

別記様式(第4条関係)

会議録

会議の名称	第2回 加東市空き家等対策審議会
開催日時	平成29年6月26日(月) 午前10時から午前11時20分まで
開催場所	庁舎4階 402会議室
議長の氏名 (長澤憲保) 出席委員の氏名 長澤憲保 三木秀文 山本浩史 西山勝敏 田中千裕 田中琢磨 内堀哲也 田中和美 白井伸幸 眞海秀成 小林勝成 大橋勝彰 欠席委員の氏名	
説明のため出席した者の職氏名	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 市民生活部長 芹生泰博 生活課 副課長 井澤彰子 主査 今岡良介	
議題、会議結果、会議の経過及び資料名 1 開会 2 会長あいさつ 3 審議事項 議事録署名人に、山本浩史委員及び田中千裕委員を選任 (1) 加東市空き家等対策計画の策定について【資料1、2】 事務局から資料に基づき説明 【質疑応答等】 委員：資料1の7ページの各地域の空き家数について、件数は社地域が一番多いですが、全体に占める割合は各地域どうなっていますか。もし分かれば教えてください。 事務局：各地域の空き家率ということでしょうか。 委員：はい。空家率を把握していた方がいいのではないのでしょうか。 担当委員：全戸数で多いのは、社地域、滝野地域、東条地域という順番になっています。空き家の戸数では、東条地域が593件で2番目に多くなっていますが、空き家の占める割合では、東条地域が高く、反対に滝野地域は低くなっています。 委員：実際に対策をとっていくには、空き家の実数なのかもしれないが、空き家の予防などを考えると、割合なども念頭に置いておく必要があると思います。 担当委員：地域性がありまして、滝野地域は区画整理がなされ、比較的、近年に家が建っており、空き家になる状態には至っていない物件が多いという状況です。反対に、東条地域では、区画整理がされている南山地区がありますが、前々から居住されている地区が、高齢化により、空き家になっているという状況です。	

委員：はい、ありがとうございます。

議長：そのほかにいかがでございましょうか。

委員：市街地と別荘地とがありますが、例えば社地域でも、いろいろ別荘地があると思います。その地域が、793件のうち、幾らあるのか。別荘地においては、もう引き取ってほしいという方がおられますが、恐らく取り壊しが必要な建物は、無料でも要らないという方がたくさんいると思います。そういった中で、これからどのように進めていくか、把握しておく必要もあるかと思ひます。

議長：ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

委員：資料2の中の3ですが、市街化調整区域の対策では、私の所属する兵庫県宅地建物取引業協会では、他の市（加西市や三木市等）も協定をしており、できる限り協力したいと思っていますので、また協定をつくる場合がありましたらご協力させていただきたいと思ひます。

事務局：ありがとうございます。

議長：そのほかに何かご質問はございしますか。

委員：先ほどの7ページの空き家の分布図のなかで、非常に利活用が進んでいる地域と全然進んでいない地域との格差があると思ひますが、どのような傾向でしょうか。例えば、持ち主が売買によって頻繁に変わり維持できているところ、又は売買が進んでいないところなど、何かデータはありますか。

事務局：空き家バンク自体の申し込みが、3件の登録であった中、実際のところ購入したいと言われる方が1件であり、件数としてはあまり実績が上がっていないため現在のところは判断できないという状況です。今後、空家バンクの促進を図り、傾向等の把握を行っていきます。

委員：動きのあるところでは、働きかけによって動きが活発になるかもしれないが、動きがないところへ、幾ら働きかけても、動かないということがあると思ひましたので、伺いました。ありがとうございます。

議長：そのほかにいかがでございましょう。

委員：17ページの売買等の目的ですが、上から2行目の「空き家等対策の推進及び活用を図る」という文言の中で、行政としては、例えばこの基本方針を出すに当たって、活用という言葉に対して何か具体的に案というのは持たれておられますか。

事務局：空き家には、倒壊しかけにより第三者に影響を与える空き家もあれば、非常に良好な状態で空き家になってるものがあります。その空き家について、そのまま管理せず放置しますと、老朽化が進み利用できなくなります。今あるものを財産と捉え、例えば地域の方々が集える場所や今流行っている田舎暮らしを希望される方の住居への活用など、そういう方々の何か利活用ができればと考えております。

委員：活用を具体的に明示しないと、なかなか取っかかりがないと考えます。また、私は建築士ですが、都市計画法がございまして、本市も市街化調整区域が非常に多い地域でございします。例えば利用目的で、住居を住居で使うのは良いのですが、住居を、違う目的で使うとなると、ハードルが高くなり、用途変更が伴い、いろんな用途変更等の申請をしないとイケなくなったりします。その辺、緩和があるとか、しやすくなるとか、例えば今おっしゃったように田舎暮らしを希望され、そこでカフェをやりたいなどでは、できる、できないというような話まで進むと思ひます。むやみに「活用できます」と言っ

