

会議録

会議の名称	令和4年度 第6回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和5年1月20日(金) 午前10時から午前11時10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) 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 波戸岡誠委員	
欠席委員の氏名(1名) 石井たけみ委員	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 都市整備部長 大畑敏之 都市政策課長 長谷川茂 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：皆さんおはようございます。定刻より早いですが、本日は石井委員の欠席の連絡をいただいております。それ以外の委員様はお揃いですので、少し早いですが始めさせていただきます。</p> <p>ただいまから令和4年度第6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、都市政策課長の長谷川でございます。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。寒い中またお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。今日は第6回ということで、前回に引き続きまして加東市空家等対策計画(素案)についてと、加東市空家等対策計画(素案)の意見募集についてが主な協議事項になっています。本日も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>	

先ほど申しましたように本日、石井たけみ委員が欠席でございます。市側として技監の野崎が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、株式会社かんこうの担当者も出席しております。

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9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7条第2項の規定により本会議は成立しております。

ここで本日の資料の確認をさせていただきます。審議会次第の裏面に本日の会議資料の内容を記載しています。資料1から4までで資料がない、抜けているなど、また事前にお渡しした資料をお持ちで無い場合は事務局までお伝えください。

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、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。

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：はい、よろしく申し上げます。協議に入る前に本日の審議会の会議録の署名人を2名選出したいと思います。田中琢磨委員と内堀哲也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）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）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：加東市空家等対策計画（素案）の前回の修正部分について赤字で記入し、ご意見についても修正していただきました。今回特に赤字のところが修正部分ですので、その修正部分に対してのお気づきの点がございましたらよろしく願いいたします。

委員：資料1（素案）の5ページに＜空家の種類＞の記述があり、その中の「空家」について、※1～4と付けていたものを削除したとのことでした。その代わりに「二次的住宅」の内訳ところに「別荘」「その他」と入っていると思うので

すが、別荘が「二次的住宅」というのはわかりますが、この「その他」と、「二次的住宅」と並列して一番下に入っている「その他の住宅」が、同一なのかどうか説明願いたいです。

事務局：「二次的住宅」の内訳の「その他」と、「その他の住宅」というのは、別の解釈と考えておまして、「その他の住宅」というのは、いわゆる空家に該当するというので、「その他の住宅」としております。

委員：「別荘」と分かれて「その他」と入っていますが、これは何か理由があるのですか。

事務局：ここの説明に書いてありますとおり、「その他」というのは、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅ということで、セカンドハウス的な用途ですが、別荘とは分けて表現しているものです。

委員：分ける必要があったのでしょうか。別荘とセカンドハウスを。

事務局：これは住宅・土地統計調査上の公式な分類ですので、国が分けている分類という解釈になります。それで今、我々が考えているのは、この統計上では、別荘は空家なのですが、それを空家にしてしまうと、本市の空家等対策計画上の位置付けとして、普段人が住んでいない家は市が管理しなければならないこととなります。しかし、別荘には時折人が訪れてきちんと管理をしている別荘と、全く管理されていない別荘があります。そこで、この住宅・土地統計調査における空家と、市が空家対策をすべき空家の捉え方を分ける必要があると考えています。住宅・土地統計調査は抽出調査ですので、ここで出された値は信憑性が定かでない部分があります。ですから空家の数についても5年ごとに大きく増減している状況です。ですから、この統計の数値は参考という捉え方でお願いしたいと思います。

委員：では「その他」というのは、セカンドハウスとして週に1度など、たまに住む別荘的なものという考え方でいいですね。わかりました。

委員：今の話に関連して、例えば10ページの表に「二次的住宅（いわゆる「別荘」）のうち管理がなされていないもの」とありますが、ここでは「その他」、すなわち夜遅くなったときなど、たまに寝泊まりする住宅を除いて、別荘だけをあえて取り上げられているのは、加東市の場合は別荘が比較的多く立地し、それをどう活用するか悩んでいる所有者がいて、別荘のことが課題だから取り上げられたということですか。

事務局：はい、そうです。

議長：一般的には「その他」なんですね、その中に別荘がある。

委員：「二次的住宅」の中に、保養で使う別荘と、仕事等で使うものがあるのですが、加東市が行う現地調査で特に取り上げるのは別荘の方だけという確認をさせてもらいました。

