

令和5年度 播磨町空き家等対策協議会 議事録

1. 日時及び場所

令和6年3月22日（金）13:30～14:43

播磨町役場 第2庁舎 会議室1

2. 会議に出席した委員（委員10人中9人）

佐伯 謙作 委員 中島 直實 委員 衣笠 誠一郎 委員 稲富 恭 委員
中西 勉 委員 佐伯 志朗 委員 森 伸二 委員 松岡 栄治 委員
辻本 浩司 委員

3. 会議を欠席した委員

正木 隆資 委員

4. 事務局職員

部長 坂上 哲也

都市計画課 課長 安立 圭一 課長補佐 平郡 健資 係長 大治 雅敬

5. 議題及び議事要旨

（1）開会

（事務局より播磨町空き家等対策協議会条例第7条第2項の規定による過半数以上の委員の出席による会議の成立を報告）

（2）委員紹介

（事務局より各委員の紹介）

（3）あいさつ

（佐伯町長あいさつ）

（4）会長、副会長の選出

（稲富委員を会長、正木委員を副会長に選出）

○会長

失礼いたします。引き続き会長を務めさせていただきます、稲富です。よろしくお願いいたします。

本年は年頭から能登半島の方で大きな地震がありまして、被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます。熊本地震のときもそうだったんですけども、今回の能登半島地震もやっぱり空き家がですね、防災という面だけではなくて復興の大きな妨げになっているってことはたくさん報告されております。自然災害に対する備えという意味からも空き家対策の重要度がますます増していると思います。

この播磨町は空き家率、全国的にも低いところではありますけれども、南海トラフ、それから山崎断層とリスクはかなり抱えているところかと思っておりますので、今回ですね委員の皆様ご意見、

それから職員の皆様のお考え等を反映しながら上手く空き家対策を進められたらというふうと考えております。では本日もよろしく願いいたします。

それでは、次第に従いまして進めさせていただこうと思います。本日は報告事項が3件、協議事項が1件ということで用意していただいております。

それでは、会議次第5の報告事項に入りたいと思います。まず、播磨町の空家等対策における今年度の取組み状況ということで、事務局より説明をお願いいたします。

(5) 報告事項

○事務局

それでは、報告事項の1点目としまして、「播磨町の空家等対策における今年度の取組み状況について」ご説明いたします。資料1をご覧ください。

こちらは、平成27年の空家対策特措法施行から、これまでの町の取組みをまとめたものです。令和4年度以前の取組みにつきましては、資料に記載のとおりですので、説明は省略させていただきます。各自でご確認いただきますようお願いいたします。

本日報告させていただくのは、令和5年度の取組み状況となります。まず、令和5年4月には、播磨町空家等対策計画の一部改定を行いました。こちらは、昨年度の空家等対策協議会でも説明させていただき、令和4年10月の機構改革に伴う部署名及び役職名の変更、また、県の空家特区の活用について計画に規定をしたことによる改定です。

次に令和5年6月には、株式会社クラッソーネと空き家除却推進に係る連携協定を締結しました。株式会社クラッソーネは、愛知県名古屋市に本社を置く解体工事会社の紹介サービスを事業内容とする企業で、いくつかの質問に答えるだけで解体工事の概算額が表示される「解体費用シミュレーター」や解体費用に加えて解体後の土地売却査定価格の概算額も算出できる「すまいの終活ナビ」を提供しています。自治体と連携した空家の解体工事検討の促進にも取り組んでおり、播磨町としても空家の適正管理を促進する取組みの一つとして連携協定の締結に至りました。令和5年6月の時点で、全国63の自治体と連携実績があり、兵庫県では神戸市、尼崎市に続いて3例目の協定締結となりました。

主な連携内容は、空き家所有者に対して、播磨町版のすまいの終活ナビを紹介すること、空き家処分の進め方がわかる印刷物を空き家所有者に提供し、解体工事に関する情報を提供することとなっております。播磨町版のすまいの終活ナビについては、播磨町のホームページからアクセスが可能となっております。

また、連携協定によりクラッソーネが作成したリーフレットについては、参考資料3として本日お配りしておりますので、ご確認いただければと思います。

次に令和5年12月13日に空家等対策の推進に関する特別措置法の改正法が施行されたことに伴い、播磨町空家等の適正管理に関する条例及び播磨町空家等対策協議会条例の改正を行いました。今回の条例改正は、法改正による条ずれ対応による改正であり、条例の内容に変更はありませんので、条例改正の説明については省略させていただきますが、法改正の内容について少し

説明をさせていただきます。参考資料4をご覧ください。国が作成した空家特措法の改正に係る資料です。使用目的のない空家の増加及び除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があるということから空家特措法の改正が実施されました。

改正の概要としては、資料にあるとおりですが、主なものとしては、用途変更や建替え等を促進するための空家等活用促進区域の設定が可能となったこと。空家等の定義として新たに管理不全空家等が規定されたこと。特定空家等の除却に係る緊急代執行の制度が創設されたことが挙げられます。

