

## 会議録

会議の名称	令和3年度 第1回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和4年2月21日(月) 午前9時25分から午前10時40分まで
開催場所	加東市役所3階 302会議室
出席委員の氏名(7名) 庭瀬敬右委員 西山勝敏委員 田中千裕委員 内堀哲也委員 山本貴也委員 石井たけみ委員 波戸岡誠委員	
欠席委員の氏名(2名) 山本浩史委員 田中琢磨委員	
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 長谷川茂 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	
<b>1 開会</b>  司 会 : 定刻前になりますがお揃いですので、ただいまから令和3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、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。	
<b>2 委員紹介</b>  司 会 : 今回の審議会は、委員に就任いただき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。 加東市空家等対策審議会要綱第4条第1項第1号の規定による識見を有する者として 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 兵庫県土地家屋調査士会 内堀哲也様 同項第3号の規定による市民を代表する者として 加東市区長会 山本貴也様 加東市民生児童委員連合会 石井たけみ様 同項第2号による関係行政機関の職員として	

兵庫県北播磨県民局加東土木事務所まちづくり参事 波戸岡誠様

本日、欠席となっておりますが一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会 山本浩史様、兵庫県司法書士会 田中琢磨様が委員に就任いただいています。

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 大畑です。

都市政策課長 長谷川です。

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、7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。

### 3 会長、副会長選出

司 会：次に、会長及び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でしょうか。

（「事務局一任」の声あり）

司 会：事務局一任の声がありましたので、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の山本貴也様に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、山本様よろしくお願いいいたします。恐れ入りますが、庭瀬会長様、山本副会長様には場所を移動していただき、庭瀬会長から一言ごあいさつをお願いいたします。

あいさつ

会 長：会長に指名いただきました庭瀬です。どうぞよろしくお願いいいたします。昨年からのこの空家に関する会議に出席させていただいております。加東市の空家の有効利用や危険な空家に関する対策など加東市を住み良い街にするには空家問題の対策が必要のようです。この審議会ではそのような空家に対して議論していただく場です。参加者の皆様のご意見をいただきましてより住みやすい加東市に向けて空家対策を進めていければと思います。

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、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の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。

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：協議に入る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。内堀哲也委員、石井たけみ委員にお願いしたいので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ひいたします。

#### 4 協議事項

##### (1) 空家件数の推移について

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) 空家件数の推移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：空家バンクの実績について、令和3年3月末から令和4年1月末までに成約が7件となっていますが、この成約に関して個人間の売買なのか、業者が入られているか、いないかは把握していますか。

事務局：個人間の売買と不動産会社が入った売買がありますが、それぞれ何件かは把握していません。

委員：わかりました。空家バンクの登録物件で、不動産業者を通さず個人間で売買された場合は、その後物件の瑕疵などでトラブルになったり、市役所に相談を持って来られた場合に市役所の方からは知らぬ存ぜぬと言えますが後味が悪い。問題を対処しようにも出来ない。歯がゆい場面も出てくると思います。また、不動産のトラブルは多岐にわたるので、築年の古い物件に関しては宅建業者が引き受けるのが前提になりますが、基本的なスタンスとして業者に間に入ってもらえるのが良いと思います。

事務局：先ほど委員が言われたように、個人の売買になりますと問題が出てくるが、今は事例がない。1件契約前に個人で売りたい人がいたが、相手が不動産業者を入れたいと言われ話がまとまらなかった。個人売買は余程親しい関係性がないと成立しないと感じています。

委員：5ページが一番上の表ですが、危険度としてA、B、Cとランク分けしてあります。この基準を教えてください。

事務局：A、B、Cランク分けをしています。ランク分けをしたのは当時の担当職員2人が建物を回って目視で分けています。本当は専門家を交えて調べていくのが

良いのですが、職員で協議して決めています。

委員：職員2名の主観でもってA、B、Cの危険度を決めたということですか。

事務局：そのとおりです。

委員：こういう表に出してランクの危険性、件数を出すのであれば、例えばAは通学路があって道路に瓦が落ちそうとか隣地に被害を及ぼす状態とか。Bについては、道などには影響はないが、将来台風等で壁が剥がれたりすることがあるとか。何か基準がないと職員の主観でものを考えたら当てにならないと思います。今後検討していただけたらいいと思います。

