

## 会議録

会議の名称	令和2年度 第1回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和3年2月19日(金) 午後1時30分から午後3時まで
開催場所	加東市役所3階 302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 田中和美委員 吉田 良委員	
欠席委員の氏名(1名) 松井 敏委員	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 都市整備部長 大畑敏之 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 岩佐彩音	
議題、会議結果、会議の経過及び資料名	
<p><b>1 開会</b></p> <p>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。</p> <p>本来でしたら昨年早々に第1回の審議会を開催しているところではございましたが、ご存じの通り緊急事態宣言が発出され、会議等が自粛となり、今回令和2年度の第1回の開催となりました。</p> <p>今回、昨年4月から就任いただきました委員様もおられますので改めて事務局から委員の皆様をご紹介させていただきます。</p> <p>国立大学法人兵庫教育大学教授 庭瀬敬右様 一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会 山本浩史様 一般社団法人兵庫県建築士事務所協会 西山勝敏様 公益社団法人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 加東市民生児童委員連合会 田中和美様 兵庫県北播磨県民局加東土木事務所まちづくり参事 吉田 良様</p> <p>本日、加東市区長会からの松井 敏様は欠席となっております。 委員の皆様、どうぞよろしく願いいたします。</p>	

司会：続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

都市整備部長 大畑です。

都市整備部都市政策課長 長谷田です。

担当の係長 勝田です。

主事 岩佐です。

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。

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でしょうか。

(「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が、事務局から提案させていただきますのもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

司会：それでは、ご提案いたします。会長には幅広い分野においてご見識、ご経験をお持ちである、兵庫県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、まとめ役として本日欠席ではございますが区長会の松井 敏様をお願いしたいと存じます。いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

司会：それでは、庭瀬様よろしくお願ひいたします。恐れ入りますが、場所を移動していただき、庭瀬先生には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、審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努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、庭瀬会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願ひします。

### 3 報告事項

会長：審議に入ります前に、本日の審議会の会議録の署名人を2名選出したいと思います。内堀哲也委員と田中和美委員にお願いしたいのですが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、議事を進めてまいります。この会がスムーズに進行しますよう、ご協力お願いします。

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、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。

今回の会議の傍聴者は3名です。よろしくお願ひします。

それでは、ただ今から報告事項に入ります。

次第の3の(1)空家件数の推移について、事務局の説明を求めます。

#### (1) 空家件数の推移について (資料)

##### 事務局から資料に基づき説明

会長：ありがとうございます。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。

私からいいですか、初めてなので具体的なことが知りたいのですが、空家パトロールというのは、見守っていくというかたちだと思います、見て電気が灯いているとか、持ち主に確認しないと空家かどうかわかりません。パトロールは具体的にはどのようなことをしていますか。

事務局：平成28年に空家活用の実態調査をしました。その際の1606件を基に毎年空家と思われるところに行き洗濯物や新聞紙、人の気配、電気を使っているかなど、また老朽化、ガラスが割れている、建物の傾きなどを空家パトロールで見えています。

会長：空家が増えているのは、パトロールをして今まで住んでいたのに生活感が無くなって空家が数として増えるということですか。

事務局：1606件の当初は、土地の筆数で同じ建物に地番が2、3筆ありました。建物ごとに精査して1件としました。パトロールをして人が住んでいるなど情報が確認できれば居住、年に数回帰ってきているなら利用か管理と分けて令和3年2月の現在の数字になっています。

事務局：少し補足をさせていただきます。会長が言われる数が増えているというのは、1ページの1092件から1211件で119件増えています。2ページの表で管理の84件から空家へ6件、利用中から空家へ3件移動していますが、本年度初めて各区長へこちらが把握している空家の地図を配って実際に空家かどうか地元の目から調査しました。それで総合的に空家の数が増えています。実際に人が住んでいない、市

が監視していかないといけない空家は全体で520件、真の空家の数は若干減っています。ただ、倉庫代わりに使っている、年に1回以上管理をしているものは空家の定義からは除外しています。

