

## 会議録

会議の名称	令和4年度 第4回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和4年10月28日(金) 午後1時30分から午後3時00分まで
開催場所	加東市役所5階 501会議室
出席委員の氏名(8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 石井たけみ委員	
欠席委員の氏名(2名) 平川米一委員 波戸岡誠委員	
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><b>1 開会</b></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4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><b>2 会長あいさつ</b></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：皆さんこんにちは、会長の庭瀬です。本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。</p> <p>今日は第4回ということで二つ議題があります。加東市空家等対策計画の基本理念、基本目標について決めていただくことと、二つ目として加東市空家等対策計画の推進施策についてが主な議題になります。今日も忌憚ないご意見がいただければと思いますので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、事務局ですが野崎技監、大畑部長につきましては、別の公務と重なったため欠席となっておりますのでご了承ください。また、本日の審議会には、計画策定を依頼しています株式会社かんこうの担当者が出席しております。</p> <p>次に、本日の審議会の成立を確認いたします。委員10名のうち8名の委員にご出席いただいております、過半数となりますので、加東市空家等対策審議会要綱第</p>	

7条第2項の規定により本会議は成立しております。

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ので、ご了承ください。

本日の会議資料の確認をさせていただきます。審議会次第の裏面に、会議資料の内容を記載しています。資料1、2をつけております。資料が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。

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。よろしく願いいたします。

議長：協議に入る前に、本日の審議会の会議録署名人を2名選出したいと思います。石井たけみ委員と、山本浩史委員にお願いしたいのでよろしく願いいたします。

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の基本理念、基本目標について

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の基本理念、基本目標について、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。基本理念については、今回、3案の中から決めていただくということですが、順番にご意見ををお願いします。

委員：基本理念は個人的にはシンプルなものの方がよいと思いますので、案1がよいと思います。

委員：私も案1がよいと思います。案2、3については、文末に「実現します」とか「寄与します」という抽象的な言葉が入っていて理解しにくく、「まちづくり」で止めている案1のほうがよいかと思っております。

委員：私も案1がよいと思います。案3の「まちづくりに寄与します」という表現は少し弱いように思いますし、案2に関してはより広い概念のように思いますので、案1がよいかと思います。

委員：私も案1でお願いしたいと思います。案2は「市民・地域、事業者、行政」という言葉が、その前の本文と同じ言葉になっているので、案1がよいと思います。

委員：私も案1でよいと思います。一番シンプルでよいかと思いました。

委員：私もシンプルなものの方がよいと思うので、案1をお願いします。

委員：行政以外の様々な主体がきちんとわかるので、案2を押したいところなのですが、先ほどご意見がありましたように、基本理念のテキストの中にもその文言が入っていますし、後ろの基本目標でもそうしたことが書かれていますので、

案1でも異論はございません。

議長：案2がよいと思う理由を教えてください。

委員：今回、行政が計画を立てて空家対策を進めていくのですが、行政以外の市民・地域、事業者が関わるのが最も重要な解決に向けての方策だと思うので、そのことがわかりやすいほうがよいのではないかと思います。

議長：では、最後に自分の意見なのですが、案1と案3は内容が同じです。その表現が案1がシンプルだということで、自分もそちらと思っていたのですが、今日、理念とは何かと思って少し調べてみたら、「組織の土台となっている基本的な指針」と書かれていて、すなわち、我々が何者で何のために存在して何をしているのかを示すものということでした。調べるものによって違いはあると思うのですが、そう定義されていて、そこには2つのことが含まれており、基本的価値観と目的と書いてあります。

それで案1と3はどちらかという目的で、審議会等がどうするかということが書いてあり、基本的価値観というのが少し弱いような気がするのですが。逆に言えば、案2は非常に広く言い過ぎているような気がするのですが、そうした定義から案2を見ると、基本的価値観は、市民・地域、事業者、行政が協働で取り組んで活力あるまちづくりを実現するという目的は、協働で空き家対策を行うことであると捉えると、定義に近いのは案2かと思いました。