空家等活用促進区域は、市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進するもので、兵庫県の条例による空家等活用促進特別区域の指定制度と似た制度となっておりますが、県条例による特区制度では、特区内の空家所有者に市町への空家情報の届出が義務化されますが、空家特措法による空家等活用促進区域制度では空き家所有者からの空き家情報の届出制度は無いということが両制度の主な違いとなっております。

管理不全空家等は、これまで空家特措法に規定されていた、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家である特定空家等に加え、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家として新たに空家特措法に規定されました。管理不全空家等に該当した空き家に対しては、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができ、また、指導に対して状態の改善が行われない場合には、必要な措置について勧告をすることができることとなっております。そして、勧告を受けた管理不全空家等については、特定空家等へ勧告が行われた場合と同様に敷地の固定資産税の住宅用地特例が解除されることとなっております。

なお、管理不全空家等に該当するか否かの判断方法等につきましては、特定空家等の判定と同様に播磨町特定空家等判定マニュアルを用いて評価点数を算出し、副町長及び各部長にて構成する播磨町空家等対策推進本部にて判断を行うことしております。

最後に緊急代執行は空家除却の代執行において、通常必要な命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度として創設されました。緊急時の想定としては、災害その他非常の場合が想定されています。以上が、空家特措法の改正概要となっております。

次に資料に戻りまして令和6年1月19日に上野添・北野添地区が空家等活用促進特別区域に指定されました。こちらにつきましては、二つ目の報告事項において説明をさせていただきます。

また、空家等活用促進特別区域の指定に合わせ、空家等バンクの登録促進及び空家の有効利用推進を目的とする播磨町空家等バンク活用支援事業補助金交付要綱を定め、補助事業を開始しました。こちらについても、三つ目の報告事項において後ほど説明をさせていただきたいと思っております。

以上で播磨町の空家等対策における今年度の取組み状況についての報告を終わります。

○会長

はい、ご報告ありがとうございました。本年度の取組みについてご報告いただきました。今い

ただきました報告についてご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。また、後ほどありましたらお出しただければと思います。

それでは次の報告事項に入らせていただきますが、よろしいでしょうか。

では次の報告事項は、上野添・北野添地区における空家等活用促進特別区域の指定についてということで、先ほどもご説明いただきましたけども、事務局より改めて説明をお願いします。

○事務局

それでは、上野添・北野添地区 空家等活用促進特別区域の指定についてご報告いたします。資料2をご覧ください。この資料は県の空家特区指定に係る縦覧図書で県のホームページにも掲載にもされているものとなります。

この空家活用特区は、兵庫県において令和4年4月に施行された空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例により、空家等の活用を特に促進する必要がある区域について、市町から県に申出を行い、審議会での意見を聴取した上で県が特区を指定するものです。特区に指定されると、特区内の空家の所有者は現在の活用状況や今後の活用計画について市町に届出を行うこととなります。町の空き家対策として、この空家活用特区条例の活用による、流通促進、活用支援等を軸とした空家等の利活用の促進を昨年度に空家対策協議会へも説明させていただき、了承を得られたことから、空家等対策計画に空家活用特区の活用を記載し、今年度10月に、兵庫県へ指定申出を行い、令和6年1月19日に上野添・北野添地区に空家等活用促進特別区域の指定を受けました。

資料2の1ページをご覧ください。空家特区の名称、土地の区域、指定年月日の記載があります。指定区域については、上野添1丁目から3丁目、北野添1丁目から3丁目ですが、北野添1丁目のみ一部となっているのは、北野添1丁目の市街化調整区域を除いているためです。続いて2ページには指定区域の位置図、3ページには指定区域図を掲載しています。続いて4ページには空家等活用方針として指定地区の空家等の活用に係る目標及び市町連携団体について記載しています。空家等の活用に係る目標については、記載のとおりですが、指定区域は町の中でも利便性が高く、住宅等の需要が高い地域であることから、空家特区指定による空家情報の届出制度を活用し、利活用に向けた働きかけを実施することで、移住・定住・交流を促進し、中心市街地の空洞化の防止も図っていきたいと考えています。市町連携団体は、特区指定に当たり、町と連携して事業に取り組んでいく連携団体として、兵庫県宅地建物取引業協会加古川支部と連携して利活用等への働きかけを実施する予定であり、連携協定を締結に向けて最終の調整を行っておりますが、3月25日に連携協定を結ばせていただく予定で調整しております。

なお、特区内の空き家所有者に対しては、空き家情報の届出が必要となる旨を町から通知しますが、連携団体との協定締結等の準備が整い次第、通知をしていきたいと思っております。

なお、令和6年度については新たな空家活用特区の指定申請については、予定しておりません。この理由としては、この度の指定が1月になったというところで、まだ空家特区制度の運用をひと通り終えることができていない状況であるというところと、業務量であったり、事務処理