議長：わかりました。その他ございませんでしょうか。

私から細かいことですが、26ページの下のところ注釈で2と3があるのですが、本文にそれに対応するものとして、2が抜けているように思います。

事務局：26ページの上段の囲み内の本文2行目にある「空家バンク」という言葉のところ、2という数字を小さく入れています。今は見えにくいですが、製本したら見えやすくなると思います。

議長：本文に入っている上付き数字の3は横にスペースがあるので見やすいですが、

1と2は、上付き数字の前後に文字が詰まっているので、見えにくいように思います。

事務局：フォントをもう少し大きくするなどして、見やすくしたいと思います。

議長：他にございませんか。

委員：4ページに高齢者世帯の推移について記載されています。これは国勢調査のデータに基づいているとのことで、本文の5行目に高齢者世帯の増加に伴い、空家が増加することが懸念されると文章化されています。しかし、高齢者世帯の増加が、本当に空家の増加に繋がるのか疑問に感じています。というのは、一つの家でも、高齢者夫婦と若い夫婦が住民票上で世帯分離をしている家が多いからです。介護保険の関係など世帯の状況に応じて一つの家の中に高齢者とその子とで世帯が2つあることは珍しくはないので、そうした世帯分離の状況も考慮されているのかどうか教えていただきたいと思います。

事務局：近年は核家族化が進行していて、自分の生まれた家が近くであっても、夫婦の家を別に建てるということがよくあります。そうした場合、親御さんが亡くなって、その家を使わなくなってしまうと、空家になるのではないかと考えられます。そうした状況から、高齢化に伴い空家が増えてくるのではないかと考えました。親子の世帯が同居しつつも、住民票上で世帯分離をしているケースは想定していなかったのですが、核家族化が進むなど、世帯の構成が変わってきており、これに伴い家が増えてきているので、そうしたことを踏まえ、今後空家が増えていくという見通しを書きました。

委員：高齢者世帯の増加というのは、同じ家族でも高齢者夫婦が世帯分離をしていれば高齢者世帯が増加になります。例えば、5人家族でそのうち二人が高齢者夫婦の場合に、その夫婦が世帯分離をしていたら高齢者の世帯は増えることになるのですが、同じ家に住んでいるのでそれが空家の増加とイコールにならないのではないかと、この文章を見て思ったのですが。

事務局：国勢調査の場合、住基上で世帯分離をされていても、同じ家に住む家族であれば、おそらく一体で調査をしたのではないかと、調査票1枚で1世帯とカウントして調査したのではないかと思います。これは不確かな情報なので、確認する必要がありますが。

委員：うちの家は母親と同居していますが、世帯は別なので、国勢調査は別々に来ています。住所は同じでも世帯主が違います。

事務局：国勢調査は建物の形で捉えていくので、一つの家を括りとして、そこに誰が住んでいるかという調査の仕方になると思います。

委員：詳しいことは別にいいのですが、文章を読んでそういう疑問があったので質問しました。あくまでも高齢者が増えるのは間違いありませんが、介護など様々な面から、同居していても世帯を分ける家族が多くなっています。その意味から高齢者世帯が増えているということもあるのですが、一方的に高齢者の増加を空家の増加に結び付けてしまっているようで、必ずしもそうではないのではないかと考えられます。そのへんが難しいと思います。事務局が言われているのは実情に合わせてこうなっているという答弁だと思いますのでそれはそれで結構です。

議長：その他ございませんか。

委員：加東市では人口は減少しているものの、世帯数は増えている状況だと思います。

一方で西播や但馬など、世帯数が減少しているところも増えてきています。高齢者だけではなく、4ページに「今後予測される少子高齢化の一層の進行」という記載がありますが、空家が今後増えていく背景には、そうしたことがあると理解しています。

事務局：一緒に住んでいるかどうかという問題はあるのですが、平成27年と令和2年の国勢調査の結果を見ますと、加東市の人口は平成27年が4万310人、令和2年が4万645人で約300人増えています。世帯数については、平成27年が1万5086世帯、人口が横ばいにも関わらず令和2年が1万7070世帯で、世帯数は約2000世帯も増えています。そのうちどのくらいが世帯帯分離なのかはわからないのですが、昨年、作成した住生活基本計画という計画では、兵庫県の住生活の中でも世帯の小規模化が進んでいることが挙げられています。ですので、同居よりも世帯の小規模化が加速しているというように捉えています。つまり高齢者に限らないですが、一人暮らしが相当増えているものと考えております。

