

平成 29 年度 第 2 回
寝屋川市
空き家等・老朽危険建築物等対策協議会
議 事 録

日時 平成 29 年 10 月 23 日 (月)
午前 10 時から午前 11 時 30 分まで

場所 寝屋川市役所議会棟 4 階 第 I・II 会議室

○傍 聴 者

3名

○協 議 内 容

案件（1）実態調査結果について

案件（2）空き家等・老朽危険建築物等対策計画骨子案について

案件（3）所有者アンケート実施について

平成 29 年度 第 2 回寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会 議事録

事務局

定刻となりましたので、それでは、ただ今より平成 29 年度第 2 回寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会を開催させていただきます。

私は、本日、司会進行をさせていただきます都市計画室の仲西でございます。

よろしく願いいたします。

本日は、ご多忙のところ、ご出席を賜り、誠にありがとうございます。

ただいま、委員 12 名のうち 9 名の出席、2 名が台風の影響で遅刻でありますので、寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会の運営等に関する要綱第 2 条第 2 項の規定により、本会議は成立しておりますので、報告いたします。

なお、当協議会につきましては、公開となっておりますので、傍聴の希望がある場合は、任意で出入りいただくこととなっておりますので、ご了承いただきますよう、よろしく願いいたします。

ここで、本日の資料の確認をいたします。

次第、委員名簿、資料 1 の「実態調査結果の概要」、資料 2 の「空き家等・老朽危険建築物等対策計画骨子案」、資料 3 の「所有者等の意向把握のためのアンケート調査」でございます。過不足等はございませんでしょうか。

では、本日の案件に入らせていただきます。本日の案件 3 件でございます。

ここで、大谷会長に議事進行をお願いするところではございますが、台風の影響により交通機関が遅延しているところがございますので、寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等

に係る対策の推進に関する条例等施行規則第4条第3項の規定に基づき、職務代理者である宮本委員に議事進行をお願いしたいと思っております。

宮本委員、よろしくお願いいたします。

職務代理者

それでは、よろしくお願いいたします。

早速ですが、案件に入らせていただきます。

案件1実態調査結果について、事務局より説明して下さい。

事務局

都市計画室の湯田です。よろしくお願いいたします。

案件1の実態調査結果についてご説明いたします。

資料1をご覧ください。

現在、委託を行っております、空き家と一部使用の文化住宅、長屋住宅の外観調査が終わりましたので、調査結果をご報告させていただきます。

1枚目の左側をご覧ください。

調査対象建物は、密集住宅地区以外の市域全域の木造戸建て住宅と木造文化住宅、長屋住宅でございます。

抽出方法といたしましては、水道閉栓情報の中止中ものと文化、長屋住宅につきましては、一部入居している建物も調査対象とすることから、水道閉栓情報の給水管の口径が40ミリメートル以下で中止中ものと水道管の共同利用が想定されるため使用中のものを抽出することとし、平成21年度の建物用途別調査における建物用途が共同住宅のものから堅牢建物以外といたしました。

調査対象件数は、水道閉栓情報から戸建て住宅、区分所有の長屋住宅が2,965件、文化、長屋住宅が80件、建物用途別調査から765件の計3,810件といたしました。

図面は調査対象建物を図示したものでございます。

右側をご覧ください。

抽出した 3,810 件の対象建物の調査の結果についてご報告いたします。

左側の表が、調査結果の内訳表でございます。

内訳といたしましては、建物が現地で特定できなかったものが 1,011 件、人の出入りや利用、売り物件など管理されていると確認ができたものが 1,258 件、既に更地若しくは、建物の更新が行われているものが 812 件、管理がされていないと思われる空き家が 729 件でございました。

右側表が、管理がされていないと思われる空き家 729 件の評価結果でございます。

評価の内容といたしましては、資料 2 枚目の左側をご覧ください。判断基準の一覧表でございます。青色で着色している部分が判断項目であり、右側の数字が各項目の配点でございます。算出方法としましては、左側の丸数字 1 項目と丸数字 2 の項目と丸数字 3 の合計の積数の合計の得点において 5 段階に分類したものでございます。

1 枚目表面の右側をご覧ください。

得点が多いものから空き家の管理状態が悪く影響をおよぼしているものとし、300 点以上を上限に 100 点区切りでランク付けしたものでございます。

729 件の内訳としましては、300 点以上で一番状態の悪い D ランクが 7 件、300 点未満から 200 点以上の C ランクが 34 件、200 点未満から 100 点以上の B ランクが 44 件、100 点未満から 50 点以上の A ランクが 108 件、50 点未満のランク外が 536 件でございます。

