

会議録

会議の名称	令和4年度 第3回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和4年8月25日(木) 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3階 302会議室
出席委員の氏名(9名) 庭瀬敬右委員 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(1名) 安枝英俊委員	
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 都市政策課係長 丸山聡司	
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3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：皆さんこんにちは。会長の庭瀬です。今日はお忙しい中また暑い中、お集まりいただき、どうもありがとうございます。今日は第3回ということで、加東市空家等対策計画（現行）の評価についてと加東市空家等対策計画の基本理念、基本目標についてが主な議題になっています。今年度が空家対策計画についての見直しの年となっており、今後のより良い空家対策計画に向けて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>なお、本日の審議会には、都市政策課都市計画担当係長の丸山が出席しております。また、株式会社かんこうの担当者も出席しております。</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。

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。

資料確認

<資料1、2、参考資料>

事務局：会議の御案内の際には特定空家等の認定を議題としていましたが、権利関係の調査が不十分なため、調査の上、改めて諮問させていただきたいと思っております。

司 会：それでは、協議に入りたいと思っております。

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。よろしくお願いたします。

議 長：はい、よろしくお願いたします。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。田中千裕委員と内堀哲也委員にお願いいたします。

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お願いたします。

3 協議事項

(1) 加東市空家等対策計画（現行）の評価について

①加東市空家等対策計画（現行）のふりかえり、意見について

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）の評価について、事務局の説明を求めます。

事務局から資料に基づき説明

<資料1-①>

議 長：御意見、御質問がありましたら、御発言をお願いします。

私から質問ですが、資料の2ページの今後の取組のところに「非木造の空家をどうするのか」という記載がありますが、除却は木造を対象に考えられていて、鉄筋などは対象になっていないということが、この表現には入っているのですか。

事務局：現時点で、除却の補助金の要綱においては、木造が対象となっております。

議 長：資料の3ページの今後の取組のところに「家財処分支援事業」とありますが、除却するときは、家の中の家財と建物とで処分が別になるということですか。一度に壊して捨てることもできると思うのですが。

事務局：空家を除却する際には、中の家財道具も一緒に処分されると思いますが、この家財処分支援事業については、あくまでも空家バンクに登録することを目的とした空家が対象で、家財道具を処分することで流通しやすくすることを目的とした補助事業です。

議 長：資料3ページの一番下、「跡地の利活用」のところで、除却の補助金は基本的に建て替えに使われてはいけないということですか。危険な空き家を除去する目的で建て替えたいから、空家の除却の補助金を使うというケースに対して、縛りは何もないのですか。

事務局：除却費用の補助はそもそも空家が対象であり、活用されないから空家となっているということなので、建て替えて自分が住むということであれば、空家ということになりません。現状で住まいが別があり、住まない家が空家となっていて困っているようなケースが対象になります。

議 長：そのほか、意見はございませんでしょうか。

—意見等なし—

議 長：前回、御意見いただいたものを資料にまとめていただいています。

次に、参考資料のパンフレット、空家の特区制度の概要と特別指定区域制度について、事務局から説明をお願いします。

●空家等活用促進特別区域制度（特区）について

●特別指定区域制度について

事務局から参考資料に基づき説明

<パンフレット>

議 長：ただ今の説明で、質問はありますか。

特別指定区域制度では、区域外から新たに来る人が住むことについては、何か縛りがあるのですか。

事務局：指定区域の中で、新規居住者の住宅区域に指定された中であれば、人の要件は関係なく、誰でも住むことができます。

議 長：通常はどうなっているのですか。

事務局：市街化調整区域で特別指定区域に指定されていないエリアであれば、誰でも住んだり建て替えたりすることはできなくなります。例えば、線引き前から建っている建物で、同じ住居の用途であれば建て替えることができるなど、かなり制限がかかっています。もしくは、線引き前から相続してきている土地であれば、分家住宅など限定されたものであれば建築許可等で建て替えることができますが、線引き後の土地や建物は制約があるので、特別指定区域制度はそれを緩和するための県の制度ということです。

議 長：外から来た人が建て替えをして、そこに住むことができるということですか。

事務局：そうです。地縁者の住宅区域については、その地域に通算で10年以上住んでいたことが条件になりますが、区域内で建て替えが可能になっています。

議長：住める人が限定されている区域では、将来、そこに住み続ける人が減ってしまうので、建て替えなどでそこに住むための条件を緩和し、また区域外からの人も住めるように緩和しているということですね。

事務局：農業地域などは指定できないのですが、元々集落エリアで指定区域は土地利用が緩和されることとなります。

議長：集落エリア内の空家を建て替えることはできるのですか。

事務局：指定区域内の空家は建て替えることができます。

指定区域については、長年、土地利用が図られていないエリアなどを選定し、地域の合意形成を経た上で特別指定区域を指定していきます。対象が調整区域に限定されるので、既存の集落で人口減少などにより活力低下がみられるエリアにおいて活力の維持を図るために、こうした緩和措置があるということです。

