

平成29年度 第3回 倉敷市空家等対策協議会 議事要録

開催日時	平成30年1月23日（火）10:00～11:30
開催場所	本庁舎3階 特別会議室
出席委員	莖田信之委員（会長），大熊恵子委員（副会長），荒木竜二委員，伊東香織委員，氏原岳人委員，大賀環子委員，関川華委員，谷田泰彦委員，二萬充朗委員，松尾眞知子委員
欠席者	なし
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 （補佐）株式会社地域計画建築研究所 嶋崎，戸田，竹内
議題	1 開会 2 挨拶 3 議事 第1号 倉敷市空家等対策計画について 4 閉会
資料	① 平成29年度第3回倉敷市空家等対策協議会 次第 ② 平成29年度倉敷市空家等対策協議会 委員名簿 倉敷市空家等対策計画（本文案）……………【資料1】 ③ くらしき「空家とまちづくり」車座ミーティング（第1回）意見要旨と計画への反映 ④ 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【参考資料】 ⑤ 第2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【参考資料】

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
事務局	<p>1 開会</p> <p>定刻になりましたので、ただいまから「平成29年度 第3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です。よろしくお願いいたします。</p> <p>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、過半数以上の委員にご出席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ご報告させていただきます。また、本日の会議の傍聴者はおられません。</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。まず「本日の次第」、続いて「資料1」が計画(本文案)表紙と目次、P1～P30までの資料となっております。参考資料も配布しておりますが、P1～最後のP19が名簿となっております。</p> <p>今回の協議会も第2回に続きまして「倉敷市空家等対策計画」の策定について協議を頂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、よろしくお願いいたします。</p> <p>始めに、伊東市長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。</p>
伊東市長	<p>2 挨拶</p> <p>皆様、おはようございます。</p> <p>倉敷市空家等対策協議会の委員の先生方におかれましては、大変お忙しい中、委員にご就任いただきまして、ご議論を賜っておりますことを心から感謝を申し上げます。私自身も委員なのですが、1回目、2回目と出席が難しく、副市長に出席してもらった次第です。今回は計画をまとめるに当たり、大変に大切な会議と伺っておりますが、市としましても、平成29年4月に全面改正しました「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例」の中で「倉敷市空家等対策計画」の策定を規定しており、今年度中に是非とも策定したいという思いから、この協議会をお願いして、先生方にご議論を頂いているところでございます。</p> <p>これまでの2回の協議会においては、「空家等対策計画」の内容に関して、市の現状をご説明申し上げ、先生方のそれぞれの見地から様々なご意見を賜りまして、計画の策定を進めて参りました。今回、頂きましたご意見を事務局で取りまとめ、「空家等対策計画(案)」を策定するまでに至ったところでございます。この計画をご審議いただきまして、今後の計画の策定に進んでいければと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>委員の先生方には、大変お世話になっておりますことを心から感謝を申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。</p>

事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、委員の皆様をご紹介させていただきます。名簿をご覧ください。会長、副会長の紹介後、座席左回りに紹介させていただきます。</p> <p>～各委員を紹介～</p>
事務局	<p>それでは、引き続き、議事に移らせていただきます。会長、議事の進行をお願いいたします。</p>
議長（会長）	<p>3 議事</p> <p>第1号 倉敷市空家等対策計画について</p> <p>議事については、まず、事務局より資料を説明していただき、その後に委員の皆様からご意見、ご質問を伺いたいと思います。</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」の議題に移ります。事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>● 資料1「倉敷市空家等対策計画（本文案）」（P1～P30）</p> <p>「倉敷市空家等対策計画について」説明させていただきます。資料1をご覧ください。これから説明いたします「空家対策計画(案)」については、第1回、第2回協議会、及び車座ミーティングにて頂きましたご意見を基に事務局案として作成しております。</p> <p>【第1章 計画の趣旨】</p> <p>始めに、P1は第1章として「計画の趣旨」を記載しております。計画策定の背景について前回協議会にお示しした内容も踏まえながら、記載しております。</p> <p>P2は特措法の概要です。</p> <p>P3は「2. 計画の位置づけ」について「生活環境への悪影響を抑制する観点から、空家等の適切な管理の重要性及び管理不十分な空家等がもたらす諸問題について広く市民意識を向上させるとともに、空家等の課題を解決するために、本市が取り組むべき施策の方向性について基本的な考え方を示すもの」として位置づけております。</p> <p>また、「(1)法的な位置づけ」として、空家特措法に規定する計画であること、本協議会での協議を踏まえて策定したものである旨を記載しております。</p> <p>「(2)他計画との関係」としましては、総合計画のほか、都市計画マスタープラン、住生活基本計画等を踏まえており、今後策定予定の「倉敷市立地適正化計画(仮称)」とも整合を図ることとしております。「他計画との関係」については、前回のご意見等を踏まえて記載しております。</p> <p>P4は「3. 計画の期間」を示しており、期間は平成30年度(2018年度)～平成39年度(2027年度)の10年間とし、5年後の平成34年度(2022年度)</p>

に計画を見直すこととしております。

「4. 計画の対象」としては、市内全域を対象としております。「対象とする空家等」はそれぞれその定義も含めてお示ししています。

P5は第1回協議会でお示した内容となっております。

P6は「5. 空家等の調査」の方法について、住宅・土地統計調査による把握、また地域住民からの情報提供や市職員による現況調査とともに、今後の計画改定時に再度、実態調査の実施を検討することも記載しております。

