

## 第2回 空家等活用特区審議会 議事録

日 時：令和5年3月24日（金）10：00～11：45

場 所：ラッセホール 5階 ハイビスカス

出席委員：安 枝 英 俊  
馬 場 美智子  
和 田 真理子  
畑 本 康 介  
山 下 慶 康

（5名の委員のうち過半数を超える5名の委員が出席し、審議会規則第5条第2項の規定により会議が成立。）

### ■次 第

#### 1 開会

#### 2 議事

(1) 赤穂市坂越地区における特区の指定

(2) 西脇市嶋地区における特区の指定

#### 3 閉会

### 2 議事

(1) 赤穂市坂越地区における特区の指定

特区指定（案）について赤穂市より説明。

#### ○意見交換

委 員： 景観形成地区を指定されていると思うが、住宅を建て替える際に特定の制限はあるのか。

赤 穂 市： 景観形成地区内では、市の景観基準に適合するよう努めていただくこととしている。

委 員： 仕様については、伝統的建造物群保存地区のように厳しい制限ではなく、心掛けるものと理解すればいいか。

赤 穂 市： 特区で用途変更可能とするものについては、注意書きに規定するとおり、「いずれの用途においても増改築する場合は、赤穂市景観形成に関する条例に基づき、景観上支障がないと市長が認めたものに限りませう。」としている。

既存の空家の外壁改修やリフォームを行う場合も景観条例に基づく届出が必要となるが、基本的に空家を活用する場合は、費用負担が大きくなりすぎないように、すべての基準に合わなければいけないという条件は課していない。ただし、空家を全て撤去してしまっって新築する場合や、改築、増築する部分についてはすべて景観基準に合うように作り直してください、という制限としている。

景観基準に適合するものについては、都市景観形成助成が活用できるが、空家活用支援事業補助金との両方は使えない。例えば最初リフォームするときには空家の補助金を活用し、5年経過すれば景観の補助金を使えることになるので、外観に係る部分については景観の補助を活用してもらいたいと考えている。

委員：細かい区域分けでいう東野町・潮見町地区と小島地区の間に、扇状地というか山の谷間のところに平野が二箇所あるように思う。この部分が区域から外れている理由を教えてください。

赤穂市：ここは2箇所とも、工場や事業所が位置しており、特別指定区域制度による土地利用計画では、特定区域（工業系）に位置付けている地区。ここには住宅がないことから区域に含めていない。

委員：坂越地区は、ある程度、まちとして様々な活動が行われてきた中で、行政でも公園や駐車場等を整備されてきており、今から新たにまちを育てる段階ではないと思う。

とはいえ、ここからもう一段、面白い活きた地区になっていくために、奥藤酒造さん等が面白い取組を始めているので、そういう方達にエリアマネジメントの視点を持ってもらいながら、官民連携を進めていかれることを期待している。また、地区の浜手側の海岸線沿いのところを公園空間、港湾空間として特区のエリアとどうやってリンクさせるか、いわゆる大都会の神戸や京阪神とは異なる田舎部でのベイエリアが、どうリゾートとして活用していけるのかというのは、割とトレンド感があることなので、夢のプランみたいなものを持ちながら実現できたら面白いのではと思っている。

委員：今の意見で、エリアマネジメントの視点が大事だということなのだが、具体的な空家の活用の方法や、エリアマネジメントを考えるとときに留意すべき点など、もう少し具体的なアドバイスをもらいたい。

委員： 例えば奥藤酒造さんは、秦河勝を起源とする酒造りというストーリーがある。おそらくそういった昔からあったであろう、産業というほどでもないような手工業品を守っていくといったストーリーに基づいて、古民家に住んでいただく方を誘致することが、結果的には大避神社を筆頭とする地域のコミュニティとリンク・統合していくと思う。往々にして、既存コミュニティと新たな動きは乖離しがちではあるが、お酒作りとか、田んぼを作るとか、そういう昔からの話とリンクさせると、志的にそれらを未来へ繋ごうという話とコミュニティを形成していくという話の両軸が共存できるので、意外と意気投合する。他にも地区に隣接している赤穂化成さんの工場がここに立地している由来とかも紐解いていくと、赤穂化成さんが地域貢献として、CSR的に地域のまちづくりに協力していただけるような動きも出てくるのではと思う。このような、ある種、行政では踏み込みづらいところをエリアマネジメントとして取り組んでいけると良いと思う。今、奥藤さんの所に出入りしている方達などにエリアマネジメントの目線を持っていただき、行政としては、そこをいかに間接的にサポートできるかが重要である。

