

「三木市空家等対策計画」(案)に対する意見の概要
及び意見に対する市の考え方

意見募集期間 令和元年11月26日(火)～12月25日(水) (30日間)

意見者数 3名(11件)

番号	意見の概要	市の考え方(案)
1	<p>三木市の今現在における空き家の状況や、補助制度についてはよくわかりました。</p> <p>この計画案に基づき、具体的な取組みが別途必要になるかと思えます。</p> <p>補助制度等があったとしても、待っているだけでは所有者は動かないかと思えます。</p> <p>危険度が高い建物は別として、性能的に問題のない建物に関しては、環境や、人口増等、地方創生のためにも利活用すべきなので、もっと制度をアピールする方法を検討する必要があるかと思いました。</p>	<p>空家の利活用に関連し、本市及び兵庫県において各種の補助制度があります。今後、リーフレットの作成やセミナー・相談会の開催等、住民の方々にとって分かりやすい補助制度の周知方法について検討をまいります。</p>
2	<p>特に農村地域の古民家等は、貴重な建物ですし田舎でしか味わうことができないものだと思います。</p> <p>近隣市では、古民家の利活用について、コンペを行い、採用者には建物を無償で譲渡し、固定資産税の免除を行うという、とてもユニークな事業がありました。</p>	<p>古民家について、「三木市空家等対策計画(案)」(以下「計画案」という。)第4章「3. 空家の利活用(1) 空家の流通促進○空家を活用される起業家への空家改修費補助金の検討(4) 空家の利活用に向けた環境整備 ○古民家カフェ等の空家活用支援についての検討」で示しておりますように、今後、起業や古民家カフェ等による空家活用に対し、支援等を検討まいります。</p> <p>提案頂きましたご意見は、支援策検討の際の参考にさせていただきます。</p>
3	<p>三木のリゾート施設利用者や、京都・大阪の国内外観光客を対象に宿泊施設として利用することも可能かと思えます。</p> <p>(防犯面や法令チェック等課題はあるかと思えますが・・・)</p> <p>それには、おそらく条例改正等の膨大な事務作業があるかと思えますし、地域が一体となって事業に盛り上がるように村の特性の把握やコミュニーの調整も必要かと思えます。</p> <p>長期的な計画になりますが、事例を作る事が重要かと思えます。</p>	<p>他市町では、空家を宿泊施設として利用している例もみられ、空家の利活用における一つの形態となっています。しかし、一方で、近隣住民の方が民泊等の宿泊施設の設置に反対されている例もみられ、兵庫県では住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例も施行されています。本市では、このような状況を踏まえ、空家の宿泊施設としての利活用については、他市の動向を注視し、今後の検討課題とさせていただきます。</p>

番号	意見の概要	市の考え方（案）
4	<p>1. 市民の関心に基づいた視点でのデータ分析の追加 (1) 第2章 空家の現状と課題 2. 住宅と空家の現状 市民の大きな関心の一つは、「三木市が北播磨地域においてどれだけの魅力を持っているのか？」であると思われます。</p> <p>当該計画で用いられている「住宅・土地統計調査」の数値はあくまで推計値とものことです。そうであったとしても、図表12・13については、空家数に占める空家の各種類とそれぞれの割合についての分析を行い、それらのデータを追加してはどうでしょうか。さらに、空家の売出価格や家賃等についての比較データも追加した上で、北播磨地域6市町の数値を改めて分析し、それらの結果への言及があれば、北播磨地域における三木市の空家問題の現状や特徴（流通上の有利さ・不利さ等）がもっと明瞭になるのではないのでしょうか。</p>	<p>住宅・土地統計調査は、ご指摘のように推計値であり、また、空家の定義についても「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に規定する定義と異なることから、計画案に記載した分析にとどめております。</p> <p>また、空家の売出価格や家賃に関するデータは公表されておらず、データ収集の困難性から、これらに関するデータ分析は今回の計画策定においては行いません。</p> <p>なお、図表12については、空家数に占める各種類の空家の割合を表示することとします。</p>
5	<p>1. 市民の関心に基づいた視点でのデータ分析の追加 (2) 第2章 空家の現状と課題 3. 現地調査の結果 4. 所有者等意向調査の結果 市民の大きな関心のもう一つは、「三木市内で、特に自分が住んでいる地域の空家状況の今後について」であると思われます。</p> <p>図表16～32についても、空家数と市全体に占める割合のみならず、エリア別・地区別の住宅数とそれに対する空家数の割合も併記されると、地区ごとの現状や課題もさらにわかりやすくなり、各地区の住民の問題意識や課題解消への取組、戦略についても変わってくるのではないのでしょうか。</p>	<p>住宅・土地統計調査では、エリア別・地区別の住宅数は公表されていないことから、エリア別・地区別の空家数の割合等のデータ分析は今回の計画策定においては行いません。</p>