事務局：この後の議題で、特定空家の認定に関しては職員ではなく専門員に判定していただくこともご説明いたします。

議長：ランク付けはいつからありましたか。

事務局：当初からあります。

議長：前からランク付けはあったが、特定空家や処理するような具体的な物件はこれまでなかったのですか。

事務局：そのとおりです。

議長：認定しても実行には関係なかったから、そこまで突き詰めてなかったということですね。今後認定に当たって議論が必要になるのかと思います。

5ページのところで、1年経って空家バンクの実績は増えていますが、問題となるのは危害を与える可能性のある空家だと思います。その数が1年で減っていますが、これはどうしてですか。更地になったということですか。

事務局：そうです。減っている分は解体されて更地になっています。

議長：個人的に解体されていて、空家パトロールをしたら更地になっていたということですね。

他にございませんか。

3ページの空家が場所によって数が違いますが、建物の数に比例しているということですか。社と上三草が多い。これは人が住んでいる人口密度に関係していますか。

事務局：人口密度にも比例しています。

加東市の空家の問題は2パターンに分かれています。一般の方が住まれている空家と東条湖周辺の別荘地で、都会の方がセカンドハウスとして住まれているところがあります。そのセカンドハウスが空家になっています。市民の方が住んでいるところの空家の数は近隣市町と同じくらいの数です。別荘地は上三草もそうですが、そういうところで数字が増えています。

議長：空家の定義のところにかかわりますが、別荘とすると1年に数回しか使わないという人もいると思います。その場合は管理されているということですか。

事務局：その中で管理されていないものがあるということです。

議長：管理されていないものがあって、それが別荘地に結構あるということですね。別荘の需要があればいいですが。

新規空家というのは新たに見つけられたのか、それとも前年度に見落とししていたのですか。

事務局：空家パトロール中に発見するものと、市民の方からの情報で新たに追加するものがあります。

議長：1年でどれくらい空家が増えていくかは大切なファクターだと思います。

1ページのその他は、お堂や倉庫など住居ではないため調査対象から除外というかたちでなっていますが、空家は人が住んでいたその定義から外れると除外。調査の判断によって数が変わっていくということですね。危険なお堂とかはないですか。

事務局：そういうところはありません。

議長：危険な倉庫とか、子どもが遊んだりして事故がないかと思いますが、空家は人が住んでいた観点から判断されてということですね。

その他ございませんか。ないようでしたら次の協議事項に移ります。

## (2) 空家支援事業の創設について

議長：次に協議事項(2)空家支援事業の創設について、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：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：6ページですが、補助率につきまして老朽危険空家除却支援事業は除去費用の3分の2上限133万2千円と提示されています。2番の老朽空家除却支援事業は除却費用の6分の1上限33万3千円と提示されています。この根拠を教えてください。

事務局：1番の老朽危険空家除却支援制度は国、県に補助制度があり、加東市は初めてですがそれに準ずるかたちです。2番の加東市老朽空家除却支援制度は市の単独になります。危険ではないものの取壊しをしたい人がいましたら6分の1を上限として一部を補助いたします。

委員：金額が大きいので何件今年あるかわかりませんが、令和4年度の予算計上は総額でいくらされていますか。

事務局：1番の老朽危険空家については2件分、2番の老朽空家については4件を予定しています。

委員：要件につきまして評点として100点という項目があります。項目数は何件ぐらいチェックされますか。

事務局：国が定めている基準で建物の中からと外からがあります。これは外から目視して分かる範囲で瓦や外壁などを判定し、100点以上としています。

調査の時に立入りはできますが、それまでの時点で目視により判定し100点を超えてしまったら危険になります。先ほど委員様に前段で基準がありますかという質問がありましたがA、B、Cについてはしていませんが、補助を出すことにおいてはチェックをして100点以上で判定していく作業が必要になります。

委員：別に100点にこだわらなくても、項目数によって30か40項目かどれく

らいあるかわかりませんが、その8割以上が該当すれば支援事業に組込むとかいうことでもいいと思います。客観的に評点がでている方が、第三者が見たときに良いと思います。お金を出すわけですし、審議会に諮って決断しないといけない内容ですから、委員も知っておかないといけないと思っただけです。

事務局：1番に該当するには特定空家等に認定しないといけません。特定空家等に認定するのはこの審議会を決めていただくことになっています。評点によって家の老朽度を判定していただき、近所に接して危険度が高いなども加えて特定空家等に認定していただきます。

委員：以前からの審議会の中で空家のA、B、Cのランクを決めるのにこういう規定でと議題が上がったと思いますが、記憶違いでしょうか。例えば専門家が何度傾いていればどうかなど、そういう議題があったと思います。

