

会議録

会議の名称	令和4年度 第7回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和5年3月15日(水) 午前9時55分から午前11時00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(10名) 庭瀬敬右委員 安枝英俊委員 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 平川米一委員 石井たけみ委員 波戸岡誠委員 欠席委員の氏名(0名)	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 技監 野崎敏 都市整備部長 大畑敏之 都市政策課長 長谷川茂 都市政策副課長 徳岡あけみ 都市政策課係長 勝田尚規 都市政策課主査 柴田貴由	
議題、会議結果、会議の経過及び資料名	
<p>1 開会</p> <p>司 会：定刻前ですが始めさせていただきます。ただいまから令和4年度第7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徳岡でございます。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：それでは開会にあたりまして、庭瀬会長よりごあいさつをいただきます。</p> <p>会 長：皆さんおはようございます。お忙しい中お集まりいただき、どうもありがとうございます。今日は今年度の最後の空家等対策審議会になります。本日の協議事項は、加東市空家等対策計画(素案)の意見募集の結果についてと、加東市空家等対策計画(案)の答申についての二つの協議事項です。忌憚のないご意見をいただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。以上簡単ですが、会長のあいさつとさせていただきます。</p> <p>司 会：ありがとうございました。</p> <p>本日は、株式会社かんこうの担当者も出席を予定しておりますが交通事情により遅れております。</p>	

次に、本日の審議会の成立を確認いたします。委員10名のうち10名全員の出席をいただいておりますので過半数となります。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。

本日の会議資料の確認をさせていただきます。資料が無い、抜けているなどの不備はございませんか。また、事前にお渡しした資料をお持ちでない場合は事務局にお伝えください。

次に、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、本会議を公開とし、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、会議録作成のため審議会の内容は録音させていただきます。ご了承ください。

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、この後の議事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。よろしくお願いいたします。

議長：はい、よろしくお願いいたします。協議に入る前に本日の審議会の会議録の署名人を2名選出したいと思っております。石井たけみ委員と波戸岡誠委員にお願いします。

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いたしますようご協力お願いいたします。

3 協議事項

(1) 加東市空家等対策計画（素案）の意見募集の結果について

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）加東市空家等対策計画（素案）の意見募集の結果について、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：ありがとうございました。パブリックコメントが2件あり、これはホームページに掲載されますね。

事務局：はい。

議長：このことについて何かお気づきの点がございましたらお願いします。

私の方から意見の取扱い区分A、B、C、Dに分けてあるのは、市の定型に則ったやり方ですか。考え方について4つに分けてあるのは分かりやすくいいと思いますが、内部資料のようで、今回のパブリックコメント用にされたのですか。

事務局：特に決まっているかたちではありません。前回の空家等対策計画の様式や他のパブリックコメントを参考にして作成しました。

議長：Cの参考というのがよくわからないのですが、意見を参考にしましたということですか。

事務局：Cの意見を参考にしていきますということです。

議長：ほかにございませんか。

委員：財産管理人制度に関するご意見に対して、「所有者不明の空家が増加している」とコメントされていますが、所有者不明の空家は具体的にどれぐらいの数があるか把握させていますか。例えば、空家等対策計画の11ページを見ますと現状の空家のランクがA、B、C、Dと書かれていますが、特にBランクに所有者不明の空家が多いとか具体の把握はされているのでしょうか。

事務局：はい。こちらで把握しているのは先ほどのお話にありました「Aランク」、「Bランク」、「Cランク」というランクのところの所有者は把握しておりますけれど、1件、所有者不明の建物があります。

委員：「所有者不明の空家が増加している」と書いてありますが、実際は1件なので、あまり問うつもりもないのですが、実態と合わせる必要はあると思います。全国で増えているという意味なのか、今のお話だと加東市は1件だけですので、確認した方がいいと思ったのですが。

事務局：加東市には今も実際に空家ありますが、所有者の確認ができていないのは1件だけです。また新たに発見される空家の中で所有者の追跡ができなくなることも出てくる可能性があるということで、管理制度もこれから検討していかなければならないと思っております。

