

## 第3回 空家等活用特区審議会 議事録

日 時：令和5年8月17日（木）10：00～11：30

場 所：ラッセホール 5階 ハイビスカス

出席委員：安 枝 英 俊  
馬 場 美智子  
和 田 真理子  
畑 本 康 介  
山 下 慶 康

（5名の委員のうち過半数を超える5名の委員が出席し、審議会規則第5条第2項の規定により会議が成立。）

### ■次 第

#### 1 開会

#### 2 議事

加西市宇仁地区における特区の指定

#### 3 閉会

### 2 議事

加西市宇仁地区における特区の指定

特区指定（案）について加西市より説明。

#### ○意見交換

委 員： 法的な観点から検討して、結論としては特に問題がないと考える。なぜこの地区だけこの制度を使うのか、他と不平等にならないのかということが問題になり得るので、その点を慎重に検討する必要があるが、説明の中で、宇仁地区には地区としてのまとまりが歴史的にあって、住民たちも非常に協力的であること。また、地区の空家については、特に老朽化の進んでいる不良度判定C・Dの比率が高く、写真を見ると、ぽつんと立っている空家ではなくて、隣接地に他の建物があったりするので、除却の緊急性が高い空家の率が高いということも含めると、この地区をまず指定して取りかかるということが十分合理性があると考えている。

加 西 市： まずは宇仁地区を市のモデル地区として指定をしようと進めてきた。指定に向けては住民の合意を得ることが一番のハードルになるが、当地区については地区

の取組といった素地があったので、スムーズに進めることができました。

まずは当地区をモデル地区として指定し、今後、例えば北条の市街地などでも空家問題が出てきているので、それらも含めいくつか次の候補地区についても考えている。

委員： 移住ニーズの説明にある14種類の用途は、移住を断念した方々がやりたいと思っていた用途と理解すれば良いか。

加西市： そのとおり。例えば、市の移住定住担当窓口にて、自宅兼カフェをしたいとの電話相談があった際に、そもそも市街化調整区域では実現が難しいということを説明し断念されたケースなどがあつた。もしかしたらいくつかの場所を並行して検討されていたのかもしれないが、このように断念したケースの用途を記載している。

委員： これは市全体での事例だと思うが、加西市の中でも市街地である北条のあたりや他の地区などいろいろな特色が見られるが、この宇仁地区について農村型あるいは市街地型といった方向性についての議論はあつたのか。

加西市： 当地区は農用地区域に囲まれた集落であるし、北条まで車で約15～20分くらいの地区で、車を使えば遠くはないが、自転車で行くような距離のところではないため、農村型のタイプだと考えている。移住ニーズのある用途のうち、当地区で相談があつたものは工房関係のみで、他は別の地区で相談を受けたものである。工房については、職人の方が移住したいという話だったが、工房というのは都市計画法では工場に該当し、自宅兼工場になるので、用途変更する場合は開発審査会に諮らなければならない案件である。その手間と費用を考えると、そこまではできないということで断念された事例である。

委員： コロナ禍で移住相談件数が急増したとの説明があつたが、一過性の動きであつて、そのあと沈静化してしまつたという話を割といろいろなところでよく耳にするが、そのあたりの状況はどうか。

加西市： 令和3年度の移住相談件数が327件で、前年度からかなり増えており、令和4年度についても334件と引き続き増えている状況である。令和5年度についても7月時点で133件の相談があり、年間で同じ程度の件数になると見込んでいる。

理由としては、コロナ禍による地方への移住という流れもあるし、市としても子育て支援などの独自の施策をしているので、そういった施策をプラスに感じて

いるのではと考えている。若い世代の方などからの相談も引き続き一定数あるという状況である。

委員： 小学校区という割とまとまりのある単位で、こういう取組をするのは、すごく良いことである。地元が熱心に活動に取り組んでいるということなので、そういうニーズを取り込んでやっていただけたらと思う。

委員： こういった地域は土砂災害特別警戒区域等が存在し、また高齢者が非常に多く、避難する場所も十分でないなど避難が困難な場合が多いが、災害時の要配慮者避難支援計画を既に策定済みであるなど、防災について取組が非常に進んでいると思う。土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に位置する物件は何件あるのか。

加西市： レッドゾーンに位置している住宅の数は5件で、それらは敷地全てがレッドゾーンに入っているのではなく、敷地の一部がかかっているものである。これらの物件が空家なのかは確認できていないが、住宅地図には名前が記載されていたので、居住中であるのではと推測している。

