

令和3年度 第1回 倉敷市空家等対策協議会 議事録

日 時：令和3年11月17日（水）10：00～11：20

場 所：本庁舎3階特別会議室

出席委員：莖田委員，大熊委員，氏原委員，大賀委員，小原委員，佐藤委員，
中川委員，西川委員，薮田委員

事務局：酒井技監，古谷建設局長，仁科建築部長，遠藤建築部次長

（建築指導課）藤井課長，金谷課長主幹，森垣課長主幹，板野主事，吉田技師

（住宅課）原課長

傍聴人：0名

1 開会

【司会】

定刻になりましたので，ただいまから「令和3年度 第1回倉敷市空家等対策協議会」を開催します。本日，司会をさせていただきます建築指導課長の藤井と申します。よろしくお願いいたします。

まず，会議の成立についてご報告させていただきます。委員総数10名に対して，本日，過半数以上の委員の方にご出席を頂きましたので，「倉敷市空家等対策協議会条例」第5条第2項の規定により，会議は成立していることをご報告させていただきます。

続きまして，会議の公開についてご報告させていただきます。本日の協議会の傍聴者はございません。また，会議録の作成のため，音声を記録させていただきますのでよろしくお願いいたします。なお，会議録要旨につきましては，情報公開の対象となりますことを申し添えます。

次に，お配りしている資料の確認をお願いいたします。上から「本日の次第」と「資料1の委員名簿」がページ番号1。続いて「資料2～7」までで，最終ページは19ページとなっております。

本日の協議会は，まず，「倉敷市空家等対策協議会会長，副会長の選出」をしていただき，次に，事務局より「倉敷市空家等対策計画の取組について」及び「倉敷市空家等対策計画の改定について」のご報告を行い，委員のみなさまから，ご意見をいただくことを目的として開催させていただきますと考えておりますので，よろしくお願いいたします。

また、本来であれば、定期的に本協議会を開催し、空家等対策の進捗状況等についてご報告を行い、皆様からの御意見を頂く機会を設ける必要がありましたが、新型コロナウイルス感染症等により、今日まで開催できなかったことに対し、深くお詫び申し上げます。

それでは、本日は、市長が他の公務出席のため、倉敷市を代表しまして原副市長より、ご挨拶を申し上げます。

2 挨拶

【副市長】

※副市長退席

3 委員・事務局等紹介

【司会】

ありがとうございました。それでは、次に委員の皆様をご紹介させていただきます。1ページ資料1をご覧ください。名簿順に紹介させていただきます。

(委員紹介)

引き続き事務局の紹介をさせていただきます。

(事務局紹介)

4 倉敷市空家等対策協議会について

【事務局】

次に、倉敷市空家等対策協議会について、事務局より説明させていただきます。2ページ、資料2をご覧ください。

こちらは、倉敷市の空家等対策推進体制を図で示したものになります。下半分の黒の破線で囲った部分が倉敷市庁内の空家対策組織を示しており、両副市長、技監及び8名の局長級で構成する『倉敷市空家等適正管理対策委員会』の下、14の組織の課長等で構成する『幹事会』や『窓口4課』など全庁体制にて、空家対策に取り組んでおります。

左上のオレンジの枠が、本協議会となります。オレンジで示されました『空家等対策計画』の作成及び変更並びに実施に関する事、空家等及び空住戸等対策の推進に関する事について、協議をいただくものです。なお、右上の枠は、『倉敷市空家等対策審議会』であり、特定空家等

への措置の実施等について調査審議を行う組織となります。委員の構成は市長を除く協議会委員の方々と同じになります。参考にお示しさせて頂いております。

次に、3ページ、資料2-1をご覧ください。

本協議会についての、空家特措法の根拠法文及び協議会条例であります。所掌事項として、空家特措法に基づく空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項等について協議することと規定されております。

次に、5ページ、資料2-2をご覧ください。

倉敷市空家等対策協議会につきまして、これまでの経緯や協議事項をまとめた一覧となっております。本協議会では、平成29年度に「倉敷市空家等対策計画」の策定に際し、御意見を頂いております。

「倉敷市空家等対策協議会について」の説明は以上です。この説明について、何かご質問等ございますでしょうか。

【司会】

それでは、議事に移りたいと思います。本来であれば、会長が議長として議事進行をお願いするところですが、会長が決まっていないことから、議事第1号の議事進行につきましては、私、藤井が行い、議事第2号から互選されました会長に議事進行をお願いしたいと思いますので、ご了承ください。

