

令和 6 年度 第 1 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 7 月 30 日 (火)
14 時 00 分から 15 時 30 分
- 2 開催場所 三木市役所 4 階 特別会議室
- 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、田中利樹、
櫻井美津夫、西本公彦、桒野弥千雄、柳井徹、草間透、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、長池観光振興課長、青澤都市計画係長、
武内建築住宅課長、岩崎農業委員会事務局長
- 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 特定空家等への認定について
 - (4) 協議資料① 次期三木市空家等対策計画の基本方針等について
 - (5) 協議資料② 次期三木市空家等対策計画の具体的施策等の概要(案)について
- 6 会議概要
 - (1) 市長あいさつ
 - (2) 委嘱状交付
 - (3) 副会長の選任
 - (4) 報告事項 特定空家等への認定について
 - (5) 協議事項① 次期三木市空家等対策計画の基本方針等について
 - (6) 協議事項② 次期三木市空家等対策計画の具体的施策等の概要(案)について
 - (7) その他

7 会議議事録

(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。

今年度は委員改選の時期となることから、令和6年6月1日付で委嘱をさせていただきました。

継続の方が多くおられますので、引き続き、よろしくお願いいたします。

本協議会は、計画の進捗報告等を目的として年1回開催をしておりますが、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、新たに認定した特定空家等の報告ならびに次期計画の基本方針等について協議いただくために開催させていただきました。

7月22日付で4棟の空家等を特定空家等に認定し、累計認定数は116棟となりました。

今後、認定した4棟について、特措法に基づく指導等の措置を実施してまいります。

次期計画の策定にあたりましては、計画の背景、現状及び課題等を踏まえた上で、基本方針を決定したいと考えております。

今回、基本方針(案)として、従来から掲げている「発生抑制」「適正管理」「利活用」に加えて、「関係団体等の多様な主体との連携」を追加しておりますので、方針等につきまして、ご意見等をお願いいたします。

総務省「令和5年度住宅・土地統計調査」の速報値によると、全国の空家数は899万戸、空家率は13.8%と過去最高値を記録しています。(三木市を含む個別市町村の結果は9月公表予定)

最後になりますが、委員の皆様には、忌憚ないご意見を頂戴し、次期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、ご了承くださいますよう、お願い申し上げます。

(委嘱状の交付)

各委員に委嘱状を配布。(机上に事前配布)

(委員紹介)

配布資料「三木市空家等対策協議会委員名簿」のとおり紹介。

(副会長の選任)

【事務局】

協議会条例第3条第4項に「副会長は、委員の互選により定める」とございます。

つきましては、この席において、委員の皆さまの互選により副会長の選出をお願いします。

立候補またはご推薦はございますでしょうか。

意見が無いようですので、事務局から副会長を提案させていただいてもよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【事務局】

ありがとうございます。

それでは、副会長は関西国際大学 国際コミュニケーション学部 観光学科 准教授の高根沢様にお願いいたしたいと存じますがいかがでしょうか。

【委員】

異議なし

【事務局】

ありがとうございます。

高根沢副会長におかれましては、今後の協議会運営にご協力賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