委員：わかりました。これはすでに公開されているのですか。「増加されることが見込まれるため」とか、何か書かれてもいいかなと思いました。次のページに県の空家特区制度、用途変更や打診されての新築ができると書いていただいています。この指定には「様々なハードルがある」というのが、回答が出る時には具体的に加東市に想定されるハードルはどういうものかということを書かないと、コメントされた方も具体的イメージが掴みにくいと思ったのですが、ここでのハードルというのはどういうものがあるのでしょうか。むしろ計画案のどこかのページの中には、調整区域の中でいろんな建築行為をしたり用途変更するというハードルがあるため、特別指定区域制度や条例を使いますと書かれていることと、多少矛盾しているように思いました。この辺りの書き方を正確に書いた方がいいかなと思いましたが、具体のハードルの内容、ここで想定されていることを教えてくださいいただけますか。

事務局：空家の特区制度の指定については地域から申し出るということになっております。その地域の同意が必要になりますので理解を得るのにハードルがあると考えております。あと空家が、まとまっているといよりも点在していることが多いので、全てを指定するのか、部分的に指定していくのかということも、こちらから向こう側は特区制度の指定が入っていて、こちら側は指定が入っていないとなると、空家が点在しているので、そういうところも結構難しいのではないかと考えています。

委員：報告にありましたが、このプロセスに関しておそらく特区制度を使わないと解消できない問題でもあるので、あまり活用するのが難しいというようなことが伝わりすぎるのもどうかと思ったのですが、これは市の考え方ですので、どのようにされるか最終的な取り扱いはお任せしますが、意見として申し上げました。

事務局：「ハードルがあることから」というのが、市の事務が複雑といいますか、業務が増えるという言い訳みたいなものがあります。特区に指定すると空家の届出というのがあり、どんな空家かというのを届けてもらわないといけません。できることなら、市域全域を指定すると委員が言われるように、いろんなことができるのでいいのですが、そうするとこの計画にも500何件の空家があり、届出をしてもらってそのデータを市が管理するということになると、膨大な事務量になるので、このような指定には様々なハードルがあるようなことで、市の内部のこと

になりますが、このように書かせてもらっているということになります。「地域の事情や意向を踏まえて検討してまいります。」としていますが、「指定には様々なハードルがある」ということは取らせていただいた方がいいのかと思っております。

委員：わかりました。もちろん市域全体をいきなり指定するのは難しいと思いますので、県の方に申請が出てきているものも、どちらかといったら小さな地区でできることがいいと思っていますが、今後は空家に関して相談体制をどう構築するか、そのときに民間の不動産事業者の皆様とどういう協力関係を作るかというのがとても大事だと思っています。どう作っていくのかというときに、例えば小さな地域でも地域が要望されているのであれば、積極的に特区制度が適用できるような働きかけをしてあげて、特区になるといろんな制度が使えるだけでなく、届出の義務というのが出てきます。その出てきた届出の情報に関して所有者が同意すれば不動産事業者やNPOの方から活用に対するご連絡や、相談のアクセスができるようになるという話がありますので、そのようなときに初めて、民間事業者と市の方の協力関係というのが所有者に対して働きかけできると思います。そういう意味では、特区制度みたいなものをまずどこか小さな地域でも適用して、相談体制とか働きかけの組織作りみたいなものをしないと結局何も動かなくなるという部分もあります。できるだけ特区制度に関しては、小さな単位から実現に向けての取り組みをすることが、今後いろんなことに繋がってくると思っております。ということを付け加えさせていただきます。

議長：全体で行うと非常に膨大な事務量になるので、必要とする地域とか、市から聞きに行ってもいいかと思えます。全体でするのは難しいですが、そういう可能性を広げることによって、空家が有効活用されるという道もあると思うので積極的な考え方を持っていただきたい。

ほかにございませんでしょうか。

この件に関して、「本市の考え方」の7行目に「人の要件がなく住宅を建築し」という言葉がありますが、よく意味がわからなかったのですが、人の要件とはどういうことですか。

事務局：地縁者であるとか、以前からそこに住んでいた地縁のある方であるとか、そういう要件がないということで第三者と言ったらおかしいですが、新たにその地区へ入って来られる方、要件のない方、そういうことになっております。