議長：この制度は平成14年から始まったのですか。

事務局：この制度自体は平成14年からですが、加東市としては、平成21年度、「地縁者の住宅区域」として平成22年1月に37地区で初めて指定しています。

議長：そのほかに、質問等はありませんでしょうか。

委員：空家活用特区制度は、加東市ではこれから実施する前提で、仕組みづくり等に取り組んでいくということですか。

事務局：この条例自体は兵庫県が制定したもので、主に空家の利活用について取り組む制度になっていますので、加東市としても皆さんの意見を聞きながら、有効であれば必要な地区に特区制度を指定して取り組んでいきたいと考えています。

事務局：非常によい制度だとは思いますが、この制度では空家をすべて届出する仕組みになっています。加東市の空家は、こちらが把握しているだけで五百数十軒、統計上では千軒以上存在します。それらについて1軒ずつ届出をしてもらう必要があります。加えて、空家を活用する方針を立てないといけないのですが、それは市が勝手に決めるのではなく、地域と協議を行い、地域の思いを受けた活用方針とする必要があります。事務が非常に煩雑になるため、今すぐに着手できるものではないという状況です。そこで対象エリアを絞っていくか、方針案を網羅的な内容にするのがよいのか、マンパワーを確保できるのかといったことについて、思案しているところです。

委員：特に調整区域は規制が厳しいため、用途変更ができないといったことがあります。用途変更ができるのであれば、空家も利活用の方法が変わってくるので、地域限定でもよいので、空家対策としてこうした制度をぜひ導入してもらいたいと思います。

事務局：特区制度について、今問題になっていることが、既に空き地になっているところは対象外になるということです。それで、先ほど説明したのですが、特別指定区域制度でも土地の規制が緩やかになりますので、どちらがよいのかを検討しているところです。特別指定区域制度もエリアを指定するには県の許可が必要で、確かな理由付けが求められ、簡単に進められることではありませんので、そうした要素も含めてどういう施策が有効であるか検討しているところです。

委員：この制度の説明を聞いていて、我々専門家でも難しい言葉が使われていると感じたので、一般の消費者の方には内容が理解されにくいのではないかと気がします。この制度がより周知されるように取り組んではどうでしょうか。一般の

方で土地や家の購入を検討している方に、調整区域はどうかとよく相談されます。特別指定区域制度は、現在加東市ではよく利用されているのですが、この制度のことを知らない方は結構いらっしゃいます。

事務局：不動産関係の方をはじめ、皆さんから、市民の方々がこういうことがわからなくて困っているといった情報をいただけたら、悩みや困り事に応じた相談会を開催したいと思っています。

議長：マンパワーにも限りがあるということなので、地域に応じて情報が必要そうなところに行って説明会を開き、地域のニーズとかみ合うような形で情報を伝える機会があればよいのではないかと思います。そこでの感触を踏まえて、次の施策展開を考えるのもよいかと思います。

委員：特別指定区域と空家の特区の説明がありましたが、これらは合わせて適用することはできないのですか。

委員：特別指定区域と空家特区は別のものなので、並行して実施することは可能です。

市や地域の課題が何かということです。空家の情報がなかなか手に入らない場合で、条例に基づいて空家活用を展開するのであれば、空家の新しい条例の特区がよいでしょうし、空家の情報が十分にあり、調整区域の用途変更に魅力を感じている市町は、調整区域の制限緩和を行える特別指定区域制度を利用したいと考えています。特別指定区域制度は、管内の市町でも結構利用されており、これを拡大するほうが展開しやすいので、こちらを選択するという考え方もあると思います。

特区においては、更地になってしまっているところは既得権を放棄しているとみなされて緩和は使えません。一方で特別指定区域制度では、諸々条件はあるのですが、例えば新規居住者がその更地に家を建てることもできるので、その部分だけを見ると、こちらの制度のほうがよいかもしれません。

市の課題を踏まえて、制度を見比べて、実際に運用するにはどちらがよいのかを検討していくことになると思います。加東市としては、特区についてまだ情報収集をして検討されているところだと思われます。今年度中に策定する次期計画に入れていくのは難しいのではないかと思います。

②加東市空家等対策計画構成（案）について

議長：そのあたりを今後の検討課題として、次に、②加東市空家等対策計画構成（案）について説明を求めます。

事務局から資料に基づき説明

<資料1-②>

議長：御質問、御意見はございますか。

質問ですが、資料の5ページのグラフに「満足度と重要度」とありますが、重要度というのは何を示しているのかよくわからないのですが。

事務局：空家の有効活用に関する支援が「重要である」と考えられているということは、有効活用に関する支援が必要であるということになります。

議長：数値化されていますが、数値が高いということは空家が多いということですか。
事務局：空家に対する関心や空家を有効活用したいという需要はあるのですが、一方でそれに対しての対策や施策に対して満足しているかどうかについては、満足度が低いという結果になっています。

