

会議録

会議の名称	令和元年度 第2回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和2年2月26日(水) 午前10時から午前11時30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(9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 田中和美委員 白井伸幸委員
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>1 開会</p> <p>司会：定刻となりましたので、ただいまから第2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です。よろしくお願いいたします。</p> <p>次に本日の審議会の成立を確認いたします。委員9名のうち、9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。</p> <p>それでは、開会にあたりまして長澤会長に、ひと言ごあいさつをいただきます。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：ありがとうございました。それでは、次第にそって進めさせていただきます。</p> <p>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。</p> <p>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。よろしくお願いいたします。</p>

3 協議事項

会長：それでは協議に入ります前に、本日の委員会の会議録の署名をしていただく2名の方を選出したいと思います。田中千裕委員様、田中琢磨委員様にお願いしたいと思いますですがよろしゅうございますか。

委員：はい。

会長：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。この会が円滑に進行いたしますよう、ご協力よろしくお願ひいたします。ただいまから協議事項に入ります。

次第の第3の（1）空家件数の推移について、事務局の説明を賜ります。

(1) 空家件数の推移について

事務局から資料に基づき説明

会長：はい、ありがとうございます。事務局より説明をしていただきました。各委員様におかれては、何かご質問・ご意見があればよろしくお願ひします。

委員：よろしいですか。二点だけまず教えていただきたいのですが、一点目は、52件と9件、61件は、パトロールの対象外になったという話でしたね。もともと対象になってないということは、統計上どこにも出てきていないという風に思えばいいのですね、右側の欄に。

事務局：はい。そうです。

委員：その理由は、なぜかという事を教えて欲しいというのが一点。

もう一点は、空家が、合計で言うと前回一年前よりは、134件減ったということになりますよね。

事務局：はい。

委員：これは、どういう形態になって減ったのですか。右の欄でいうと、管理、更地、居住とかに入ったのか、物そのものが撤去されて、課題が無くなったという風に考えるのか、この表では、トータルだけで個々の動きが全くわからない。だから何が、成果を生んだのか、定義だけ示されているから、全く動きがわからないということが、一番の問題だと思うので、その辺のことを一点目の問題も対象外にした理由と、134件も空家は減った、それはどういう成果のもとに減ったのか、あるいは、総数は減っているが区分が動いているわけですよね。

事務局：はい。

委員：そういうことも含めて、もう一つ聞いてしまうと、今、空家の状態になっているものを右の表でいうと、どこへ落とし込もうというのが、ひとつの解釈の狙いなのか、ということを知るなら教えていただけたらありがたいですが、まず数字的なものの二つを、分かるように教えてもらえますか。

事務局：はい。まず一点目の前年度に更地52件、その他9件の61件を差し引きましたのは、この調査のパトロールをした時点では、空家が更地になっていた、ということで当然その時には、建物が存在しなかった。新年度になった時に、総数の1176件から61件は対象外にさせていただいております。それを基に今回は、残りの分で空家パトロールを実施しております。それからもう一点ですが、134件減ということですが、当然もともとから解体する予定だった自然減ではないですが、解体の予定があった建物がこちらの指導等でもなく、市の生活環境課へ建物解体届等が出ておりますので、そういう数も含めたのが一点。もう一点は、前年度に調査した時点では、利用中だったり、空家かどうか不明な点といえはおかしいですが、区別のつきにくい点があったのですが、今回は、再度パトロールをした時点で、これは完全に建物が更地に、建物が無くなっている状態だと確認しましたので、空家件数から外しました。それをどこに振分けしたかといいますと、また今回電気メーター、ガスボンベとかの有る無しもチェックしまして、それが有る分につきましては、管理されている人がいないので、空家と振分けしている分もありまして、その変動で区分けしております。

会長：今のご質問の中身は、こういうことだと思うのですが、昨年平成31年2月に調査した時点では、1176件あって、その時点では、1176件だったが、その時も更地とその他は対象外だったけれど、それを引いて載せますと今度は、件数が変わってしまいますので、一応それは載せたままにしておいて、実際調査の対象になるのは、61件引いたものが今年度の対象物になった、ということですよ。それにプラス新しいものも入って、今年度令和2年に対象物になっているから、数字が動いているということだと思います。

委員：聞いた意味は、空家をどうするかということですが、個別にここでいうと、875件が空家だったという認識があった。空家を解消するというのが、施策のねらいだとすれば、それがどうなっているかということが課題であって、その結果は、また新しいものが入って来たからこうなったという話ですよ。そうすると更地は52件。これを対象から外しましたが、さらに従来建物があつたが撤去されて更地になったものが27件。ということは、従来空家で計上されていたものが、そのうち27件が更地にということに計上変化しましたと、こういうことになりますね。それで空家は、かなりの数変わったが、また新たに18件のものが現認されました。と、そういう動きがあるの見ないといけないですよ。