赤穂市： 坂越地区では、奥藤さんのような地域の方だけでなく、よそから入って来られて活動されている方もいる。あるいは、今まで「坂越のまち並みを創る会」として景観の保存に尽力してこられた方が、最近、地区内にお店を開いて活動されている。また、特区の検討をしている最中でも「あそこの空家が売りに出ている」という情報を聞いて、早速、市に活用の相談をされている新たなプレイヤーもいるので、そういう方々を大切にしながら協力して盛り上げていけたらと考えている。

委員： このような港町では、かなり建て込んでいて道も細く曲がりくねっているため、接道条件的に難しい敷地がある可能性が高いのだが、そういったところの建替について、市として考えがあれば教えてほしい。

赤穂市： 条例に基づく重点整備地区は今回設定していない。幅2m足らずの細い路地裏を通して、奥にまた古民家等があるという路地裏の景観を残しておきたいということもあるので、道路を拡げて昔の景観を変えてということは考えていない。

委員： この区域内の空家 75 件の内、所有者が分からない空家はどの程度の数がありそうなのか。空家情報の届出がきちんと出てきそうな物件というのが一定数あることが必要だと思う。

赤穂市： 令和4年の11月に地元住民への説明会を開催する際に、空家の所有者の方に案内を送付した。その内、所有者が分からないものが5件あり、通知が返ってきている。その5件については現在、相続人の調査を進めているので、所有者が確知でき次第、「こういう制度が始まりました」「こういう活用方法があります」ということを案内していきたいと考えている。

委員： その5件に関してもフォローをする予定ということで理解した。

また、空家をすぐに活用することが難しい場合には、まずは、空家バンクに登録するといったことが必要かと思うが、赤穂市の場合は、(一社)あこう魅力発信基地がバンクの運営を直接行っており、そこがバンク登録への案内も行うので、かなり上手く仕組みが機能すると思う。

赤穂市では、空家所有者がバンクに登録したいという際は、登録されている事業者のリストを渡して、そこから所有者の方が自分で不動産業者を見つけてという形になるかと思うが、物件の価格が非常に安いものや、売却・賃貸の見込みが付きにくいものに関しては、不動産業者が取り扱わなくてバンク登録ができないといったことが懸念されるが、そうした物件があった場合にどのような対応が考えられるのか、もし検討されていることがあれば教えてほしい。

赤穂市： 空家情報バンクを運営している、あこう魅力発信基地からは、そういった、不動産業者の方に断られ再度相談に来られたケースは無いと聞いている。宍粟市の方で低価格の物件でも取扱いをしている不動産業者の方がいるという情報を聞いているので、そこはあこう魅力発信基地と連携、協議を進めながら対応していく。地区内にはかなり古くなっている空家もある。そういったものをどのように活用していくかについてはあこう魅力発信基地と協力しながら、また、宅建協会とも連携していけることがないかどうか相談しながら、方法を探していけたらと思っている。

委員： 今回、災害リスクについての考え方や対策について説明いただき感謝する。

日本国中でも、ハザードマップでまったく色がついてないところはほとんどないのだが、坂越地区では、特に高潮に関して広い範囲で浸水が想定されている。新たに移住して来られる方は、災害に対する文化や昔の被災状況をあまり

知らないと思うので、地域の方たちと一緒に取り組む1つのツールとして防災も考えてもらい、既に実施されていると思うが、避難訓練等、新住民と既存住民が一緒に行う取組を進めていただければと思う。

会 長： それではこの議事について、答申の取りまとめを行う。この赤穂市坂越地区を空家等活用促進特別区域として指定することについては、適当であると認めてもよろしいか。

全 委 員： （異議なし）

会 長： それではこの議事につきましては、資料のとおり答申をする。

## (2) 西脇市嶋地区における特区の指定

特区指定（案）について西脇市より説明。

### ○意見交換

委員： 用途変更を可能とする用途について、【地区中心部及び幹線道路沿いゾーン】に設定されていない所で、プレイヤー側の目線で見ると、例えば田んぼの中に宿があれば面白いよね、みたいな発想は、割とありがちな発想であるが、この地区で活躍されてるプレイヤー側から、そういった意向、住宅以外の用途として使いたいといった声は上がっていなかったのか。戸建て住宅と兼用住宅に限定する考え方を聞かせてほしい。

西脇市： 嶋地区全域と中心部で許可の用途を分けている理由について、中心市街地との繋がりという点を意識している。嶋地区の中では175号沿いの【地区中心部及び幹線道路沿いゾーン】が地域の拠点となるべき箇所だと考えており、基本的にはそちらの方に賑わい、活力維持のための施策をとっていきたいと考えている。まちづくりプレイヤーとの意見交換等もしている中で、田んぼの中の空家を活用するという視点についても持たれていたが、この区域以外の農地での農業体験を組み合わせた宿泊施設をイメージされていたので、協議した上で、今回の嶋地区のゾーン設定等の方向性を決めたところである。