のノウハウの蓄積にはしばらく時間が必要と考えられるため、令和6年度中の指定は予定しておりませんが、昨年度にご議論いただいたとおり、全体的な方針としては順次指定申請を行うこととしており、今後適切な時期に地元説明から進めてまいりたいと考えています。

以上で上野添・北野添地区「空家等活用促進特別区域」の指定についての報告を終わります。

○**会長**

はい、ありがとうございます。ご報告いただきました件につきましてご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

地元で説明会をされた時に何か地元の方から意見等はありませんでしたでしょうか。指定するに当たってですけれども。

○**事務局**

そうですね。指定するに当たっては、自治会長会で地元の自治会長様にご説明させていただいたんですけども、特段の反対意見等っていうのは出ていなくてですね、スムーズに指定の方が進められたと思っております。

○**会長**

そうですか。

○**委員**

すいません。

○**会長**

はい、お願いします。

○**委員**

はい、質問じゃないんですけど、ちょっとお聞きしたいのが、多分この指定区域の南側はほとんど区画整理地だからもうそんな必要はないんだろうということなんでしょう。逆に JR の北側は何ですかね、先ほど町長がおっしゃっていたようなああいう計画があるからというのもあって。

○**事務局**

はい、今回土山駅北の方を含めなかったのは委員のおっしゃる通りで、別事業として動く見込みがあったものですから、それと干渉してはいけないなというところで外しております。

○**委員**

はい。先ほどの話しでもありましたけど、今回ここを定めて、順次広げていく予定とかはあるんですか。

○**事務局**

はい、その辺りも昨年度お話ししたところでございますけれども、基本的には区画整理地はある程度行政がてこ入れせずとも流通のほう図っていきけるのかなというところで、基本的には二子ですとか古田ですとかそういった村中あたりですとか、浜手の方ですとか。

○**委員**

浜手の方は先ほど町長がおっしゃたように。

○事務局

そういった話しもありますので、その辺りとの進捗状況とか兼ね合いを見ながらというところ
でございます。

○委員

なるほど。

○委員

そうですね、調整区域もね、古田の方や二子の方になってくるから、どこするかという話しに
なってくるね。

○事務局

今のところ、次にもし指定申請するタイミングが来れば、古田の方ですとか二子ですとか、そ
の辺りが候補としては挙がっていくところです。

○委員

はい、分かりました。ありがとうございます。

○委員

いいですか。あの、南部コミセン地区なんですけど、この前課長が来て宮西とかあっちの方は
道路が狭いと、そういうふうに言ってんけど、あれ以外の北側はせえへんの。一応まず南の方、
綺麗な道路した後、こういうあれはせえへんの。

○事務局

あの、道路整備を別に念頭においているアンケートではないので、どうやったら住み良い町に
なるかというところで、まずは、住民さんのご意見とかお考えを伺いたいというのがアンケート
の趣旨でございます。

○委員

この前よう分かりましてね、話し聞かせてもらって。みんな喜んでたんですよ。それで都市計
画がええことしてくれるなという話しになっとな。その上にこういう空き家バンクでね、上の
方まで来るのかなと思って、今質問させてもらったんで、まず道路を広くせなあかん。まずそれ
からよろしくをお願いします。

○会長

ほか、よろしいでしょうか。お願いいたします。

○委員

この特区の地域内で、該当するような物件いうたら何件ぐらいがあるんですか。

○事務局

今、町の方では約 40 件ぐらい空き家があるというのは掴んでいます。

○委員

あとですね、この区域の中には集合住宅、マンションですね、結構含まれていると思うんです
けど実際マンションは関係ないんですよ空き家に。

○事務局

そうですね。戸建てですね。

○委員

戸建てですよ。はい、ありがとうございます。

○会長

はい、ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

いいですか。ではとりあえず次に進めたいと思います。

では報告事項の三件目になりますけれども、空家対策関係補助事業の実施及び実施予定についてということで、事務局より説明をお願いします。

○事務局

それでは、空家対策関係補助事業の実施及び実施予定についてご報告いたします。資料については、資料3と資料4を使用して説明いたします。

まず資料3をご覧ください。先ほど説明させていただきました、県の空家特区の指定に合わせて、補助事業として播磨町空家等バンク活用支援事業を開始しました。

本事業は、空家等バンクの登録を促進し、空き家の有効活用を推進することを目的として、空家等バンクを活用するために必要な不動産登記に係る費用、家財道具の撤去等及び引越作業に要した費用の一部を空家等所有者又は空家等利用者に対し補助するものです。

補助金の概要については、資料3にお示ししているとおりで、町全域の空家を対象としており、空家等バンク登録助成補助金については、補助率4分の3で最大15万円、空家等利活用支援補助金については、補助率2分の1で最大5万円を補助するものです。

空家等バンク登録助成補助金については、特区内の空家については、町補助額に対して県補助が受けられることから、県の空家特区の指定に合わせて事業を開始しました。令和6年度以降についても引き続き実施予定としております。