議長：同居が減少している傾向にあるということですね。

事務局：兵庫県でも3世帯同居をしたら、家の改修に対して補助を出すという制度を設けており、子育てのことなども踏まえると、もう少し大きな世帯で暮らすことも必要ではないかと考えられている状況でもあるということです。

委員：26ページに空家バンクのことが書いてありまして、確かに空家バンクの果たす役割は大きいと思います。それで、手元のスマホで加東市の空家バンクのリーフレットを見てみたら、空家バンクに登録すれば、加東市空家活用支援事業を使うことができると書かれていました。そうであれば、この26ページの記載の中でも、空家バンクに登録すれば利用できる、あるいは登録していないと利用できない改修補助制度があること明記したほうが、市民の方がこれをご覧になったときに、それならば空家バンクに登録してみようということになると思います。それをあえて濁して書いているのは、何か理由があるのでしょうか。

事務局：加東市空家活用支援事業と、県の空家活用支援事業がございまして、加東市の空家支援事業のほうは、空家バンクに登録している物件が対象となっておりますが、県の空家支援事業は必ずしも登録が必要というわけではなかったもので、そうした違いがあることから、ここでも登録の必要性をはっきり書いておりません。

委員：「空家バンクに登録している物件を対象とした市独自の改修補助制度も用意しています」といった内容をここに入れたほうがわかりやすいと思いますので、ご検討いただいでよろしいでしょうか。わかりやすくなるという意味だけで、ここに書いてあることが間違っているということではありません。

事務局：はい。

委員：それから、ここに書いてあることと関係ないのですが、空家バンクと不動産事業者との関わり方は自治体によって異なり、例えばある自治体では、利用者から登録したいと言われてもすぐにはできず、そこから宅建業界等に業者の推薦依頼をし、物件を仲介できるという業者が手を挙げてきたら利用者は登録できるというパターンを採用しています。またもう一つのケースとしては、利用者が希望をしたらすぐに登録できるというパターンで、この2つがありますが、加東市はどちらのパターンですか。

事務局：今のところは申し込んでいただいたらすぐに登録できるかたちですが、加西市

では様々な方法で取り組みをされているようなので、加東市でも全てを受付するというのではなく、不動産業者の方と協力して取り組むように方法を変えていかないといけないと考えております。ただ、まだそこまでできていない状況です。

委員：普通の中古市場で売買が成り立つような物件は、あえて空家バンクを使う必要はないと思うのですが、例えば、売却価格が相当低くなりそうな物件は、それに対する仲介手数料も小さくなるので、なかなか手を挙げてくれる不動産事業者がおらず、結局放置してしまうことになってしまう。そのようなときに、空家バンクであれば最終的に誰が手を挙げてくれるかはわかりませんが、そこから業界に照会をかけてもらうことで、活用の可能性が高まることが期待されます。そうしたことが空家バンクの大きな役割の一つであることを考えると、先ほど述べたような業者に一度照会をかけるというような仕組みを持っておいたほうがよいと思います。

不動産業者との連携をうたっても、低価格物件に頑張ってもらえる業者が実際にどれくらいいるのかという問題があります。ただ、他の自治体を見ていると、儲からないかもしれないけれど、空家を何とかしないとけないという思いから頑張ってくれる、最後の砦となってくれる業者としっかりと関係を築けている自治体は、空家バンクがきちんと機能しているという印象があります。そういうところを見つけていくことが大事になると感じましたので、参考意見として述べさせてもらいました。

議長：その他ございませんでしょうか。

細かいことですが、23ページで「立竹木」を「立木竹」に変えるということですね。この言葉はあまり聞きなれない言葉で、読み方も難しい専門用語なので、一般の人にわかるのかなという気がします。これは調べたところ、竹を含めた庭木のことだと思うのですが、他に適切な言葉があればそちらのほうがいいのではないかと思います。

事務局：2ページ目にも記載があるのですが、法律では「立木」という表記になります。ただ実際には竹が繁茂しているケースもあるので、この計画では当初「立木竹」と「立竹木」の両方の用語を使用していました。しかしどちらかに統一しなければいけないだろうと考え、「立木」という法律用語がありますので、そこに「竹」を付けた形で「立木竹」で統一することとしました。ただ、「立木竹」と「立竹木」の違いは微妙なところで、決定的なものはないと思うのですが、統一する必要性から、「立木竹」という表記で修正しています。