事務局：はい。

委員：だからちょっと、定点は総数でおさえないといけないのでこれでいいですが、事
性格上、移動性があるものは、総数だけでは一つ一つのものがどう計上されどう変化
したか、傾向的なものが掴めないのではないかと気がしての質問です。だから、
一年経って数字がこうになりましたもデータとしては大事なことです、傾向的にどう
いう現象が生じているのか、つまり空家を管理という形態にするということも施策の
上では大事な話です。ここの成果が出てくれば、管理戸数が増えてくるという話にな
りますよね。トータルは減らないが、今までほったらかしになっていたものが管理の
中に入ったとなると、一步前進、二歩前進という形になる。傾向的にどうなのかを知
りたかったので、質問しました。

会長：はい、おっしゃる通りです。管理と書いてある84件の中にも、去年は空家の中に区
分されていたものが入っているし、住居と書かれている128件の中にも、空家から移
動したのものもあるのではないかと、そういう移動が見えるようにというご質問だった
んですね。

委員：はい。

会長：その点どうですか。いま言ったように、移動も含めて数はこうなっているんですね。

事務局：はい。

会長：はい、ありがとうございます。他にいかがですか。

委員：同じ話になりますが、確かにわからないですよね、この表が、何を言いたいのか。
空家件数の推移についてといて、総数が空家なのかと思うと、この総数は空家じゃ
なくて更地、居住、利用中、その他は空家ではない。この総数って何。タイトルに空
家件数の推移と書いてあるが、空家のパトロールをした件数ですね。だから空家の件
数の推移ではないということですね、今の話だと。52、9とこういう風に書かれて、
さっきの話でよく分かったのですが、52の更地が27に減るのはなぜか、不思議だった
んです。そうではなくて、52はそもそも外して新たに27件増えたと言われてやっと理
解できた。この表を見ると、何を言いたいのか、対象は何なのか、すごく分かりにく
い。その中で管理は空家です、下の説明だったら。857+18の外数というのが不思議
な気がして、空家だけ管理が適正にされているから、それは空家ではないのかと思
って、まずこの数字の分け方も良く分からないのと、あと更地、居住、利用中、そ
の他は空家ではないという話だから、空家の総数から調査した結果を除いたという話
になると思います。その他の9件が、わずかですが14件と増えるのが不思議で、住宅
じゃないものが増えたということですか。用途を変更したのか何かわからないが、こ
れは、さっきの話だと9件は除外したから、新たに14件増えた、という理解になるん
ですよね。

事務局：そうですね、はい。

委員：お堂、ほかの建物が新たに14件増えたという理解でいいですね。そもそも先ほど副会長がおっしゃったように対象とする件数が何で、それが、どう変化したのかが分かる表にもう少し分かりやすくしてもらわないと、何を議論していいのかが、どうなったのかが非常に見えにくい。まさにおっしゃる通り、どういう効果でこれだけがんばったからこれが減ったんだ、という話も見えない。表は何を言いたいか分かりやすく作っていただかないと、議論がしにくいと思います。

会長：ありがとうございます。他にいかがですか。

委員：平成30年度第1回の審議会の次第を見ているのですが、空家の数等々パトロールは必要だと思います。その上において、1回の次第ではAランク、Bランク、Cランクとランクが付けられていて、空家に関してAランクは周辺に被害を及ぼす可能性が高いとか、Bランクは周辺に被害を及ぼす可能性が中とか、Cランクは周辺に被害を及ぼす可能性が小とか、対応済みとかそういう風にランクを付けられて分かりやすくされているのですが、またどういう風にAランクが増えていくのか、Bランクが増えているのか、Cランクが減っているのか増えているのか、そのへんが見えてきたら議論も進むような気がいたしました。

会長：ありがとうございます。今、委員様がおっしゃったように、せっかく本部、本課が一所懸命に取り組んでいらっしゃるのだから、取り組みの成果が見えるように、表の形を工夫していただいたら、ここからここまで、こういう風に数字を改善しました、努力しましたと言っていただくほうが、本当にメリットがあるかと思います。

事務局：先ほど委員様のご指摘があった、例えば、その他の数の9がリセットされて、新たに14増えているのはどういうことか、まさに鋭いご指摘で、本来その他の説明では、お堂とか公共構造物等となっております。ということは本来、平成31年2月末現在の段階で、しっかり調査していれば、ここについては不動の数字となるはずですが、ぱっと見て古いお役所とか、水道施設のタンクとか、そういったものがその他に入りますが、毎年毎年調査する上において追跡調査ですので、元々1606件からスタートしています。それからどんどん数字が、減っていくと言うより、当然新規で増えていく要素もあるので、数字に関してはでこぼこすると思います。それが委員様の言われたように、どういう風な経緯を辿っているのかということは今やりたいわけですが、その他につきましては、内部で担当者に言いましたが、これは明らかに31年2月末現在できっちり整理が出来ていなかった状態で、今年度の調査をさせていただいて改めて上の空家の875件の中から、その他の部類に属するものが、新たに発生してしまったということでございます。

