

別記様式(第4条関係)

会議録

会議の名称	令和元年度 第1回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和元年7月22日(月) 午後1時30分から午後3時まで
開催場所	加東市福祉センター2階 レクレーション室
出席委員の氏名(8名) 長澤憲保委員 岸本吉晴委員 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 白井伸幸委員 欠席委員の氏名(1名) 田中和美委員	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 都市整備部長 柳博之 都市政策課長 長谷田克彦 都市政策課副課長 岸本孝司 都市政策課係長 勝田尚規 都市政策課主事 福田彩音	
議題、会議結果、会議の経過及び資料名  <b>1 開会</b>  司会：定刻となりましたので、ただいまから第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、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。本日の司会進行を務めさせていただきます、都市政策課副課長の岸本と申します。よろしく願いいたします。  委員の皆様の上に、委嘱状をご用意させていただいております。これについては、平成30年度末に各団体様へ審議委員の就任をお願いしましたところ、各団体様よりご推薦いただきました。大変遅くなりましたが、委嘱状をお渡しさせていただきます。よろしく願いします。  では、本日まで出席いただいております委員の皆様をご紹介します。 国立大学法人兵庫教育大学から選出されました長澤憲保様 一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会から選出されました山本浩史様 一般社団法人兵庫県建築士事務所協会から選出されました西山勝敏様 公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会から選出されました田中千裕様 兵庫県司法書士会から選出されました田中琢磨様 兵庫県北播磨県民局加東土木事務所からまちづくり参事 白井伸幸様 兵庫県土地家屋調査士会東播支部から選出されました内堀哲也様 加東市区長会から選出されました岸本吉晴様 本日欠席されていますが、加東市民生児童委員連合会から田中和美様も委員として選出されています。 続きまして、職員の紹介をさせていただきます。	

都市整備部長 柳です。  
都市政策課長 長谷田です。  
係長の勝田です。  
主事の福田です。

次に本日の審議会の成立を確認します。委員9名のうち、8名の委員にご出席をいただいております。過半数以上であり、加東市空家対策審議会要綱第7条第2項の規定により本会議は成立しております。

それでは、審議に入ります前に、会長と副会長を選出したいと思います。会長と副会長は、加東市空家等対策審議会要綱第6条の規定により互選により定めるとしております。選出にあたって何か意見はございませんか。

(「事務局一任」の声あり)

司会:事務局一任の声をいただきましたので事務局から提案させていただいてもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

司会:それでは異議がないようですので、ご提案いたします。会長には幅広い分野においてご見識があり、コーディネートのご経験をお持ちである兵庫県教育大学の長澤憲保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の岸本吉晴様にお願いしたいと存じます。いかかでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

司会:それでは、長澤様、岸本様よろしくお願ひいたします。恐れ入りますが会長様には場所を移動していただき、ひと言ごあいさつをお願いいたします。

## 2 会長あいさつ

司会:ありがとうございます。それでは、次第にそって進めさせていただきます。

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、会議を公開いたします。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。

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、審議会の議長は会長に務めていただくことになっております。

この後の進行につきましては、長澤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。

### 3 協議事項

会長：協議に入ります前に、本日の委員会の会議録の署名人を2名選出したいと思います。山本浩史委員様、西山勝敏委員様をお願いしたいのでよろしくお願いいたします。

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。この会がスムーズに進行いたしますよう、ご協力お願いいたします。

ただいまから協議事項に入ります。

次第の3の(1)加東市空家等対策計画の記載内容の再検討について、事務局の説明を求めます。

#### (1) 加東市空家等対策計画の記載内容の再検討について（資料1）

##### 事務局から資料に基づき説明

会長：ありがとうございました。事務局より説明をしていただきました。事前に配布している資料をご覧になられていると思います。何かご質問・ご意見はありませんか。

委員：3案を見て一番素直な感じがしたのは、3番目の案だと思います。対策1というのは、個人の意識や地域社会の意識をベースにして書かれていて、具体的な対策は対策2、3、4と流れている。どういうものとして捉えるか意識の問題へと働きかけている。(1)は個人、所有者への働きかけであって、それも含んだ地域、コミュニティへの意識の問題として(2)はある。所有者が責任主体であり、周りで支えようとしたのがこの対策ではないでしょうか。となるとコミュニティの推進によってではなく、コミュニティの意識をどうするのかということが出てこないかと理屈が成り立たない。

