

別記様式（第4条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	令和7年度 第3回宍粟市空き家等対策協議会	
開 催 日 時	令和7年8月25日（金）10:00～11:50	
開 催 場 所	宍粟市役所本庁舎 3階 庁議室	
議長（委員長・会長） 氏 名	安枝英俊	
委 員 氏 名	（出席者） 栗田尚樹・有田玲子・井口明則・ 井元智子・樽本勝弘	（欠席者） 水口正己・中林久美子
事 務 局 氏 名	谷口宗男・小坂崇雄・片牧正裕・山下祐典	
傍 聴 人 数	1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） ・第1章、第2章の修正部分について ・空き家等対策計画の改訂（第3章、第4章）について	
会 議 経 過	別紙のとおり	
会 議 資 料 等	・次第 ・第2次宍粟市空き家等対策計画案	
議 事 録 の 確 認 （記名押印）	（委員長等） _____	

（会議の経過）

発言者	議題・発言内容
会長	1 開会挨拶 ・会長挨拶
事務局	2 協議事項 (1) 第1章、第2章の修正部分について 前回の会議にて協議した内容を反映した箇所（第1章、第2章）について、事務局が説明を行った。
会長	先ほどの事務局からの説明について、みなさんから質問はないか。
委員	住宅土地統計調査の結果のうち「その他の住宅」についてだが、加西市の対策計画の中では、「その他の住宅」の数に腐朽が有る家、腐朽が無い家の数も併記しており、今回改訂する宍粟市の対策計画でも、腐朽の有無の数値を入れておいた方がよいと思う。 ⇒事務局了承
事務局	(2) 空き家等対策計画の改訂（第3章、第4章）について 事務局より空き家等対策計画の改定案について、資料をもとに説明を行った。（本会議では3章及び4章の箇所）
委員	24 ページの新たな取り組みのうち跡地の利活用のところで、取り組みの1つとして空き地の寄付採納があるが実績はあるか。
事務局	寄付についての相談はあるが、受けているものはないと認識している。
委員	道路にする予定があるとか活用が見込める土地であれば、寄付を受けつける可能性があるということか。
事務局	そのとおりである。
委員	22 ページの下あたりに、空き家バンクで購入した物件の改修補助金について記述があるが、この補助金は人気で年度の早いうちに予算の上限に達し受付終了になると聞いている。すぐ受付終了になるような補助金であるなら、ここで記述する必要はないように思う。 また、補助金の交付までに工事内容の審査がされると思うが、審査の基準が緩いと感じている。例えば、使用可能なキッチンでも交換され補助の対象になっている事案があり、最低限の生活を送れるように支援するという観点では補助金が有効に使われていないように思う。設備の状態によって補助に対象にするかしないかの判断をしていけば多数の方が利用できる補助金の使い方になるのではないか。
事務局	設備がこれは使える、使えないの判断は主観によるところが大きいので、判

	定する基準を作るのは難しいと感じている。
委員	今日は空き家対策計画の協議なので、補助金のルールの変更など細かな話は置いておき、再利用が十分可能な設備の改修も補助金の対象になっており、財源が有効に使われていない側面もあるということを認識しておく必要があると思う。
事務局	多くの方に利用いただけない状況というのは今後の課題として検討していきたい。年度の早い時期に予算の上限に達してしまったこともあるが、補助事業として実施しているので、対策計画の中に記載はさせていただきたい。 ⇒一同了承
会長	他にないか
委員	38 ページの数値目標のうち、特定空き家等の除却支援件数についてだが、そもそも特定空き家の認定件数は、宍粟市では実績はあるか。
事務局	宍粟市では、特定空き家等の認定件数と除却支援件数はほぼ同じである。
委員	特定空き家等の認定件数の実績も併せて書いておいた方がよいと思う。 ⇒事務局了承
委員	「空」と「家」の間に「き」を入れるかどうかは各市町で違っているが、宍粟市は「空家」ではなく「空き家」の表記を採用しているのか。
事務局	法律では「空家」と表記されているが、宍粟市は法律で規定されない長屋と共同住宅も対象とすべく、条例で「空き家」と定義している。
委員	念のための確認だが、法律の中では長屋と共同住宅は空き家の対象になっていないということで、宍粟市として独自に長屋と共同住宅も空き家に含めて動いていくことに問題は無いのか。国や県に確認は行ったのか。
事務局	県に確認したところ、長屋や共同住宅を空き家に含めて補助金等の対象としても差し支えないという回答をもらっている。
委員	15 ページの空き家等対策の柱の絵図で、「空き家の発生抑制」が削除される方向で示されているが、これについてみなさんはどう思われるか。「空き家の発生抑制」を削除しようとする理由を事務局からもう一度説明いただきたい。
事務局	「空き家の発生抑制」を削除しようとする理由として、施策 1 の「空き家等に関する相談体制の充実と周知」の施策の中で、空き家の発生を抑制することができると考え、この絵図でわざわざ表示する必要はないと考えた。

