

第4回 空家等活用特区審議会 議事録

日 時：令和5年12月22日（金）13：30～15：10

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) 西脇市芳田地区における特区の指定

(1) 播磨町上野添・北野添地区における特区の指定

3 閉会

2 議事

(1) 西脇市芳田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： 芳田地区の東に面している地区は、市街化区域へのアクセスが比較的良好なのか。

西 脇 市： そのとおり。主要道路1本で市街化区域までアクセス可能であり、距離にすると1km足らずである。西脇市駅も比較的近くに位置しているので、利便性が比較的高い。

委 員： 市街化調整区域で人口の減少率が大きいというのは、市街化を抑制しているので制度が狙ったとおりになっている。市街化調整区域の人口を増やそうという主旨で特区指定を行うとなると、制度間で主旨が矛盾してしまうのではと初めは疑

間に思ったが、地域の活力を維持するためであったり、生鮮食品を販売する店も含めて商業施設が全くなく、地域からそれらの誘致を望む声があるという話を伺い、そういう意味では今ある建物を活用して、現在お住まいの方の生活や活力を維持し続けるためにこの制度を使うということなので、制度間に矛盾はないと考える。そういった使い方もできると、この条例の懐の深さを感じたところ。

空家等活用方針の用途変更可能な用途一覧には生鮮食品やクリニックといった用途が入っていないように思うが、こういった用途は記載しないのか。

西脇市： ご指摘の日常生活に必要な店舗等については、「(3)都市計画法第34条第1号に該当する業種」の中に含まれている。都市計画法第34条第1号で許可する場合は規模の要件等があるが、特区内では空家の床面積の1.5倍の規模までは活用可能であるため、活用範囲を拡げることで立地を促進できればと考えている。

委員： 特区内ではどこも一律に、補助金を拡充したり変更可能な用途を認めるということではなく、ゾーン別に施策を設定しているという点も特徴的な提案だと思う。そのあたりも市の立地適正化計画があることを踏まえて、市街化調整区域での緩和内容を提案されていると思うが、そのような理解でよいか。

西脇市： そのとおり。立地適正化計画や、特別指定区域を活用する際に作成する市街化調整区域の土地利用計画との整合を図っている。“コンパクト+ネットワークのまちづくり”という考え方からすると、集落から離れたところの住宅を維持し続けるということは、一般の住民の方にもライフラインなどの設備維持の負担が生じるため、市街化調整区域の中でもできるだけコンパクトに住んでいただきたいという考えを明確にしている。

委員： 商業施設がなく、誘致を希望する声が多いという点に関連して、市内の中心部とその他の区域とのメリハリを踏まえた上で、特区指定を行うというのは、目的にかなった方向性だと思う。しかし、いわゆる小売業の商圈というものを考えたときに、コンビニの商圈は3,000人必要であり、地区の人口が1,764人ということであるから、地区の中心部に立地させるとか、あるいは商業機能だけではなく、他の機能も組み合わせなければ、維持が難しいと思われる。

西脇市： 地区中心部ゾーンとしているところが立地適正化計画において地域拠点として位置付けている箇所である。こちらはまだ建物の数が非常に少ない状況で、地域拠点としては寂しい部分もあるが、診療所が1件あり、また、数年前に認定こども園がこのエリアに移転して運営している。さらに、地域で直売所を作って人を

集める取組が正にこの地区中心部ゾーンで実施されているので、市としてもそういった活動を後押しできればと考えている。

委員： このエリアを核にしようといった機運があるのであれば、上手く進んでいけばよいと思う。

交通について、デマンドバスのようなもののバス停が位置していたりするのかな。

西脇市： デマンド型交通「むすブン」として、電話で予約すれば自宅近くまで迎えし、送迎を行うというサービスを始めている。また、そういったサービスを活用するに際しても、各集落がコンパクトであれば、停車する回数も減るため、利用者の利便性も上がるものと考えている。そういった点も含めて、居住のための空家活用ゾーンについて、市としてはむやみに拡げるべきではないと考えている。

委員： 空家活用ゾーンについて、災害のハザードに関しては土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域のどちらもゾーンから除外しているのか。

西脇市： 土砂災害特別警戒区域のみ除外している。

委員： 洪水に関する浸水想定区域に関しては、計画規模で0.5m～3.0m未満というのは割とリスクが高いのだが、どのように考えているのか。

西脇市： 3.0m未満であれば、垂直避難として2階建ての場合2階へ逃げることで生命は守れると考えているため、活用ゾーンに含めている。3.0mを超える浸水想定区域については、生命の危機があるため、それらの区域は除外すべきと考えているが、今回3.0mを超える区域は、道路より低い農地が一部入っているだけであるため、大きな災害上の問題はないと考えている。