事務局：本来であればA、B、Cランクを付けるときに基準が必要になってきますが、この度の解体に関しましては評価を一級建築士の方をお願いをして評点を出していただこうと考えています。最初に説明したように職員が目視でとなると差が出たりしますので、令和4年度は専門家に判定してもらおうと考えています。お配りした資料の空家不良度測定基準に基づいて判定していただきます。

議長：資料を見ますと185点満点になりますね、100点以上が目安ということでしたが、100点という一般的なには満点というイメージがあるから全ての項目に該当するものという印象を受けました。表の右側にあるのが評点で、合計すると185点になるので185点中100点を満たせばということですか。

事務局：満たせばではなく100点を超えると対象になるということです。

議長：これは加東市で独自に決められた基準ですか。

事務局：国の基準です。

議長：国の基準ですね。100点というのも国から言われてですか。

事務局：そのとおりです。

議長：国から言われたのであれば、そのまま使ったものが基準としては一般的になりますから良いと思います。これを作るときに100点というのがちょうど危険な家屋というように吟味されて作られたのではないかと思います。

先ほどの補助率のところでは3分の1とか、加東市だったら6分の1とかになりますが、ここの指導も国からの指導があったということですか。国から危険空家を処分する必要があるから3分の1は国から出すので地方も検討してくださいとか、補助率も件数と同じように指導があったということですか。

事務局：国から指導があったというわけではありません。元々国の補助としてあったもので加東市ではなかったの国に準じて、補助制度を新規に設けました。

議長：去年からできたわけではなく国は以前からあって、それに対して加東市でも取り組むということですか。県の6分の1は同意されていますか。

事務局：国の補助と残りの半分を県と市が分けて、申請者が3分の1負担して、国・県・市が3分の2を補助します。

議長：認定されると補助するということですね。

事務局：国の制度があって、国は兵庫県と加東市が補助を出すのであれば国も出します。随伴補助という国が出すのではなく県と市が協力して全体がするのであれば役

割分担して出しましょうという制度になりますので率が決まっています。この制度は市の持出しになりますので当然家は個人で処分すべきものなので税金の投入になりますからそれを良しとしない市町があればこの制度はしません。それでも空家は社会問題になっていますから除却していきたいというなら国や県の制度を活用して市も出すというかたちの制度に乗ったことになります。

議長：それに乗って来年に向けて調整している状況ですね。

事務局：1番は国に則った制度ですから率は変わりませんが、2番についてはなぜこの率になったという明確な理由はありません。危険な家は国も協力してくれますが、2番については市の単独で、今は危険な空家ではないけど、放っておいたら危険な空家になりますから事前に処理するためには市もいくらか出してこれを進めたいという意味でこの程度が妥当なのではないかという額の設定になっています。

議長：市の補助だけで国と県はそんな制度はないが市が独自にこのような制度を作ると決まったのですか。

事務局：作って実施したいと考えています。

議長：その他ご意見はございませんか。

委員：とある市ですが人口50万人以上の市で比較になるかわかりませんが、市のご担当者と話をする機会があり、その市では解体費用の補助金があります。昨年は40件分の予算を計上していましたが、補助金の登録申請をスタートしてから4か月程度でなくなってしまった。今年度においても50件登録が済んでしまっている。本来は空家の持ち主や相続人が全額負担すべきところ公金を入れますので全額負担して解体された方とのバランスが非常に難しいとおっしゃられていました。申請が殺到した場合は通学路であるとか地域住民からの強い要望がある物件を優先していただく等の工夫が必要ではないかと感じております。

議長：基準や選び方などは来年度以降考えるのですか。たくさんある場合にどれを優先するかという基準はありますか。

事務局：市としましては優先順位を付けるというのではなくて、できるだけご希望があれば答えていきたい。当初予算で不足になれば補正予算などで対応できたらと考えています。

議長：補正予算があるかどうかということに関係しますが、限定はせずに出来るだけ対応していこうと、これは2番に対してですね。

事務局：そのとおりです。

議長：その他ございませんか。

委員：6ページの3つの事業ですがこれは新たな事業ということですので条例制定とか考えられていますか。

事務局：要綱で考えています。

委員：要綱で行われるということですか。

続いてよろしいですか。補助率のことですが、1番であれば除去費の3分の2で上限133万2千円と書いてあります。その下に参考（工事費200万円の場合）とありますが、工事費の上限というのはあるのでしょうか。ないのでしょうか。

