

令和4年度 第1回倉敷市空家等対策協議会 会議録

開催日時	令和4年8月23日(火) 14:00～15:30
開催場所	倉敷市役所3階 議会第2会議室
出席委員	莖田 信之委員(会長)、大熊 恵子委員(副会長)、伊東 香織委員、 氏原 岳人委員、大賀 環子委員、小原 裕子委員、佐藤 栄祐委員、 中川 博文委員、西川 博美委員、薮田 尊典委員
欠席者	なし
事務局	小路技監、山本建設局長、仁科建築部長、遠藤建築部次長 (建築指導課) 藤井課長、森垣課長主幹、坂本主幹、板野副主任、栢野技師、 (住宅課) 金谷課長、加藤副主任
補佐	株式会社地域計画建築研究所大阪事務所
傍聴人	1名

	1 開会
	2 市長あいさつ
	3 委員・事務局等紹介(資料1)
議 題	4 倉敷市空家等対策協議会について(資料2)
	5 報告事項 報告第1号 空き家の現状と取組みについて
	6 議事事項 議案第1号 倉敷市空家等対策計画改定について
	7 閉会

1 開会

2 市長あいさつ

- ・伊東市長より、開催にあたっての挨拶を行った。

3 委員・事務局紹介

- ・事務局より、資料1に基づいて委員及び事務局の紹介を行った。

4 倉敷市空家等対策協議会について

- ・事務局より、資料2に基づいて倉敷市空家等対策協議会の位置づけ等について説明を行った。

【意見等】

- ・特になし。

5 報告事項 報告第1号 空き家の現状と取組みについて

- ・事務局より、報告第1号に基づいて、空き家の現状と取組みについて説明を行った。

【意見等】

- 委員
- ・p.1の記載にある空き家の中でもその他住宅というところが一般的な持ち家の空き家ということか。
- 事務局
- ・その他の住宅は倉敷市空家等対策等の推進に関する条例に定義されている空き家であり、一般的な持ち家の空き家に該当すると考えてよい。
- 委員
- ・p.5の市民からの相談は、持ち主や近隣住民以外からの相談は来ることはあるか。また、どちらからの相談件数が多いのか。
- 事務局
- ・近隣住民からの相談がほとんどとなっている。
- 委員
- ・p.5の倉敷市空家等除却事業費補助金について、補助金の金額は不足しているのか。また、県との補助の関係で上限が決まっているのか。
- 事務局
- ・今年度に関しては、県の方との予算の関係もあり25件分を用意しているが、既に19件埋まり、相談の件数もいれると25件すべてが埋まりつつある状況と言える。
- 委員
- ・需要があるのであれば、倉敷市としては枠を増やすことも可能であるため、県との兼ね合いが上手くいかないのであれば県の方に要望することが必要になる。
- 委員
- ・倉敷市と岡山県の補助金の関係性はどのようになっているのか。
- 事務局
- ・倉敷市空家等除却事業費補助金について、補助額50万円のうち1/2の25万円が国の方の補助金となっており、残り1/2のうち1/6である8万3千円が岡山県からの補助金となっている。残りの16万7千円を倉敷市が負担している。
- 委員
- ・令和4年度の枠は25件とのことだが、令和3年度は30件であったのに対して下がった理由はなぜか。
- 事務局
- ・県の補助額は県下自治体の希望枠を確認したうえで、予算を振り分けることになる。全県的に空き家問題の解消を推進する流れになっている関係で、今年度倉敷市の枠は25件ということになっている。
- 委員
- ・解体除去に係る個人の負担額はどのくらいなのか。
- 事務局
- ・規模にもよるが200-300万円程度になっている。
 - ・補足として、解体を行われている業者にヒアリングしたところ、4tトラックが通れるか通れないかで金額が変わり、通れる場合には坪単価5万円、通れない場合には坪単価8万円程度になると聞いている。

委員 ・ p.3 に記載してある実態調査について、水島地区において平成 26 年から令和 3 年で空き家数が減少している理由はなぜか。

事務局 ・ 水島地区の鉄道沿いには小さい区画での社宅が以前は多く存在していたが、現在は従来2区画であったものを1区画として整備し、住宅を建てる現状があることから、空き家数が減少しているのではないかと推察される。

6 議事事項 議案第 1 号 倉敷市空家等対策計画改定について

・事務局より、議案第1号に基づいて、空き家の現状と取組みについて説明を行った。

【意見等】

委員 ・ p.4 の今後検討する取り組みのところで、空き家バンクの導入やリフォームの補助金等が全国的に進んでいるが、倉敷の大学の多さ等を活かし、学生が入居してもらえる取り組みを市としてもできれば良いのではということ要望として伝える。

