

摂津市空家等対策有識者懇談会
平成30年度第3回

議 事 要 旨

日時：平成31年3月8日（金）
午後10時00分～午後11時30分
場所：摂津市立地域福祉活動支援センター
4階会議室

◆内容

1. 開会
2. 議事
 - (1) 空家等対策計画（素案）住宅マスタープラン中間見直し（素案）の
パブリックコメント（市民意見公募）の結果について
 - (2) 空家等対策計画（案）について
 - (3) 住宅マスタープラン中間見直し（案）について
 - (4) その他
 - (5) スケジュール
3. 閉会

◆配布資料

- 資料1 空家等対策計画（案）（概要版・本編・参考資料）
資料2 住宅マスタープラン中間見直し（案）（概要版・本編・参考資料）

●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、中山会長が議事要旨に基づき議事を進める。

(1) 空家等対策計画（素案）住宅マスタープラン中間見直し（素案）のパブリックコメント（市民意見公募）の結果について

- ・事務局より説明（意見なし）

◇議題（1）に関する質疑応答

- ・意見なし

(2) 空家等対策計画（案）について

- ・資料1「空家等対策計画（案）（概要版・本編・参考資料）」を用いて事務局より説明

◇中山会長が事務局の説明に対し、委員の意見等を求める。

(I) 所有者等の適正管理意識の啓発について

委員)	空家等の所有者、管理者が経済的な要因や物理的な要因、高齢化、病気等の様々な理由により、適正に管理ができない場合が考えられる。
事務局)	アンケート結果では「空き家となった理由」は主に経済面の要因によることが多いようである。
委員)	所有者意識の改善のために、どのような啓発活動を考えているのか。 所有者自身も問題意識はあるものの、様々な要因により解決できない場合も考えられ、対策を提示するとよいのではないか。
事務局)	昨年の地震や台風等の災害で所有者の管理意識は高まっており、これを機に適切な対策を講じていきたい。

(II) 空き家を“つくらない”ための取組みについて

委員)	はじめの段階である「空き家を“つくらない”ための取組み」が重要と思われる。 そのための取組みと仕組みをより具体的に記載するとわかりやすい。
事務局)	その通りであり、わかりやすくする。
委員)	今後も空き家発生課題は残るが、地域で活動する団体等と空き家や跡地活用の連携による効果的な施策が可能と考える。
事務局)	アンケート調査では、跡地活用について、防災空地や地域に貸すなどの公的な活用の意識は低い傾向で、不動産事業者等と連携工夫して取組んでいきたい。

(Ⅲ) 管理不全の空き家を“つくらせない”ための取組みについて

委員) 空き家の所有者が近くに居住の場合、地域の目もあり、適正管理されているように思う。管理不全の空き家は所有者が遠方居住の場合に多く感じる。

事務局) アンケート結果では所有者の遠方居住が理由で、適正に管理できていない状況が見られた。

委員) 福祉の分野として、つくらせない、つかうという観点で空き家に関わることができると考える。空き家を活用した社会的弱者への住宅支援としたいが、現状では空き家の流通やマッチングが難しいと感じている。

事務局) 住宅セーフティネットや地域福祉の観点から、空き家の流通活性化に向けて、地域の不動産事業者等との情報共有や所有者等への相談会提供等、情報発信に取り組んでいきたいと考えている。

(Ⅳ) 空家法対象外の一部空き家の長屋建について

委員) 一部空き家の長屋建等の場合も計画の対象であることは評価できるが、それらは空家法の対象外だが、どう対応する予定か。

事務局) 長屋建等の所有者に対しても適切な管理を周知していくが、所有者間の合意形成など課題も多く、地域の不動産事業者等による流通の促進等、民間の力の活用が是非とも必要と考える。

委員) 長屋建等の場合、構造や費用の観点から除却が難しいが、建物を一体として扱うことや市が所有者情報を提供することで、空き家問題の解決に繋がると考える。これには行政の取組みが重要と考える。