改正案の1、2を見るとうまく伝わってこない。案1は「安心して健やかに暮らし続けるためには」というこの目的概念が入ってしまっていて、そういうことにするための対策であって空家対策として書かれていない。

案2は「人口の減少や地域コミュニティ意識の低下につながります。」と書かれているが、それは逆で、空家等が増加することによって人口が減少し、地域コミュニティが低下につながるのではなく、人口が減少しコミュニティが低下したから空家が生まれている。ここは認識が違っている。もう一つは「地域住民が検討・共有し市と連携することによって」のところで地域住民が検討・共有して空家問題を解決するには無理がありませんか。地域住民が個人の所有している物件についてどうするかこうするか議論をすることができないので空家対策にはならない。

自分達の住空間をどうするかという意識の中で話し合いをし、空家化を防止する方向に繋げいくなら可能でしょう。ここは意識の問題を書いているので単に所有者の責任ではなく地域としての関心を持ちコミュニティ作りから空家対策に繋がっていく。だから変更するなら案3にすれば原案よりはわかりやすく、対策1での整合性も取れると感じました。

会長：ありがとうございました。地域のコミュニティ意識を前面に出して、その意識を喚起することによって空家対策に影響を及ぼすことができたらいいいのではないかと思います。

うご意見をいただきました。他の委員様いかがですか。

委員：資料を読んで分かりにくいのは原案の主語はどこにあるのか。原案はそこに住む人、案2は地域になっている。主語をどちらにするかで変わってくると思う。

会長：案1の主語は誰か。案2は地域住民、案3は地域全体がというのでは住民に何をしろと言っているのか、内容が少しずつずれている。また、案2には利活用とあるが案1、3にはないので揃っていない。

委員：案1でいいと思います。主語も大事ですが表題なので細部でつめていけばいい。

委員：変更するなら案1でいいと思います。加東市をアピールしているので。

委員：原案でも理想的な表現をしているのでいいと思います。

委員：もっと市民にわかり易い文書でもいいと思います。文章にこだわらなくてもいい。

委員：加東市は住みよさまちランキング兵庫県下2位ということで、それを前面に持っていくなら案1がいいと思います。

会長：ありがとうございました。加東市空家等対策計画21ページに位置付けるなら理念的か具体的か。理念的か具体的かで書きぶりが違ってくる。目的が理念的なら案1。案3は具体的。地域の住民が検討するのではなく地域の皆様が気にかけてくれることが大事。そういう気づかいがあればいいと思います。

委員：空家の発生をなくすなら原案。管理不全空家対策を推進しますと書くとわかりやすいので案1、2、3になる。市はどう考えているのですか。

事務局：原案の主体が住んでいる人なのか、空家が増え続けている現状で地域への問題提起なのか主語がどちらにあるのか。人を主体にして加東市に住み続けて欲しいと過去の市議会でも答弁しています。人を主体として原案を作成していますがもう少し現実味を帯びた表現に変えてもいいかと思いました。(1)は人に対して、(2)は人が地域を守り続けてもらう。検討していただいた上でこのままの原案で良ければそれはそれで、しっかりした方向付けができるかと思います。

会長：他にございませんか。

委員：変更しないといけないと思っていたので案3を選びました。空家は個人の所有物であるという意識が高いので市に相談しても解決しないと思っている。市は空家に対し

で計画まで立てて取り組もうとしているのに、市民は知らない。市民は市の計画を理解していないので具体的な問題が出て初めて市に相談してこういうこともあるのだと知る。地域と行政の連携が必要ではないか。そういうニュアンスをもっと入れてもいいと思います。