もう一点、委員様が言われた、いきなり左の表から右の表にとの間で行ったり来たりがあるのではないかとご指摘に関しましては、例えば、利用中の建物でも、利用中139から75で差し引きしていただくと64件の増になりますが、実際には、75件の定数の中で17件は削除となっておりますので、実際は81件利用中が増えている数字の実は要素を持っている。例えば、管理されて一旦は空家から1606件の中から仕訳をしたら管理物件だったものが64件、ただその64件がずっと管理されていたり、居住に

なったりということであればいいですが、また空家になる可能性があったりするので、その辺の数字が非常に間の表を作って線で辿っていくと、蜘蛛の巣のような状態になってしまいますので、担当も困って安易な表に表現させていただいている状況です。その点は、ご理解いただきたい。

それと委員様が言われた三つ目の点、空家対策としてどこに向かって行くのか、それによってこの表を作ったらいいのではないかというご指摘に関しては、元々1606件からスタートしてその時に、前回か前々回の審議会で説明させていただきましたが、底地の筆数でカウントしてしまっていたので、建物で見たら1176件に数が減りましたと説明させていただきました。そこから実は、空家か空家ではないかとバツサリとした仕訳にしたいというのが、正直なところです。建物は、賃貸とか色んな多用途利用があります。賃貸の場合は、例えば、就労支援継続B型とか保健福祉の関係で使われる3年、5年やられたけど、結局NPO法人等でまた出られた、また空家に復活した、そういう動きもございますので、実際は追跡調査、空家の要素がありますので追跡調査はしたいのですが、正直なところ空家か空家でないか、元々1606件が出てしまったので、そこから空家か空家でないかを精査したうえで、いずれかの段階では、「もう加東市として空家は何件です。」というだけの数字に私個人的には、持っていきたいと思っています。その整理するカテゴリーの中で、今は2年暮れていますが、まだ整理期間だと思っていますので、この辺の推移をお示しさせていただいています。議会の委員会でもこの資料は出していますが、同じように表の見方がわからない、不親切な表だご指摘を受けております。最初の1606件から分けをしてしまったその中で管理、更地、居住、利用中の分けに持っていったがために、今の段階で空家か空家でないかという二つの表にしにくい部分があるので、こういう表にさせていただいている。もう少し次回の審議会の時には、分かりやすくどういう風に数字が動いていったのか、少なくともこういう風に動いたパーセンテージが多いですよというところだけは見せていきたいと思っております。

もう一点、委員様からABCランクが昔は表示があったと、計画書にも載せていますが、ABCランク1606件の内の68件というところからスタートして精査してこの表でいうと平成31年2月末ですが、平成31年3月末で43件まで減っていました。31年3月末一年前までが43件でAランクが5件、Bランクが12件、Cランクが26件、合計43件という状態でございます。今現在2月末でABCランクは40件、3件減っております。Aが4件、Bが11件、Cが25件それぞれ1件ずつ減って40件という状況になっております。当初発表して、資料としてお出しした表が、今回抜けていたことで申し訳ございません。口頭発表になります、そういう状況にはなっております。計画書、審議会で出させていただいた数字的には追跡調査はしております。そういう状況でございます。

委員：すみません、今の数字をもう一度教えてもらえますか。書き損ねたので。

事務局：はい、ランクですか。

委員：ランク別、元々68件あったのが、AからCまで前回68件だった。

事務局：そうですね。第三者に危害を与える可能性がある件数として、ざっくりとした件

数が68件と計画書に出ていました。それを精査して最終的に一年前の3月末で43件Aランクが5、Bが12、Cが26。

委員：それがほぼ一年経ってAが4で、Bが11で、Cが25になった。それぞれ1件ずつ減ったということか。

事務局：はい。

会長：よろしいですか。委員様さっき質問されたことに関わってどうですか。

委員：結局、今おっしゃったようにずっと変動していくものだからその通り出来ないと思いますが、これがこう並んでしまうとどうもおかしくなって、そうすると今話を聞いて、その他の9件は除いて14だから23あるという、今の現総数がなんぼあるのか逆に分かりますか。

事務局：過去の元々の戸数から……。

委員：今の事務局の理屈だったら、これは全部合計しないといけないのですか。前の時の更地52は除いています。そうすると27増えたということは、実際に更地になったのは79あるということになるわけですか。建物が建っていたものの79棟は撤去されました。

事務局：はい。

委員：そういう状況になっているという理解でいいですね。

事務局：はい。

委員：その他は、9+14で現状は23、その他のものがありますか。

事務局：現状あった。

委員：ということですね。そういう風に読まないといけないから、撤去は無くなった。居住もそう読むんですか。居住は今度対象になっているから。除いているものと、足し算をしないといけないものとの、表として意味をなさない。

委員：分かります。いいですか。

会長：はい、結構ですよ。

委員：1606が1176に、筆数が戸数に換算してなったということだから、1606が表に出てしまっているから仕方がないが、元々の推移を見る戸数は、1176が前提ということではないんですよね。

