

平成30年度第2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11月29日（木）

午後3時00分～午後4時15分

場所：摂津市役所 本館3階301会議室

◆内容

1. 開会
2. 議事
 - (1) 空家等対策計画の素案について
 - (2) 住宅マスタープランの素案について
 - (3) スケジュール
 - (4) その他
3. 閉会

◆配布資料

- 資料1 空家等対策の素案（概要版・本編・参考資料）
資料2 住宅マスタープランの素案（概要版・本編）
資料3 スケジュール

●議事概要

1. 開会

- ・中山会長による挨拶
- ・傍聴人の承認（傍聴人：0人）

2. 議事

◇以下、会長が議事要旨により議事を進める。

（1）空家等対策計画の素案について

事務局から、次の資料による説明を行う。

- ・別添資料1「空家等対策計画の素案（概要版・本編・参考資料）」

◇素案内容についての意見、質疑等は、以下のとおり。

（I）「空家等」の定義について

委員）	長屋建や共同住宅においては、一人でも居住していたら「空家等」には該当しないのか？
-----	--

事務局）	一部でも居住実態があれば、空家法の「空家等」には該当しない。
------	--------------------------------

（II）空き家実態調査結果について

① 長屋建住宅について

委員）	「長屋建」は、2戸1棟や3戸1棟の長屋住宅が多いのか。
-----	-----------------------------

事務局）	高度成長期以降長屋建住宅が多く建築されているが、敷地や延床面積が小さく、間口も狭いものが多い。
------	---

② 「要注意」空き家の建て方について

委員）	総合評価A（要注意）の10棟の建て方は、どのようなものか？
-----	-------------------------------

事務局）	要注意10棟の建て方は戸建6棟、長屋3棟、倉庫1棟である。
------	-------------------------------

③ 「若干の損傷」空き家の損傷程度について

委員）	総合評価B（若干の損傷）122件の損傷はどの程度か。
-----	----------------------------

事務局）	若干の損傷では、そのまま放置すると要注意の恐れがあるものから、当面問題ないものまで含まれる。
------	--

（III）アンケート結果について

① 災害時期との重複について

委員）	アンケートや実態調査の期間が、大阪北部地震や台風21号の時期と重なっているが、どう考えているか？
-----	--

事務局）	解体更地化等の変化や、関心の高さからアンケートの回答数も比較的多い。
------	------------------------------------

② 固定資産税住宅用地特例の猶予について

委員）	建物の解体除却後に税金が上がることを懸念される。 「固定資産課税の住宅用地等特例」の適用除外に猶予期間を措置できないか。
-----	---

事務局）	問題空き家でも放置していれば恩恵を受けたままとなり、解体除却への動機づけとならず改善意欲低下の一因となっている。
------	--

（IV）管理不全の空き家を“つくりせない”ための取組みについて

① 多様な主体による連携体制の構築について

委員）	単身高齢者が多い中、市の取組みだけで実現は難しいため、地域包括支援センターや社会福祉協議会との連携が重要になってくるが、いかが？
-----	--

委員）	社会福祉協議会だけでは空き家問題への対応は難しい。他団体との連携を検討している。
-----	--

② 管理不全な空き家の解消について

委員) 住めないような建物は早く取り壊し、建替えた方がよいのではないか。周辺環境に与える影響を低下させ、よりよくなると思われる。

事務局) 大阪北部地震等の影響により、解体除却して更地化されるものもあった。地震等災害が解体除却への所有者の強い動機づけにつながったのではないかと考える。

(V) 空き家や跡地を“つかう”ための取組みについて

委員) 社会福祉協議会では、住宅確保要配慮者への居住支援に空き家を活用できればよいと考える。

しかし、空き家の所有者と利用希望者のマッチングが難しく、苦慮している。

事務局) 空き家の流通促進に向けて、市内不動産事業者等との情報共有や所有者等の相談機会提供など、今後、情報発信の検討に努める。

◇会長が次の議事に移ることの承認を得て進行。

(2) 住宅マスタープランの素案について

事務局から、次の資料による説明を行う。

- ・別添資料2「住宅マスタープランの素案（概要版・本編）」

◇素案内容についての意見、質疑等は、以下のとおり。

(I) 社会的弱者への住宅供給施策について

委員) 社会的な弱者（生活困窮者など）への住宅供給施策を入れた方がよいのではないか。

事務局) ファミリー向け住宅取得世代に対しては、ハウスメーカー（戸建住宅事業者）やデベロッパー（住宅開発事業者）などで対応できているかと思われる。

社会的弱者等への住宅供給については、公営住宅の活用や、どこまで民間住宅が受け皿となり得るかが重要になると考える。

(II) 建物所有者の居住支援について

委員) 大阪北部地震後、突然住む家を失くした人が多くみられた。

また、災害で生じる空き家は特に「特定空家等」になりやすいと考える。

委員) 社会福祉協議会には、高齢者等からの相談が多く寄せられたため、福祉住宅やサービス付高齢者住宅等への転居の支援を行ってきた。

事務局) 住宅確保要配慮者への住宅の確保と支援について、民間と行政が連携した住宅セーフティネットについては、公営住宅や民間賃貸住宅の活用など大阪府が施策として取り組む内容についての周知啓発など情報発信が必要であると考えます。

◇会長が次の議事に移ることの承認を得て進行。

(3) スケジュール

事務局から、次の資料による説明を行う。

- ・別添資料3「スケジュール」

◇素案内容についての意見、質疑等は、以下のとおり。

(I) パブリックコメントの対象について

委員) パブリックコメントの対象は、どちらの計画もか。

事務局) 「空家等対策計画」および「住宅マスタープラン」ともに対象とする。

◇会長が次の議事に移ることの承認を得て進行。

(4) その他

◇意見、質疑等は、以下のとおり。

(I) 特定空家等となる状態の実態について

委員)	特定空家等指定の要否判定の4つの状態のうち、「衛生上有害となるおそれのある状態」や「著しく景観を損なっている状態」が原因で特定空家等となるようなものはあるのか。
事務局)	おおむね「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」が原因で、特定空家等になるかと思われる。
委員)	他市の状況をみると、建物の構造上問題があり、特定空家等となっているものが多い。 また、おおむね景観や衛生に悪影響を与えているように思われる。
事務局)	老朽化が著しい建物に被害が集中しているように見受けられる。

◇会長が議事の終了を告げる。

3. 閉会

- ・事務局から閉会のあいさつ
《午後4時15分閉会》

以 上