

第6回 空家等活用特区審議会 議事録

日 時：令和7年1月7日（火）13：30 ～ 14：30

場 所：兵庫県中央労働センター 2階 視聴覚室

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

洲本市城下町地区における特区の指定

3 閉会

2 議事

洲本市城下町地区における特区の指定

特区指定（案）について洲本市から説明。

○意見交換

委 員： いつも法律的な観点から制度上の確認をしている。法律上は、なぜ、この地域を指定して他の地域を指定しないのかという公平性が問われる。境界をこのような形で取り込むことの合理性を伺う。区域図の上の方で少し入り込んだ形となっているところは何がある場所か。船だまりか。

洲 本 市： そのとおり。もともと船だまりで、現在は埋め立てを行っており、大型商業施設が建っている。

委 員： 居住誘導しない区域に関して、届出制度を利用するように書いていたが、この条例の届出制度ということか。

洲 本 市： そのとおり。

委員： 届出制度は、特区に指定しないと使えないのではなかったか。特区に指定した区域内の空き家に対しては、届出を義務付けるということなので、このレッドゾーンや家屋倒壊等氾濫想定区域は、特区に指定しないということであれば、届出制度を義務付ける対象からも外れてしまうのではないか。

洲本市： レッドゾーン、イエローゾーン、家屋倒壊等氾濫想定区域をすべて指定区域に含んだ形とし、区域内に対して届出制度の活用を行う。そのため、レッドゾーンに位置している空き家も、届け出制度を活用する。レッドゾーンは指定区域から特に外していない。

委員： 分かりました。条例を使う目的との関係だが、地域全体の空き家率と比べて、政治経済の中心としてにぎわっていた城下町地区の方が空き家率が高いのは、どのようなことが想定されるか。

洲本市： 他の都市でも同様だと思われる。例えば、街中に住んでいる人が高齢になっていく、子供が出ていく、その子供が帰ってこない、新しい人が空き家を買おうとすると、今住んでいる方がいるので、子育て世代はその周りの住宅が安い地域や新しく宅地造成された地域に移っていく。中心が空洞化していく状況が洲本市でも起こっていると考えている。

委員： 中心地区の空き家を買やすい形にしたら、また人が戻ってくると考えているのか。

洲本市： そのとおり。空き家が流動化するように届出制度を活用して、空き家所有者に対して市町連携団体から直接働きかけて、より流動化しやすいようにしていくことを考えている。

委員： 洲本市には、この制度を中心地区に近いところで使うメリットがあると思われる。空家活用特区でないとできなかったことが、届出制度かもしれないが、特区でなければ提案の内容ができないということがあればお伺いしたい。

洲本市： まず、なぜ、この区域を申出するに至ったかという、洲本市全体で空き家がどんどん増加しており、平成 27 年、令和 4 年の実態調査でも、空き家数は全体的に増えてきているので、空き家対策に取り組む中で、特区制度の指定区域を全域にすることも考えたが、まずは中心地の一番空き家率の高いところでやってみようと考えた。さらに、届出制度は所有者に対して直接働きかけができるので、令和 4 年の実態調査で 400 件を超える空き家の所有者に対して直接働きかけて、さらに市町連携団体の宅建業協会から働きかけを行うことによって、より流動性を高めたいと考えて申出に至った。

委員： 今後、指定区域を市全域に広げることも考えているという理解でよいのか。

洲本市： 5年経過した令和12年の段階で効果検証を行う。その中で、そのような話が出るかと思うが、現時点ではまだ全域に広げるかどうかは決まっていない。5年経過した段階で検証を行い、効果を見て判断したい。

委員： 今回の地区が指定された後に、区域を拡大する場合はその都度審議会に諮るのか。逐次、新しく指定する場合は審議会に諮るのか。

事務局： そのとおり。同じ市で、他の地区が既に指定されている場合に、次の指定の際に諮らないということはない。

委員： 厳密にいうとその区域に少し足りるような場合でも諮らなければならないのか。

事務局： そのとおり。複数の地区を指定している市もある。

委員： 以前、播磨町も市街化区域で規制緩和を全くなしで特区指定を受けた。その時は、町内で空き家は多くあるが流通しないので特区に指定するに至ったということだった。

洲本市の場合は、バンク登録した物件の成約率が高いと見ていたが、年々登録数が減ってきている。このことも申出の背景にあったのかをお伺いしたい。

規制緩和はなくても良いと思うが、空家活用助成を考えるとときに、特区制度のメニューとして、空き家バンクに登録するための費用補助もメニューにある。バンク登録の登記費用補助は、各市町で積極的に取り入れていただきたいと思っている。そのことも含めてお伺いしたい。