委員： 住宅は入っていないのか。

西脇市： そのとおり。

委員： 浸水想定区域が3.0m未満の場所でも、2階建てで垂直避難が可能であるということはどこかでチェックすることになるのか。田舎だと平屋の住宅もあると思うが。

西脇市： 建築確認申請などの際に、避難計画を作ってもらうよう指導している。

委員： 農地のそばの集落は比較的道路が狭かったり、接道していない敷地が多い印象がある。実際にそういった敷地について把握しているものはあるのか。

西脇市： 地域主要道路としているのは旧県道であったものなど昔から地域で使われている道路であるため、幅員4m以上のものが大部分である。それ以外に自動車がす

れ違えないような道路も地域内に何本かある。しかし安全面を考えたときに、敷地が比較的広い地域なので、将来的に幅員 4 m を確保するために中心後退をしてもらいたい、道路を狭いまま家を建ててほしくないという考えにより、接道に係る規制緩和は適用しない方針としている。

委員： 商業施設について、この地区に立地しても、遠くの集落の方にとっては便利だと思うが、市街化区域に近い一部の集落の方は、買い物の際はそちらに行ってしまうと思う。地域の方が考えることだと思うが、経営が持続できるようなかたちで考えてもらえることを期待している。

委員： 空家活用ゾーンの中でも古民家等であれば商業施設等への用途変更が可能となる場合もあるとの考え方でいいのか。

西脇市： そのとおり。古民家や交流施設の規模の大きいものに関しては、若い方に住んでもらうといっても、大きすぎて家の管理すら大変なので、地域も認めるようなものに関しては、市長が認めた場合、用途変更が可能となる。

委員： 商業誘致を行うディベロッパー的視点からすると、店舗や宿泊施設を考える際には道路沿いほどおもしろくないものはないという考えがあって、少し外れた高台の上の方がおもしろいと感じる。ただ、今回の主旨としては生活の維持の方面からの取組であるため、そのバランスの中での着地処なのかと思う。

西脇市： 西に位置する少し高台になっている眺めの良いエリアでは、割と大きな家があるため、地元からも、そういった物件を宿泊施設として活用していけないかとの声があったことから、市長が認めるものについては柔軟に対応できることとしている。

委員： いろいろと考えられ、よく作り込まれていると思う。

西脇市： 市としては都市計画的な考え方からすると、狭い道の部分へ不特定多数の方が来られる施設が無制限に立地することに対しては抵抗があったため、「市長が認めるもの」と制限をかけており、地元には理解してもらっている。

委員： 空家活用ゾーンから外れた住居等について、馬事公苑の少し南側の道路から少し横に入った馬小屋の手前にある住宅は、さらに北側にも集落があるので、ゾーンから除外する必要がないように思ったのだが、なにか意図があるのか。

西脇市： 上下水道が整備されておらず、整備するには川を越えて管を伸ばす必要があるため、都市基盤が整っていない区域という考えにより除外している。

委員： 宅建業協会と連携して取り組んでいくとのことだが、この地区に対して積極的な不動産業者はいるのか。

西脇市： 現状では空家バンクの登録も決して多くはなく、あまり実績もないのだが、地区の自治協議会が今後、宅地建物取引業の資格を取得し、宅建業協会のメンバーに加入し、積極的に取り組みたいと考えている。かなり本気度は高く、期待しているところ。

委員： 空家バンクに物件を登録して活用につなげていくことが大事だと思うが、西脇市では、空家バンクに登録する際に、宅建業協会から媒介業者の推薦が受けられた物件でなければ登録できないなどといった条件はあるのか。バンク登録の数が少ない要因として、業者が手を挙げてくれなければ登録できないというケースがある。

西脇市： 違法建築であるといった特別な事情がある場合は断る場合もあるが、基本的には、空き家バンク登録の相談があれば、市から提携する宅建業者を割り振る仕組みとしていることから、業者が見つからなくて登録できないということはない。西脇市では0円物件といってかなり老朽度が激しい物件でも積極的に取り扱っている。ただ今まで地区としてはあまり積極的に動いていなかったもので、空家の活用が進んでいない。人口が減っていく中で何とかしなければとの思いで、地元が空家対策の部会を立ち上げた時期と、特区制度の運用が始まった時期がちょうど重なったことから今回の指定申出に至った。現在は、地元の区長から空家所有者に声かけをしてもらっており、既に2件の空家について、活用に向けた動きが始まっている状況である。

