

別記様式(第4条関係)

会議録

会議の名称	令和5年度 第2回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和6年3月25日(月) 午後1時30分から午後2時30分まで
開催場所	加東市役所3階 301会議室
出席委員の氏名(9名) 庭瀬敬右委員 安枝英俊委員 山本浩史委員 西山勝敏委員 田中千裕委員 田中琢磨委員 末廣義隆委員 松本隆明委員 柳井徹委員	
欠席委員の氏名(1名) 内堀哲也委員	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 都市整備部長 安則宏幸 都市政策課長 山本幸平 都市政策課副課長 徳岡あけみ 都市政策課係長 勝田尚規	
議題、会議結果、会議の経過及び資料名	
<p>1 開会</p> <p>司 会：ただいまから、令和5年度第2回加東市空家等対策審議会を始めさせていただきます。</p> <p>本日はお忙しい中、ご出席いただき誠にありがとうございます。本日の司会進行を務めさせていただきます。都市政策課副課長の徳岡です。よろしくお願いいたします。</p> <p>はじめに資料の確認をさせていただきます。資料が抜けているなどの不備はございませんか。</p> <p>それでは、本日の審議会は、加東市会議の公開に関する指針第4条に基づきまして一部を除き会議を公開といたします。また、加東市会議の公開に関する指針第7条に基づきまして、会議録作成のため審議会の内容は録音させていただきますのでご了承ください。</p> <p>次に、本日の審議会の成立を確認いたします。委員10名のうち9名の委員にご出席いただいております。過半数となりますので、加東市空家等対策審議会要綱第7条第2項の規定により本会議は成立しております。</p> <p>2 会長あいさつ</p> <p>司 会：それでは、加東市空家等対策審議会庭瀬会長より挨拶をお願いいたします。</p> <p>会 長：皆さんこんにちは。お忙しい中お越しいただきありがとうございます。本日、第2回空家等対策審議会の協議事項としては、(1)特定空家の認定について、(2)令和5年度活動実績についての報告があります。(1)特定空家認定については、1件の認定を行っていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。以上簡単ですが、会長の挨拶とさせていただきます。</p> <p>司 会：ありがとうございました。それでは、協議に入りたいと思います。加東市空家等対策審議会要綱第7条第1項の規定によりまして、会長が会議の議長とな</p>	

るとありますので、この後の議事進行につきましては庭瀬会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願ひいたします。

議長：はい、よろしくお願ひします。まず、本日の委員会の会議録の署名人を2名選出したいと思ひます。田中千裕委員と田中琢磨委員にお願ひします。それでは、お手元の次第に従ひまして議事を進めてまいります。この会がスムーズに進行いたしますようご協力をお願ひいたします。

3 協議事項

(1) 特定空家等の認定について

- ア 特定空家等の認定について
- イ 老朽空家判定報告について

(非公開)

(2) 令和5年度活動実績について

議長：それでは、協議事項(2) 令和5年度活動実績について、事務局の説明を求めます。

事務局から資料に基づき説明

議長：事務局の説明が終わりました。何かご意見、ご質問はございませんか。

委員：資料の数字、全般がよくわかりません。例えば、空家バンクの登録数ですが、1ページ目は令和5年度末で59件、2ページ目の表は51件になっていて、数字が合っていないのは何か理由がありますか。それと1ページ目の空家バンク登録状況で物件登録がずっと増えているのは累計で、契約成立した件数は引かれているのか、利用登録というのは抹消というのはないのか、そのあたりの数字がよくわからないので伺いたいと思ひます。

事務局：空家バンクの物件登録数は累計です。令和6年3月末の59件は成約件数も含んでいます。

委員：実際にはまだ登録しており、成約していないのが2ページ目の51件ですか。

事務局：ややこしくて申し訳ございません。まず1ページ目の空家バンク登録状況ですが、表の真中が令和5年度に1年間で登録し、成約した件数も含めた数字です。一番右の令和6年3月末の数字は単純に足した累計で、成約したり取消した数も入っています。市のホームページで物件の紹介をしていますが、現在は10数件だけです。そういう状態で、掲載物件が少なく、できるだけ多く空家バンクに登録促進したいということで、2ページ目のバンクの欄ですが、こちらは実際に登録している空家物件ではなく、空家パトロールで見た中で活用できそうな物件として把握しており、空家バンクに登録していただきたい空家の数になります。

今年度パトロールで回り、そのうち所有者等がわかる物件につきましては、空家バンクに登録をお願ひする文書を送らせていただきました。結果として1件の登録があり、反応自体はありました。