委員： プレイヤーとコミュニケーションを取った上で設定できているなら特段、問題は無いと思う。

委員： 幹線道路沿いゾーンの区域設定について、特にバイパスより西側はどういった理由で設定されているのか教えてほしい。

西脇市： 現在、嶋地区全体では人口が減少し、空家が増えてきている。一方で、こちらの地区の少し南側に行ったところでは空家を活用したカフェ（飲食店）等、175号沿いはそういった事例が他数件ある。そのため、西側についても、今後空家の活用が見込まれるという想定から区域として設定している。

委員： この地区は歴史ある田園風景がとても魅力だと感じている。その点からすると、田んぼの中の一軒家、古民家を改修するというのがビジネスとして魅力的だと思う。そうすると「農地付き古民家」という物件になると思うが、農地法との関係は整理できているのか。

西脇市： 現在、市の「空家バンク」制度では、農地も一緒に含むような空家があれば、

農地付き空家としてバンク登録をしてもらうことができる。また今後、この特区の指定については農林部局とも情報を共有しているので、例えば農地転用の必要がある場合等は連携して対応していきたい。

委員： 歴史のある昔からの集落の中心地を活性化して、地域の産業も振興していこうという計画で、地元と新しい人たちとの連携も取れている、とても良い事例ではないかと思っている。これは空家の活用ということだが、市街化調整区域だと特別指定区域という新規居住者の新築等も可能になる制度があるが、それらとの重複はあるのか。

西脇市： 特別指定区域（新規居住者）との重複はない。立地適正化計画による、コンパクトなまちづくりという観点から、市街化調整区域に積極的に沢山の新規居住者を呼び込み、宅地化を目指していくということは考えていないので、今ある既存の住宅を活用し、そこに住んでもらうということをこの空家活用特区により進めていきたいと考えている。

委員： 宅建業協会の北播磨支部との連携について説明してもらったが、例えば空家バンク制度で、物件を媒介される業者を推薦してもらっているなど、これまでの連携の実績があれば具体的に教えてほしい。

西脇市： 市の空家バンク制度で連携している。また、令和元年から土地利用の関係で意見交換会を毎年開催するなど、これまでも連携を進めてきた団体である。

委員： 連携の実績はありということで理解した。

空家バンクという話が出たが、実際には事業者の方から活用を所有者の方に働きかけても、すぐに「貸す」、あるいは「売る」ということに動く物件は中々難しいと思うので、まずは空家バンクに登録をしてもらうことを積極的に働きかけることが大事だと考えている。

その中で少し気になるのが、所有者から同意を得られた空家については、市連携団体に情報提供され所有者へ働きかけが行われるが、おそらく同意が得られない物件も一定数出てきそうな気がしている。その場合は、空家所有者から情報が集まった時点で、まず、市の方から直接空家所有者に対してバンク登録を促すような段階があって、それから同意が得られたものについては市連携団体に情報提供するという形で行かないと、同意のところで止まってしまう物件が出てくるのではないかと懸念している。その辺りについて、どのように考えているのか教えてほしい。

西脇市： 毎年、地元の区長にも協力いただき、空家の調査をしており、所有者の方がどうなってるかとか、どこに行かれてるかという地元ならではの情報も取扱に注意しながら、市としても情報を得ているところである。所有者の方の同意については、地元の区長ともよく話し合いを行いながら、その働きかけをしっかりと行っていきたいと考えている。

委員： この地区では空家数が22件あるということになっているが、それが区長と協力されながら把握された数だと理解した。

この22件のうち、例えば所有者に連絡がつかないとか、所有者が不明である物件というのは具体的に何件ぐらいあるのか。

西脇市： この地区に関しては今のところ基本的には連絡がとれる状態だと聞いている。

委員： 理解した。では今回特区に指定されると、この22件の物件すべてから空家情報の届出を受けるということが確実にできると見込んでおいていいか。

西脇市： そのとおり。

委員： 了解した。22件の内には、業者に対する情報提供に対して同意をされない方もいるかもしれないので、市の方から空き家バンクの存在や、バンク登録を促すということは是非ご検討いただければと思う。

西脇市： 承知した。先ほど22件全てに連絡が取れると伝えたが、1件だけ相続人不存在の状態のものがあるので訂正したい。その空家については今後対応を考えていく。

委員： こういったところは家の敷地が大きかったりするが、集落の形成的に接道条件を満たしてない物件が意外と存在していて、今後、建替を行う際に、接道が困難なケースが出てくる可能性があると思うが、今現在そういった物件は有るのか。

