

平成29年度 第2回 倉敷市空家等対策協議会 議事要録

開催日時	平成29年10月19日（木）9：30～11：30
開催場所	本庁舎3階 特別会議室
出席委員	荒木竜二委員，氏原岳人委員，大賀環子委員，大熊恵子委員（副会長）， 莖田信之委員（会長），谷田泰彦委員，二萬充朗委員，松尾眞知子委員
欠席者	伊東香織委員，関川華委員
事務局	芭蕉宮技監，原建設局長，田中建築部長，仁科建築部次長 【建築指導課】遠藤課長，真野主幹，平垣主幹，古徳主幹 【住宅課】上野課長，林主幹 【オブザーバー（委託業者）】株式会社地域計画建築研究所（アルパック） 嶋崎氏，戸田氏
議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 挨拶</li> <li>3 倉敷市空家等対策協議会の公開について</li> <li>4 第1回倉敷市空家等対策協議会及び会議後のご意見について             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 第1回倉敷市空家等対策協議会及び会議後のご意見と協議会資料への反映について</li> <li>(2) 倉敷市空家等に関する現況資料（追加資料）</li> <li>(3) 策定スケジュール 実施報告と今後の予定について</li> </ol> </li> <li>5 議事 第1号 倉敷市空家等対策計画について</li> <li>6 閉会</li> </ol>
資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 平成29年度第1回倉敷市空家等対策協議会 次第</li> <li>② 平成29年度倉敷市空家等対策協議会 委員名簿</li> <li>③ 平成29年度第1回倉敷市空家等対策協議会委員ご意見と協議会資料及び計画素案への反映について（資料・スケジュール）……………【資料1】</li> <li>④ 倉敷市 空家等の現況について……………【資料2】</li> <li>⑤ 倉敷市空家等対策計画 策定スケジュール（案）……………【資料3】</li> <li>⑥ 平成29年度第1回倉敷市空家等対策協議会委員ご意見と協議会資料及び計画素案への反映について（空家等対策計画）……………【資料4】</li> <li>⑦ 空家等対策計画……………【資料5】</li> </ol>

<b>議 事 の 経 過</b>	
<b>発言者</b>	<b>発言の内容</b>
事務局	<p><b>1 開会</b></p> <p>定刻になりましたので、ただ今から「平成29年度 第2回倉敷市空家等対策協議会」を開催いたします。本日、司会をさせていただきます建築指導課長の遠藤と申します。よろしくお願ひいたします。</p> <p>まず、会議の成立についてご報告いたします。委員総数10名に対して、本日、過半数の委員の方にご出席をいただきましたので「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報告させていただきます。</p> <p>次に、お配りしている資料の確認をお願いいたします。最初が「本日の次第」、続いてP1「資料1」からP35までの資料を付けさせていただきます。</p> <p>今回の協議会も、第1回に続いて「倉敷市空家等対策計画」の策定について協議させていただくことを目的として開催させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは始めに、事務局を代表して芭蕉宮技監より、ご挨拶を申し上げます。よろしくお願ひいたします。</p>
倉敷市技監	<p><b>2 挨拶</b></p> <p>おはようございます。倉敷市技監の芭蕉宮です。本日は、お忙しい中、また足元の悪い中を「倉敷市空家等対策協議会」にご参集いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>本来、市長が委員として出席するはずであり、事務局としても出席できるよう日程調整に努めておりましたが、結果的に、前回に引き続き欠席となりましたことをお詫び申し上げます。</p> <p>前回、8月22日の第1回協議会にて、倉敷市の空家の状況などをご説明し、委員の皆様からご意見を頂きましたが、今回は空家の様々な課題に対してどのように対応したら良いかということにつきまして、事務局の案を基にご議論を頂ければと思っております。</p> <p>今回を含め、この協議会もあと2回の予定となっておりますので、委員の皆様におかれましては、是非とも忌憚のないご意見を頂戴できればと思っております。どうぞ、よろしくお願ひいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>前回、欠席されていた委員もおられますので、ここで、改めて委員の紹介をさせていただきます。最後のページに添付しております名簿の順にご紹介いたします。</p>

事務局	<p>～事務局より、各委員を紹介～</p> <p><b>3 倉敷市空家等対策協議会の公開について</b></p> <p>続きまして、次第3の「倉敷市空家等対策協議会の公開について」事務局より説明させていただきます。</p> <p>本市では、審議会等の会議を公開し、透明かつ公正な会議の運営を図ることにより、市民の市政に対する理解と信頼を深め、開かれた市政の実現を一層推進することを目的として、「倉敷市審議会等の会議の公開に関する要綱」が定められており、本要綱第3条により、「審議会等の会議は、原則として公開する」と規定されております。</p> <p>公開する方法については、あらかじめ傍聴者の定員(5名以上)を定め、会議開催の公表を行い、当日の会議において傍聴を希望する者に当該会議の傍聴を認め、会場に傍聴席を設けることにより行うこととしております。</p> <p>この協議会を公開することについては、同要綱第4条第1項の規定により、「審議会等の会議の公開又は非公開の決定は、前条に規定する基準に基づき、審議会等の長が、当該会議に諮って行うものとする」とありますので、この会議の公開又は非公開の決定についてご審議いただければと思います。</p> <p>それでは、会長、よろしく申し上げます。</p>
会長	<p>「審議会等の会議は、原則として公開する。」とありますので、本協議会についても「原則公開」に則り、公開ということによろしいでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p> <p>それでは、本協議会についても「原則公開」といたします。</p>
事務局	<p>本日は、9時までに傍聴の方が来られていませんので、「傍聴人は0名」でお願いします。</p>
事務局	<p><b>4 第1回倉敷市空家等対策協議会及び会議後のご意見について</b></p> <p>それでは、次第4の「第1回倉敷市空家等対策協議会及び会議後のご意見について」事務局より(1)～(3)をまとめて説明させていただきます。</p>
事務局	<p><b>(1) 第1回倉敷市空家等対策協議会及び会議後のご意見と協議会資料への反映について</b></p> <p>まず、「(1)第1回倉敷市空家等対策協議会及び会議後のご意見と協議会資料への反映について」の説明をいたします。P1の資料1をご覧ください。</p> <p>【1 協議会のスケジュール】について、2回目の会議を10月、3回目を当初は11月に開催する予定としていましたが、間隔が短すぎるのではないかとのご意見がありましたので、協議会の開催スケジュールを見直し、10月中旬と1</p>