会長：たくさんの意見をいただきましたが、次回に向けてどうしましょうか。事務局でもう少し整理していただけますか。

事務局：活発な意見をいただきましたので、もう一度精査させていただきます。今回議題であげさせていただいたとおりに変更するのか原案のままで行くのか、次回報告させていただきます。

会長：各委員の皆様それでいいですか。

（「異議なし」の声あり）

会長：では、次回の審議会で提案していただくか報告をお願いいたします。  
次に次第3（2）今年度の事業計画について事務局の説明を求めます。

## **(2)今年度の事業計画について（資料2）**

### **事務局から資料に基づき説明**

会長：今年度の事業計画ということで5件提案していただきました。①は既に実施済みですね。

事務局：はい。固定資産税の納税通知と一緒に6月に発送しています。

会長：①は取組済みです。②から⑤まで何かご質問・ご意見はありますか。

⑤の地区説明会はニーズの高い東条地区を中心ということですか。該当するようないところがない、空家バンクに登録する人がいないところは説明しても興味・ニーズがないということですか。

事務局：全ての地域に説明会を実施する予定ですが、市街化調整区域は規制が厳しくなっているため空家・新規居住の説明をしても難しいところがあります。市街化区域や東条地域は建物の利用に厳しい規制がないのでこちらを中心に説明していきます。

また区長様で地域に危機感を持たれているところもありますので、そこでも説明していきたいと考えています。

会長：他にありませんか。

委員：③のAランク空家の適正管理（解体除去）とまで書かれています。早急に対応するとありますがその形態、件数、スケジュールを教えてください。

事務局：所有者が亡くなられ相続人を確認するのに時間がかかっています。

委員：それはいいのですが、対策の中で解体除去とまで括弧書きでも見出しに書いてある。本文には早急に対応していきますと書いているので、今年中に何をして、どんなスケジュールになっていますかと質問しています。

会長：資料の4ページにAランク5件、Bランク12件とあります。この辺をターゲットにして危険があれば解体除去していただくということですか。

事務局：Aランク5件は被害を及ぼす可能性が高いので、いつまでにというのは難しいですが話を進めていきたいと思います。

委員：適正管理をするということは、法律に基づいた手続をしますということで理解しているのですね。

事務局：特定空家に認定した上で行政代執行という形になります。

委員：そうするとAランクでは認定手続を始めるとか、早急に対応するとは一体何をするのですか。

事務局：今は解体・撤去していただくよう話をしていくとしか考えておりません。特定空家に認定するとは今のところ考えておりません。

委員：具体的な手続ではなく、事実行為として話し合いしていくと理解すればいいですか。

事務局：はい、そうです。

会長：早急に対応するとあれば、今すぐに適正化するようなニュアンスに取れる。話し合いを具体的に推進しますという言い方でどうですか。

委員：事実を知りたいだけですから。事実がわかるようにしてください。審議会の資料ですから公表されるので、誰が見ても誤解しないように直してはどうですか。

会長：Aランクの5件については早急に対応すると取れるという理解でいいですか。

事務局：はい、そういう形で考えております。

委員：それでいいのですか。空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいた手続をする  
と理解できますか。

会長：事務局はいかがですか。

事務局：対策につきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法、加東市空家等の適  
切な管理に関する条例、加東市空家等対策計画に基づいて処理をしていきます。資  
料に早急に対応しますと書いている部分と、表題に解体除去と書いているので解体  
除去を早急に対応していくのかと繋がるのではないかというご指摘だと思います。

委員：私も市民もそう期待します。本当に処理されるならこのままでいいですが、審議会  
の資料なので市民みんなが理解できればいいです。

事務局：Aランクは利活用が非常に難しいので除却の方向に市としては話を進めていきま  
す。所有者を特定して解体除去に向けて話を進めていきますが、いろんな理由で進  
みません。また台風などで周囲に危険を及ぼす場合は特定空家の認定に向けた資料  
を請求し、この審議会で諮らせていただきます。

