

## 別記様式（第4条関係）

## 会 議 録

会 議 の 名 称	令和7年度 第1回宍粟市空き家等対策協議会	
開 催 日 時	令和7年6月6日（金）9：50～11：30	
開 催 場 所	宍粟市役所本庁舎 403 会議室	
議長（委員長・会長） 氏 名	当該会議は、事務局が会議の進行を務めた	
委 員 氏 名	（出席者） 安枝英俊・栗田尚樹・有田玲子・ 水口正己・井口明則・井元智子・ 中林久美子・樽本勝弘	（欠席者） なし
事 務 局 氏 名	谷口宗男・小坂崇雄・片牧正裕・山下祐典	
傍 聴 人 数	0人	
会議の公開・非公開の 区分及び非公開の 理 由	公開	（非公開の理由）
決 定 事 項	（議題及び決定事項） ・会長及び副会長の選任 ・宍粟市空き家等対策計画の改訂（案）について ・空き家等対策計画策定に係るスケジュールについて	
会 議 経 過	別紙のとおり	
会 議 資 料 等	・次第 ・委員名簿 ・体系図（案） ・計画改訂（案） ・今後のスケジュール	

議事録の確認 (記名)	(委員長等) _____
----------------	-----------------

(会議の経過)

発言者	議題・発言内容
事務局	1 開会あいさつ
	2 会長、副会長の選任 会長に安枝英俊氏（兵庫県立大学環境人間学部 教授）、副会長に栗田尚樹氏（（一社）兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部副支部長）を選任した。
	3 協議事項
事務局	（１）宍粟市空き家等対策計画の改定（案）について 事務局より宍粟市空き家等対策計画（以下、計画と記する）の改定骨子（案）について、資料をもとに説明を行った。 始めに、第１章から第４章の構成について説明を行った。
事務局	第１章から第４章までの構成について、質問等はないか。 ⇒質問等なし。
事務局	続いて第１章の項目について説明を行った。
事務局	第１章の項目について質問等はないか。
委員	今日の会議では、計画の体系図について決定し、具体は後日の協議としたい旨の説明があったが、今この場で計画の目的の詳細について協議してよいか。
事務局	計画の目的については、本日協議いただきたい。
委員	宍粟市の空き家対策に関する条例の中には、市の責務、所有者の責務、事業者の役割、地域組織の役割と記載があるので、「市、所有者は事業者や地域とともに」というような表現にした方が良いと思う。
事務局	今の意見について、他の委員はどのように思われるか。 ⇒意見等なし
事務局	委員が提案された形に表現を修正することとする。
委員	計画の期間について、10年間の案であるが長いと感じる。10年間に変わっていくことは多いと思うので、計画がそのときの状況に対応できないことが懸念されるのでは。
事務局	市の空き家調査が5年に1回実施されており、資料に記載されている実績

	<p>(H30 及び R5 の空き家調査実績) を見ると空き家総数に大きな変化はないが、状態の悪い空き家が増えていることを読み取ることができる。今後市として、空き家の状態を悪くさせないことが肝要と思う。</p> <p>毎年空き家調査を行うのは困難と思うので、5年ごとの空き家調査結果により、中間検証を行うこととして、計画全体としては10年という区切りを想定した。</p>
委員	<p>これまではごそっと変えていたのを、少しずつ変えていくという理解でよいか。</p>
事務局	<p>そのとおりである。見直すべきことがあれば、そこは変えるべきと考えている。</p> <p>計画期間を10年間とし、社会情勢の変化への対処としては、5年ごとの空き家調査結果から分かる課題をもとに中間検証を行うこととしてよろしいか。</p> <p>⇒委員一同了承</p>
事務局	<p>続いて、第2章の項目について説明を行った。</p>
事務局	<p>第2章の項目について質問等はないか。</p>
委員	<p>市の空き家調査について、H30 と R5 の実績を見比べると、状態が良いとされる A、B 判定にされていた空き家が、5年後に状態が悪いとされる C、D 判定にスライドしたのではと考えたが、事務局の見解はどうか。</p>
事務局	<p>A、B 判定だった空き家が5年後には C、D 判定にスライドしたということもありえるが、全てではないと思う。</p>
委員	<p>状態判定の仕方というのは、点数を付けるのではなく、目視での判断なのか。</p>
事務局	<p>点数表を基に、加点式で点数を付けて状態の区分分けをしている。</p>
委員	<p>その判定は誰が行っているのか。</p>
事務局	<p>市の職員が行っている。</p>
委員	<p>空き家の成約件数は年間どのくらいであったか。</p>
事務局	<p>令和6年度では、42件成約している。</p>
委員	<p>登録されるのは、きれいな物件のみか。</p>
事務局	<p>傷みのある物件も登録されている。ただし、明らかに危険だと判断できる物件は登録を断っている。</p>