5 議事

第1号 会長、副会長の選任について

【事務局】

では「議事第1号 会長、副会長の選任について」説明させていただきます。

倉敷市空家対策協議会条例第4条に基づき、協議会を代表し、会務を総務する会長を1人、委員の互選によって定める、とされておりますので、互選にて会長を定めて頂きたいと思います。どなたか、自薦または他薦はございませんでしょうか。

【委員】

私は、莖田弁護士を推薦したいと思います。これまでも計画の策定等にご尽力されていたり、法律に精通していらっしゃることも考えて推薦したいと考えておりますがいかがでしょうか。

【事務局】

莖田委員を推薦いただきました。それでは、会長については、莖田委員にご就任頂くとしてよろしいでしょうか。

【一同】 異議なし

【事務局】

それでは、莖田委員に会長をお願いいたします。続きまして、同様に、倉敷市空家対策協議会条例第4条に基づき、会長を補佐する副会長を1人、委員の互選によって定める、とされておりますので、互選にて副会長を定めて頂きたいと思っております。どなたか、自薦または他薦はございませんでしょうか。

【会長】

私は大熊司法書士を推薦したいと考えております。空家等対策については豊富な経験と知識が必要になると思っております。これまでも副会長として、倉敷市空家等対策計画の策定にも尽力していただいておりますので、引き続き専門的知識を活かして副会長をして頂ければと考えます。

【事務局】

大熊委員を推薦いただきました。それでは、副会長については、大熊委員にご就任頂くとしてよろしいでしょうか。

【一同】 異議なし

【事務局】

それでは、議事第1号については、会長を莖田委員、副会長を大熊委員とすることで、議事を終了させていただきます。莖田委員、大熊委員には、会長席、副会長席に、ご移動をお願いします。

議事第2号より、会長の莖田委員に議事の進行をお願いいたします。

【会長】

それでは、次の議事に進みます前に会議録署名委員の指名を行いたいと思っております。会議録には、内容確認という意味で、会長と1名以上の出席委員の署名・捺印をお願いすることになります。そのため、会議録署名委員を会議ごとに決めています。

今回は、大熊副会長をお願いしたいと思います。大熊副会長、よろしく申し上げます。

第2号 倉敷市空家等対策計画への取組について

【会長】

それでは「議事第2号 倉敷市空家等対策計画の取組について」事務局から説明をお願いします。

(1) 倉敷市空家等対策計画の取組について

【事務局】

それでは、(1)「倉敷市空家等対策計画の取組について」、ご説明いたします。7ページ、資料3をご覧ください。

本市では、平成30年3月に策定された「倉敷市空家等対策計画」の取組として、空家等の現状や課題、空家等対策の基本方針を踏まえた4つのテーマに基づき具体的な施策を講じています。これら4つのテーマごとの取組状況を基に、見えてきた課題を整理し、空家等対策の改定に生かしていきたいと考えております。それでは、各テーマごとに、説明します。

テーマ1 空家等への意識を高める・悩みを受け止めるのうち、(1)空家等の課題について関心を高めるための意識啓発についてですが、取組状況としましては、民間団体と連携した空家関係啓発冊子の作成・配布、広報誌を利用した啓発の実施、チラシ等の空家等所有者に対する通知文への同封・関係窓口での配布、民間団体と連携した空家等所有者への利活用を促す啓発文書の配布等です。課題といたしまして、空家等所有者の空家への関心が低いこと、将来的な空家等の所有者となる法定相続人等に対する意識付けが必要なこと等です。今後の取組の方向性ですが、空家等所有者及び将来的な空家等の所有者となる法定相続人等に対する新たな意識啓発の手法として、空家について考えるきっかけづくりとなるセミナー等の開催や色々な媒体を活用した広報の検討を進めたいと考えております。

次に(2)多様な空家等対策につながる相談窓口の充実。取組状況としまして、専門的な空家等の問題解決に向け様々な専門家に相談できる総合相談会を実施、地域・NPO等との協働によるサポート体制の仕組みづくりの支援として車座ミーティングを実施等しております。課題としましては、日常的な相談に専門家が対応できる体制づくりが必要ではないか、総合相談会における相談件数が伸び悩んでいること、地域において空家等の相談窓口となれる人材・団体の不足等でございます。今後の取組の方向性として、日常的な相談に対応できるよう専門家、民間団体等と相談体制の構築を検討、相談者へのアンケートを行い、ニーズにあわせた相談会の実施、地域の相談窓口を担える人材の発掘・育成に向けた支援体制の検討等でございます。

