

別記様式(第4条関係)

会議録

会議の名称	令和4年度 第2回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和4年7月28日(木) 午前10時から午前11時30分まで
開催場所	加東市役所4階 402会議室
出席委員の氏名(6名) 庭瀬敬右委員 西山勝敏委員 田中琢磨委員 内堀哲也委員 石井たけみ委員 波戸岡誠委員	
欠席委員の氏名(4名) 平川米一委員 安枝英俊委員 山本浩史委員 田中千裕委員	
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：定刻となりましたので、ただいまから令和4年度第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いただきます。</p> <p>会 長：危険な空家に対する対策など加東市を住み良いまちにするために空家対策審議会、この審議会が設置されています。今日の審議会では二つ協議事項があります。一つ目は加東市空家等対策計画（現行）のふりかえりについて、もう一つは特定空家等の認定について協議していただきます。特に（2）の特定空家等の認定については初めての空家の認定を行っていただくこととなります。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>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6名の委員にご出席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。</p>	

続きまして、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、議題（1）加東市空家等対策計画（現行）のふりかえりについては公開とし、議題（2）特定空家等の認定については、個人を類推できる情報が含まれており、また、会議を公開することにより公正かつ円滑な議事運営に支障が生じる恐れがあることから非公開とします。

なお、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。

それでは、協議に移りたいと思います。

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。よろしくお願ひいたします。

議長：はい、よろしくお願ひします。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。西山勝敏委員と田中琢磨委員にお願いしたいのでよろしくお願ひします。

ここで、加東市空家等対策計画の策定（改訂）について、市長からの諮問書がありますので事務局より読み上げていただきます。

事務局より諮問書の読み上げ

議長：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をお願いいたします。

3 協議事項

（1）加東市空家等対策計画（現行）のふりかえりについて

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（現行）のふりかえり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：それでは協議に入ります。お気づきの点、質問がありましたらお願いします。

私から確認ですが、5ページの計画というのは平成29年に始まって今年度が最終年度になるのですね。それで、今回説明していただいたのは、改訂版になりますか。改訂されたところがよくわからなかったのですが、最初に作られたものから少し変えられて次に引継ぐのに修正がないかどうかの意見をいただくといいことですね。

事務局：計画に先ほど出てきたところの基本理念なども全面的に変えてもいいのかと、

改訂というより大幅なりニューアル、新しいものを作るというかたちでもいいと思います。空家の状況も5年前から大きく変わっていますので、これから取り組んでいくこととして、この理念がこのまま引継いでいくのがいいのであれば、このままでもいいですし、感想として空家のことがイメージしにくい基本理念になっていますので、もう少し具体性がある理念がいいのかと思います。こんな基本理念がいいのではないかなどの意見も踏まえて計画を作っていけたらと思います。

議長：理念も含めてここでご意見いただければということですので、お気づきの点とか空家対策として前回から修正したほうがいいのかということがあれば、ご意見いただければと思います。

委員：3ページの対策3の⑥「跡地の利活用」の件についてですが、市街化調整区域について特区を設けることで検討中とありますが、何か規定はありますか。空家が多い地区だとか、どういう基準で設けるのか、今のところありますか。

事務局：特区の指定につきましては、加東市全域を指定するか、ある一定の地域を指定するかはこれから検討していこうと思っていますので、まだここというのはありません。跡地利用というのは、市街化区域は空家を解体してすぐに再建築も可能ですが、市街化調整区域は都市計画法上の規制がありますので、どちらかと言えば、市街化調整区域を指定していく考えはあります。

委員：全体という可能性もある。

事務局：そうです。

委員：もし全体でということがなくなる場合、よく問合せで用途変更しないとけないという話になると農家住宅、分家住宅、地縁者住宅というかたちの方でないか、という話になる。そういう場合、空家バンクに登録している住宅は、特別に認められるとかそういうことは可能でしょうか。その住宅が、特区に外れていて空家バンクに登録されていて壊して建て直したい場合ですが、可能性はありますか。

事務局：空家バンクに登録されていないというより、特区に指定されている建物については再建築、一度壊しても建て直しという制度はありますが、空家バンクに登録されているだけでは難しいです。

委員：市街化調整区域の全体が特区に指定されればどの建物でもいいですが、もし外れた場合は、無理ですということになってしまうということですね。

事務局：そのとおりです。

議長：関係して現在のところ特区は、まだ決められているところはないのですか。

事務局：ないです。

議長：ないのですね。特区は市の意向があるということですか。開発をしたい場所に空家があって特区に入っていないところは対象にならないとありましたので、優先的に空家を更地にして有効利用したい場所があるから特区というのが出されているのですか。特区というのを決めていくのにどういう視点で、景観なのか、危険度か、有効活用か。有効活用で中心部とか人が行きそうなところ、景観もありますが、優先的に開発につなげたいとなると市の意向があるという気がしますが、特区を決めるということにつながっているのですか。