事務局	<p>月中旬に開催するよう考えております。詳しくは資料3でご説明いたします。</p> <p>【4 住宅・土地統計調査と空家実態調査での空家数の差異とデータの取り扱いについて】のところで「住宅・土地統計調査は推定値とのことだが、であれば、住宅・土地統計調査と実態調査との差について、数値の出し方が異なることなどを説明すべきではないか」とのご意見があり、「住宅・土地統計調査の空家の数の根拠や調査方法等内容がわかる説明(調査方法や空家判定の基準等)」を追加しております。これは資料2で説明させていただきます。</p> <p>【10 他都市との比較データの必要性について】もご意見をいただき、本日「岡山県、岡山市、他近隣都市の数値と比較したグラフ」を作成しております。これについても資料2で説明いたします。</p> <p>【12 通知案件のうち所有者不明・連絡がつかない案件の割合について】にもご意見をいただき、これについても件数・割合を整理しましたので、資料2で説明させていただきます。</p> <p><b>(2) 倉敷市空家等に関する現況資料(追加資料)</b></p> <p>続きまして、資料2【倉敷市 空家等の現況について】をご覧ください。</p> <p>P3については追加の資料等はありません。</p> <p>P4は図1-2「岡山県・他都市との空家率比較」を追加しています。住宅・土地統計調査に基づくデータで、倉敷市が13.0%、他都市として岡山市、福山市、岡山県の数値を紹介しております。</p> <p>P5の図2-4「岡山県・他都市との比較(空家の種類)」も追加し、どのような割合が多いかということ了他都市と比較しています。これは参考として挙げております。</p> <p>P6の図3-4「岡山県・他都市との比較(腐朽・破損状況)」も参考として追加しております。</p> <p>P7, P8, P9については、追加はありません。</p> <p>P9の図6「建物の管理不全の状況」では、未解決43件について委員より「内訳を知りたい」というご意見を頂きましたので、P10に図7「管理不全における未解決案件の内訳」というデータを追加しています。これによりますと、「所有者不明」が5件で12.2%「一部対応あり」が6件で14.6%「対応意思あり」が17件で41.5%「対応意思なし」が10件で24.4%「今後指導予定」は経過観察をしている物件で3件あり、7.3%となっております。</p> <p>P11は「戸建て空家数に関する補足説明資料」を追加しています。①住宅・土地統計調査と②平成26年度倉敷市空家実態調査がありますが、①住宅・土地統計調査の数値は5年に1度実施されている調査として、全体的な傾向をお示ししています。②平成26年度倉敷市空家実態調査の数値は一戸建に限定して全戸調査を行ったもので、より信頼の高い数値としてお示しすることを趣旨として</p>
-----	---

事務局	<p>います。</p> <p>調査方法としては、①住宅・土地統計調査の方は抽出調査による推計値となっています。全国の住戸の中から統計的な方法によって、約1/15の割合で無作為に抽出して数字を出しています。②平成26年度倉敷市空家実態調査は、調査員が外観等から判断することにより確認した全戸調査です。これは一戸建てで「売家」等の看板のある物件を除いたものを対象としています。</p> <p>P12の「一戸建て空家数の比較」については、①住宅・土地統計調査における「一戸建て空家数」の中で賃貸や売家、別荘等を除いたその他の住宅が9,160戸となっています。それに対して、②平成26年度倉敷市空家実態調査として売家や賃貸を除いて調査した数字が7,717戸となっています。この数字については、定義は似たものとなっていますが、調査年、調査方法、判断基準等が異なるため、単純に比較することはできません。</p> <p>したがって、空家等対策計画を検討するための現況値として計画で対象とする戸建ての空家数は、複数調査から概ね8,000戸～9,000戸存在していると考えられるということでまとめさせていただきたいと思っております。よろしくお願いたします。</p> <p><b>(3) 策定スケジュール 実施報告と今後の予定について</b></p> <p><b>◆ 策定スケジュール(案)について</b></p> <p>続いて、資料3【倉敷市空家等対策計画 策定スケジュール(案)】をご覧ください。これまで10月、11月の開催を考えておりましたが、前回の会議でご意見等を頂きましたことを受けて、今回10月19日に実施させていただきましたので、第3回を1月に開催させていただければと思っております。当初、パブリックコメントの募集を1月に行おうと考えておりましたが、それを2月に移しまして、第3回の会議とパブリックコメントで頂いたご意見については、個別に委員の方々にご報告させていただければと考えております。</p> <p>第3回の協議会日程につきましては、決まり次第、改めて案内させていただきますので、よろしくお願いたします。</p> <p><b>◆ 第1回くらしき『空家とまちづくり』車座ミーティング 開催報告</b></p> <p>続きまして、P14をご覧ください。前回、ワークショップ形式の会議を開催したいと申し上げましたが、協議会後に「車座ミーティング」と名付けて、市民等の意見を聞くための会議を実施いたしましたので、ご報告いたします。</p> <p>10月11日に第1回くらしき『空家とまちづくり』車座ミーティングを開催し、来場者36名、参加者計52名の市民・事業者等が集まり、空家とまちづくりについて、問題意識や意見の交換を行いました。今回のヒアリング内容につきましては、今後整理し、対策計画の検討につながる意見については、パブリックコメントなどと同様に、事務局にて対策計画素案に反映させていただきたいと</p>
-----	--