播磨町空家等バンク活用支援事業補助金の説明は以上となります。

次に資料4をご覧ください。こちらは、今後実施予定の空家対策関係補助事業について記載しています。先ほどの空家等バンク活用支援事業に加えて令和6年度から実施を予定している補助事業は2つあり、一つ目は空き家活用支援事業補助金で、空き家を取得し、住宅・事業所として活用する場合の改修費用を補助するものです。本事業については、当初、播磨町空家等バンク活用支援事業補助金と同時に開始を予定しておりましたが、空家特区の指定協議等に時間を要し、特区指定が1月中旬となりましたので、改修工事期間等を考慮すると、1月中旬以降の事業開始では年度内の終了が難しいと思われること、また、今年度の県の補助金の受付期限が終了しているということから今年度の実施については見送り、令和6年度から開始することとしました。

なお、補助要件として、改修工事を行う際の事業者は産業振興の観点も考慮し、町内の事業者限定したいと考えております。

二つ目は、老朽危険空き家除却支援事業補助金で、不良住宅の除却に対する補助です。補助要

件の詳細については、住宅地区改良法に規定する不良住宅を除却するものであること。補助対象者及びその配偶者が住民税非課税であること。空家の適正管理について町から指導又は助言を受けていることなどが要件となります。補助額は補助率3分の2で上限額が133万2千円となります。

これらの補助事業の実施により、空き家の利活用を促進していきたいと考えております。以上で空家対策関係補助事業の実施及び実施予定についての報告を終わります。

○会長

ありがとうございます。補助事業に関する説明をいただきました。本件につきまして何かご質問ご意見等がありましたらお願いいたします。

○委員

空き家所有者ということで空家等バンク登録された所有者、この補助金の対象の経費のところに書いてあるんですが、相続登記が4月から義務化になりますね。その中で、所有者、登記しとかなあかんという意識の中で、それを兼ねた中で、町の方に問い合わせとか、滅失登記をしなければいけないような取り壊す予定があるとか、そういったこと情報というのは官公庁の播磨町の方には特に相続登記に関してはあるんでしょうかね。

○事務局

問い合わせとかいったことですかね。

○委員

そうです、そうです。

○事務局

今のところ特に窓口、お電話でのお問い合わせといったものは目立ってはありません。

○委員

はい、そうですか。法務局の方は1日20件ほどあるように、だいぶその相続に関して非常にやっぱり敏感というか、今言ったのは本局の法務局の方ですが、1日20件ほど問い合わせがあるというのを聞いておりますので、そういったことを踏まえた中で補助が使えることをPRできたらもっと相続登記も進むのかなという気がいたしまして、はい。

○会長

はい、ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、報告事項を終わりました次、協議事項の方に進みたいと思います。会議次第の6になります。播磨町空家等対策計画の見直しについて、事務局より説明をお願いします。

(6) 協議事項

○事務局

それでは、播磨町空家等対策計画の見直しについてご説明いたします。資料5 播磨町空家等対策計画をご覧ください。

このたびの見直し内容としましては、1点目は法改正による条ずれの対応。2点目は、新た

に法に規定された管理不全空家等及び行政代執行に係る緊急代執行に関する事項を計画に追加しようとするものです。それでは、簡単にではございますが、改訂箇所をご説明いたします。

なお、改訂箇所については、赤字で表示しておりますが、法改正による条ずれによる改訂箇所については、内容の変更等はありませんので、説明を省略させていただきたいと思っております。

それでは、まず3ページをご覧ください。用語の定義に新たに管理不全空家等を追加しております。続いて、4ページ目、基本的な方針として、これまでの特定空家等に加えて、管理不全空家等に関する文言を追加しております。続きまして、5ページ目をご覧ください。4の所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項についてというところで管理不全空家等の文言を追加しております。続きまして、9ページ目をご覧ください。管理不全空家等に対する措置や、管理不全空家等への対処に関する事項、また、管理不全空家等に対する必要な調査について文言を追加しております。続いて、10ページ目ですが、管理不全空家等の判断基準について、先ほど説明させていただきましたとおり、特定空家等判定マニュアルにより判定を行う旨を追加しております。続きまして、11ページ目です。管理不全空家等に対して行う空家特措法の指及び勧告の措置、勧告に伴う固定資産税の住宅用地特例の解除について追加しております。また、法改正により新たに規定された緊急代執行に係る規定についても追加しております。続いて、12ページ目ですが、措置に関する手順のフロー図ですが、こちらについても管理不全空家等の判断及び措置の流れ、また、命令を行ういとまがない場合の緊急代執行についても追加しております。続きまして、13ページをご覧ください。こちらでは勧告の措置を受けた場合の固定資産税の住宅用地特例解除の対象として管理不全空家等を追加しております。次に、15ページをご覧ください。管理不全空家に該当するか否かの判断についても空家等対策推進本部において行うことを追加しております。最後に16ページ、庁内の推進体制として、管理不全空家等への措置の担当課につきまして、都市計画課のところに管理不全空家等の文言を追加しております。

