

摂津市空家等対策有識者懇談会
令和2年度第1回

議 事 要 旨

令和3年2月
書面開催

1. 特定空家等及び特定空家等候補について
 - (1) 措置の経過
 - (2) 特定空家等に対する勧告措置
 - (3) 特定空家等候補の追加

2. その他
 - (1) 空き家に関する苦情の対応状況
 - (2) 空き家対策に関する市の制度

【配布資料】

摂津市空家等対策有識者懇談会 令和2年度第1回
摂津市空家等対策有識者懇談会 令和元年度第1回 議事要旨

◆撰津市空家等対策有識者懇談会名簿（令和2年度）

区分	氏名	所属	出欠
学識経験者 (建築)	中山 徹	国立大学法人 奈良女子大学生生活環境学部 教授	出
学識経験者 (法務)	梶 哲教	大阪学院大学法学部 准教授	出
市民代表	中西 貴	撰津市自治連合会 理事	出
法務	関 聖	弁護士法人宮崎綜合法律事務所 社員弁護士	出
法務	佐田 康典	大阪司法書士会副会長 司法書士	出
建築	中村 英人	公益社団法人大阪府建築士会 一級建築士	出
商工業	島内 嘉紀	撰津市商工会 事務局長	出
不動産	香田 亘弘	太平産業株式会社 代表取締役社長	出
不動産	和田 智一	和田産業株式会社 代表取締役	出
地域福祉	池田 雅光	社会福祉法人撰津市社会福祉協議会 地域福祉課長	出
防犯	中谷 弘二	大阪府撰津警察署生活安全課長	出
防火	明原 修	撰津市消防長	出
行政 (市民自治)	松方 和彦	撰津市生活環境部長	出
行政 (建築)	高尾 和宏	撰津市建設部長	出

◇書面開催による委員からの意見（要点整理）

議事

1. 特定空家等及び特定空家等候補について

(1) 措置の経過

- ・特に意見なし

(2) 特定空家等に対する勧告措置

<案件7>

- ・ 「指導」では除却や改善が期待できないため、「勧告」措置相当としてよいと考える。
- ・ 期限を区切って対応を促し、それでも改善されない場合、段階を引き上げていかざるを得ないと考える。
- ・ 前面通路が狭小で、除却解体工事にも難儀を来すような場合、跡地の利活用も困難ではないかと考える。
- ・ 隣地の所有者へ買い取ってもらう手法もあり得るのではないかと考える。
- ・ 緊急切迫度の高い倒壊等の危険性がある場合、通行人や第三者への注意喚起のためのカラーコーン等設置により、市が行動している姿勢を伝える方がよいと考える。

(3) 特定空家等候補の追加

<共通>

- ・ 「特定空家等に対する措置を講ずる判定」において基準点50点超の場合、「特定空家等候補」としてよいと考える。

<案件11> 上記以外、特になし

<案件12>

- ・ 樹木剪定と外壁等修繕による改善をした場合、使用可能と思われる。外観上から相当に悪い状態と見受けられないと考える。
- ・ 建物の老朽度合いは高くなく、今後、改善のない場合の勧告を視野に入れると、「特定空家等候補」相当と言えないのではないかと考える。

2. その他

(1) 空き家に関する苦情の対応状況

- ・特に意見なし

(2) 空き家対策に関する市の制度

- ・特に意見なし

(3) その他空き家対策について

【対策全般】

- ・ 老朽化した特定空家等に対する改善措置への働きかけを制度として確立してしまえば、今後、空き家利活用の施策が重要となってくる。

【高齢化】

- ・ 空き家所有者の高齢化による問題を解決していくことが必要。
例えば、高齢所有者の死亡による相続発生前に、家族親族間の話し合いで家屋の財産処分の方向性を決定していただくなどの働きかけ。

【地域性】

- ・ 安威川以南地域（特に鳥飼地域）の空き家対策は、まちづくりと合わせて考えていく必要がある。

【利活用】

- ・ 空き家の利活用は、所有者が活用したい意思や、それにかかる費用に同意しないと成り立たないと考える。
- ・ 空き家の有効な利活用を高める手段として、公園整備など地域としての環境改善が必要と考える。
- ・ 空き家の不動産流通を高めるためには、人の流れをつくり、宅地としての魅力、価値を高めていくことが必要と考える。
- ・ まちに賑わいをつくるための仕掛けづくりには、地域のコミュニティ（コミュニケーション）が欠かせないと考える。

【所有者特定】

- ・ 空き家所有者は、親族間でも複数の場合（兄弟姉妹、甥姪など）、合意形成が難しいと感じる。
- ・ 空き家所有者の相続人のうち、海外居住の場合、現状では公的調査に限界がある。

【区分所有の長屋建住宅の一部除却】

- ・ 連棟の長屋建住宅の一部住戸を切り離し除却する場合、外壁の修復費用やその安全性など、共有者の不安の解消が必要と考える。

【防火】

- ・ 防火の視点で、条例による必要最低限の措置を講じる際の見極めが難しいと考える。

【その他】

- ・ 空家解体補助金は、特定空家等の所有者向けに周知を行い、早期改善につなげることが必要と考える。
- ・ ただ、空き家対策は所有者自身の適正管理が前提となるため、危険になるまで放置し最後に行政が何とかしてくれると思われるとモラルハザードのおそれがある。