また、今後、そういった物件が出てきた際には、市としては、どのような対応を考えているのか教えてほしい。

西脇市： 今回、特区指定の申出に当たり、建築基準法上の道路の状況を調べている。基本的に建築基準法第42条の1項1号道路と2項道路が入り交っている状態である。現在活用を考えている空家の多くが、1項1号道路や2項道路であるけれども比較的広い幅員となっている道路に接している。

委員： 今の話と少し関連して、条例には、接道要件の緩和が可能となる重点整備道路という仕組みがあるが、重点整備道路については今回、設定しないという理解でいいのか。

西脇市： そのとおり。

委員： 特区はあくまでベーシックな制度の一つであり、指定後、どう空家を活用するのかとか、どう地域が盛り上がっていくのかというところが気になる。市連携団体として宅建協会が関与することとなるが、結局はまちづくりプレイヤー側が動いているのかどうか。かつ、そのまちづくりプレイヤーに、いわゆるエリアマネジメントという姿勢・視点があるかどうかだと思っている。例えば、駐車場をどうするのかとか、駐車場と活用される空家物件の動線をどう設計するのかとか、もしくは住民目線でいくと、既存の公園以外の憩いの場となるような準公園的施設があると良いとか、単純に空家を活用しましょう、流通のマーケットに乗せましょうみたいな軸とは別軸で、元々、行政がやってきていたであろうエリアマネジメントも、これからの時代は、民間側のプレイヤーもマネジメント目線を持って、行政と民間が手を取り合って、ビジョンを作り込んでいきたいと思いますというタームだと思う。

この地区においても、今後、今見えているプレイヤーや自治会の方達にそういう目線を芽生えさせて、育てていくかみたいなのがキーになると思うっており、そこまでが今の段階だと思う。ひとまず現時点で、地域としてどういうビジョンがあって、どういう方達がそういう目線を、多少なりとも持っているといった実情を教えていただきたい。

西脇市： 特区の指定申出までの地元との調整の経緯を最後に説明したが、まずは始まりが6月に特区制度の共有として、津万地区という嶋地区を含む大きな範囲で区長会のみなさまに説明している。8月、11月には、嶋地区の役員やまちづくりプレイヤーの方と、まず個別で一度話をそれぞれ聞かせてもらい、地元の方からもいろんな意見が出ていた。こういった形で特区を指定すれば、当然新しい方や外国人の方とかも入ってくるんじゃないのか、それが今のこの町にとっていいのか、でもそれがないと町として駄目になるんじゃないか、とかいろんな議論を直接聞いた。その中で、やっぱり人が少なくなっているのは事実だし、空家も目立ってきている。また、まちづくりプレイヤーの方が、地域の環境清掃にも人手を出してもらっていて地域としても非常にありがたいというような話も出ていた。その後、12月には、地元の役員の方々やまちづくりプレイヤーの方で直接お話をさせていただく機会を設け、そこに当然、市も参加させていただき、お互いの意思疎通を図るとともに、どういったまちづくりをしていけるのか、今やってる動きはどんなものなのかというところも共有してきている。具体的にそのビジョンの最終形はまだ確定はしないけれど、現時点

では思いを共有できていると思っているので、指定したから終わりではなくて、市も今後、積極的にそういったまちづくりに関わっていききたい。

委員： こういう質問をしておきながら、とはいえ、住民それぞれの思いがあるし、ましてやそのプロ的目線をみんなが持っているわけではないので、全住民の合意形成は、現実的には難しいと思う。まずは、民間側が少人数でプランを作って実施しつつ、それをもっと幅広のところで、行政側が追従するというようなやり方も考えられる。または、より真面目に行政側主導でプランを作る場合は、龍野では、城下町として「ほどよく賑わいがあり、生活と観光が共存するまち」というテーマを掲げた。観光のプロや「交流人口拡大だ」といったことを主張している人からすると、「ほどよく」とは「なにをそんな中途半端なことを」という意見を必ず受けるのだけれど、ある種の住民合意の着地点の表現だったということである。ただ、事業者から見ると、「ほどよくの幅って、ここからこっちまでである中で、我々の『ほどよく』はこっちだ」と裏の話としては思っている。そういう幅を持ったプランで、うまく制度を運用することも必要だと思う。

いずれにしても、大卒のところは、「きっと、こうなったら面白いよね。10年後20年後こうなったらこの地区ってわくわくするよね」みたいなことを、市の担当者も含め、いっぱい非公式に会話してもらおうというのが、こういう制度がより生きてくる素地なんじゃないかなと思うので、どんどん夢の語り合いをしてきてもらいたい。

会長： それではこの議事について、答申の取りまとめを行う。この西脇市嶋地区を空家等活用促進特別区域として指定することについては、適当であると認めてもよろしいか。

全委員： （異議なし）

安枝会長： それではこの議事につきましては、資料のとおり答申をする。

以上