【第2章 空家等の現状と課題】

続きまして、P7をご覧ください。第2章として「空家等の現状と課題」を記載しております。第1回、第2回協議会でもお示した内容ですので、軽微な修正等はありませんが、説明は割愛させていただき、資料をご参照いただければと思います。

P15の「2. 空家等の課題」については、前回、取り上げました空家等を取り巻く課題について「空家等の管理に関する課題」「空家等の利活用に関する課題」「危険な空家等への対応に関する課題」「空家等への意識啓発や相談先に関する課題」の4つに整理しています。

まず「空家等の管理に関する課題」は、「今後、管理が不十分な空家等が増加する懸念がある」としています。

「利活用に関する課題」は、「空家所有者等の空家活用への抵抗感がある」「まちづくりと連携した空家等活用の促進が求められる」「空家等活用に関する情報の発信や空家等所有者と空家等を取得したい人とのマッチングが求められる」としています。

「危険な空家等への対応に関する課題」は、「危険な空家等の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」としています。

「意識啓発や相談先に関する課題」は、「所有者の空家等に対する関心や責任感が低い」「相談しやすい窓口や情報提供が十分ではない」等を挙げています。

【第3章 空家等対策の方針】

続きまして、P16は第3章として「空家等対策の方針」を記載しております。

第2章の「空家等の課題」を踏まえて、1番目に空家等対策の視点として「(1)課題解決の視点」と「(2)まちづくりの一環としての視点」の2点を持つことを記載しております。

1点目の「課題解決の視点」としては、前回のご意見も踏まえまして、空家等の立地条件と管理状況から「利活用」「管理」「危険な空家等への対応」の3つの課題に整理し、それぞれに対策の視点を記載しています。例えば、空家の立地条件が良く、管理状況も良好であれば、利活用を積極的に進めるという対策の視点と対策内容の分類・整理をしています。

2点目の「まちづくりの一環としての視点」では、本市の都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの理念と目標に沿った空家等対策の視点を重視することを記載しています。この視点に関しては、車座ミーティング等のご意見も参考にしております。

それらを踏まえて、P17に「2. 空家等対策の基本方針」として「多様な課題解決の視点から、まちづくりの一環として空家等対策に取り組む」という内容を記載しています。

この方針を踏まえて、P18には前回の協議会でもお示した方向性の案を土台に、協議会及び車座ミーティング等でのご意見をもとに、市の空家等の課題に対応して、

「テーマ1 空家等への意識を高める・悩みを受け止める」

「テーマ2 空家等をきちんとお世話する・見守る」

「テーマ3 空家等をまちの資源として活用する」

「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」の4つのテーマを設定しております。前回の協議会では「重点・共通テーマ」として、空家等の相談体制をベースに考えておりましたが、前回の協議会で「相談体制だけでなく空家等への意識啓発が必要では。」とのご意見等をいただきましたので、このことを踏まえまして、意識啓発と相談体制をベースに「テーマ1」を修正し、「空家等への意識を高める・悩みを受け止める」と変えています。

【第4章 施策展開】

続いて、第4章を説明いたします。P19をご覧ください。

第4章では施策展開を示しており、それぞれのテーマと空家等の問題への対応関係を図で示しています。これについては、前回の協議会でお示した内容となっております。

◆ テーマ1「空家等への意識を高める・悩みを受け止める」

続いて、具体的な内容の説明に入ります。P20をご覧ください。

すべての空家等対策に共通し、かつ重要なテーマという位置づけで「空家等への意識を高める・悩みを受け止める」をテーマとして掲げています。

施策内容として、「1. 空家等の課題について関心を高めるための意識啓発」の「(1)広く市民に対して空家等の適切な管理の社会的意義を理解してもらうための情報発信」については、広報紙等を通じた市民への周知広報を実施するとともに、NPO・自治会等との協働による空家等に対する意識啓発の取り組みを行うことや、将来、空家等の所有者になる可能性が高い世代及び空家等になる可能性の高い住宅等を所有している単身高齢者等に対象を絞った空家等に関する情報発信・意識啓発を、市の関連部署が民間事業者や専門家等と連携して実施することを記載しています。このことは車座ミーティングと委員からご意見のあった空家等のオーナーへのアプローチを考慮しております。

また「(2)空家等所有者等に対して、空家等の適切な管理への意識を高めるための情報発信」については、広報紙や空家等の所有者等への通知による、空家等の適切な管理に関する情報提供や意識啓発を検討することや、所有者不明の空家等については、国の動向を踏まえながら、市の関係部署や民間事業者とともに対応方法についての研究を進めることを記載しています。広報紙や通知、情報提供等については委員のご意見を加味しております。また、所有者不明等の空家等についても、委員から頂いたご意見等を加味しております。

次に「2. 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」の「(1)民間事業者との連携による相談受付の仕組みの構築」については、市と民間事業者、専門家等との連携による、空家等や所有者の状況、意向などに応じた相談を総合的に受け付ける相談窓口の設置を検討することとしております。これらについては、車座ミーティング等から頂いたご意見等を参考にしております。

また、「(2)身近なところで相談でき、適切な管理や活用へとつなげる仕組み(地域窓口機能)の検討」については、空家等に関する相談を気軽に持ちかけることができ、地域の特性を踏まえた管理や活用等にうまくつなぐことができる身近な相談体制を構築するため、地域の民間事業者、市民団体、NPOなどが中心となって検討や体制づくりを進められるよう支援を行うことを考えております。地域特性等については、前回に頂いたご意見を加味しております。