事務局：そうです。

委員：それはいいですが、パト数が元々の空家として筆数だと解釈して、1176は元々の空家の数だと、そこで52+9件で61件は今回対象外として後をパトしましたというけれど、1176と1133との差は61ではないですが、これはまた新たに対象が増えたということですか。1176から61件対象外にしましたよとおっしゃいましたよね。1176から61を引くと1115にしかならないはずなんですけど。それがなぜ1133に増えているのか。

事務局：今回の一番上の18件を足していただくと1133になる。

委員：18件前増えたけど、また18件増えたということですか。

事務局：そうです。

委員：同じ数だから同じものだと思っていました。18は新たに増えた。

事務局：また増えました。

委員：そういうことですか。たまたま一緒の数字だから。

委員：純粹にこれが増えたわけですか。

事務局：ですのでこの表自体も分かりにくいというか、空家の総数を書いてうち何件が新規とか、そういう風な表にしたほうがよかったかもしれないですが。

委員：総数って総数書いてない。あることわかってても言ってないこともあるから、書いてませんということでしょう。簡単に言うと。

事務局：はい。表の段で分けずに一つの空家の表の中で、今までの数と新規の数という書き方をしているので。

委員：パトロールの対象数でもないわけですね。さっきパトロールの対象数だと言ったけれど、新たに増えたものは、そもそもパトロールの対象になってないから。

事務局：元々はなってないです。次回の令和2年のパトロールの件数の中に、右の表のプラス18が増える。空家パトロールの所は、パトロールをする家、物件の周囲をパトロールの方の目視で、今まで無いところに新たに無いかどうかの調査も併せてしていただいております。

委員：次回のパトロールの対象数だと思えと。

事務局：はい。そうですね。今の段階であきらかに空家だと判明した。新たに生まれたと
いいますか。把握できた。

委員：こういうを見るのは、言葉の定義とか、どれがどう動いたか大事だと思うので、こちらが勝手に読んで誤解したのかもしれないけれど、何度も同じ話になるが、分かりやすく書いていただかないと中々、やっとこれで議論のベースが出来たような気がする
ので、よろしくお願いします。

会長：はい。今説明していただいたことが、口頭で追加説明しなくても分かるような図が
できたら一番いいんですけど、またお願いします。ほかにいかかですか。よろしいで
すか。それでは今年度の推移ということでご報告をいただいたということにして、次
の協議題です。

次第の3(2) アンケート調査の実施について事務局からの説明を賜りたいと思いま
す。

(2) 空家アンケート調査の実施について

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。今このアンケート調査についてご説明いただきました。
まず最初に、2ページに送付対象者がありますが、一応空家件数ということで、前の
ページの表にあげている723件+18件、管理84件、利用中139件で、964件に送付する。
これは、これでよろしいですか。特にご意見はございませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長：では、アンケートの内容ですが、3ページ以降に説明があった内容です。何かお気
づきの点とかご意見ございませんか。

委員：前回のアンケートの修正とご説明があったと思いますが、それは、実態調査4年前
のアンケートということですか。

事務局：はい。

委員：そうすると、いただいた人は、まあ所有者が変わっているかもしれないが、前と同じ人に送るんですよね。また所有者教えてくださいとか、建物がいつ建ちましたかとか、それは普通前の記憶がある人だったら、前も答えたと思うのでないかと思って。また同じことを聞くと、市は前のアンケートどうしたのか、捨てたのかと思われませんか。変化があれば教えてくださいだったら分かりますが、前と同じようなアンケートで、前のアンケートと見比べてないので分かりませんが、いただいた方が、もし僕だったら前答えた、前答えた、何これと思ってしまう。そこら辺をもう少しアンケートの取り方として工夫されたほうがいいと思います。何回も同じことを聞かれると、またかと思って嫌になる方もいらっしゃるかもしれない。

会長：そうですね。

委員：よろしいですか。

会長：はい、結構です。

委員：僕も同じことを思ったのが、きょうアンケートを見せてもらって、聞きたいところは我々よりも日常的に仕事をされている方のほうが、皆さんがどう思われているか聞きたいから、こんなことを聞きたいという意味はあるから、それはそれでいいと思います。僕らは、どういう目で見たらいいのかと、この間送ってもらって見ていましたが、それは、自分が答える側に回った時に答えにくいとか、流れが非常に分かりにくいとか、いう風なことが多少あれば、気が付いたことがあれば、言ったほうがいいのか、という気がしました。そういう意味では、今おっしゃったようにまさにそれで、前に来たのに、また来ていると、なんのクレジットも書いてないで来ると、そうすると市の行政のものは、ある程度きちんと対応されていると期待しながら市民、県民は見るから、それが揺らぐようなことは、出来るだけ避けたほうがいいと思います。それがまず一つ。