てしまうと、それを鵜呑みにして来られて、後で「できない」というようなことになって
もだめですので、活用というのは難しい言葉だと思っています。

議長：はい、ありがとうございました。

委員：それを許可する立場から、少し申し上げます。着地をよく考えなければならないと
いうことは、おっしゃるとおりです。ただ、普通より手間暇はかかりますが、できない
話ではなく、そのやり方をよく研究して、このようなやり方をすれば可能性があるなど、
把握し、お知らせをする方が良いと思います。

具体的に言いますと、今は、昔に比べますと大分緩和されてはいますが、確かにまだ
手続きに手間暇がかかります。その中で、市街化調整区域で目的があり、特別指定区域
として指定されたエリアであれば、こんなことができるなど、制度が今ありますので、
2ページの3にもありますが、どこでも何でもできるものではないのですが、ここに明
らかに「重点的に対策を行う地区は必要が生じた場合」という、文言もありますので、
この場所であれば、このようなことがみんなのできるなど、そういう方向に行ってほし
いというエリアを前もって決めるとか、そういう使い方ができる場所もあると思いま
す。

例えば、別荘地だったら、こんなことができる、街中であつたら、例えば商売ができ
るようなやり方もあります。市街化調整区域が、恐らく一番制限がきついと思いますが、
そこでの暮らし方も念頭に置いて、別の制度も活用する等、有効活用の部分でいろい
ろな問題が、今後出てくると思います。何でもできるとは言いませんが、昔のイメージよ
りは、緩和されており、場所を決めて、ある程度具体的な考え方を持ってやれば、結構
できるものも最近は増えています。今そういう認識を持っていただけたらと思います。

議長：はい、ありがとうございます。

担当委員：空き家の活用支援事業に関してですが、県では補助制度が既にあり、市街化区
域において市が随伴補助することによって補助が受けられるという制度があります。加
東市では、平成29年度より社地域の市街化区域において実施しており、空き家バンク
を利用された方で、空き家バンク制度と一体的に実施できたらと考えています。まだま
だPRする必要があります。それと、連携していただくのに、協定書の締結に関して、
今のところ北播の支部長様とも日程調整という段階まで来ておりますので、ご報告さ
せていただきます。

議長：ありがとうございました。ほかにご質問はございますか。

委員：1つお聞きしたかったのは、先ほど言われた部分と重なるかもしれませんが、例え
ば違法建築物が空き家になっている場合もこの対象にはなるのでしょうか。

事務局：空き家の補助制度では、違法建築物は対象外です。改修によって耐震化を確保し
てくださいということになります。その改修費用を補助するということになります。

委員：違法建築物は、そのまま使ってもらおうと確かに困ります。ただ、活用という意味で
いうと、違法状態を一度解消し、新たに許可をとって活用するということは可能です。
ただし、今まで違法状態だったものを一度整理してくださいというハードル、当然手間
がかかりますが、できないことではない。ただ、確かに除却してもらおうのが一番話はわ
かりやすいのですが、そのままでは難しいが、不可能ではないというのも、先ほどの市
街化調整区域の話と同じようなものだとご理解いただけたらと思います。

委員：例えば、農業振興地域内に建ってる建物はどうなりますか。

委員：市街化調整区域内で、新たに許可できるものであれば、いったん違反状態を解消し、

それが除却か別の方法か、いろんな方法があると思います。その後に新たに許可をとって行うことは、可能性はゼロではありません。ただし、場所的には当然ハードルはありますので、そういう網が被ってないところよりは、手続きが大変にはなります。

議長：ありがとうございます。

委員：農地法との絡みで、空き家とセットで売買される農地を対象に、農地の取引の下限面積を今の時点で30アールだと思いますが、それを引き下げる措置は、何か検討されておられますか。

担当委員：今それについては検討しているところですが、具体的にするとか、しないとかいう決定には至ってない状況です。

委員：加西市と小野市、宍粟市ほか、国家戦略特区の養父市ですが、加西市と小野市と宍粟市は、空き家バンクに登録された物件に限って、取引の下限面積1アールまで下げられます。養父市に限っては、対象者を増やすために購入物件の、空き家バンクへの登録を要件から外してあります。それが利用者の間口を広げるのではないかと思います。

また、市街化調整区域での中古物件の場合は、建物の取得は自由ですが、そのほかの改築、建て替えというのは、買い主が、地縁者、分家等の農業従事者以外の方は、ハードルが高いです。さらに、昭和46年以前に建てた証明が要るなどです。それが空き家の場合は、昭和46年以前に建っている建物ではなくても、例えば平成元年に建てられた建物が、空き家で、建物が傷み、老朽化により、新たに来られた方が一回取り壊して、新住宅を建てられることは可能でしょうか。

