

令和7年度 第1回 朝来市空家等対策審議会 会議録

- 開催日時 令和8年1月16日(金) 午前10時30分から12時まで
- 開催場所 朝来市役所本庁舎本館 4階401・402会議室
- 委員出欠

出席者	欠席者
安枝 英俊	中山 弘樹
縄田 諒	
阿野 真由美	
小田 正儀	
山本 正之	
勝山 清	
椿野 純夫	
森 崇志	
藤岡 孝浩	
福本 利正	
西垣 善夫	
木戸 政視	
吉川 昌一 (代理：鷹野 真治)	
田中 良人	

(敬称略)

- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 会長及び副会長の選任
安枝英俊副会長が会長に就任、縄田諒委員が副会長に就任
- 4 成立宣言
委員14名の出席により会長が成立を宣言
- 5 朝来市の空家等対策状況について

事務局	【資料等に基づき説明】
会長	朝来市 地域の空き家対応マニュアル(案)について、各事例の特徴を知りたい。
事務局	【説明。マニュアル(案)のため事例内容は会議録掲載省略】
委員	マニュアルはいつ完成するのか。また、掲載内容に関する相談はどこにすればよいのか。
事務局	マニュアルの完成は今年度中を予定している。各区長会にて情報提供のお礼と合わせて報告できればと考えている。 掲載内容に関する相談は基本的には都市政策課が担当する。しかし、例えば空き家バンクや活用の補助金であれば市民協働課、店舗利用するための補助金であれば経済振興課が担当のため、担当が分かるようであれば直接そこに相談してもらえばよい。不明であればこちらからへ担当に繋ぐので都市政策課へ相談いただきたい。

委員	資料（１）に記載の朝来市空家等実態調査件数は、住宅・土地統計調査のその他空き家数に相当するものなのか。
事務局	令和２年度に基礎調査として各区長に空家の抽出を依頼し、それに基づいて調査したものであるが、基本的な考えとしてはその他空き家数に近いものと考えている。
委員	資料（６）の代理受領制度について、今年度の４月から実施したということだが利用状況が知りたい。
事務局	今年度の補助金申請７件中、２件が代理受領制度を利用している。
委員	空き家に対して地域の関わりも持とうとしているが、中々スムーズにいかない。地域でできることも難しい。空き家の活用について興味を示す者もいるが、昔の家は広すぎて活用することも限られている。
会長	地域で全て解決するのは難しいとは思いますが、例えば自治体の相談窓口につなぐことや専門的なことはここに連絡してくれということ投げかけたりすることが考えられる。所有者が自分で相談に行くのは中々できないと思うが、区長から言ってもらうことで動き出すことがあると思われる。
委員	やれることはやっているが難しい面もある。行政につなぐ状況ではない場合もある。
事務局	最近は地域の繋がりが薄れている状況もあり難しい面もあると思われる。市としても地域で全てに対応してくれというものでももちろんないが、地域に昔からいる方とかである程度付き合いがあったり連絡が取れる方については可能な範囲でお願いしたい。
委員	体験住宅の状況について知りたい。
事務局	市内で川尻・林垣・竹田・与布土の４軒があり、現在の入居は川尻・林垣の２軒がある。累計では２３組４９名であり、定住や二地域居住といった利用が１１組２２名ある。
会長	朝来市 住まいのエンディングノートの全戸配布はノートと周知チラシを全戸配布したのか。チラシのみ全戸配布したのか。
事務局	ノートとチラシを全戸配布した。
会長	来年度も同じように全戸配布するのか。
事務局	希望される方にはお渡しするが、基本的には再度の全戸配布は考えていない。本ノートを記載して保管してもらったり、話し合ってもらうことを想定している。
会長	市内に空き家を所有しているが市外に居住している方にこういったことを考えてもらうのも大事であり、その辺りにどう周知していくかがポイントになる。所有者の情報があれば送付することはできると思うがいかがか。
事務局	市外在住者への周知として、一つの選択肢としては固定資産税の通知の際に周知していくということがある。今回リーフレットの同封を予定しているが、これを続けていくのか、別の方法を検討するかという点があり、その中でエンディングノートの同封というのも一つの検討項目になってくると考えている。
会長	エンディングノートは枚数が多すぎて途中で断念することが懸念される中、これは４ページとかなり圧縮して書きやすく工夫されているのはよい。一方でこれをどう使っていくかも大事で、書いた後そのままタンスの中に入れていても意味がない。困ることがあったり相談したいことがあれば誰かに相談できるという仕組みが大事。例えば遠方に住んでいる空き家所有者にも同じものを同封し、最後に今空き家を持っていて困っていることとか、何か漠然とした不安だったりを教えてくださいという形にして、それですぐ窓口でも相談を受けるということをすると遠方所有者と連絡が取れる。おそらく各区長が困っているのも地域外で連絡が取りにくい所有者とどう繋がるかということだと思うので行政で一定のサポートや働きかけをしないと難しい部分がある。固定資産税の通知書の中にエンディングノートを同封しそのことについて話してくれる形ができれば考える。 また、空家等対策計画を見直すタイミングで空き家所有者に対してアンケート調査を

