

会議録

会議の名称	令和4年度 第5回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和4年12月22日(木) 午前10時から午前11時まで
開催場所	加東市役所5階 501会議室
出席委員の氏名(8名) 庭瀬敬右委員 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 石井たけみ委員 波戸岡誠委員	
欠席委員の氏名(2名) 安枝英俊委員 平川米一委員	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 都市政策課長 長谷川茂 都市政策副課長 徳岡あけみ 都市政策課係長 勝田尚規 都市政策課主査 柴田貴由	
議題、会議結果、会議の経過及び資料名	
<p>1 開会</p> <p>司 会：定刻となりましたので、ただいまから令和4年度第5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、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。本日の司会を務めさせていただきます、都市政策課副課長の徳岡でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>2 会長あいさつ</p> <p>司 会：それでは開会にあたりまして、庭瀬会長よりごあいさつをいただきます。</p> <p>会 長：皆さんおはようございます。寒い中またお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。今日は第5回ということで二つ主な協議事項があります。加東市空家等対策計画についてと、加東市空家等対策計画のスケジュールについてです。今回も忌憚ないご意見がいただければと思いますのでどうぞよろしくお願いいたします。以上簡単ですが、会長のあいさつ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。</p> <p>本日、野崎技監、大畑部長につきましては、別の公務と重なったため欠席となっておりますのでご了承ください。また、株式会社かんこうの担当者が出席しております。</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8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</p>	

7条第2項の規定により本会議は成立しております。

本日の会議資料の確認をさせていただきます。審議会次第の裏面に会議資料の内容を記載しています。資料1、2をつけております。また本日机上に追加資料3、4を配布しております。資料がない、抜けているなどの不備がございましたら事務局までお伝えください。

次に、本日の審議会は、加東市会議の公開に関する指針第4条に基づきまして公開としておりますが、老朽空家判定の報告では、個人を類推できる情報が含まれており、また、会議を公開することにより公正かつ円滑な議事運営に支障が生じるおそれがあることから一部を非公開とします。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。

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。よろしく願いいたします。

議長：協議に入る前に、本日の審議会の会議録署名人を2名選出したいと思います。西山勝敏委員と、田中千裕委員にお願いしたいのでよろしく願いいたします。

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。

3 協議事項

(1) 加東市空家等対策計画について

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) 加東市空家等対策計画について、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：ありがとうございます。平成30年3月から空家等対策計画が5年を迎えるということで改訂版の素案について詳しくご説明いただきました。今説明があったとおりの素案に対するご意見が資料3の中に書いていただき令和5年1月10日までに提出ということですが、せっかく集まっておられますので、ここでご意見をいただいて、その意見もまた書いて提出するのですか。

事務局：今日いただいた意見で言い忘れたとか、後でこう言っておけばよかったなど、気付かれたことを書いて提出してください。

議長：本日の意見は書かなくていいですので、お気づきになった点など自由にご質問、ご意見いただければと思います。

質問ですが、この計画書は作成したらどこに置くのですか。各家庭に配るわけではないですよね。この空家等対策計画は市民が見られるようにするのですか。

事務局:空家等対策計画を作成しましたら、委員の皆様にはお配りさせていただきます。またホームページ上でも公表し市民の皆様にも見ていただきます。冊子も作成しますが、それを市民の皆様にも1冊ずつ配るということはございません。

議長:ご意見ございませんでしょうか。

委員:空家バンクの活用促進についてお聞きします。加東市ではあまり登録物件がないように思うのですが、加東市のホームページを見ますと空家バンクにたどり着くには、まずトップ画面に“定住移住情報”というところがあり、そこからリンクして“住む”というところに行ったあと、“住まいを探す”というところで空家バンクが出てくることとなります。一方で近隣の市町村、例えば西脇市や三木市のホームページを見ますと、トップページに空家バンクというバナーがあり、そこをクリックすれば空家バンクの画面が出てくるようになっています。加東市のホームページでは空家バンクの情報が探しにくいので、その辺りを改善されてはどうかと思います。

事務局:ご指摘のとおり加東市のホームページでは、トップページに空家バンクを張り付けておらずいくつかの項目を経る形になっていますので、ワンクリックですぐに情報にたどり着けるように改善を検討していきたいと思います。