委員	絵図は視覚的に訴えることができ、理解を助ける効果があると思うので、やはり残した方が良いと思う。今は空き家ではないけれど、今後確実に空き家になるとか、予防をするための始めの一步として何をすればよいのかということも相談対応の中に入れていくという意味では、発生予防がどの自治体でも大事になってくると思う。みなさんはどう思われるか。
委員	空き家の発生を抑制するのはすごく難しく、ここで話をする以前の問題であることもたくさんある。例えば、市外への転出者を減らすとか、就業機会を充実させるといった対策もあると思うので、発生抑制をここだけで議論するのは難しいと思う。 先ほど言われたように、まだ空き家になっていない物件の相談を受け入れる体制は持っておいてよいのではと思う。実際に空き家バンクでは、今まさに所有者が出ていく予定で、空き家になる予定という段階でも対応されていると思うので、柱としてなくしてしまっはいけないと思う。
委員	私も「発生抑制」はあった方が良いと思う。空き家にならないと相談してもらえないのではと捉えられると思う。空き家になる前から対策をしてくださいという姿勢が見えたら計画としてより良い形になると思う。
委員	言葉としてわかりやすく「発生抑制」ではなく「発生予防」にしてはどうか。
事務局	みなさんが言われるように、この絵図では、柱として「発生予防」として残すこととする。「発生予防」を柱として残すならば、発生予防の具体的な施策を記述していく必要があると思うがいかがか。
委員	4本の柱を立てたならば、それぞれの施策を記述しないといけないと思う。施策1のところに「発生予防」に関する内容を記述し、そこに相談体制のことも絡めて整理すればよいと思う。
委員	施策1のところを「空き家等の発生予防」にして、最初に「発生予防」の概要を記述し、その後（1）（2）と詳しく具体を記述すればよいのでは。 ⇒事務局了承
委員	24 ページの施策4のところで、「管理不全な空き家等及び特定空き家等に対する措置」と表記されているが、「管理不全な空き家等及び」の文言は必要ないのではと思う。というのは「特定空き家等」の「等」に「管理不全な空き家」が含まれていると認識しているが、この認識は正しいか。
事務局	令和5年の法律改正で、管理不全空き家の区分が新設された。空き家対策として、「特定空き家」や「管理不全空き家」にも至らない空き家も措置の対象にしたいという思いがあり、そのような空き家を「管理不全な空き家」と表したいと考えた。（「特定空き家等」の「等」に「管理不全な空き家」は入っている。）

委員	それでは「管理不全な空き家等」の「等」は何を示しているのか。
事務局	「特定空き家等」の「等」と同じく建物が建っている敷地や樹木、倉庫などを示している。
委員	15 ページの柱の絵図は「特定空き家等に対する措置」になっているので、それに合わせておいたらいいいのかなと思った。
会長	ここで議論を整理させていただく。 施策 1 は、「空き家等の発生抑制」ではなく「空き家等の発生予防」と題し、具体的な内容を記述していき、併せて空き家になる前でも相談ができることをきちんとわかりやすく記述するよう事務局に願います。 続いて「管理不全な空き家」の表記については、26 ページの一番下の箇所には「※管理不全な空き家等」と表記があるが、国の法律では「管理不全空き家」と表記されている実情がある。 「管理不全空き家」が国の法律で単語としてできているので、この「管理不全な空き家等」が、勧告の対象にもなる管理不全空き家なのかをはっきりさせておいた方が良くと思う。先ほどの事務局の説明内容では、勧告の対象になるような管理不全空き家ではないものも含まれると捉えられ、グレーを作るのは良くなく、それは 26 ページに書いてある「空き家等（要経過観察）」の空き家になると思う。 最近どの市町も管理不全空き家を具体的に点数付けして認定し、管理していないものに対しては勧告、要は固定資産税の住宅特例を解除していくことを前提に空き家対策をすることを検討されている。なので、管理不全空き家をぼんやり書いてしまうとまずいと思う。
事務局	会長が言われたように、「管理不全空き家」という単語は法律上の表現である。事務局側として、建物には異常はないが敷地に異常がある場合の相談も多々あるので、そういうものを「管理不全な空き家等」と表現したいという思いがあっただけで、それは紛らわしく省くべきだということであれば、省く方向で検討したいと考える。
会長	他市で管理不全空き家の判定基準を検討されているところがあるが、宋栗市でも管理不全空き家の判定基準を作られて、管理不全な状態だけど基準以下のものと基準以上でまさに管理不全空き家とに区別できるようになった方が良くいかなと思う。そのあたりの運用はどう考えているか。
事務局	今のところ管理不全空き家の具体的な不良度認定基準表が、国や県から示しが無かったので、どうしようという思いがあった。今会長から他市町で基準を作られたと聞いて、他市町を参考にしながら宋栗市としての基準を作成する方向で動きたいと思う。しかし、不良度判定を行い、認定基準を何点にするのが正解なのかという疑問が出てくるので、協議、ご意見をいただいて、この際、管理不全空き家の認定基準を作ることができればと思う。