そういう風に見たときに、形式的なこととか、言葉の使い方も神経質になったほうがいいのではないかと。これはあくまで僕の意見なんで、そんなことはいいだろという意見も当然あると思います。具体的に言うと、例えば、管理をしている人、持っている人に送るのであれば管理者までいけるんだったら、一番目も関係者が所有されているという言葉がいきなりきてしまう。そうすると後は、いろんな選択肢があるにも関わらず、言葉ではこう聞かざるを得ないのかという気がするとか、そういうこととか。選択肢のところで四角で囲ってある答えと、四角が無い、例えば、3ページでいうと、「間違いない」という答えがあって、矢印が下に行けとなっているところが、「心当たりがない」はほったらかし、3の2を見ても「ある」は括弧だし「ない」「わからない」は、ほったらかしです。これはアンケートというか、質問紙の形としては明らかに誘導型です。目がここに行くように書いてある、と言えは書いてあるように見られる。そういうとことも気になるところが、ちょこちょこあって感想を含めていいますと、問1は上記の建物は、あなたが所有されているという事で、間違いないでしょう

かと、まずこれはあなたが、対象者でいいですか、と聞いているのに、サブクエスチョンが2、3と流れていて4ページの質問が4になっている。1番は、調査者の確認だからフェイスシートみたいなものですね、調査で言えば、設問はそのフェイスシートの確認だから、これは問1から流れてきているほかの設問との並びでいうと「間違いない」と答えた人が、引っ張ってきているから、問1の1みたいな枝番で下で聞いておいて4ページのものは、2でいくというやり方もあるのではないかと思います。そんなことも含めてちょっと全体の物も見直さないといけないと思ったのと、それから5ページで、選択肢は「年に数回程度管理している」という4という選択肢があります。答えね。4～6を選択された方にとサブクエスチョンで引っ張っているのは、「あまり管理していない」年に数回程度やっていると言っているのに、それをあまり管理していない、ということで受けていることになる、ここは価値観の話ですけど、私はやっていると言っているのに、おまえは管理していないのはなぜだと聞かれているのは、流れがおかしい。6ページの最期のところも選択肢ですね。今後、建物をどのように活用したい、6、7が「可能ならば売却したい」「可能ならば賃貸したい」これはできないから仕方なく持っている、本来ならば売払ってしまいたい、ということだから「可能ならば」という言葉が非常に引っかかって、要するに売りたい、貸したいということ、これは「可能ならば」を取ってしまったら売りたい、貸したいと思っていると実際に売れる、売れないは非常に難しい話で、空家が出ているということは売れないから空家になっている、ということだと思います。そんなくだらないことまで含めて、気になったことの感想だけ言っておきます。作るほうは、色んな意図があって作られると思いますのでこんなバカなことを言った人もいると参考にしていただいて、もう一度事務局で議論をしていただいて、私の言っていることが、おかしかったらこのまま言っていたらいいし、多少入れようか、というところがあったら入れていただきたらと思います。感想ですみません。

会長：ありがとうございました。はい、委員様。

委員：6ページの「可能ならば売却したい」について最後のほうに話があったのですが、これは曖昧な表現なんです。私は専門家ではないですが、こちらに宅建業の方もいらっしゃるんですが、調整区域とか農家住宅とか行政用語で「可能ならば」と簡単に書くんですけど、これ書いちゃうと受けるほうは「可能ならば」という裏には何かあるのかと考えると、そう簡単に売れませんよ、と市街化区域であれば比較的簡単ですが、それでも金額的に折り合わなければ売れない。それ以前に売れない建物もありますよ、という事もあると思います。そうした場合に表現を慎重にならないといけないのと同じかと思えます。可能なこととして行政がしてくれるのかと、要するに調整区域で売れない住宅を売るようなことは普通は出来ない、限定した人だけしか買えないとかいう風なことになってしまうと、田んぼもついている、農業委員会は年に何回かしかしていない、こんなん売れるんか、ということになると「可能ならば」という言葉に逃げられているけど、この裏にはそれだけのことがあるということの理解を、このアンケートをもらった人にも示さないといけないと思います。これだけの問題があるけどという話は大事なことでと思います。売りたいと思ってる方はいらっしゃると思います。でも簡単に売りに出したら、不動産屋さんになんか売れませんか、こんなに屋敷があって農振で調整区域で農家の人しか買えません。色んな事が条件であるのに、その

辺のことを四文字に「可能なら」と書いて片付けている、非常に大きな言葉だと思えます。その辺を副会長が、おっしゃったように可能とはこういうことが可能ですよ、と市街化区域で持っている人はいいいですが、調整区域はこれだけ難しいですよ、ということもあるということも大事なことで簡単に言葉を使うと難しいと思います。

会長：ありがとうございました。データベースのようなもので、管理しているなら変わったところだけ教えてくださいではないか。聞かれた中身が、それぞれに違って捉えられたり、あるいは決まった言葉で、答えきれなかったりするところがあるのではないかと、というご意見をいただきました。事務局のほうで、少しそういうところは勘案して、工夫する余地はありますか。どうですか。