考えております。

簡単にご紹介しますと、スピーカーとして氏原先生、水島家守舎Nadiaの古川氏、つくぼ片山家プロジェクトの滝口氏、岡山県南部古民家再生協会の正田氏、岡山住まいと暮らしの相談センターの石田氏にご参加いただき、倉敷市からは私とくらしき移住定住推進室の秋山室長が話をいたしました。

最初に、氏原先生より空家について講義をしていただき、空家の現状、空家が増えるとエリアの価値が下がる等の話がありました。それからアンケートに基づき、空家のオーナーはどんな人か、なぜ放置するのかということについて「もったいないと思っていない」「そもそもあまり考えていない」等の背景が紹介されました。そして、これからの空家活用について、エリア価値の高いところ、建物価値の高いところは活用されるけれども、今後はエリア価値が低くて建物価値が高いところ、あるいはエリア価値が高くて建物価値が低いところを考えていかなければならないというお話を頂きました。

それから、私の方から第1回会議でご紹介しました倉敷市の空家の現状をご説明いたしました。

水島家守舎Nadiaの古川氏は、水島中心部の価値を上げるための活動をされており、公園の活用、空家を事務所にする際に行われているお掃除ワークショップの紹介をしていただきました。

岡山県南部古民家再生協会の正田氏は児島の工務店を運営されていますが、それとは別に協会として全国組織で活動されています。「将来どうしたら良いか」という相談が多いというお話を頂きました。

茶屋町のつくぼ片山家プロジェクトの滝口氏は、茶屋町の家を相続して、内覧会等が集まった人から「活用を」という話が出され、活用されているというお話でした。ボランティアによる庭・駐車場の整備や、オープンハウスで餅つきをする等、家を使った交流活動についてご紹介を頂きました。

岡山住まいと暮らしの相談センターの石田氏からは、岡山市と連携して国交省の相談事業をされているということで、実績の紹介がありました。不動産、司法書士、弁護士、建築士等、専門家が連携して相談事業をされており、今後も継続して実施していきたいというお話を頂きました。

くらしき移住定住推進室の秋山室長からは、市民提案事業として市が募集しているものがあり、それは空家と定義していませんでしたが、人口が減っている3地区から、地区の空家を発掘して人に住んでもらおうという取組が3件、応募があったという報告がありました。

その後、会場で4～5人ずつのグループに分かれて話をさせていただきましたが、その中から「活用するに当たっては用途変更するのに法規制の問題がある」「単体ではなく、エリアでまちのビジョンを考える必要があるのではないか」等のお話がありました。キーワードとしては「活動の場」「技術的な問題」「相

	<p>談窓口」「活動の継続」等が挙げられました。</p> <p>「第1回倉敷市空家等対策協議会及び会議後のご意見について」の説明は以上です。今の説明の中で追加資料を提示させていただきましたので、ご質問等がございましたらご発言をお願いいたします。</p>
委員	<p><b>■ 質疑応答・意見交換</b></p> <p><b>◆ P10「今後指導予定」の分類について</b></p> <p>P10の「今後指導予定」は上の分類とは被らないのでしょうか。「対応意思なし」で「今後指導予定」という分類があるのでしょうか。</p>
事務局	<p>これについては、通報はあったけれども、現場を確認したところ、指導するのはどうかと疑問の残るレベルだったために市の方で経過観察をしているもので、重複している案件ではありません。</p>
委員	<p><b>◆ P12「複数調査」について</b></p> <p>P12の「複数調査から概ね8,000－9,000」というのは①と②のことでしょうか。</p>
事務局	<p>①と②で今8,000－9,000戸程度存在しているということです。</p>
委員	<p><b>◆ 資料3 車座ミーティングの開催時期について</b></p> <p>資料3の全体のスケジュールで、第3回が1月で、車座ミーティングが2月に予定されていますが、車座ミーティングの内容を活かして計画に反映するのであれば、12月のタイミングで車座ミーティングを実施して、取りまとめて反映させ、この中で検討していく方が良いのではないかと思います。</p> <p>私も参加して分かったのですが、第1回はいろいろな方が自由に意見を述べるような形で、2回目はある程度焦点を絞って対応していくことになると思いますので、そういうものをここで出していただいて、計画の中に反映させるべきではないかと思います。すべての協議会が終わった後では、せっかく行ったものがきちんと反映されるかどうか懸念されるので、時期は再考してほしいと思います。</p>
アルパック	<p>位置づけにもよると思います。広く意見を伺う機会としてパブリックコメントの時期と合わせて提案されていますが、計画の内容に具体的に反映できるような議論内容にするということであれば、ご提案いただいたような形で開催することも可能かと思います。</p>
事務局	

<p>委員</p> <p>事務局</p> <p>委員</p> <p>事務局</p>	<p>それでは、再考して、車座ミーティングの開催時期については検討させていただきたいと思います。</p> <p>◆ <b>会議資料について</b></p> <p>ミーティングの内容の詳しい報告はないのでしょうか。</p> <p>まだまとめ切れていないので、本日ご提示できるものは紹介したのだけです。</p> <p>資料を会議で初めて出されてもこの時間で全部を読み切れないので、事前に頂くことはできないでしょうか。</p> <p>できるだけ事前にお渡ししたいと思っていたのですが、今回は昨日やっと準備ができたような状態でしたので、当日のご提示となってしまいました。以降はできる限り早めに用意させていただきたいと思います。</p> <p>車座ミーティングの詳細については、まとめた後に報告させていただきたいと思います。</p> <p>他にご意見はございませんか。</p> <p>(意見等なし)</p> <p>それでは、議事に入らせていただきます。莖田会長に議事の進行をお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p><b>5 議事</b></p> <p><b>第1号 倉敷市空家等対策計画について</b></p> <p>それでは、「議案第1号 倉敷市空家等対策計画について」事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>● <b>第1回倉敷市空家等対策協議会委員ご意見と協議会資料及び計画素案への反映について（空家等対策計画）</b></p> <p>P15の資料4をご覧ください。「第1回倉敷市空家等対策協議会委員ご意見と協議会資料及び計画素案への反映について」としてまとめております。</p> <p>第1回協議会及び会議後に頂きましたご意見のうち、空家等対策計画の策定について頂いたものをまとめておりますが、緑色で印を付けているものは、会議後に書面で頂いたご意見となっております。</p> <p>【1 空家等対策計画『背景と必要性』について】</p> <p>図が分かりにくいということで図を修正しています。</p> <p>【2 特定空家への指導、勧告について】</p>