計画の改正箇所については以上となります。先ほども申し上げましたとおり、今回の計画の見直しにつきましては、法改正による条ずれであったり、また新たに定義されました管理不全空家等の文言の追加でありまして、計画の方針等についての変更はございません。以上簡単ではございますが、播磨町空家等対策計画の見直しについての説明を終わらせていただきます。

○会長

はい、ありがとうございます。ご説明いただきましたように法改正に伴う修正箇所が多いかと思えますけれども、この空き家対策計画ですけれども令和4年に作成されたものを随時変更見直ししているかと思うんですけれども、本協議会の条例では空き家対策計画の変更及び実施に関する協議をこの場で行うということになっておりますので、この改正につきまして皆さんにご協議いただきたいということになります。

では、今の報告、協議事項につきましてご質問ご意見等がありましたらお願いいたします。

○委員

すいません。

○**会長**

はい、お願いします。

○**委員**

3 ページの四角の中に空家等、特定空家等、管理不全空家等のこれがそれぞれの定義だと思わんですが、管理不全空家等というのはこれ実際、特定空き家等との関係は実務上これいきなり特定空家等にもっていく前に 1 回ちょっと管理不全空家等で必要なことをやってからっていうふうな運用の仕方っていうことになるんですかね、実務上は。

○**事務局**

実際に申しますと、必ずしも特定空家としてこちらの方が認定する前段というか前置すべきものとして、管理不全空家等っていう定義が追加されたわけではないというのが法律上の話でございませぬ。

ただ、これまでその法改正の趣旨から言いますと、本当に危険だっていうふうになる前に何らかの手を打つてということが重要であろうと、こういうようなところで追加をされたというようなところでございませぬので、私どもとしては管理不全空家等の内から特定空家等を指定するというような発想はあまり持ってないというのが実際でございませぬ。

○**委員**

はい、分かりました。ありがとうございます。

○**会長**

法改正に伴って何かガイドラインみたいなものはちょっとは示されたりしたんでしょうか。

○**事務局**

はい、一応ガイドラインは示されております。ただ、ここに書いてある割とその通りで、このまま放置しておくところっていうようなものです。

○**会長**

そうなんです。結構アバウトなガイドラインなんです。

○**事務局**

実例を積み上げていかないと実際のそのスムーズな運用っていうところには時間かかるのかなというふうに思っております。ただ、兵庫県の県内の他市町から要望が出ているのは、ガイドラインを運用するために、何らか客観的な基準というのはないだろうかみたいな話も一部では出ているということです。

○**会長**

今回の変更箇所だけではなくて実施に関してご意見いただくという形でもよろしいですね。あの広く全体的に計画につきまして何かご意見がありましたら、そちらの方も含めてお願いいたします。

○**委員**

町内で空き家となっている住宅等で所有者が不明で、固定資産税等の送付がされていないというようなケースってというのはあるんでしょうか。

○事務局

特にそういった案件まで至っているというのは、都市計画課の方では把握しておりません。

○事務局

現状、こちらの方で空き家になったところは地域の方々から情報が寄せられるわけなんですけど、そちらに対応している中でも所有者がわからないとかってというのが今のところないので、委員のご質問に関しては無いというような判断になりますね。

もちろん、ただその空き家として問題になってないけども、所有者が不明っていうのはもしかしたらあるかもしれないですけど、こちらの方でそこはちょっと把握しきれてないというところですよ。問題にまだなっていないのでこちらで調べることができないので、ちょっとこちらでは分からないという形です。

○委員

税務課の方では把握されているはずですよ。

○事務局

当然収納の関係がありますので未納になってくれば、調査の方はされると、納期を過ぎても未納であれば、督促とか催告とかしていく中で郵便が届かないとかいうなかで、相続調査とか色々していくと思いますので、そのときにやっぱり所有者が掴めないっていうようなものは出てくる可能性はあります。

○委員

いいですか。

○会長

はい、お願いします。

○委員

私、石ヶ池の自治会なんですけど、住宅開発されて、一戸建ての住宅が多いんですよ。今度あの二世帯住宅を実施することは困難なんです。なぜかという、100平米とかね、102平米とかいうたらもう一応子供が大きくなって出て行って帰ってきて、親の近くに住もう思とんやという話あったんですけど、そのときに新たに住宅を購入したときにどうですかね補助金ですか。親が家あります、隣の近くを買います、そのときに播磨町に住みたいと言ったときにその補助金が出るんですか、出ないんですか。補助金の制度は無いんですかね。

○事務局

それは空き家であるという想定でですか。

○委員

そうそう。空き家に。親が住んでます、空き家の家があります。そこに子供がね、播磨町に住んで親を見たいと言うて空き家を買いにいきます。そのときに町から補助金とかそういう補助す