洲本市： 市全体での空き家バンクへの登録件数に対して、城下町地区は、登録件数が少ない地域である。市街地で非常に便利な地域だが、建物調査をした段階でまだまだ使えそうな空き家もあり、今であれば活用できるが放っておけば危険な空き家になりかねないというところに危機感がある。空き家の活用において、この地区でバンク登録につなげる取組ができないかと考え、届出制度を活用して所有者等に直接的な働きかけを行うことにした。

委員： バンク登録の登記費用補助について、今回の空家活用助成のメニューに入れることを検討しなかったか。市の意向として何かあったか。

洲本市： 登記費用補助を行う予定はない。市町連携団体である宅建業協会と意見交換をする中で、特区制度とは別に市単独で空き家の活用につなげる補助事業を設けることなどを検討している。洲本市で現在運用しているのは、バンク登録物

件が成約した場合の宅建業協会への奨励金である。成約した場合の枠を少し広げる形で進めている。

補足だが、城下町地区でこれまで空き家バンクに登録された件数は8物件とかなり少ない状況なので、届出制度等を活用して流通に乗せたいと考えている。

委員： 都市構造やバックグラウンドについてお伺いしたい。若い人たちが郊外の新しく造成された場所に住むことはいろんな地域でも同様だと思う。中心部ではそういうところに悩んでいると思うが、どういう町を目指しているのか。例えば、「住居地域なら若い人に住んでもらいたい」、「商店街なら利活用を進めて商業施設や店舗がある場所にしたい」といったように、地域全体が同じように動くわけではないと思う。どのような町の姿を目指しているのかお伺いしたい。

また、「洲本まちなか再生協議会」の活動エリアがこの特区の範囲と同じなのかお伺いしたい。

洲本市： 城下町地区がもともと政治経済の中心の街であった。昔の商店街はにぎやかに人が通っており、なかなかまっすぐに歩けないような状況だった。ところが、現在はシャッター通りになっている。商店街の約半分は今まさに更新をかけていて、新しくなる商店街にお店として入ってくれる方を呼び込んでいるところ。残りの半分は、ほぼシャッターが下りているので、元の店舗としての活用をしていただきたいと考えている。

民間団体がある通りを「洲本レトロこみち」と銘打って、そこにいろんな店が入れ替わり立ち替わり入ってきている例もある。行楽シーズンであれば非常に人通りが多いので、昔のような人通りの多い通りに戻していきたいと考えている。ただ、住宅は住宅として活用していただき、地域に溶け込むような形の使い方をしていただきたい。新しい店舗ができると、そこにまた人が寄ってくるというような使い方で、にぎわいを取り戻すための施策を市として行いたい。

「洲本まちなか再生協議会」の活動エリアは、今回の城下町地区と同じ区域となっている。

委員： にぎわいを取り戻したいのは重々分かるが、かつてと同じ範囲でにぎわいを取り戻すのは難しいと思う。特区の中でも特に集中的にやる範囲が活動エリアかと思ったが、そうではなく一致しているということか。商業施設に関して言えば、近くに再生したのがあると連動して再生していくことがあるので、そのような焦点を置く部分があればお伺いしたい。

洲本市： 商店街の中でも市役所に近いゾーンは、店舗が結構埋まっていて、市役所から離れるほどシャッター街になっている。空き家活用支援事業の事業所型を実施するのは、そういったところをスポット的に改修して、利活用されて、そこから空き家の利活用が広がっていけばという思いもある。空き家活用支援事業は併用住宅も活用できる制度なので、主に併用住宅の改修を進めていって、徐々に奥の方の空き店舗が活性化していけばと思う。