加東市が他で掲げている理念の形とあまりずれてもいけないかなと思ったのですが、ここに出されている案は、理念の定義を考えたときに、問題ないものとして出されたのですよね。表現がシンプルのほうがまとまっていてスッキリしていると思うのですが。

事務局：ちなみに、本日欠席されているお二人にも、3つの案から絞っていただいているのですが、お二人とも案2がよいということでご連絡いただいております。

議長：判断しにくいところで、空家等対策の観点で絞ったら案1だと思うのですが、理念ということ踏まえて、より広く定義することを考えると案2になると思うのです。この審議会の多数決でいけば案1になりますし、この審議会で行っていることと具体的に対応しているのは案1になると思います。ただ、理念というのは大きく広く伝えることだと考えると、案2がよいように思いました。案1、3は少し狭いのではないかと思います。

それで、加東市の他の計画などでも理念をどう捉えているのか、加東市として理念を立てる際の方針があればそれに従おうと思うのですが、どうでしょうか。皆さん、意見はございませんか。

委員：どれでも大きな問題はないと思うのですが、「安全・安心・快適なまちづくり」というのを案1と3に入れているのは、住生活基本計画との整合を図られているということですね。

事務局：もともと総合計画など上位計画を立てる際に、当初、安全、安心、快適、活力といった6つのそれぞれ独立した目標を掲げるまちづくりを進めていたのですが、今の総合計画を立てる際、5年ほど前なのですが、ワークショップを行った中で、安全・安心になるとその次には快適になるということをおっしゃった方がいて、これが賛同を集め、総合計画の中で、安全・安心を確保すると快適に住めるということ盛り込み、それをそのまま住生活基本計画にスライドさせたということがあります。住生活基本計画において安全・安心と快適というのはキーワードになってくるので、それを持ってきた形です。総合計画の下に住生活の計画があり、その下に空家等対策計画と市営住宅長寿命化計画と耐震改修促進計画がぶら下がるといった計画の体系になっています。

委員：総合計画や住生活基本計画のほうで、安全・安心、快適ということは十分にたくさん出てきていますので、例えば、「市民・地域、事業者、行政が協働して空家の適正管理、利活用の促進に取り組みます」といったことにすればうまく収ま

るのかなと、ご提案させていただきますが、議長いかがでしょうか。

議長：文言を少し変えて、空家対策のところを適正管理にするということですか。

委員：そうです。空家の適正管理と利活用の促進です。案1では「推進」となっていて、案3では「促進」となっていて、「促進」のほうがよいかと思い、「促進」としました。安全・安心、快適というのは、上位計画でも何回も出てきますので、空家対策の理念の中であえて繰り返す必要もないのではないかというのが、正直な思いです。

議長：逆に言うと、案2の「市民・地域、事業者、行政が協働で」という言葉も他でも出てきていると思います。自分もそこは他でも出てくるような言葉かと思い、それより具体的に空家対策のことをアピールするのであれば、案1か案3がよいかと思ったのですが、先ほど自分の意見としてお話ししたのは、理念というの大きく示すことが一般的のようなので、大きなことを謳っている案2のほうが、理念としては対応しているように思いました。具体的にどの方向を向いているかというのは、案1、3のほうがよりわかりやすいと思いますが、「安全・安心、快適なまちづくり」という言葉は他にもよく出てきているのですよね。

事務局：はい、そうです。おそらく●●委員は、現行の空家等対策計画では、所有者と行政という2つの側面から捉えたものであったけれど、これからは事業者や地域などを巻き込んで対策をしていかなければいけないということを捉えていただいているように思います。これまでは空家のことは個人の責任で、地域の方は見ているだけになっていましたが、これからは空家を減らしていくために、地域の方も何らかの形で関わっていくことが必要と思われ、案としてお出ししましたが、市としてはこの3案から1つに絞り切れなかったのが、委員の皆様にご意見をいただきました。ご意見を踏まえて、案1を最終案とさせていただきます。