委員 ・ p.5 にある家族で空き家を考えるということは具体的にはどのような方法を想定しているか。

事務局 ・ 地域や高齢者支援センター等を例示しているが、地域の中でも空き家に対して問題意識を持っている自治会も多くあるため、そのような方が多く集まれる会議の場で困りごと等を把握しながら、空き家について考えるきっかけを創出することができるようなチラシ等を行政から提供し、家族と話す場を持つことを期待することに加え、商業施設など買い物のついで等で立ち寄れる場所でポスターやチラシ等を設置するといった工夫をしたい。

委員 ・ 電話での相談や無料相談会の実施等努力されているが、遠方に住んでいる方に向けてオンラインでの相談開催も効果的ではないか。

事務局 ・ 昨年車座ミーティングをオンラインで実施したが、オンラインでも十分対応可能であることを実感できたことから、今後そのような方向も検討したい。

委員 ・ 啓発において様々な方に届くという面ではチラシだけでは弱い実感がある。スマホでのウェブ広告は検索結果によって広告の表示が変わってくるため、そのようなサービスを検討する余地があるのではないか。また、チラシでは、親が介護になり、子ども世代が関わるタイミングで施設などに啓発を促すことができるのではないか。

事務局 ・ ネットの検索結果での広告表示については今後勉強していきたいと考えている。施設での意識啓発活動については考えていきたいところで、空き家に対して早めの対応が可能になると考えられるので検討していきたい。

委員 ・ テーマを再編した結果、テーマ 1 が発生抑制、テーマ 2 が活用、テーマ 3 が除却という内容で分かり易くなっているが、テーマ 2 と 3 はこの 5 年間で実績が出てきたがどれも対症療法となっている。逆にテーマ 1 は実績が出ていないが、根本的にはテーマ 1 が重要になってくる。私の研究室では、「岡山・空き家を生まないプロジェクト」として、岡山市内にある郊外の団地を対

象に情報提供と話し合うきっかけづくりを3年間してきたが、ある程度実績は出ているため、参考にしていただけたらと思う。

- 事務局
- ・取り組まれているプロジェクト等また教えていただきたい。
- 委員
- ・テーマ1は当人だと実際話しづらいことが多いため、第三者が背中を押してくれる機会ができれば話やすいという意見もあったため、そのようなことを参考にしてほしい。
- 委員
- ・伝統的な建築物は修繕や改修の費用が高額であり、個人の資金だけでは手に負えないところがある。伝統的な建築物は地域の資源であるという観点でも考えてもらいたい。例えば、倉敷工業高校の学生に漆喰塗り等を体験してもらい、その中から一部でも伝統的な建築物に関わってもらえるような循環が生まれると良いと思う。
- 事務局
- ・残していくべき建物の改修という観点も大切であるが、所有者の意見が第一になってくる。所有者も残す意思があり、地域も残すべきと思ったものについては支援できるようなことを検討したいと考えている。ただ、今回の計画での大多数の空き家は相続等で入手した老朽化した空き家が対象になっている。基本的には所有者の方で手立てをしていただく、解体であれば、現在用意している補助の活用も視野に入れてもらいながら解体していく、居住誘導区域内であれば改修して活用するというのであれば、改修補助金を活用してもらいたい。
- 委員
- ・理解はできるが、空き家にしないという観点であれば、より改修のハードルが高い建物もあるということを知っていただけたらと思う。
- 委員
- ・特に美観地区であれば工法の問題もあるため、より改修費がかかる。
- 委員
- ・金銭面から本瓦を諦めて棧瓦をかけたところもあるため、地域の資源としてという観点も必要である。
- 委員
- ・テーマ3で、周辺への影響度合いによる空き家のランク付けとの記載があるが、ランク付けは将来的に行政代執行を行うことを視野に入れているために行うのか。または、行政代執行が必要になる物件が既にあるのか。
- 事務局
- ・行政代執行を行うまではいかないが、危険な空き家は市としても把握している。一方で、市として空き家についてどの程度老朽化しているものがどのくらいあるかを把握できていない状況にあるため、接道状況や不特定多数の人への影響度も鑑みてランク付けを行い、対応優先度や早めの対応への普及啓発につなげていけたらと考えている。
- 委員
- ・空き家がどこにあるかということも重要になる。山間部と密集部でも対応が変わってくるため、周辺環境を鑑みながらのランク付けは必要になると思う。
- 委員
- ・活用見込みがない空き家が身の回りにあるが、解体するにあたっては資金がかかり、加えて解体後の固定資産税が6倍になるといった負担が大きくかかる。

