

会議録

会議の名称	令和7年度 第1回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和7年7月2日(水) 午前9時55分から午前10時50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) 吉川修史委員 安枝英俊委員 山本浩史委員 西山勝敏委員 今井俊之委員 内堀哲也委員 陰山昌平委員 松本隆明委員 岡本憲幸委員	
欠席委員の氏名(1名) 田中千裕委員	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 技監 大原成幸 都市整備部長 安則宏幸 都市政策課長 山本幸平 係長 梶田真智子 主査 田中宏樹	
議題、会議結果、会議の経過及び資料名	
<p>1 開会</p> <p>司 会：定刻より少し早いですが、ただいまから令和7年度第1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まして誠にありがとうございます。</p> <p>本日の司会進行を務めさせていただきます、都市政策課係長の梶田と申します。よろしくお願いたします。</p> <p>はじめに、資料の確認をさせていただきます。審議会次第、審議会委員名簿、資料1から3をお付けしております。資料が抜けているなどの不備はございませんか。また、事前にお渡しした資料をお持ちでない場合は事務局にお伝えください。</p> <p>なお、本日の審議会は、加東市会議の公開に関する指針第3条第1号及び、加東市情報公開条例第7条第1号に基づきまして、非公開となっております。また、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>2 委員紹介</p> <p>司 会：今回の審議会は、委員に就任いただいた後の初めての審議会となりますので、委員の皆様をご紹介します。</p> <p>兵庫教育大学 吉川修史様 兵庫県立大学 安枝英俊様 兵庫県宅地建物取引業協会 山本浩史様 兵庫県建築士事務所協会 西山勝敏様</p>	

兵庫県司法書士会 今井俊之様
兵庫県土地家屋調査士会 内堀哲也様
加東市区長会 陰山昌平様
加東市民生児童委員連合会 松本隆明様
兵庫県北播磨県民局加東土木事務所 岡本憲幸様

続きまして、職員の紹介をさせていただきます。

加東市技監の大原でございます。
都市整備部長の安則でございます。
都市政策課長の山本でございます。
課員の田中でございます。

次に、本日の審議会の成立を確認します。
委員10名のうち9名の委員にご出席を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。

3 会長・副会長の選出

司 会：続きまして、次第3、会長及び副会長の選出について進めさせていただきます。
加東市空家等対策審議会要綱第6条の規定により、委員の互選により定めるとしておりますが、選出にあたって何かご意見はございませんか。
それでは事務局に一任していただいてもよろしいでしょうか。

各委員：異議なし

司 会：異議がないようですので事務局から提案させていただきます。会長には加東市区長会選出の陰山昌平様をお願いしたいと存じます。また、副会長には兵庫教育大学の吉川修史様をお願いしたいと存じます。いかがでしょうか。

各委員：異議なし

司 会：それでは異議がないようですので陰山様、吉川様よろしくお願ひします。恐れ入りますが、陰山会長、吉川副会長様には場所を移動していただき、陰山会長から一言ごあいさつをお願いいたします。

議 長：それでは失礼いたします。ただいま加東市空家等対策審議会の会長を任命されました陰山昌平でございます。区長会からの選出というかたちで住民代表となっております。何分、不慣れなところも多々ございましょうが皆様方のご協力を得まして、議事がスムーズに進行しますようよろしくお願ひいたします。ご承知の通り少子高齢化の進展に伴います空家さらには管理不全の空家の増加につきましては、全国的に増加の傾向があり同じく加東市におきましてもその傾向にあります。そのような中、空家の適正管理と有効活用は良好な景観の保持と安全安心な地域作りのためには非常に大切なところでございます。

本日、皆様方には多角的かつ専門的な見地からご議論をいただき、ご協力も併せてお願ひし申し上げまして私からの挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

司 会：ありがとうございます。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りますので、この後の議事進行につきましては陰山会長を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：早速ですが協議に入ります。本日の委員会の会議録の御署名人を2名選出した

と思います。西山勝敏委員様、今井俊之委員様の両名にお願いしたいと思
いますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、お手元の次第に従いまして協議を進めてまいります。何分、不案内
なこともございますので、皆様方のご協力を合わせてお願ひいたします。

4 協議事項

(1) 空家に関する事業について及び(2) 令和6年度活動実績について

議 長：まず協議事項です。協議事項(1)空家に関する事業について及び(2)令和
6年度活動実績につきましては、関連する事項ですので、一括で事務局から説明
をお願いします。

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。まず一つ目は、空き家に関する事業のこと、ま
たそれに関する令和6年度活動実績ということで説明がございました。何かご意
見ご質問等ございましたら、ご発言ください。多くの内容が説明されましたので
お気づきの点等がございましたらお願いします。

委 員：確認ですが加東市は空家バンクの登録には未登記物件でも登録できますか。

事務局：その通りです。未登記物件でも登録は可能ですが、最終的に売買というお話に
なると登記等のご自身の費用でお願いする形になります。

議 長：他に何かお気づきの点、また確認いただく内容はございませんか。

委 員：今のお話に関連して未登記の物件に関しては登録ができて、そのときには仲介
業者、媒介業者の推薦がなくても登録ができ、成約直前に業者さんに確認してい
ただく。

事務局：その通りです

委 員：わかりました。その仕組みがあるのであれば、おそらく所有者の方が空家バン
クに登録したいと来られた時に、相続登記等ができていなくて登録できないケ
ースがたくさんありますが、こちらの場合だとほぼ受付ができています。お断りす
るケースはありますか。例えばすぐ老朽化して、やっぱり無理ですという判断
をされる場合っていうのはございますか。ほとんど受付されていますか。