	<p>すると思われるが、某市で私がお願いしたのは、アンケートの最後に今空き家を所有して困っていることを書いてくださいという形にすること。連絡先を教えてもらえればこちらから相談を具体的に聞きますとするとたくさんの方が情報を書いてくれた。その市では電話でやり取りをして問題解決したり所有者の不安が減ったという話も聞いている。やはりそういう働きかけをしていかないと状況は中々動かない。実際聞いた話では、遠方に住んでおりその空き家に住んだことがなくて地域へ迷惑をかけているか心配だがどこに相談したらいいかわからない話があった。そういったことも話を受ければ実際に地域に繋げることができる。</p>
副会長	<p>株式会社クラッソーネとの連携協定について、様々なシステムが利用可能になったとのことだが、利用状況はどうか。</p>
事務局	<p>12月末時点での利用件数の報告が届いており、シミュレーター結果閲覧数は累計141件あり、解体の申込は7件となっている。</p>
副会長	<p>このシステムを利用した方々は多少なりとも空き家に対して何か動きを取ろうという意思があると思われる。これが把握できているのであれば今後の空き家対策にあたって非常に有効なデータになる。</p>
会長	<p>マニュアルについて、空き家バンクの内容をもっと詳しく書いた方がよい。朝来市の空き家バンクと他との大きな違いは、成約する直前に地域、移住希望者、所有者の三者で協議の場を設け、地域のルール等を確認する場の段取りをしている点にある。空き家バンク経由で来る人はちゃんと地域のことをわかってきてくれるから安心だという話も聞く。そういった体制であれば地域でも所有者に対して、手放すなら空き家バンクに登録しましょうということが周知しやすくなる。他の自治体にもそうするよう勧めている。そういう意味でもすごく特徴的なものだと思うので、ぜひマニュアルに入れてもらいたい。</p>
委員	<p>地域全体の詳細は分からないが、空き家の草刈りを地域として実施しているところもある。所有者に対しては適切に管理するよう伝えても「わかりました」と言うばかりで対応されないケースも多い。特に困っている地域もある。</p>
委員	<p>空き家バンクで移住する方は市が説明していることもあり比較的協力的な方が多いが、そうでない場合に地域に協力的でない方もいる。空き家バンク利用者以外にもそういった地域への説明をしてもらえればよい。例えば空き家の改修補助金などを利用する場合は入居者が把握できるはずなのでそういった地域との話し合いや地域状況を伝える機会を用意してもらえたらと考える。</p> <p>また、ごみ屋敷になっているような空き家もあり所有者の財産として勝手に処分できないと言った苦情を聞いている。</p> <p>最近の傾向としては、以前は3世帯同居家族がほとんどだったが、最近はおじいさんおばあさんがいて、子供は都会にいるというケースが多い。そうすると空き家が増えてくる。それから一人暮らしの若者も増えており、どうしても人口減少になる。</p> <p>その他に、移住をして来た方にどういう理由でこの地域に来たのかを聞くと、子供がいて学校も近いショッピングセンターもあることからここに来たということだった。そういうことも参考にしてもらえればと思う。</p>
委員	<p>同様に、子供達が都会におり帰ってこないケースでは、父母が高齢者となりだんだんと病気で入院や施設入所により空き家となる。その場合でも子供達は帰ってこないまま連絡が取れないものもあり家も傷んでくるといったものが増えている。</p> <p>空き家バンクに登録したとしても利用者は店や農業をやりたいので条件が合わないことも多い。</p> <p>空き家によっては活用のために簡易宿所にすることも検討されているが、消防法などの決まりもありお金もかかるし難しい面がある。上手くいかない面もあるが空き家に対していろいろと対策をとっているような状況である。</p>