委員： 市のスタンスや枠組みはこれで問題ないと思っている。特区指定したことでここがより良くなっていくというための質問だが、レトロこみち協同組合や民間で動かれている皆さんの活動ぶりや、宅建業協会さんが比較的他の宅建支部よりも割と熱心に動かれていることは分かるが、往々にして宅建業者は空き家の仲介はもうからないし、やりたくないというのが根底にはある。その中で制度が徐々に緩和され変わってきて、報酬が 33 万円までもらえる制度ができて前より良くなったと思う。今回、明確に空家情報を届け出させたときに、宅建業者からすると、ニーズに対して供給が増えるという現象になりそうだなと思う。情報が多く上がってくると、業者からするとなるべく多くもうけたいとなった時に入居者を一つ一つ丁寧にマッチングするよりも、「ボロボロとまではいかないけど潰して構わないかな」とか、「更地で新しい家を建ててもらった方がいいかな」とか、そちらの論理が働く可能性があり、それを想像している。

他方で、この界わいの良さは古い建物が集積して残っているってところだと思う。バンク登録が少ないから、届出をたくさんしてもらい空き家を活用しようという趣旨は分かるが、状況的に、もしかしたら、宅建業者さんが空き家を活用するという趣旨から外れて、除却の方に傾く可能性もある。

現場の肌感ではどのように感じているか。宅建業協会側ともコミュニケーションがあるか。宅建業協会と民間団体とのコミュニケーションがあるか。「この地区をこういうふうにしたい」みたいな構想の共有がどの程度あるのかをお伺いしたい。

洲本市： 宅建業協会と空き家バンク関係で話をする機会はあるが、その中で除却の話まではあまり聞いたことがない。

実際に届出制度を活用していく中で、宅建業協会も専門的な知見を持って現場を見て、除却すべきか活用すべきか、その判断をしていただけると考えている。

洲本まちなか再生協議会やレトロこみちの委員会と、宅建業協会とのつながりはない。予算はまだ市議会を通過していないが、新年度事業でこの特区内でワークショップやソフト事業を展開する考えを持っている。特に、宅建業協会が届出制度を活用することで、すぐに空き家所有者が動くかどうかについては難しいケースも想定される。洲本まちなか再生協議会の話を聞く限りでは、「どうしても空き家を持っておきたい」、「知らない人に売買とか賃貸とか難しい」といった物件に対して、地元で活動している民間団体が空き家所有者に働きかけて、それを宅建業協会につなげていくような仕組みを、来年度以降、徐々に進めていきたい。

委員： 良いと思う。来年度以降、是非ワークショップを実施してほしい。宅建業協会はこのようなワークショップを敬遠すると思うので、意図的に「こういう流れだから是非参加してください」と呼びかけたら良いと思う。地元の方々がこの地区をどう思っていてどうしていきたいかという生の声を是非聞かせてあげてほしい。

ステップとしてはその流れで良いと思うが、次のステージで、まちづくり会社的な「家守会社」のような軸を作りに行った方が、よりこの地区が活性化していく予感がある。

いきなり「まちづくり会社をつくる」と言っても、すぐには合意形成できないと思うので、啓発して徐々に理解を得る必要があるが、そういったところのお話をお伺いしたい。

委員： 市町連携団体は、基本的に活用の意向があった届出情報に基づいて、所有者に対して活用の相談対応をすることが役割になる。実際にまちづくりをしていくのは市町連携団体ではなく再生協議会になる。再生協議会がこの空き家の発掘や掘り起こしもやっていくビジョンだということで理解をしている。その時に一つ考えておきたいのが、この市町連携団体が空家所有者に働きかける際に、どのように働きかけをして、その結果をどのように市に返すのかが、手続としてきちんと定められてない場合が結構あるなと最近思っている。

西脇市では、相談員1人を担当者として決めて、その方が現場を見に行き、所有者に働きかけて、その結果を書面で、どのような意向だったかを市に戻すところまでをきちんと定められている。

やはりそういうことをしないと、市町によっては情報提供だけして、活用意向がないということで不動産事業者への情報が止まってしまっているケースも

結構あるのではないかなと思っている。そのような情報滞留を防ぐ意味でも、そのような空家所有者に対して、相談対応するみたいといったことも併せて考えておいたほうが良いと思っている。

委員長： 災害リスクについて確認したい。資料 8 ページに記載の「防災対策推進区域」は洪水ハザードマップで浸水想定が最大で深いところと思われる。ハザードマップで確認したが、防災対策推進区域は、現在、洪水対策について強化しているということで良いか。