事務局：空家バンクの紹介ページに修繕がどれぐらい必要かという説明文を記載してい
ます。

委 員：とても柔軟な対応ですね。一方で登録数が着々と増えてきているのは良いこと
と見るのか、悪いことと見るのかというところです。おそらく3年以上契約がさ
れない物件は、なかなか方向性が難しいと思います。一つはやはり価格の見直し
をされた方がいいですが、仲介業者が増えていない場合は、なかなかそういう働
きかけは難しいと思います。しかし、この塩漬物件と呼ばれたりしますが、3
年以上なかなか成約がないような物件について何らか今後対応すべきことや、検
討されていることはありますか。

事務局：おっしゃる通り、早く成約する物件もありますが、なかなか長く残ったままと
いう物件もございます。正直、現段階ではそれに対してアプローチがなかなかでき
ていない状況です。しかし、所有者様の意向も確認しながら価格の見直し等の働
きかけをしていきたいと思ひます。

委 員：中播磨、西播磨で調べましたが大体3年以内に9割の物件は成約しています。
3年を超えてたまに6年で成約の動きがあったりしますが、なかなか難しいの

で、登録更新は2年に1回ですか。

事務局：その通りです。

委員：加東市の場合は過去5年間で大体その3年間で何パーセントが成約していますという情報を出して、もし90パーセントが成約していて3年以内に成約していないのであれば強制とはいいませんが情報提供をして見直しをするように、他の市町さんでも聞きますので早めにご検討いただければと思います。

事務局：わかりました。ありがとうございます。

議長：他にございませんか。

委員：質問です。1点目は空き家活用支援事業ですが市の補助でアパートが1件ありましたが、全室なのか賃貸だと思いますので空き室があったので1室だけなのか教えてください。県の方でも補助をしていますが一番目指しているところが古い住宅を活用してもらうことです。しかし、不動産会社がリニューアル工事をするのに補助を使うということをいかに防ぐかという悩みがあります。この制度を始めた時に困ったのでその辺ということ、2点目で別荘が50件増えていますが、どういった原因があったのかということがわからないので教えてください。

事務局：まず1点目の空き家活用事業補助金は、アパートの全体ではなくて1室だけを改修されています。

2点目の空家パトロールの別荘についてですが、加東市の別荘地というのが結構昔のバブルの時代等に建てられた物件が多く、ほとんどが別荘扱いで所有者は遠方に住んでいるケースが多いです。今回は、パトロール担当の方が別荘地内の空家をパトロールする時に周辺の今までは空家としてカウントしていなかった物件に人気などがなく、これも空家になっているのではないかとチェックされ件数が増えたような感じです。

委員：わかりました。最初のアパートの1室は、不動産会社がリニューアルをして貸すためですか。

事務局：この所有者さんは不動産業者とは言われていません。個人が不動産業をしているような感じです。仰るように避けたいというか、市が本意とするところとは補助の目的から外れてしまっていると思うところはありませんでしたが、そもそもその市の補助の目的は県の空き家活用補助金をカバーするというので、運用を変えて地域ごとに差が出てしまうことがないようにしています。課内でかなり議論はしましたが同じ取り扱いで補助対象といたしました。

議長：私の方から1点質問させてください。空き家活用支援事業の対象区域、資料1のところでは県の補助ですが市街化区域（旧滝野町を除く。）というのは、旧滝野町の市街化区域を除くのか、旧滝野町場合は市街化区域も県の補助の対象になるという意味で記載されているのですか。

事務局：説明不足で申し訳ございません。旧滝野町の市街化区域は上滝野、下滝野等は県の補助対象になります。

議長：旧滝野町は市街化区域、市街化調整区域に関わらず県の補助の対象になるということですね。

事務局：その通りです。

議長：わかりました。他にございませんか。

委員：空家無料相談を実施されて6件の相談があったということですが、相談される方は、自分の課題とか問題がはっきりしていて、それをご相談に来る方が多いのか、そもそもどうしていいのかわからないという方が申し込んでこられるのか。空家相談で基本的な問題がはっきりしていて自分はこうしようと決められ、それに対してお墨付きをもらうという意味でいらっしゃる方が多いと聞きましたが、これから空家をどうしたらいいかわからない方にも相談に来てもらう必要があると思います。相談会にこられた6名の方はどのような状況で来られたのか言える範囲でお願いします。

事務局：申し込みの段階でだいたいどういう内容をご相談されますかと申込書に書いていただいています。明確な方もいらっしゃいますが漠然と相続しないといけないし相続した後どうしたらいいかという状態で申し込みされる方もいらっしゃいます。人によって内容は様々な形です。

委員：どうしていいかわからないという方も申し込みされているということですね。6件だとあっという間に埋まってしまって結構人気があるのですか。

事務局：昨年は申し込みが多かったですが、今年は昨年ほどの申し込みをいただいている状況です。ちょうどこの時期は固定資産税の納税通知書の方に案内を入れている関係で、それを見られてお問い合わせというケースが多いです。

委員：どうしていいかわからない方もぜひお申し込みくださいという一文を入れていただくとよろしいかと思えます。

議長：他にございませんか。ご意見がないようですので次の議題へ移らせていただきます。

(3) 特定空家等に対する対応状況について

(非 公 開)

(4) その他

議長：続きまして、(4) その他、全体を通しまして何かご意見、またお気づきの点ございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。何かございませんか。

質問がないようですので質疑を終了します。

これをもちまして議事の進行も終了させていただきます。委員の皆様につきましては、慎重審議いただきまして誠にありがとうございます。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1回加東市空家等対策審議会を終了いたします。

議 長 陰山 昌平

令和7年7月31日

署名人 西山 勝敏

署名人 今井 俊之