議長：意識に対応するのですよね。地域に空家があって、そこに住んでいる人たちがそれをどうにかしたいという意識が高いほど重要度が高いということですね。

事務局：市において様々な施策がある中で、空家を有効活用するための支援を強く求めているかということが重要度です。市の施策に対して満足しているかどうかを示すのが満足度です。

グラフを見ると、米田小学校区が右上の位置にあります。これは重要度も満足度も高い、すなわち住民が空家の有効活用への支援を重要だと思っており、その支援に満足されている傾向にあるということになります。

一方で、サンプルの数にもよりますが、鴨川小学校区は右側の一番下にあります。これは住民が重要だと思っているにもかかわらず、満足度が0、まったく対応がされていないということになります。ただ、この校区は非常に住民が少ないので、データとして有効かどうかの疑問はあるのですが、意味合いとしてはそういうことになります。

例えば、鴨川地区のように満足度の低いところでは、先ほどの特区のような制度を導入することについて、賛成になる可能性が高いとも考えられます。

議長：地域性を表している必要なデータかもしれません。そういうところで説明会をするなどの目安にはなりますね。

(2) 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、協議事項(2)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

<資料2>

議長：基本理念、基本目標について、みなさまのご意見をいただきたいと思います。

基本目標(案)の3で「様々な団体との協働と連携」とありますが、空家との関係性がわかりにくいと思います。その内容説明の文に、「空家所有者等が抱える課題だけではなく地域の方々の課題にも対応できる体制を構築する。」と書かれていますが、空家とどのように関係してくるのがわかりにくいと感じました。様々な団体と連携して、空家の活用の方向性を探るといことなのか、連携することで、空家に対してどういうことを行おうとしているものなのか。

事務局：先ほどの話にも出ました特区などの制度について、市だけでなく様々な団体とも協力して取り組んでいかなければならないですし、説明会や相談会などを開催する場合においても、各種団体と協力して取り組んでいかなければならないと考えており、そうした意味も含めて、「様々な団体との協働と連携」という基本目標を設定しました。

ただ、説明文中の「地域の方々の課題にも対応」という文言はわかりにくかったかもしれません。

議長：そのほかにございませんか。

委員：私は民生委員連合会からこの審議会に来ているのですが、「様々な団体との連携」ということで関連してお話すると、民生委員の方々は地域を訪問して活動しているので、空家についてもある程度地域の情報を持っておられると思います。そうした方々にも協力してもらおうとよいのではないかと思います。

議長：空家を見出すことも大事なので、そのために民生委員の方たちの力も借りるといことは、確かに様々な団体との協働と連携という目標の具体的な活動内容として納得できます。ただ、その横の説明文は、どういう連携により何を実現したいのかがわかるように適宜修正してもらえればと思います。

事務局：この目標は、地域の空家に対する様々なニーズに対応できるように、各種関係団体と協力して、相談体制を構築する必要があるということ在意図して設定しています。

空家を所有している方々はいろいろなことに困っておられるので、市役所でも相談窓口を持っているのですが、空家相談は、相続や建築のこと、利活用、流通のことなど、様々な分野に関連していくので、それぞれを専門に扱う各種団体と連携して、相談体制の充実を図りたいということです。

議長：基本理念の案5で、「知る・使う・つなげることで住み続けるまちをつくる」と掲げていますが、ここも空家のことに触れられていないので、話が大きくなってしまっているような気がします。空家の目標であることがわかるように、表現を工夫されてはどうかと思いました。ほかの案は空家が入っています。空家が入っていないと、空家のことなのか何なのかということになる気がします。

その他、意見はございませんでしょうか。

—意見等なし—

事務局：基本理念については、資料に記載のとおり案1～5までの5つの案を出しております。最終的に1つだけを計画に記載するので、文言の追加・修正もしていただいてよいので、一つに決めていただければと思っております。

議長：では、10月に次の審議会があるので、それまでに少なくともこの中から一つよいと思うものを選んでいただくか、もしくは何か別の案があればそれを提案いただくということで、10月にまた改めてこの件について議論をしたいと思います。

4 閉会

司会：それでは、最後に平川副会長から閉会の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：第1回、第2回と欠席しまして、今回初めて出席させていただきました。区長会から出ております平川と申します。区長になりまして改めて地区を見まわしますと、本当に空家が多いことにびっくりするような状況で、さらに空家予備軍、これは絶対に空家になるという家が何軒かあります。そういった意味で今やれる施策、今ならできる施策があつて、いろいろと知恵を絞って空家を減らしていく

ということは可能なことだと思っておりますので、委員の皆様にはいろいろとお知恵を出していただき、加東市から空家を少しでもなくして住みよい、楽しい街にしていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

本日は、お忙しい中、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3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 千裕

署名人 内堀 哲也