委員	<p>地域に半壊状態の空き家もあるが、お金がないからできないといったことや、権利者である相続人がたくさんいるケースや土地と家屋の所有者が異なるもの、権利者の仕事の都合で連絡が取りにくいものもあり話がまとまらないような状況にある。</p>
委員	<p>市の解体補助金の事前調査に関わっている立場だが、令和元年から関わる中で徐々に調査件数が下がっているのを感じている。</p> <p>空き家の傾向としては5年以上放置すると空気の流れも止まるため状態も悪くなる。所有者にも連絡が取りにくくなっていくため少しでも早くから連絡を取るべき。</p> <p>マニュアルは完成したら自分の区の役員にも配りたいと考えているためそういったことも配慮していただきたい。</p> <p>空き家の所有者と連絡を密にすることについても個人情報の関係から難しい面もあるため行政と地区で連携しながら今後対応していくべき。</p>
委員	<p>とある事例を参考として伝える。所有者が空き家の買い取りをする業者へ頼んだというものだったが、所有者が金銭を支払う形だった。支払った額の多くは調査費用だった。登記は変更されておらず、買った業者が仲介し、次の買い手が見つかったら登記するというもの。買った業者は自分の名義にしないため、次の買い手がいなければそのままになっている。空き家を買取る業者が増えているが今後問題になるケースもあるのではないか。</p>
委員	<p>先ほども出たように、空き家を買いますよというところは注意がいる。空き家の買い取りが増えてきたのは国の相続土地国庫帰属制度が出てきてからだと思う。手放したいという思いにつけこまれるようなケースも考えられる。</p> <p>相続土地国庫帰属制度は審査に1年以上かかり、承認されれば管理費相当の負担金も原則20万円発生する。手続が進めば、確実に国の各省庁への引き取り、名義変更がされる。やはり大変な手続のため、民間業者に依頼することになる場合は、名義変更がされ、管理義務を免れることができるかという点には注意する必要がある。</p> <p>また、相続人が全員いないという場合であれば相続財産清算人を申し立てるという方法になるが、地区で申し立てるとするのは負担が大きい。自分の土地の横の土地を買う形の依頼を受けて手続をしたことはあるが、それは当事者として土地が欲しいからお金がかかってでもやる。一方で地区が申し立てる場合は、空き家の問題が解決すれば地域のためになるという間接的なもののため、市や国がある程度補助していかなければならないのだと感じている。</p>
委員	<p>制度としては先ほど出たようにいろいろと新しいものができているのでパターンに合わせて利用することになるが、結局はお金の問題になる。相続土地国庫帰属制度も建物があると利用できないので建物を壊さないといけない。ではその費用は誰が持つのかとなり、申立人が払うことになるというのが難しい問題となる。</p> <p>自分達も清算人として選ばれる場合にできるだけ円満解決を目指している。ただし例えば神戸市は積極的に行政が申立てをしているが比較的売却しやすいという要素があるが、これが周辺地域になってくると売却が難しくなる。</p> <p>また、逆に地域からするとどんな人でも購入してもらえたらいいという訳にもいかないため清算人の立場でも悩むときがある。区長へ連絡して相談することもあるので、清算人が選任されたことを知った場合は地域からも積極的に声をかけてもらえれば情報共有ができる。お金の問題はあるがお互い知恵を出しながら頑張ることになる。最後は行政が積極的に申立て等も含めて実施していただけたらよい。</p>
会長	<p>行政側からの申し立ても必要ではないかということに対して事務局の意見はあるか。</p>
事務局	<p>市としても財産管理制度について検討する状況ではあるが、1つはそこに至るまでに解決するということが一番大事と考えており、今回のようにエンディングノートやマニュアルの作成をしている。土地と建物の所有者が異なる場所の解決についても、そこに所有者が住んでいる段階であれば解決できるような問題もあると考える。</p>