◆ テーマ2「空家等をきちんとお世話する・見守る」

続いて、P22をご覧ください。テーマ2「空家等をきちんとお世話する・見守る」を掲げています。

施策内容として、「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」の「(1)住宅等が空家等となることを予防するための改修等の促進」については、住宅等のリフォームや耐震改修等に関する支援制度、税制、保険など各種制度の周知・紹介を行うこととしております。また「(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」については、民間団体と連携した相談会等を実施することと、相続登記の促進のための意識啓発を市の関係部署や法務局等と連携して実施することを挙げております。相続登記につきましては、委員から頂いたご意見を参考にしております。

次に「2. 空家等の適切な管理を促進するための制度・仕組みの利用促進」の「(1)空家等を管理しやすくするためのサービスの普及促進」については、民間事業者等による空家の管理サービスの普及として、現在、宅建協等で検討されている内容を記載しております。また「(2)空家等の情報のデータベース化と所有者等への働きかけ」を記載しております。

◆ テーマ3「空家等をまちの資源として活用する」

続いて、P23をご覧ください。テーマ3「空家等をまちの資源として活用する」を掲げています。

「1. 空家等の活用を促進する仕組みの構築」の「(1)中古住宅としての流通の促進」については、空家等の活用や流通促進に向けた空家等の情報提供・マッチングの仕組み(空家バンク機能等)を検討することとしております。このマッチングの仕組みは、委員や車座ミーティング等で頂いたご意見を参考としております。また、既存住宅売買瑕疵保険やインスペクションの普及を図ることを記載しております。

「(2)賃貸住宅や他用途への活用の促進」については、空家等の賃貸住宅としての活用を促進する中で、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として活用するための改修に対する支援を検討することと、地域の活性化に資する施設への活用に対する支援を検討することを記載しております。

「(3)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の充実」については、空家等の活用に向けた相談体制の充実と、空家等の利活用の用途や改修の内容に応じた法令の周知を考えております。

「(4)地域のまちづくりや市民活動と連携した活用の促進」については、地域性は委員のご意見等を参考にしております。まずは、町並み保存地区などの空家等となった町家、古民家等の保全や活用を促進すること、そして、法令を遵守して安全性等を確保しつつ、町家、古民家等の地域資源としての価値を生かした活用が可能となる制度について検討することや、法令に則って空家等の保全・活用ができる用途等の範囲をわかりやすく示すなど、工夫した情報発信を行うこととしております。法令に関する内容については、第2回車座ミーティング等で頂いた用途変更等に関するご意見を加味して記載しております。

続いて「(5)空家等に関連する税制の周知」について記載しております。

◆ 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」

続いて、P25をご覧ください。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」を掲げています。

施策内容として、「1. 特定空家等の把握と適切な措置」の「(1)市民からの情報提供の促進と判断・措置の実施」については、情報提供のあった対象家屋等が特定空家等に該当するかを、「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例施行規則」等に基づき判断し、特定空家等は「空家特措法」及び「条例」に基づく所有者等に対する助言、指導、勧告、命令等の措置を的確に実施することとしております。

また、緊急を要する場合には、「条例」に基づき市が所有者等に代わって、緊急安全措置を講じることができるとしております。

「(2)特定空家等の効率的な情報整理と共有化」については、庁内で連携してデータベース化を図ることを考えております。

「(3)特定空家等の除却支援」については、特定空家等の除却の促進に向けた相談への対応の他、倉敷市空家等除却事業費補助金制度を継続拡充して、特定空家等の早期除却に向けた動機付けを図りたいと考えております。

「(4)周辺住民・通行者等への注意喚起」については、周辺住民や通行者等へ被害が生じないように、特定空家等に注意喚起等の掲示を行うこととしております。

P26にはその対応フロー図をお示ししています。これについては、委員のご意見を踏まえて整理をいたしました。

【第5章 計画の推進体制】

続きまして、P27から「第5章 計画の推進体制」を記載しております。

まず、「1. 各主体の果たすべき役割」について、(1)市の役割、(2)空家等の所有者又は管理者の役割、(3)市民の役割、(4)NPO、市民団体、事業者等の役割を記載しております。「(1)市の役割」の3番目に「市民、NPO、市民団体、事業者等の行う空家等対策の取り組みを促進・支援する」と記載していますが、この点については車座ミーティング等のご意見を参考に記載しております。

P28の「2. 各主体が連携した推進体制」では、空家等の対策に重要かつ不可欠なこととして、各主体が連携した推進体制の構築を図ることを記載しております。例えば、地域の民間事業者、市民団体、NPO等と市の連携による相談窓口の設置や情報の発信、民間事業者等の連携による中古住宅市場の活性化や流通の促進、身近なところで空家等の実態を把握し得る近隣住民や地域団体等との協力による危険空家等の情報把握やコミュニティによる空家の利活用、地域全体で空家等の対策を推進する体制づくりなどが考えられます。各主体が連携して空家等対策を充実させることにより、所有者等が空家等の適切な管理に取り組みやすい環境をつくることを考えており、そうした体制がとれたらということで記載させていただいています。

最後に、P29に「3. 市の組織体制と所管事務」を図で示しております。組織体制につきましては、第1回協議会でお示しした内容となっております。

なお、本日は計画本編のご協議ということで、資料をすべてお示しできておりませんが、計画の市民普及版(概要版)を考えており、前述の4つのテーマに従って分かりやすく、市民に手に取っていただくデザインの手帳の作成も考えております。この市民普及版(概要版)については、本編の目次にあります第1章の前に入れさせていただけたらと考えております。これについては、委員からもご意見を頂きましたように、計画はなかなか取り付き難く、読みにくいということから、概要版を作成し、計画の中にも最初に概要版を入れることを考えた次第です。また、本編の後ろには、関連法令などの資料を資料編として入れたいと考えております。