会長：元々は市がパトロールをして、途中から地区で見てもらって情報をいただいたということですね。

事務局：市はシルバー人材センターへパトロールを毎年業務委託していますが、昨年度の追跡調査をしているだけで、新たな空家を発見しにくい。地元から情報を吸い上げる方が早いので、今年度は初めてパトロールと地元の方の確認を合わせて行いました。

会長：パトロールの工夫が必要ですね。市全体をカバーするのは市の職員だけでは難しいと思います。その他ございませんか。

委員：資料5ページ(3)第三者に危害を与える可能性のある空家の推移ですが、令和2年3月末でAランクが4件、令和3年2月で4件。特定空家に認定されている建物ですか。

事務局：今現在は認定していません。

委員：取壊しもできない状態ですか。

事務局：はい、そうです。他市町では認定しているような物件もあります。

委員：空家の持ち主にアプローチされていますか。

事務局：担当の方からA、Bランクについては郵送で適正な管理をお願いしています。台風の時節などは、定期的に見回りをしています。

委員：同じ欄になりますが、A、B、Cランクの計39件で所有者が分からないのはどれぐらいですか。

事務局：ほぼ所有者は掴めています。昔の方の名前が残っている物件もありますので、そういう物件は相続の調査も続けています。

委員：所有者不存在はありますか。

事務局：はい。ただ相続の関係があって特定されていない人はいます。

委員：1ページの空家件数の表で、居住が128件から159件になっていますが、12

8件は調べられたという事ですが、居住はもう調べなくてもいいのではないですか。

事務局:令和2年4月1日を基準としての居住の128件をそのまま令和3年2月にスライドできればいいですが、居住の128件も地区の空家調査に突合せたので、159件に増えています。居住も調査対象です。

委員:次の調査の時には外されますか。

事務局:居住中でも1年経つと空家になる可能性もあるので、これからも数は追いかけていきます。

会長:その他にございませんか。無いようでしたら次の議題に移ります。

次に次第3の(2)建物の利用実態に関するアンケート結果について事務局の説明を求めます。

## **(2)建物の利用実態等に関するアンケート結果について(資料)**

### **事務局から資料に基づき説明**

会長:事務局の説明が終了しましたので、何かご意見、ご質問がありましたらご発言ください。

空家バンクというのはどういうものですか。

事務局:賃貸、売却など空家を売りたい人と買いたい人が登録をしていただいて、マッチングさせることをしています。

会長:具体的にweb上にあるのか、実際に相談するところがありますか。

事務局:市のホームページ上に物件を掲載しています。ネットで見ただけから物件を見たいと問合せがあれば、所有者と引き合えます。

会長:引き合わせは市のどちらの部門がされていますか。

事務局:都市政策課です。

会長:話ができればマッチングさせる。利用に制限はないですか。空家を有効活用したいのは加東市民でないといけないのか、兵庫県民とか外国人でもいいのですか。

事務局:利用者についての制限はありません。

会長：わかりました。その他に意見はありませんか。

委員：空家バンクについてですが、仕事の関係で市場調査をすることがあって、市町に行った時に聞いています。人口3万6千人の宍粟市で、空家バンクの今年度の成約件数が40件以上、人口1万4千5百人の上郡町で成約が20件ぐらいになっています。加東市は空家バンクの登録件数が伸びていない。資料を見たら空家の60%の人が利用したいと回答しています。賑わいのあるホームページを作成するか、NPOとか地域おこし協力隊等による地域活性化活動を取り入れるなど、空家を紹介していく仕組みは色々な方法があると思います。例えば丹波篠山市の案内所クラッソ、丹波市の住まいるバンク、宍粟市の住宅ポータルサイトなどが参考になると思います。

