

# 令和5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：令和6年1月11日（木）  
午後1時30分～午後2時30分  
場所：摂津市立コミュニティプラザ  
会議室4

### ◆内容

1. 開会
2. 議事
  - (1) 『摂津市空家等対策計画（案）』について
  - (2) その他
3. 閉会

### ◆配布資料

#### 議事次第

摂津市空家等対策有識者懇談会委員名簿

配席表

資料1 摂津市空家等対策計画（案）

資料2 特定空家の措置の進捗

## ●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)『摂津市空家等対策計画』(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 摂津市空家等対策計画（案）

◇中山会長が事務局の説明に対し、委員の意見等を求める。

計画素案の記述について

委員)	計画書内のホームインスペクションやリバースモーゲージ等の用語は、一般の方が用語解説を参照せずとも理解できるような表現とした方がよい。
事務局)	修正等の対応をしていく。
委員)	「管理不全空家等」は法律上定義された言葉であり、「管理不全な空家等」はそれとは違う言葉であるだろうが、用語の違いが分かりにくいいため、分かりやすく表現した方がよい。 また、特定空家等に該当しない空家法第12条の対象となる空き家とは何を指しているのか。
事務局)	空家法第12条の対象となる空き家とは「管理不全な空家等」を示している。 表現上「管理不全な空家等」の言葉については修正等の対応をしていく。
委員)	空家法第22条第3項の規定により行政代執行法または空家法の定めるところに従い代執行を行うことができると記載があるが、空家法に定める代執行は、略式代執行、または緊急代執行であり、“または空家法の定めるところ”という記述は削除した方がよい。 また、緊急代執行という言葉は国土交通省で使われている言葉であるが、空家法に基づく措置は代執行ではない。義務者がいないところで、義務者に代わる執行をするわけではないので、代執行ではない。そのため、「緊急代執行」という表現は見直した方がよい。
事務局)	修正等の対応をしていく。
委員)	空家に対するこれまでの取り組みとして円グラフを記載されているが、割合は入っているが実数の記載がないので、どのくらいの相談があったか、支障がなければ実数も記載した方がよい。 また計画の進行管理にPDCAサイクルを用いた点検評価を行っていくと記述があるが、「C：check」項目として空家に対するこれまでの市の取り組みをまとめているページに特定空家の件数の増減等、1期計画の取り組みの実績を記載した方がよい。
事務局)	修正等の対応をしていく。

空家等管理支援法人について

委員)	摂津市で空家等管理活用支援法人に指定できそうな NPO 法人等はあるのか。
事務局)	現段階では無い。ただ、法律で定義されたことを受けて、今後申出がある可能性があるため、その際は検討していく。
委員)	計画に記載する必要はないが、空き家の支援法人を指定していくにあたっての選定基準を具体的に固めていく必要があるのではないかと。
事務局)	検討していく。

空家等に対する市の取組みについて

委員)	管理不全空家等の所有者への指導から勧告に至る期間に、所有者に対する配慮はあるのか。
事務局)	事象によって異なるが、指導に係る措置が行われない場合、即時勧告を行うわけではなく、所有者の諸事情もあるためヒアリング等を通して進めている。
委員)	勧告を行う場合の措置として、直接の勧告対象者は建物所有者であるが、建物と敷地の所有者が一致しない場合については、課税の対象者である敷地の所有に対し税務部局からの課税処分の通知で事態を知るのは問題があるため、勧告の段階あるいはもう少し早い段階での情報提供を行うようにした方がよい。
事務局)	建物と敷地の所有者が一致しない場合、敷地所有者に不利益が生じるため、当然敷地所有者への説明は早い段階から行う。 事例はないが、今後、そのように対応していく。
委員)	相談が寄せられた空き家について約 6 割が「解決」となっているが、具体的にどのようなものが解決まで至る傾向があるのか。例えば、修繕金額の大小・有無で解決率が変わるのか。
事務局)	修繕費の有無にかかわらず、所有者の認識・自覚によるものが大きい。
委員)	所有者に連絡がつかない場合等、対応に苦労した案件はあるか。
事務局)	相続が登記されておらず、相続人が増えているものが挙げられる。
委員)	全く連絡がつかず、相続に関する記録として確認できるものはあるか。
事務局)	現段階では無い。

統計調査及び実態調査について

委員)	住宅・土地統計調査による近隣市と比較した空家、その他空き家の状況において「その他空き家率」が全国や大阪府と比べて摂津市の上り幅が大きいのは何故か。
事務局)	抽出による統計調査のため実態と合致するものではない。他市においても実態値とは差異がみられると聞いている。
委員)	今回、実態調査は行わないのか。多くの市町村では、5 年から 10 年の期間ごとに実態調査を行い特定空家を判定している。実態調査を行わない場合、管理不全空家等の判断は通報を受けた空き家が対象となるが、その方法で問題はないのか。
事務局)	今回、実態調査は行わない。当課や税務部局では日々現地調査を行っており、状況把握は行っている。また、近隣からの通報・相談だけでなく、計画策定時に税務部署など関係各課から状態の悪い空家については当課に連絡が入るようになっており、連携が取れている。
委員)	では、そのような状況把握や対応を行っていることを計画書内に記載した方がよい。一般的には、実態調査を行い、空き家と思しきものは所有者に確認を取

	り、空き家の判断を行う。そうすることで空き家の位置関係、所有者情報を掴むことが可能となり、空き家の活用支援法人との連携も図りやすくなる。しかし、主に通報や相談を軸にすると状態の悪い空き家の把握が中心となり利活用しやすい状態の良い空き家を把握することが難しくなる。この場合、空き家の活用支援法人への情報提供や利活用可能な空き家の把握が難しくなるがどのように考えているのか。
事務局)	前回の実態調査の際、職員による外観目視では空家と思われるものが空家でなかったり、健全な住宅と思われるものが空家であることがあり、外観での判断は難しい。近隣から寄せられる情報が確かなものであると考えている。
委員)	利活用を行うのであれば、状態の良い空家が望ましい。要望や通報があるのは状態のよくない空家である。実態調査を行わないのであれば、こういった形で空家を把握していくのか、記載した方がよい。
事務局)	検討していく。

#### 実施体制について

委員)	当懇談会は「管理不全空家等」については関与しないのか。
事務局)	改めて整理していく。
委員)	空き家を「つくらせない」ためには高齢者への配慮が必要である。福祉関係の部署への連携及び配慮はどのように考えているのか。
事務局)	空き家の通報を受けて、所有者が不在の場合、福祉を含めた関係部署と連携し所有者の情報把握に努めている。
委員)	空き家が増加する原因として、高齢者の福祉施設への入居が考えられる。そのため、福祉関係団体との連携や協定等が必要になってくる。

◇今後のスケジュール確認後、会長が次の議事に移ることを承認を得て進行。

## (2) その他について

事務局から、次の資料による説明を行う。

- ・別添資料2 特定空家の措置の進捗

◇特定空家の措置の進捗についての意見、質疑等は、以下のとおり。

委員)	このほかに特定空家として残っているものはあるか。
事務局)	特定空家は先ほどの説明に上がった解体中の3棟のみであり、現在はなし。
委員)	1期計画期間内に認定された特定空家は、これまでにすべて解決したということか。
事務局)	その通り。
委員)	元は共同住宅か。
事務局)	長屋3棟であった。

◇会長が議事の終了を告げる。

## 3. 閉会

《午後2時30分閉会》

以上