議長：空家対策は、審議会だけで閉じる形ではなく、今後、対策を具体的に行っていく上で、広く「市民・地域、事業者」に向かっていくという意味では、理念としてはこれが大きな課題になっており、今後のことを考えるとこれがよいのではないかと思います。案1、3は具体的にわかりやすく伝えられる言葉で、取り組むことがキーワードとして並んでおり、簡潔に伝わるものだと思います。案2に関しては、広く今後行おうとすることに関する表現だと思います。

この理念というのは、以前はなかったのですか。

事務局：以前もあったのですが、大変抽象的なものだったので、新しい理念に変えようと考えた次第です。前の理念は「安全・安心な環境の整った誰もが住み続けたいと思えるまち」ということで、空家ということが何一つ書いていないので、空家ということをはっきり書いたほうがよいかということで、今回の案になったということがあります。

議長：数で言うと、案1が一番多かったということです。案2も修正案が出されたので、案2に具体的なことを入れる案もございました。どうでしょうか。

委員：私は議長に一任すればよいと思います。

事務局：賛同のご意見が一番多かった案1がよいと思います。●●委員のおっしゃるように「協働」という言葉は後にも出てきますので、議論もしていただきましたので、案1で結構かと思えます。

議長：では、多数決で案1に決定したいと思います。

## (2) 加東市空家等対策計画の推進施策について

議長：次に、協議事項(2)加東市空家等対策計画の推進施策について、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：5つの基本目標について具体的な施策を説明していただきました。  
何かご意見、ご質問がありましたらよろしくお願いします。
- 委 員：私は不動産会社をしておりまして、いろいろ思うところがあります。こうした施策も当然必要で、実際どこの市町村も同じようなことをされています。兵庫県は広いのですが、兵庫県自体は大変人気のある場所で、例えば、今なら淡路島とか福知山沿線などでは、空家の発生が止まっているという情報を耳にします。人気がないのは播但線とか姫新線、加古川線沿線などです。やはり阪神間に近いところはそれなりに行き来しやすいというのもあるのですが、なぜそうしたところが人気があるかという、PR がうまいということがあります。住みやすいとか補助金が出るとか、様々なPRの方法があると思いますが、加東市も人気のあるところだと思うので、SNSを使うなど、積極的にPRをして人が集まってきやすい環境を作るとよいのではないかと思います。そうすれば人は自然に集まってくる。こういう施策も含めて、加東市は住みやすいまちであることをアピールする方法があればよいのではないかと思います。
- 議 長：先ほど説明いただいた具体的な施策の中に、今のお話のPRに関係しているところはありませんでしたか。なければ付け加えたほうがよいというご意見になると思います。PRということがこの中にあまり入っていないければ、そうした文言を入れて意識化するのも必要であるような気がします。
- 事務局：具体的な施策の中の情報収集のところは、潰す空家に関する情報収集になっていますが、基本目標4が空家の利活用に関する内容になっており、●●委員のお話も空家等を活用して人が入って来られるようにしようというご指摘だったと思いますので、ここでもう少しPRについて書き込めると思います。
- 議 長：キーワードとしてPRということがあったほうがよいと思います。PRという言葉を使いつつ、わかりやすく情報発信を行うということで、バスターミナルもできましたし、加東市は昔から交通の要所として自動車があればいろんなところへ行けます。事務局にはご検討をお願いします。
- 委 員：加東市では、高齢者の夫婦や一人暮らしの方が多く、その方たちの住まいは空家の予備軍になっていると思います。そこで、その方たちに今後についての説明会というか研修会のようなものが、この中に位置づけられたらと思います。基本目標1の「空家等の発生予防」の中の「冊子を作成し、啓発します」のところはこの内容が含まれるのか、もしくは、別の項目を追加してそこにに入れてはどうかと思います。
- 議 長：今後の空家の予備軍への対策が、この施策の中でどこに反映されているかということでもあると思います。
- 委 員：私も今のお話に大賛成で、例えば冊子を作られている自治体もあるのですが、配られてもあまり読まれていないという実情もあります。相談会でも専門家に何を相談したらよいかわからないという所有者もたくさんおられます。  
そこで、私が関わったところで行ったのは、勉強会のような形で周知をして来やすい状況を作り、その後に相談会をするので残って聞きたい人は聞いてくださいという形にするなどしています。細かい話かもしれませんが、そうした間口を広げ、来やすい状況を作ってあげることが大事だと思いますので、相談会や冊子の配布だけでなく、少し勉強をしたり学べる場を作ることが必要ではないかと思いました。
- 議 長：基本目標3の施策1が「相談体制の構築」となっていますが、この辺りが該当しますか。
- 事務局：実は、基本目標1の「空家等の発生予防」のところで、説明会の開催を入れるべきかどうか検討していたのですが、高齢者の方に説明会を実施したとしても、