委員： いまのところ制度の対象となるような空家ではないということだが、将来的にそういった物件が出てくる可能性がある。そういった物件について、売買契約の際には宅建業法に基づく重要事項説明により、レッドゾーン等の区域の有無が告知されることから、注意喚起がされる。少し気になるのが、相続等で空家所有者となった地区外の方が建て替えを行う場合、あまり地域のハザードに詳しくない状態で建て替える可能性があるので、少し気をつけてもらいたいと思う。

加西市： 今回の特区指定の運用の中で、レッドゾーン・イエローゾーンで用途変更する場合については、許可申請の際に「避難に関する誓約書」を提出してもらうこととしており、窓口に来られた際には、浸水のハザードマップや土砂災害のハザードマップに加えて、避難所の場所等を説明した上で、書類を提出いただくことになる。少なくとも市の窓口ではこういった内容を説明することとなる。

委員： この地区は、農村地域なのでそんなに家が建て込んでいないと思うが、田舎は道が狭く、全体では密ではなくても集落内は割と道が狭かったりする。建て替える場合の接道義務に抵触するような案件の有無や、市でそういう場合の工夫などがあれば教えて欲しい。

加西市： ご指摘のとおり農村集落でも道が狭いところは多くあり、建築基準法の2項道路が多いことは間違いないが、市道認定している道路について幅員を確認したところ、幅員が2mに満たない道路は1つもなかった。2項道路は建物をセットバ

ックすれば建築可能であるし、道路でない道であった場合でも（許可権者でないため）断言はできないが、一定の幅員があることから法第 43 条の許可を取得できる可能性はあると考えている。

委員： まちづくり協議会が長年に渡って活動されているとのことで、大変素晴らしいことである。一般論として、まちづくり協議会は高齢化が進んで、担い手の世代交代ができていないといった状況が多いが、そのあたりの状況はどうか。

加西市： まちづくり協議会の世代交代についてはご指摘のとおりである。この協議会は平成 20 年に設立され、その頃はおそらく 60 代の方々が中心となっていたが、現在もその方々が中心に残っているという状態。会長は 3 代目になっているが、その会長も 70 代前半だと思う。会合の場でもそういった問題は議論になっているのだが、我々から若い方に直接声かけするということはできておらず、課題の 1 つと考えている。

委員： コンパクトプラスネットワークといった全体の考え方の中で、役割分担を地区毎に行うイメージだと認識しているが、今回モデル的にこの地区を特区指定し、今後展開していくにあたり、宇仁地区の特徴については現状何か議論があるのか。この後のことを考えると、宇仁地区としての特徴を際立たせていくことがこの特区指定の鍵になる。何となく、工房などの立地が可能となるということを際立たせるのが良いと思ったが、そのためには活用側のことを適切にコーディネート、プロデュースするような枠組みが必要だと思う。説明の中で出てきた関係者の中で、それらを行うことができるのは、まちづくり協議会ではないかと思うが、どうか。「え〜がい加西」にも専門家はいると思うが、どちらかというとしり側の専門分野の方々かと思う。特区指定後に、より良くしていく、より制度を面白くしていくということに対しての動きや可能性のような部分も含めて聞かせて欲しい。

加西市： 昨年作成した都市計画マスタープランでコンパクトプラスネットワークの考え方を掲げており、本市は市街化調整区域が広いことから、市街化調整区域の小学校校区毎に 1 つの地域拠点を作っていくこととしている。宇仁地区では小学校近辺に中心を設定しているが、地区の際立つ特徴は何かといったところまでの話はできていない。本市の市街化調整区域の特徴は、どこも町工場が農業集落に混ざっていて、農業と製造業が行われているといったところが多くあり、宇仁地区の個性というものが見い出せていないのが事実である。協議会の特徴としては、中心

市街地の北条から最も遠いという課題があり、移住定住と地域交通に関してかなり重点的に取り組んでいるという特徴がある。

一方で、移住相談を受けている立場からは、加東市に隣接している点が地区の強みとして挙げられる。宇仁地区にお住まいの方は、加西市中心の北条より加東市の滝野地区に近く、一定の利便性がある。また、高速バスのバス停が宇仁地区内の青野町にあるため、自転車でバス停まで行き、大阪までアクセスができるため、意外に便利である。もちろん日常生活には車があった方が便利ではあるが。

また、先ほど、宇仁地区内の空き家バンクの登録件数は0件と説明したが、令和3年度、4年度どちらも1軒ずつ空き家バンクの登録はあった。宇仁地区の特徴なのかもしれないが、登録されて3ヶ月程度で購入が決まる。去年購入されたケースでは、システムエンジニアでお子さんが3人いる若い世帯が神戸市から宇仁地区に移住して来られた。宇仁地区は子どもが少ないので、3人も児童が来たことを地域住民も喜んでいて、その方の話を聞くと、神戸の学校は子どもが多すぎて、なかなか先生が目が各児童まで行き届かないが、宇仁地区は子どもが少ないので丁寧に見てくれるという印象を持たれており、その点をすごく魅力に感じて移住してきたとおっしゃっていた。今も楽しそうに生活されており、地域のために何かできないかと話してくれている。