委員：解体処理を早急にするということは解体処理をするということになってしまう。  
今、話をされているのはまだ行政手続をするための準備作業をしているということ  
ではないですか。

事務局：加東市としてはすぐに特定空家の認定をして行政代執行に向けて時間短縮する  
という体制は取っていません。計画を策定した時から所有者と対話をして特定空家に  
認定しますが、認定してもすぐに何かするわけではありません。

委員：私はこうなさいと言っているわけではありません。今やろうとしていることと、資  
料に書いてあることには齟齬が生じていませんかと聞いているのです。齟齬が生じ  
なければどんどんやっていいと思います。

会長：表現の仕方に真意が伝わっていないという意見だったと思います。多くの人が読む  
時に色々な感じ方をされると思いますから。

委員：誤解を与える表現を直したらどうですか。当面は、除却していくよう所有者・相続  
人に呼びかける。このままだとすぐ除却するかのように思えるので修正した方がよい  
のでは。

会長：具体的に書くと施策に直結しますのでご検討ください。

委員：市街化調整区域は制限が厳しいですが何もできないわけではありません。説明会で誤解のないようにこんな活用方法もあるとか、詳しいことになると主管課で相談するとかするようにして、市街化調整区域でもできることはあると説明するようにしてはどうですか。

事務局：加東市は特別指定区域の住宅エリアに制限をかけていますので小学校区に10年以上住んでいる人、昭和46年以前の建物には建て替えなどで利用できます。また検討しているのが新規居住者の住宅区域を作ると10年以上の縛りがなくなります。去年は市街化調整区域で説明会をしました。地域の空家の理解を深めて、市の方に相談に来てもらえるように加東市全地域で説明会を進めていきたいと思います。

会長：ありがとうございました。

委員：ご一考だけいただきたいのですが、市街化区域以外の農地の取扱いについて加東市では3反以上農地を持っていないと農地を買えないという農地法の規制があります。空家に付随した家庭菜園、畑があっても一緒に売買できない。宅地と農地が別々になってしまう。篠山市のような特別枠を検討していただけませんか。

会長：具体的な事案での要望事項ですね。すぐには答えられるかわかりませんが検討してください。

事務局：空家と付随してということに限って、農地付き空家でしたいと加東市でも昨年問い合わせがありました。空家対策では農地セットとして空家バンクに登録はしていないので近隣の状況も踏まえて検討しています。解体の補助金も空家が処理されやすいように検討したいと考えています。ご意見ありがとうございました。

また、資料2の③の表現の訂正をさせていただき、委員の皆様には資料訂正の内容を送りご意見をいただいてから資料の掲載と議事録の作成をしたいと思います。

会長：ありがとうございました。今年度の事業計画についてはご理解いただいということにいたします。

### (3) その他

会長：(3) その他の事項がありますが、事務局から何かありますか。

事務局：ありません。

会長：委員の皆様何かありますか。



委員：加東市は空家バンクがありますが、加東市の商工会にも同じようなサイトがあると聞いています。加東市で二つのサイトがあるのは不効率ではありませんか。一つにまとめてはどうですか。

会長：誰かおわかりになりますか。

事務局：商工会のホームページに空家バンクとありますが、基本的には商工会の会員であった空き店舗がメインになっています。商工会とバーナーリンクするなど窓口を一つにできないか内部では検討していますが、商工会には打診していません。本日、空家のことで社商店連合会と会議に入りますので、商工会とも協議を進めたいと考えています。

会長：事務局の方からその他の提案はありますか。

事務局：特にありません。

会長：それでは、本日の議題は皆様のご協力で審議することができました。ありがとうございました。これによりまして皆様からご意見をいただいたということでご了承いただけたらと思います。

これで事務局に司会をお返しします。

司会：ありがとうございました。最後に岸本副会長から閉会のあいさつをいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

副会長あいさつ

#### 4 報告事項

事務局より連絡事項

#### 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。  
ありがとうございました。

令和元年 9月18日

議長 長澤 憲保 (印)

署名人 西山 勝敏 (印)

署名人 山本 浩史 (印)