

別記様式（第4条関係）

会 議 録（要点記録）

会 議 の 名 称	令和6年度 宍粟市空き家等対策協議会（第1回）	
開 催 日 時	令和6年11月26日（火）10：00～12：00	
開 催 場 所	宍粟市役所4階 403会議室	
議長（委員長・会長） 氏 名	安枝 英俊	
委 員 名	（出席者） 安枝英俊、栗田尚樹、有田玲子、 進藤恭児、井口明則、井元智子、 木下かおり、樽本勝弘	（欠席者） なし
事 務 局 名	谷口宗男、小坂崇雄、片牧正裕、山下祐典	
傍 聴 人 数	0人	
会議の公開・非公開の 区分及び非公開の 理 由	公開・非公開	（非公開の理由）
決 定 事 項	（議題及び決定事項） 1 対策計画の成果、検証について 2 今後の空き家対策について 3 アンケート調査の集計及び検証について 4 今後のスケジュールについて	
会 議 経 過	別紙のとおり	
会 議 資 料 等	次第・会議資料・アンケート回答グラフ比較表	
議 事 録 の 確 認 （記名押印）	（委員長等） ____ 会長 安 枝 英 俊 _____	

(会議の経過)

発言者	議題・発言内容
事務局	1 開会
会長	2 会長開会あいさつ
事務局	3 委員等紹介 事務局から委員と事務局の紹介を行った。
事務局	4 報告 事務局から対策計画の成果、検証について資料により報告を行った。
委員	特定空き家の除却実績が19件（令和2年度から令和6年度）とあるが、この19件というのは、所有者が判明して勧告から除却までスムーズに行われたものなのか、相続関係の整理などかなり時間を要したものが多かったのか。
事務局	宍粟市の現状としては、市からの働きかけではなく、所有者から相談があった場合に現地調査を行い、基準を満たせば特定空き家に認定し除却の補助を行っている。その点では、スムーズに除却が行われているといえる。 現地調査の結果、特定空き家にならないものは、自己負担で解体されるか、再利用可能である物件については空き家バンクへの登録を促している。
委員	過去に特定空き家除却の形として、略式代執行があったと思うが、通学路だとか人通りの多いところだから優先して行ったのか。
事務局	周りへの影響が大きいと思われたので行った。
委員	空き家の管理がしっかりされているものとされていないものの区別はどのようにして判断されているのか。
事務局	5年に1度市内空き家の現地調査を行っており、家だけではなく敷地の管理状況も含め、状態の良いAから状態の悪いDで分けし把握・判断している。
委員	空き家の管理状況を確認するのは5年に1度のみなのか。
事務局	市独自の定期調査は5年に1度であるが、自治会や市民から危険な空き家があるといった情報提供があれば、現地へ行って状況調査を行っている。状況により空き家の所有者に適正に管理してもらうよう依頼文書を送付している。
委員	令和5年度に始めた空き地バンクは人気なのか。
事務局	人気の基準がなく判断は難しいが、見学及び成約の実績はないので、人気とはいえない。

委員	私の個人事業で関わりのある土地も空き地バンクに登録されているが、条件の不利な土地が空き地バンクに登録されている。空き地はなかなか難しい状況のように思う。
委員	全国的に空き地バンクが普及している状況なのか。
事務局	土地の扱いについては各自治体でまちまちであり何ともいえない。
委員	空き地バンクに登録できるのは宅地に限定されているが、農地や山林も今後登録の対象にする予定はあるのか。
事務局	農地の売買は農地法に関わるものであり、空き地バンクで取り扱うことができないため、農地を空き地バンクに取り入れる予定はない。山林についても同様の理由である。
委員	農地中間管理機構と空き地バンクとの関りはあるのか。また、空き地バンクに登録されている空き地の管理は誰がしているのか。
事務局	空き家・空き地バンクの運用上で、農地中間管理機構とは何ら関りは無い。農地については農地中間管理機構との関りの中で、次の耕作者を探していくこととなる。 空き地バンクに登録されている空き地の管理は、空き地の所有者が行っている。
委員	空き地バンクに登録される空き地は、もともと空き地だったのかまたは、建物を解体したことによって空き地になったものなのか。
事務局	どちらのケースもあるが、登記上宅地で、適切に管理されているものに限らせている。
委員	空き家管理のための新たな補助金創設や相続対策のための相談会を行えなかったと説明があったが、それはなぜか。
事務局	空き家の管理や処分に関する補助金は、財政的な問題があり積極的になれなかった。市独自の相談会開催を外部団体に協力依頼したが、既存業務への対応がっぱいで、相談会への対応は容易ではないということであり、調整に難航している。
委員	家の解体をしてくれる業者がわからないので業者を教えて欲しいという相談も多いと思う。市が特定の業者を紹介するのは難しいと思うので、空き家解体業者登録制度のようなものを作り、業者リストができれば助かる方が多いと思うので、今後検討されたい。