利活用のプロデュースに関してであるが、今後実施する「古民家再生お試し居住による地域活性化事業」は、移住希望者に一定期間滞在していただいて、地域の方とつながりを持っていただくことを目的としている。もし移住希望者がやりたい事業などがある場合、既に地区で事業をされている先輩の方とつなぐこと等により一定利活用につながると考えている。「一般社団法人ユニテ」は、あくまでもこの事業の担い手候補の一つではあるが、この団体は、中間支援組織として、加西市で何かしたいという方がいたら、既に市内で活躍されている方を紹介するというサポートをしている。また、市は当団体に移住定住相談業務を委託しているので、仮にこの団体がお試し居住事業の担い手にならなかったとしても、空家でこういうことをしたいという相談を受けたら、団体内には一級建築士もいるため、相談対応等で利活用につなげていけると考えている。

委員： もっとこうなったらいいという話をすると、「一般社団法人ユニテ」は市全体で活動していることから、おそらくエリアマネジメント的視点はあまり持ち合わせていないように思う。活用に関する方向性についてお答えいただいたと思うが、

空家をどうするかという話の間に、エリアマネジメントというものがあると思う。それは、本来はまちづくり協議会が担えばいいのだが、やはり専門性というかマーケティングセンスも必要だし、高度なことであるので、そこを特区指定をきっかけに生み出すような仕掛けができればいいと感じている。地区の特徴がそんなにならないうちにおっしゃっていたが、移住者がこんなに来て、ワイナリーもオープンしていて、十分特徴を持った田舎町であるとは思っているので、そういう方達を含めてワークショップ的に、意見を言い合えると良いのではないか。この宇仁地区にどういう機能がどう配置されていて、小学校界隈はどういう中心地なのか。どういう買い物動態なのか。高速バスで大阪にぱっと行けるのは魅力的だが、じゃあバス停近くにどういう機能を置いたら、それが分かりやすく顕在化していくのかとか。高速バスを使って東側の地域から地区に来てくれる人が増えるのはもちろん理想だけど、逆に西側の地域から来た人が敢えて立ち寄って、宇仁地区で楽しんで、西に帰るみたいな人が生まれ出すと成功だと思う。東から来る人は一定いると思うので、西から来た人を掴めるほど有名になると面白いよねとか、夢の話をするとうちが良い。高齢になられた地区の中心のおじいちゃん達に、より楽しそうに若手に継承してもらうために、また、若手を巻き込んでいくために、夢の話を公式にわいわいとやらなければならない時期が来ていると思うので、この特区指定を契機にワークショップを重ねたり、夢プラン看板のようなものを地区の中心あたりに設置したりしたら面白いだろうと思う。

委員： まちづくり協議会の担い手問題について、空家を実際に活用しているプレイヤーの方も入っていただいて、新しくエリアマネジメント組織を作っていくというのは必要な使命かと思う。

市連携団体となる「え〜がい加西」は、現在は、会員であるどこかの不動産会社の中に直通電話があって、そこで空家の相談に関する受け付けをされているかと思う。現在、それ以外にこの団体との連携状況はどういったことがあるのか。例えば空き家バンクに登録する時に、当団体の中から登録業者の選定を依頼されているなど、相談窓口を設置されている以外で市との連携があるかどうかお聞きしたい。

加西市： 「え〜がい加西」については、現在、相談の方向性をシフトチェンジしようと考えており、今はタカセ不動産という不動産事業者が一度電話相談を受けて、後日、相談内容に応じた会員内の専門家が改めて連絡するという方法になっている

が、今後は、市のきてみて住んで課で電話を受け連絡先を聞いて、「え〜がい加西」の相談担当者から連絡をして、必要に応じて専門家につないでいくという体制に変えようとしている。変更する理由は、最初の入口が不動産事業者だと、相談者からすると少し気持ちのハードルがあって、行政の方が相談の心理的ハードルが下がるのではとの理由からである。既に現在でも「え〜がい加西」のチラシの裏面が市の空き家バンク制度のチラシになっていることもあり、「え〜がい加西」への相談であっても市に電話してくる方も結構あったので、市でも対応できそうだということで、方針転換を考えている。

現在の市との連携状況については、市としては、「え〜がい加西」に設置している相談窓口が、空家相談の「入口」として存在しており、市が窓口となる空き家バンク制度は、売ろうとか貸そうという一歩進んだ段階であり、空家相談の1つの「出口」として設けているという考え方である。売ろうという意向であれば、「え〜がい加西」の中に不動産事業者が2社いるので、そこと専任媒介契約を結んでいただき、空き家バンクにも登録をしてもらうというような連携を行っている。