るようなあれはないんですかね。

○事務局

住宅リフォーム助成金とかそういうものはありますけどね。ただ上限が、10万円。

○委員

それと結婚して入ってこられたっていうのは、もう若い方、子供さん、そういう方には対象でまたありますね。転入してきたときに一覧表をお渡しさせてもらうので、そこで該当するかどうか判断になります。

○事務局

要件があるので、年齢とか収入とか。

○委員

要件みてせなあかんと。親が住むところに空き家があるからそこに来て、親をみたいと言って、その空き家に対する補助はない。

○事務局

そういうことであれば、今報告させてもらったもの、もちろんこれも条件に当てはまるかどうかというところになります。

○委員

何かそういうちょっと話あったんでね。こういうのに行くから聞いてほしいというちょっと話があったんでちょっと聞いてこうかということで。

○委員

あと介護も障害の方もありますから、これも覚えとってください。それで、福祉か産業かどうかで話、誰かに話してくれたら全部繋ぐように、これもう今年からセッティングしてるので、職員全部繋げにかかります。

○委員

はい、わかりました。それはちょっとまた言うときます。

○会長

親元近居居住に関する直接的な補助金のニーズが結構多いんじゃないかというのが。直接的なものは今は無いということで組み合わせながらですね。

○委員

そういう場合は今町長が言った、福祉とかで相談せなわからんですよ。これ言うたらどうぞはい助成しますは絶対あり得んからね。

○会長

最初からわかってたら、ほな行こかっていうことにもなりますから。

○委員

本人分かってないから、ある程度あかんのかないう話をこっちに持ってきとんですよ。こっちもちょっと聞いてもらえませんか言うから、私も聞いているだけで、あかんもんはあかんですか

らね。

○事務局

もし、具体的なこういうことで考えてるっていうような、ある程度具体的な情報をいただければ私どもとしてもこれ使えそうですねというようなご相談は乗らしていただけるとは思います。

○委員

本人がよう聞かなあかんということだよ。本人が行ってね。

○会長

はい、ありがとうございます。

○委員

ちょっとこれ余談ですけど、先ほどの補助の件ですけどちょっと私はたまたま知り合いの子供さんがもうちょっと大阪の方でいらしたんですけど、親元に、赤ちゃんができたこともあるんですけど、帰ってくる際に、ちょっと年収とかの問題がちょっとあったんですけど、何とかクリアできて、何十万か補助が出てすごく助かった話を聞いたりしております。実際にあれ確かに使いくいのはは使いくいですね。だからそういうふうに事例もあったんでね、すごい良い制度だと思っております。

あの前回の会議の時にも同じこと言ってるんですけど、これ空家等、土地は駄目なんですよ。これ今空き家、古くなったときに除却とか云々という話になってるんですけど、結局除却したら後はほったらかし、ちょっとこの間も人に頼まれて何か会議のときに言うて欲しいということを言われてるんですけどね。ちょっと古宮6丁目あたりなんか結構広い土地があって、元々田んぼですけど、もうほったらかしもええとこで、なんか中にヌートリアかなんかがおるらしくて、それで道端の草なんかも近所の人刈って、道に出てる草とかね、それをされてるんですけどやっぱどこも一緒ですけどみんな高齢化ってきて、これからようせんなっていうような話です。

もちろん無理やいうところも分かって言ってるんですけど、何とかしてあげたいなっていうのが、自治会の方にもちょっと声かけて町内会の方からちょっとプッシュしてもらおうなり、ほな町長も動いてくれるかなと。

私が言いたいのはね、結局これいつも空き家、空き家ばかり言うでしょ。空き家除却した後、更地になってほったらかしたらそんな状態になるわけじゃないですか。そこには何も手立てをしようとしてないのでこれ国が悪いんですけど。

○委員

古宮はずっと催告文出して、それ都市計画じゃなくて産業環境の方でやるんですけど、でもそんなのが発生してますからね。おっしゃることは分かります。

○委員

ちょっとひどすぎるなっていうのは実際ありますよね。ちょっと土地の方にも何か町の方として独自でもいいですからね、なんか土地も含めるとかね、もちろん同じ空家法にひとくくりでは無理なんですけどね、なんか空き家バンクすらやっぱ未だに土地は駄目っていう、除却した

ら空き家バンクなしになってしまうという状況なので、そこをちょっと改善できるもんならしてもらえたら。

○委員

そういった土地でも税の滞納があれば処分をかけて公売できるんですが、ほったらかしの放置地でも税が納められていけば処分のしようがない。

○事務局

逆に処分できてところはある程度流通は進むのかなとは思いますが、ですから地域によってはもちろんその土地のバンクとかやり始めてるところはありますけど、今の時点では播磨町としては、まずは空き家。空き家が大体処分されてるとこは跡地まだ流通しているので、比較的。今さっき言われてたのはもうそういうちょっと放棄地みたいな感じでちょっと違うのかなと。

