

会 議 録

□全部記録 ■要点記録

1 会議名	第2回姫路市空家等対策協議会
2 開催日時	平成28年8月29日(月曜日) 13時30分～15時30分
3 開催場所	姫路市役所10階 第4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、有馬委員、伊藤委員、岩田委員、白井委員、山田委員、隈田委員代理 欠席：山口(雅)委員・ 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) 姫路市空家等対策計画(素案)について(2) 老朽危険空き家対策について(3) 空き家改修支援について
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	<p>1 開会 (13 : 30)</p>
事務局	<p>2 議事</p> <p>(1) 姫路市空家等対策計画 (素案) について</p> <p>(資料1に基づき説明。 計画素案について、前回協議会からの変更内容を中心に説明。)</p>
委員	<p>【質疑応答】</p> <p>24 ページのインスペクション (建物検査) について、本年5月に「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が成立した。この法律では、既存の建物の取引の際に、宅地建物取引業者に対し、①媒介契約の締結時にインスペクションを実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付、②買主等に対してインスペクションの結果の概要等を重要事項として説明、③売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付、を義務付けることとされた。法改正の背景には、中古住宅は個人間の取引が主であり、瑕疵担保が義務付けられていないことがある。この改正によって、より安心して中古住宅を購入できるようになった。</p>
会長	<p>インスペクションの項目は示されているのか。</p>
委員	<p>まだ示されていない。</p>
会長	<p>インスペクションに係る法改正の状況を、資料に盛り込んでほしい。</p>
委員	<p>16 ページの空家等の発生メカニズムについて、制度面の要因として、「固定資産税の軽減措置」、「接道要件による制約」が挙げられているが、これは空き家発生の要因なのか。問題発生の要因ではないのか。</p>
会長	<p>接道がないため建替えが進まず、空き家化している実態があると聞いている。これらの要因が直接的に空き家を生んでいるわけではない。さまざまな要因を整理するのが難しいが、この図についてはもう少し時間をかけて考えてもらいたい。空き家の発生と老朽化のメカニズムは、連動するものの同一ではないので、さらに研究してほしい。</p>
委員	<p>この図が施策の3本柱に対応しているのは良いと思う。要因の中には対応できるもの、できないものがある。例えば、社会情勢の要因については、対応が難しいだろう。</p>
会長	<p>18 ページの基本理念について、意見をいただきたい。</p>
委員	<p>空き家管理マニュアル (宅建協会等)、空き家管理ビジネスサポートルール (大阪不動産コンサルティング協会)、空家対策等地域見守りに関する調査研究 2016 (大阪不動産コンサルティング協会) など、資料がたくさんある。これら参考になるのではないか。</p>

会長	<p>A案は「総合的な対策」という表現が曖昧だ。B案には適正管理、利活用、特定空家等の解消という三つの要素が含まれている。これらを明確に打ち出すことは重要だ。C案には協働という文言があり、空家等対策は行政だけではなく住民も一緒に取り組むことが大切だということが分かる。C案の「協働」は是非盛り込みたいので、B案とC案を組み合わせようか。</p>
委員	<p>A案が分かりにくいのであれば、B案とC案を組み合わせたら良いのではないか。</p>
委員	<p>B案には課題が全て盛り込まれているので、これを中心にし、必要な言葉を加えてはどうか。</p>
会長	<p>それでは、B案を中心に考えることとしたい。B案中、「適正管理と利活用を促進し、特定空家等の解消に取り組み、」は、「適正管理と利活用を促進するとともに、特定空家等の解消に取り組み、」としてはどうか。</p>
事務局	<p>いただいたご意見を踏まえて、次回協議会で基本理念を提示したい。</p>
委員	<p>C案の「一人ひとり」には、空き家にした本人は入らないのだと思う。「一人ひとり」が協働し、良好な生活環境を守るのならば、なぜ空き家が発生するのか。統計資料のグラフからは、今後も空き家が増えるの見込まれているが、それについては協議しなくて良いのか。</p> <p>一人暮らし高齢者と話をすると、「将来この家はこうしてほしいと書いている」と言われている。そのとおりになれば空き家にならないはずだが、子供等が帰ってこない現実がある。住宅の所有者本人は空き家にしたくない意思があるのに、子供等が帰ってきてくれない。こういう状況が増えることも重点的に考えないといけない。</p>
会長	<p>所有者のほか、近隣住民、事業者、行政などによる取組が必要だ。こういうことをC案の「協働」で表現できると良い。</p>
副会長	<p>27ページの実施体制について、昨年度策定した姫路市住宅マスタープランでは、新たな相談窓口の設置を検討するとされている。空き家の相談窓口と住宅マスタープランの相談窓口の関連を明らかにすべき。</p>
会長	<p>この計画は、住宅マスタープランと関連するものなので、文言を明確にし、位置づけることが必要だ。</p>
副会長	<p>29ページの地域・関係機関との連携の図について、相談窓口がどこか、市民との接点を明示すべき。</p>
会長	<p>この図の中心は所有者等であるべきだ。また、それに対応する市の窓口がある。所有者等と相談窓口の周囲に、関係団体、事業者・関係機関、近隣住民がサポートする図であるのが望ましい。事業者・関係機関をひとくくりにするのは違和感がある。関係機関には警察や消防も該当するだろう。</p> <p>24ページの市場流通の促進について、中古住宅はただ古い住宅というだけ</p>