特定空家への指導、勧告などについて手順などを計画に記載したいと考えております。

**【3 計画・施策のスタンスについて】**

委員から倉敷らしさというご意見を頂きましたので、空家等対策計画の検討プロセスを通じて、明らかにしていきたいと考えております。

**【5 所有者特定ができない問題について】**

複数の委員から相続の話がありましたが、これについては背景にある重要課題と認識しておりますので、計画に記載したいと思っております。

**【8 所有者不明の空家への大胆な対応方法の検討可能性について】**

これに関しては、所有者不明(相続人不明等)物件への対応方法について、関係課や民間事業者と検討を進めていくこと(またはその必要性)を計画に位置付けたいと考えております。

**【10 空家の管理についての注意喚起・啓発・指導について】**

ご指摘のありました、この件については啓発・注意喚起の重要性と具体的施策を計画に位置付けられるように協議を進めていきたいと思っております。

**【12 土地の境界等建物以外の問題について】**

総合的、ワンストップの相談窓口機能の設置について、計画に位置付けることを検討したいと考えております。

**【13 空家の利活用について】**

空家の利活用については複数の委員からお話がありました。また大学生を巻き込んだイベントの開催や、不動産として所有者が活用する事例が金沢市にあるという話を頂きました。これについては、空家の利活用を推進する施策の中で具体的な方法や施策を検討したいと考えております。また「空家の再利用に関してもこの場で議論するのか明らかにしてほしい」というご意見もあり、再利用についても議論していきたいと思っております。

**【16 空家バンクの設置・活用】**

委員から「利活用について倉敷市に空家バンクを要望したい」というお話があり、計画の中に空き家バンクの検討を位置付ける旨を記載させていただきたいと思っております。

**【17 市民からの空家に関連する苦情・通報への対応の制度化について】**

計画検討の中で相談窓口機能の強化を位置付けて検討していきたいと考えております。

**【18 地域特性を踏まえた空家対策の必要性について】**

各地域の特性や課題を整理した上で、計画に記載していきたいと考えております。

**【19 他自治体での施策や事例情報の必要性について】**

「他の地域の対策や事例の情報がほしい」というご意見を頂きましたので、

事務局	<p>他事例も参考に示したいと考え、今回、最後に岡山市の計画の目次を添付しております。</p> <p>【21 空家対策計画の構成・記載事項について】</p> <p>「どのようなことが計画に含まれるのか」という質問を頂き、今回の協議会で方向性を示したいと考えており、この後、説明させていただきたいと思っております。</p> <p>● <b>空家等対策計画</b></p> <p>資料5は、頂いたご意見を基に事務局で作成したものです。</p> <p>◆ <b>計画策定の背景と必要性（空家対策）（案）</b></p> <p>P20の【計画策定の背景と必要性(空家対策)(案)】は「空家の発生問題が大きくなり空家等への対策が求められるようになった」ということで「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」）が平成26年 11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されたという背景を紹介しております。</p> <p>それから「所有者の管理責任と市町村による対策実施が求められている」ということで、倉敷市では、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「基本的な指針」に則して「倉敷市空家等対策計画」を策定することとしております。法を背景として国から指針が出ており、それに基づいて総合的に策定していこうと思っております。</p> <p>◆ <b>現状に対する指摘から考えられる空家等の方向性（案）</b></p> <p>次に【現状に対する指摘から考えられる空家等の方向性(案)】については、地域の生活環境の保全が図られた状態を保つことを目的に考えていきたいということで、 P21にありますように【倉敷市における空家等対策の方向性】として大きく4つのテーマを持って進めたいと考えております。</p> <p>具体的には、テーマ①が「空家等の発生の抑制と管理の促進」で「空家等をきちんとお世話する・見守る ～空家等の発生を抑制し、適切な管理を促進する～」としております。</p> <p>テーマ②が「空家等の活用促進」で「空家等をまちの資源として利用する」としております。</p> <p>テーマ③が「危険な空家等の解消促進」で「危険な空家等はまち全体の課題として取り組む ～特定空家等への措置など～」としております。</p> <p>また、このような対策を市民との協働によって進めるために、大きなテーマとして「空家等に関する相談体制の構築」を掲げ、「空家等の悩みを受け止める・解決する ～空家等に関する相談体制など～」としております。これについては車座ミーティング等からも「相談」というキーワードを頂いており、4つの大きいテーマで考えていきたいと思っております。</p>
-----	--

P21の図が「空家施策のイメージ」です。相談体制がベースにあり、「発生抑制」「活用促進」「法的措置」という流れを図解しております。

#### ◆ 空家等対策計画における 4 つの施策テーマと空家等の問題への対応関係図

P22は「空家等対策計画における4つの施策テーマと空家等の問題への対応関係図」です。真ん中の図で空家の問題をまとめておりますが、前回「分かりにくい」というご指摘がありましたので、大きな四角で示しております。これに対して「空家対策の方向性」として「①空家等の発生の抑制と管理の促進」「②空家等の活用促進」「③危険な空家等の解消促進」「④空家等に関する相談体制の構築」を挙げて、それぞれその時点での空家の問題に対応していくことを対応関係図として示しております。