委員：今、特区の話ですが、県がこの4月、今年度から条例で制定されたものです。県が指定しますが、市町があるエリアとそれに関する方針を県に申し出て、県が

指定する仕組みになっています。極端に言うと、義務ではなくてできるという規定なので、市町によって県の条例が有効だと思ったら申し出をして、県が指定する。今、加東市の中では、県の条例を活用して県に申し出て指定してもらおうというところの最終結論まで出ていないと思います。今回の空家の計画を作るにあたって、県の条例を使うのか使わないのかを議論しておかないと、常にそれが事あるごとに使う、使わないということになる。資料の3ページの②「空家バンクの活用促進」のところで、今後の課題と施策案に新たな仕組みを構築するとありますが、県も条例の中で活用できる仕組みを作っているが、それを使うか使わないか、県もあるが市も独自に今のを進化させて使うのか。指定すれば、次の話として調整区域の空家の跡地活用とか用途変更とか、これも指定してもらったからすぐに適用するのではなく、いろいろメニューがあって指定した上で、調整区域の規制緩和を使いたいと、市が県に申し出て認められて、どういうエリアの目的で計画を立てて方針を立てて、申し出て認定される。まず、県の条例を活用するかしないか。まだ、県内でも県の条例が有効なのかどうか悩んでいる市町もあるし、是非とも使うという市町もある。今は困っていないから活用しないということもある。市の立ち位置を決めるのか、議論するのが先かと思います。それからエリアなどどういうところを希望するのかという話になると思います。県の条例の話が出たので補足します。

議長：県に申し出をすると、今までであった縛りが緩和されるというメリットがあらわれる可能性があるということですね。

委員：基本的には、区域指定すると空家の所有者は市町に対して、情報を提供しなければならぬし、それを受けた市町は、例えば不動産関係とか団体に情報を提供しないといけない。提供を受けた業者は、利活用に対して動かないといけない、そういう三角のトライアングルが基本の仕組みになります。これがマストの制度で、それを指定すれば、調整区域があるところは市街化調整区域の規制の緩和を受けられる制度です。それは選択制になっています。調整区域のあるところは、そこをメリットに思っていて県に対して指定の申し出をしたい市町はいくつかあります。

議長：県に申し出るメリット、デメリットは明確化されている。

委員：デメリットとしては広く指定しますと、空家の方に対して市町は情報を提供してくださいということになるし、指定を受けた方は、情報を提供しないといけないし、負担があるデメリットは言われています。その辺は、県も柔軟に対応できるような内容にしています。県としては、活用していただきたい。使うかどうかは市町の判断になっています。

議長：ありがとうございます。その他質問はございませんか。

事務局：空家の特区につきましては、本来空家というかたちを上手く活用する。空家を潰して作り直すという観点を結構持っていますが、そうではなくてあくまで空家の多いところの空家をそのまま何かに使っていくという観点がメインであって、除却した後に物が建てられるかどうかは特別指定制度がありますので、空家の特区制度というのは空家が多いところを上手く地域の活性化に使っていくために使うものという認識を持っています。そういうところが加東市にあるかどうかは、もう少し調査しないとわからないというところでございます。

議長：3ページの対策3の④に対応しますか。地域交流拠点の利活用の相談、空家が

あって使えるのであれば利活用、公民館かと思いましたが空家で使えるというのが明確にあれば、地域の人にもわかると思います。そういう情報を与えるのも大切かと思えます。「補助メニューの充実を検討する」ということは、そこに対応するのですね。今の話で、空家は潰すだけでなく利活用で県とも繋がったりすると情報が広がって外部からの人を呼ぶことになるかもしれない。除却だけでなく利活用も入れて特区というのものもある。そのあたりがさっと読んだだけではわからない。

事務局：空家特区自体の説明をもう少ししながら、空家特区を指定したほうが地域としてはいいのかどうかを判断していかないと、なかなか指定していけない。例えば、地域の中に凄くいい建物があって空家になっている。潰すのはもったいない、でも個人が買うようなものではない。そうなった時に、地域交流拠点に変えましょうという話になった時に特区があれば利活用の方向を変えられるが、特区がなければ元々の農家住宅として活用するしかありませんよという話になります。その辺は、地域として地域を活性化してその建物をどうしたいかという認識がないと、特区の指定は前に進まないという思いはあります。