事務局：工事費の上限はありません。補助は上限133万2千円としていますので工事費が200万円であれば上限133万2千円になりますが工事費が200万円で済まない場合があると思います。それを超えた場合は申請者の負担になります。

委員：極端なことを言いますと補助で出るのは133万2千円までと考えたらいいのですか。

事務局：そのとおりです。

委員：新たな事業が3つ出来ますが5ページの加東市空家活用支援事業と兵庫県空き家活用支援事業、この事業は残りますか。

事務局：はい、この事業は残ります。

議長：空家活用の支援に関しては3番の事業がそれに対応するのですか。3番は内容が違いますね。1番、2番は立木やブロック塀は補助対象外ですが3番はそれが対象になっていますか。

事務局：3番につきましては空家バンクに登録されている物件をそのまま公表しても家の中が散らかった状態の写真では物件を見たいという方もいらっしゃらないので、空家バンクをもっと充実させようということで家の中を整理していただいて写真を撮り空家バンクの登録を推進するために家財を処分する費用を上限10万円ですが補助しようということです。

議長：3番は活用、1番と2番は除去ですね。

その他にございますか。

委員：市街化調整区域が加東市は広く多いと思います。空家も調整区域にたくさんありますが調整区域は地縁者等でなければ建物を取壊して更地化して新しく建物を建てるのは非常に困難になりますが、線引き前の建物は地縁者でなくても建築できる。特権ではないですがあります。県民局と連携して取壊してしまったから建てられないということあると思いますのでそういうところを確認しながらやってもらったら良いと思います。

議長：他にございませんか。

委員：評点基準表を今いただきましたが、国からということなので文言はこのままだと思います。次回我々が特定空家に認定する場合、こういうことの積み重ねで点数が出てくると思いますが、⑤のサですけども屋根が著しく変形したものと漠然的なものが50点もあります。梁が落ちたもの、棟が落ちたものとか具体的なことを表示しないと著しくでは大きな母屋でなくとも出屋の部分の屋根が変形するとかでも考えられる。こういうことを考えるともう少し著しくだけでは我々も何が基準と言われたときに困ります。棟が落ちていますとか屋根に穴が開いていますなどの感覚も必要ではないかと思います。国からきているのであれば仕方がないが、加東市なりに完備されたらいいと思います。それと次のシとスにあります延焼のおそれということで、延焼の基準は何か決められていますか。

事務局：まだ何も決めていません。

委員：建築基準法とか都市計画法で決まっていますが、それを準用するのかまた別に加東市で延焼の文言を決めるのか。出てきたときにどちらを採用したら良いかわからないことがあるのでできれば方向性だけでも決めていただけたらと思いま

す。

委員：5市1町で多可町が特定空家を結構やっておられて、協議会で特定空家の判定をしています。国が持っているのか多可町独自かわかりませんがもう少し詳しい判定表があって、例えば傾斜も何度とか延焼も別の数字を使われていたので、国か多可町独自で作られたのか聞いてみて参考にしてみようかと思えます。審議会の中で現地調査の写真等を見せてもらって点数が高いとか低いとか、多可町は事例がたくさん出てくるので過去と比べるのは最初は難しいかと思えます。

議長：来年度はそういう基準も作成していくということですね。

事務局：そうです。手探りの部分で進めて行かないといけないと思えます。まだ一度もやったことがないので専門家の意見を聞きながらどうにかたちが良いのかを今から皆さんに相談しながら作り上げていきたい。

議長：参考事例もありますからぜひ参考にさせていただけたらと思えます。

委員：多可町の話ばかりになりますが多可町は特定空家を結構認定しています。認定したら最初は指導・助言というかたちをされています。それでもって除却されるケースもありますが、その時に補助を使っているかはわかりません。

先ほどバランスの話で件数2件ということなので、予算を確保されるということですが早いもの順になってしまっただけから先にしないといけないのが出てきたりします。公金を使うからいろんなことが起こると思うので一回ふるいにかけての方がいいかと思えます。そうではなくてそういう話は中で議論済みで出てきたらどんどんしていくという市の方針であればいいと思えますが、限られた予算で市民の目もありますので最初は手探りだと思えますが、たくさん出てくるようであれば考えないといけない。来年度以降の話になると思えます。

事務局：申請されてすぐに出せるのではなくて、申請があつて調査して審議会で特定空家等に認定をして指導・助言という行政の行為を一旦行ってということが必要になってきますので、一つの家に係る労力は非常に大きいと思えます。何件もあると事務が煩雑化してこの審議会も頻繁に開くことになるので、しっかり考えていかなければならない。申請の度にすることはなく、委員の皆さんのスケジュールもありますので考えてするのが大変かと思っています。