委員：まだいろいろPRの方法はありますが、適法に10年利用してきて、許可手続きを行い、適法である建物が、事情があつて手放さないといけないときは、誰が住んでもいいという許可のとり方もあります。要するに壊す前に許可をとって、売るというやり方もありますので、いろんなやり方をPRしてきていますが、全然足りないと思いますので、皆さんの力をかりて、こういう機会などで、いろんなやり方があることをお知らせできればいいなと思います。

委員：今皆さんのお話を聞いていますと建築の専門的な話が多いのですが、今、自治会で困っているのは倒壊寸前の家屋についてです。そういうものにどう対策していくかという点で、やはり早く壊さないと危ないところがあります。市としてどれぐらいその辺の対策に取り組んでいるのか。何件ぐらいあり、通知し、依頼しているのでしょうか。個人の財産ですから、そういう意味では個人が責任を持ってやらないといけないことですが、どれぐらい通知されているのか。

事務局：今委託によって推計されている、第三者に危険性を及ぼすおそれのある建物について、見込みですが、大体68件あります。

委員：資料には112件ですね。

事務局：Dというのが、管理が悪いという物件で112件、そのうちに第三者に被害を与える、そういう危険性のより高いと推測されるものが68件ということです。

委員：68件ですね。

事務局：そこには書いてありませんが、例えば、瓦や壁が落ちてきていたり、塀が倒れるなどです。なぜ112件から68件にと差が出るのかといいますと、例えば広い敷地の中に家があるものは、第三者に被害を与えない場合もありますので、若干減ってきてるということです。

委員：その68件の中で、早く処置していただくよう、その持ち主に68件依頼されたのですか。

事務局：現時点で、その68件について、実際に職員の方で現場を見に行かせてもらいました。実際この建物を見る中では、危険性というのは、衛生面とか、本当に倒壊の危険性があるものとか、いろんな要因で上げられている危険な建物が合計で68件でしたが、本当に倒壊のおそれのある建物に限れば、近隣に住宅や公道がある等、本当に危険性のある建物として、今確認している中では10件ほどです。

委員：10件ですか。

事務局：はい。その10件のうちの8件については、今その所有者もしくは管理人の方に対して通知をお送りしているところです。まずは、その所有者に適正な管理を促すということになってきますので、そちらの方で管理してくださいというご案内をお送りしています。まだ今それらの回答を待っている状況です。その他に、その所有者がまだ特定されない場合というのがありますので、それらについては相続人の調査等を今進めていっているところです。

委員：その8件出した中で、例えばお金がないからできないという人は、沢山いるのではないですか。アンケートの中にもそう書かれていた方がいました。

事務局：現実には、今相談を受けている中で、大体、金銭的に困られているという方が多くいらっしゃいます。

委員：解体するときにいくらか補助することは考えられていませんか。

事務局：まだそこまでは考えられていません。ただ、その跡地を利活用に継げられるような事業であれば、その補助というのはいろんなところでされてるかと思いますが、ただ壊すだけの補助というのは、やっぱり、まずは所有者の方の適正管理ということになるので、難しいかと思っていますところ。

委員：それでいくと、いつまでも空き家が残る可能性があります。逆に言うと行政代執行まで待つ人が多くなると思います。

事務局：行政代執行をしましても、当然費用負担は所有者の方に行くことになります。

委員：地域で困っていることは、そういうことです。新しく入ってこられる方も結構なんですけど、その辺り、地域で困っていることも考えていかなければいけないと思います。

事務局：今後、そういったご意見も含めて検討していきます。

議長：ありがとうございました。

(2) 特定空き家等の認定基準について【資料3】

担当委員から資料に基づき説明

【質疑応答等】

議長：ありがとうございました。これからさらに深めていただくためにということで、まだたたき台のような形での提案でございますけれども、専門の委員の皆さんのご見識で、またつけ加えること、あるいはさらに掘り下げるようなことがございましたら、ご意見を事務局へいただけたらと存じます。

特に、質問いかがでしょうか。なければ、一応今日のところは、このような形でご提案させていただいたということにさせていただきます。

(3) 今後のスケジュールについて【資料4】

事務局から資料に基づき説明

【質疑応答等】 質疑なし

(4) その他

【質疑応答等】 質疑なし

議長：ただいまいただきました、いろいろなご質問、ご意見などにて、全ての審議事項について、おおよそ御了解いただいたということにさせていただきたいと思います。

4 閉会

平成29年8月4日

議長

長澤 憲保



署名人

山本 浩史



署名人

田中 千裕