委員	成約した空き家は、きれいな状態の家が多いのか、それとも改修の必要がある家が多いのか。
事務局	きれいな状態の家も、改修が必要な家も成約している。余談だが、宍粟市では、空き家の改修補助を行っており、よく補助制度を利用いただいている。
委員	用途は住居用、店舗用どちらが多いのか。
事務局	住居用が多いと感じている。
委員	空き家を購入するのは、どこに住んでおられる方が多いのか。
事務局	宍粟市内の方が空き家を購入されることもあるが、神戸、大阪の方が購入されることが多いように感じる。
委員	空き家バンクには年間どれくらいの空き家が新規登録されているのか。
事務局	年間約 50 件の新規登録がある。また、登録期間は 3 年間としている。
委員	現在の登録件数はどれくらいか。
事務局	70～80 件ほどの登録がある。
委員	宍粟市の空き家成約数は、兵庫県や西播の中で見ると多い方なのか。
事務局	成約数は、県内でもトップクラスだと思う。
委員	なぜ、宍粟市は成約数が多いのか。
委員	仕事上で播磨内の 7 市町と関りがあり、その中での視点だが、宍粟市だけが宅建業者を仲介に入れなくても空き家バンクに登録できるという簡易さがある。宍粟市以外は、宅建業者を仲介に入れないと空き家バンクに登録できない決まりとなっている。宅建業者に仲介を断られると空き家バンクに登録できないこととなるので、制度上のルールが成約数に影響を及ぼしていると考えられる。
委員	仲介する業者がいないと、空き家バンクで公開する図面を誰が作成するのか等の課題が出てくる。宍粟市では仲介業者がいらない場合は、その作業を市の職員が行っている点が特徴的だと思う。
委員	宍粟市の空き家バンク制度の魅力が伝わればと思う。外から見ると、空き家バンクは全国にあり、どれも同じように見えてしまう。

事務局	<p>相続登記の点で言えば、相続登記が義務化になっているので、原則、相続登記がされている状態での登録が好ましいが、事情によっては売買時に相続登記をすることを条件として、相続未登記でも登録可としている点も宍粟市の特徴だと思う。</p>
委員	<p>登録から数年経ってもなかなか売れない物件も出てきており、そういう物件は解体していただくしか道はないと思うが、宍粟市の場合は3年以内に9割以上が成約しているように思う。要するに登録して3年を超えてしまうと成約が難しくなるということがデータを見て思うことである。所有者にどう伝えるかは難しいが、3年間登録しても買い手が見つからない場合、売却が困難な傾向にあることを、意識してもらうことも大事かと思う。どのくらいの空き家が登録されているのかということも大事だが、何年以内に何割が成約したのかを発信することも、売却をあきらめる基準を持ってもらうという観点で大事だと思う。この点も今後協議したいと考えている。</p>
委員	<p>C や D になってしまうと、空き家バンクに登録しにくくなってしまうので、「早めに対処しましょう」というアピールも必要と思う。</p>
委員	<p>所有者は、自身の家が A、B、C、D のうち、どの判定区分が付けられているか知っているのか。</p>
事務局	<p>所有者には、そのことはお知らせしていない。</p>
委員	<p>宍粟市は、1,300 ほどの空き家があり、全てをお知らせするのは難しいかもしれないが、C と D の所有者には、判定区分を知らせても良いのではと感じた。</p>
事務局	<p>令和5年度に実施した空き家調査で、空き家と判定した建物の所有者にアンケートを送付すると、「空き家と言われて憤りを感じている」というような苦情の電話を多く受けたので、「危ないですよ」という通知をするには、慎重を期する必要があるように感じている。</p>
委員	<p>最近空き家を相続したが、遠方に住んでいて、その家に行ったこともないという人が増えていて、そういう人にはやはり C または D であれば、状況を知らせてあげることが有効と思う。</p> <p>次回以降の協議とは思うが、相談体制について考える中で、遠方居住者とか、空き家を持っているがどうしたらよいか分からない方とか、具体的にターゲットを設定し、ターゲットに応じた相談方法を協議できればと思う。また、どのように呼びかけを行っていくのかということも重要だと思う。</p>
事務局	<p>続いて第3章の項目について説明を行った。</p>
事務局	<p>第3章の項目について質問等はないか。</p>

委員	<p>第3章の内容の具体は、次回以降に事務局からたたき台をお示しして、みなさんからご意見をいただきながら形にしていきたいと考えている。本日においては、資料に記載している内容についての協議は省かせていただく。</p> <p>資料に記載されている課題1から課題4の中で、どれが必要なのかまたは不要なのかという議論は難しく、おおよそ資料に記載のとおりの内容と思う。先ほど話になった、宍粟市の空き家バンクの魅力をどう伝えたら良いのかといったことも今後協議していきたい。</p>
事務局	<p>続いて第4章の項目について説明を行った。</p>
事務局	<p>第4章の項目について質問等はないか。</p>
委員	<p>詳しい内容は次回以降の協議として、「こういう体系図で計画を考えていきますよ」という理解でよろしいか。</p>
事務局	<p>そのとおりである。</p> <p>本日は計画の体系、項目について案を説明させていただいたが、みなさまより了承をいただけたことでよろしいか。</p> <p>⇒委員一同了承</p>
事務局	<p>(2) 空き家等対策計画策定に係るスケジュールについて</p> <p>事務局より空き家等対策計画策定に係るスケジュールについて資料をもとに説明した。</p>
<p>協議終了</p>	
副会長	<p>4 副会長あいさつ</p>