

## 別記様式（第4条関係）

## 会 議 録

会 議 の 名 称	令和7年度 第2回宍粟市空き家等対策協議会	
開 催 日 時	令和7年7月18日（金）10:00～11:45	
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	安枝英俊	
委 員 氏 名	（出席者） 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・ <del>非公開</del>	（非公開の理由）
決 定 事 項	（議題及び決定事項） ・空き家等対策計画の改訂について	
会 議 経 過	別紙のとおり	
会 議 資 料 等	・次第 ・第2次宍粟市空き家等対策計画案	
議 事 録 の 確 認 （記名押印）	（委員長等） _____	

(会議の経過)

発言者	議題・発言内容
会長	1 開会あいさつ ・会長挨拶
事務局	2 協議事項 (1) 空き家等対策計画の改訂について 事務局より空き家等対策計画の改定案について、資料をもとに説明を行った。(本会議では1章及び2章の箇所のみ)
会長	まずは、第1章の内容で質問はないか。
委員	1 ページ目の3行目「こうしたなか、適切に管理 <u>されない</u> 空き家等は」と記載しているところを、「こうしたなか、適切に管理 <u>されていない</u> 空き家等は」と表現を変えた方が読み手にとって分かりやすいと思う。
会長	他の委員はどう思われるか ⇒一同異議なし。委員が提案したとおりの表現にする。
委員	重点地区の指定については、兵庫県の空家活用特区制度なども含めて、今後の会議で議論していくという理解でよいか。
事務局	兵庫県の空家活用特区制度も視野に入れるのはもちろん、宍粟市独自で、例えば「北部地区の対策に力を入れていこう」というような形で、協議会でご意見が出れば盛り込みたいと考えている。
会長	委員のみなさんには、現在の計画の中にある、コラム記事に掲載することを目的として、空き家活用に関連した情報を提供いただきたいと考えているので協力をお願いします。
委員	数字が二桁のときは半角で、一桁のときは全角で書かれているが、何かルールがあるのか。
事務局	市の業務では、おっしゃったようにして文書を作成するのが慣習になっている。もし、全角にした方が見やすいのではといったご意見があれば検討させていただく。
委員	どちらかといえば、全角に統一した方がキレイだと思う。 ⇒事務局了承(全角と半角どちらに統一するか検討する。)
会長	続いて、第2章の内容で質問はないか。
委員	5 ページの3行目、「これ」という代名詞を使用するより、名詞を使った方

	<p>が分かりやすいと思う。ここでは「これ」を使うより「世帯数」と記載した方がよいのでは。</p> <p>続いて、10 ページの間 15 の質問文で「この建物を活用していく場合、<u>どこ</u>のようなことが課題になるとお考えですか」とあるが、「この建物を活用していく場合、<u>どの</u>ようなことが課題になるとお考えですか」の誤りではないか。</p> <p>⇒事務局了承（5 ページの代名詞を「世帯数」に変更する。また質問文についても訂正する。）</p>
委員	<p>6 ページの住宅土地統計調査結果では、宍粟市の空き家数は平成 30 から令和 5 年にかけて見ると、平成 30 年は 15,370 で令和 5 年は 12,410 と減少しているが、これはなぜだと思われるか。</p>
事務局	<p>これについては国が実施している調査であるので、なぜ空き家数が減少したのかという推察をすることは困難である。</p>
委員	<p>国勢調査のように全数調査ではないから、部分的なサンプルで推定しているにすぎないので、調査を実施した年によって数に違いが出るのでは。</p>
事務局	<p>事務局で最新のデータを確認し、再度報告する。</p>
委員	<p>同じく 6 ページの住宅土地統計調査結果に赤枠で示している「その他の住宅」に分類される空き家は、売買または賃貸がされる予定もなく、別荘のようにたまに使われることもない空き家、つまりは管理されておらず、実質的に放棄された状態の空き家だと理解している。兵庫県で見ると「その他の住宅」は、令和 5 年では 172,600 戸あり、全体の 40%弱が「その他の住宅」に当たることとなる。一方、宍粟市は、空き家総数 2,870 戸に対して 2,090 戸が「その他の住宅」になっていて、約 7 割以上に当たる。県に比べて宍粟市では「その他の住宅」の比率が高いのはどういった原因があるのか少し書いておいた方が良くと思う。</p> <p>参考<sup>1</sup>に他の市町でよく原因として挙がるのは、市街化調整区域が広く制限があって、売れにくい・貸しにくいというものがある。</p>
事務局	<p>宍粟市の住宅の特徴として、売却や賃貸をするためではなく、自己使用の目的で建てられた家が多く、持ち主が亡くなったりすると空き家になりやすい傾向にあるのではと感じている。</p>
委員	<p>国の住宅土地統計調査結果での空き家数と、宍粟市の実態調査結果での空き家数に大きな違いがあるのはなぜか。市の実態調査結果がある状況で、結果数値が違う国の調査結果を載せる意味はあるのか。</p>
委員	<p>国の調査である住宅土地統計調査の中で示されている「その他の住宅」は、腐朽破損が著しいものとそうでないものが区別できたと思う。統計調査の結果を総数で出すと、タイミングによって相違が出てしまうことがある。なので、</p>