戸建の空き家は利活用しやすいが、共同住宅や連棟長屋の一部空き家は利活用が難しく、取組みの見直しが必要と考える。

事務局) 相続登記の義務化等の取組み等と組み合わせた有効な方法の検討が課題として考えられる。

(Ⅴ) 特定空家等に対する措置を講ずる判定表について

①判定表の措置を講ずる範囲について

委員) 特定空家等に該当した場合、点数によらず、すべて指導、勧告、命令まで措置し、点数が高いほど優先順位が高いという考えがよいのではないか。

懇談会で勧告以降の措置について意見等を聴取する際、措置の講ずる範囲を個別に議論する方がよいと考える。

事務局) 判定基準の考え方は、府のマニュアルに基づいているが、市では府の基準よりも早めに措置を講じるようにしている。

合計点数に対する措置の考え方は、勧告以降の措置を行う前に本懇談会でご意見等をいただく。

②判定する際の目視調査について

委員) 判定する際の目視調査とはどういうものか。具体的な判断基準はあるのか。

事務局) 外観目視であり、外から見てわかる状況で判断しています。個々の判断基準は内規で定めている。

③判定する際の立入調査について

委員) 特定空家等に該当するか否かの判定について、立ち入り調査には、所有者等との関係を良好に保つことが必要である。

事務局) 所有者の合意がなければ立ち入り調査を行えない。いただいたご意見を参考に、対策を進めていく。

④判定表の公表について

委員) 特定空家等に対する措置を講ずる判定表は公表されるのか。

事務局) 判断基準は府のマニュアルに準じており、公表する予定。

(VI) 特定空家等の判定について

委員) 敷地が大きく、倒壊しても周囲に影響を与えない場合も、特定空家等と判断されるのか。

事務局) 府のマニュアルに示される4つの状態のうち「保安上危険」以外にも、「衛生上有害」、「景観損ね」「生活環境の保全」など要因は考えられ、全体を総合的に考慮して判断していく。

委員) 府と同じ項目を使って、かつ低い基準で特定空家等に判定すると、所有者からの説明責任に対してどのように考えるのか。

委員) 特定空家等と判定するのは抽出の意味であり、これだけでは問題ならないと考える。

事務局) 特定空家等に対する措置を講ずる判定表で特定空家等と判定されても、空家法第12条に基づく助言から始め、改善が見られない場合はその次の段階（空家法第14条に基づく特定空家等の指定、助言・指導など）に進めていく。

(VII) 空き家への対応について

委員) 管理不全の空き家は早急に対応する必要があると考える。今後のまちづくりを考えて、行政による支援を受けながら、地域の不動産事業者が老朽した危険な空き家を買取り、住民を住み替え、まち全体の活性化につなげることが必要であると考ええる。

事務局) 空家法等に基づき、できる限り行っていきたい。

◇中山会長 委員の意見を参考に、事務局で最終的な方針を検討願う。

(3) 住宅マスタープランの素案について

- ・資料2「住宅マスタープラン（案）（概要版・本編・参考資料）」を用いて事務局より説明

◇議題（3）に関する質疑応答

- ・意見なし

(4) その他

- ・事務局より、特定空家等に関する措置を講ずるか否かの判定の説明

◇質疑応答

(I) 特定空家等の候補の地域性について

委員)	特定空家等の候補は千里丘地区が多いのか。
事務局)	旧三宅小学校地区は多いと考えられる。

(II) 苦情の有無について

委員)	特定空家等候補について、市民から苦情は寄せられているのか。
事務局)	苦情を受けているものも含まれる。

(5) スケジュール

◇事務局より以下の点を説明

- ・本日いただいたご意見の内容を踏まえ、今年度中に空家等対策計画、住宅マスタープランを策定する。

3. 閉会

- ・事務局より閉会の辞
- ・森山市長挨拶

森山市長	<ul style="list-style-type: none">・本日は、第3回空家等有識者懇談会にご出席賜りありがとうございます。・現在、市では新年度の予算の審議を行っており、この中でも空き家に関する議論が交わされている。・空き家については早くから問題提起されていたが、私権が伴うもので、取扱いが難しい状況であり、状況は刻々と悪化する傾向にある。国は法整備等の施策を講じており、市においても空家等対策計画策定にあたり、いただいたご意見を活かしていきたい。
------	--

以上