事務局	市の公共工事の入札に参加するための登録業者の内、建物の解体や家財道具の処分を行う業者の一覧表などを公表可能かの検討をしていきたい。
事務局	5 今後の空き家対策について 事務局から今後の空き家対策について資料のとおり説明を行った。
委員	管理不全空き家について、判定基準は外見上のみであるのか。例えば空き家にハクビシンといった動物が住み着き、近隣の畑に大きな影響を与えるなどの環境面も判定材料となり得るのか。
事務局	特定空き家の判断基準は、構造・外見上の傷みとは別に環境面から判断するパターンもあり、管理不全空き家においても環境面を判断基準に採用するかについて、来年度の協議会でご検討いただきたいと思う。
委員	管理不全空き家は、特定空き家になる直前の傷みの激しいものと、壁の一部が剥がれているなど軽度の傷みのものと程度が広い。管理不全空き家として認定する際は、どのように修繕しないといけないのかある程度示す必要があると考えられる。傷みの程度が軽度なものは助言しやすいが、特定空き家になる手前の傷みの程度が重度なものは、どのように助言すべきか難しいところだと思う。管理不全空き家の基準は情報を集めながら進めていくのがよいと思う。
委員	空き家等管理活用支援法人について、支援法人というのはNPO法人のことを指していると考えてよいか。
事務局	NPO法人も含まれているということである。
委員	空き家対策の事業をしているNPO法人は、宅地建物取引業も並行して行っているところが多く、支援法人にした後に個人的なお金儲けに繋がっているのではないかと判断されてしまうと思う。という観点では、市がNPO法人に委託するのは具合が悪いのではないか。
事務局	現在、兵庫県内で指定を行っている市町はなく、ご指摘の点が懸念されている一面もあるのかもしれない。
委員	空き家等管理活用支援法人は、不動産業者がほぼいない地域で、そういった地域の中で、空き家の活用がわかるような人が活動をしていきやすいように整備された背景があると思う。宍粟市は不動産業者が一定数あるので、媒介業者がいないからという理由では、空き家等管理活用支援法人を指定するという考えをしなくてよいと思う。一方で所有者と利用希望者の相談対応は充実させないといけない。 例えば、移住して数年経った人が、移住仲間を増やしたいとの思いで作った団体が支援法人となり、移住支援をすることなどが考えられる。

委員	<p>不動産業者では相談できない部分をカバーしてくれる団体を支援法人に指定する意義はあると思う。</p> <p>先ほど言われていた、移住の先輩団体が支援法人として活躍してもらえると、移住者も安心できると思うので、その面では良い制度だと思う。</p> <p>空き家活用特区制度については、県内でもいくつかの市町が取り入れている。建築基準法等のしほりがあると思うがどういった法律の緩和をしているのか。</p>
委員	<p>空き家活用特区制度については、現在7つの地域が指定を受けているが、建築基準法の幅4m以上の道に2m以上接道しないと建築不可というような基準を緩和しようという市町はなくて、例えば市街化調整区域で観光客向けの店舗ができるようにするものがある。福崎町は町域のすべてが指定されており、当然、市街化調整区域も含まれているが、接道に関する規定条件を緩和しているわけではない。</p>
事務局	<p>6 アンケート調査の集計及び検証について</p> <p>アンケート調査の集計について事務局より説明を行った。</p>
委員	<p>前回実施のアンケート結果と大きく回答が違った点はなかったか。</p>
事務局	<p>前回の回答内容と大きな違いはなかった。</p>
委員	<p>アンケートの中の自由記述について自分なりにまとめた内容を説明させていただきたい。</p> <p>*●●委員が自由記述の要旨を説明した。</p>
事務局	<p>●●委員から意見をいただいた箇所について対応状況を説明させていただく。</p> <p>まずは家財の処分について補助がないかという意見については、財政的な問題がありできていない状況である。</p> <p>遠方の空き家所有者が、空き家のある自治会と繋がる場が必要という意見については、一方的にはなるが空き家を空き家バンクに登録した際は、登録者の情報を自治会長に提供している。</p> <p>相談窓口が欲しいという意見については、空き家という内容であれば事務局である住宅土地政策課で相談に応じており、それ以外の内容であれば担当部署を紹介している。</p>
委員	<p>自治会の自治会費があるのを知らなかったという意見があったが、空き家バンク物件であれば、自治会との顔合わせを設定して、自治会費等の決まり事を知ってもらえるようにしていなかったか。</p>
事務局	<p>令和2または3年度から顔合わせをセッティングしている。</p>