空家等対策計画案についての説明は以上です。

●参考資料

続きまして、参考資料を説明させていただきます。「くらしき『空家とまちづくり』車座ミーティング 開催報告と計画案への反映」について、事務局より報告

事務局

	<p>させていただきます。</p> <p>参考資料をご覧ください。この資料は、前回協議会にご提示した内容となっております。前回、ご意見を頂きましたが、資料がまだまとまっていない状況でしたので、参考資料としてP2～P5までの簡単にまとめたものを補足として添付しております。ご参照いただけたらと思います。</p> <p>また、参考資料P7に「第2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」を添付しております。第2回は12月16日に開催いたしました。こちらは合計37名の参加があり、冒頭で情報提供として大阪市住之江区保健福祉課担当係長の松永貴美氏から、今年度国交省事業として実施している「地域による人と家の見守り活動支援事業」についてご紹介いただきました。続いて、テーマ1として「空家の情報把握と啓発・相談機能について」、テーマ2として「空家活用に必要な環境整備」を話題とし、何名かのスピーカーからの問題提起の後、参加者同士で必要な取り組みや施策、課題等を話し合っていました。内容の詳細につきましては資料P8～P13をご参照いただければと思います。</p> <p>参考資料P15から、これら2回の車座ミーティングで出されました課題・問題提起、また必要な施策や取り組みについてのご意見をまとめて分類し、計画案へどのように反映しているかをお示ししております。これについても本文の中で説明させていただきましたが、計画への反映について記載しておりますので、ご参照いただけたらと思います。</p> <p>事務局からの説明は以上です。よろしく願いいたします。</p>
議長	<p>今の説明について、ご意見等がありましたらご発言をお願いいたします。</p>
	<p>■ 質疑応答・意見交換</p>
委員	<p>◆ 特定空家等の対応における「所有者等が判明しない」案件について</p> <p>P26のフロー図で「所有者が判明しない」というのは想定していませんでしたが、実際にあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>所有者不明はあります。現在、指導している中にもあります。</p>
委員	<p>固定資産税の請求もできていないということでしょうか。</p>
事務局	<p>担当課に確認できていませんが、そうなるのではないかと思います。所有者不明な場合として、所有者が亡くなられていることや、相続放棄されていることがあります。</p>

委員	<p>◆ ワンストップの総合的な相談窓口の設置について</p> <p>今回資料を拝見して、良い方向に進んでいると感じました。</p> <p>車座ミーティングでいろいろな方の話が取り上げられ、アイデアがたくさん詰まっていると感じる中で、最後の「相談機能について」のところにあるように「ワンストップの総合的な相談窓口機能」を設けることは良い提案だと思います。計画の中に「相談窓口の設置」が明言されているのに合わせて「ワンストップ」も入れ込むことが大事だと思います。それを設置することは大変だと思いますが、やはり市民の声は大事にした方が良くと思いますので、それは入れた方が良くと思います。</p> <p>◆ 保健福祉系と建築系の連携について</p> <p>また、車座ミーティングの報告で、大阪市住之江区の話を読ませていただき、人と家の連携で管理していくことは大事だと感銘を受けました。計画ではP20の「2」の相談窓口のところで窓口4課（建築指導課・消防局予防課・生活安全課・環境衛生課）が挙げられており、福祉系の窓口が生活安全課になるのであれば良いのですが、そうでなければ、福祉関連の窓口も入れていただけると、車座ミーティングの結果を反映したものになるのではないかと思います。</p>
事務局	<p>ワンストップの窓口の設置については、確かになかなか難しいと思っています。2回目の車座ミーティングでご意見を頂いた後、「玉島湊まちづくり推進協議会」の方に建築指導課の方から相談に行かせていただきました。また「つくぼ片山家プロジェクト」の方には1月末に相談に行かせていただこうと計画しています。すべての窓口で問題を解決するのは難しく、現段階としては建築指導課を中心とした窓口として努力させていただく次第です。</p> <p>先程、福祉系の窓口は生活安全課なるのかということにつきましては、生活安全課としての窓口は防犯関係となっております。現段階では福祉関連の窓口はありません。それについては庁内の集まりの中でも必要とする議論があり、今後検討していけたらと考えております。</p> <p>それから、P20の1の(1)の2番目に「単身高齢者等に対象を絞った空家に関する情報発信」と記載していますが、岡山の民間の方でそういうことをされている事例があり、民間事業者等とも連携して、取り入れられたらと考えて書かせていただきました。</p>
委員	<p>空家に係る福祉関連の窓口はないのでしょうか。</p>
事務局	<p>現在はありません。今後、検討しなければならないと考えて、庁内協議でも提言を図っているところであり、次年度以降に検討していけたらと思っています。</p>