図面は、町丁目別の空き家数と評価した管理がされていないと思われる空き家の分布を表したものでございます。

空き家数は、赤色実線で囲っております、市域の西南方向に多い状態であり、管理がされていないと思われる空き家は市内各地に点在している状況でございます。

裏面をご覧ください。

AランクからDランクの建物状況の写真と評価得点の一覧表でございます。

なお、密集住宅地区3地区につきましては、第1回の協議会でご報告させていただいたとおり、摂南大学さんにて調査を行っていただき、3地区の合計で空き家数649件の報告を受けております。現在、その649件について、評価等を行っているところでございます。

案件1の説明は以上でございます。

職務代理者

ありがとうございます。

ただいま、案件1の説明が終わりました。これより、内容について、ご質問をお願いいたしたいと思っております。

何かございませんでしょうか。

委員

資料1右側の「抽出条件」で「現地を特定できず」とありますが、「現地を特定できず」という点について説明をお願いいたします。

事務局

「現地を特定できず」という項目の内容につきましては、閉栓データが現地で重複している等によるものでございます。

閉栓データは追加更新する形になっており、古いデータの削除を行っていない形になっております。閉栓データだけで現地を確認すると、当該地には2つの閉栓データがあるものの、現地には建物が1つしかないということでございます。

委員 同じ場所に以前建っていた建物に対する古い閉栓データが除かれていないので、古いデータの現地確認を行うと対象建物が存在しない。現在建っている新しい建物に対する新しい閉栓データと場所が重複しているということですね。

事務局 そのとおりでございます。

委員 古いデータは消さないものなのですか。

事務局 上下水道局としては、基本的に古いデータは消さないということです。

委員 今回の調査結果によると、Dランクは7件あるとのことですが、地図で確認しますと4件しか見つかりませんでした。参考までにどの地域に7件あるのか町名だけでもお教えいただけないでしょうか。

事務局 ランクDにつきましては7件という表現をさせていただいておりますが、文化・長屋住宅も今回の調査の対象とさせていただいておりますので、7件中3件が同じ住所に位置しております。よって、地図上4件というかたちになっております。

委員 今回の調査で最終的に空き家と判断したものが729件、密集住宅地区の空き家が649件ということで、最終的な空き家数としてはその2つの合計が良いということでしょうか。

事務局 現在ではそのようになります。

委員 それ以外に考えられる空き家は何件かあるのでしょうか。

事務局 空き家につきましては、概ね1年使用されていないもの、長屋・文化住宅ですと全戸空いているものが対象となっております。

今回の調査は、一部使用の長屋・文化住宅も調査の対象とさせていただいておりますので、1,378件が全て空き家ではなくて、空き家と一部使用している長屋・文化住宅という形になります。

委員 件とは。棟数のことか。

事務局 棟数のことでございます。

委員 先程説明があった重複しているということと話が整合しないのではないか。

Dランクである7件のうち3つが重複しているという話であったが、件数が棟数であるのならば重複することにはならないのではなか。

事務局 住所が同じで建物が別ということでございます。

委員 空き家の調査の中に共同住宅は入っていないのですよね。公営住宅等。

事務局 入ってございません。

委員 拡大した地図等は公開はされないのでしょうか。

| | |
|-------|--|
| 事務局 | 空き家の場所については、個人情報保護の関係により公開は控えさせていただこうと考えております。 |
| 職務代理人 | それでは質疑を打ち切ります。 |
| 事務局 | 先程大谷会長が到着されましたので、職務代理人と交代とさせていただきます。 会長、よろしくお願ひいたします。 |
| 会長 | 遅れて申し訳ありませんでした。本日はよろしくお願ひいたします。 それでは、続きまして、案件2 空き家等・老朽危険建築物等対策計画骨子案について、事務局より説明をお願ひいたします。 |
| 事務局 | 案件2の空き家等・老朽危険建築物等対策計画骨子についてご説明いたします。 本日の骨子案は、基本方針、方向性をお示しするものでございます。 資料2をご覧ください。 1枚目の裏面をご覧ください。 構成といたしましては、11の章立てとさせていただきます。 1ページをご覧ください。 第1章、はじめとして計画策定の背景と目的でございます。 背景といたしましては、空家等の対策の推進に関する特別措置法の施行及び同ガイドラインによる空き家等の対策に関する基本的な方向性が示され、また、本市におきましても空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に関する条例において、対策計画の策定を定めたところでございます。 目的におきましては、空き家等の適正管理の促進及び地域の活 |

