平成30年度 第1回摂津市空家等対策有識者懇談会

議 事 要 旨

日時：平成30年8月20日（月）

午後1時30分～午後3時00分

場所：摂津市役所 西別館2階

6A・6B会議室

内容

- 1．委員委嘱
- 2．開会
- 3．委員紹介
- 4．会長選出
- 5．議事
 - (1) 空家等対策の現状・課題、取組みについて
 - (2) 空家等対策計画の骨子案について
 - (3) 住宅マスタープランについて
 - (4) スケジュール
 - (5) その他
- 6．閉会

配布資料

- 資 料 空家等対策計画（骨子案）
- 資料1 空家等対策の現状・課題について
- 資料2 空家等対策の推進に向けた取組について
- 資料3 空家等対策計画の骨子案（概要）について
- 資料4 住宅マスタープラン（概要）について
- 資料5 今後のスケジュールについて
- 資料6 委員名簿及び設置要綱

議事概要

1. 委員委嘱

2. 開会

土井建設部長挨拶

3. 委員紹介

事務局から各委員の氏名、所属を紹介

4. 会長選出

選出手続 中山委員（学識経験者）を会長に選出。

会長挨拶

空家措置法により、全国の自治体が計画を立てているところ。法では老朽危険空き家の対策を中心に据えているが、対策がきちんに行われると新たな資源として、まちの活性化にもつながってくる。委員各位には忌憚のない意見交換をお願いしたい。

会議の公開、傍聴人報告

当懇談会の情報公開を承認。本日懇談会の傍聴人なし。

5. 議事

会長の議事進行により、事務局から別添資料を用い説明。

(1) 空家等対策の現状・課題、取組みについて

(2) 空家等対策計画の骨子案について

(3) 住宅マスタープランについて

意見交換要旨

() 空家等対策計画で対象とする空き家の取扱いについて

委員) 長屋は法の対象外だが、自治体ごとで取り扱うところもあると聞く。摂津市ではどのような予定なのか。

委員) 法では、老朽危険空き家をいかに改善させるかが重要となる。ただ、法対象外の一部空き家の長屋は、仮に条例で取り扱ったとしても、行政代執行法の適用や取扱いの難しい場合が多い。しかし、空き家の流通促進や予防対策等に目を向けると、一部空き家の長屋でも取扱い上の問題はないと思われる。
--

事務局) 一部空き家の長屋は法対象外ではあるが、空き家対策やまちづくり上の問題と捉えており、計画の中で意見助言等を参考に取扱いしていきたい。
--

() 空き家の現状について

委員) 市内の空き家では現在、賃貸住宅の割合はどの程度か。

事務局) 賃貸用空き家は、空き家総数の約7割、約3,920戸を占める。これは居住者募集中等賃貸用として管理される空き家状態のもの。

() 市独自の調査カルテ、判定マニュアルについて

委員) 市独自の調査カルテや判定マニュアルは作成済みか。内容はどのようなものか。
--

事務局) カルテや判定基準は、国や大阪府の基準等に準拠し、市職員による現場調査での課題等も検証し作成。特定空家等指定により早期に行政指導ができるよう基準値を設定。次回までに「特定空家等判定マニュアル」は参考資料として提示する。

() 空き家発生予防について

委員) 空き家予防の観点から、独居単身の高齢者世帯では、将来空き家予備軍の懸念がある。空き家対策としては重要なものではないか。

事務局) 高齢者の居住形態で同居および一人暮らしの推移等は、ご懸念のとおり、空き家対策として視野に入れた対応を検討する必要性を感じており、社会福祉協議会からもその観点を踏まえ参画いただいているところ。

() 「特定空家等」指定後の行政手続について

委員) 「勧告」、「命令」等の基準等は考えているのか。

事務局) 「特定空家等」指定後、まず「助言・指導」の段階で、いかに所有者に改善してもらえるかが重要である。次の「勧告」は行政指導であるものの、税の特例解除など行政処分に似た扱いとなるため、当懇談会で「勧告」段階でのご意見等をいただきたい。また、諸手続に要する期間等の基準等もあわせてご意見等をいただきたい。

() 「空家等対策計画」の骨子案について

委員) 骨子案にある既存住宅の質の向上とはどういうものか。

事務局) 骨子案では、3つの基本方針や施策の方向性等を掲げている。
「既存住宅の質の向上」は、リフォーム等で良質な住まいの提供によって、空き家の発生抑制につながるもの。
最近の国、大阪府の住宅政策の考え方が変わってきており、量よりも質の向上、新築ではなく、既存住宅のリフォームによる質の向上が挙げられている。
このため、上位計画の住宅マスタープランとも整合する必要がある。

委員) 「所有者不明」や「近隣への悪影響」などの事案に対し、適切に法的措置を講じる必要があるが、相続等で取扱い困難なものについても同様に対策を行うのか。

事務局) 苦情相談の中でも相続によるものも含まれる。相続未登記や相続放棄などの理由で所有者特定が難しいものは、問題解決に多くの時間や労力がかかっている状況である。相続に係る問題については、国でも議論が活発化し、当懇談会においても大いにご意見助言等を期待したい。

() 「住宅マスタープラン」と都市計画・まちづくりとの関係性について

委員) 「住宅マスタープラン」は都市計画やまちづくりと関係があり、これらと一体で考えるのか。

事務局) 本市では、地域性は一定みられるものの市域が小さく、住宅施策と都市計画やまちづくりとは一体的なものとして、計画対象地域を市域全体で考えていく。

() 「空家等」現場調査の状況について

委員) 調査の現状から、「特定空家等」はどれくらいあるか。

事務局) 住宅地図や水道閉栓情報を用い、市職員による現場調査(一次調査)で「空家等」抽出を行っております。
現在、「空家等」候補の中から、判定マニュアルを用い二次調査を行い、「特定空家等」候補抽出の作業を実施しているところ。

(4) スケジュール

- ・ 事務局から別添資料を用い説明。

意見交換要旨

() 市民意見公募の広報について

委員) パブリックコメント(市民意見公募)はインターネット上でも行うのか。

事務局) 摂津市のホームページ上での掲載も行う。

() アンケート調査について

委員) 空き家所有者へのアンケート調査は、どの程度するのか。

事務局) 「空家等」候補と、苦情相談通報の空き家(一部空き家の長屋)を含めて、500件の所有者を対象に8月下旬からの予定である。
--

6. 閉会

- ・事務局から閉会のあいさつ

午後3時00分閉会

以上