委員	<p>総合事業で平成29年4月から介護保険等のシステムが変わり、建築や住宅等に近づけて保健福祉関連の制度も変わっていますので、是非ともその辺りと連携していただければ良いかと思います。福岡県大牟田市などはリーダーシップをとって、かなり前から空家と福祉を関連づけて活動されていますので、そういうところも参考にさせていただくと良いのではないのでしょうか。報告を見て、市民の感覚の方が鋭いと思いました。</p>
事務局	<p>福祉と建築との連携は課題に挙がっていますので、次年度以降、検討できたらと思っています。</p>
委員	<p>参考資料のP9の「住之江区での新たな空家対策の取り組み」に「高齢者福祉担当のある高齢夫婦の案件について、将来空家になるのでは、という一言から福祉との連携による空家対策の必要性に気付いた」という記載がありますが、これはどのような連携をしているのでしょうか。</p>
委員	<p>空家を持て余している世帯は、高齢になっているか、あるいは生活が貧窮していて家の方まで手が回らない方が多いようです。大牟田市の市役所職員から話を聞いたところでは、建築指導課出身の保健福祉の方がリーダーシップをとられて、その人たちの生活の安定化と関連づけて家の方も管理するという、かなりエネルギーを要する取り組みをされています。実際の業務は、そういう方の家に行って「何が問題か」という相談を受け、それをどのように解消すれば良いか等、整理して、管理等の端緒となるような支援を市の方で行います。そういうことに重点的に取り組んだ結果、空家等が減ったと伺いました。</p>
委員	<p>高齢夫婦の場合に介護保険での住宅改修の制度を導入するとか、高齢夫婦が老人ホームに入られて空家になった時のために賃貸や売買の話を予めしておく等、そのような話でしょうか。</p>
委員	<p>それも含めて行くと良いと思います。大牟田市の場合は、それを手伝うとか支援する形でしか介入していませんでしたが、中古市場等に関連づけて、予め意思を確かめておくことも1つの案だと思います。</p> <p>厚労省が出している介護保険の改正の件は、介護を予防する部分の補強を、各自治体で地域の事情に合わせて行うように変わってきているという話で、例えば、空家等を活用して体操の場所にしたり、サロンにしたりする等、その方面でもお金を使えるのではないかと考えているところです。</p>
委員	<p>P24のテーマ3の(4)にあるように、空家等をそういうものに活用しても良いと言</p>

	<p>われる場合は活用するということですね。分かりました。</p> <p>福祉の介護の観点で、倉敷市は高齢夫婦がその後の住まいをどうするかというところまでは取り組みが進んでいないと思いますので、この計画で直ちに組み込むことが難しいということであれば、次に向けて運用していく中で福祉部局と相談したいと思います。</p> <p>◆ 生活困窮の高齢者が所有する住宅の空家問題について</p> <p>今の話に関連して、専門家に伺いたいのですが、少ない国民年金では生活するのが精一杯で、家の修理や固定資産税の支払い分が不足するという、高齢化と貧困が原因で家の手入れができない状況もあると思います。そういう方から「生活保護を受けたい」という相談がありますが、不動産があると受けられません。それに対して、例えば、将来亡くなった時にその資産を処分するという前提で市がお金を貸す等、公の機関による支援の組み込みはできないのでしょうか。</p>
委員	<p>金融機関等が賛同しなければ難しい問題だと思えますが、実際に生活に困窮している高齢者が気にしているのは金銭の問題であり、実際は債務整理に近いところがあるので、相談窓口をいくら設けても、どのようなシミュレーションがあつて、結果的にどのような出費があるかという現実的なことに対応できなければ仕方ありません。我々が相談に乗っても、実際に「生活できるのか」「税金がどのくらいかかるのか」というところを聞きたいだろうと思います。例えば、建物を壊しても構わないというところで、子どもからの支援があつた場合、最後に税金がどのくらいかかって、成り立っていけるのかどうかというところまでを考えなければなりません。金融機関もそこを考えた上での支援があるのかどうかという話になります。年金でお金を借りる人が多かつた時代もあつたと思いますが、銀行は年金を担保にお金を貸すにも最後のところを見極めた上で貸していたと思うので、そういうところを明確にした上で、相談課の設置は大事なことだと思います。</p> <p>実際はどのように進んでいるのでしょうか。</p>
委員	<p>貧困家庭が所有する空家の対策についてのご意見だと思いますが、具体的には、空家を持っているけれども修繕ができないという問題があると思います。生活保護家庭であれば、ある程度は生活保護の方から家の修繕が可能かもしれませんが、生活保護を受けていない方がお金を捻出して修繕できるかどうかという問題になるのでしょうか。</p>
委員	<p>生活保護は自分の土地・建物に住んだままでは受けることができないのではないのでしょうか。</p>

委員	受けられるのではないのでしょうか。自分が住んでいる家とは別に不動産があると受けられないと思います。
事務局	収入等の条件があるので、絶対に受けられないということではありません。
委員	生活保護を受けることができても、余裕はないと思います。
事務局	家の価値等、ある程度決められた条件がありますので、それで認めるか、認めないかという問題になると思います。
委員	いずれにしても、そういう家庭は家の修理まではお金が回らないので、段々と家が老朽化して、周りの方に迷惑をかける建物になるということになります。
委員	債務に近いところがあると思います。例えば、建物を壊して土地だけになった場合に税金がどうなるのか等、不安を抱えられていると思うので、福祉もそうですが、金銭的なものが一番の問題ではないかと思います。
委員	<p>貧困も原因の1つだと思いますが、関心がそこまで高くないという問題もあると思います。福祉との連携を考えますと、空家を所有して時間が経つほど関心は無くなってしまいます。一番関心がある時は、空家所有の直前、つまり相続の直前と相続した瞬間なので、そういう瞬間に福祉的なところから何某かのアプローチをすることが大事ではないかと思います。</p> <p>ですから、これから空家を持つと思われる方々にどのようにアプローチして、早い段階でどういう対応をするかということが重要になります。所有して20年も経ってしまうと興味が薄れてしまうので、その前に何ができるかと考えると、「テーマ1」の意識啓発をどのように行うかということが非常に重要になります。</p> <p>他都市の例では、固定資産税の通知書を送付する時に空家施策の情報も同封して、事前に知ってもらうようにしています。両方必要になると思いますが、タイミングも重要なので、早期の段階で何ができるかを考えることも重要だと思います。</p>
議長	ほかご意見はありますか。
委員	<p>◆ 相談窓口機能の整理と設置について</p> <p>回を重ねていく中で、多くの意見が盛り込まれた計画ができていることに安堵しています。</p> <p>また、これから空家を持つと意識しないまま、突如として所有する場合があります。</p>