事務局：委員様の貴重なご意見をいただきまして、色々工夫して考えていかなければならない点があります。今回は、案ということであげさせていただいていますが、工夫してアンケートを作成し、おっしゃられた解答欄が有ったり無かったりといのもありますので、そういったものを修正したいと考えております。

会長：はい、ありがとうございました。丁寧にすると今度は長くなって、長くなると応える方もいいかげんになつたりしますので中々難しいとは思いますが、よろしく願います。あともう一点、このアンケートが実施されるとすると、回収日とか、まとめる期日とか、予定が計画の中で決まっていますか。

事務局：最初に送付する方の住所を確実に、建物戸数に対して総数を出していますが、実際の送付先のほうをリストとして確定させた上で、アンケートを送らせていただきたいと考えております。送付リストを作って送らせていただきたいと思いますが、それを新年度早々に取り掛かって、夏頃までには秋とか冬に送っていたら何のアンケートだという話にもなりますので、6月～7月ぐらいの間までには、アンケートを実施して回収しまして、取りまとめができるようにとは考えております。

会長：前に納税の通知書と一緒に送るとか言われていたのはどうか。

事務局：固定資産税の納税通知の際に、一緒に送らせていただくのは考えております。

会長：そうですか。はい、ありがとうございます。その他の質問は何かですか。

委員：アンケート表の案で、冒頭にありまして地番と入っていますが、これが地番だけなんです。アンケート表が来たとき、来られた方は見られていきなりもう問1に行かれる方もいらっしゃるかと思ったんですが、例えば、地番であるなら住居表示は加東市はないんですかね、わからないんですが、法務局備え付けの地番であるのか、建物の地番であるのか、土地の地番であるのか、でしたらもう所在地番とか大きめにとられてずらして記載されたほうが見やすいかと思いました。

会長：はい、ありがとうございます。貴重なご意見をいただきました。それはきちんと整理をして分かりやすくお願いします。ほかにいかかですか。それでは、今、いただいた意見を基に年度初めぐらいまでにアンケートの内容を整理していただいて、リストが出来次第、実施するという方向で努力いただくことでよろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

会長：はい。それでは全体を通して何かご意見、この機会にいただくようなことがございますか。

委員：アンケートとか、空家対策ということに対しての市の方向性ですね、こういうことをやって市は、どういう事をしようと思っているのかとか、どういう方向でこの内容のものを持っていきたいのか、漠然とではしょうがあるんですか。こういうことをやって、こういう機会を持ってこの4年間やってきて、今からこうするんですよ、というのが見える形ではあるんですか。

事務局：アンケートに関しましては、先ほどもご説明しましたが、前回4年程前にアンケートを取らせてもらってる物もあるんですが、当然生活形態も変わってご自身が、高齢化、年老いてとか生活の実態、事情も変わってますし、当初アンケートが来た時にはそんなに深く考えてなくて、空家のことも考えなくて丸印を入れたり返事をしていることも考えられますので、今回実際に、今現在どのように考えておられるかというのを意見というか、声を聞きたいと思い、アンケートを取らせていただきまして、その上で空家バンクの利活用をもっと活発に進めていきたいと考えております。アンケートをいただいた、返ってきたアンケートの中で、利活用したいとか、空家バンクに興味があるとか、いう方に対しては空家バンクの制度を説明したチラシ、パンフレット等を送らせてもらって空家バンクに登録していただだけませんか、ということで進めていきたいとアンケートにつきましては、考えております。

委員：要は1件でも空家を減らしたいというのが、大前提という考え方ですね。

事務局：はい、そうです。

事務局：委員様が聞かれた、加東市の空家対策の方向性、他の自治体も含めてまずは空家、現状ある空家の適正管理というか、どんどん年々劣化していく、それは危険な空家に変身していく、それを適正にできるだけ除去することを含めて指導していきたいというのがあると思います。

もう一つは、私は、発生抑制が重要になってくると思います。このアンケートにつきましても、空家を持たれた方がどういう思いで居られるかを今現在、再度聞かせていただいてというところで把握をしたいというのと、それから今も区長さんがいらっしゃいますが、新年度に入りまして、区長会のほうで一度、各地区の個人情報になるので全面的に公開出来ないの、まず区長会にそれぞれの地区で市が把握している空