性化に寄与することを目的といたします。

2 ページをご覧ください。

第2章、計画の概要とした計画の位置付けと計画期間でございます。

位置付けといたしましては、特別措置法で規定されている計画とすることから、基本指針に即して策定するとともに、本市の上位計画や大阪府が定めております「空家総合戦略・大阪」との整合や、関連計画である市都市計画マスタープランなどとの連携を図り、市住宅マスタープランの一分野を担う計画として位置付けを行います。

計画期間といたしましては、平成30年度から平成34年度の5年間とし、社会情勢等の変化にあわせ、見直を考慮しております。

3 ページをご覧ください。

第3章、計画の対象としまして、計画の対象とする範囲及び空き家等の種類を示したものでございます。

対象の範囲としましては、市内全域といたします。

空き家等の種類につきましては、市条例にて規定しております、中段の表にお示ししております、空き家等を対象といたします。

なお、各項目の最後に本対策計画が国の示しております、基本方針に即して策定することから、基本方針の抜粋を記載しております。

第4章、寝屋川市の空き家の現状と課題でございますが、6ページから9ページは、住宅数や世帯数、空き家数や空き家率の推移、空き家の内訳などを示したグラフ、10ページから11ページは、高齢化率と持ち家率・借家率を図示したものでございますので、説明は省略させていただきます。

また、12ページから14ページの実態調査結果につきましても、案件1にてご説明した内容の再掲でございますので、説明の方は

省略させていただきます。

では、14 ページ下段をご覧ください。

所有者アンケートでございますが、次の案件3にて、設問項目などのご説明をさせていただきますが、目的といたしましては、除却、利活用に対する所有者の意向を把握し、対策の参考とするために実施するものでございます。

自治会アンケートにつきましては、前回の協議会において、自治会への情報提供を求めのご意見を踏まえ、椿野委員、中村委員をはじめとする自治会長様のご協力のもと実施させていただきました。

この場をお借りして、お礼申し上げます。

ご協力誠にありがとうございました。

ご提供いただきました、貴重な情報及びご意見につきましては、空き家の実態把握、課題抽出や対策の検討に活かしてまいりたいと考えております。

15 ページをご覧ください。

空き家等に関する本市の課題について、でございますが、実態調査結果や自治会からのご意見、所有者アンケート等を踏まえた分析、考察を行い、本市の空き家等の対策における課題の抽出を行いたと考えております。

なお、文面の最初に米印を付けている項目につきましては、現在、検討中のものでございます。

16 ページをご覧ください。

第5章、空き家等対策に関する基本的な方針でございますが、基本的な考え方といたしましては、空き家等は、所有者の財産であり、憲法におきましても、所有者責任において、自主的に管理することが原則とされており、また、特別措置法においても適切な管理に努めるものと規定されていることから、所有者に対して問題意識を高め、問題の発生を抑制する意識付けが必要だと考

え、また、活用可能な空き家等については、これを地域資源と捉え、地域の活性化、有効活用や流通促進に向けた取組や支援実施が必要だと考えております。

次に基本方針でございますが、対策における基本理念とする事項は、市条例においても規定しております、適正管理、活用、管理不全な空き家等に対する対応、地域の協力の4項目といたします。

17 ページをご覧ください。

第6章、基本方針に基づく具体的な取組でございますが、適切な管理の促進に関する事項としましては、まず、所有者等と地域、行政が連携して、管理不全抑制のために連携し、所有者に対して適正管理を促してまいります。

次に、所有者等の意識定着や理解を助長するための情報提供として、セミナーの開催や広報誌、ホームページなどを活用して、適正管理の重要性や管理不全による周辺地域にもたらす諸問題について啓発するとともに関連した取組などについて、周知を図ります。

また、窓口体制の確立や各種団体によるサービスの情報収集を行います。

活用の促進に関する事項として、ホームページやチラシ等を活用して、活用に関する情報提供に努めるとともに活用に適さない空き家等の除却による跡地活用や流通を促します。

また、地域ニーズなどの情報収集を行い、有効な手法について調査・研究を行ってまいります。

次の第7章、措置および対処に関する事項と第8章の推進体制の庁内連携体制の整備につきましては、前回の第1回において、お示ししました、調査マニュアルと同様の内容になりますので、説明の方は省略させていただきます。