委員： 空家所有者にバンク登録の意思があれば、基本的には登録できる仕組みになっているということか。

西脇市： そのとおり。

委員： 空家情報の届出を受けて、それを踏まえて宅建業者が活用やバンク登録を促すといったことをすると思うが、どういった形で所有者に働きかけるのかが重要だと思う。伴走型でサポートしていかなければならないと思うが、地域の自治協議会も所有者への働きかけに関わっていくことを考えているのか。

西脇市： そのとおり。地元には大工や左官、瓦屋などの方がいらっしゃるので、メイドイン芳田というような言い方で、空家の維持管理や改修についての全般的なサポ

ートを行うことを考えている。収入源も含めていろいろな活動を検討されているところである。

委員： 一般に自治会等にとっての空家に対する大きな課題とは、老朽危険空き家の存在だと思う。ここでは老朽度が高い物件が非常に少なく、活用に関しては関心が高いと思うが、老朽危険空き家に関して、地元からの取組はあるのか。

西脇市： 特に行っていないと思う。過去には特定空家同等の空家が1件あって、それはなんとか所有者に除却してもらったことがある。もう1件相続放棄された空家があり、道路に瓦が落ちてきたりもするので、地元も危機感を強く持っている。そういう危機感が良い方向へ働いていけばと期待している。

委員： せっかく新たな支援組織が地元から生まれそうな中で、今後、想像されるのは、そういう組織がたくさん地元の物件を取り扱うほど、他の業者が、不公平だと不満を言い出して空家バンクへの登録を前提とするべきといった主張をし始める。そうすると、地元のことを分かっていない業者が荒らしに入ってくるという状況になり得る。そこで、バンク登録の枠組みとは別に、空家活用特区だからこその連携協定を地元発の新組織と結んで、可能なら宅建免許を取得する前の普通の会社の状態で協定を結んでおくと、他の宅建業者とのハレーション対策になるのではないか。それらを現時点から準備しておいた方がいいのではと思う。また、空家を買って再販などを行わない場合や管理業務のみ行う場合については宅建免許不要であるため、まずは管理団体として管理業務のみを行うのはどうか。例えば、空家所有者から寄付で物件を取得し、その物件をDIYでスケルトンとして居抜きの状態にして貸し出すとか。壁紙等をめくるだけなのでコストは地元の工務店などと組めば安価に抑えることができると思う。そうすればコストを抑えて収入源を作ることができる。この場合でも宅建免許は不要である。そうやって組織を運営していき、実績が上がってきた段階で宅建免許を取得する。そういった流れにすると、他の宅建業者との差別化にもなるし、上手く進めていくことができるのではと思う。

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。この西脇市芳田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いか。

全 委 員： （異議なし）

会 長： それではこの議事については、資料のとおり答申をする。

(2) 播磨町上野添・北野添地区における特区の指定

特区指定（案）について播磨町より説明。

○意見交換

委員： 特区の境界線について、東側がJRの線路で、西側が大きな道路、北側は河川かと思うが、南側の境界はどういう考え方で設定しているのか。

播磨町： JR土山駅からまっすぐ伸びる道路よりも南側のエリアについて、東寄りの部分は明石市との市町境、西寄りの部分は市街化調整区域との境界で設定している。その他の境界は地形地物で設定している。

委員： 空家情報の届出制度の活用を軸として、空家の所有者を追跡・把握できるようにし、今後不良空家が発生することを事前に防ぎつつ、可能な限り利活用も検討して、利活用できないものに対しては令和6年以降に除却制度を新たに設けるという内容と理解した。今後、予想される空家の増加に対応しようとの主旨であり、特に異論はない。

委員： JRの駅から近いにもかかわらず空家の利活用が進まないという点が不思議に思う。また高齢化率が町平均より高いとはいえ、まだそれほどでもないということを見ると、いずれ空家所有者が手放す時期に問題は徐々に解決していくのではと思ったのだが、指定申出の経緯としては地元からということではなく、町が進めてきたということなので、町としての問題意識について伺いたい。

播磨町： この地区は、比較的古くから集落が形成され、2項道路が残っているところで、徐々に空家が出始めている。駅前としてポテンシャルがあるはずなのだが、なかなか利活用が進んでいかないという実態があるため、先手を打って対策を行うべきと考えている。また、市街化区域をスポンジ化させないための一環の取組としても今回の指定申出に至っている。

市街化区域の中でこの地区を選んだ理由としては、播磨町内においては、耕地整理や区画整理により市街地として比較的整った形で整備されているところもあり、そういった地区では、自然と空家は流通している。一方でこちらの地区では、相対的にみると、流通する空家が少ないので、今のうちから対策を行った方がよいと判断した。

