、傍聴人2名
6 議題又は案件及び結論等	<ol style="list-style-type: none">(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について(2) 策定スケジュールについて(3) 姫路市空家等対策計画 現状と課題について(4) 老朽危険空き家対策について
7 会議の全部内容又は進行記録	詳細については別紙参照

事務局	1 開会 (10:00)
事務局	2 会長及び副会長の選出について 委員の互選により、会長に志賀委員、副会長に安枝委員を選出。
事務局	3 議事 (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について 資料1 (2) 策定スケジュールについて 資料2 (3) 姫路市空家等対策計画 現状と課題について 資料3
委員	資料3の6ページに、管理不全の発生が危惧される「その他住宅」とあるが、賃貸用や二次的住宅は適切に管理されているのか。
事務局	そうとは限らないと考えている。
副会長	資料3の9ページ、姫路市老朽危険空き家対策補助金交付制度について、利用実績が少ないが、要因は何か。
事務局	相談は多いが、老朽度がかかなり進んだものが対象となるため実績は少ない。PR不足もあるので、機会を捉えて周知していきたい。
委員	資料3の6ページ、統計データによると、空き家率が平成20年の15.5%から平成25年には14.2%と下がっているが、要因は何か。
事務局	統計データは抽出調査であり、サンプルの取り方の違いが原因ではないか。姫路市では昨年度空き家実態調査を行い、水道閉栓情報をもとに空き家の把握を試みたが、必ずしも実態と合わなかった。空き家の推計方法について検討しているところだ。
会長	平成10年から平成15年に空き家率が上がっているが、要因は何か。
事務局	分析していないが、動向を把握するよう努めたい。
委員	人は住んでいないが、身内が定期的に点検しているものも空き家に含まれるのか。全く放置されているものだけが空き家か。
事務局	概ね1年以上使われていないものを空き家としている。所有者等が定期的に管理している場合は、空き家であっても管理不全にはならない。
会長	空き家の発生から特定空家等に至るまでのプロセス、メカニズムがあるだろう。利活用できる空き家もあるが、ある時点から不可逆的に管理不全になる。ヒアリング調査の結果を活かして、管理不全空き家が発生するメカニズムを時系列で整理できれば、どの段階でどのような対策をとれば良いか見えてくるのではないか。こうしたプロセスについて、安枝副会長に科学的な視点で整理してほしい。空き家の発生には多様な問題が背景にある。さまざまな施策がとられているが、魚の骨のような図を作成して、時系列で問題発生

	<p>と施策の関係性が分かるように整理できると良い。</p> <p>外国では住宅の寿命が長く、手入れをしながら使用されている。日本でも住宅を長く使う方向に転換できると良い。</p>
委員	<p>自治会向けの老朽危険空き家対策補助金交付制度について、解体後の土地はどのように利用されているのか。</p>
事務局	<p>自治会で適正管理に努めていただくこととしている。跡地が売却された事例もあるが、危険回避のための目的は達成したと考えている。</p>
委員	<p>所有者との権利問題は生じていないか。</p>
事務局	<p>発生していない。また、所有者と自治会との費用分担については市は把握していない。</p>
委員	<p>前面道路が狭く車が入れない地域では、若い人が地域から出て行き、残った高齢者が亡くなると空き家になる。車が入れないと取壊しも容易ではない。高岡西地区では消防と調査を行ったと聞く。</p> <p>自治会を対象に空き家のアンケートが検討されているが、この調査によって実態がどれだけ把握できるのか。空き家の状況はさまざまだ。また、調査結果を受け、どのように対応するのか。把握するだけではいけない。</p>
事務局	<p>消防との連携は重要だ。道路状況等個別の事情もあり、自治会など地域住民との連携も必要だ。調査結果を活かしたまちづくり支援等、今回の計画で対策を検討していきたい。</p>
委員	<p>全ての空き家に行政が関わることは難しい。空き家については、まず所有者に責任があることを明確にしたい。その上で、近隣に迷惑がかかる空き家が問題となる。取壊しまで時間がかかるが、その間が危険だ。まず近隣や自治会の声を聴き、早く対処してほしい。利活用は次の段階の課題である。</p>
会長	<p>老朽危険空き家はそうした対処が必要になる。そうなる前に手を打たないといけない。</p>
委員	<p>倒壊しそうな空き家も固定資産税は払われているのか。</p>
事務局	<p>空き家について固定資産税の滞納があるかは把握していない。滞納があれば税務部局で差押え等の対応がとられるだろう。</p>
委員	<p>道路沿いに蔦が茂った空き家があり気になっている。美観上の問題もあるが、なぜ市は対処しないのか。</p>
事務局	<p>昨年から空き家の相談窓口を住宅課に開設しており、所有者に管理依頼文を送付している。改善された事例もあるが、何度送っても対応されない事例もある。そのような場合の対応についても協議会で検討していただきたいと考えている。</p>

