

令和6年度総社市空家等対策協議会 会議録

日時:令和6年 11 月21 日(木)10:00~12:00

場所:総社市役所 2階会議室

1 開会

2 議事

(1)空家対策パッケージ等の状況報告について

※事務局：内容説明

委員:空家百選の未成約物件は、登録開始から何年か経つと除却する、名簿から外す、といったことをしなければどんどん増えていく。所有者にとっても「売れない」ということが分かれば、解体など次の決断もできると思うが、どう考えているか。

事務局:10 月末時点で、空家百選の成約数が 114 件、未成約件数は 76 件となっている。未成約物件のうち、現在『住まいる岡山』等に掲載中のものは 20 件、これから掲載予定のものが 10 件、そのほかは、不動産業者と価格の調整中、すぐに売ろうと焦っていない、親族間で意思統一ができていない、などがある。なかには登録の古い物件など状況が分からないものもあり、こういった物件も状況を整理してアプローチしていく必要がある。掲載まで至ればかなりの割合で成約しており、流通に乗るように努力をしていく。

委員:令和 3 年の空家成立件数がずば抜けて多いが、どんな取り組みをしたのか。

事務局:精査したが、特別な要因はなかった。この年度は不動産業者とのつながりを多くもった結果、マッチングが上手くいったのではないかと想定している。

委員:今年度は空家セミナーや相談会を開催しているが、まだまだ空家支援制度など知らない人が多いと感じる。どのような周知方法を行っているのか、また来年度以降のセミナー等の予定はどうなっているか。

事務局:周知 PR について、今年度は、セミナーや相談会開催のほかに、県外空家所有者に対するチラシの送付、マスメディアや広報の活用、宅建協会等への周知などを実施した。そのほか、空家相談件数は昨年の 2 倍に伸びている。引き続き、マスメディアや広報等で、あるいは所有者に対する PR 活動を継続しようと思っている。来年度の相談会等の実施スケジュールは現在未定だが、引き続き啓発事業はやっていく。

委員:空家の管理や利活用に関して、市職員に出前講座をしてもらえるとのことだが、「空家の発生を未然に防ごう」というテーマで出前講座は可能か。社会福祉協議会でもよく空家の相談がある。リスクヘッジができるような講座をしていただきたい。

事務局:今年度は民生委員協議会などで、新しい支援メニューを中心に説明させていただいた。管理不全空家などになって近隣の迷惑にならないためにも、発生予防や管理方法、利活用などの内容での講演をすることは可能である。要望があれば出向いて話をさせていただきたい。

委員：空き家が市内全体で何件ぐらいあり、空き家百選でどれぐらいの成約件数の目標を持っているのか。

事務局：令和4年に外観目視で調査したところ、総社全域で1,652件の空き家を確認した。さらに現在、各地域の協議会等に依頼して具体的な空き家のマップを作成いただいて、空き家の掘り起こしを行っている。成約件数の数値目標は掲げていないが、地域の方々と連携しながら1つ1つ利活用につなげて数を減らしていきたいと思っている。ただ、具体目標を設定したほうが加速するのではないかというご指摘だと思うので、目標設定のあり方については検討したい。

(2) 空家等活用促進区域の設定について

※事務局：内容説明

委員：空家等活用促進区域に指定された場合、何ができるようになるのか。

事務局：法律上の枠組みでできることは、①用途変更ができる、②規制の合理化、いわゆる接道規制などの緩和ができる、そして③所有者への要請ができる、というこの三つになる。これを地域の特性に応じて使っていく。合理化のニーズがない場合でも、「地域の活性化という目標を目指す活用促進区域に設定する」ことに意義があり、地域住民の機運も高まると期待している。

委員：それぞれ地域ごとの問題点に留意してサポートしていく必要がある。特に商店街通り界限地区は、非道路沿い等の空き家も結構あり、道路部分を広げていくことも併せて行えば、より効果的だと思う。上秦地区は、空き家は農地もセットで出てくることが多いと想定される。

事務局：商店街通り界限地区については、狭隘道路の課題を持つエリアと認識しており、検討に値する事柄だと思っている。秦地区も、開発が非常に厳しいなか、災害リスクゾーンを外した集落拠点のエリアに活用促進区域を張って、賃貸を可能にするスキームを考えている。委員からご指摘いただいたことも踏まえて、再度考えていく。

委員：秦地区でブドウや桃を栽培している方の高齢化問題があると思うが、後継者についてはどのような状況か。

事務局：生産組合など地域の方々に向ったところ、後継者や新規就農者は年間で1~2名。2年間の農業研修なども行っている。新規就農希望者は県外の人もあるが、秦地区以外のところに居住して、わざわざ通っているのが現状である。このハードルを下げて、地区内で生活しながら就農に向けての研修等ができるようにしたい。

委員：特別措置法において、この活用促進区域が「経済的社会的活動の促進のため」とあるが、この『社会的活動』には社会福祉活動も入るのか。例えば、住民主体のボランタリーな活動で、独居高齢者の居場所や子供食堂のような、地域が賑わう一つの取り組みの拠点にはなるのではないか。

事務局：国のガイドラインにおいても、この「経済的社会的活動」というものは、地域の商業活動はもとより福祉活動、地域コミュニティを維持する活動など、幅広く含まれると示されてい

る。就業の機会を創出するということ、また『福祉のまち』として福祉に必要な施設として空き家を活用することは当然構わないと思っている。

委員：秦地区において、建築基準法等の規制の合理化を図るということは、かなりハードルの高いことをしようとしていると思う。建て替えなどよりも、今ある建物をリフォームして利用することを並行して考えた方が実現可能ではないか。

事務局：市街化調整区域では、無秩序な開発に繋がらないことを前提とした上で、県と協議しながら活用促進区域に指定する必要がある。秦地区で言えば農業振興に資するような、地域の特性を踏まえた使い方で、空き家を用途変更して活用できるか検討している。一方で、空き家であろうとも、調整区域内では用途変更を伴う建て替えは引き続き認められていないため、空き家をリフォームして用途変更することが、現実的な解決策とは考えている。管理不全の空き家の発生予防なども含めて、どのように空き家を使っていけばいいのか、引き続き検討していく。

(3)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置について

※事務局：内容説明

(4)特定空家等の新規認定について

【委員の総意により、非公開のため、会議録を省略】

(5)特定空家等の認定後の状況について

【委員の総意により、非公開のため、会議録を省略】

3 閉会