それでは、これより議事に入らせていただきますが、協議会条例第3条第3項に「会長は、会務を総理する」と規定しておりますので、議事進行を仲田会長にお願いいたします。

(報告事項①) 特定空家等への認定について

【事務局】

資料説明

【質問】 特定空家等の単位について

説明の中で「棟」ごとに認定を行っているとありましたが、今回追加した特定空家等4件については、棟ごとに認定を行っているのでしょうか。

例えば、(1)与呂木地内の物件は敷地内に4棟の建物があるように見受けられます。

【事務局】

原則、特定空家等は「居宅」を認定しています。

しかしながら、現地調査は外観目視により行うため、倉庫や物置等の境界が分からない場合があります。

そのため、各棟が繋がっていれば、複数棟ある場合でも1棟として判断・認定することがあります。

次回以降の資料においては、各棟の状態等を判断しやすくなるよう留意いたします。

【質問】 解体済み特定空家等の内訳について

解体済み特定空家等は56棟のうち、自主解体が10棟となっています。

これらは補助金制度の要件を満たしていないという認識でよろしいでしょうか。

【事務局】

主に、所有者等に制度の要件を満たしていることを通知したにもかかわらず、申請がないまま解体された特定空家等を計上しています。

また、認定後に台風等で崩壊してしまい、制度の対象となくなった特定空家等も含まれています。

(協議事項①) 次期計画の基本方針等(案)について

【事務局】

資料説明

【質問】 施策の評価方法について①

現計画及び具体的施策の進捗状況(別添資料 2)においては、設定されている目標が「実施」「検討」など、漠然としたものになっています。

評価にあたっては、「実施」「検討」した結果、どのようになったかということを鑑みて判断すべきだと思います。

【事務局】

担当課と調整し、可能なものについては、数値等の目標(実績)を記載するようにいたします。

【質問】 施策の評価方法について②

各施策について、基本方針の推進にどのように寄与したかという評価も必要だと思います。

目標値を達成していたとしても、発生抑制や利活用の促進に繋がっていなければ、施策の方向性が適当でなかったという判断及び見直しが必要だといえます。

次期計画においては、俯瞰的な視点からの評価を行ってみてはいかがでしょうか。

【事務局】

次期計画においては、目標等の効果検証を行い、適切に PDCA サイクルを回していきたいと考えています。

【質問】 基本方針を見直す経緯及び理由について

次期計画においては、既存の4つの基本方針を見直し、3つに整理・集約されとのことですが、見直しに至った経緯や理由を教えてください。

協議資料①表12(P5)に、整理・集約の流れを記載しておくとう分かりやすいと思います。

【事務局】

「管理不全な空家への対応」は、特定空家等への取組が中心となっていますので、「適正管理の促進」に統合しています。

「空家対策の計画的推進」は、全庁的な空き家対策体制の整備を目的としたものでしたが、既に整備が完了している部署等も多いことから、次期計画においては個別の基本方針として設定せず、施策全般において留意すべき事項として取り扱います。

(協議事項②) 次期計画における具体的施策等の概要(案)について

【事務局】

資料説明

【質問】 各施策の実施目的について

協議資料②について、口頭にて説明があった箇所以外は、各施策の実施目的（ねらい）が分かりづらい印象を受けました。

施策の概要とあわせて目的を記載いただければ、資料を見た方にも市がやろうとしていることが伝わりやすいと思います。

【事務局】

関係課等との調整が必要な施策が多いため、個別の実施目的までは記載できておりません。

ご指摘の内容については、次回協議会にて公開予定の計画素案に追加する予定としています。

【質問】 見直しの対象となる施策の表記について

見直しの対象となる施策3つ（緑色）について、「廃止」という表記になっていますが、ネガティブな印象を受けてしまうため、表記を変更した方がよいと思います。

【事務局】

該当の施策は、計画には記載しないものの継続して取り組んでいくため、「整理」または「見直し」などの表記に変更いたします。

市ホームページ等に公開する際には、修正したものを掲載いたします。

【質問】 地域の空き家情報のヒアリング及び対策の周知について

市に対して苦情・通報をするほどではないが、「管理が行き届いていない」「所有者が高齢」など、地域として懸念している住宅等は一定数存在していると思います。

こうした空き家予備軍に対する働きかけとして、「地域住民からのヒアリングの機会を設ける」「出前講座等にて対策を周知する」など、地域に踏み込んだ事業等を施策として明記してもよいのではないのでしょうか。