では、28 ページをご覧ください。

多様な主体の協力といたしまして、空き家等の対策は、専門知識を必要とするため、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携・情報共有を図るほか、専門団体等との連携を図り対策を進めるとともに管理を行う事業所等との連携についても検討し、適切な維持管理に向けた取組を進めていきたと考えております。

また、市内の多く存在する木造共同住宅の活用方策や更新手法について、国、大阪府のほか、大学等研究機関との連携した対応策の研究を進めていくとともに、対策推進のための支援制度の拡充や法令制度の改正などを国等へ要望してまいります。

次に第9章、空き家等に関する対策実施でございますが、空き家等に関する様々な問題解決のために、調査・分析結果などを基に基づき必要となる対策の実施に関する施策の検討を行います。

第10章、計画の見直しについて、でございますが、空き家等がもたらす諸問題とその対応について必要に応じて見直しを行ってまいります。

目標の設定におきましては、取組状況等を踏まえつつ、数値目標を用いた進行管理等を検討いたします。

最後、11章、参考資料として、検討経過や法令等の添付を考えております。

案件2の説明は以上でございます。

会長

ありがとうございました。

ただいま、案件2の説明が終わりました。これより、内容について、ご質問をお願いいたしたいと思っております。何かございませんでしょうか。

委員

今日は本骨子案をどの程度まで議論するのでしょうか。

事務局

本日は方針・方向性をご議論いただき、施策に関しましては第

3回、次回の対策協議会の中でご議論いただきたいと考えております。

委員 ※印になっているところは次回作る。それ以外のところは今日議論するということですか。

事務局 そのような方向で考えているところでございます。

会長 例えば、3章の計画の対象、5章の空き家等対策に関する基本的な方針、6章の基本方針に基づく具体的な取り組み等が議論の対象となってくるかと思えます。

何かございませんでしょうか。

委員 会長が仰った5章の空き家等対策に関する基本的な方針の中で、空き家等は所有者の財産であると書かれています。

しかし、老朽化して非常に危険になっている建物があります。危険な建物に管理者がいらっしゃる場合はまだ話の持っていきようがあると思えます。管理者が全くいない場合、どう処理したら良いものか。ベランダが落下する、外壁が剥離する等について、建物の近隣住民から自治会へなんとかならないかという話が再三出てきます。

管理者がいない建物について、行政の方で何か対処できないかという点を議論していただければと思えます。

事務局 管理者等が不明の建物等につきましては、市の方で固定資産税課への情報提供依頼や電気・ガスといったライフライン業者への問合せを行おうと考えております。それでも、所有者等がわからない場合には、法的な手続を踏ませていただくことになろうかと思えます。

内容につきましては、資料の 18 ページに情報の把握ということで記載させていただいております。

委員 所有者の動向までは掴んでいないのですか。いる、いない等。

事務局 今回の調査させていただいた物件ということでしたら、現在所有者の確認を行っているところでございます。

委員 費用・予算が壁になってくると思います。予算の段取り的なことはわからないのですが、予算的なフォローは骨子の中には入ってこないのでしょうか。予算をどのようにしていくのかはどのように決めていくのでしょうか。

事務局 対策計画の方でこういう方向性で行きますということが決まれば、例えば不在者財産管理人制度で申請をする時に費用等があるとなれば、市の方で予算要求していくということになります。計画では細かなことは入れていかないということになるかと思えます。

委員 それは個別の案件ごとにこれだけの見積が出るというのを予算要求していくということですか。

事務局 イメージとしてはそういうことになるかと思えます。

委員 何の見積を上げるのですか。

委員 考えられるのは資料 18 ページでいくと、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度、失踪宣告制度とかいう手続が必要になってくる。例えば、相続財産管理人の選任を行う場合、ざっくり

言うと予納金が100万円必要になってくる。相続財産管理人の選任手続を役所でやっていくのであれば、裁判所に払う実費の部分だけの費用です。しかし、我々司法書士や弁護士に依頼されるのであれば、今度は民間への報酬もかかってきます。他にも、空き家が老朽化しているから代執行で解体をしなければならないとなると、解体費は最終的には所有者に請求していくということになるのですが、一時的にどこかが出すのか出さないのか、あくまでも所有者がちゃんとお金を出してくれて初めて解体に入っていくのかどうか。

そういったところをここで決めるものなのか、その都度その都度決めていくものなのかがわからない。空き家の問題の解決の中で一番の問題は解体費とか費用面だと思うので、その手当というものをどういう方向性でやるのか。