委員	<p>空き家対策には、危険な空き家への迅速な対応と、空き家の発生抑制の二つの方法がある。また、住宅以外の空き建築物についての対応については、どう考えているか。</p>
事務局	<p>まずは住宅から取り組みたい。</p>
会長	<p>店舗や工場などに対象を広げると、短期間でまとめることは難しい。</p>
副会長	<p>所有者への情報提供が十分でない。相続等、人に関する情報は相談窓口が多いが、利活用は可能か、市場価値はあるのかなど住宅に関する情報を得ることが難しい。売却を決めないと不動産事業者が関われないので、その前の段階で情報提供ができれば良い。</p> <p>神戸市のすまいるネットでは、住まいに関する総合窓口として建築士等が一般相談に対応しており、更なるサポートが必要な場合は、専門家による専門相談を行っている。住宅の品質管理、利活用の方法、売買等が可能かなどを助言している。空き家が市場で流通できるか、取り壊した方が良いかなどが分かれば所有者も判断しやすい。姫路市には空き家バンク制度があるので、関連させることができないか。</p>
会長	<p>住宅は一定の築年数が経過すると価値がなくなり、取壊しにも費用がかかる。神戸市の事例も参考に活用できれば。</p>
委員	<p>不動産事業者の観点からは、築 15 年までなら売れる。築 30 年、40 年の住宅は水回りのリフォームに多額の費用がかかるため、それなら新築を、となる。大きな空き家の場合は取り壊して分譲することが多い。空き家を空き家として活用するのは難しい。</p>
事務局	<p>住宅は使われないと傷む。活用することで空き家の発生を防ぐのが根底だ。いかに家を長く使ってもらうかが重要だ。</p>
委員	<p>費用面等、現実的な問題が解決されないと中古住宅の利活用は難しい。</p>
委員	<p>リフォームに補助する仕組みがあれば利活用が進むのではないか。</p>
会長	<p>築 30 年、40 年の住宅でもリフォームすれば使えるが、現状ではもう使えないと判断されている。イギリスなどでは古い建物が評価されており、住みたいというニーズがある。周辺環境やコミュニティに魅力があることも重要だ。成熟社会として、住宅を長く使う方向に変えていきたい。</p>
委員	<p>住宅が老朽化するターニングポイントを抑えて対策をとることによって、空き家の発生を防ぐことができる。</p>
委員	<p>ヨーロッパでは石造りの住宅で地震もなく、100 年、200 年と使い続けることができる。日本でも、明治時代のものは古民家再生の面で価値がある。ただ、日本では地震があるので耐震性が問題となる。</p>

副会長	<p>一般的に木造住宅は築 25 年で資産価値がゼロになる。10 年で外壁、15 年で設備、20 年で屋根など、適切に維持管理されている住宅もあるが、長期間メンテナンスされていないとリフォーム費用がかかる。きちんと維持管理されている住宅を市場に出せるよう、中古住宅の価値を評価する動きもある。築年数だけでなく、維持管理の状態や使用可能年数で価値を評価しようとしている。</p>
委員	<p>一般的には住宅ローンを払うことに精一杯で、維持管理にお金を回せない人が多い。最近の住宅では、ハウスメーカーによっては 60 年保証の住宅もある。</p>
会長	<p>いつまでもスクラップアンドビルドではいけない。</p>
委員代理	<p>計画には PDCA サイクルが必要だ。対策の実施スケジュールに盛り込む必要がある。空き家に関する各段階での注意喚起、客観的な相談窓口も必要だ。固定化した計画ではなく、進化できるものにしていきたい。</p>
事務局	<p>(4) 老朽危険空き家対策について 資料 4</p>
委員	<p>危険度のランクはどのように評価されるのか。</p>
事務局	<p>建築指導課の職員が、老朽度や近隣への影響等を総合的に判断している。現地確認後、所有者への助言を行っている。改善されない場合は特定空家等に指定し、最終的には取壊しの代執行に移行する。</p>
会長	<p>特措法により、行政が個人所有の空き家に手が出せるようになった。老朽危険空き家対策補助金の実績は多くないが、相談件数は多いことから、特定空家等のボーダー層への対応が必要であると思われる。</p>
委員	<p>課題として「当事者意識が希薄」とあるが、所有者に空き家の理由を聞いているか。更地にすると固定資産税が上がるので空き家のままにしておく人もいる。</p>
事務局	<p>経済的な負担が大きいとの声がある。特定空家等に対し必要な措置をとることを勧告すれば固定資産税軽減の特例が適用されなくなる。補助制度を PR し、除却を促したい。</p>
委員	<p>相続問題が発生している空き家では、相続人が何十人になっている場合がある。全員の同意を得ることは難しい。戸籍を調べるだけでも労力や費用が必要だ。市のサポートはないか。</p>
事務局	<p>市では固定資産税の情報を活用している。</p>
会長	<p>相続問題が発生する前に食い止めたい。</p>

委員	農地であれば、保全管理のために無償で使ってもらえることがあるが、家の場合は借りると賃料が生じる。ボランティア活動のための身近な拠点として空き家を活用できないか。水道代などの助成があればありがたい。
副会長	県の空き家活用支援事業は市街化区域以外が対象だ。
委員	ボランティアの活動拠点としたい。空き家の取壊しには助成があるが、活用の助成はないか。
会長	空き家を利用したい人、借りてほしい所有者がマッチングできると良い。
委員	グループホームやデイサービスなどの施設として中古住宅を活用することはできないか。保育所も検討できないか。規模によっては複合施設も考えられる。発想を変えて、住宅以外の観点で考える必要があるのでは。職員配置や地域での抵抗感などの問題もあるが、地域の拠点として確保できるよう斡旋してもらえれば。
	4 閉会 (12 : 00)