議長：期限を決めて行うのもいいかと思えます。

事務局：例えば5月中旬に申請があつたら、いつかの審議会に諮って決めていく、優先順位付けではないですが順を追ってきっちりやっていかないと考えていますので、委員の皆様にもご迷惑をおかけすると思えますがよろしくお願いいたします。

議長：その他ございませんか。ないようでしたら次の協議事項に移ります。

### (3) 加東市空家等対策計画の見直しについて

議長：(3) 加東市空家等対策計画の見直し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：来年度こういう計画でやっていくということで何かご意見、ご質問はありましたら、ご発言ください。

5月から判定となっていますが、先ほどの基準とか、このあたりがどうかであるかとか議論になっているので、この時に出していただいても5月に判定となるのですか。判定までいけるか基準が決まっていない。会議の中で基準が決定となって判定しましょうということになるのですか。

事務局：今回初めて行いますので、基準は専門家の方とかに意見を聞いた上で資料を出し、事前に建物を調査してもらって点数を出して審議会で判定していただきたい。

議長：下に委託業者選定とありますがそれは解体に関する委託ですか。

事務局：計画見直しの委託業者です。

議長：他にございませんか。

事務局：先ほど議長からスケジュールはこれでいいのかという話があったと思います。特定空家等の判定は難しいですが、後に遅れさせることができますので、まずはこのスケジュールを目指してやらせていただければと思います。委託業者選定は計画作りについてコンサルタントに協力いただき、お手伝いしていただく業者を選定します。空家等対策計画を作るに当たって現行計画の総括や策定方針等をコンサルタントの力を借りてこの会議で協議する前段階を手伝っていただきます。

議長：内部でするには専門的な知識が必要なので、その部分をやっていただくということですね。特定空家にするかとか、この基準にも入っていただけますか。

事務局：入っていません。

議長：審議会で考えるべきこと。加東市がすることですね。

事務局：判定の基準は空家の事前調査をして、事前調査は専門家に不良度測定をしてもらい、建物の写真や不良度測定の結果を審議会に出して特定空家等に認定していただく作業になります。

議長：事前調査は専門家が入るということですね。

事務局：そうです。事前調査をして報告書として資料を提出します。

議長：屋根とか先ほど議論がありましたが、そういう部分がどういう状態であるかが完璧な数値や専門家の見方でデータが出てくる。それを見てから基準を決めてもいいかもしれませんね。

事務局：審議会で基準というか、特定空家の判定をお願いすることになります。

議長：判定、目安というか過去の事例が今後の判定の参考になるかもしれないですから、基準をきっちり決めてするのは難しいですが、もしかしたら進みながら決めていくことかもわかりませんが、そこに専門家に入っていただければ今日の議論でもどうやって決めましたと言われて外から眺めてと専門家が言えばいいが専門家でない人が見て判定したと言えれば客観性が問題になります。このあたりの判定を専門家に委託するのですね。

事務局：そのとおりです。

議長：その他ございませんか。来年度ここにありますように審議会の回数が多くなりますが、よろしく願います。

ご意見がなければ、協議事項（3）加東市空家等対策計画の見直しについて令和4年度から見直しを進めていきたいと思いをします。

## 5 その他

議長：その他、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。

来年度から始まるので今日は計画等を説明していただきました。

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。委員の皆様におかれましては、慎重協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。よろしくお願いいたします。

司会：ありがとうございました。

それでは、最後に山本副会長から閉会のごあいさつをいただきます。

### 閉会のあいさつ

副会長：本日はどうもご苦労様でした。令和4年度から新しい支援事業がスタートするというかたちになっています。この支援事業が進むことは私達、私も区長をしていますと非常にありがたいことだと考えています。どうしても各地区の中におきましては、空家対策についていろんな問題が起こっているのは事実です。どうしてもその方の空家についてなんとかなりませんかと言っても、その経費その方の負担において撤去を全てしていただくということはなかなか話が進みません。空家になりますと家だけではなくて、野良猫とか次々と新たな問題も起こっています。地区としてはなんらかの補助があるからなんとかしていただだけませんかと話を進めることが出来ると考えています。地区としましても非常にありがたい制度です。この制度を活用される方が増えることを期待しています。以上をもちまして本日の会議は終了となります。ありがとうございました。

## 6 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。

令和 年 月 日

議長 庭瀬 敬右 印

署名人 内堀 哲也 印

署名人 石井たけみ 印