委員

東大阪の事例で、公園入口横の家が老朽化して倒れそうで、市民の方々が市役所の方へなんとかしてくれと相談したものがある。市役所の方が相続人を見つけて話をしたところ、最初相続人は相続放棄すると言っていた。その後、市役所の方がうちの協会に相談に来たので、解体し更地にした後業者が買うという条件で、相続人に負担がかからないようにして処理したという案件がある。だから、市役所の方で相続人の方とある程度話を付けてくれたら、基本的に売れない物件はないと思うので、業者が解体、更地にして危険なものをなくすということ是可以できると思います。

ただ、調べる方は市役所の方で調べていただいて、マッチングしていただいたら、後はなんとかなるような気がする。

委員

そういうことが本協議会として問題ないかということですよ
ね。

相続財産管理人の費用を業者がとりあえず立て替えて、不動産

の売却の際に回収できるか。相続財産管理人をやらなければならないということがどこかで出てくると思うのですが、その都度の案件で、柔軟な対応ができていけるのであればすごい良いなと思います。

委員 案件ごとによって様々なケースがあって、全部違う。道路が全然ない物件もあります。

委員 私の経験ですが、相続人が特定できなかった案件を某氏からいただいた時に、こちらとしては特定できない所有者から買い取りたいのですが買い取れないという案件で、裁判所の許可を得て、所有者の財産をうちが買い取るということができた。こういうことができれば、私たち協会としてもお役立ちできるのかなと思うのですが。

委員 私もそれが一番と思います。市役所として、柔軟に対応できるのか。

委員 現実的に老朽化して危険な建物が出てきているので、そういった場合に特定できないと買い取ることが勿論できない。早急に対応いただけると助かります。

委員 資料 28 ページのところで、空き家等に関する対策実施という今後具体的にどうするのかという項目がありますね。予算化については、そのどうするのかという点を踏まえて予算を要求していくこととなります。予算要求は市の方で対応していく。まずは、方針とどういう施策をやっていくのかを本協議会で決めていくということとなります。協議会でのご意見を踏まえながら、こういう課題については予算化が必要ということになれば、すぐにと

ということにはならないでしょうけども、実施するにあたっては予算を要求する必要があるかなと思います。

委員 短期の視野と長期の視野、両方同時進行しないといけないと思います。

委員 早急に対応しなければならないものは、今も職員が行って木を切るとか落ちそうな瓦を取るとか実施しています。やはりそういった対応は短期的なもので、最終的には所有者の方に解体等していただかないといけないので、そう指導している状況であります。

委員 8番の空き家対策の推進体制ですが、実際の苦情や相談は結構な件数が寝屋川市の場合にはあるのでしょうか。

事務局 今年4月1日からの条例施行に伴いまして都市計画室が窓口をさせていただいております、現在で85件の苦情がございます。

委員 市民の方が敏感になっておるといえることですか。

事務局 そのように認識しております。

委員 他市と比べるのもどうかと思うのですが、結構ある方ですか。

事務局 他市の状況までは詳細に確認しておりませんが、府内の会議で他市の方と話をさせていただく際に他市でも苦情がある旨を聞いております。

85件という数字で多いか少ないかという点があるのですが、

1 件の数字に対して 1 回の対応で終わりということではなくて、所有者の確認や苦情者の方との連絡等の関連する問合せだけでも何度となく対応しなければならないというものが、85 件あるということ。ほぼ毎日あるというのが実態としてあるということでございます。

委員

85 件が全部特定認定される方向に行くのですか。

事務局

物件を見ていきますと、特定になりうるものも勿論ありますし、緊急に対応していかなければならないものもあります。緊急に対応していかなければならないものについては、職員で対応できるものは所有者の確認を取って対応させていただいております。特定にならないものもございます。

委員

何割くらいが法にいう特定認定になっていって、最終的には代執行までということになるのでしょうか。

事務局

職員が対応させていただいたものや、所有者の方に直接除却や補修をしていただいたものが、85 件のうち 20 件ほどございます。

委員

対応済みということですか。

事務局

対応済みが 20 件あるということでございます。
ただ、一時危険な状態が回避できても、建物が完全に治されていない予備軍もございます。

委員

空き家になって数十年になり、相続された方も 2 人亡くなって空き家になっているものが私どもの自治会内にあります。相続人がいないという状況です。高齢の方がいらっしゃるようですが、

相続拒否をされている。この場合どうしたら良いものか。

委員

先程の東大阪の事例は、最初拒否しておりましたが、お金の負担はないということとなんとか解体したいということで処理した事例です。

お金がかかるという理由で嫌がるのでしょうか、不動産屋よりも信頼の高い市役所の方が話を纏めることができれば次のステップへ行けるはずです。拒絶している理由を全部聞いて話を纏めてもらわないと何も進まないと思います。