委員:空家の登録物件も少ないので、不動産業者と相談しながら対応されたらよいと思います。

議長:各基本目標にSDGsの分類が書かれているところがあり、興味を持って読もうとしたのですが、ここの字が小さくて読めません。別のページにこのSDGsの表示の拡大したものを掲載するなどされてはどうでしょうか。この計画がSDGsに関連していることをアピールされていると思うので、見やすくしてはどうかと思います。

事務局:この資料では見えにくいのですが、最終的にはしっかりと見えるようにさせていただきます。

委員:素案の9ページの下の方に、A～Dのランクで管理不全な空家が分類されています。その中のBランクに“経過観察”とありますが、これを一般の方が見たときに、どういうことをするのか疑問に思うのではないのでしょうか。例えば、月に1回巡回して問題があれば該当する空家の所有者に報告の上で公示するか、もう少し具体的に何をすることを示したほうがこの計画を見た人がわかりやすいと思います。

議長:私もここが気になっていました。誰がこれを決めて、誰が経過観察をするのかといったことがわかるように、アスタリスクか何かを付けて説明を加えるなどしてもよいかもしれないと思いました。

委員:ランク分けについては、役所が判定表に基づいて数値化して行うのですが、経過観察については誰がするのか、何かあったら役所の人が連絡してくれるのかといったことを、一般の人が過大な期待を持ってしまうかもしれません。

事務局:空家は放置していれば年々状態が悪くなっていくもので、実際にあと2～3年したらBからAになるであろう空家も少なからずあります。そこで、毎年ローラー作戦ではないのですが、今年度に空家としてカウントした家屋は来年度も同様に調査を行い、状況を把握していくこととなります。今年度は市のほうで巡回していったのですが、来年度は市が回るのか、専門業者に外部委託するのかなど

はまだ決まっておりません。また、空家に関する情報は、地元の各地区の区長や近隣の方からもいただくので、そうした空家情報の収集の仕方も含めて、今後どのような体制をとっていくのかをこの計画の中で定めていかなければいけないと考えています。こうしたこともあり、現段階で誰がどのような形で経過観察をするのかといったことも確定しておらず、まだお答えできない状況で、その内容も検討していきたいと思います。

事務局：来月に計画書の最終段階のものをお示しする際に、その中には書き込んでおきますので、そこで判断していただけたらと思います。

委員：今の答弁の中で年1回という言葉が出たので、括弧書きで“年1回巡回を予定”など具体的に書かれてはどうかでしょうか。経過観察という言葉だけだと、数か月に1回巡回するのかなどと、読む人によって勝手に想像できてしまうので、もう少し具体的に書かれてはどうかと思います。

事務局：空家パトロールを年に1回、定期的に行うことを考えています。これは全体的に状況確認をしていくものになると思うので、経過の進んだ空家については、もう少し頻度を増やして、半年に1回などの形で確認していく必要があるかもしれません。その辺りは、もう少し検討させていただきます。基本的には年に1度空家パトロールという形でシルバー人材センターに委託しているものを継続していきたいと考えており、そうしたことも書き込ませていただこうと思います。

委員：それならA～Dのランクすべてが経過観察になるのではないですか。Bだけではなく、全体を見る形になっていると思います。Bランクに“経過観察”と書いてあったので、Aになる手前のものだけをBとして抽出して見て回るのかと理解していました。

事務局：Bランクについては空家パトロールのメニューの中で、ただ単に空家であるかどうかの状況確認をするのとは別に観察項目を増やすなどの対応について内部で検討させてもらいたいと思います。

委員：そうであれば、AランクもBランクも危険なところは経過観察をすることを共通事項として追加されても良いかと思います。

議長：基本的にBランクはAランクに行く可能性があり、やはり危険な建物として要注意なので、Bランクは特に経過観察が必要という意味で読み取ったのですが、そういう意味でもないのですか。

事務局：Aランクになったものについては、解体を促進していかないといけないと考えています。Bランクはそこまではいかないものの、Aになり得る可能性が高いので、パトロールをする中でも、どういう状態なのか気を付けておかないといけないものです。

議長：ではBがAになったら、その対処が必要になるということですね。Bはある意味放置しておくことができても、Aになれば何か事故が起こる可能性があるということですね。