	<p>「その他の住宅」の中で老朽化が激しい空き家とそうではない空き家の割合が宍粟ではこうなっていると、そのような説明をした方がよいと思った。という点では、住宅土地統計調査結果を掲載する意義はあると思う。</p> <p>宍粟市の空き家には、利活用可能な空き家が多いのかそれとも解体が必要な空き家が多いのかが読み手が分かるように加筆してもよいのでは。</p>
委員	<p>5ページの最初の「平成27年から令和2年で7.82%減少しています」とあるが、「7.82%」の表記だけでは具体的な人数が読み手の中ですぐに出てこないのので、「7.82% (2,954人)」というように具体的な減少数も併記した方がよいと思う。</p> <p>⇒事務局了承</p>
委員	<p>7ページの表に空き家総数が載っているが、Dに近いC判定が平成30年から令和5年が倍増しているが、これは平成30年にA,B判定だったものが、令和5年にC判定になっているものが多いのか。</p>
事務局	<p>必ずしもA,B判定だった空き家が5年後にC判定になったのではなく、前回空き家ではなかったが今回の調査時は空き家になり、かつ状態としてC判定というものもある。</p>
委員	<p>何にせよ倍増したことは事実であるので、空き家等の適正管理により力を入れていく必要があると感じた。</p>
委員	<p>住宅土地統計調査結果のところ賃貸用の住宅は490戸あるが、これはアパートは含んでいるのか</p>
事務局	<p>住宅土地統計調査は、アパートも含んでいる。</p>
委員	<p>宍粟市の実態調査ではアパートは含んでいるのか。</p>
事務局	<p>宍粟市の実態調査は、アパートは含んでいない。</p>
委員	<p>アパートを調査対象にしているかどうかの違いでも、空き家総数に相違が出てくると思う。宍粟市の空き家総数として、住宅土地統計調査結果では2,870戸、市の実態調査では1,609戸と照らし合わせて記載するのは不適切のように思う。どちらも記載するのであれば、市の調査にはアパートは含んでいないなどの但し書きをすることが最低限必要だと思う。</p> <p>⇒事務局了承</p>
委員	<p>資料に×が付けられているが、これは事務局として、12ページの「2-3 空き家等の現状と課題」の箇所は、削除しましょうかと提案されていると理解してよいか。</p>