委員

法的に相続拒否をしても、空き家で何か事故が起こった場合には空き家の相続を拒否しているところにも責任が発生するのでしょうか。

委員

法的に相続放棄というものは家庭裁判所で手続をしないといけない。家庭裁判所で手続をして相続人でなくなったとしても、管理する身分はあります。何かあった時、責任を負う可能性はあります。確か、管理をしているものに責任を求めていけというような国土交通省の通達みたいなものがありましたね。

相続放棄というものは三段階ですね。まずは、配偶者子どもが相続放棄をする。次に親に行く。親が相続しなければ兄弟に行く。最終的に兄弟が放棄して誰もいなくなる。そうなれば、一番最後に回ってきた人が一番損をするのかなと言って良いのかはわかりませんが、民法ではそのようになっていたと思います。

委員

ちなみに、相続放棄して無主物になって国に帰属するというのはどういう手続で行われるのでしょうか。

委員

相続財産管理人というものが選ばれて、通常弁護士さんが選ば

れます。特別縁故者というような相続財産を貰っても良いような人がいるかいないかの調査を13か月くらいして、誰もいなかった時に最終的に国にいきます。

不動産屋さんがこの物件であれば買っても良いとなった時には、相続財産管理人さんと不動産屋さんとの契約をして売っていくということはひょっとしたらあるかも知りません。

委員

相続人が誰もいないような物件は固定資産税は誰も払っていないですね。その場合どうしているのでしょうか。

事務局

滞納債権ということで処理されるということになります。

委員

滞納債権整理回収室が相続財産管理人制度を活用したという事例はあるのか。

事務局

事例はありません。

委員

質問と意見表明をさせていただければと思います。

資料の1ページ目に計画策定の背景と目的を書いていたいただいております。順番に背景と目的というかたちになっておりますが、目的を明確化するというのであれば、背景と目的を分けて書いた方が良いのかなと思いました。

文章としては、寝屋川固有のものではないわけです。寝屋川の課題としては、高度経済成長期の急激な変化の中での建物が残っていること、狭小な住宅、木造密集地域等です。それらの歴史的な背景があつての目的であるべきと思いますので、文章的に寝屋川独自のものにした方が良く思いました。

3ページに入ります。

今回の計画については、空き家と老朽危険建築物が対象となり

ます。「空き家等」とか、「空き家」と「老朽危険建築物」と記載されているところがあるのですが、文章を読んでいますとその整合性をしっかりと取っていただいた方が良いように思いました。

表のところですが、跡地も大きな区分として計画の対象とした方が良いのではないかと思います。

確認ですが、基本指針よりと書かれているところは、計画にも表記されることになるのでしょうか。

事務局

参考資料の箇所に記載させていただきます。

委員

基本指針よりと※印のところ以外の文章は、計画に表記されることとなる文章がそのまま載っているということでしょうか。

事務局

案として載せさせていただいております。

委員

4 ページ以降の空き家の現状と課題ですが、もう少しコンパクトにまとめた方が良いのではと思っています。

課題となる空き家のところですが、9 ページの空き家の内訳のところ、できれば追加として空き家所有者の年齢等の属性がわかるのならば書いていただければ課題を掴むことができるのかなと思います。

12 ページで実態調査結果があります。既に説明をいただいておりますが、それ以外にも密集住宅地区の調査を既に行っています。密集住宅地区の調査についての記載は今回は入れないのでしょうか。

事務局

計画の中には、密集住宅地区の分も含めて記載させていただこうと考えております。

| | |
|-----|---|
| 委員 | どういう記載になっていくのでしょうか。 |
| 事務局 | 合計部分が変わります。 |
| 委員 | 15 ページの本市の課題のところは計画を作るうえでの最重要のポイントです。 まず、所有者アンケート等を踏まえた分析考察と書かれていますが、スケジュール的に可能なのでしょうか。 |
| 事務局 | スケジュール的には可能な状況になっております。 |
| 委員 | 12 月中旬までに課題分析をすると資料 3 のアンケートのスケジュールには記載されています。前回の協議会で配布された工程表では 12 月前半というかたちになっており少しずれがあると思います。 |
| 事務局 | スケジュールにつきましては、少し見直しをさせていただいております。 次の資料 3 でアンケートのスケジュール等も説明させていただこうと考えておりました、アンケートの発送は 11 月 1 日頃、11 月中頃までにアンケートの回収、12 月中旬までに課題分析を終えるというスケジュールを考えております。 最後、報告といたしまして、第 3 回の本協議会開催日をご報告させていただこうと考えております。 |
| 会長 | 第 3 回の協議会でアンケートの結果や分析の報告があるということですか。 |
| 委員 | その時には計画素案というものが出てくるのか。 |