	<p>ます。そのような意味では、意識を持っていない人にどれだけ情報を伝えるか、市民に伝えるかということが使命だと思います。フローチャートで、どのような流れで解決していくかということを提示し、解決する道があることがもう少し柔らかく伝わると、市民は安心するのではないかと思います。ここに相談すれば、そこから道が広がっていくような、そういう仕組みは必要ではないかと思います。</p>
委員	<p>そういう意味では、P21の図はやや抽象的ではないかと思います。「身近なところでの相談」の矢印がどこに向かっているかという点、一番近いところでは「地域窓口機能」になりますが、車座ミーティングの中では「ワンストップ」「一元化」という言葉が使われていたのに対して、これは一元化のようには見えないというのが、最初に見た印象でした。</p>
委員	<p>先程、建築指導課にそういう窓口を作るという話をされたのではないですか。</p>
事務局	<p>新しく作ることはまだ考えていませんが、今ある建築指導課が中心となって計画等を作っていますので、他の課でできないところは建築指導課が中心となって、他の課と一緒に取り組みたいとは考えています。そういうこともあって、車座ミーティングの中で2つほど大きな問題点があったので、個別に足を運んで取り組んでいこうとしています。</p>
委員	<p>大変だとは思いますが、やはり民間ではなく、市に「取り敢えずここに相談に来てください」という場所があると安心できるのではないかと思います。</p>
委員	<p>P20の「総合的に受け付ける相談窓口の設置の検討」については、建築指導課ではなくても、市役所の内部でどこかが検討されているのでしょうか。</p>
事務局	<p>(2)については、例えば地区ごとにそういうことが発展していけないかと考えています。レベルの高い話になるかもしれませんが、地域ごとに解決できれば、一番身近なところで相談ができてベストではないかという理想形を描いています。</p> <p>それと合わせて、まずは全体で窓口的な機能、連携体制があります。事務局としては、行政だけではワンストップの問題は解決できないので、他団体の方と連携して何かができないかと考えています。また、1つのところだけでは解決できないと思われるので、全体で連携したいという思いもあり、P21のような図を描かせていただいた次第です。</p>
委員	<p>P21の図の「(2)地域窓口機能」に対して「身近なところでの相談」というのは、グレーの網掛けをしているところに相談に行ってほしいという意味でしょうか。</p>

事務局	例えば、地区に相談できる方がおられるような形になると良いと考えています。
委員	そこに相談できたら、どうなるのでしょうか。
事務局	相談して解決できるものも、解決できないものもあるかもしれませんが、現時点で身近に相談できる人がいないという問題があるので、最終的にはそういう人も育成できれば良いと考えています。そういうことも合わせて、車座ミーティング等で連携すること等も提案しています。
委員	車座ミーティングは全学区で行うのではないのでしょうか。
事務局	今は計画に反映することを目的として、市域全体を対象に1か所で行っていますが、次年度以降は、可能であれば地区ごと、あるいは学区ごとで行うことも考えられるのではないかと考えています。
委員	<p>「(2)地域窓口機能」で、例えば「不動産事業者」の下に「家を貸したい」とか「高齢で家を売りたい」という人が来れば解決するかもしれませんが、自治会に「あそこの家は空家になっている」という相談があると、場合によっては環境衛生課に話が行く等、そういうことになると思います。</p> <p>したがって、普通は「(2)地域窓口機能」だけでは解決しません。もちろん、建築指導課が全部できるわけではないことも分かりますが、市民が「この問題はここに相談に行った方が良い」という意識を共有してもらうことが必要だと思います。窓口4課だけで全部解決するのは難しいと思いますが、地域団体に相談しても問題は解決しないと思います。</p>
委員	例えば、登記相談の中で空家の相談が来た場合、調査士が何らかの形で対応して、それを建築指導課に挙げることはできるのではないかという気がします。各資格者による無料相談がありますので、そういうものを資料P21のグレーの部分に入れて上に上げていく方法もあると思います。
委員	それぞれ細かく書くことは難しいかもしれませんが、これを見る市民に対しては、何の相談を受けて、問題を解決できるところもあるのか、もう少し分かりやすく書いた方が良いと思います。NPOに行けば全部身近なところで解決するというわけでもないと思いますし、車座ミーティングの内容を全部の学区でできれば、この仕組みが最初から動くこともあるかもしれませんが、そうなるまでにはある程度の時間がかかりますので、それぞれの役割を果たしている団体の方々が