#### ◆ 倉敷市 空家等対策計画イメージ図

P23の「倉敷市 空家等対策計画イメージ図」は、もう少し具体的に表現しています。「空家等の発生の抑制と管理の促進」「空家等の活用促進」「危険な空家等の解消促進」「空家等に関する相談体制の構築」がテーマとなっています。

それとは別に「空家特措法に基づく記載項目」として、特措法により定める9項目があります。その9項目については、「計画期間」「空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針」は「空家等対策の方針」の中で書きたいと思っております。「計画期間」については10年、「対象とする地区」については倉敷市全体、「空家の種類」については空家等及び空住戸等、特定空家等、特定空住戸等の倉敷市の条例に基づくものを対象にしたいと思っております。

それから、空家法の中で決められているものとして「所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項」「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」「空家等の調査に関する事項」「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」「住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項」「その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」がありますが、それらを単純に並べるのではなく、4つのテーマに分けて、それぞれのテーマをストーリーで表現したいと思っております。

「空家等に関する対策の実施体制に関する事項」も記載しなければなりません。それについては「推進体制」として記載できればと考えております。

また、今回の空家等対策計画については、市民に分かりやすい導入部を入れたいと考えております。

#### ◆ 倉敷市空家等対策計画 現状と課題及び施策の方向性（案）

P24には共通テーマ「空家等の悩みを受け止める・解決する」～空家等に関する相談体制など～を挙げております。これ以下に4つのテーマがありますが、

それについては委員の方々のご意見，車座ミーティングの意見等をテーマごとにまとめさせていただきました。

まず、「相談体制」については、「相談しやすい窓口がない」「多様な空家等対策に繋げることが出来る身近で分かりやすい相談体制がない」という課題が想定されます。それに対して，施策の検討の方向性としては「多様な空家等対策につながる総合的な相談窓口の設置・運営」を挙げ，まず「①民間事業者との連携による相談受付の仕組み」として，民間事業者・専門家等との連携による空家に関する多様な悩みに対応する窓口について検討するとしております。具体的には，各種専門家の窓口，総合相談会等を実施したいと考えております。

それから「②身近なところで相談でき，適切な管理や活用へつなげる仕組みの検討」として，空家に関する相談を気軽に受けることができ，管理や活用等にうまくつなぐために地域の民間事業者・地域団体・NPOなどによるエリアごとの身近な相談体制を検討すると記載し，NPOとの連携等を考えております。

**P25のテーマ1「空家等をきちんとお世話する・見守る」～空家等の発生を抑制し，適切な管理を促進する～**については，まず「今後，管理不全空家等が増加する懸念がある」という課題が想定され，「所有者の管理意識だけではなく，相続により管理不全となる場合や登記が適切になされず所有者が不明となる場合」が要因として挙げられます。これは前回，複数の委員からご意見を頂いたところです。さらに「空家等が管理不全に陥ることを抑制する施策が必要である」「効果的な空家等対策を施すことが必要である」という課題があります。

それに対する施策の検討の方向性としては，1つ目に「空家等の管理の重要性についての意識啓発」を挙げ，まず「①空家等所有者に対して，空家等の適正管理に関する意識を向上するための情報発信」として，市広報紙や市外所有者等への通知を通じて，所有者等への広報を実施すること，所有者不明の空家について関係部署や民間事業者，国の動向を踏まえ，対応方法を研究することとしております。具体的には広報誌，ホームページ，チラシ等での広報となります。

それから「②広く市民に対して空家等の適正管理の社会的意義を理解してもらうための情報発信」として，市民への周知広報やNPO・自治会等との協働による空家等対策啓発の取組を促進します。これは市民協働事業等の募集を考えております。それから，将来，空家所有者になる可能性が高い市民(世代等)を対象を絞った情報発信・啓発を市の関連部署や民間事業者や専門家等と連携し，実施するという一方で，NPOや福祉関係で高齢者の一人暮らしを空家予備軍と捉えて，そういう人たちのケアマネジャーに啓発研修を行っている事例

を参考に取り入れてはどうかと考えております。

検討の方向性の2つ目は「空家等の適正管理を促進するための事業・仕組みの促進」ということで、まず「①空家等を管理しやすくするためのサービスや仕組みの促進」として、民間事業者等による空家等管理サービスの促進を図ります。これについては、現在、宅建協会の方で準備等、考えられているものを記載しております。それから「②空家等の適正管理に関する情報の共有化」として、市内部でのデータ共有を考えております。

検討の方向性の3つ目は「空家等の発生を抑制するための事業・仕組みの促進」ということで、まず「①住宅の適切な管理を促し空家等となることを予防するための改修促進」として、国のリフォーム、現在行っている耐震改修等の各種制度の周知・紹介を行います。

それから「②相続などで発生する空家等の管理に関する情報発信・相談体制の整備」として、岡山県の空家等コンシェルジュ制度という、司法書士や土地家屋調査士等を派遣する制度の周知を考えております。それから、民間団体と連携した相談会等の実施も考えており、これについては、車座ミーティングにもありましたように「岡山住まいと暮らしの相談センター」等の実例があります。また、相続登記の促進のための啓発を図ります。現在、市では税の関係で空家の所有者が亡くなられた後に出していただく代表相続人決定届けという書類を送る際、法務局のチラシと一緒に送付しております。

**テーマ2「空家等をまちの資源として利用する」～空家等の活用促進～**については、「空家等の活用ニーズや、活用されない理由が把握できていない」「空家等活用に関する抵抗感を払拭することが求められる」「空家等活用に関する情報が発信されていない」「空家等所有者と空家等を取得(賃貸)し活用したい人をマッチングする仕組みがない」「空家等を地域資源として活用する仕組みが求められる」「法令を遵守しながら、古民家・町家等の価値を残した活用が可能となる制度の運用が求められる」という課題が想定されます。