事務局 素案をご提示させていただければと考えております。

委員 課題がわかってから具体的な取組みを決める時間がタイトだと思いますが、問題ないということですか。

事務局 アンケートの回収をした段階で、具体的な取組みの検討は平行して進めさせていただこうと考えております。

委員 16 ページ以降の基本的な方針のところは、本来であればアンケート等で課題がわかった後の方がより具体的に考えることができるのかなと思っているところです。とりあえず、条例に沿ったかたちでの基本的な方針というかたちにさせていただいておりますし、今回の議論の趣旨がある程度の方向性ということですので、基本的な方針については理解をしております。ただ、記載の仕方ですが、5.2 の 1) のところで、安心かつ安全な生活環境の確保と良好な景観の保全の観点から、その利用及び管理を図りますとあります。前文が目的で、利用及び管理を図るが手段です。本文を基本方針とする時に、手段を後ろに持ってきた方が良いのか、目的を後ろに持ってきた方が良いのか。理念的なことで考えるのであれば、逆にした方が良いのではないかと思います。

17 ページに入ります。ここはアンケートの結果や課題等を見て再考すべきところかなと思いますが、追加いただけるのであれば、住宅の性能向上や相続・権利関係等も 1 つの項立てて成り立つのではないかと考えています。

活用という点にいきましたら、跡地については別途 1 つの項目にしても良いのかなと思います。

18 ページです。7 の項目をここに入れるべきなのか。取組みがあった次に推進体制という順の方がスムーズかなと思ってお

ります。7の項目をここに入れるべきなのか、疑問に感じています。例えば、3の後に入れてはどうかと思っています。

そして、所有者等の対応等を図表化して、わかりやすくしていただければと思います。

28ページの目標設定のところでは、進行管理上目標となるものは、対策計画の中か各取組みの中か、そのところどころの重要なところに入れた方が良くはないかと思っています。別出しにするのではなくてということです。

事務局

多岐にわたる内容を詳細にいただき、ありがとうございました。

これからアンケートの結果分析と併せまして、委員からご指摘いただいた内容も検討し、文言もわかりやすく整理させていただこうと思います。よろしく願いいたします。

会長

他に何かご意見ございませんか。

ないようでしたら、今いただきました各委員からのご指摘を踏まえて、良い計画素案となるように改善していただければと思います。

それでは、案件3所有者アンケート実施について、事務局より説明して下さい。

事務局

案件3の所有者アンケート実施についてご説明いたします。

資料3をご覧ください。

アンケートの実施目的は、空き家になった状況や要因、維持管理の状況やその課題、将来の利活用への意向などを把握し、対策計画に反映することを目的に実施するものでございます。

種類といたしまして、戸建て住宅と長屋住宅等で区分所有している場合のものと長屋住宅・文化住宅で賃貸住宅の場合の2種類

を考えております。

発送等のスケジュールは、11月1日を発送予定、11月14日を回答の締め切りと考えております。発送数につきましては、案件1でご説明させていただきまして、管理がされていないと思われる空き家の729件と摂南大学の調査結果における649件の合計1,378件を予定しております。

2ページから5ページ目をご覧ください。

戸建て住宅などに送付予定アンケートの案でございます。

大項目として10項目としております。

項目の1つ目が「あなた自身について」、所有者の年齢、居住地。

2つ目が「対象物件の概要」として、利用状態、土地所有者との関係、建築年数、取得方法。

3つ目が「対象物件の使用状況」として、居住していた期間、居住していない理由。

4つ目が「対象物件の管理状況」として、維持管理者、維持管理の頻度、維持管理上の課題。

5つ目が「対象物件に関する今後の利用について」として、今後の利用に対する意向。

6つ目が「対象物件のまま利用もしくは改修後の活用」として、活用又は利用を考える上での支援等、活用方法、賃貸中の改装・復元、活用のための必要な条件、活用のための課題、空き家バンクの登録意向。