委員：この制度では特別指定区域制度になりまして、県の市街化調整区域で緩和される制度があります。条件はたくさんありますが代表的なのは地縁者であれば、その地域に10年以上住んでいる、10年以上事業をやっているという人なら家が建てられたり、事業ができたりはありますが、新規居住者で他所から来た人でも家が建てられる条件があります。地域指定という条件はありますが指定されると、他所から来ても家が建てられます。それを指定要件が合えばと考えられているということだと思います。

議長：それが人の要件ですか。

委員：そうです。加東市に住んだことはないけれど姫路等から来た方でも建てられます。ただ指定にあたっては人口が減っているなど、いろいろ条件はありますが一旦指定されると、どなたでも住めるというエリア設定ができます。

議長：人の要件とは、人が住むというようなことですか。もしかして人の要件がないというのは作業場の建物とか。人の要件とは住宅のことですか。

委員：基本的には新規居住者は住宅を対象にしています。そのときに通算して加東市に10年以上居住するなど、そういう条件がなく住めます。そういうことも今後、指定ができるようであれば考えていきたいということです。

事務局：市街化調整区域は家が建てにくいという規制がありまして、それでその地縁者というのは加東市が37地区指定している市街化調整区域全てですけれど、市街

化調整区域で委員がおっしゃったように10年以上住んでいるとか、元々その地域にゆかりのある人は家を建てられる制度があります。それともう一つの、新規居住者というのは、10年以上住んでいない他から来た人が市街化調整区域に家を建てようと思うと建てられませんが、特別指定区域の新規居住者という地域に指定しますと、その地域ではどこに建てられるかの土地は指定しますが、その土地であれば、ゆかりがなくとも建てられるというメニューがあり、それが人の要件です。この新規居住者の地域は、加東市では高岡地区を唯一指定しております。高岡地区にある宅地、更地については、誰でも家が建てられるというような制度があります。それが人の要件がないという意味になっています。それはどこでも指定できるわけではなく、地域の活力が落ちてきて人口が減っているのので何とか維持したいというような、いろんな理由付けがあってできることで、どこでもできるというわけではないです。人の要件というのはそういう要件になります。専門用語なので一般的にはわかりにくいかもしれません。

議長：補足説明で詳しく書くまでもないということですね。

ほかにございますか。

先ほど、近年、所有者不明の空家が増加しているというのが加東市なのか何処なのかという話がありましたが、疑問が出るようであれば、全国的にあって加東市は1件しかないの、それで増えているのですかという、参考のコメントです。

ほかにございますか。

委員：パブリックコメントではないですが、計画書の11ページの表に「空家バンク登録促進」とあるのは、空家バンクに登録されている実態が各件数これだけありますという意味なのでしょうか。あるいは登録促進というのが別の意味があるのですか。

事務局：これにつきましては、建物の状態から見て空家バンクに登録推進できるということで、もちろん所有者に空家バンクの登録を働きかけるという意味で、件数を入れています。

事務局：今登録されていない空家です。状態がいいので登録して流通に乗せていく必要があるという空家になります。

委員：例えば、横側の「管理不全な空家等」の「A」「B」「C」「D」は「C」であっても状態が悪いという解釈で、「空家バンク登録促進」は、すぐ住めるとか、特段の改修が要らないということで、Cランクのものよりも状態が良いものが登録促進としているということですね。

実際にはCは具体的にはどれぐらいの状態かという、Cは軽微な修繕ですよ。ね。「空家バンク登録促進」は軽微な修繕もいらないという理解でいいのです。Cもそういう意味では空家バンク登録は可能だと思いますが、Cを取り扱いされないのは何か理由があるのですか。

事務局：まず修繕ということだと捉えています。ですから、Cについても修繕をすると空家バンクの促進ということも両方できると思っております。

委員：わかりました。それを市の中で登録促進の空家だと認識して、具体的に所有者の方にバンク登録を促したり、バンク登録の依頼に直接つながるという扱いになるということですか。それともあくまでもその状態で入っているだけのことなのか、どちらになりますか。