それに対する施策の検討の方向性としては、「倉敷市の現状を踏まえた『空家等の活用促進機能』の構築」ということで、まず「①賃貸・売買など空家の活用や流通促進を図る」として、空家の活用や流通促進に向けた空家の情報提供・マッチングの仕組み(空家バンク機能等)や改修に対する支援(助成等)を検討します。それから、既存住宅売買瑕疵保険、インスペクション(住宅の信頼性や安全性を確認する検査)の普及を促進します。そして、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅など賃貸住宅としての活用を促します。

続いて「②空家等活用を推進するための専門家との連携や相談体制」として、岡山県住宅リフォーム推進協議会等との連携を進めます。これは県の方で委託されていますが、住宅リフォーム推進協議会に建築士会の建築相談員がおられて相談に応じておられますので、それを活用できればと考えております。また、

利活用や整備内容に応じた法令遵守の徹底を図ります。

それから、「③地域ごとのまちづくりの方向性や市民活動と連携した活用の促進」として、町並み保存地区に存在する空家等／古民家の保全や活用を進めます。

そして、「④空家等に関連する税制の周知・普及」として、空家等の譲渡所得の特別控除の特例等、空家等の処分や利活用にかかる税制に関する周知を行うとしております。これは、国交省の方の税の関係で、相続した空家を取り壊して更地にして譲渡する等の場合、譲渡所得の3,000万円控除を国税庁の方で行われていますので、これについて周知していきたいと考えております。

**テーマ3「危険な空家等はまち全体の課題として取り組む」～特定空家等への措置など～**については、「危険な空家等の円滑な解消を促進する必要がある」「危険な空家等に関する情報を整理し、適切な措置を実施する必要がある」という課題を想定しています。

施策の検討の方向性としては「円滑な特定空家等の把握と適切な措置の実施」ということで、まず「①市民からの情報提供の促進と円滑な判断・措置の実施」として、市は特定空家等の把握に努め、市民から情報提供や相談を受け入れる窓口を整備し、情報提供のあった家屋等が特定空家等に該当するか、施行規則等に基づき判断する、対応フローの整理を行うと記載しております。現在も対応しておりますが、所有者が分からない場合等もありますので、今後、略式代執行等の話も出てくるかと思えます。

次に「②特定空家等の効率的な情報整理と共有化」として、共通フォーマットによる情報の追加・更新など適切で公平な措置を実施するための判断材料となるデータベースの構築と運用を記載しております。これは市内部でのデータ共有ということで、通報があったものや特定空家等の情報を市内部で共有していきたいと考えております。

それから「③特定空家等の除却支援」として、除却支援にむけた相談対応を行い、除却補助制度の継続と拡充を行います。これについては、平成28年度から実施しております除去補助制度が特定空家等に準ずるものを対象としており、今年度は10件の予算がついています。昨年度も10件の予算がついておりましたが、8件の実施となっています。現制度は工事費の1/2かつ50万円を限度として実施しておりますが、これの拡充を考えております。

最後に、「④周辺住民・通行者等への注意喚起」が挙げられます。

空家等対策計画の方向性としては、以上のように大きく4つのテーマにまとめさせていただきたいと考えております。

空家等対策計画の骨子案についての説明は以上です。

## ■ 質疑応答・意見交換

会長	この説明について、ご意見等はございますでしょうか。
委員	<p>◆ P23 「空家等対策計画イメージ図」について</p> <p>P23のイメージ図は分かりやすくなったと思いますが、最初の枠の「特別措置法により定めるとされる9項目など」の9項目を表示してほしいと思います。</p> <p>また簡略な説明でも良いので、除却補助制度や国税庁の控除なども、資料を見たらこういうものがあると分かるようにしていただけると頭をまとめるのに役立つと思います。</p>
会長	<p>◆ P28 「岡山市空家等対策計画(案)」について</p> <p>P28に「岡山市空家等対策計画(案)」が入っていますが、これについての説明はないのでしょうか。</p>
事務局	<p>今回はP29～P30に目次だけ添付しましたが、これも法で決められた9項目に基づいて内容が書かれています。「現状と課題」があり、方針に当たると思われる「基本的な考え方」があって、「空家等に関する対策」へ続いています。倉敷市も似たような感じになると思います。</p> <p>ただ、倉敷市の場合は項目ごとに並べるのではなく、大きく4つのテーマの中に入れて分かりやすく表現したいと考えています。</p>
委員	<p>◆ 独自の計画を策定している参考例について</p> <p>参考資料として岡山市が例示され、また、他都市との空家率比較でも近隣地域に注目しがちですが、このように新しい計画を作る場合は他都市と横並びになりがちだと思います。広い目で見ても、独自の対応をしている都市として注目される場所はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>空家対策は始まったばかりであり、国交省も先駆的モデル事業を行う中で新しい取組に補助をする等、施策を探している段階ではないかと思います。所有者の許可を得て不動産の方の方に所有者情報を渡して空家の利活用につなげていきたいと考えているところもあります。これも今年度、国交省でモデル事業を行っているので、探っている段階ではないかと思います。</p> <p>ただ、他市では独自の施策として変わったことをされているところもあります。</p>
委員	<p>国が動く前に取り組まれているところもあると思うので、そのような他都市の事例もあると分かりやすいと思います。</p>