高齢者の方が生きておられる間は空家ではなくて、亡くなられると空家になりますから、この計画の中にどの人を対象に説明会を開くということを入れてよいのかどうか判断が難しいということがありました。やはり残された人が空家の対策をすることになりますから、入れるとしてもどのように書くのがよいか悩ましいところです。説明会を開いたときに参加されるのは空家の所有者の方です。高齢者の方が亡くなられて、その遺族の方が空家を管理する形になるので、誰に対して説明会を開くのがよいのか、どういう方法があるのかということは、結論が出せなくて、ここに書いていないという次第です。

委員：空家を全面に出すと難しいと思うのですが、高齢期における住み替えを考えましょうといったセミナーのようなものはよく開催していますので、そこでこれから空家を残さないように親族で一度相談しないといけないという問題意識を持っていただければ、だいぶ状況は変わると思います。

議長：高齢者のみの世帯の方も、やがてその家を引き継ぐ親族の方も両方が対象ということですね。空家になった後をどうするかということは、なかなか具体的に相談しにくいかもしれませんが、どちらも意識化する必要があり、意識化していないと当事者になったときにどうしたらよいかわからないということですね。

委員：空家相談会を開催すると、いらっしゃるのはその地域に住んでいるのだけれど、もう1軒家を別の場所に持っていて、それが空家であるといったことを相談される方なのですが、その地域に直接関係のないことには対応しにくいということがありますので、ご自身の今の家の今後のことを考えてくださいというメッセージを申し上げることが、空家予防につながると思います。

委員：基本目標4のところに、「空家バンクの活用促進」を推進施策1として挙げていただいております、私も空家バンクの役割はとても大事だと思います。それで、この具体的な方策が、「不動産業者と連携し、空家の流通の促進に取り組みます」とありますが、これはもう少し具体的に書いてもよいのではないかと思います。

ここで大事なのは、利用希望者のニーズに対応することだと思います。加東市の場合がどうなっているのか十分にはわかりかねますが、一般的に空家バンクに登録されている物件は、所有者が売買を希望されているケースが多く、一方で利用希望者はいきなり古い空家を買うことに抵抗があったり、その地域に馴染めるかどうかわからないという不安がある状態で、まず賃貸で住みたいというニーズが多いと言われていて、そのミスマッチがなかなか空家バンクの活用が進まない要因になっているということもあります。

そこで、例えば、空家の賃貸物件を増やすことに対して不動産事業者が連携する取り組みを行うとか、あるいは豊岡市などが最近始められているもので、空家の中を片付けられない方を対象とした片付け助成というものもあります。この助成は、所有者が売買ではなく、賃貸にするときだけ活用できるという制度で、つまり賃貸にして活用する空家にはインセンティブをつけるというものです。

このように、賃貸ニーズにどう対応するかは、私自身は大事なことだと考えておりまして、そうしたことについて、どこかに盛り込まれてはどうかと、具体的施策の内容を見させてもらいたい思った次第です。