事務局：促進については今後取り組んでいきたいということになります。

委員：わかりました。所有者等への連絡は、ご検討されているということですか。

事務局：そうです。

委員：ありがとうございました。

議長：そのほかございますか。

事務局：考え方について先ほど委員もおっしゃっていますが、今日の会議を踏まえて最

最終的にこうしますということをホームページに掲載させていただく予定にしています。その中で(2)提出件数2名の2件ですが、2人から意見いただいておりますが、項目の方針分けは5つに分けておりますので2名5件と変えさせていただきたいと思っております。

それと、その同じページの下部分「D」というところの「二次住宅」と回答していますが、意見(原文)が「二次住宅」と質問されていますが、「二次住宅」というのは「二次的住宅」なので、この「D」の右側の欄には「二次的住宅」という形に変えさせていただきたいと思っております。申し訳ございません。

そして、先ほどありました所有者不明土地など云々のところで、市も所有者不明の土地については財産管理制度など取り組んでいくとしておりますので、意見の取扱い区分「C」としてはありますが、「B」に変えさせていただきたいと思っております。これについては当然やっていかなければいけませんので、「B」ということでお願いしたいと思っております。

最後の「指定には様々なハードルがあることから」は削除させていただきたいと思っております。今のところを修正させていただいて、この会議が終わりましたらホームページに掲載させていただきます。

議長：ただいまのことに質問がありますか。ないようでしたら議題(1)に関して加東市空家等計画(素案)の意見募集の結果と意見に対する市の考え方を市のホームページに掲載します。

(2) 加東市空家等対策計画(案)の答申について

議長：それでは、協議事項(2)加東市空家等対策計画(案)の答申について、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：事務局の説明がありました加東市空家等対策計画(案)及び答申書(案)については、この後の協議で修正等がなければ、この(案)をもって答申とします。また修正等がある場合は私の方で事務局と協議し、修正したうえで答申したいと思っておりますが、何かございましたらよろしくお願ひいたします。

委員：資料の加東市空家等対策計画の中の15ページに「空家活用特区制度や農地の取得要件(下限面積)の緩和」とあるんですが、下限面積は、この4月で撤廃されるので消してもいいと思っておりますがいかがでしょうか。

議長：これは印刷前になくなるのであれば書く必要はないので確認してください。また、必要であれば残しておくなど判断をしてください。

会長：ほかにございませんか。

委員：答申の3番目で通学路に面して考慮した判定をしなさいということだと思っておりますが、抽象的なので、私は「通学路の安全性を確保する」というような文言の方がいいと思っております。これはもう思いつきで文言だけのことで、具体的な言い方がいいという意見ですから、会長と考えて調整してもらえたらと思っております。通学路の安全性を確保するということを具体的に書いた方が判定もしやすいと思っております。以上です。

委員：同じところで気になったのが、「通学路に面していないかなど、子どもたち」と子どもだけに限定しなくてもいいのではないかと。通学路等ということは子ども

以外も通ると思うので広めに書いてもいいと思います。

事務局：この3点については計画の中では書いていないといえますか、1番目については、委員から、「もっと加東市をPRしなさい」という意見をいただいていたので、全体のPRでは空家の計画の中で書きにくいのでここに書かせていただきました。2番目については、理念のいろんな団体を連携していくというのは委員がおっしゃったことです。3番目が、通学路なので空家を判定するために子どもの命が危ないからこの家はどうかということ、なかなかやりにくいとは思っています。そういう面で、子どもの安全は非常に大事ですよということで書かせていただいたのですが、どう書くか難しく、ここについては事務局としても悩んだ文章で、どう書いていいか、今日いろんな意見をいただいてまたそれを会長と調整させてもらったと思います。今ここでこんなものを入れた方がいいというのがあれば、言っていただくと非常に助かります。