委員	<p>宅建業法上に自治会と面会させないといけないということはないが、自治会費を払わない等のトラブルがあると聞いているので、自治会との面会は大事だと思う。</p>
委員	<p>私も自治会側として空き家の所有者とやりとりをすることがある。例えば、空き家の所有者にも消防費等の請求を行ってきたが、所有者が代替わりすると法的根拠はあるのかということと言われ困った経験がある。</p> <p>自治会としては、空き家の相談会等の際に、自治会費などの負担があることを伝えておいていただきたい。</p>
委員	<p>移住コーディネーターが物件購入前に自治会費等について説明しているときいている。</p>
事務局	<p>おっしゃる通りである。</p>
委員	<p>遠方の空き家所有者が、自治会とつながりを持ちたいという意見があり、こういったつながりは大事だと思う。空き家所有者はどのようにして誰が自治会長なのかといった情報を入手できるのか。</p>
事務局	<p>問い合わせがあれば、自治会長がどなたなのかを回答している。</p>
委員	<p>相談会だが、遠方の所有者も多いようだが、オンライン開催により対応はしないのか。</p>
事務局	<p>オンライン相談会も1つの相談方法として取り入れられる傾向であるので、検討の余地がある。</p>
委員	<p>私に関わっていた但馬にある法人は、オンラインでずっと相談会をしていて大阪などに住んでいる人からたくさん申込があったようで大事だと思う。あと、神戸で出張相談会をやると、けっこう相談に来てくれたようである。</p>
委員	<p>遠いから相談に来られないという方も多いと思う。</p>
委員	<p>地元の方へは広報紙の中にチラシ1枚でも挟んでもらえば良いのではないか。アタックの仕方を色々な方向で考えるのが大切だと思う。</p>
委員	<p>相談窓口に来る人は、自分がどうしたいかある程度決まっていて、それにアドバイスをもらいたいという人が多い。最初からどうしたらよいかわからない方は、相談窓口に行くことを躊躇する場面が多いと思われるので、そういった方には物件情報（家の状態、空き家の期間、相続人の人数）をある程度調べてお越しく下さいとアナウンスすることで、具体的な進め方を助言できるとようになると思う。</p>

委員	空き家を紹介するときに農地付き空き家があると思うが、そういう場合農地について説明はどうしているのか。
事務局	当課から案内時に農地の売買については、農業委員会の許可が必要である旨を伝えている
委員	。私のお客様には、お米などの作物を簡単に作れるという思いの方がいたが、その方には農業は簡単ではないことを伝えた。
委員	空き家に加えて農地の購入も検討されている方には、草刈り等の管理もしっかりしなければいけないことを伝えていただきたい。
委員	空き家バンクに登録する際に、家をリフォームしておかないと売れないと言われたからどうしようか悩んでいるという記述があった。宍粟市の空き家バンクはリフォームを実施しないと登録ができないのか。
事務局	空き家バンクへの登録にリフォームの実施は条件としていない。ただし、申込み時点で傷みが激しく、内見者に危険があるような物件については、登録を断っている。 物件情報に大規模修繕が必要であるか、多少の修繕が必要であるなどの情報を入れて、購入希望者には必要な改修の程度を示している。
委員	宍粟市の場合は、媒介業者が無くても物件登録できることを知ってもらうことで、登録が進む可能性がある。契約時には、媒介業者が入る必要があると考えるが、活用物件を増やすためには、登録をしやすいことが望ましい。
事務局	仲介業者が無くても登録可能であるが、トラブル回避のため、仲介業者を入れられることもアドバイスはしている。
事務局	7 今後のスケジュールについて、資料により説明した。
委員	来年度は、新計画策定のためにお集まりいただくこととなりますのでよろしくお願いいたします。
副会長	8 副会長閉会あいさつ

* 発言者の表記は、「委員」、「事務局」とする。