事務局：委員様のご指摘の通り、北播磨県民局管内5市1町ですべての自治体が空家バンクを創設しています。昨年の12月現在のホームページ上の市場調査をしましたが、掲載件数は6自治体で同率5位の最下位となります。一番多いのは12月現在で多可町の32件、加東市は8件です。しかし、協力登録不動産事業所は、加東市が一番多く15件です。15件の事業所様が空家のことに協力すると名乗りを挙げていただいています。空家バンクの充実というのは平成30年から都市政策課に引き継いでいますが、近々早々の代名目として空家を所有している方に空家バンクに登録していただけないかと、本年度は空家の所有者へ送ったアンケートの中に登録をお願いするような文書も入れました。ご指摘があったように色々な自治体で取り組みをされています。例えば、たつの市では旧市街地にある空家で姫路信用金庫の支店を活用した、たつの市空家相談センターを運用されています。運用についてはNPO法人Goodstockさんに任せられています。Goodstockさんは西播磨県民局の空家の活用の中でも名前の知れた団体だと聞いています。業務委託で委託費はかかりますが、払ってでもたつの市ではされています。相談件数は平均すると1日5～6件、最近は加東市でも相談は増えてきていますが、比べてもかなり多いと思います。加東市がここまで登録者、利用者の問合せを活性化するにはまだまだではないかと思っています。空家バンク登録も劣化、老朽化によってランク付けされ令和元年度の契約件数は20件です。丹波市、丹波篠山市、朝来市などの兵庫県の北部地域は、体験移住型で空家の利活用をしたりなど色々な取り組みをして、空家問題というよりも人を呼び込むためのツールとしてクローズアップさせています。加東市でもいずれは色々な趣向を凝らした施策展開をしていかなければいけないと思っています。今の現状は危険な空家を適正に管理していただくこと、使える空家は空家バンクに登録してもらうか、管理者の責任において流動化していただくことのほうで親身な施策展開をさせていただきます。他市町の活用事例につきましては、加東市にはどれが合うのかを勉強していきます。

会長：ありがとうございました。その他ございませんか。

委員：今日の朝日新聞で兵庫県内の人口流出状況が載っていました。ほとんどの市町で人口がマイナスになっている中で、加東市が唯一増えています。北播地域はどこも減っていました。それだけ加東市は魅力のある町だと思います。他市町村から加東市に来

られる方もたくさんいらっしゃるので有効利用するには空家バンクの登録件数を増やさないと成約件数も増えません。増やす方法をなんとか協力もしますので、していただければと思います。

事務局：ご指摘の通り、他市町の空家バンクホームページ上の物件の写真は住んでみようかと思うような物件が多い。比べて加東市は建物の品質に劣化が進んでいるものが多い。空家になって日が浅い物件を自分で処理したいと気持ちを持って不動産業者に依頼され、空家バンクにも登録をして頂きたいと思います。バンク登録を増やす良い方法を模索しています。

会長：積極的に有効な空家を発掘していくことはできないですか。危険な空家は注意していかないといけないですが、分類は出来ていると思います。良い物件だと期待し、良い場所ならなおさらです。加東市は交通の要所ですから京都や姫路へ抜ける、そういう良い点と物件を合わせて単なる空家バンクではなくて積極的に移住を呼びかけるような、何かがあればと思いました。その他にございませんか。

委員：アンケートの問7-2の補助金制度についてですが、アンケートを見ると補助金があれば解体したい、賃貸をしようと思ってもリフォームしないといけない。お金の件で皆さん考えられていると思いますが、加東市は補助金制度について何か考えがありますか。