次にテーマ2 空家等をきちんとお世話する・見守るについて。(1) 空家等の発生を抑制するための制度・仕組みの利用促進。取組状況としまして、耐震診断・耐震改修等補助金交付制度やアスベスト改修事業費補助金交付制度を広報誌やホームページへ掲載しております。税・福祉部門と連携しチラシの配布を実施しております。岡山県空家等コンシェルジュ制度を利用した相談会を実施しております。空家等対策関係5団体と空家等対策に関する連携協定を締結しております。さらに課題ですが、現状の取組の充実させることと考えております。今後の取組の方向性として、引き続き、国や県の動向を注視し各種制度の迅速な周知・紹介等を図りたいと考えております。

(2) 空家等の適切な管理を推進するための制度・仕組みの利用促進。取組状況としまして空家管理サービスに関するチラシの配布等による制度の広報。課題としましては、空家管理サービスの利用者が伸び悩んでいることとございます。今後の取組の方向性として、遠隔地に居住する所有者等による適正管理を推進するために空家管理サービスのPR・利用促進を図ること、新たな管理手法の検討を進めていきたいと考えております。

テーマ3 空家等をまちの資源として活用するについて、(1) 空家等の活用を促進する仕組みの構築。こちらの取組状況としましては、倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金交付制度の新設を行いました。空家等の譲渡所得の特別控除に必要な要件確認書の発行も行っております。既存住宅売買瑕疵保険等のホームページへの掲載も行っております。課題としましては、利用者にとって利用しやすい中古住宅の流通・利用促進に向けた情報提供が必要と考えております。今後の取組の方向性として、中古住宅の流通促進に向けた空き家バンク制度等の導入、既存住宅売買瑕疵保険やインスペクションの普及促進、中古住宅の流通促進に向けた安心R住宅制度や長期優良住宅制度の普及促進等を行いたいと思っております。

最後にテーマ4 危険な空家等にはまち全体の課題として取り組む。(1) 特定空家等の把握と適切な措置。取組状況としましては、倉敷市空家等除却事業費補助金制度による除却支援を行っております。さらに、特定空家等の所有者等に対する法に基づく助言等の措置及び条例に基づく緊急安全措置の実施を行っております。課題としましては、生活困窮者が所有する空家等の適正管理、相続等により発生する複雑な権利関係の整理や空家等所有者の確定に長い時間を要することなどございます。今後の取組の方向性として、生活困窮者が所有する空家等への対応方法の検討や、登記情報提供サービス等の電子サービスの活用の検討、連携協定団体との業務協力体制の検討等を進めていきたいと考えております。

次のページには、倉敷市空家等除却事業費補助金制度の対応件数と、特定空家等の認定件数及び対応状況を年度ごとに一覧にまとめたものを参考として付けさせていただいております。

以上で「倉敷市空家等対策計画の取組について」の説明を終わります。

(2) 主な取組事例について

それでは、(2)「主な取組事例について ①空家等対策等支援事業について」ご説明いたします。11ページ、資料4をご覧ください。

まずは、利活用に対する支援事業として、居住誘導区域内の空家を対象とする「倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金事業」を本年度より実施し、16件分、800万円を予算化しております。詳細につきましては、次の項目で説明いたします。

次に、除却に対する支援事業として、特定空家等の除却を対象とする「倉敷市空家等除却事業費補助金」を実施しており、30件分、1,500万円を予算化しております。補助金額につきましては、対象経費の1/2、上限額50万円であります。なお、この事業につきましては、国土交通省の所管する「空き家対策総合支援事業」及び岡山県の所管する「岡山県空き家等除却事業費補助金」を活用しております。今後も、支援事業の拡充を図るため、「空き家対策総合支援事業」等の更なる活用を行ってまいりたいと考えております。

それでは次に、(2)②「倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金交付制度について」ご説明いたします。12ページ、資料4-1をご覧ください。

令和3年3月に策定された「倉敷市立地適正化計画」の推進と空家等の利活用を図るため、同計画で設定した居住誘導区域内の空家等を所有者等が居住する目的で行う改修について、その費用の一部について補助金を交付するものです。

対象となる要件につきましては、耐震基準を満たすこと、所有者等が居住すること、市内業者が施工することなど、アからカの条件を全て満たす必要があります。

補助額は、改修工事に要する費用の1/2、上限額50万円としています。また、制度の積極的な活用を促すため、他の補助制度との併用を可能としております。

以上で「倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金交付制度」の説明を終わります。

それでは次に、(2)③「空家対応案件（緊急安全措置）について」ご説明いたします。

15ページ、資料5をご覧ください。

緊急安全措置は、「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例」（平成29年4月1日施工）において、管理不適切な空家等又は空住戸等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害を予防し、又はその拡大を防ぐために必要な最小限度の措置を講ずることができるとされています。これまでに、平成30年に玉島で行った緊急安全措置をはじめ、令和3年度まで6件の緊急安全措置を実施しております。