委員：「通学路等の安全性を確保するなど市民の生命を守る」ということでいいと思います。「通学路等」にしておいて「市民」にしたらどうかと思います。

議長：子どもたちに限定しない。

副会長：通学路に関しては子どもたちですが、市民が通ることもあるので両方入れたらいいと思います。

事務局：市としては、「子どもたちをはじめ市民の」とか、そういう形で検討させていただきます。

副会長：同じところの1番ですが、「人が集まり、引いては空家の解消に」の「引いて」でいいのですか。

事務局：「ひいては」は漢字では「延べる」です。すこし考えさせていただきます。

委員：概要版ですが、計画期間はマストで入れておかななくてはいけないと思いますので、どこかに括弧書きで次の5年を踏まえてということを入行でも入ると思います。そして対象区域を入れているところもありますが、普通は市域かと思うのでそこまで入れなくともいいです。他にもマストの項目が抜けていないか他の市町の例も見ても参考してください。

議長：その他ございませんでしょうか。

委員：ぱっと見て思ったことを言いますと、概要版の裏のページですが、レイアウトは考えられたと思いますが、フォントとかどうにか横に並べるなど、うまく収まらないでしょうか。検討された結果ならいいのですが、基本目標2が下から上にいって基本目標3で切れてなど、仕方がないかもしれませんが、検討した結果なら結構です。

事務局：ありがとうございます。大切なことです。

委員：見やすさというところでまだ検討されていないのでしょうか。ぱっと見の印象だけです。特に基本目標2は下から上に行くのですけれど、基本目標3はここで終わるので、下に線が入る。これから調整されると思う。概要版なので見やすさや、微妙な段差のずれなど、まだできるところは結構あると思います。

事務局：空白を空けて写真を入れるとか、レイアウトは色々な工夫ができると思います。

委員：基本目標2・3・5と階段状に上がっているので、これは何とかできるかと思っています。

議長：その他ございませんでしょうか。

いくつかの意見をいただきましたので、事務局と協議して修正したうえで答申させていただきます。ご一任いただけますでしょうか。

各委員：異議なし。

議長：それでは、そのようにさせていただきます。

(3) その他

議長：つづきまして、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。

事務局から資料に基づき説明

議長：表紙に別の案があれば他にこういう写真がいいなど、壊れかけの家を載せるとか、わかりやすいですが気持ちいいものではないですね。すっきりさせたいということですね。他にご意見がないようでしたらこの2枚で決めていただきます。

他にご意見ないようでしたら、これをもちまして議事進行を終了させていただきます。委員の皆様におかれましては、慎重審議いただきありがとうございます。それでは、進行を事務局へお返しします。

司会：ありがとうございました。

4 閉会

司会：それでは、閉会にあたりまして野崎技監より謝辞をいただきます。

技監：本年度の審議会の締めくくりにあたりまして、ごあいさつをさせていただきます。委員の皆様方には1年間にわたりまして熱心なご審議をいただき、ありがとうございます。

本年度の審議会では二点の大きな空家対策についての審議をしていただきました。まず一点目は、まだ修正がございますが、本日審議いただいた加東市空家等対策計画の策定でございます。この計画に沿って加東市も空家対策を進めて行き、空家の適正管理、利活用を促進しまして、安心、安全なまちづくりを目指していきたいと思っております。

二つ目ですが、特定空家の認定の基準を策定し認定をしたということでございます。空家等対策計画の中でも重要な点でございます。管理不全の空家等の対策にあたりまして大きな項目でございました。本年度6月の審議会でご承認いただき、7月の審議会にて特定空家1件を認定いたしました。その1件につきましては、その後所有者への指導をいたしまして10月に無事に撤去ができるようになりました。空家対策が少しではありますが進み、審議会の皆様方にしっかり審議していただいた結果が出ているということでございます。

今後、人口減少は抗えない事実です。それに伴って空家はどうしても出てきます。この空家につきましては、市としても今後は空家等対策計画に基づきまして推進していきますので、引き続きご助言、ご指導をお願いいたします。皆様方につきましては本年度7回の審議会をいたしました。熱心なご審議をしていただきありがとうございます。重ねて御礼申し上げます。

司会：この3月末を持ちまして、審議委員の任期は満了となり委員を交代される委員

様につきましては、加東市空家等対策計画の改訂から、市の空家対策に関してご尽力いただきありがとうございました。引き続き審議委員に就任いただける委員様につきましては、新年度になりましたら改めまして令和5年度第1回加東市空家等対策審議会のご案内をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

これで、第7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

署名人 石井たけみ

署名人 波戸岡 誠