洲本市： 防災対策推進区域は、洪水の浸水想定 3 メートル以上の区域で、立地適正化計画で定めた区域になる。

委員長： 居住誘導区域から抜いてあるということか。

洲本市： そのとおり。

委員長： 今回の特区の区域には入っているが、空家活用助成の対象に入っているか。

洲本市： 空家活用助成は対象に入っている。住居もあるが、寺社仏閣が多い。

委員長： 資料 P17 で「空家」を示す赤い点が多いが、空き家も結構多いのではないか。

洲本市： 空き家が多い区域でもある。そのため、区域設定が非常に難しかった。

委員長： 区域から外すことが難しいとのことで、家屋倒壊等氾濫想定区域を区域に含めているが、浸水想定が最大でシビアな区域はこの区域ぐらいだと思われる。ここは対策強化が終わるまでは指定区域から外しても良いかという気もした。指定区域には入れてもいいが、この空家活用助成の対象から外しても良いかなと思った。

洲本市： 指定区域から外すことについて検討したが、指定区域から外せなかった。今までにこの区域で空家活用助成の申請はなかったが、申請があった場合はハザードマップを用いた丁寧な説明を行うことを心掛ける。

委員長： 資料 P25 の下部の※ 1 に「防災訓練等の取組を推進する」とあるが、「推進する」だと実際の具体的なアクションがないが、具体的にどのように推進するイメージを持っているのか。

洲本市： この地域では、防災訓練を 3 年に 1 回程度行っている。この近くに消防署もあるので、そこに消防団や消防署の関係団体が集まって防災訓練を行っている。そのような場で、ハザードマップを提示して説明していくことを考えている。

委員長： この地域は、比較的過去から防災に関して熱心な場所だということか。

洲本市： そのとおり。平成16年に台風の関係で浸水した地域で、かなり被害を受けている。この地域には移住者は少ないが、元からの居住者がおり、防災認識の高い地域である。

委員： 特区制度では、空家の届出の際に市町連携団体に情報提供をして良いかどうかの同意をすることがある。他の特区の状況を見ていて、届け出された場合は、同意も結構されるのかと思ったら、地区によっては、半数以下しか同意がされない場合や同意が非常に少ない場合も出てきている。届け出したが同意がされない物件に関しては、例えば、市町連携団体からの情報提供は難しいかもしれないが、市町から空き家の相談会や困りごとがあった際の相談窓口に関する連絡先の情報提供など、何らかの対応を是非やっていただきたい。

空家の届出をする際の様式の中に、市町連携団体への情報提供を同意するか
のチェック欄があるが、それに同意しない場合に「市町からの情報提供だった
ら同意しますか」、「受けたいと思いますか」という欄がそもそも無いから、こ
のようなことが起こってしまう。届出をしたが同意しない方に対して、どのよ
うに連絡をしようとしているか、考えていることがあればお伺いしたい。

洲本市： 届出をしていただく際は、空き家に対してどのような考えをお持ちで、どの
ようにしていきたいかをお聞きしたいと考えている。例えば、空き家を使うと
いうことであれば使っていただいたらいいし、こういう理由があって活用でき
ないとか、こういう理由があって売買できないとか、そういうことを書いてい
ただく欄を設けて、その方に合った情報提供やチラシの投函など、何かの機会
に市から情報提供や意向調査をしたいと考えている。

委員： これまで7地区の審議をしてきたが、審議後の状況を知る機会がない。例え
ば、届け出されたが同意がなかった物件がどうされているかは、市町とコンタ
クトする機会がなくて知ることができない。洲本市からそのようなことをして
いただくと、既に特区に指定している地区にも共有することができる。

特区制度に関して、5年後を目途に効果検証をされると思うが、特区の中で
活用の件数が増えていくことも大事だが、特区には活用前の予防に関する取り
組みについても期待したい。

洲本市： この特区のエリアでワークショップ等のソフト事業を来年度に予算取りをし
て、どのようなことが空き家解消につながるのか、予防になるのかを様々な団
体と連携しながら考えていきたいと思っている。先ほどの意見や、地域の情報
を参考にして取り組んでいきたい。

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。この洲本市城下町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