家は、これだけあります、という情報を提示させていただいて、確認していただいて、その上で地区のほうからも中々言いづらいあそこのおじいちゃん、おばあちゃんが最後亡くなって今は空家だと、非常に言いにくい部分だと思いますが、そういった情報をタイムリーにこちらに預けていただくというようなシステムとまではいきませんが、そういう流れ、地域と連携した流れも作っていったら、なるものはしかたがないので、それを出来るだけ早く把握をしてこちらでパトロールの状況にどんどん入れ込んでいくことで、市がきっちりと全体の全部を把握していきたいと思っております。その中でまずは、空家になってしまうとどうなっていくのかというのを所有者方もそうですけど、今お住まいの方、家を継いでくれないであろう方々にも出来ればお一人でも多くの方にこの状況を知っていただきたいので、令和2年度はそういった予算が十分設定できてない状態で令和3年度からになるかもしれませんが、今お越しの委員様方は、プロ中のプロがお集りですので、そういった方々のご協力も得て空家の相談会みたいなものも積極的に市の単独で、やっていけたらと思っています。他市町でも、先日2月に加西市のほうで、あるNPOの協力を基にやっておられましたが、出来るだけ今日来ておられる委員様方、地域に根付いた建築士の方とか、司法書士の先生とか、そういった方々を巻き込んだ形で、何かしら勉強会なりというのもやっていきたいと思っております。実は30年度から4地区には市の職員で説明会をしたいのでと区長さんのほうに申し入れはさせていただいたが、区長さんのほうから声がかかりにくいと、おじいちゃん、おばあちゃんおそらく若い人が帰ってこないだろうという家は、何件もあるのはわかっているが、そのおじいちゃん、おばあちゃん達にあなたのところは、将来空家になるかもしれないから話しを聞きに行きよ、とは言いにくい。漠然と市のほうからイベント・事業として募集をかけていただく、それを回覧板で回していただいたら、出来るだけ行きよ、みたいな声掛けはできるかもしれないということで、やり方を考えていかないといけないと、31年度に本当は、アクションをかけたかったのですが、どんなやり方がいいのかと、他市町の事例も含めて今検討させていただいております。まずは、劣化した空家の除却ができるように、事故、事件が起こらないようにということと、できるだけ良質な空家を、言い方は変ですが、積極的に活用していただくように所有者に呼びかけたいと思っています。先ほど委員様に言われたように、調整区域に関しては本当にやりにくい状況です。農の部分のほうもある程度制度改革をしていただかないと立ちいかない状況です。今は、うちの課の都市計画係が新規居住という特別指定区域のほうをピンポイントに地区に入ってやっていくような形で空家対策等も絡めてやっていくように頑張ってくれていますが、のらりくらの亀の戦法のような形にしかなくなっていませんので、その辺りをしっかり対応していく、それとそういった形を地域の区長、役員の方々にお知らせをさせていただいて、連携した形を取ればと思います。長々とした説明ですけど。

会長：はい、ありがとうございました。委員様よろしいですか。

委員：そういった形で地区に下りていったら、具体的に提案をしていくのは行政しかできないと思います。町内会では、中々できないので行政が色んな提案をしながら、そして1件でも減らすというのが、このアンケートの中にあります空家の有効活用をはかるという大名目だと思いますので、それには色んな問題もありますが、一つ一つ説明をしていく行政の提案は大事だと思います。そのようなことも加えて、今言われたことを踏まえてやられることが一番だと思います。都計法の問題は、厳しいですが実際本当に山が大きいんだと、私も理解をしています。不動産屋さんが、一番苦労されてい

ると思います。売るに売れない状態なのでその辺は何か賃貸だったらいいかわからないが売買は大きなハードルがあるので県の行政と自治体との相談なのでしょうが、それは大きな山だと思います。その辺は、よく踏まえてもらって庁内会議で住民に対する空家活用の大きなサービスということでよろしくしてもらったらいかがかと思います。

事務局：ケースバイケースによっては、地域が連携してもらったり、地域でうまく利活用していただくという部分で、できる部分もあります。まったくゼロでは無いですが、委員様が言われたように、制度的に大きな山でそれは制度ですのでやむを得ないことですのでその状況の中で、今はどうしていくのがいいのか地域によっても色は変わっていくと思いますので、その辺りは本当はどんどん私達が突っ込んでいかないといけないと思っています。

会長：はい、ありがとうございました。

委員：いいですか。

会長：はい。

委員：今の話でもあれなんです、要はアクションを起こさないと何も始まらない。色々な所でも言いますが、先ほど調整区域とか農地の話とかでしたが、やろうとして実際に動いているところもあります。色々お忙しくて大変だと思いますが、工夫次第で出来ることはあるので、是非とも意識を持って動いていただいたら、我々ダメだよ、ダメだよと言うつもりもないし、相談に乗れることは、色々あると思うし、難しい、難しいと思っていてやっぱり難しそうだからやめようと思ったら、何も始まらないので、住む方も良く考えていただけたらと思います。

僕ら許認可権限を持っている所からどうですか、やりませんか、と押し売りするのは中々普通は難しく、逆にこれは何とかならないかと、相談受ければ動きようもあるので、そのアクションがなければ、申し訳ないけど動けない状態もあるので、今の制度は、市からの提案という話になっているので、そこらへんはよくご検討いただいて相談していただけたら。それとアンケートを来年度されるという事なので、ここで空家バンク、空家バンクと言われているけどそれだけが全てではなくて、ここで何が困っていると正直聞かれているので、それが全部一度に出来ればいいが、無理だとしたら困っている大きなものから、どう対策するのか、このアンケートの結果を例えばこの審議会で、出していただいて、それをどう対応していけるか色々な方の意見を聞いて、少しでも適正管理の空家が、増える利活用できるものは利活用するという話に繋がればいいと思います。ぜひともアンケートをしっかりと分析をして、その結果をここに分かりやすく出していただければと思います。よろしく願いいたします。