事務局：問7-2で解体補助金があれば解体する73件、多くの方が回答されています。確かに他市町でも除却補助金が制度化されつつあります。大きな自治体はかなり前から制度化されています。加東市では今の現状、利活用しても処分をしても個人の資産である中で、早くに取り組んでいただければ資産として利益を得るかもしれません。アンケートの回答でも自己処理を希望されていて、現状そのまま特に今は何も考えていないが72件ありました。空家をどうにかしなければならぬと思っても後になって劣化すると大きな問題を抱える。危機感が伝わっていない。新しいから今は大丈夫だと安心感で終わってしまう。新しい物件は早期に流動化していただき、古い物件は公費を出してまで、管理不十分の個人の資産を解体する解体補助金、除却補助金は考えていません。色んな自治体で補助金の金額が高い所から低い所など色んなケースがあります。他市のデータは収集しています。周りの他市の状況を把握しながら加東市では取り組む時期が早いと考えています。

委員：わかりました。

委員：5ページの(4)で成約件数が載っていますが、成約にかなかった大きな理由はなんですか。

事務局：空家バンクに登録した物件の写真が、実際より写真写りが良く見た目が気に入っても、現地に案内すると老朽化が酷く諦められた事や、金額的に合わなかった場合もありました。

委員：表現の問題かもしれませんが、老朽化の頻度を利用者はわからない、自分で直したい方もいます。金額は初めに提示されていると思います。民間だったら交渉もあるだろうし、そこを役所は介入できない、そういうもどかしさを感じます。何か一方を踏み出せない、魅力が無いのかと思います。例えば利用者が購入されたら、3年ぐらい固定資産税を減免するとか何かプラスアルファのことを付けてあげるなど必要だと思います。出来ないこともあると思いますが加東市としての独特な施策をしないと、他市と同じようなことをしていたら多可町、加西市にとられる。そういうことを相対的に考えていかなければならないと思います。考える余地が無いかもしれませんが利用者としては非常にありがたい、これはいいなと飛びつくかもしれないので、ぜひご一考いただきたいと思います。

委員：空家バンクで相続が出来ていない物件も登録を受け付けていますか。

事務局：基本的に受付の段階で相続の問題はありませんかと聞き取りをして、問題の無い物件を登録しています。相続関係が何も出来ていない難しい物件は登録できないとお話しさせていただいています。

委員：市で調べたりはしないのですか。聞き取りのみですか。

事務局：聞き取りのみです。登録希望者に確認しています。

委員：それは登録するまでのいつまでにしてくださいと期限は設けていますか。

事務局：特に期限は設けていません。

委員：売却や貸しは処分が目的だと思うので、相続できなければ何もできません。わかりました。ありがとうございます。

会長：空家は基本的には売却か賃貸ですか。

事務局：登録者のほとんどが売却です。

会長：賃貸は難しいですか。短く住みたい方もいるかも知れませんが、都会で別荘代わりに使いたいとか新しい利用はないですか。

事務局：物件を登録される方が賃貸より手放したい方が多いです。借りたいという人もいますが、売ってしまいたいという登録者のほうが多く、短い期間住むという方の要望は少ないです。



会長：売却の値段が低いので売れないという場合も多いですか。

事務局：買いたい人は安く買いたい、売りたい人は愛着があった、もともとは自分の家だったという事で金額が折り合わない。

会長：年月が経って持ち主が分からなくなるので、売り時があるのではないかと思います。廃墟になって持ち主も分からない、結局は危険家屋になってしまう。そこをどうにか止めないと良いようにはならない。新しい仕組みなど。

その他ございませんか。無ければ全体を通して、ご意見、ご質問がありましたら、ご発言ください。

委員：資料の作り方で、空家の対策計画を過去に作られていると思います。対策計画の中に色んな施策が載っていて、それが今はどんなかたちで進んでいるのか、検討をしているのかしていないのか、したが難しいのか、そういうことを表か何かで見せていただくと解りやすい。数値目標が計画の中にあつたと思います。今はその数値目標がどんな状況にあるのか。再来年に改定の時期になると思います。その時には整理をされると思いますが、それに向けて少しずつ今後の施策の展開などもありますので、見せ方もあると思います。他の空家の協議会に出させてもらっているので、他を参考にし検討されてはどうかと思いました。