今後、空き家の解体後 5 年間は住宅用地特例が持続するといった施策も税の担当とも連携して考えられると良いかと思う。

- 事務局
- ・固定資産税の住宅用地特例の解除についての意見があることは承知している。しかし、まずは所有者には老朽化した空き家の周辺への危険性という観点から所有者責任で除却等を考えていただきたい。
- 委員
- ・全国的にも税金に関しては同じ課題があると思われる。他自治体で取り組みが行われているところはないか。
- 事務局
- ・他自治体の取組についても勉強していきたい。
- 委員
- ・建物を解体し更地にした際の活用方法等も、併せて所有者に提案すると良いのではないかと。駐車場として整備すると、資金回収ができるといったようなこともあるのではないかと。
- 事務局
- ・可能性について検討したい。
- 委員
- ・倉敷市の空き家改修で補助金を使える対象は、居住誘導区域内に限られているのか。補助金の利用はまだ見られないと聞いている。
- 事務局
- ・現状、利用者はまだ見られないが、今年度は利用に関する相談は出てきており、引き続き普及啓発に努めていきたい。
- 委員
- ・空き家バンクについて、今後のスケジュールはどのようになっているか。
- 事務局
- ・今年度中の立ち上げを目指しており、できるだけ早く設立できるように検討を進めている。
- 委員
- ・空き家バンクの窓口はどの部署がどのような形で携わることになるのか。
- 事務局
- ・それも含めて検討中である。
- 委員
- ・居住誘導区域内の空き家の改修に補助金を利用できることになっているが、居住誘導区域外の空き家の方が問題になりやすいと想定される。そのような建物に補助金を対象とする考えはあるか。
- 事務局
- ・居住誘導区域内での改修補助の設置の経緯は、市内の立地適正化を推進するための取組が主眼であり、空き家の改善はそれに付随する目的になっているため、まずは居住誘導区域内の空き家の改修を進め、今後必要になれば居住誘導区域外での補助も検討していきたい。
- 委員
- ・空家等除却事業費補助金については、申し込みがどれくらいあるのか。
- 事務局
- ・相談件数としては 27 件あり、申請済みのものと申請書を交付し受付待ちとなっているものが 25 件、2 件が補欠という形で控えている。

- 委員
- ・予算等の都合もあるが、需要があるのであれば今後枠を増やすことを検討していただければと思う。
- 委員
- ・市が特定空家と認定したものであり、倉敷市空家等除却事業費補助金を使用し除却を実施したものの立地に関して教えていただきたい。
- 事務局
- ・統計データの的に地図に落としたことはないが、感覚としては管理や土地の売却が難しいところが多い。幹線道路から外れたところや山のへり、海岸部であれば密集した地域において多かった印象である。
- 委員
- ・市場流通がしにくいところの利用が多いということか。一方で流通しやすい市街地での利用も一定程度あるような感覚がある。
- 事務局
- ・私個人としては、市街地と周辺部で半々のような気もする。利用するかどうかは、所有者が解体しようと思うかどうかで決まってくるのではないかと。山間部であれば放置していれば山に還るようなものもあり、そういったものは所有者も解体への意識がなくなる。都市部であれば近隣に迷惑がかかることから除却を考える人もいると思われる。
- 委員
- ・今後を考えればそのようなことも把握しておくと思う。
- 委員
- ・空き家のランク付けに指標はあるのか。
- 事務局
- ・岡山県空家等対策推進協議会に倉敷市も参加しているが、協議会の中で空き家の判定基準を考えていこうという動きになっている。そのような場での検討も踏まえて今後指標をブラッシュアップしていきたいと思っている。県下の近隣市でランク付けの基準に差が出ると違和感もあるため、岡山県が音頭をとり、市町村が協力し合って基準を作成していくことになる。
- 委員
- ・このランク付けをしたあと、行政代執行を行うといったことはひもづいているか。
- 事務局
- ・現時点では、空き家の状態を把握できていないため、8900戸程度ある空き家を流通可能なものがどのくらいあるのか、活用できないもの、除却しないといけない空き家がどのくらいあるのかを把握する必要がある。その上で、権利関係の整理が進まないところの空き家等は行政代執行を考える必要もあるかと思う。
- 委員
- ・これまで行政代執行をした件数はあるのか。
- 事務局
- ・行政代執行はまだ1件もない。本来、建物は所有者・管理者に管理責任があり、行政代執行については慎重に検討する必要があると考えている。

7 閉会

以上