	<p>資料にあるとおり市内に活用の目的のない空き家が1,500件弱ある中で、市だけでは中々解決することは難しい。一方で地区だけでは解決に至らないような、例えば所有者が分からないような案件もあると思われるので、窓口の都市政策課へ相談いただきたい。地域と一緒に市が汗をかくことが大事と考えている。常に空き家の情報共有を密に行うということは難しいと思われるが、困った事態になる前にお互い情報共有しながら解決の道に進んでいけたらと考えている。</p>
委員	<p>昨今、古民家を改装して飲食店等にするケースも見受けられる。また先ほど意見のあった宿泊所については、やはり不特定の方が宿泊する施設、旅館やホテルということになると消防法により消防設備をつける必要があるので理解いただきたい。</p>
委員	<p>地域の空き家対策で苦労されていることを聞く機会として今回実態を知ることができてよかった。他市町でも地域ごとに独特の問題もあれば共通の課題もあり苦労されていることを感じる。やはり地域と行政が一体となって取り組んでいるところは対策の進みがよいと感じる。いろいろな情報交換によって解決に繋がる場合もあるためそういったことの必要性を感じた。</p>
会長	<p>今回のマニュアルは地域だけではなく行政と両輪でやりますというニュアンスを入れてメッセージとして示すことが大事と感じた。</p>
委員	<p>建築の実務をしており、事例を紹介する。住宅の居住者が子供のいる遠方に引っ越す関係で相談を受けた案件であり空き家となる住宅のマッチングを行った。居住者は引っ越すまでに全ての手続を完了したいというもので上手く完了することができた。このケースでは空き家になる前だったので現所有者と新所有者との間で残置物等の扱いを調整することができた。</p> <p>空き家になってからは改修工事の費用が多すぎて難しいと感じる。空き家が欲しい人は大体総費用として1,000万円が上限になる。田舎の家は大きいので購入して改修してとなると費用がかかりすぎてしまう。このため、空き家になる前のマッチングというのが大切だと感じたきっかけとなった事例である。</p> <p>こういった中で気になるのは、住まいのエンディングノートについて、これをどう使っていくかを市でも考えて進めてもらえればと思う。住んでいる状態でも相談できる窓口があるというのがとても大切。</p>
会長	<p>大事な指摘だと思う。市町では空き家になってからの相談窓口だけではなく、空き家予備軍に対しても相談できる窓口を置くべきと考える。</p>
副会長	<p>自分は10年ほど他地域で空き家の調査と分析をしており、所有者と地域の方にアンケートで意見を聞いてきた。その中で、空き家になっていない住宅でも高齢者が一人で住んでいるというものたくさんあった。子供がいる都会に自分も行くという考えもある中で、生まれ育ったその場所を離れたくない、土地や建物が自分のアイデンティティと感じてそこに住んでいたいという思いが強い方がたくさんいる。一方で今後5年10年も自分がこの家を維持していくことは不可能だとも感じておりジレンマを感じている方もたくさん見受けられた。そういう方々にどうケアしていくのかはすごく大事なことだと思っている。特定空家等などの地域に悪影響な空き家を除却していくことも当然重要だが、綺麗な空き家であったり、空き家予備軍というものを今後どう対応していくのかを、行政と市民で密に連絡を取り合って対処していくのがとても大事。</p> <p>今回この空家等対策審議会に参加した中でこれだけ多くの方が集まって意見がたくさん出るのは非常に珍しいことだと思っている。様々な意見が出て市民と有識者と行政が意見交換できる場というのは非常に重要なので協力できればと考えている。</p>

6 その他

7 閉会