番号	意見の概要	市の考え方（案）
6	<p>2. 空家利活用の取組における空家の定義 第2章 3. 現地調査の結果 (4) 不良度判定及び利活用可能性の判定 三木市については、「空家が多い割に、家賃が高い」という指摘を、市内外でよく耳にしますが、その実態や原因も指摘しておくべきではないでしょうか。 空家の利活用の促進には、いわゆる空家の狭義の定義については利活用可能な空家に限定し、利活用不可能（困難）な空家は別途定義し（例えば「廃屋」等）、両者を厳格に区別する必要があると思います。その実態が市民に周知されれば、空家状況と売却価格・家賃との関係性について、市内外の人々が理解しやすくなるのではないのでしょうか。</p>	<p>空家の売却価格や家賃に関するデータは公表されておらず、データ収集の困難性から、これらに関するデータ分析は今回の計画策定においては行いません。 本計画は空家法に基づく計画であることから空家法で定義された用語を使用しています。 なお、本計画の実態調査に際して空家の利活用の可能性について一定の基準に基づきAからDまでの4ランクに区分し、図表24・25として掲載しています。</p>
7	<p>3. 移住経験者の声の反映 現地調査の結果に加えて、実際に空家の利活用に取り組まれた体験を持つ人々、例えば、三木市へ移住してきた方々の体験談（苦労話）やノウハウ等も聴取し、調査内容に反映させてはどうでしょうか。 ■地域農畜産物利用促進事業（農家レストランの農用地区域内設置による6次産業化の推進） ■農地付き空家の活用における下限面積の緩和（農業委員会が特に指定した区域で例えば、1㎡、1a等） ■シニア起業家支援事業等を活用・成功した市内の事例の紹介</p>	<p>本計画を具体化し、空家対策を進める際、移住された方などの意見についても聴取し、参考にさせていただきます。 また、農地付き空家に関連し、本市では農地取得の下限面積を20aとしておりますが、他市町では、空家対策の一環として下限面積を引き下げている事例も見られることから、他市町の動向を調査・研究していくこととしています。</p>
8	<p>4. 他市町の事例 たつの市や加西市などの近隣市町の事例なども踏まえてはどうでしょうか。</p>	<p>兵庫県内では、空家の適正管理や利活用において先進的な取り組みをされている市町があります。本市においても他市の事例を参考にしながら空家の利活用を含めたまちづくりについて検討したいと考えています。</p>

番号	意見の概要	市の考え方（案）
9	<p>老朽化して、倒壊の恐れがある空き家は、早急に取り壊すことを考えるべきだと思います。</p> <p>もし所有者の身元が判明しているのであれば、行政代執行後にその費用を所有者に請求したらよいと思います。</p>	<p>本市では、空家法の規定に基づき著しく管理不全な空家について特定空家等に認定し、(R1. 11月末現在89件)除却等の指導を行うとともに「三木市危険空き家除却費補助金」制度を創設し、所有者による危険空家の除却を支援しています。しかしながら、本市の指導等に従わない場合、代執行により空家の除却することができることになっており、この場合の費用は、所有者に請求することになっています。</p>
10	<p>空き家でありつつも、建物の老朽化が進んでいないものについては、近隣に関西国際大学があるわけですし、学生向けにシェアハウスにするのもいいと思います。</p> <p>自治会の協定に触れる点もあるかと思いますが、空き家対策事業の一環という名目で、市職員様の方から近隣住民に説明会を開けば、理解は得られると思います。</p>	<p>本計画第4章「3. 空家の利活用（4）空家の利活用に向けた環境整備 ○賃貸借契約、リフォームの費用・方法、地域との交流等、利活用に関する様々なQ&Aに対する情報提供、支援体制の整備」で示しておりますように、空家所有者から利活用に関する相談があった場合、各種関係団体との連携により、適切な情報を提供できる支援体制の整備を今後構築する予定です。</p> <p>ご提案いただきました学生向けシェアハウスについて、今後、空家所有者の方から相談があった場合、支援策の情報提供など対応していく予定です。</p>
11	<p>他にも空き家の所有者の身元が不明で、なおかつ庭に充分の広さがある敷地については、市の方で占拠し、その後物置小屋や、庭を野菜畑にするなど、有効活用するのもありだと思います。</p> <p>私も実践していますが、自宅庭で家庭菜園をされている方は大勢いらっしゃると思いますし、持ち主不明の空き家の庭を利用して、近隣住民の方々が協力し合って、野菜を育ててもらえば、地域住民の絆が深まることにつながると思います。</p> <p>空き家が小学校や保育園、幼稚園に近いところであれば、市の方で占拠したあと、託児所や、学童保育にするのもいいと思います。</p>	<p>所有者が不明である空家やその敷地について、本市は法律上の権原を有しないため、本市が当該空家やその敷地を占拠することはできません。</p> <p>なお、所有者が確知できない特定空家等については空家法の規定による略式代執行により建物が除却された場合、その跡地について「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」に規定する地域福利増進事業（公益性等を有する事業）を進める場合、10年間の利用権の設定が可能となります。</p> <p>ご提案の託児所等については、今後、地域のニーズ等の状況を踏まえ、利活用を検討する際の参考とさせていただきます。</p>