会長：はい、ありがとうございました。一昨年、本委員会を立ち上げたときから、市のビジョンは示されていまして、明るく住みよいまちにしましょう。ということ言われていますので、色々な困った課題がありますが、そういったことがビジョンに沿

いますように解決されるように進めていただいていることかと思しますので、今後ともよろしく願いいたします。それでは、他に意見が無ければ、これでいただいた意見で、きょうの協議事項を全てご了承いただいたという形で、終了したいと思います。よろしいですか。

委員：最後によろしいですか。

会長：はい。

委員：勉強不足で申し訳ないですが、空家バンクの関係で、問い合わせが何件かありました。他の市町で建物が道路と接道していないので道路と接道するようにしてから、空家バンクに登録してくださいとか、登記が無いので空家バンクに登録できませんとか言われたと問い合わせがあったことがあります。加東市で空家バンクを利用したいと手を挙げられた後は、加東市ではどういう括りの建物でしたら空家バンクに登録できる、利用できるという風な形を決められているのですか。

会長：いかかですか。

事務局：登録に関して特に規定を決めていることは無いですが、先ほど委員様がおっしゃったように、売買に関しては接道が無いとゆくゆく建物が建てられない、売れないという話が出てきますので、他の市町からも接道の無い物件を登録してるんですか、という話も聞いたことがあります。古い前の方の登記で相続が中々できてない物件ですと、初めから言わるところは、登記、相続に関しては、もし仮に売買する場合はひいおじいさんの代で相続もできてないような土地では、大変なのだという話は、窓口に来られた場合しているケースもあります。

委員：手を挙げられても出来ませんよと言う建物もあるということですか。

事務局：そうです。はい。

委員：接道の話になったので、それはどういう案内をさせていただいているか。出来ませんよで終わっているのか、どういう風に相談したら出来る場合もあるからどうなのという具体的な話までしていただいているのか、していただいていると信じたいけれど、接道してないからダメですよで終わってしまうと、その人は無理なんだと思って終わってしまうので、それは、県民局に相談に行くようにとかそういう話はしていただいていますか。要は条件さえ合えば許可して建物が建つような物件もいっぱいあります。それでも無理なものもあります正直、ただ現状で接道していないから全部ダメです、という風な話になってしまうと、活用できるものも出来なくなってしまうので、そこらへんは個別事情で色々に対応していただければと思います。

事務局：今まで加東市においては接道、道路が無いのでという話はありません。

委員：何か、今、聞いておられるのか。

委員：それは別の市町村の話です。

委員：そうなんですか。それならいいです。もしそういうことがあれば、具体的に例えば本当に出来るかどうかかわからないうちに設計事務所さんとか宅建業者さんをお願いするのは難しいかもしれないけど、市役所とか県民局に相談に行くとか、詳しい人と相談に行くとかそういう案内をしていただけたらと思います。

事務局：うちも都市計画係がありますので、そちらのほうとも連携すれば必然的に委員がいわれたように、県のまちづくり建築課のほうにまずは相談に行ってみてください、と誘導させていただけると思いますので、そういう連携は、可能だと思います。ただバンクに登録していただくようこうは、バンク登録上の話に関しては、調整区域でもそうですが、土地の売買はできても家を建てられない物件を載せていいのかということもあって、全国的に一時期問題になった事例もあったと聞いておりますので、バンクに特にホームページ上に掲載する、しないというのと、その土地に纏わることの相談云々というのは、離して考えないといけないと思います。先ほど担当が言いましたように、バンク登録に関しては、確たるラインが加東市には無いです。状況に応じてこちらで判断させていただいて、ある程度所有者、現所有者の前向きな考え方にも影響してくると思います。その辺整理をさせていただいた上でと、約束できるのであれば場合によっては、掲載させていただく、登録させていただくケースもあると思います。それは、事案によってこちらに相談していただければと思っています。

会長：はい、よろしいですか。以上でよろしゅうございますか。ありがとうございました。これで本日の議事進行は終了したということにさせていただきます。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。よろしく申し上げます。

司会：はい、ありがとうございました。それでは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。よろしくお願ひいたします。

副会長あいさつ

司会：ありがとうございました。

4 報告事項

司会：ここで事務局より連絡事項がございます。

事務局：失礼します。審議委員の皆様に会議のご案内をした段階で、空家等対策計画の一部変更としておりました。前回の審議会でご意見等いろいろ賜りましたが、内容が最終的に固まっていないので、今回は見合わせていただきました。次回新年度の審議会では諮問答申という手続を踏み、審議していただきたいと考えております。

事務局より連絡事項

5 閉会

司会：これで第2回加東市空家等対策審議会を終了いたします。
皆様ありがとうございました。

令和2年4月24日

議 長 長澤 憲保 印

署名人 田中 千裕 印

署名人 田中 琢磨 印