事務局	<p>現段階は、国交省の先駆的モデル事業で新しい取組を研究しているところが多いと思います。</p>
委員	<p><b>◆ 空家オーナーの意識啓発の必要性について</b></p> <p>P21の「空家施策のイメージ」では、まず「相談」があつて、それに基づいて「発生抑制」「活用促進」「法的措置」と並んでいます。空家オーナーはその家に興味がなくて問題意識も持っていないし、そもそもそこに住んでいません。それを前提にして考えなければ机上の策で終わってしまうと思います。ベースになっている「相談」は相談に来ることだと思ひますが、絶対にオーナーから進んで相談には来ません。何か問題があれば相談に来ますが、問題がなければ相談に来ないので、相談に来ないという前提ですべて積み上げなければ施策そのものが回らないのではないかと思います。</p> <p>テーマ1のところに「意識啓発」が挙げられていますが、空家対策に本気で取り組もうとするとここが一番重要になります。空家オーナーにどのように問題と認識してもらふかということが重要であり、そこを乗り越えてようやく次の段階に入るような気がします。この図はそこを軽視して「相談に来るもの」という前提で作られているので、この計画を立てても上手く機能するのかわか危惧されます。したがって、空家対策そのものよりも、空家オーナーにどのようなアプローチをするかということがまず1つ挙げられます。</p> <p><b>◆ 建物の状況と立地条件による整理の方法について</b></p> <p>もう1つ、空家と言っても建物の状況や立地条件によって対策の仕方は変わると思ひます。例えば、建物の状態が良くて立地条件も良ければ市場に流通するので、あまり対応しなくて良いという考え方もあると思ひます。したがって、そういう立地条件と建物のレベルの2軸で整理する方法もあるのではないかと思います。</p> <p>そういう意味で、先ほど紹介された岡山市の計画は私も委員として参加していたのでよく知っていますが、それほど先進的でも独自性があるわけでもなく、むしろ建物の状態と立地条件で区分して対応の仕方が変わるというまとめ方をしているのは北九州市などで、いくつか部に類して対策を考えるという取組をしていますので、そういうものを参考にされても良いのではないかと思います。</p> <p>それから、添付された岡山市の目次については、概要版があるので、そちらを載せていただいた方が良かったかもしれません。</p>
委員	<p>「相談」については、空家オーナーからの相談ではなくて「誰が所有しているかわからない空家があるので、どうかしてほしい」という話がほとんどですが、「相談」はそういうものを含めた話でしょうか。</p>

事務局	<p>市民の方からも、空家の近隣住民、空家の所有者も含めたいろいろな「相談」と考えています。現状は市への通報だけになっていますが、利活用や相続関係、あるいは市で指導をしても受け入れてもらえない場合は民事上の話になります。また、相続人が多い場合、所有者不明の場合等いろいろなケースがあり、市だけでは対応できない場合も多いので専門家と協力していければよいと思っています。</p>
委員	<p>そこをもう少し分かりやすく書いていただくと、委員が指摘された点もある程度は解決できるのではないかと思います。</p>
委員	<p>倉敷市の場合は児島や玉島など地域性があるので、その辺りをもう少し明記していただきたいと思います。</p>
委員	<p><b>◆ 空家所有者に対する意識啓発について</b></p> <p>P10のグラフに「対応意思なし」という案件が10件ありますが、具体的にどのような反応をされたのでしょうか。相談する前の段階についての話がありましたが、固定資産税が上がるという話がテレビ番組で取り上げられると「空家を持っているけれども、税金が上がるのか」という相談があったので、そういうところをもう少し広報したら意識も上がるのではないかと思います。</p>
事務局	<p>「対応意思なし」というのは、こちらから文書を送っても何も連絡が来ない場合です。「対応意思あり」は、相続人が多くて意見がまとまらないとか、相続人間で連絡がとれないとか、費用負担ができないというような例があります。</p>
委員	<p><b>◆ 他の計画との整合性や連携について</b></p> <p>その他の計画との整合性や連携の話で、当然、空家等対策計画は都市計画マスタープランと連携すべきだと思います。特に、先ほど地域性の話がありましたが、地域性を考える上では都市計画マスタープランにおける位置づけが基本になります。最初のところで計画の位置づけの話があると思いますが、都市計画マスタープランと連携することを具体的に書いていただいて、その中で「玉島ではこうする」とか「美観地区ではこうする」というように地域性を分けていると思うので、それらを参考にしながら作っていただくと良いのではないかと思います。</p>
事務局	<p>それから、倉敷市は立地適正化計画を作成中だと思いますが、こちらのタイミングとの関係が分かりません。立地適正化計画と同時に進めていてどう反映するかは難しいところですが、立地適正化計画では居住誘導区域や都市機能誘導区域を決めるので、空家対策に関連すると思います。したがって、どこまで</p>

建設局長	<p>どう書けるかは分かりませんが、都市計画マスタープランだけではなく、立地適正化計画も頭に入れておいた方が良いと思います。</p> <p>市が定める都市計画マスタープランの中の位置づけとの関係、それから、立地適正化計画との関係もありますが、立地適正化計画は進めつつあるところでタイミングとしては空家等対策計画の方が先に出ることになりますので、立地適正化計画は後から空家等対策計画を受ける形になると思います。特に住居ですので、居住誘導の考え方には影響しますし、当然、同じものを扱いますから、同じように考えなければならないと思っています。</p> <p>その場合、都市計画マスタープランが「倉敷市がまちをどうつくっていくか」という考え方を最も示すものになりますが、実は都市計画マスタープランと立地適正化計画は密接な関係にあり、都市計画マスタープランを詳しくしたものが立地適正化計画という性格もありますので、その位置づけは一度説明させていただきたいと思います。したがって次回、概略の位置づけ、計画の位置づけをさせていただきたいと思いますので、その時に住宅をどうコントロールしていくか、どこに立地してもらおうかということに合わせて説明させていただきたいと思います。</p>
会長	<p>よろしく願いいたします。</p>
委員	<p>◆ <b>概要版について</b></p> <p>全体については、空家等対策計画の本編があり、概要版も作られると思います。私は様々な自治体の計画づくりに携わっていますが、市民の方はなかなか計画を読まないと思うので、概要版くらいはより分かりやすいものにして、できれば市民が「読みたい」と思うようなものを作る配慮をさせていただきたいと思います。</p> <p>先ほどの「そもそも空家オーナーは関心を持っていない」という話にもつながりますが、これまでに作られた計画と概要という流れで作るのではなくて、手に取りたくなるようなものを工夫して作っていただければと思います。</p>
委員	<p>◆ <b>補助金に関する情報提供について</b></p> <p>一時期、美観地区に空家が増えたために、何とかそれを活用しようという市民団体がつくられたようですが、古民家再生のような補助金制度を活かし、古いまち並みをそのまま保存しながら、かなりの投資をした結果、今では空家のないきれいな美観地区になり、いろいろな店もできています。そういうモデル事業のようなものがあります。それに関連して考えますと、空家オーナーはまずお金の問題を考えると思いますので、お金に関することが分かるような概要</p>

