

会議録

会議の名称	令和5年度 第1回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和5年5月25日(木) 午後1時30分から午後2時45分まで
開催場所	加東市役所4階 402会議室
出席委員の氏名(10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 内堀哲也委員 末廣義隆委員 松本隆明委員 柳井徹委員 欠席委員の氏名(0名)	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 技監 野崎敏 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 都市政策課建築士 門 直明	
議題、会議結果、会議の経過及び資料名 1 開会 司 会：ただいまから、令和5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。本日はお忙しい中お集まりいただき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。 なお、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。 2 委員紹介 司 会：今回の審議会は、委員に就任いただきまして初めての審議会となりますので委員の皆様をご紹介させていただきます。 兵庫教育大学 庭瀬敬右様 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 兵庫県不動産鑑定士協会 田中千裕様 兵庫県司法書士会 田中琢磨様 兵庫県土地家屋調査士会 内堀哲也様 加東市区長会 末廣義隆様 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 柳井徹様

それでは事務局の職員を紹介させていただきます。

技監の野崎です。
都市整備部長の安則です。
都市政策課長の山本です。
係長の勝田です。
建築士の門です。

続きまして、本日の審議会の成立を確認いたします。委員10名のうち10名の委員にご出席いただいておりますので、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、副会長選出

司 会：続きまして、次第の「3会長、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。

委 員：事務局一任。

司 会：先ほど事務局一任の声がありましたので、事務局から提案をさせていただきます。それでは、会長には幅広い分野においてご見識がある兵庫教育大学の庭瀬敬右先生にお願いしたいと存じます。また、副会長には地域に密着した立場から、まとめ役として区長会より末廣義隆様にお願いしたいと思っております。いかがでしょうか。

委 員：異議なし。

司 会：ありがとうございます。それでは庭瀬様と末廣様につきましては、恐れ入りますが場所を移動していただき会長席、副会長席にお座りください。
それでは庭瀬会長から一言お願いいたします。

会 長：皆さん、こんにちは。本日はお集まりいただきありがとうございます。ご指名により会長を務めます庭瀬です。どうぞよろしくお願ひいたします。今日は今年度第1回ということで令和4年度の活動実績についての報告と、特定空家等の認定について、これは2件ありましてそれらが協議事項になります。昨年度には加東市空家等対策計画を策定しました。今は少子化に伴って空家も増えており、この会議の意味も深くなっていくのではないかと思います。今日は昨年度の活動実績を振り返り、また特定空家の認定を2件行う予定ですので、どうぞよろしくお願ひいたします。以上簡単ですが、会長のあいさつとさせていただきます。

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っております。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、よろしくお願ひいたします。まず本日の委員会の会議録の署名人を2名選出したいと思っております。山本浩史委員と西山勝敏委員にお願いいたします。

それではお手元の次第に従い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いいたします。

4 協議事項

(1) 令和4年度活動実績について

議長：それではただ今から協議事項に入ります。

協議事項（1）令和4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、ご質問がありましたらご発言ください。

委員：令和5年3月末の段階で空家バンクの契約件数はゼロだったということで、これは仕方がないことかもしれませんが、実際には利用登録だけですが、空家バンクを使って居住したいという方は増えてきていると思います。物件の見学依頼、現地対応は一定数でしょうか。もしそれが成約しない場合はどういうところに原因があるのか、例えば物件を改修するのにお金がかかる、立地が悪いとか、何がどういうところで成約しないのか。現場で対応をなさっていると思いますので簡単に状況を教えてください。

事務局：昨年については、建物の中を見たいという方の利用登録あったものの、現地見学は1件しかありませんでした。現地で立会いをして、想像していたものとは違っており、条件が合わなかったということでお断りされました。利用者の登録は数件聞いています。

委員：どこの市町も空家バンクはそうかもしれませんが、空家の所有者の方は売却したいけれども、利用する方は賃貸したいとか、利用登録者は賃貸をしたい方が多いですか。

事務局：賃貸や3か月ぐらい借りてみたいという声はあります。実際に買いたい方もいますが、金銭的なものもあるので折り合いがつかないところがあります。

委員：空家をいきなり買うのは抵抗感があり、一定期間でもお試し的に住んでみるなどの仕組みでもないと数字を伸ばすのは難しいかもしれません。

事務局：今年度に入ってからですが1件、賃貸ということで4月に立会いをし、賃貸契約をされました。

委員：4月以降は1件賃貸があったということですね。

議長：空家バンクは全ての物件で賃貸可能ですか。

事務局：全てではありません。

議長：賃貸期間はありますか。

事務局：今回は1年更新で当面は自動更新です。1年では賃貸契約止めにはしないということで聞いております。何年間かは聞いていません。

議長：期間の単位としては1年ですか。

事務局：契約書は1年単位です。

議長：その他ございませんか。

委員：空家バンクに関連して今年度のホームページですが、物件登録数は50件ありますということで、空家バンク専用のホームページではありませんが、今は10件ほど掲載されています。できるだけ早い段階でホームページ新しくされる予定はありますか。

事務局：ホームページに載せていますが、前にもこの審議会ではお話が出たように都市政策課のページの奥まで入っていかないと探せません。市役所ホームページのトップページから空家バンクを検索できるようにしていきたいと考えており