議長：片付け助成というのは、以前も話に出てきたように思いますが。

事務局：はい。加東市の場合は、賃貸にする空家に対して優先的に助成をするというのではなくて、売買するためにホームページに物件を載せる際、見栄えをよくするために建物内の荷物を片付けるという場合にも、空家バンクに登録していただくことを条件に助成するものとしています。

事務局：加東市では空家を賃貸する場合でも売買する場合でも、片付けに対して10万円を上限に助成をするという制度を今年度作ったのですが、実際のところまだ利用はありません。基本目標4の推進施策2に「空家活用支援事業の活用」とありますので、支援制度の充実や賃貸・売買の促進策などはここで検討できたらと考

えています。

議長：賃貸のほうがより支援が必要というか、売るよりもより手間がかかるということがあるのですか。

委員：所有者は売り切りたいと思っている人が多いということです。リフォームしてお金をかけたいと思っていない、手放したいということだと思います。

議長：所有者は売り切りたい、住みたい人は賃貸にしたいということで、そのミスマッチを解消しないといけないということですね。

事務局：行政では不動産のニーズを把握しきれていません。

議長：そういう情報をいただいて流動性が上がるように、この計画の中に、賃貸事業を増やすなど、何か文言やキーワードを入れたほうがよいと思います。

事務局：空家を減らすことが目的なので、賃貸にしていけばより活用されやすいということで、活用促進するよということ、入れていきたいと思っています。

議長：今まであまり賃貸の需要がなかったのですか。

事務局：賃貸というか、空家の活用自体があまりありませんでした。

議長：ニーズそのものが少ないということで、先ほどのPRが必要ということになると思います。その他ご意見があればどうぞ。

委員：基本目標1の推進施策1の中に「(仮称)空家等管理ノートの作成」とあり、その内容として「相続の手続きなどをまとめた冊子を作成し、啓発します」とあります。

先日、兵庫県の住宅政策課の方と話しをしたのですが、「損する空き家・損しない空き家」という冊子を作られていまして、これが非常によくできていて、他の公共団体からも問い合わせがきているということをおっしゃられていたので、こうしたものも活用したら大変参考になるのではないかと考えています。

それから、基本目標3「空家に関する相談体制の構築」の推進施策1の中に「空家等コーディネーターの育成」とあります。その内容として、「空家の適正管理、利活用について企画・運営できる人材を育成するとともに、空家を活用して、空家情報を発信する拠点づくりに取り組みます」とあります。丹波篠山市のようにNPO法人を立ち上げて運営するという形で自然発生的に地元の有志の方がされるケースや、第3セクターのような形で取り組まれているケースもありますが、加東市ではどこが主体となって相談会を実施していくか、有志が実施するのを待つか、積極的に攻めていくのかといったことが考えられると思います。

これについて、私は攻めていかれたほうがよいと思うのです。人的な限界もあると思うのですが、まずは相談会を実験的に開催されてみてはどうでしょうか。それがよいか悪いかはわかりませんが、そうした中で何かが醸成されていくのではないかと考えています。私たちも協力したいと思っています。

議長：NPOなどよりは市がより主体的に進めたほうがよいということですね。

委員：我々がそういう組織を立ち上げるなどして、積極的に動けばよいのですが、なかなかそこまでは動けないということがありますので。

議長：相談体制の構築とありますが、具体的にイメージはあるのですか。

事務局：空家等コーディネーターの育成を挙げているのですが、今のところ考えているのは、空家を1軒改修し、そこを情報発信の拠点という形にして、空家の適正管理や利活用について相談できるサービスを提供することです。そして、そういう話ができる人材育成について、NPO法人などの団体が結成されて実施していくのか、こちらが組織を作って育成していくのかといったことに関してはまだ案はないのですが、情報発信の拠点を加東市内のどこかに作っていききたいということで、ここに挙げさせてもらいました。

議長：住宅の展示場のようなものでしょうか。空家利活用の事例を見せるだけでキープするのは経費がかかりそうですので、ぜひ相談できる体制づくりも合わせて進めていただければと思います。