	<p>ではなく、中古ゆえの豊かな価値があるものもあるということの評価したい。住み続けることで価値が上がっていく部分もあるので、インスペクションと組み合わせて総合的に中古住宅の価値を評価しなくてはならない。新築ありきではない。理想論かもしれないが、良いものをできるだけ長く使うことが空き家対策の要だ。インスペクション以外の評価軸を加えられないか。</p>
<p>委員</p>	<p>22 ページの住宅改造については、手すりやスロープ等の改造が中心だ。既存の躯体の改修にはつながらない。素案では「空家等の発生の予防につながります」となっているが、もう少し弱い表現の方が良いのでは。</p> <p>高齢者福祉の分野においては、グループホームやサービス付き高齢者向け住宅等の整備が進んでいるが、高齢者がこうしたところに入居すると、自宅が空き家になる可能性がある。高齢者福祉施策の一方で、住宅施策では空き家の問題が生じている。リバースモーゲージの仕組みはあるが、なかなかうまく機能しない。空き家問題のかなりの部分に高齢者が関わっている。解決は難しいが、高齢者福祉施策と住宅施策が連携することが必要だ。</p>
<p>会長</p>	<p>福祉との連携も盛り込む必要がある。</p>
<p>委員</p>	<p>24 ページの空き家改修の支援について、空き家バンクに登録していない物件の改修は支援しないということか。市場流通に乗らない物件への対応が必要だという議論があったと思う。</p>
<p>事務局</p>	<p>まずは空き家バンク登録物件から改修支援を行い、効果を検証した上で制度の拡充等を検討したい。</p>
<p>会長</p>	<p>空き家バンクは有効な施策だが、うまく機能させるためには市民にとってのメリットが必要だ。流通促進と空き家バンクの活用を進めてほしい。</p>
<p>事務局</p>	<p>(2) 老朽危険空き家対策について</p> <p>資料2に基づき説明。</p> <p>認定基準を定めることについて説明し、協議会に諮り意見を伺う。</p> <p>認定基準は“空家等の状態”と“空家等がもたらす周辺への影響”を点数化し、それぞれの合計点が100以上のものを特定空家等に認定するもの（現在は、“空家等の状態”の合計点が150以上のものを姫路市の判断で認定）</p> <p>特定空家等に対する対応としては、措置期間の短縮、応急措置、所有者多数で確知に時間を要する場合の対応及び条例化を検討中であることを説明。</p> <p>その他、「専門家派遣業務委託」、「実態調査業務委託」、「行政代執行の他都市の実施状況」等について報告。</p>
<p>委員</p>	<p>【質疑応答】</p> <p>特定空家等の認定は、評定区分の1、2ともに評点100以上であることが必要なのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>評定区分1では空家等の状態を、評定区分2では空家等がもたらす周辺へ</p>

	<p>の影響を評価する。それぞれが 100 点に達した段階で特定空家等に認定し、その後の事態の進行に備えたいと考えている。</p>
委員	<p>評価はチームで行うのか、1 名で行うのか。評価する人によって結果が変わることはないのか。</p>
事務局	<p>職員 2 名で現地調査を行い、決裁を経て認定する。誰が調査しても結果が一定になるよう基準を設けている。</p>
委員	<p>6 ページの専門家派遣業務委託について、広報ひめじ 9 月号で対象自治会を募集するとあるが、市連合自治会への説明がなされていない。自治会に大きな負担がかかっている中で、一方的に、なんでも自治会でと言われるのは困る。</p>
事務局	<p>この事業は、空き家対策について協議の場を設け、今後のまちづくりに活かしてもらうため、先進的な自治会を支援するもので、これまでに老朽危険空き家の除却に関する補助金を利用されたことのある自治会に案内している。全ての自治会に取組を求めるものではない。</p>
委員	<p>自治会が関係する取組を行うときは、あらかじめ市連合自治会に説明するようにしてほしい。</p>
会長	<p>自治会が対象ということだが、姫路市にまちづくり協議会はないのか。</p>
事務局	<p>一部の地域で任意の団体があると聞いている。事業の拡充等については今後検討したい。</p>
副会長	<p>アンケート調査だけでなく、セミナー、相談会、出前講座など、さまざまな人が参加できる工夫をしてほしい。来年度以降検討してもらえれば。</p>
委員	<p>調査後の取組はどう考えているのか。そのまま放置すると特定空家等になる恐れがあるような空き家への対策はどうか。</p>
事務局	<p>まず、空き家が特定空家等にならないよう取り組む。特定空家等については基準を設け、できるだけ解消に努めていく。</p> <p>専門家派遣業務委託については、建築コンサルタントが、地域の方とともに協議していく。地元の意向を大切にしたいと考えている。</p>
事務局	<p>(3) 空き家改修支援について</p> <p>〔 資料 3 に基づき説明。 〕</p> <p>〔 空き家改修に係る新たな補助制度について説明。 〕</p>
副会長	<p>【質疑応答】</p> <p>交流施設型については、使用年数や耐震性の条件を付けるべきではないか。</p>
事務局	<p>10 年以上使用することとしており、耐震基準を満たすことも条件にしてい</p>

委員	る。
事務局	NPO は対象になるのか。
副会長	NPO は対象外である。今後、制度の利用状況を踏まえて検討していきたいと考えている。
事務局	申請時には、改修内容を決めておく必要があるのか。
	改修計画を添えて申請してもらうことになる。
	3 閉会 (15 : 30)