【事務局】

令和4年度から継続して、空き家対策の周知を目的とした出前講座(※)を開催していますので、施策として明記することを検討いたします。

一方で、講座の性質上、当初から空き家に対する関心の高い方が参加される傾向があり、関心の低い層に情報が行き渡っていない可能性があります。

そのため、申込不要で気軽に参加できるオープン型の出前講座や、空き家予備軍に対する相談支援の機会を設けるなど、幅広いニーズに対応できる体制の確立についても検討してまいります。

※ 令和4年度…1回、令和5年度…4回、令和6年度…2月に1回開催予定

【意見】所有者不明または管理不全な土地・建物について

民法改正により、所有者不明または管理不全な土地・建物について、管理人制度を活用し改善を図ることができるようになりました。

これらの制度は地域住民も活用することができますので、情報の周知ならびに活用支援を行い、地域による課題解決を促していくことも効果的かもしれません。

【質問】相続登記費用の補助制度について

相続登記の義務化に伴い、相談件数が大幅に増加していますが、生活に困窮されている方や生活保護等の支援を受けられている方は、専門家に相続登記を依頼する費用を捻出できない、といった課題があります。

そうした方を支援するために、相続登記費用の一部を補助する制度を設けている自治体もありますので、検討いただけるとありがたいです。

【事務局】

他市の事例を調査し、検討いたします。

【質問】相続登記に関するセミナーについて

相続登記への関心が高まっているため、法律相談会やセミナー等の開催を検討されてはどうか。

司法書士会は講師派遣も行っていますので、出前講を開催される場合などに依頼いただければ、対応できると思います。

【事務局】

セミナー等の開催は計画にも記載がありますので、実現に向けて検討いたします。

一般的なセミナー、一對一の個別相談など、開催形式それぞれに特色があり、また一長一短でもありますので、方針等については改めてご相談させていただきたいと思います。

【意見】空家等の利活用に関する課題について（①補助制度）

協議資料②基本方針(2)空家等の利活用の促進「9 空家等の利活用に関する事業等の周知」とありますが、空家等を活用して出店等を考えておられる事業者の多くは、三木市の補助制度を把握されている印象を受けます。

一方で、「補助要件が厳しい」「改修費用が高額」などの理由から、空家等を活用することなく出店するケースが多いとも伺っています。

【意見】空家等の利活用に関する課題について（②農地取得）

協議資料②基本方針(2)空家等の利活用の促進「農地付き住宅の流通に向けた農地取得条件の緩和の検討」について、状態は「完了」となっていますが、条件の緩和は行われたものの、依然として農地の新規取得はハードルが高く、新規事業者が取得許可を得ることは相当に難しいものであると認識しています。

古民家を探している方は増えてきており、先日も三木東インター付近で古民家を探しているという方がおられましたが、農地も一緒に引き取ってほしいという話の実現せず、白紙になりました。

また、アスレチック等を作っている事業者から「いい空家を見つけたので購入したい」という相談がありましたが、農地付き住宅のため取得許可が下りず、三木を諦めて他市の物件を探しに行かれた方もおられました。

他にも、新規就農のために農地付きの古民家を取得しようとされた方が、担当者から「（2年近く）放置されている農地を復興させてからでないと許可できない」と言われ、できるわけがないと言い三木市から離れていったケースもありました。

敷地面積の広い農地は、他事業者や認定農家が引き取ってくれることがありますが、面積が小さい・条件の悪い農地は、引き取り手を見つけることが難しく、放置されていくのではないのでしょうか。

こうした農地と建物が紐づいていることにより、利活用・流通に繋がらないという実態もありますので、農業委員会や農業振興課には、農業ができない方を支援する、または許可を出すことが難しかったとしても譲歩案を提示するなど、柔軟に対応いただきたいと思います。

【農業委員会】

令和5年4月1日の農地法改正により、農地取得に係る下限面積の規定が撤廃されたことで、非農家の方であっても農地を取得できるようになりましたが、他にも下記のような要件があります。