委員： 2項道路があるとのことだが、解消に向けた取組はしているのか。

播磨町： 今回の特区申出においては建築基準法の緩和は設定していない。町としては、それほど後退距離は長くないため、個々にセットバックをしていただき、4 mを確保することが前提と考えている。

委員： おそらくこういった地域は全国にもたくさんあると思う。これまでは古民家もあるような集落での特区指定が多く、そういった地区では地域の方々が、このままではだめだとか、もう少し魅力のあるまちにしたいということで立ち上がる動きが出てきているのだが、この地区では住民の活動はどうか。まちとして魅力を高めていかなくてはならないという中で、それを誰が担っていくのかが見えなかった。そのあたりについて伺いたい。

播磨町： 本地区は、コミュニティセンターという地域活動の核となる施設が町内4箇所あるうちの1つである野添コミュニティセンターの区域に属している。野添コミュニティセンター区ではまちづくりに関して自治会長等を中心にいろいろな話し合いが行われている。今回、町から特区制度について説明したところ、自発的にここに空家があるといった情報提供をしてもらうなど、空家のまま置いておくのは問題があるという意識を持っているように感じた。一方で、お子さんが別のところにお住まいで、相続等で急に空家を所有することになった場合に、その後どうやってその空家を管理していくのかとか、あるいは利活用していくのか、そこが上手く踏み出せないといった状況もあるのではないかと考えている。空家情報の届出制度により、町が所有者に接触できる機会を得ることができるので、空家の利活用を促していければと思う。

委員： 空家を可視化して流動的に流通させていくような仕組みが作れるかどうかという点が大事なのではないかと感じた。地域の方々との関わりであったり、地域の不動産業者や建設業者等と上手く連携しながら、外部から住宅を探している人の目につくようにすることによって上手くいくのではないかと思う。

委員： 次に何を仕掛けるのが重要。駅前であるため、空家を買取る、賃貸化を促す、所有者に補助メニューを紹介するといった、特区に指定したからこそ、少し他にはない対策を行うことも有効ではないかと思う。地区的に野添住吉大神宮、ため池、古墳など自然的なものが地区内に点在していて、駅も近く、病院やこども園もあり生活利便性も高いということで、魅力のある地区であるが、マッチングがうまくいっていない。今後の方針として、何かイメージは持っているのか。

播磨町： 播磨町の都市計画マスタープランでは、この町北部のエリアについて、「緑」「歴史」「にぎわい」という大きく3つのキーワードでまちづくりを捉えていこうとしている。このあたりは賃貸住宅が多くはないが、駅近であり、夫婦向けの賃貸住宅も十分可能性のある話だと思う。そちらに関しては今後連携を図っていく宅建協会とも情報交換等を行い、マーケットとしてニーズがあるのであれば、そういった活用の方向性についても視野に入れていきたいと思う。

委員： 宅建業者はあまり儲からず、効率も悪い戸建ての賃貸を取り扱いたがらない傾向がある。賃貸管理であれば宅建業免許不要であるため、地元の団体などと連携しながら現所有者やまちづくりに熱心な方が空家を取得し、例えば賃貸住宅で供給するということに対して、行政が投資や整備工事をする方に補助を行うと、そちらの方向へ誘導することができるのではないかと。

委員： 40件ほどの空家がなかなか中古住宅市場に出てこない状況ということであるが、今回、特区に指定されると、届出が出てきて、所有者の活用意向を把握することができるようになる。ただ、届出が出てきたとしても、所有者が連携団体への情報提供について同意しない場合は働きかけができない。町から、具体的な活用メニューのようなものを提示すると、所有者から何らかの反応が返ってくるのではないと思う。先ほども話のあった賃貸としての活用や業者の買い取り、まちづくりとの連携などを提案すると、関心をしめす所有者が出てくるのではないと思う。そういった仕掛けがないと、活用意向についてのヒアリングを電話をするだけではなかなか実現するのが難しいと思う。

委員： 播磨町ではいろいろと若手の新しい取組が生まれているので、そういった若手の面々と地元の区長等とが一緒になって、こちらの地区についてどういうものを供給すれば地域が盛り上がるかといったワークショップなどを行いながら取組を可視化していく。そこから生まれた活用案に対して、行政が支援する補助メニューを作るといった流れができれば面白い。

委員： まち全体のことを考えて、この空家をどう使えばいいのかといったことを議論することが大事になると思う。1つ1つ空家の状況は異なると思うが、まちのためにどう使えばいいのかということ考えた活動を特区制度とどう連動させるかという点は今後の課題として見えてくると思う。

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。この播磨町上野添・北野添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いか。

全 委 員： （異議なし）

会 長： それではこの議事については、資料のとおり答申をする。

以上