その中において、当該建物につきましては、平成24年度に市民から相談があり、その当時は使用実態もあったため空家ではなく、危険家屋として所有者への指導を行ってまいりました。その後、使用実態が無くなったため空家として指導を行ってまいりましたが、状況の悪化に伴い危険な空家として特定空家等に認定し、所有者に対し、指導を行っている案件であります。

その中で、本年の5月17日の夜、建物の一部が崩落したため、隣接する通学路・生活道路へ影響をおよぼす恐れが高くなり、早急な安全対策が必要であると判断し、所有者に対し指導・説明を行ったうえで、建築指導課において、16～17ページの写真の様に、緊急安全措置を実施しております。所有者には、法に基づく指導を引き続き行っております。

以上で「空家対応案件（緊急安全措置）について」の説明を終わります。

【会長】

これまでの説明について、何かご質問等ございますでしょうか。

【委員】

空家等の発生を発見することがとても難しいと思います。行政と地域で空家等の発生情報を共有するような仕組みはあるのでしょうか。

【事務局】

現時点ではありません。全ての空家等の情報を共有するような仕組みについては、空家の状況によっては法的権限が何もないことや、行政のマンパワーといった問題も出てくるかと思えます。全ての空家等ということになると、所有者やその法定相続人等に維持管理について周知や啓発していくことが課題となると思えます。

【委員】

担当課だけの空家等対策では、空家等の早期発見につながらないという問題が出てくるのか

なと思いました。

【委員】

他の自治体の空家等対策では、固定資産税の納付書送付時にリーフレットを同封し、空家等を持っていることのリスクや、相談窓口を周知しています。危険な空家等になる前に、売却や賃貸、除却できるのが一番いいと思います。特定空家等になるとどんなリスクがあるのかということを確認していないため、放置しているところがあると思うので、そうならないような道筋を知らせることが大事だと思います。危険な状況になって地域から声があがるようではかなり遅いと思いますので、身内の中で空家等になることが確定しているような場合は、早期から相談できるような窓口があるといいと思います。そのためには、市の中の1つの部署を立ち上げて、ワンストップで相談できるような形が望ましいのではないかと、他の自治体の取組を見ていて思いました。

【事務局】

ありがとうございます。テーマ1の方向性として、法定相続人となる方々への意識啓発が課題だと考えています。計画改定に際し、頂いたご意見も加味してまいります。

【事務局】

現在も税部門と連携して、納税義務者が亡くなった時には、空家等に関する啓発チラシを送付しています。

【会長】

他に何かご質問はありますか。

【委員】

先ほどの話と関係するところですが、基本的に現在の空家等対策は、空家等になって以降の対応が極めて困難になった段階で、行政と民間で対応しているという状況です。今、岡山市と連携して国交省事業で取り組んでいるのは、空家等になる前の戸建てを所有している段階から、将来について考えてもらえるように背中を押すことです。取組みを通じて、身内で登記や相続に関する話をするきっかけとして、第三者が入ってくることが非常に有効だということがわかっています。将来の相続の話というと、しないといけないと思いながらできていないことが多いです。空家になった建物をどうするかという対策も当然非常に重要ですが、セットで、正月年末年始の身内が集まるタイミングに、第三者から行政と連携して周知し、空家になる前の所有の段階から自宅の将来について考える習慣をつけるということが重要です。こういった事前の対策については国レベルでもほとんどメニューがなく、できることが限られていますが、このようなアプローチ

も空家等対策の一つとして検討してもらえればと思います。

それとは別に、特定空家等をどうしていくかという安全性の問題もあると思います。資料にあるように危険な空家等への対応をしてくださっているということですが、この建物以外に、非常に状態が悪い建物がどれくらい存在していますか。特定空家等の中でも、なかなか対応をとってくれないというものが資料の指導継続数の中にあると思うのですが、その中でも、台風等何かあると大きな問題になる可能性が高いものがどれくらいあるのか教えてください。

【事務局】

これだけの台風で倒れるだろうという数は、お示しするのは難しいですが、見た感じよくないなどというもので、特定空家等にしているというのは、数件はあります。今こちらでお示しているものは、その中でも、かなりひどいものですが、落下飛散や倒壊等で公共の場所に影響を及ぼすものを載せさせて頂いています。例えば、山の中で、シロアリで柱が腐ったり、瓦が落ちたりするが、所有者がおらず周りに民家も無いという案件もあります。そういったものは、草木が繁茂していたり、周りの人からどうにかならないかという通報を受けたりすることはありますが、言わば、人にすぐに危害が起こるわけではないので、台風が来て倒れるかもしれないが、行政が費用負担するかどうかについて検討しないといけないと考えています。

