

平成30年度稲美町空き家等対策協議会議事録

1 日 時 平成31年3月26日（月）15時30分～17時05分

2 場 所 稲美町役場新館4階コミュニティセンターホール

3 出席者

(1) 委 員 稲富会長、栗林委員、岩本委員、長谷川委員、稲垣委員、松本委員、
大西委員、永田委員、三井津委員

代理出席：藤田経営政策部長（古谷委員 代理）

欠席：黒石委員

(2) 行 政 高木都市計画課長

(3) 事務局 田口企画課長、赤松政策・行革係長

4 会議の概要

1 開会

2. 会長あいさつ

3. 委員の紹介

4. 副会長の選出

5. 経過説明

6. 協議事項

(1) 平成30年度空き家等対策に係る施策の取組状況について

①空き家バンク・空き家活用支援事業補助金制度の啓発

②自治会長会研修会での講演・事例発表

③危険度ランク3・4の空き家の状況について

(2) 国・県の状況について

(3) 稲美町空き家等対策計画について

(4) その他

7. 閉 会

5 議事録

【1. 開会】

【2. 会長あいさつ】

2年前、空き家等対策計画を策定し、現在、施策の実施状況などの確認を行っている。本日は、平成30年度の稲美町の取り組み状況や、国・県などの状況を報告いただく。よろしくお願いいたします。

【3. 委員の紹介】

交代および新任委員の紹介。

【4. 副会長の選出】

副会長：長谷川委員

〔副会長〕 空き家は身近な問題であり、自身の範囲で意見を申してまいりたい。よろしく願います。

【5. 経過説明】

〔事務局〕 平成27年5月26日「空家対策等の推進に関する特別措置法」施行。本町でも平成27年度末に本協議会を組織。平成28年度、空き家等対策計画を策定。平成29年度、空き家等苦情相談窓口、利活用等相談窓口、空き家活用支援補助、空き家バンクを創設。

本日は平成30年度の取組状況や国・県の状況を説明します。

【6. 協議事項】

(1) 平成30年度空き家等対策に係る施策の取組状況について

①空き家バンク・空き家活用支援事業補助金制度の啓発

〔事務局〕 次第、空き家等対策計画、進行管理表により、平成30年度までの取り組みを説明。

②自治会長会研修会での講演・事例発表

〔事務局〕 資料9～10ページ。自治会長会研修会の事例紹介。

〔委員〕 525件の空き家はいつの時点だったか。

〔事務局〕 平成27年度です。

〔委員〕 うちの自治会では、この2年の間に3件増えた。うちで3件なので、稲美町全体ではもっと増えているのではないか。また、そういった空き家でも接道のある家、ない家もある。再建築の難しい市街化調整区域の規制緩和も必要と考える。

〔事務局〕 田園集落のまちづくりとして取り組んでいる特別指定区域制度を進めている。

〔委員〕 充分活用できるのに、法律の規制で有効活用ができないようになっているのが現状と考える。法改正も必要なのではないか。

中には古民家再生の例もあるので、利活用の啓発も必要ではないか。

〔委員〕 農家住宅には制限がある。1,000㎡の田があれば農家住宅として資格があるが、地縁のない方が新規に住宅を建てようとする、4,000㎡の農地取得の制限がある。また、農家としての実績も必要であり、ハードルが高い。

〔委員〕 予防や活用は健全な住宅に対する対応であり、措置対応の部分を優先しなければ

ならないと思うがどうなのか。10軒くらいなのであればなんとかならないものか。

[委員] 田園集落のまちづくり協議会を立ち上げた場合、優先的に空き家を一般住宅にするという取扱いはないものか。

[行政] 特別指定区域で設定できる上限は決まっている。地元の意向も大事。制度の要件も変わってきており、ピーク時人口まで設定できていた上限が、協議会を始めた年の人口から10年先に何人かという状況。

現在、北山自治会や金守自治会でも勉強会を開催している。

空き家をメインに新規居住者の地区を設定できないかという話はしている。

[委員] 空き家をメインに活用するのは大賛成である。

[委員] 原則は地縁者の住宅区域となるのではないか。まちづくり協議会の際には自治会にも説明を丁寧にしてあげて欲しい。

[行政] 狭あい道路の解消にも繋がればと考えている。

[会長] 利活用についての意見をいろいろいただいている。委員の意見の中にもあったが、危険度ランクの高い空き家の状況について説明をお願いします。

③危険度ランク3・4の空き家の状況について

[事務局] 平成27年度に実施した空き家実態調査により危険度ランク3および4であった16軒の空き家について、調査当時の写真と平成31年2月の写真で進捗状況を説明。

[委員] 除却完了の空き家とそれ以外の空き家の差はなにか。解消する方向に進まないものか。

[事務局] 空き家でも固定資産税の住宅の軽減がかかっており、それが空き家を除却しない理由のひとつと言われていた。特措法では特定空き家に認定することで固定資産税の軽減を外すという手続きを作っている。現在、稲美町でそこまでの事例は出てきていない。