議長：特区にすれば、補助金がでるのであれば、自分の住んでいる所は公民館がなかったのだからまさに空家、古い家を修繕するのに住民が毎年いくらか払うとなって使う人が偏っているのはどうだったかとなったが、特区になっていたら補助金とか、除却する時も補助金ですが、活用する時の補助金はないのですか。特区には何かプラスがあるという認識ですか。

事務局：特区に補助金はないです。

委員：今もすでに空家関係で、補助金のメニューがあって、特区になると割り増しがあるということになっていたはずですよ。

議長：割り増しというのは。

委員：今もすでに補助メニューが、県とか市であります。特区になれば、その何パーセント上がるとか割り増しがあります。補助の割り増しのメリットはあります。

議長：特区になるとプラスになる。現状はまだ特区は指定していない。わかりました、その他ございませんでしょうか。

3ページの農地付空家の希望というのは、外部から来る人がそういうのがあればいいと思うかもしれませんが、制限があるというのは農地法とか何かありますか。

事務局：制限があります。農地を取得するには、買う人が30アールを持っていないと決まりがあります。

議長：それを決めているのは県ですか、国ですか。県だとすると、先ほどの県に特区を申し出れば、制限を変えてくれる話があることなのか。

委員：下限面積はもう撤廃されるのではないですか。

議長：そうすると農地付きで出すと。

事務局：今、空家になっているのが空家対策だけするのではなくて、田んぼも持っておられる方がいるので空家だけを対策してもその残された農地をどうするのかということがあります。そこで、3反といたら100メートルかける30メートルの広大な農地でないと貸し借りができなかったの、非農家の方がやりにくかったのですが、農業をやってみたくて家庭菜園程度でもやってみたくてという人

にも貸し借りできるようになる。空家と含めて持たれている農地についても今後の対策があるのかと思います。

議長：農地も荒地になってしまう。

事務局：そのとおりです。

議長：逆に農地の有効利用も考える必要がある。空家と共に農業をされている人も、それは空家対策と別でないですか。農業関係の。

事務局：そちらからのアプローチも当然あるでしょうが、こちらとしても空家と含めて計画に載せるかは、これからの議論になります。頭の片隅にでも置いていただけたらと思います。

議長：農業をしたいと言えば活用になりますから。

委員：これは大きな農地ではなく、家に田舎でしたら小さな農地が付いているということではないですか。

事務局：空家を見ただけでは農地がどれくらいあるかわかりませんから。

委員：小さな農地が付いていたりする。

事務局：それならいいですが、市に人権協働課がありまして集落の課題などをアンケート調査しています。空家で著しく潰れている空家と、農地の付いている空家をどうするかが課題として挙がってきています。空家を持っている人で農業ができなくなって、空家も田んぼもどう対策していくか。

議長：住む家だけでいいという人もいるかもわかりません。畑の世話はできないので近くの農家さんをお願いするとか考える必要がある。

その他にございませんか。

1 ページの具体施策を見たときに、対策1の②「地域コミュニティの推進による空家化の予防」で、予防という言葉を見たときに予防とは何かと思ったのと、対策2の①「管理不全な空家等の防止」で説明を見せてもらったからということかと思いましたが、題目からちょっとわかりにくかったかと思います。予防というのは除却のことですか。

事務局：地域コミュニティの推進によると書いていますが、若い方が市外に出られて年寄りの世帯しか残っていない。最終的に高齢者が亡くなった場合に、空家になってしまう。空家予備軍というかんじで考えています。見守っていく上で、地域に空家になる前に予防をしようと説明会を平成30年に3地区ほどですが行っています。その当時は説明会を行いました。人口減少、高齢化の認識はあったものの空家に関しての認識は低かった。空家になってもいい、事前に予防しなくてもいいという意見が多かった。事前の対策としての予防です。

議長：地域に呼びかけて、もしも対策ができるのであれば、早目をお願いしますという呼びかけを行うということですね。

事務局：年寄りしかいないところは、地区で見守ってもらう様子を見てもらうということも空家の予防に繋がるかと思えます。そういったことから予防です。

議長：わかりました。対策の防止というのが除却の方ですか。

事務局：防止というのは、管理不全の空家をできる限り減らしていくための防止です。

議長：危険な空家の防止ということですか。

事務局：そのとおりです。

議長：わかりました。その他ございませんか。なければ封筒の中にもございますので
その他気づいた点がありましたらお送りください。

(3) その他

議長：続いて、その他、全体を通して何かご意見、ご質問はございましたらご発言く
ださい。

事務局から特定空家等認定作業について（案）説明

議長：その他ございませんか。

ないようですので、これをもちまして議事進行を終了いたします。

委員の皆さまにおかれましては、慎重審議いただきありがとうございました。

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：これをもちまして第2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 西山 勝敏

署名人 田中 琢磨