事務局：相談できる体制を作り、その場所をどこかで確保したいということについてですが、空家に関わる相談の内容は多岐にわたるため、市役所ですることは限られますので、相続のことやリフォームのこと、売買のことなど、それぞれ専門の方に集まってもらうような相談体制を構築しないといけないと考えています。最終的には NPO とか民間の方に運営していただくほうがよいと思いますので、そこにどう移行していくかも考えていく必要があります。

先ほど、委員の方から攻めていくように言われ、我々もそれはわかっているのですが、ノウハウもなく、なかなか連携も取れていないということがありますので、この計画づくりをきっかけに、より前向きに取り組んでいきたいという思いであります。空家もどんどん増えていきますので、空家コーディネーターの育成も含めて取り組んでいきたいということをお示ししている次第です。

委員：空家の所有者は、基本的には加東市には住んでおらず、相続されて加東市に帰ってきて住まれている方が多く、そうした方々が空家をどうしたらよいかわからずに困っているというケースが多いと思います。

他市の場合は、空家相談センターには、空家を相続されて、その市外に住んでいる方から電話で相談がくるケースが一番多くなっており、わざわざその場所まで相談に行くというのはなかなか難しいと思います。ですので、固定資産税の納付書に入れるチラシ等でも、悩みがあればまずは電話で市役所にご連絡くださいということを示し、まず電話で相談を受けてから専門家につなぐ形がよいと思います。所有者の方も専門家や不動産事業者の方にいきなり連絡して相談するというのもためらわれるものなので、市役所がまずワンクッションで窓口になり、電話で遠方の方の相談にも乗ってもらい、そこから専門家につなげるというのが一番スムーズな形になると思います。

議長：メールでもよいのですか。

委員：もちろんメールでもよいです。

議長：メールでも電話でもよいので、まずは市が窓口になり、そこから専門家につなげるということですね。今は窓口はあるのですか。

事務局：あるにはあります。

委員：私たちの協会（宅地建物取引業協会）の本部でも、無料相談を行っております。週2回開催しており、多いときで1日20～30件程度、空家対策も含めて様々な相談がきます。市から聞いたということで連絡がくることもあります。

議長：そういう形で専門家のところに連絡がいくようになっている体制は今もあるようですが、より活用してもらえようようにしていくということですね。

委員：先日パーフェクト相談会ということで、神戸市で宅建業者や弁護士、司法書士、調査士など、すべての専門業者が集まって、ワンストップでそこで対応しましょうという相談会が開催されました。これが大変盛況でして、空家に関しても多様な相談ニーズがあるのだと思います。だからワンストップで相談できるということが一番需要があると考えられるので、定期的に各種専門家が集まった相談会が開催できれば理想かと思います。空家は今後増えていくことが予想されますので、まず1度開催してみて、手探り状態ではありますが、徐々に回数を増やしていけたらという思いがあります。

議長：神戸市で加東市のPRをしたら効果はありそうですか。加東市だけでなく地域全体で取り組んで、そこに集まれば様々な情報を得ることができるような形でシステム化されたら強いと思うのですが、他にご意見はありますか。

委員：加東市に個々の相談があった場合、各種団体への連絡網はどうなっているのでしょうか。

事務局：個々の相談事には対応できないのですが、例えば土地の境界が知りたいなど、事案があれば司法書士や土地家屋調査士などの連絡先をお伝えして連絡してもらおうようにしています。連絡体制を構築するようなことまではできていません。



委員：個人の資格者のところに連絡するというのではなく、最寄りの支部などの組織に連絡するという形ですか。

事務局：いいえ。もし相談があれば、専門家がおられるところに直接連絡させてもらいます。ただ、今のところそういう相談がないので、連絡はしていません。専門の各種団体の連絡先というのは、空家バンクに登録する不動産業者と協定を結んでいるので、その業者の連絡先の一覧表はあるのですが、個別の法律の問題、税金の問題、土地の境界の問題に対応する専門家の連絡先一覧というものはまだ作成できていません。