[委員] 線引き前住宅で取り壊す前の航空写真などを用いて再建築を認めるなど、規制緩和ができないものか。

[事務局] 以前には既存宅地制度はあったが、いろいろな課題もあり、制度の改正があった。特別指定区域においても新規住宅を増やし過ぎると、町全体としてスポンジ化も起こる。空き家問題の解決も含めて全体のバランスも必要。

- [会 長] 除却された空き家の状況はどうか。
- [事務局] 自治会や近隣の方からの相談で所有者の方へ働きかけたもの、ご自身ですすでに対応されていたものなど様々。
- [会 長] 危険度3・4の判定はされていたが、調査以降で同様の判定にまでなっている空き家はあるのか。
- [事務局] 個別の相談の中では聞いていない。
- [委 員] 所有者の方への働きかけはどうか。あまり相談件数はないのか。
- [事務局] 利活用相談窓口を設けているが、本町の利活用できる空き家物件は、通常の市場の流通に回っていると考えている。
- [委 員] 市場では、稲美町の市街化区域の物件は回転が早く、いい値段で売れている。
- [委 員] 取り壊さないとなかなか売れない空き家でも固定資産税の関係で更地にされない空き家がある。
- [事務局] 個人財産ではあるが、町としても長期的に活用の予定がない空き家は、利活用に回していただきたいのがありがたい。
- [委 員] 空き家バンクの状況はどうか。また全国版の空き家バンクもあると聞いたが。
- [事務局] 登録が3件あり、登録を相談中の空き家がまだ別にある。昨年、ポスティングした際には、相談を15件から20件くらいいただいたが、空き家バンクにまで繋がるのは少ない。全国版空き家バンクにも随時反映していく。
- [委 員] 市街化調整区域で200坪くらいであれば固定資産税どのくらいになるのか。6倍になっても許容範囲内であれば除却してもらえるのではないのか。
- [委 員] 売却ができるとしても、解体費用や手続き費用もあり、思っていたよりも安いので、着手されない場合もある。さらに、間違えて先に解体してしまったら、それこそ価値が下がってしまう。
- [委 員] 法律の壁で動けない部分もある。
- [委 員] 町も補助金を用意してくれている、リフォームを推進するなど、さらに固定資産

税の軽減など拡充すれば、もう少し広がるのではないか。明治の時代に建った家はしっかりしているので、リフォームしても使える。

〔事務局〕 親元近居の補助金では、現在、リフォームも対象となるよう拡充している。空き家の解消にも繋がればと思っている。

〔委員〕 18万円に魅力はあるのか。180万円ならばわかるが。

〔事務局〕 きっかけになったというアンケート結果はいただいている。

〔委員〕 空き家活用補助はいくらか。

〔事務局〕 国・県の支援があるので、150万円の補助がある。
そもそも親元近居の補助金を設定した積算は市街化調整区域での固定資産税の3年分を補助しようと18万円とした。併給はできないが、これが他の住宅取得の支援の金額の基準にもなっており、薄く広く支援をしている。

〔委員〕 市街化調整区域は都市計画税もかからず、市街化区域で家を買うよりも大きな土地を持てる魅力がある。

稲美町は車さえあれば買い物など生活には便利な町である。

(2) 国・県の状況について

〔事務局〕 資料11～14ページ、国土交通省とりまとめ資料の抜粋により、全国の空家等対策の状況について説明。

資料15～16ページ、兵庫県の取り組みとして、県制作の「空き家発生等予防の手引き」を紹介。

〔委員〕 古民家物件の改修事例などを紹介すれば、いい宣伝になると思う。

(3) 稲美町空き家等対策計画について

〔事務局〕 計画の変更に関することが協議会の所掌事務であり、本日の協議を受け変更の必要性について協議をお願いしたい。

〔会長〕 具体的施策の話にはご意見をいただいたが、計画の見直しについてはいかがか。

〔委員〕 委員名簿は古いままでよいのか。

〔事務局〕 策定時の委員となっている。本日の委員は本日の議事録を作成し、情報公開していく。

〔委員〕 今回県で作られた冊子はよいものだと思う。町でもパンフレットや広報など空き家活用の方法論を啓発していくようにすればどうか。

〔委員〕 全国の動きや近隣がどうこうではなく、稲美町で課題が大きければ稲美町独自で先行してもよいのではないか。

〔委員〕 平成33年までの計画であるので、平成32年度に見直すのが現実的と考えます。

〔会長〕 計画自体の見直しの必要性はなしということによろしいか。

〔委員〕 異議なし。

(4) その他

〔委員〕 防犯面や安全面から小さい子どもが勝手に入ってしまうような入口が開放されている空き家は危ないのではないか。

〔事務局〕 適正管理のお願い文書を送る際にそういった文面も追加するよう担当課と相談します。

【7. 閉 会】

〔副会長〕 お忙しい中、ご議論いただきありがとうございました。本日は、お疲れ様でした。