○事務局

委員がおっしゃるように、やはり私らも空きを片付けて終わりじゃない。もちろんやっぱりそれをね、やっぱり利活用してもらってこそ初めてその空き家をなくした意味があると思うので、その辺の施策については今後、まだ播磨町に関しては空き家率も冒頭にもありましたけど、よそに比べてもかなり低いというふうになってくると思いますのでそこまでの深刻な問題という形になってないんですけど、いずれこのまま進んでいけばそういう話も出てくると思いますので、そうならないようにまた何か方策っていうのをまた考えていかなければならないかなとは思いますが。

○委員

すいません。質問です。こないだ僕ね、西播の方の不動産業者の方のそういう研修みたいなちょっと行かせてもらって部長と課長とその辺一緒にお話させてもらう機会あったんですけど、その人、空き家を狙って不動産売買の方を促進して地域を活性化していくような、そういう活動しよっての方なんです。田舎の方に行くと、ひとかたまりの区域で全部空き家なってるんですよ。だから綺麗にその空き家を全部生き返らして売りながらね、それでそこに誰が住みませんかっていうことで一つの街を作れる形でその人が生き返らしていきよるんですけど、播磨町ではそんな先ほど言いましたように、数ありません。ただ、流通を促進する上で、ただ単にお金持ちでさばってて、東京やどこかにおられて、その土地を流通させることはもうめんどくさい、もう税金払っとくからってという方がほとんどなんです播磨町は。ちょっと播磨町もそのバンクのスタイルもちょっと来年度考えてみて、そういう家を業者さん達に斡旋できるような何か形ができたならというふうに思ってるんです。だから播磨町的空き家等バンクの仕方を新しく作らなければならぬんじゃないかなというふうに思ってるところなんです。そういった際にまた宅建協会さんとできたら、もう流通に持っていきますんでね、その辺のときもし何か方法等ありましたら、またお互いの中での共通理解いうことでまたご意見いただきたいなというふうに思いますんで、どうぞよろしくお願いいたします。

○委員

ちなみに、西播の方はNPOか何かの関係ですか。

○事務局

いえ、普通の会社です。

○委員

お互いいいじゃないですか。行政も綺麗になっていきますし、業者さんとしても。それもなかなか面倒くさいからみんなしたがらないから私が代わっとなねやという話で言われてました。

○委員

龍野の方なんかでしたらね、そういう NPO を作って不動産屋さんが何社か集まってしよるんですけど、結局ね、ええ物件だけそれ持って行ってあかんのはもうほったらし。結局お金なるようなやつだけ触って、だからもちろん動かしようがないかもわからんですけど。

○会長

やっぱり除却とセットで土地を流通させていく施策の必要性ということだったかと思うんですけど、将来的にはやっぱりそういった仕組みが必要になってくるところもありますのでまたおいおい計画にも盛り込んでいくようなことも考えてもいいかなというふうに思います。

○事務局

事務局としましても、この除却した後の土地をどうするっていうのは重要なところだと思いますので、受けとめさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

○会長

ほか、いかがでしょうか。お願いします。

○委員

さっきちょっと話をしたんですけどね、例えば 10 何坪ぐらいの古い分譲地などは敷地が狭いんですよ、もう 20 坪とかいうところもあって、それで私また空き家のこんなんやってくるから壊しとかなまた怒られるのは思って壊してるんですけど、更地の状態にしとかざるを得んですよね。私らは不動産の仕事をしてるかまたいずれ何十年か経ったら、お隣が売ってくれたり買ったりとか何かがあったらええかっていう感じでおいてるんですけど一般の人はなかなかそうもいかないんですよ、実際のところ。何かこういうのちょっと名案はないんですけど、少しでも何か考えて行かないかんのかなという、20 坪ぐらいの時やからね実際、播磨町ではちょっともう売れもせえへんし、あの建物を建ててもちょっと収まれへんですよね。そんなこともあったりしますね具体的には、実際自分のところが持っているものどうしようかなというのがあるんですが、もう 5、6 年なるんかな。実際だからもうほっといて、結局家建てたら税金も安いでしょうから、ちょっともうやいやい言われるまでほっとこかっていうようなことになってるのかなと。

○会長

都市部だったら 2、30 坪でも無理無理に作ってしまいますよね。若い建築家とかが。

○委員

都会だと 20 坪あればねもう御の字なんですけど、この辺りは、昔は 30 坪あればいうて先ほ

ど委員がおっしゃったように、大体 30 坪、100 平米。今は大体標準で 40 坪ぐらいの家になっておりますんで。

○**会長**

ただ最近、子供がいたら無理ですけども、子供を作らない方っていうのが増えてるので、実際にはニーズとしては価格次第では 20 坪、30 坪の土地っていうのは使い様があるかと思うんですけどね、すみません、私見ですけども。