委員：年明けにパブリックコメントを行うということで、一般の方の目線を踏まえて読んでみて感じたところを述べさせていただきますと、まず1ページ目に「計画策定の背景と目的」とあり、その中に「新築住宅の供給過多など」と書いてあります。これを読むと、新しい家がどんどん建ち、それが原因で供給過多になっているように読めて違和感があります。そうではなく、既存も含めてストックがあり、

その結果供給過多になっているのではないかと感じていて、“新築”という言葉はいらぬのではと思います。その辺りを再度確認してもらって、加東市民の感覚と合っていれば問題ないのですが、私自身は違和感を持ちました。

それから同じくこの「背景と目的」についてですが、これを読んでいくと、確かに背景は書いてあるのですが、目的が書かれておらず、5年がきたから改定するという文章になっているように思いました。例えば、「空家の増加が懸念されるようになってきている中、安全・安心な居住環境を確保するための対策が必要になってきています」という感じで、何か目的を入れたほうがよいと思います。なぜこれに気づいたかという、加東市のパブリックコメントの要綱を見て、そこにパブリックコメントの目的が書いてあり、それからこの計画書に戻って読んでみたら、目的が見えてこないと思ったのです。我々はこの計画書に携わっているので、目的も理解しているのですが、一般の人が読んだら、何のための計画書か疑問に思うのではないのでしょうか。ここは計画書の冒頭の部分で、皆さんが読むところなので、一般の人の目線で再確認されてはどうかと思いました。

敢えて入れなかったのかとも思ったのですが、先に答えを出すような形になりますので。しかし、5年経ったことが改定の目的ではないと思うので、一般的なことでもよいから、目的が入っていたほうが分かりやすいと思います。

議長：今の文章では、計画策定から5年経ったので情勢も変わったことから、この節目にこれまでを一度振り返り計画を改定して今後に備えようとしているということですね。

事務局：この計画で何を指すのかというような内容のものを入れたいと思います。

議長：あと、「新築住宅の供給過多」という表現の問題ですが、新築を強調する必要あるのかどうか。これは加東市が他の市町に比べて新築を多く建てているということであればこれでもいいですが、そうでなければ“新築”という言葉を取ればいいということですか。

委員：きちんとデータを取って新築が増えているのであればこの表現でもよいのですが、自分のイメージでは違うように感じました。

事務局：新築住宅については、自ら進んで新築住宅を建てる方と、ハウスメーカーが新築住宅を供給している部分があります。自ら新築を建てている方に対して市が供給過多というのは言い過ぎだと思いますので、住宅供給過多という表現でよいと思います。

委員：新築住宅が建つこと自体はよいことだと思います。それが空家に繋がっているというような書き方はどうなのかという気がします。

事務局：確かに書きすぎていると思いますので、検討させていただきます。

委員：27ページに「リフォームやインスペクション」と書いてありますが、住宅診断などの日本語に直したらどうかと思います。それと28ページの「PDCA サイクル」に下にでも注釈を入れたらどうかと思います。私たち一般住民には、こういうカタカナ表記はわかりにくいので、わかりやすいように対応されてはどうかと思いました。

議長：私もリフォームはわかりますがインスペクションという英語は調べて検査・調査ということでしたが、一般にはわからないと思いました。

事務局：ご指摘のとおり、わかりにくい表現や言葉がありますので、個々に注釈をつけ

るか、対応する用語集を別ページに設けるか何らかの対応を検討しまして、できるだけわかりやすいようにしたいと思います。

議 長：SDGs は詳しく説明がありましたが PDCA サイクルも空欄にでも説明があればいいかもしれませんね。一般市民にすぐに伝わるようにできればと思います。

その他ございませんか。

なければ議事 1 について、他にお気づきの点やご意見等がございましたら、次回の審議会開催までに事務局にお伝えくださいますようお願いいたします。

(2) 加東市空家等対策計画のスケジュールについて

議 長：次に、協議事項（2）加東市空家等対策計画のスケジュールについて、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。

予定の確認ということで特に問題がなければこのまま進めさせていただきます。

(3) その他

議 長：全体を通して何か、ご意見、ご質問がありましたら、ご発言ください。
なければ事務局より報告事項があります。

－ 非 公 開 －

議 長：その他ございませんでしょうか。

なければ、これもちまして、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。

4 閉会

司 会：ありがとうございました。

これで、第 5 回加東市空家等対策審議会を終了いたします。

令和 年 月 日

議 長 庭瀬 敬右

署名人 西山 勝敏

署名人 田中 千裕