【委員】

私は安全性の問題が一番重要だと思っていて、山の中で朽ちているようなものが倒れても、極端な話ですがいいと思います。一方で、今回のように、通学路にあたるどころとか、ある程度密集した市街地の中の特定空家で、かつ、所有者がわからないとかそういった場合、他の自治体では代執行をしているが、それについてはどう考えていますか。

【事務局】

所有者がわからない或いは所有者に指導しても動いてくれないものについては、代執行を考えていけないといけないということで、動いているものもいくつかはあります。

【委員】

危険な空家等については、行政としては、ある程度把握はできているということですか。

【事務局】

本当にこれはどうにかしないとイケないというものは確かにございます。具体的に言いますと、とりあえず2件くらいは、すぐにしないとイケないと思っているものがございます。進めているところですが、まだお示しできる状況になっていないです。

【委員】

そういう状況を把握されているというのがわかったので、それでいいです。

あと、立地適正化計画の居住誘導区域内の空家の改修に対する補助制度は、独自につくられたものですよね。相談件数が5件あって、実施件数が0件というのは、どこかハードルがあったのかなと思わざると得ない感じがします。

【事務局】

どこが問題なのかは、相談頂いた方や、この制度を広報して頂いている建設業組合に対して、難しいところがどこなのか聞いていかないといけないと思っています。具体的に相談された方で、「都市計画課で居住誘導区域内かどうかを確認してください」とお願いしたら戻って来られなかった方が何名かおられました。金額の面はどうかについても聞いてみないとわかりません。

【委員】

相談者は個人ですか、業者ですか。

【事務局】

相談は個人です。

【委員】

そもそも、居住誘導区域内ではなかったというケースもありそうだと思います。周知がどれくらいできているかというところと、あと、条件を満たさなかった可能性もあるので、そのあたりを調べていく必要があるのかなと思います。以上です。

【会長】

他にご質問がある方はいらっしゃいますか。

【委員】

居住誘導区域はそんなに広くないですよ。市街化調整区域はもとより、市街化区域でも居住誘導区域外のところはたくさんあるのですが、それらはなぜ外されているのですか。

【事務局】

居住誘導区域というのが、コンパクトシティ等の考え方もありまして、積極的に皆さんに住んでいただきたいと考えている場所となります。利便性が高いところ、バスが通っている、駅に近いそういったところを定めています。居住誘導区域の設定方針として、拠点及び利便性の高い公共交通沿線、鉄道駅の周辺や利便性の高いバス路線、旧合併町の拠点となる市街地があります。鉄道駅からは800m圏内、バス路線の沿線は500m。安心安全で良好な居住環境が確保され

た区域に設定しています。法令等により、居住や住宅の建築が制限されている区域、災害のリスク等の状況を踏まえ、居住の誘導を図るべきでないと判断する区域は除いております。さらに各地区の人口動向を見据えて適切な範囲で設定しています。市街地として適切な人口密度の確保が可能は範囲を定めています。

【委員】

居住誘導区域とそれ以外の区域において、どれくらいの割合で人が住んでいますか。実際に住まれているのは、居住誘導区域じゃない方が多いように思うのですが、彼らを見捨てているんじゃないかというように見えます。

【事務局】

建築指導課では、居住誘導区域内外の居住者に関するデータを持っていませんが、居住誘導区域以外でも、お住まいの方はたくさんいらっしゃると思います。

【事務局】

立地適正化計画は、市が新たな都市構造、住みやすい将来を見据えて暮らしやすい都市構造を作るために計画したものでございまして、補助をするにあたって、個人資産の形成と行政目的、特に、個人資産の形成になってはいけない、行政目的としてあくまで補助するといったところもございまして。まずは、居住誘導区域内の空家について、活用を促進して頂きたいといったところで、補助制度を創設させて頂いたというところです。

【委員】

広げていく可能性もあるということですか。

【事務局】

今後、どういった動向になるかは、色々見据えていかないといけないと思っています。

【事務局】

補足をさせていただきます。除却に対する補助制度を持っておりませんが、除却の方は安全に係る話ですので、基本的には市域全域だと考えております。一方、居住誘導区域の空家を改修して、居住に使うということについては、これからの市の方向性として、今までは人口増加で、市街地が広がるかたちだったのですが、それを見直して、街中に居住を誘導していこうと舵を切っています。そのため、住宅として利活用する分については地域を限定させていただきたいと考えております。細かい数値を持ち合わせていませんが、居住誘導区域というのは、市街化区域の5割強くらいはカバーしておりますので、かなりの人口はカバーできていると考えております。

