

令和 5 年度 第 2 回三木市空家等対策協議会 議事録概要

- 1 開催日時 令和 6 年 3 月 26 日(火)
10 時 30 分から 12 時 00 分
- 2 開催場所 三木市立教育センター4 階 大研修室
- 3 出席者 三木市空家等対策協議会委員(12 名)
仲田一彦、高根沢均、荻野泰三、岩崎隼人、山岡弘一、櫻井美津夫、
西本公彦、榊野弥千雄、柳井徹、草間透、堀元子、合田仁
事務局(11 名)
降松市民生活部長
生活環境課
大塚課長、清水主幹、増田主幹、瀧之脇係長、五十川主事
関係課
成瀬縁結び課長、能出商工振興課長、平井課長補佐兼商業労政係長、
前田都市政策課長、武内建築住宅課長
- 4 傍聴者 一般傍聴者なし
- 5 配布資料
 - (1)次第
 - (2)三木市空家等対策協議会委員名簿
 - (3)報告事項資料
 - (4)報告事項別添 業務報告書
 - (5)協議資料① 三木市空家等対策計画の進捗状況について
 - (6)協議資料② 次期三木市空家等対策計画の策定について
- 6 会議概要
 - (1)市長あいさつ
 - (2)資料説明 報告事項① 空き家等実態調査の結果について
 - (3)資料説明 報告事項② 所有者意向調査の結果について
 - (4)資料説明 報告事項③ 特定空家等の状況について
 - (5)資料説明 協議事項① 三木市空家等対策計画の進捗状況について
 - (6)資料説明 協議事項② 次期計画の策定について
 - (7)その他

7 会議議事

(開会あいさつ)

【会長】

本日お越しの皆様には、空家等対策計画の推進にご協力をいただいておりますことにこの場をお借りして厚くお礼を申し上げます。

本協議会は、計画の進捗報告等を目的として年 1 回開催しておりますが、計画策定年度及びその前後の年度は、2～3 回程度開催しております。

今回は、今年度実施した「空き家等実態調査」及び「所有者意向調査」の結果報告、ならびに「空家等対策計画」の進捗確認を目的として開催するものであります。

空き家等実態調査は、令和6年度に見直しを行う「空家等対策計画」の基礎資料とするため実施いたしました。

平成30年調査では1,467件を空家等と推定しましたが、今回調査では1,818件となり、351件の増加となっています。

一方で、前回調査以降の5年間に於いて、1,467件のうち、約700件が利活用や解体等により、自主的に改善されていることが分かっています。

また、今回の実態調査にて推定した1,818件のうち、所有者が特定できた1,652件に意向調査票を送付したところ、835件の返送があり、回答率は50.5%となりました。

前回調査の回答率37.7%を大きく上回る結果となりましたので、今後、課題等の分析を行い、計画及び施策に反映していきたいと思っております。

最後に、今回は令和5年度の空家等対策計画の進捗状況確認を協議事項に挙げています。

計画に掲げる具体的施策のうち、施策全体では約7割が達成済となっているものの、利活用の項目に関しては、達成率が5割未満にとどまっています。

未達成の施策については、引き続き、達成に向けた取組みを進めてまいります。達成が困難など、内容及び方向性が見直しが必要と思われる施策については、別紙のとおり、事務局による対応方針(案)をまとめております。

空き家に関連する法律の改正など、計画策定時とは状況が変わっている部分も多々ありますので、委員の皆様には、忌憚ないご意見を頂戴し、次年度に予定している空家等対策計画に反映していきたいと思っております。

以上をもちまして、冒頭の挨拶とさせていただきます。

(会議の公開)

【事務局】

本会議につきましては、「三木市審議会等の会議の公開に関する条例」に基づき公開としており、事前に会議開催日時を情報公開コーナー等において告知の上、傍聴を希望する方に対して傍聴を認めることとしております。

なお、本日は傍聴希望者がなかったことをご報告します。

また、本会議の会議結果につきましては、会議概要として要約することとしております。

会議概要につきましては、行政資料として、三木市情報公開条例に基づく開示対象となります。

報道機関による取材等を受けた場合には、会議結果、概要等について情報を提供することとしておりますので、委員各位におかれましては、ご了承いただきますよう、お願い申し上げます。

（資料説明 報告事項①）空き家等実態調査の結果について

【事務局】

資料説明

【質問】空き家等実態調査の結果について イ 前回調査結果との比較

（前回と比較して）資料がとても分かりやすくなっています。ありがとうございます。

資料の中で、前回対象となった空家等 731 件については掘り下げが行われていますが、新規に対象となった空家等 1,087 件について分析は行われていますでしょうか。

【事務局】

今回の資料においては、前回調査結果との比較に重点を置いており、新規に対象となった空家等の分析は行っていません。

次回以降、資料に補足し共有させていただきます。

【質問】空き家等実態調査の結果について ウ 空家等の経年変化

P4 の表における「不良度が悪化している空家等」373 件（赤塗り部分）について、これらの空家等の不良度が悪化した主要因は「経年劣化」という認識でよいでしょうか。

口頭にて説明はされていましたが、事務局の分析結果として公開できる内容なのであれば、本件に限らず、要点として記載されていると分かりやすいと思います。

【事務局】

ご指摘のとおり、「経年劣化」が主な要因であると推察しています。

また、次回以降の資料において、要点等の整理は行うようにいたします。

（資料説明 報告事項②）所有者意向調査の結果について

【事務局】

資料説明

【意見・質疑応答】

なし

（資料説明 報告事項③）特定空家等の状況について

【事務局】

資料説明

【質問】 特定空家等の新規認定について

令和 6 年度以降、新たに特定空家等の認定を行う予定はありますか。

【事務局】

現時点で 1 件、特定空家部会にて認定を諮る予定にしています。

また、令和 5 年度中に実態調査における D ランク空家等の現地調査を行いましたので、情報を整理し、特に危険度が高いと判断された空家等については、必要に応じて、認定の措置を進めてまいります。