○**委員**

芦屋とか大きさ指定しとんやんね、敷地の。

○**事務局**

播磨町でも開発ではしてます。

○**委員**

開発やったら、なんぼなるん。

○**事務局**

130 平米です。

○**事務局**

昔はもっと小さかった。130 平米ない。

○**事務局**

現状開発される場合は 130 平米よりだいぶ大きいですね、150 平米とかがやっぱり播磨町やったら売りやすいと業者さんが言ってるのが多い。ちょっと区画もたくさんとりたいから言うことで 130 平米きちぎちで作ってくるところもありますけど、やっぱり地域が古宮の方になってきたらちょっと大きめに作ったりとか、野添の方だったらきちぎちで 130 平米で作ってきたりとか。

○**委員**

じゃないと、売値が高くなる。

○**事務局**

そうですね、その辺りの考え方が業者さんもあるので、でも 130 平米という縛りは一応開発で設けてるのでそれなりの家は建ちます。

○**委員**

芦屋は地域によって 250 平米とかいうところも確かあったと思うんですけど、それ以下には分筆できん場所ですよ。

○**委員**

だから昔の開発されたところがほんまにそうですよね。今それになってきてますね。

○**事務局**

用途が変わっているところもあるかもわかりませんし、そうなると同じものが建たないとかあるかもわかりません。

○委員

余談かも知らんけど、播磨町ちょっと一種低層が多すぎます。かわいそうで、建てはる人がなんか。

○委員

3階建ていけないですもんね。

○委員

3階ってというか、1種低層で言うたら全体の高さというか3階までは必要ないんですよ播磨町、だけど斜線制限とかね、もう建てたい家が建てれない、屋根カットせないかんとか、今ちょうどお客さんでおってなんですけども、敷地としては40何坪あるんですけどね、それでもやっぱり1種低層の場合はいろんな制約かかっちゃって思ったように収められないという、屋根カットしたら入るんですけどねもちろん。まあどうなんですかね、そこまで必要なんかっていうのが。

○委員

いやでもそう決めた当時と播磨町、全然変わってしまってます。そこは本当に緩めないといけないかもしれませんね。

○会長

色々ご意見いただきましたけれども対策計画の修正箇所、見直し箇所については概ねご賛同いただけるような形でよろしいでしょうか。

また、今回の意見につきましては事務局の方で引き取っていただきまして今後の施策に生かしていただければと思います。よろしいでしょうか。

それでは協議事項が終了しましたので用意していました議事がこれで終了ということになります。今までのところで改めて何かご意見ご質問等ありましたらお願いしたいと思っておりますけどよろしいでしょうか。お願いします。

○委員

あの資料4の開始予定が令和6年になってますけど、実質何月ぐらいでしょうか。

○事務局

補助制度の開始の具体の時期が決まっていればということでしょうか。これは年度明けましたら早いうちに適用したいと思っています。

○委員

もう一つちょっと聞きたいのがこの部分で空家等の期間が6ヶ月以上なってますけどこれはどういう判断で。

○事務局

基本的には申し出とか、町の持っている情報で判断するよという、県の方でなってます。それに疑義があれば、実際現地に行って聞き取りしたりとかそういったので判断するというふうな形にはなります。

○委員

たまに物置に使ったりして住宅には使ってないことがありますね。それをまた住宅に利用する人がいた場合に、物置で使ったつたらもう、空き家になるんかないうふうに住居に使ってなかったその判断をどうなのかなと。

○事務局

それは個別の状況を伺わしていただきながら、補助を適用するしないをこちらのほうで判断させていただきます。

○委員

わかりました。

○会長

はい、ありがとうございます。その他に今までの報告事項も含めまして何かご質問ご意見ありましたらお願いいたします。よろしいですか。

はい、では本日はいろいろとご意見いただきましてありがとうございます。最後に今後のスケジュール等につきまして事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

本日、議題にありました空家等対策計画の見直しについては、令和6年3月中に改訂を行い、町ホームページにも掲載をする予定です。

また、次回の協議会につきましては、令和6年9月以降の開催を予定しています。

なお、その他、協議会にご意見を求める案件が発生した場合につきましては、会長へご相談させていただき、必要に応じ開催させていただく場合もありますのでよろしくお願いいたします。以上です。

○会長

はい、ありがとうございます。スケジュールについて説明いただきましたけども、何かご意見等がありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。

では、次回の協議会につきましては、ご説明いただきましたけれども、事務局と調整して必要に応じて開催の有無を判断させていただきます。

本日の議事は以上になります。ありがとうございました。

では、進行を事務局にお戻しいたします。

○事務局

委員の皆様ありがとうございました。本日いただいたご意見等は、議事録に取りまとめた上で、各委員にご送付させていただきますので、ご確認の方をよろしくお願いいたします。

なお、議事録については、公表させていただくこともありますので、ご了承ください。

本日は長時間にわたりましてご審議賜り誠にありがとうございました。これからも引き続き、どうぞよろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

以上