【会長】

これは、どこか参考にしたものが有りますか。また、県内外からの引き込みなのか、倉敷市内で移動してほしいというようなことなのか、モデルケースを教えてください。

【事務局】

制度につきましては、他の市町村でも同じような制度を持たれているものを参考にしています。空家等の利活用ということで、3親等以内というのをつけさせて頂いているのは祖父母の家を孫が住むようなものを想定し、所有者であれば制度の対象となりますので、移住定住のことも視野に入れて広い目的の中で設定させて頂いています。

【委員】

空家の改修の補助金は、他の自治体でも取り組んでおられると思います。そもそも利用する予定があるところは、空家にはならず、補助金があるから住もうかというふうにはなかなかないと思います。所有者の身内が住むことを想定した場合、皆さんに生活があって、同じ市に住んでいて、仕事場とか、学校とか行ったりするのに困らないのであればそこに住むでしょうけど、そうでない場合は利用できません。賃貸等で、第三者が住む場合も利用できるようにしてあげるのが補助金として使いやすいと思います。他の自治体のことですが、空家の改修に関して、所有者だけではなく、借りる方がするとか、個人ではなく、法人で不動産賃貸業されている方が購入して賃貸物件として出す場合の改修にも補助金が使えます。そういう風にすると、本当の意味での空家の利活用ができるのではないかと思うのですが。住む方を限定すとか、空家期間が1年以上だとかになると、実際使おうと思っても要件にあてはまらないとかで、ほとんど使えなくなると思います。元々住んでいらっしゃる方に使って頂くというのもいいと思います。ただ、今回は空家に関する事なのでそれはいけないと思うんですけど。ちょっと条件が厳しすぎると思いました。

あと、居住誘導区域というのが、市街化区域の中でもかなり密集しているところで、空家になったとしても、流通しやすい地域なので空家にはなりにくいと思います。それ以外の市街化調整区域とか、流通しにくいというところが、売却もできない、買い手がいない、自分たちも住みたくないというところで、空家になってくると思うので、そちらに目を向ける方が空家の対策になると思います。

【事務局】

要件に関しては、空家等の利活用の理想像で決めさせて頂いているところが大きいです。

相談に来られている方はいるが実施事例は無いので、こういったところが問題になっているのかは、今後考えていって、問題点を直していくことが必要だと考えています。

【委員】

利活用に関しては、他の基金や補助金もあると思います。他の補助金等と併用ができると説明があったので、ここでは、そういったものではカバーできないものを対象にしているので少し制限が厳しくなっていると捉えています。素朴な質問ですが、改修補助金の相談に来られた方が、「居住誘導区域であるかどうか調べてきてください」とお願いしたところ帰ってこられなかったというところですが、それでは相談地が区域内であったかどうか結局わからないままなので、GISで確認できるのであれば調べてあげればよかったのではないかと思います。私は建築の仕事をしているので、どこの課へ行っても調べられるが、市民の方には難しい方もおられると思います。また、調べてあげることで、対象区域内ではなかったというデータが1つ取れたと思います。

【事務局】

建築指導課は、確認申請の際に用途地域の確認があるが、境がぎりぎりだったりするとその確定は都市計画課が行っています。立地適正化計画も、駅から800mの円となると敷地がかかっているかどうか、微妙な部分の確認のため、万全を期すというか、所管課にお願いしています。概ねはこちらでもわかりますが、その辺も考えてみるべきかと思います。

【委員】

微妙な場所だったら確認に行ってくださいというのはわかりますが、完全に区域内なのに行ってくださいと言われたら、些細なことかもしれませんが、「もうやめた」とか、「時間が無い」とか、「他の人と話すのが嫌だ」とかあると思います。