委員：今のご説明は大変わかりましたが、空家バンク促進というのはすぐに使える状態の良い空家ということでよろしいですか。

事務局：修繕があるとしても軽微なもので、住める状態の良い空家です。

委員：空家ランクのCランクと空家バンク促進というのは明らかな差があるというか、Cランクは修繕が必要で空家バンク促進は修繕がいらないと外観で判断さ

れているということですね。

事務局：そのとおりです。

委員：空家バンク促進の所有者にバンク登録の案内を出されて、1件登録されたことは成果だと思いますが、空家バンク促進が6件減っており1件は登録され、残り5件は民間の市場で住み手が見つかり、売買もしくは賃貸が成立したと見ていいですか。

事務局：すべてではありません。除却された物件もございます。空家バンクに登録されて成約した物件もあり、6件減っています。

議長：その他ございませんか。

先ほどの賃貸で空家バンクに登録されている物件は、基本、賃貸になるので、無料で入れるとかはないですか。

事務局：4件の成約には入りませんが、期限を決めて賃貸で利用したい物件が1件ございました。

議長：賃貸以外はどうなるのですか。

事務局：それ以外は希望者が購入して、住むか活用されます。

議長：賃貸もしくは買取ですね。

事務局：そのとおりです。

議長：その他ございませんか。

委員：空家バンクに10数件登録されている中で、3年以上成約がない物件いわゆる塩漬け物件もあると思います。私は、中播磨、西播磨の自治体に協力をいただいて、空家バンクに登録されている物件の成約を調べると、大体8割5分ぐらいは登録から3年以内に成約をしています。3年を超えるとほぼ成約の見込みがないのが見えてきます。こういう物件の中で、加東市は更新を2年に1回されているのか、買手が見つからなければ登録を取下げられる方がいるのか。登録を取下げると、おそらく市場には上がらず、活用される見込みもなくなり老朽化空家になっていく可能性もあります。登録が長い物件には空家を活用しようと思われている所有者に30万円の補助金で除却を勧めるのは難しいので慎重にしないといけません。長く成約していない物件に関しては、条件を見直したり価格を下げることを提案したりすることはありますか。

事務局：委員がおっしゃられるように、3、4年経っても成約しない物件はあります。2年で取下げはしていませんのでそのまま掲載しています。価格を下げるなど考えていかなければと思います。

委員：何か働きかけないといけません。

(3) その他

議長：その他、全体を通して、ご意見、ご質問はございませんでしょうか。

それでは、資料4、加東市空家除却に係る固定資産税等相当額補助金について、事務局に説明を求めます。

事務局から資料に基づき説明

議長：除却した後に税金が上がってしまうので、5年間分を補助して除却していただく措置だということですね。今の説明に関して何か質問はございますか。

委員：目的のところに管理不全な空家ということが出てきたと思います。空家等対策の推進に関する特別措置法の改定に伴って、市の空家等対策計画の見直しの予定はありますか。

事務局：今は計画を変えることは考えていません。理念はこのままで計画を進めていけたらと思います。

委員：管理不全空家というのは、市の計画の概念にはなかったのではないかと思います。そのまま対応していくということですね。

事務局：今のところはそのように考えております。

委員：この補助金の134万円は、何件分ぐらいを考えていますか。

事務局：積算の根拠ですが、今年は11件か12件、除却しています。市街化調整区域、市街化区域、非線引き、都市計画区域外など、実際に除却したところの土地に係る住宅用地特例の部分の平均を算出して、それぞれの区域の単価を出しています。固定資産税相当額の補助金を出すことによって、今年の数件の倍は除却したいと思っています。単価に除却件数22件分をかけて、134万円と試算を出しています。

何とか早目の除却を促したいということで、本当に危険になり管理不全空家として勧告すれば住宅用地特例はなくなりますが、そうなる前に除却を促したいので、このような補助金を来年度からやっていきたいと思っております。

委員：***委員が言われたことに関連して、管理不全空家になる前にきちんと対応してくださいということですね。大変よくわかりました。

議長：全体を通して、何かご意見、ご質問はございませんか。なければ、これをもちまして議事進行を終了いたします。委員の皆さまにおかれましては、慎重審議いただき、ありがとうございました。

それでは、進行を事務局へお返しします。

司会：ありがとうございました。

5 閉会

司会：これで、第2回加東市空家等対策審議会を終了いたします。

議長 庭瀬 敬右

令和6年5月21日

署名人 田中 千裕

署名人 田中 琢磨