この相談業務以外にも、よく空家で川下と川上の対策と言われるが、その川上にあたる空家発生の予防として、セミナー等を実施している。先日7月にも明治大学の野澤先生をお呼びしてセミナーを開催し、100名近くの方に来ていただいた。依頼があれば、宇仁地区のような地区単位の小規模のセミナーのようなものを実施するなど、予防に向けた活動を実施している。さらに何かできないかという話を「え〜がい加西」と協議しているところである。

委員： 相談申込の窓口を自治体の方に移されることは非常に良いと思う。空き家バンクの存在についてもそこで周知することができると思う。遠方の居住者である空家所有者にとっては、地元の不動産事業者に連絡するよりも、自治体に連絡する方が断然アクセスがしやすくなるので、そのような形を検討いただいていることは非常に良いと思う。

また、連携に関しても、対面での相談会や勉強会、講習会といったことをされているのかと期待していたのだが、それについても今後検討されているということで、是非実施していただければと思う。

委員： 冒頭で県からも説明いただいたとおり、先に指定した坂越地区と嶋地区では、空家所有者の方に通知した中で、最初に届出があったのは約半数であった。空家

活用特区条例については届出を行うことが前提条件になるので、最初半数ぐらいだったとしても、継続して所有者の方に通知を送っていくということが必要だと思う。そのあたりについては、おおよそどのぐらい届出があることを予想されているか。もし数が少なかった場合に、どのように対応していく予定か。

加西市： 空き家バンクの関係で平成30年にアンケートを採っている。その際は、所有者本人は空家と思っていないということもあるので、「建物利用状況アンケート」によりどのように利用していますかと聞いたものであったが、回答率が1/3から1/2の間という結果だった。今回の届出は、前回とは異なり、届出することでメリットが付いてくるという部分があるが、その点を周知したとしても、届出があるのは50%ぐらいかと予想している。もちろん、継続して通知等行っていくことや、「え〜がい加西」への相談や空き家バンクの相談があったときに周知を行い、宇仁地区であれば届出を出した方がメリットがあることを説明しながら進めていこうと考えている。

委員： 空家の活用というのは、地域によって、その目的とか意味合いが異なると考えており、宇仁地区のような場合は、農地が付いてくる空家というのが結構多いのではないかと思う。用途の変更などを行いやすくすることで外部から人を呼び込むというのもあると思うが、農地の保全とか、そういった視点からはどのように考えているのか。

また、古民家や空家で農地が付いている物件というのはどれくらいあるのか。農業をしたい方とのマッチングとか、この地区の農地の保全、農地の活用あるいは農業を少しだけやりたい方などいろいろなニーズに対する支援とか、そういう取組があれば教えて欲しい。

加西市： 感覚的には、農地付き物件が3〜4割ぐらいを占めていると思う。一方で、農業がしたいという空き家バンクを通じての相談も案外多く、相談者の3〜4割ぐらいの方がいる。むしろ農地付きの空家がいいという方もいるが、空家の利活用を進めていくという観点からすると、農地付きじゃないと売れませんという物件は、人を選んでしまい成約に繋がりにくい。加西市の空き家バンクの場合は、市内の不動産事業者が間に入るので、絶対農地付きじゃないと売らないよというタイプと、農地も付けられるのであれば付きますよというタイプの2つに分かれるのだが、やはり後者の方が成約につながる可能性が高い。5,000㎡から8,000㎡の農地付きの物件は、なかなか成約が難しい。ただ、そういうことをしたいとい

うニーズもあることはある。2年程前になるが、神戸出身で関東に移られた方が、定年退職を期に加西市で農業体験ができる施設を作りたいとのことから、約3,000 m<sup>2</sup>の農地付きの物件を購入され、市や県の補助金を受けてその夢を実現されようとしている。来てみて住んで課は地域振興部という部署にあるのだが、隣の部署が農政課という新規就農などを支援していく部署であり、空家の相談とともに農業系の相談があれば、その部署と連携をとって、就農に向けても支援を行っている。

委員： この特区制度の特徴の1つである規制緩和では、農業従事者でない方でも家の建て替えができたりすることから、農業者が減っていってしまうことも考えられるので、農業をしたい人とのマッチングが上手くできるメカニズムがあるかと思う。

会長： それではこの議事について、答申の取りまとめを行う。この加西市宇仁地区を空家等活用促進特別区域として指定することについては、適当であると認めてもよろしいか。

全委員： （異議なし）

会長： それではこの議事につきましては、資料のとおり答申をする。

以上