委員：今後どういう形を取られる予定ですか。

事務局：相談があれば、その内容に応じた専門業者に連絡してもらおう体制を取りたいと考えていますが、まだそこまでできていません。

委員：検討中ということですか。

事務局：はい。市が取り組むことに賛同・協力してくれる団体や業者を、名簿に記載していくことが第一歩だと思います。それから、その団体と協定を結んでチームのような形にし、相談があればそこに直接つなげていくといったイメージで、まだ具体的な形は決めていませんが、そうした名簿づくり、体制づくりが必要だと思っています。

委員：相談対応のことについてですが、相談対応は、例えば、市役所に市民から連絡が入り、そこから専門家につないで、諸々うまくいけばそこで解決しますが、大抵そこでは解決しないので、そのときに相談者が専門家からこういう指示・アドバイスされているけれど、結局自分はどのような選択をしたらよいのだろうということを、もう一度相談に戻れることが大事だと思っています。その意味で、最初に連絡が入るところ、それは市役所なのかもしれませんが、その相談対応をされる方というのは、どちらかという所有者の方と一緒に問題解決をしようというスタンスで対応することが重要だろうと思っております。一方で、建築士などの士業の方々はアドバイスをしていただく立場ですので、少し離れたところにいるスタンスでよいと思います。

最初の相談を受けるのは、苦情対応とか相談対応の実務経験があるような方が行い、2回目以降も相談にのれるようにしてあげてはどうでしょうか。最後に決めるのは所有者ですが、やはり何回か相談をしないと物事は進められないので、繰り返しの相談をきちんと受け止める仕組みを作っておくことと、話しやすい方をそこに配置することが大事だと思います。そういうことに取り組んでうまくいっている市町が兵庫県にもありますので、そうしたことについて具体的に考えてもよいのではないかと思います。

議長：総合的な判断やアドバイスができる人材を配置するということですね。

委員：はい。専門家の話を少し翻訳してあげたり、広い視点でアドバイスするなどして、所有者に優しく対応できる方を配置したらよいと思います。空家コーディネーターを育成することもなかなか難しいと思いますので、そういう人たちを配置することが先決かと思います。

議長：まずは受付対応する人を確保すると。市で対応するのですか。

委員：市の中でも嘱託の職員が対応される場合もあります。そうすると、その方にスキルがたまっていきますので、窓口対応も充実していくと思います。

議長：専門員の育成ですね。あとは、そのノウハウを共有するためにデータベース化も必要ですね。

委員：加東市では●●さんが空家全般の実務を引き受けられていて、それをずっと業務として続けていくのはかなり大変だと思われるので、他の人材が必要だと思います。

とにかく、所有者が専門家に聞いたことについて、もう一度相談にいけるような、繰り返し相談できるシステムを作ることがとても大事だと思います。空家相

談の状況を調べたところ、5～6回相談をしてようやく決められるという方が多いことがわかりました。だから、そうした体制が大事になると思います。

委員：推進施策の中に民生委員という言葉が出てきますが、私たちは民生児童委員という名前で委嘱状をもらっているの、民生委員の事務局と相談していただいて、民生委員という名前でよいのかどうか確認していただきたいと思います。

それと、民生委員もこの11月で3年の任期が終わり、再任の方もおられますが、12月から新たに委員となる方もおられます。それで、この空家対策の計画書ができましたら、民生委員は月に1度の定例会がありますので、そういう場で計画書の説明をしていただき、広く空家対策のPRなどもしていただけたらありがたいと思います。

委員：今、相談会の流れについて議論されていましたが、自分の経験から考えると、まずコーディネーターの養成はかなり難しいと思います。他市で我々は建築相談会というものに登録されていて、その市の担当課から連絡をもらい行ってきたのですが、そこに相談に来られた一人の方は、所有している住宅に使用していない納屋があり、それが壊れかけているが、住宅のほうは週末に帰ってきて住んでいるという状況でした。それで、ご本人は、解体したほうがよいのか、リフォームしたほうがよいのか、その場合のコストの問題、適切な業者選定などについて相談されまして、結局、私が見に行ったところ、使用に耐えられる建物ではないと判断しまして、結果的に解体することになったという案件がありました。