(資料説明 協議事項①)

【事務局】

資料説明

【質問】 協議事項① 三木市空家等対策計画の進捗状況について（全体）

取組内容はよく分かりましたが、実績に繋がらなかった申請等を含む、合計の相談件数が記載されていない項目が多いように感じられます。

施策に需要があるかどうかを判断する基準にもなりますので、可能であれば記載していただきたいと思います。

【事務局】

各課にヒアリングを行い、可能な範囲で記載するようにいたします。

【質問】 協議事項① 三木市空家等対策計画の進捗状況について（全体）

進捗等が可視化されていて、分かりやすい資料になっていると思います。

現在は実施状況Aの施策が 7 割を占めていますが、5 年前に策定された計画ということもあり、体制の確立や制度設置を目標としている施策が多いように感じられます。

十分な効果検証を行うためには、数年先までの継続実施が必要と考えますので、次期計画の策定時には、各施策について具体的な取組内容を記載されておくとよいと思います。

【事務局】

現行計画の策定から 4 年が経過したことにより、各部署において取組体制が概ね整ってきていると考えております。

次期計画作成時には、より具体的な施策及び目標を設定できるよう努めてまいります。

【意見】 P4 ③空家の利活用 3 建物現況調査（インスペクション）等の情報提供

建物現況調査（インスペクション）については、（売主等による）実施が任意であるため、広く浸透しているとはいえない状況です。

しかしながら、既に不動産事業者による説明が義務付けられていることから、市の施策として周知等を推進していく必要性は高くないとも考えられます。

次期計画の策定時には、見直しの対象にしてよいと思われます。

【意見】 P5 ③空家の利活用 6 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供

同制度の活用にあたっては、住宅を（ただちに）賃貸借可能な状態に整備しておくことが条件になることから、不良度の高い住宅はリフォーム・修繕費用が高額になるケースがあります。

比較的健全な住宅を賃貸借する場合においては有効な選択肢となり得ますが、不良度の高い住宅においては費用対効果の問題から十分な活用が見込めないため、制度の周知等を市が積極的に行う必要はないかもしれません。

【事務局】

一般社団法人移住・住みかえ支援機構の担当者から、査定と並行して一般市場への売却を検討されている所有者等が多いと伺っています。

制度利用に適している住宅及び所有者等が限定されるため、今後は、制度に関する問い合わせがあった場合及び賃貸借を希望する方から問い合わせがあった場合等に説明を行う程度に留めておきたいと考えています。

【質問】 P5 ③空家の利活用 10 利活用可能な空家ストックの情報管理

災害時における住宅ストックの活用は魅力的ではあるものの、住宅の選定や管理の課題が多く、実現は困難だと思われます。

一方で、緊急時には市営住宅等の空室を活用するケースが見られます。

三木市においては、空き状況の把握ならびに緊急時の活用は想定されていますか。

【建築住宅課長】

市営住宅の空き状況は把握しています。

緊急時における活用も想定はされていますが、常に入居を希望される方がおられる状況のため、空室が十分に提供できるとは断言できません。

【質問】 P6 ④管理不全な空家への対応 1 所有者等への情報の提供、助言・指導

近所に空家等がある市民は、管理不全空家等への適切な対応を求めています。

個別の事情があるとは思いますが、指導後も改善が見られない場合は、どのような対応をされていますか。

【事務局】

指導後も改善が見られない場合は、一定期間を空けて再指導を行っています。

建築材の飛散など、危険性が高く、早急に対応の必要がある場合には、所有者等の居所を訪問し、直接、助言・指導を行うこともあります。

【質問】 管理人制度の活用について（その他）

昨年の民法改正により、所有者不明ならびに管理不全な土地・建物について、裁判所に管理人の選任を申し出ること、管理命令等の請求ができるようになりました。

特措法及び条例に基づく指導が困難または指導後も改善が見られない場合などに、課題を解消する選択肢として検討できると思われます。

次期計画の策定時、同制度に関する内容の記載は想定しておられますか。

【事務局】

国交省及び法務局から、同制度の活用に係る補助メニューを追加予定と伺っています。

補助の要件として、同制度に関する内容を計画に記載することが求められるようですので、次期計画の策定時には反映したいと考えています。

その他

【会長】

その他、事務局から連絡事項等がありますか。

【事務局】

令和6年5月から6月にかけて、公募委員を含む協議会委員の改選を予定しております。

委員の皆様ならびに各所属団体宛に依頼文をお送りいたしますので、ご確認のほど、よろしくお願いいたします。

また、次回の協議会は、令和6年6月頃の開催を予定しています。

内容は、計画の基本方針に関する協議を予定しております。

特定空家部会につきましても、令和6年6月から7月頃の開催を予定しています。

書面開催となる場合もございますので、詳細が確定しましたら、連絡させていただきます。

【会長】

ご意見等なければ、これにて議事を終了させていただきます。

【事務局】

以上をもちまして協議会を終了させていただきます。

本日はご出席いただき、ありがとうございました。

(閉会あいさつ)

【副会長】

本日は貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

事務局から説明のありましたとおり、令和6年度は計画の最終年度となっております。

既存施策の進捗確認はもちろんですが、5年前とは空き家を取り巻く状況が変化しているため、現状に合わせた施策の追加及び見直しが重要になってくると思われます。

委員ならびに事務局の皆様におかれましては、より良い計画づくりのために引き続きご協力をよろしくお願いいたします。

以上