【事務局】

わかりました。明らかにというものについては対応できると思います。

【委員】

行政の方で緊急安全措置を6件したとなくなっていますが、費用回収の状況を教えてください。

【事務局】

5件については、相続放棄等で所有者不在となっていましたので、費用回収は発生していません。6件目については、相続権者がいますので、請求行為を行っていきます。

【委員】

ということは、その土地はだれのものになりますか。

【事務局】

相続財産管理人が立っていれば管理人が所有者等に当たると思うが、これまでは立っていません。もし売れるような案件であれば費用回収を図ります。

【事務局】

基本的には、裁判所に申し立てをして財産管理人を立てて、費用をはらって管理して頂いて、処分して頂いて分配します。

【事務局】

場合によっては、底地と上地の所有者が違うというような関係もあるので、その場合は売却もできないようなものもあります。

【会長】

ありがとうございます。ほかに質問のある方はいらっしゃいますか。

私から質問ですが、7ページの空家への意識を高めるとか、総合相談会というのはあるが、具体的に行政の窓口で日常的にどれくらい相談が来ているかというデータはありますか。

【事務局】

ほぼ毎日。1件以上です。

【会長】

そういった統計は無いですか。県内・県外の方が相談に来るとか。相続人の方とか年齢とか。

【事務局】

そこまでできていません。

【会長】

統計をとることはできますか。

【事務局】

相談というか、9割以上は近隣の方からの通報です。

【会長】

通報の件数はわかりますか。

【事務局】

今年度は100件ほど、昨年度が127件、元年度が136件です。

【会長】

今回、取組状況についての資料を頂きましたが、その辺の客観的な数字があまりありませんで

した。計画策定から5年経っているので、客観的な数字をある程度踏まえて、改正について考えていける可能性もあると思いますが、そういったものは出せますか。難しいですか。

【事務局】

できるだけ、確認してお示しできるようにしたいと思います。

【会長】

総合相談会は8回開催されていますが、どれくらい相談者がいましたか。

【事務局】

全部で8回実施して95名参加頂いています。

【会長】

アンケートとかを取ることもできると思います。相談会を知ったきっかけ。どういった方が相談に来られて、何に困っているかとか。そういうのは、今とっていますか。

【事務局】

今はとっていませんので、今後の課題に書かせていただきました。

【会長】

岡山県空家等コンシェルジュ制度を利用した相談会というのは、具体的にどのようなものですか。

【事務局】

県が補助制度を持っており、専門相談員を県の方の費用で、こちらの方に派遣してくださる制度です。

【会長】

何人くらいが対応して、相談には何人くらいこられましたか。

【事務局】

セミナーには10人、相談会には8組参加されました。

【会長】

コンシェルジュの方はどのような方ですか。

【事務局】

司法書士と宅建士の方です

【会長】

わかりました。

空家管理サービスは今どれくらいの方が利用されているかわかりますか。

【委員】

実態としては、空家管理サービスを利用されている方は、かなり少ないというか、ほぼいらっしゃいません。今までお金をかけずに、管理というか持っていた方が、今更費用を出してまで管理しようと思わないのかもしれませんが。宅建業協会でも管理業者をリストアップして情報提供しており、私も空家管理のサービスをしていますと言っていますが、お願いされたことは1件もありません。

【会長】

除却事業の補助金制度の対応件数はわかりませんが、申込人数や相談人数も知りたいです。絞ってこの件数になっているのですか。

【事務局】

対象が特定空家となっているので、特定空家でない危険な空家ではない方も多く、電話でお断りすることも多々あります。

【会長】

受付までいったら、だいたい前に進みますか。

【事務局】

受付ということは、特定空家に認定できるということになる。まず判定させて頂き、そこからの申請となる。キャンセルが無い限り、業者の都合や金銭的な問題でもない限りは前に進みます。

【会長】

わかりました。他にご質問ある方いらっしゃいますか。

それでは、質問もないようですので、よろしいですか。

第3号 倉敷市空家等対策計画の改定について

【会長】

それでは「議事第3号 倉敷市空家等対策計画の改定について」事務局から説明をお願いします。

(1) 空家等実態調査について

【事務局】

それでは、(1)「空家等実態調査」について」ご説明いたします。18ページ、資料6をご

覧ください。

空家等実態調査につきましては、令和4年度に予定されている「倉敷市空家等対策計画」の見直しに反映することを目的に市内全域を対象とした一戸建て住宅の調査を行っています。

前回の調査につきましては、同様の調査を平成26年度に実施しております。

調査方法としましては、対象となる建物は売り・貸し物件を除く、一戸建ての住宅、対象地域は、市内全域、調査方法は調査員による外観調査を行うこととしています。

次に、調査結果の活用について、市内全域の空家数及び分布状況の把握、地区や地域における特徴や課題の把握、前回調査との比較による空家の状況や動向の把握、支援制度による利活用を推進するため、居住誘導区域内の空家の把握を行いたいと考えています。

また、今後の倉敷市空家等対策計画の改定に向けて、庁内で保有する空家対策に関するデータの活用を考えております。参考までに、資料の最後5番に、前回の調査結果を記載しております。