会長	具体例を申し上げると、姫路市は判断基準を決めるのではなくて、指導に従わず、対応が難しいものを順次、管理不全空き家として考えていき、スピーディーに対応していく方法をとっておられる。淡路市は基準を作って管理不全空き家に認定していく方法を検討されている。基準を作らない中で管理不全な空き家に認定していくか、それとも基準を作って管理不全空き家に認定していくかの協議もしたいと思う。
事務局	それでは 26 ページ一番下の「管理不全な空き家等」は削除するということで整理させてもらうことでよろしいか。先進地にアドバイスをもらい、管理不全空き家の認定方法について検討し、次回の会議時にお示ししたいと思う。 ⇒一同了承
事務局	発生予防の具体的な施策として、何かアイデアはないか
委員	空き家になる前の段階から相談を受け付けることが発生予防の具体的な施策になると思う。相談を受ける中で、状況に応じて今後まず何をすべきなのかをアドバイスできればさらによいと思う。一回だけの相談で済ますのではなく、その後も続いて相談対応していく伴走型支援の形になるのが理想ではないか。 ⇒事務局了承
委員	22 ページに空き家バンクの説明があるが、宍粟市では希望すれば物件の成約前に自治会との面会の機会を設定していることも追記した方がよいと思う。また、トラブル防止のために自治会面談を必須としている自治体もあり、書き方として「希望すれば」ではなく、「必須である」という書き方も検討できると思うが、事務局としてどう思われるか。
事務局	空き家バンクの実施要綱があり、要綱には自治会との面談について言及はない状況である。トラブルを避けるために面談をお勧めしているが、必要ないという方もいらっしゃる。また、自治会面談をされ約束ごとを確認しておきながら、実際に住み始めると、約束を守らないという事案もある。この場で、こういった書き方をした方がよいというご意見があれば、そのようにしたいと考える。要綱改正も視野に入れたい。
委員	私の業務では、案内時から自治会との付き合いは必須で、自治会費もあるということは伝えている。行事などにより自治会費が平均より高めの自治会もあり金額に驚かれるお客さんもいらっしゃる。そういうことが受け入れられない場合は、「物件の購入は難しいですよ」とはっきり伝えるようにしている。
委員	「自治会費がこれだけかかるとは思わなかった」とか、「こんなに出役が多いとは知らなかった」というのが一番トラブルになると思うので、自治会長に自治会費などどのくらいかかるのかをお聞きしたうえでお客さんにお伝えしている。併せて自治会との面談のことも伝えるが一部は面談を希望しない方が

	いらっしゃる。
会長	お二人の見解としては、自治会との面談は必要があるというものか。
委員	そのとおりである。
委員	自治会面談を必須としている自治体では、移住者はルールを守るし、空き家バンク制度を使って移住してくる人は信頼できるから、もし自分の家が将来空き家になれば空き家バンクに登録しよう、空き家バンクを応援しようという機運が作られているように感じる。 宍粟市は登録が伸びており、他面ではルールづくりが市民を巻き込むうえで大事になってくると思う。この点、市で今後の検討内容にしていきたい。 ⇒事務局了承
会長	他にないか
委員	41 ページの用語集のところで、相続財産管理人制度が相続財産清算人制度になっているので修正をお願いします。あと 17 ページの相続対策の促進のところで、司法書士会等の相談会に協力して広報を行っていく旨の記述があるが、先日の新聞で尼崎市が司法書士会と連携したという報道があったので宍粟市でもそういった連携ができないのかと思った。
事務局	宍粟市の司法書士会にも市との合同相談会の実施等の相談をしたが、諸事情によりなかなか実施が難しいとの回答であった。今後も相談は重ねていきたいと考えている。
委員	空き家の所有者が、その空き家に住んだことも行ったこともないというケース（相続のケース）が多くなっている。また、そういった方が自治会費を払う理由が分からないとして自治会費の支払いを拒否するケースもあると聞いたので、相続された方への相談対応なども受けてあげることが大事だと思う。加えて遠方居住者なども電話等で相談できるということも記述した方が良いと思った。 協議終了 3 閉会挨拶 ・副会長挨拶