事務局	<p>事務局内部では、前段の2-2-3でアンケート調査結果を掲載して、アンケート結果から読み取れる課題を示しており、わざわざページ数をとって再度、課題を文章で記載する必要はあるのかという議論になったので、委員のみなさんにお諮りしたい。</p> <p>前段で空き家数の推移など、実態調査による現状把握についてある程度まとめられているので、繰り返し「買い手・借り手が見つからない」などを記載する必要はないのではと考える。</p> <p>課題としては、次のところで現状を踏まえたいうで5つ挙げておりそれは記載したらよいのではと考えている。</p>
委員	<p>2-2のところ空き家等の現状という形で現状について記載しているので、現状に関する記述を削除するのは差し支えないと思う。2-3の変更は骨子に影響し、全てを削除してしまうと影響が大きいので、「空き家等の現状と課題」になっているところを「空き家等の現状における課題」と変えて、課題のみ記述すればよいと思う。</p> <p>2-3-1の「空き家等の現状」と題した記述を全削除するのであれば、2-3のタイトルそのものを「空き家等の現状における課題」として、そのまま課題について記述するとスッキリするのでは。</p>
会長	<p>2-3-1の記述については削除することでみなさん了承されるか。</p> <p>⇒一同了承</p> <p>それでは、2-3-1の記述を削除して、今、2-3-2として記述している「空き家等対策を進める上での課題」を繰り上げることし、2-3のタイトルは「空き家等の現状における課題」にするということで事務局に整理をお願いします。</p>
委員	<p>13ページの課題2「空き家等に関する相談体制の充実」のところ、「さらなる体制強化」という部分をもう少し具体的に書けたらと思う。相談体制のことについては、次回以降の会議でみなさんと議論していくこととし、その中で出された内容を、ここに書かれている体制強化の具体として書き足すということ考えてよいか。</p>
事務局	<p>そのようにしていただいて差し支えない。</p> <p>別件だが、事務局からお諮りしたいことがあり、課題の2（13ページ）などで、市が空き家等の所有者に行った「意向調査」のことを「アンケート調査」という表記をしている。どちらかに統一したほうがよいか。</p>
委員	<p>どちらかに統一した方がよいと思う。アンケートを行ったときには、書類はどのように表記していたのか。</p>
事務局	<p>「意向調査」と表記していた。</p>

委員	<p>それでは、意向調査に統一してはどうか。 ⇒事務局了承</p>
会長	<p>続いて、今日の冒頭にお伝えしたとおり、今のお時間をいただいて、計画書に掲載する空き家活用に関する情報についてお話ししたいと思う。難しい制度を示したりするのではなく、宍粟市でこのような空き家活用に関する取り組みがあるんだとか、あるいはこういう活動をされているというのを紹介したいと考えている。そもそも、コラム記事にした方が良いのか、計画の後ろで紹介する資料のようなものにした方がいいのか今後も続けて議論していきたい。 何か情報はないか。</p>
委員	<p>私の中では、山崎町商店街の空き家活用が進んでいるイメージがあり、パードマンさんといった飲食店やしそ夢鉄道さんとか古い町並みを生かしつつ建物を改修してお店をされている。</p>
会長	<p>山崎景観形成地区の中で、よいまちプロジェクト（住民団体）さんのような活動があるというのを紹介したいということでよいか。委員から見られて、よいまちプロジェクトさんの活動で特徴的だと思ったことはどんなことか。</p>
委員	<p>よいまちプロジェクトさんなどの団体の取り組みを紹介できたらと考えている。また、廃園になった幼稚園を改修して雑貨屋や飲食店を集めてテナントみたいにしてもうなど、地域を巻き込んで行動できるのがすごいと思う。</p>
会長	<p>他にないか</p>
委員	<p>自身の業務上の話になるが、空き家で困っているお客さんは、空き家バンクまでたどり着けない人がけっこういらっしゃるので、私が市の空き家バンクとお客さんとの間に入って、空き家バンクへの登録の手伝いをすることがある。</p>
会長	<p>空き家バンクにたどり着かない人というのは、具体的にどういう状態の人なのか。</p>
委員	<p>空き家バンクへの登録をどのようにしたらできるのか分からないという人である。それと、空き家バンクの存在を知らない人である。 不動産業者としての看板を外に出しており、看板を見てお店に入ってもらった方の中で、空き家バンクを知らない方に空き家バンクを紹介し登録を勧めている。</p>
会長	<p>まちの不動産業者が、所有者と空き家バンクのつなぎ役をしている点が大事なポイントだと思う。</p>
会長	<p>他にないか</p>

委員	<p>現行の計画書のコラム作成に私も携わったが、その際はもらった枠が小さく、用意したネタが入りきらなかった。限られた情報になったので、読み手に伝えきれなかったと思う。情報は後ろにまとめて配置する方が、情報も多く入れることができ、読み手も集中できるのではと思う。</p>
会長	<p>写真を大きくするとか、情報を多く掲載するために配置を考えていければと思う。</p>
会長	<p>他にないか</p>
委員	<p>私が住んでいる地区の話になるが、地域活性化に精力的に活動されている地元の方がいらっしゃって、今度古民家を改修して憩いの場を作るらしい。そういった方を取材してコラムの記事にできると思う。</p>
	<p style="text-align: center;">協議終了</p>
副会長	<p>3 副会長あいさつ</p>