- ①すべての農地を効率的に耕作すること。
- ②農作業に常時従事すること（原則年間150日以上）
- ③地域と調和して農作業に従事すること

家庭菜園用などの小さな農地の取得であれば、上記要件の達成は現実的といえますが、大きな農地を取得しようとする場合は、各要件の達成が困難と判断されるケースが多いものと思われます。

その他、投機目的で農地を取得し転売しようとする方が存在することも事実ですので、下限面積は撤廃されましたが、農地法に基づいた対応を遵守しているところです。

ご意見のとおり、不許可となるケースもございますが、頑なに許可を出さない、ということではなく、実際に認定に至り新規就農された方もおられます。

また、不許可の場合であっても、関係課や地元農家と協議し、農地のみ既存農家の方に引き取ってもらえないかなど、課題に応じた対応はさせていただいているところです。

ご意見を踏まえまして、農業振興課と意見を共有し、よりよい農地の循環に努めてまいります。

【委員】

他県他市の事例を見ていると、転用することが分かっているながら農地の取得を認めている自治体もあるようです。

法律は守らなければなりませんが、解釈は自治体に委ねられている部分もあると思いますので、空き家の利活用を促進するためにも、方針を検討いただけるとありがたいです。

【質問】 起業家の支援について

起業家を支援するためには、金銭面だけでなく、ビジネスを成功に導くためのサポートが重要であると考えています。

起業家の養成所のような場所で、三木市におけるビジネスの成功事例等について学ぶ機会を設けることで、起業の前後でイメージの乖離が少なくなり、起業後数年で撤退…といったことを防げるのではないかと思います。

継続してビジネスについて学ぶことができる場所づくりというのは、なにか市の取組としてされていますでしょうか。

【事務局】

三木市では、平成26年より、中小企業サポートセンターを設置しています。

中小企業診断士を5名配置し、1日2名体制で起業等の相談受付や、計画策定に係る国や県の補助金申請サポートなどを行っています。

また、三木商工会議所、吉川町商工会議所の2団体においても、同様の起業支援を行っています。

【縁結び課】

成功事例を紹介している取組としては、ふるさと納税の返礼品開発支援事業（中小企業サポートセンターと連携）や、空き家バンクのホームページに掲載している先輩移住者のインタビュー等が挙げられます。

空き家バンクのホームページには、細川町のカフェ「birica」、吉川町の農家レストラン「和輪笑」などを紹介しており、今後も新規事例の追加を検討しています。

【会長】

中小企業サポートセンターには5名の中小企業診断士がおり、相談質問は無料となっています。

人口7万～8万人規模の自治体で、ここまで相談体制が整っているところも珍しいと思いますので、ぜひPR等をお願いします。

【意見】 地域活力の向上を目的とした取組について

空家等が多く存在するエリアは、今後ますます地域活力の低下が懸念されるとの説明がありましたので、篠山市で取り組んでいる事例を紹介します。

篠山市では、神戸大学と連携して、起業を考えている方を受講者としたイノベータースクールを開講しています。

空家等の点在するエリアを対象とし、先進の成功事業者を講師と一緒にまちづくりのコンセプト等を考えることで、地域の活性化及び起業ノウハウの伝授を目的とした取組です。

また、受講後に、地域に定着して起業されている方も多いと伺っています。

地域と連携しつつ、魅力や可能性を学ぶ機会が増えると面白いと思いますので、三木市にも頑張ってくださいと思います。

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】

今年度の協議会は、計4回開催を予定する予定としております。

また、第2回の協議会は9月下旬を予定していますので、日程等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。

(閉会あいさつ)

【副会長】

本日は活発な議論をいただき、ありがとうございました。

現計画においても、市は幅広い取組みをされていると思いますが、思うように進まなかったもの、新たな課題が見つかったものなどがあると思います。

こうした課題ついて、協議会や関係課等が一体となって話し合い、より効果的な施策を講じていくことができればと思っています。

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。

【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。

以上