ます。

委員：私も加東市空家バンクのホームページを見たら10件ほどしか物件が確認できませんでした。実際には50件登録されているが、全部掲載できていないということですか。

事務局：50件というのは成約件数も含んでいます。成約した段階でホームページの掲載をやめています。

委員：また審議会の資料として成約件数も載せていただきたいと思います。ホームページに掲載されている10件弱は現在残っている空家ですか。そうすると登録件数をもう少し増やしていかないと利用者のニーズに合っていない。登録件数を増やす計画を何か検討されていますか。

事務局：資料1に空家バンク登録促進として52件あります。空家調査をした中で実際に空家を見て活用できそうな物件に対して、空家バンクの利用案内を送り登録推進を図ろうと思います。

委員：ぜひ実行していただければと思います。

議長：その他ございませんか。

委員：最近、建物の登記のご依頼で空家バンクに登録したいが未登録物件はできませんかということで、登記の件で連絡が入ることが多いのですが、加東市では空家バンクに登録するときに登記がないとだめですか。

事務局：空家バンクへの登録は未登記であってもさせていただいています。

委員：ほかの市町村では空家バンクに登録するなら登記は必要だということだったので、加東市ではどうなのかと思いました。

事務局：相続をされている物件でしょうか。

委員：未登記物件という話です。特に謄本が無くて未登記でも登録できますか。

事務局：名義が祖父などの物件の時は売買や賃貸が決まったら相続は大丈夫なのか窓口で確認はします。

委員：相続が関係してくるということは登記がされているということです。今、質問しているのは未登記の物件があり、所有権が誰にあるかわからない。登記をしないと所有者が判明しないことがあるので、他の市町村では「登記は必ずしてください。表題登記だけでもしている物件でないと登録できない。」という話がありました。

事務局：加東市ではそこまで言っていませんでした。

委員：この登録の50件の中にも未登記物件は入っているということですか。

事務局：所有者は調査しています。

委員：固定資産の評価などでされていますか。

事務局：はい。

議長：よろしいですか。その他ございませんか。

空き家支援事業の状況で「一般世帯・事業所」、「若手・子育て世帯」の2つに分けているのと、県の「UJIターンタイプ事業所」というのがありますが、加東市にはUJIターンタイプは無いのですね。

事務局：UJIターンタイプ事業所の補助の対象に加東市は入っています。ただし、社の市街地は、加東市と県の随伴事業で、社の市街地でその補助金の支援を受けることはできませんが、加東市のその他の地域はUJIターンタイプ事業所の補助金は、使うことができます。

議長：限定的に県から補助がある。一般と子育てを分けるのは、若い人に住んで欲しいからわかりやすくわけている。

事務局：UJIターンタイプ事業所については調べておきます。

議長：他にございませんか。

委員：これは市にお願いになりますが、もし推進していただければということで県が推進しております空家特区という空家活動促進特別区域が新しく県の方で条

例ができています。現在、西脇市の嶋町と赤穂市の坂越というところが先頭して指定されていると聞いています。この条例は、ご存知だと思いますが、指定されると市街化調整区域でも用途変更が可能になるというようなものです。空家利用促進とか流通がすごく容易になると思いますので、ぜひとも加東市の方でも検討していただけたらと思います。よろしく願いいたします。

事務局：西脇市も近くにありますので検討したいと思います。

委員：加東市もたくさんあって本当に調整区域の建物は用途変更とか難しいので、もし空家を借りたいとか何か利用したいときに規制がありますから、本当に流通もやりにくいことがあります。そういう特区があれば、用途変更しやすくなったりなど聞いておりますので是非とも、取り組んでいただけたらと思います。

事務局：他の制度とかも関係しますので、その辺合わせて考えていきたいと思えます。

議長：他にございませんか。ないようでしたら次の議題に移ります。

(2) 特定空家等の認定について

(非 公 開)

(3) その他

議長：では、今後の空家等対策計画の推進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：ご意見等ございませんでしょうか。空き家無料相談会が社福祉センターで開催される。これはどういうお知らせの仕方をしましたか。

事務局：広報とケーブルテレビで案内をしました。ホームページでも掲載する予定です。

議長：せっかくするのであれば来ていただきたいと思います。知り合いの方へ相談があればお伝えいただければと思います。他にございませんか。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。ありがとうございました。

司会：ありがとうございました。

5 閉会

司会：最後に末廣副会長から閉会のごあいさつをいただきたいと存じます。よろしくお願ひします。

副会長：この委員になりまして初めての会議で、どのような審議会かと思っておりました。

が中身のある、これから加東市が空家をどう対策していくかが少し前向きに見えてきた審議会だと私は思いました。一点だけここで話したいことがあります。私の地区では空家が7軒あります。その中で相続人はいますが全員が相続放棄して、その空家を完全に放棄しているのが一軒あります。地区でもその空家をどう対策したらいいかを市へ相談してみようかという話があります。私も区長をしていますので、相談に行こうと思っていたら審議委員になりました。ちょっと前が明るくなってきたと思いました。この審議会がこれからもっと加東市の市民が住み良い魅力あるまちになることを目指して続けていけたらと思います。今日は、これで終わりです。ありがとうございました。

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 庭瀬 敬右

令和5年7月20日

署名人 山本 浩史

署名人 西山 勝敏