以上で「空家等実態調査」の説明を終わります。

それでは次に、(2)「改定スケジュール【案】」についてご説明いたします。

次の(19)ページ、資料7をご覧ください。

令和4年度に予定しております、「倉敷市空家等対策計画」の改定スケジュールについては、年度当初に庁内WG会議を開催し、幹事会・委員会を行った後、最初の協議会を8月頃に開催し、改定の方向性等についてご協議いただく予定としております。その後、11月頃に2回目の協議会を開催し、皆様からのご意見等を踏まえた上で、最終の素案を作成し、パブリックコメントを行った上で、令和5年3月に改定した計画を公表したいと考えております。

委員の皆様には、専門的見地より御意見をいただき、より実効性のある対策計画の改定を行ってまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

以上で議事3号「倉敷市空家等対策計画の改定について」の説明を終わります。

【会長】

これまでの説明について、何かご質問等ございますでしょうか。

【委員】

調査員による外観調査というのは、以前も説明を受けたような記憶があるのですが、例えば、明らかに空家かどうか分からないときに、簡単なハガキを入れておいて、「空家でない場合は返

送してください」というようなことは考えられないでしょうか。

【事務局】

そこまでは行っていません。基本的に全市の調査なので、かなり数があります。見えるところでポストに郵便物がたまっているとか、窓が閉まっている、電気メータなど確認していくことを基本にしており、ポスティングは難しいです。

【委員】

何かできればいいなと思っています。

【事務局】

何かいい方法があれば検討させていただきます。

【委員】

全部に入れるわけではないので、不明な場合のみなので、何かできればと思います。それと、先ほどの納税通知書を送るときに、そういうものを送るとというのが非常によいと思いました。

【委員】

委員がワンストップで相談できる窓口が必要ではないかと言われていて、私も、重要だと思えます。市民の方は空家等の維持管理について分からないと思います。私も議員をやっている色々な市民相談を受けます。市役所のこの窓口に行けば相談できる、相談をして自分たちで管理をして、倒すのであればこんな補助金がありますとか、税制措置がありますとか、相談に行ってそういうようなことが分かれば、市民の方も「じゃあやろうか」となると思います。委員の言われたワンストップの相談窓口は、子育て分野ではやっています。空家に関してもこれから絶対必要になると思います。

【委員】

空家実態調査について、私も空家のデータや建物のデータを、何十万件もパソコン上で分析をしますが、空家実態調査は非常に難しいものです。特に、経年的な変化を追うのはほぼ無理に等しいくらい難しいです。というのも、空家を特定・認定する人が違うだけでも、その家が空家かどうか変わります。平成 26 年に調査をして、令和 4 年でこうだったという経年的なものを見たいという目的があると思いますが、調査設計を相当慎重にしないと全く違う数値になって出てきます。前回やった方法と違う方法をとった瞬間にもう比較はできなくなります。県内の他の自治体が、先行的に一部を対象にしたデータもあるが、全然違う結果が出ています。調査設計が少しでも違えば、空家かどうかという判断が前回と変わってしまうので、経年的にみるのであれば、前

回調査と必ず同じような方法で見るといふようなことを大前提とした調査設計でないと、全然違う結果が出ます。全体で見ればなんとなく使えるかもしれないが、それを個別の地域に落とし込んだら全然違うものになります。当然空家は増えてきていると思うが、定義が違えば詳細な分析の精度に耐えられなくなります。調査設計は相当慎重に行う様にして頂きたいです。場合によっては、前回の業者と違うところがやるかもしれないが、その時でも、経年的な比較をするのであれば、前回やった方法と同様の方法が良いと思います。

【事務局】

すでに、発注済で、同じ仕様書で発注しています。

【委員】

同じ仕様書で出していると思いますが、それでも変わる可能性はあります。仕様書にのらない部分で調査設計を変えてくる可能性がありますので、慎重にみられた方がいいかと思います。

【会長】

ほかにご質問のある方いらっしゃいますか。

それでは、議事について終了したいと思います。

進行を事務局に戻します。

6 閉会

【事務局】

それでは、これをもちまして、「令和3年度 第1回倉敷市空家等対策協議会」を閉会とさせていただきます。

委員の皆様、本日は、お忙しいところ、誠にありがとうございました。

承認書

令和3年11月17日に開催されました令和3年度第1回倉敷市空家等対策協議会の議事録の内容について承認します。

令和3年12月14日

署名人

倉敷市空家等対策協議会 会長

菅田信之

倉敷市空家等対策協議会 副会長

大熊恵子