	<p>どこを担ってくれるかということを書いた方が、一般市民も分かりやすいのではないかと思います。</p>
委員	<p>ここに書かれている専門家が、相談に対して自分の専門の範囲内だけで考えてしまうこともあるかもしれないので、どれだけ広がりを持てるかが課題になります。それぞれどのように空家の対策を行うか、スペシャリストの中でも空家のつながりを理解してもらわなければなりません。そうしなければ解決できず、相談に行っただけでも分からなかったということになるのではないかと心配します。</p>
委員	<p>建築指導課が一番上に立ってプロジェクトマネージャーの役割をして、全体を取りまとめる窓口として各問題を担当に振り分け、その結果を把握しなければなりません。これは市役所全体の問題だと思います。</p>
委員	<p>例えば、大阪市にある「住まい情報センター」はワンストップで住宅のすべての悩みを聞くゼネラルインフォメーションセンターとなっています。統廃合の時に要らないと言われましたが、市民活動で残りました。嘱託の職員がいて話を聞き、内容に応じてどこに行けば良いかを判断し、NPOを紹介したり、専門職能団体を紹介したりしています。さらに月1回、建築士会の方が無料相談に応じたり、不動産関連の団体も無料相談に応じたり、輪番制で来られるので、行けば専門家に会えるようになっていて、その中でコミュニティにつなげていくという、ゼネラルなプラットフォームのような部分をつくっています。</p> <p>プロフェッショナルな市役所の各課に届く前段階として、受け止めるところがあるのは良いと思います。今はそういうところが必要ではないかと思います。</p>
事務局	<p>ワンストップ窓口の話と、地域窓口でどう解決できるかという問題もありますので、事務局で検討していければと思います。</p>
委員	<p>私のところに「要らない土地があるから買ってくれ」「空家に猫がいるからどうにかしてくれ」等、いろいろな相談が来るので、それを整理して担当部署に持っていきますが、そういう振り分ける部署が必要だと思います。抽象的なままでは、相談を持って行っても、たらい回しでそのままになってしまいます。</p>
委員	<p>◆ 課題対応へのスケジュールについて</p> <p>P15に課題を4つに整理してあり、よくできていると思いますが、この中で例えば、危険な空家等への対応にインセンティブを与える等、ルールを作っていかなければなりません。大きな方向は決まったと思いますが、今後のスケジュールはどうなるのでしょうか。協議会は今回で終わりですね。</p>

事務局	<p>特定空家等の指導についてはP26に書いているように、今年度の4月から条例を改正し、情報等を頂くと実態調査を行い、指導しているというのが現状です。実際には今年度から条例と空家法に基づいて指導しています。</p>
委員	<p>「一定のインセンティブを与える」と書かれているので、今後はペナルティを与えることもあるのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>今までは『特定空家等』という判断基準がなかったので、それに基づいた指導等はありませんでしたが、空家法によると、勧告すれば税の特例解除もできます。今までは助言・指導と言っても厳しい文書も送っていませんでしたが、特定空家等と判断すればそういうことも行います。</p>
委員	<p>これから相談窓口等も作っていくのでしょうか。</p>
事務局	<p>特定空家等の指導についてはありません。危険な空家については、通報を頂いて、建築指導課等、他の環境部局等で法に基づいて最終的に指導していくこととなります。P25の(2)に書いてあるのは、庁内間で連携してデータベースを構築する等によって指導していけたら良いということです。</p>
委員	<p>◆ 空家予備軍に対する対策について 空家予備軍に対する対策はどの辺りにあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>P20の1の(1)に「将来、空家等の所有者になる可能性が高い世代や、空家等になる可能性の高い住宅等を所有している単身高齢者等に対象を絞った空家に関する情報発信・意識啓発」と記載しています。具体的には、保健福祉関係の方も情報を持たれているので、例えば、「一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター」が岡山市で福祉部局の高齢者の担当部局と連携してセミナー等を開かれている例もあります。倉敷市としても「住まいとまちづくり相談センター」に相談事業をしていただいているので、一緒にそういうことができないかと思っています。</p> <p>また、空家問題へのアプローチとして、空家所有者に対して実態調査等を行っていますので、そういうことも踏まえて、どのようにアプローチできるのかというところも検討しなければならないと考えています。</p>
委員	<p>◆ 相談窓口の設置に関する記載について 結局、市民はどこに相談すれば良いかということが、この計画の中ではまだ漠然としています。したがって、空家に関して簡単な質問、相談から具体的な相談</p>

	<p>までできるよろず相談的な部署，組織を早急につくる必要があると思います。今は仮に空家を取り壊したいと相談があっても，取り壊し費用が具体的にいくら必要なのか，我々は詳しいことが分かりませんし，特に高齢者の貧困世帯の場合は積立金もないので，どこからそういうお金が出てくるのかという問題に対して，援助があるのかないのかも分かりません。ですから「ここに来ればそういう事前の相談もできる」というような，よろず相談的な部署があれば良いと思いますし，それはこの計画の中に早急に入れ込んだ方が良いでしょう。</p>
委員	<p>これは計画ができた段階では，建築指導課がある程度の総合的な窓口になるということでしょうか。</p>
事務局	<p>建築指導課がすべてに対応できるわけではないので，中心となってやっっていこうということですか。</p>
委員	<p>そこから建築指導課が「この問題はこちらに相談に行ってください」と振り分けるのでしょうか。</p>
事務局	<p>庁内ではそういう役割になると思います。</p>
委員	<p>この計画自体は，空家等対策についてどういうことをこれからしていくべきかということを決める，あるいは，こういうことを検討していこうということを決めるものだと思いますので，ここで「窓口の部署を作ります」とは決められないものもあると思いますし，市の体制もすぐにはできないものもあると思います。したがって，P20の2-(1)の「相談を総合的に受け付ける相談窓口の設置を検討します」ということ自体はその通りだと思いますし，それを行うためにこの計画を定めるとしますので，逆にP21の図を複雑な内容ではなく，「今はここに行けば，この相談ができます」ということを最初に書いてはどうでしょうか。その中で建築指導課が中心になるのは当然だと思いますが，大阪の「住まい情報センター」のようなもの設置が求められると思いますので，まだそこまでは検討できていない状況の中で「それをつくります」と書けないなら，「総合的に受け付ける相談窓口の設置を検討します」と書いていただいて，まずは今「どこにいけば分かるか」ということを市民に分かりやすくまとめて，この計画を作るに際して，市としてどのようにするかということを検討する流れにしていただければ良いのではないかと思います。今，どの課で何をするかということを決めて書き込むのは難しいと思うので，そのようにしていただければと思います。</p> <p>つまり，この図は止めて，今どこが何をしているかということを書いた方が良いでしょう。</p>

