

## 令和元年度 第1回 加東市空家等対策審議会次第

日時：令和元年7月22日（月）午後1時30分～

場所：加東市福祉センター 2階 レクリエーション室

### 1 開 会

### 2 会長あいさつ

### 3 協議事項

(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)

(2) 今年度の事業計画について (資料 2)

(3) その他

### 4 報告事項

### 5 閉 会

加東市空家等対策計画「第4章 空家等への対策」の「対策1 空家等の発生の抑制（計画書21ページ）」として、以下の表現があります。

## (2) 地域コミュニティの推進による空家化の予防

地域住民による地域住民のためのコミュニティを形成・増進することで、地域愛、ふるさと加東を想う気持ちを醸成し、住み続けたいと思える環境を整えることで空家化の予防につなげます。

この章では、「空家化の予防」策として、“地域住民のコミュニティの形成・増進→地域愛・ふるさと愛の醸成→加東市に住み続けたいという思い”であると示しています。

理想的表現ではありますが、空家対策が抱える現実問題としては、本計画の当該表現は、空家対策本旨や空家の予防化へ向けたポイントが明確ではないと考えます。

したがって、上記表現の変更をご検討いただきたいと存じますので、下記（次項）に文案を示します。

### 案1：表題を残し本文を変更する（その1）

#### (2) 地域コミュニティの推進による空家化の予防

本市では、まちの将来像「山よし！技よし！文化よし！夢がきらめく☆元気なまち加東～みんなが主役！絆で結ばれた 笑顔あふれる しあわせ実感都市～」の実現をめざしていますが、安心して健やかに暮らし続けるためには、地域コミュニティを最大限に生かした対処方策を検討・共有し、市と連携した取り組みにより空家化の予防に努めます。

### 案2：表題を残し本文を変更する（その2）

#### (2) 地域コミュニティの推進による空家化の予防

空家等の増加は、周辺的生活環境の悪化を招くばかりでなく、地域景観の悪化や不動産評価の下落、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。

空家等の利活用や将来のこととして空家化の予防について、地域住民が検討・共有し、市と連携することによって、地域の安全安心が守られ、コミュニティの醸成にもつながります。

### 案3：表題・本文共に変更する

#### (2) 空家への意識の高揚につなげる地域との連携

空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等がもたらす周辺地域への諸問題について、その関心を住民に対して広く呼び起こすことにより、地域全体がその対処方策を検討・共有し、市と連携して取り組む意識の高揚に働き掛けます。

(語句説明)

※周辺地域への諸問題・・・建築物部材の剥落や崩壊による周辺への影響（人的被害も含む）、植栽繁茂による病害虫の発生と道路等公共施設への影響、不法投棄による衛生環境の悪化、不法占拠（不法滞在）による防犯面への影響などをいいます。

## (2) 今年度の事業計画について

### ①固定資産税の納税通知書にチラシを同封

税務課が固定資産税の納税通知書を発送する際に、空家のチラシを同封。

一般用・口座用に約 19,000 通を発送。

市内に空家を所有している方（遠方の方）からの相談があった。

（主な内容）

- Q 市外に住んでおり、将来的にも加東市  
に帰ることがないので処分したい。 →A 空家バンクに登録をお願いした。
- Q 父（母）が亡くなり、住んでいた家が  
空家になった。どうしたら良いか。 →A 空家バンクに登録をお願いした。
- Q 空家のままになっているがそのまま  
いいのか。 →A 定期的に訪れ、窓を開けて換気をする。  
掃除をするなど適正に管理して頂きたい。  
草木の繁茂に注意して欲しい。
- Q 解体撤去したい。（業者を教えて欲しい、  
補助金は出ないのか。）。 →A 解体するための補助金はありません。  
などの相談があった。

### ②空家パトロールによる空家調査

3月の審議会で報告させて頂きましたが、空家件数を 1,606 件から調査し、建物戸数で 875 件としました。空家の戸数は常に変動しており、今年度も継続して、空家パトロールを実施し、把握している建物に変化しているか。又、新たな空家はないかを確認していきます。

### ③A ランクの空家の適正管理

「第三者に危険を与える可能性がある」と判断された空家」68 件を平成 30 年度に精査し、周辺に被害を及ぼす可能性の高い空家を A ランクとしている。

これらの空家は、長年、空家として放置され、周辺からも苦情を聞いています。

所有者・管理者については、かなり以前に亡くなられた方や関係者が多く、相続人が多数存在するなど所有者・管理者を確認するのに時間を要していますが、建物も老朽化しており、近年の自然

災害（大雨、台風など）にも耐えられず、周辺に危害を及ぼす可能性がありますので、まずは、所有者・管理者に解体撤去を促していきます。

#### ④空家バンク推進、補助金の活用

- ・空家バンクの登録件数を増やす。
- ・市 HP や不動産仲介サイトからも物件の閲覧ができるので問合せが増えています。登録の多くは、秋津、廻淵など東条湖周辺の別荘地が多い。
- ・市街化調整区域では規制が厳しく登録はない。
- ・比較的規制のない社・滝野の市街化区域の登録はない。

補助金については、空家を解体除却するための補助金はありませんが、所有者が空家を改修するための補助金があります。

#### 空家活用支援事業

市街化区域（社地域）	市補助金
市内のそれ以外の区域 （滝野地域、東条地域、調整区域、 都市計画区域外）	県補助金

※各不動産関係団体にチラシを配布予定。

#### ⑤地区説明会（東条地域を中心に）の実施

地区説明会では、空家率、高齢化率などが高いところに対し、地区説明会を開催し、空家に対し認識を持って頂くことを考えていますが、市内の調整区域については、建築の規制も厳しく、新規居住もなかなか難しい地域です。

東条地域は、建築の規制も厳しくなく、人口減少に危機感をお持ちの区長様、役員様がおられる地区があるのでこれらの地域を中心に説明会を実施していきます。

空家件数（H31.2 現在）

区分	調査後の戸数 (H31.2 現在)
空家	(857+18)
管理	64
更地	52
居住	101
利用中	75
その他	9
総数	1,176

「第三者に危険を与える可能性がある」と判断された 68 件（精査後）→65 件

ランク	内容	H31.2
Aランク	周辺に被害を及ぼす可能性：高	5 件
Bランク	周辺に被害を及ぼす可能性：中	12 件
Cランク	周辺に被害を及ぼす可能性：小	26 件
対応済み	空地	11 件
非該当	管理建物、別物件	6 件
居住		5 件
総数		65 件
要対応	Aランク～Cランクの総数	43 件

※空家件数 1, 606 件を建物の戸数として精査した結果 857 件と新たに追加 18 件で空家戸数として 875 件

※「第三者に危険を与える可能性がある」と判断された 68 件を平成 30 年度に精査した結果、上記右欄の表となった

※管理…空家として把握しているが、所有者が定期的に訪れ、管理している物件  
(管理会社管理物件も含む)

更地…調査時点では、空家となっていたが、解体除却がおこなわれた物件

居住…調査時点では、空家となっていたが、その後のパトロール等で居住が確認された物件

利用中…居住以外の利用（物置き、倉庫等）の物件

その他…お堂ほか建物