	<p>版のようなものがあると良いのではないかと思います。</p> <p>国のインスペクションや耐震工事等、補助金が出るような内容の情報はインターネットでも入手できますが、「補助金が出る」と思って読み始めても段々と難しくなって、結局は読むのを諦めてしまいます。商店街のある水島や玉島や児島などは古い家が多く、そういう家が空家になっても利活用は難しい部分があると思いますが、補助金が出るとどうにか再生できる家もあると思うので、もう少し補助金面が分かるように知らせていただくと多少は違うと思います。</p>
委員	<p>◆ <b>空家に対する固定資産税と対策について</b></p> <p>固定資産税については、空家の方はどの程度支払っておられるのでしょうか。</p>
事務局	<p>固定資産税の納付率はそれなりに高いのですが、数字としては把握していません。空家だけに限った統計はありません。</p>
委員	<p>空家の所有者との接点は税金に関する問題が一番大きいのではないかと思いますので、それに連携して啓発等もできれば良いと思いますが。</p>
事務局	<p>個人レベルで空家の指導等に行く時に税情報を間接的に利用しますが、税は払わなければいろいろな罰則がありますので、税は払うけれども瓦の処置までは手が回らないという方も少なくありません。</p>
委員	<p>ただ、建物が古くなれば免税もあると思います。空家は古い建物が多いと思うので、そういう面で免税されているということはありませんか。</p>
事務局	<p>そういうケースはかなり多いです。周囲で問題になるようなレベルの家であれば、そもそも税金がかかっていないところも多いようです。</p>
委員	<p>それでも土地は固定資産税が発生していると思います。実際に法務局にも相談に来られますが、「古い家を持っていても取り壊す費用の方が高いので、そのまま置いておく」と言われる方もおられます。近所の方からは「庭木の枝が延びてきて困る」という相談等もありますが、最終的には民事なので法務局が口出しすることはできません。その点についても計画の中に入れると状況が違ってくるのではないかという気がします。</p>
	<p>◆ <b>「相談」と体制について</b></p>

委員	P21のイメージ図の「相談」は、空家に対する近隣やオーナーからの相談、空家を探している人からの相談等、空家に関する全体についての相談と考えてよいのでしょうか。
事務局	相談という切り口でも、市だけで対応するのは難しいと思っているので、いろいろな方々と一緒に取り組む必要があると感じています。
委員	相談体制については「地域の民間事業者・地域団体・NPOなどによるエリアごとの身近な相談体制を検討する」と書かれていますが、前回の車座ミーティングでは水島のNadia等が挙げられたと思います。他の地域のまちづくりに関するNPOについてはどの程度把握されているのでしょうか。それらとの連携体制はつくれるのでしょうか。
事務局	今回の車座ミーティングでスピーカーとしては入っていただけなかったところも、いくつか把握しています。ただ真備のような地区ではNPOという点では把握していない地域もあります。
委員	◆ 車座ミーティングについて 車座ミーティングについては、どのように活用しようと思われているのでしょうか。
事務局	今回は地域で活動されている方に意見を頂きましたが、次回は個別の地区で次年度につなげるような場にしようという案も出ています。今年度は計画を作る上で団体の方からも意見を頂いて組み込みたいということと、これを機に空家対策に取り組んでいけたらという、次年度以降につなげたいという気持ちがあり、提案を受けてこのような機会を設けさせていただきました。
委員	私も参加しましたが、様々な方が集まられていたので、せっかくそこでできたネットワークを大切にすべきだと思っています。NPOの方々もたくさん来られていましたので、上手く活用する方法があるのではないかと思います。確かに、車座ミーティングは、計画の参考になるようなものを市民から聞くというところもありますが、それ以外にもいろいろなことができるのではないかと感じたので、今ここでというわけではなく、車座ミーティングをこれからどのように活用して計画に反映させるか、さらにその後どう使っていくかということも考えた方が良いのではないかと思います。
会長	その他、ご質問、ご意見はございませんか。（質問・意見等なし）

事務局	<p>それでは、頂いたご意見については、事務局で検討、確認をお願いします。議事については以上とさせていただきますので、進行を事務局にお返しします。</p> <p><b>6 閉会</b></p> <p>様々なご意見をありがとうございました。次回第3回は日程を変更して1月に開催したいと思います。本日頂きましたご意見を整理させていただいて、次回の会議に反映できればと思っています。</p> <p>スケジュールの見直しというご意見もありましたので、車座ミーティングの日程を調整した後、また連絡させていただきます。</p> <p>次回の会議につきましては、第3回ということで計画の方をご提示できればと思っています。資料の方は早めにまとめてお渡しできるよう、できる限り努めさせていただきます。</p> <p>次回もまた、ご協力頂けたらと思います。</p> <p>これもちまして、平成29年度第2回倉敷市空家等対策協議会を閉会させていただきます。委員の皆様には、お忙しいところを誠にありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>
-----	---