委員	相談に来る人は、生活安全とか環境衛生等とは関係ありません。
委員	「どこに行けば良いか」だけの図で良いと思います。
委員	それができただけでもかなり変わるのではないのでしょうか。
委員	極論を言えば、枠内が「市役所」だけでも良いのではないのでしょうか。いろいろな悩みがある人に対して、「身近なところでの相談」ではなく、市役所でいろいろなところへ振り分けていくという流れを示して、市役所の中の建築指導課だけを1本入れておくという簡単な図でも良いと思います。
委員	<p>これは計画なので、計画として作らなければならないと思いますが、最後に説明された概要版を作るという話に関連して、計画は計画として作り、目次の構成そのままの代表的な図をとってきて圧縮したような概要版とは別に、市民が冊子として見て「何をすれば良いか」がすぐに分かるような情報を抽出したものと親切ではないかと思います。</p> <p>固定資産税の通知書の中に入れて周知する等、そういうものがあると良いと思います。それだけで、中長期的に見ると社会的コストをかなり抑えられるのではないのでしょうか。北九州市が最初にそういうことをされていて、かなり反応があったようですが、反応があった時に対応する場所も必要なので、その場所をきちんとつくる必要があると思います。そのようにして分かりやすく周知していくことも重要ではないかと思います。</p>
委員	<p>◆ 民間事業者等による空家の管理サービスについて</p> <p>P22の2-(1)の「民間事業者等による空家の管理サービスの普及」とはどういうことでしょうか。</p>
事務局	例えば、遠くに住まれていて倉敷市に空家を所有されている人がいた場合、遠方の所有者がこの管理サービスを利用して月に1回草刈りをするとか、空家の状況を所有者に報告する等の仕組みになっています。他市ではシルバー人材センター等と協定を結んだり、ふるさと納税でそういう仕組みを作ったりしている例があります。岡山県でも宅建協会が、今年度中にそういうサービスを検討されていますので、そういうことを周知できればと思っています。
議長	<p>他にご意見、ご質問はございますか。（意見等、なし）</p> <p>それでは、頂いたご意見については、事務局に検討と修正をお願いしてよろし</p>

	いでしょうか。
事務局	検討させていただきます。
議長	◆ 今後のスケジュールについて それでは、今後のスケジュールについて、事務局よりご説明をお願いします。
事務局	今後のスケジュールについて口頭にて説明をいたします。 2月1日～2月28日の間にパブリックコメントを募集し、その後、本日のご意見とパブリックコメントの意見を踏まえて、計画を策定できたらと考えております。委員の皆さまへは個別に対応を報告させていただき、整理したものをお持ちしたいと思っております。計画本編の表紙デザイン、本文のタイトル等に色を付ける等の修正をさせていただき、先ほどお話にありました概要版を分かりやすくしたものも付けまして、その時に最終報告をさせていただけたらと思っております。
議長	今の説明について、ご意見等はございますか。
委員	パブリックコメントはどのような方法で周知されるのでしょうか。
事務局	ホームページや広報紙に掲載しています。各支所窓口、本庁窓口等で来客者等も閲覧することができますし、ホームページ等でも閲覧することができます。
委員	期間をもう一度伺いたいのですが。
事務局	2月1日～2月28日までの1ヶ月間です。
委員	最終計画はいつまでに策定して、いつから実施予定でしょうか。
事務局	平成29年度中に計画を策定したいと考えております。パブリックコメントを踏まえて整理表等を作り、各委員にご説明に伺いたいと思っております。
委員	計画策定後、この協議会や車座ミーティングはどのような展開になりますか。
事務局	協議会については、計画の策定後に終了させていただこうと思っております。ただ、5年後に計画を変更することも考えておりますし、状況に応じて変更することになった場合は、またお願いしたいと思っております。

議長	<p>審議会の方では、特定空家等の判断や勧告する際にご協力いただけたらと思っております。</p> <p>計画の実施については、来年度以降、庁内組織で話し合いながら、今回の計画を事業展開していきたいと考えております。</p> <p>その他、ご意見やご質問がございますか。（意見等、なし）</p> <p>特にご意見、ご質問はないようですので、議事については以上となります。進行を事務局にお返しします。</p>
事務局	<p>4 閉会</p> <p>長時間にわたるご協議をありがとうございました最終報告という形ではありませんが、3回の協議会にご協力いただき、ありがとうございました。また、車座ミーティング等にもご協力いただき、感謝を申し上げます。</p> <p>空家等対策は行政だけではできない部分があると思っております。来年度以降、事業を展開していく上で皆様や各団体の方と一緒に連携できればと思っておりますので、引き続きよろしく願いいたします。</p> <p>これを持ちまして「平成29年度 第3回倉敷市空家等対策協議会」を閉会いたします。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。</p>