委員：2ページと同じ「立木その他…」といった表現にはしないのですか。

事務局：それでもいいのですが実際に空家を見に行くと、竹林のようになっているところもあります。もちろん「立木」という表現でもよいのですが、実態を踏まえると「竹」が入っている表現の方がわかりやすいのではないかと考えました。

議長：立木、竹と間に点が入ると思いました。検討していただいて統一していただいたら、でも統一していないですね。

委員：統一していないのでどちらかにしたらいいと思います。

事務局：今調べてみましたら、総務省は「立木竹」で、国交省は「立竹木」と表記しています。国交省は「立竹木の調査の算定要領」を出しているようで、どちらでも間違いはないのですが、先ほども話があったとおり、法律用語で「立木」という言

葉が基本にあり、空家に竹が繁茂しているケースもあるという実態を踏まえて、「竹」を付け足す形で「立木竹」という表記で統一したいと思います。

議長：では、これは事務局に最終的に判断していただくこととします。他に意見はありませんか。なければ、事務局から説明がありましたように、この空家等対策計画の素案は1月24日～2月22日までパブリックコメントを実施したいと思います。

(2) 加東市空家等対策計画（素案）の意見募集について

議長：それでは、協議事項（2）加東市空家等対策計画（素案）の意見募集について、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：加東市空家等対策計画（素案）に対しての意見募集について説明がありました。何かご意見、ご質問がありましたらお願いします。

事務局：今回、空家バンク等についてご意見をいただきましたので、パブリックコメントと並行して修正したほうがよいのかどうか、こちらで検討させていただき、パブリックコメントの結果と事務局で検討したものを合わせて、最終的にもう一度会議を開催させていただき、その時に修正したい内容を提示させていただくということをお願いしたいと思います。

議長：修正したものでパブリックコメントをするのではなく、現状の素案でパブリックコメントを行い、同時に修正についての検討も行うということですね。

事務局：はい。修正が必要かどうかの検討をパブリックコメントの実施と並行して行い、最終、パブリックコメントが終わったら、その反映と今日いただいた意見の反映による修正が必要であれば、合わせて修正を行いたいと思います。

委員：一つ確認ですが、「意見を提出できる方」の3つ目に「その他『加東市空家等対策計画』（素案）に利害関係を有する方」とありますが、これは加東市内に空家を持っておられて他市に住所を置かれている方も対象になるのでしょうか。

事務局：対象になります。

委員：ホームページで閲覧ができるということを課税書類などと一緒に送付されたりするということですか。他市に在住の方にはこの計画についてパブリックコメントを実施していることや閲覧場所がわからない方もいると思うのですが、そうした方々にどのような形でメッセージを送るのですか。

事務局：メッセージはホームページと広報だけになります。

委員：では、わからない方はわからないままになってしまうということですか。

事務局：そうです。

議長：ホームページにわかりやすく表示されるのですね。

事務局：ホームページにパブリックコメントというところがあるので、そこに載せることになります。加東市の他の計画も全て同じ方法で周知をしているので、この計画だけ特別な方法をとるということは考えておりません。

委員：パブリックコメントをされるときは、参考資料を付けることはできるのですか。空家バンクのリーフレットがわかりやすいので、資料として計画に付けておいたら、参考になるのではないかと思います。もしくは最終版ができたときに添付する形でもよいと思いますので、ご検討いただければと思います。

議長：他に意見はありませんか。なければ、この予定で進めさせていただきます。

(3) その他

議長：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。

なければ、これもちまして議事進行を終了いたします。委員の皆様に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。それでは、閉会にあたりまして平川副会長からごあいさつをいただきたいと存じます。よろしく願いいたします。

副会長：今日はこの会議に来る時に車の中で空家のことを放送している番組がございました。今、全国に349万戸の空家があるそうで、一番空家が多いのが東京の世田谷区で5万戸だそうです。加東市の4,500戸に比べたら桁違いな数だと思いながら聞いておりました。4,500戸の空家に対しても新たな計画が6回の審議で慎重に審議いただきましてほぼ完成ということで、後はパブリックコメントの結果を待つのみということですが、本当にありがとうございました。なんとか形になったかと思います。来週また大寒波がきて非常に寒いようですので、お体を大切になさってコロナにも気を付けて7回の最後の会議に臨んでいただきたいと思います。本日はありがとうございました。

司会：ありがとうございました。

これで、第6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 田中 琢磨

署名人 内堀 哲也