事務局：委員様が言われたように中間期でもあります。空家等対策審議会とは違いますが、来年度は住生活基本計画（住宅マスタープラン）というのを加東市で策定します。市内の住宅、住居に関する総合政策です。それが来年は改定の時期です。そういうことから都市計画、住宅政策に空家が絡んできます。計画に基づいて数値化、結果報告を次回、来年度は年内に1回目を開催したいと考えています。その段階でよければ報告したいと思います。

会長：その他ございませんか。

委員：農地付き空家の進展はありましたか。遠方の相続人が家屋と農地を相続した場合に、加東市では農地を3反以上持っていないといけない制約があります。下限面積とかの引き下げはご検討いただいていますか。

事務局：今のところ下限面積を下げるという話は農業委員会からも聞いていません。加東市はありませんが、他市では農地付き空家があります。加東市では敷地内で家庭菜園をするぐらいならいいですが、別の所に農地を買うとかは空家バンクでは登録していません。

会長：空家で家庭菜園は魅力的かもしれませんね。大阪の方から家庭菜園のために高速道路を走って週末に来るといった人の話も聞いたことがあります。

事務局：北播磨では小野市、多可町が農地付き空家で農地の所有移転面積の軽減をされています。加東市についても色んなところで検討云々について議論は出ていますが、現状は加東市については農地付き空家の要望がほとんどありません。私が3年担当する中で1件だけ家の側に畑があれば嬉しいという要望はありました。街から移住を考えている人は田舎に住むとなると菜園とかターゲットのひとつになっていると思います。ご要望、反応を観ていく中で検討していきたいと思います。内部では農地付き空家を委員会事務局とも話はしています。

会長：その他ございませんか。他になければ、いただいた意見のみにて、全ての報告事項についてご了承いただいたものとさせていただきます。

次に、次第4のその他に移ります。市内の民間での空家利活用事例について事務局から報告があります。

#### 4 その他

##### 事務局から資料に基づき説明

会長：説明が終わりました。何かご意見、ご質問はありましたら、ご発言ください。

委員：今の説明の事ではありませんが、実態調査ですが次回はいつ頃ですか。1年に1回くらいですか。区長さんを通じてというかたちですが、私達の立場では独り暮らしや高齢者夫婦所帯だったりする方が入院や亡くなられたら、現実に空家になったりすることを目の当たりにします。区長さん方と連携を取ってお知らせしますが、それが生かされて調査の件数になると思います。見守りなどの活動を通じて次回はいつ頃ですか。今年の2月にされていますよね。次回の予定はいつ頃になりますか。

事務局：空家の件数の推移についてはこれからも観ていこうと思います。先ほど2月とおっしゃられましたが、4月からこの2月までの調査の結果です。またこの4月からまた1年です。

委員：また区長さんを通じてという結果になるのですか。

事務局：いいえ、今回はあくまで区長さんにこちらが把握している情報と地域の情報を突合させていただきました。

委員：わかりました。連携をしとかないといけないとひしひしと思いました。

事務局：本当は区長様に毎年お願いをしたいです。区長さんも非常にお忙しいので地区によっては3桁の空家件数があります。確認してくださいと簡単に言っても大変なことになります。調査について毎年するのかどうか検討しています。ただ、地元の情報を

どうやって吸い上げるか調査とは別に考えていかなければと思います。

会長：その他ございませんか。最後の話でも魅力的な空家があれば住みたいという人が出てくる。危険な空家はどうかして、活用できるものは積極的に活用してそれを相談できる人がいないと困るので、良い物件は早目に相談できればと思います。

その他ございませんか。無ければこれをもちまして、議事進行を終了いたします。委員の皆様におかれましては、慎重協議ありがとうございました。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：庭瀬会長ありがとうございました。

それでは、閉会にあたり大畑部長より審議会開催のお礼を申し上げます。

## 5 閉会

お礼、閉会のあいさつ

令和 年 月 日

議長 庭瀬 敬右 印

署名人 内堀 哲也 印

署名人 田中 和美 印