それからもう1件、娘さんとお母さんで、今の家は住み続けられるものだろうか、処分して都会へ出ようかとも考えているという相談を受けました。そこで私が現地に見に行きましたところ、母屋はしっかりしており、増築部分はジョイント部が腐って雨漏りがひどい状況でした。それで助言として、私はぜひ住んでくださいと言いました。ただ、増築部分の一部の建物を解体することを提案しました。こうして、建築相談から空家を防止するとか、空家を解体するということがつながったことがありますので、空家相談にとらわれず、広く建築相談の中で空家相談にも対応するというのがよいのではないかと思うのです。

窓口は、私が所属している建築事務所協会が市に依頼をされて、建築相談の連絡を受けたという流れです。空家については、相続など様々な困り事が伴うので、随時、その分野の専門家に振って相談してもらうことをさせてもらいました。他市の例ですが、こうした対応があるということで紹介させてもらいました。

議長：専門家が見て判断するということがなると、市の担当者では対応が難しいので、やはり専門家とのつながり、パイプをしっかりと持ち、そうしたところからも空家になりそうな情報が得られる可能性があるということだと思います。現場に対応されている方のほうが、相談を受けるなどの中で情報が入りやすいということだと思います。

事務局：この計画の最初に書いてありますように、建物そのものの管理は所有者の責任になります。●●委員のお話の中にもありましたが、今住んでおられる人がいる家は空家ではなのです。それが潰れかけていても空家には当てはまりません。その住んでいる方が出られたり、亡くなられたりしたら、即、空家になります。そこで、どの辺りからどう対応していくかというのは、個人の財産で住まれている人がいる限り、市役所としては、危険だから直してくださいとは言えますが、空家法に基づく対応はできないわけです。とはいえ、お住まいの方が出られたり、亡くなられたらすぐに空家になるので、そのボーダーラインが非常に難しいのです。その辺りは今も非常に悩んでいるところではあります。

基本目標2の推進施策1の一番下のところに「空家条例に基づく緊急安全措置の運用」というのを書いていますが、これは危険な状態の建物が、資金力不足等により放置されていたら、緊急的に対応するというもので、市はこういう予算も持っておかないといけないのです。緊急安全措置を行った後は、その費用について

て所有者に求めるのですが、お金がないので危険な建物が放置されていて、隣の家にいつ倒れ込むかわからないような状況であれば、市が変わって除却をするということになります。こういうことも条例上はできると書いてありますが、予算化していないので、こうしたことへの準備もしていけないと考えているところです。

委員：基本目標1の推進施策1に「空家の管理代行団体の育成」とありますが、これは行政でされるのか、民間でされるのか、どういう想定をされているのでしょうか。

事務局：加東市ではなくて、他市町のシルバー人材センターでは、例えば、所有者が遠方に住んでいて管理ができない空家等に対して、有料で庭木の剪定や鍵を借りて空気の入れ替えなどをしているところがありますので、そうしたことを推奨していこうと考えております。

また、電力会社が電気メーターを確認する際に、空家とみられる建物があれば役所に報告するという取り組みをしている市町があるようですので、そうしたところも可能であれば取り組んでいきたいと考えています。

委員：今まではそうしたことは行っていなかったということですか。

事務局：今まではしていませんでした。

議長：その他はございませんでしょうか。施策についてはこれで決まりではありませんので、お気づきのこと、こうしたらいいということがございましたら、会議後でも結構ですのでご意見がありましたらお願いします。

### (3) その他

議長：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。

事務局より連絡事項

議長：これもちまして、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。

## 4 閉会

司会：ありがとうございました。

これで、第4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 山本 浩史