7つ目が「対象物件を取壊した場合について」として、課題、支援。

8つ目が「どうしたよいかわからない場合について」として、活用、利用を考える上での支援。

9つ目が「関係法令について」として、市条例の認知。

最後「その他」の自由意見。

以上の項目での実施を考えております。

続きまして、6ページから8ページをご覧ください。

長屋住宅・文化住宅で賃貸住宅に送付予定アンケートの案でございます。

大項目としましては、7項目でございます。

内容といたしましては、先程の戸建て住宅などに送付予定のアンケートの項目から利活用と取壊し項目を除いたものでございます。

案件3の説明は以上でございます。

会長

ありがとうございました。

これより、アンケート調査の内容について、ご質問をお願いしたいと思います。

委員

このアンケートは無記名でお願いするのでしょうか。

事務局

無記名で回答いただくかたちになります。

委員

アンケート結果の使用目的としては、大きな方針を決める材料ということで、具体的な措置を取るためには使わないアンケートということになるのでしょうか。

事務局

個別にはわからないようなアンケート回収にさせていただこうかなと考えております。

委員

逆に、記名では問題があったということですか。

事務局

記名も検討させていただきましたが、他市のアンケート方法や結果を確認したところ、記名ですと回答率が悪くなるという意見

がありましたので、無記名でアンケートをさせていただこうと考えているところでございます。

委員

良くできているアンケートであるとは思っておりますが、追加できるのであればご検討いただきたい内容があります。

3ページの4 - 4維持管理を行う上での課題をお答えくださいのところですか。第三者によって何らかの被害があるか等、空き家になっていることでの心配事がどの程度あるかを確認する趣旨の設問が考えられると思います。ご検討いただきたいと思えます。

5 - 1で今後どのように利用されるのかのところ、今後とはどの程度先を想定して答えたら良いのかどうかがわかりません。計画を検討するために相手方の意思を確認するのですから、5年という表現を入れたらどうでしょうか。答えがどう変わるのかわかりませんが、その方がよりの的確になるのかなと思います。

8ページの5 - 5のところですか。対象物件を取り壊すことができるのであれば、どういう活用を考えているのか。市に寄付していただければ、市が様々なかたちで使えるでしょうし、地域に貢献することもできることになるでしょう。相手方に失礼でなければ、取り壊した後の活用方法を確認できたらと思います。

事務局

ありがとうございます。

ご意見をいただきました内容につきましては、検討させていただいてアンケートに反映させていただきたいと思えます。

委員

アンケートを送る際、調査結果を添付されるのでしょうか。それとも、調査票だけでしょうか。

事務局

対象物件の地番、空き家と思われるのでアンケートへのご協力

をお願いしますというような文面の案内状は添付させていただく予定です。

委員

人によっては空き家を見に来ることができない方もいらっしゃると思います。状況がわからないままにアンケートが届くことになるよりは、写真等が入っている方がわかりやすいと思います。

事務局

委員ご指摘のようなかたちでの送付が効果的であることは理解しております。

所有者を調べさせていただいた後、基本的には所有者へ送付を予定しているところです。しかし、先程ご議論いただいたような、所有者が確定できていないような物件に関してもアンケートを送付することを考えております。送付先につきましては、固定資産税の納付書送付先にアンケートを送付する予定です。地番等は表記したものを添付させていただくのですが、写真までは難しいかなと考えております。

委員

5 - 1 のところで、対象を取り壊したいという項目があります。とりあえず潰したいという思いでこの項目に丸を付けた後、売却したいとなった場合にその思いが反映されないと思いますので、問題があるかなと思います。その後に繋がるような質問の仕方をするべきではないかと思います。

事務局

そのように検討させていただきます。

委員

所有者が複数いる場合は、複数の者全員に送付するのですか。

事務局

所有者が複数の場合につきましては、代表者へ送付させていた

だこうと考えております。

委員 固定資産税で登録されているところに送付するのですか。少なくとも、固定資産税の通知は到達しているという理解でよろしいですか。

事務局 そのとおりでございます。

委員 所有者の中には市へ電話したいと思う人がいると思います。せっかく送付するのですから、案内に電話等を記載してはどうでしょうか。

事務局 案内に問合せ先として都市計画室の連絡先を入れさせていただこうと考えております。

会長 他市ではどの程度の回収率になっているのでしょうか。

事務局 想定としては、半数程の回答をいただければと考えております。

他市につきましては、30パーセント前後と聞いているところでございます。

委員 6ページの2 - 3です。この項目は登記等で一定把握可能であると思いますが、いかがでしょうか。

事務局 基本的に送付させていただくデータが固定資産税のものを使わせていただこうと考えておりますので一定把握はできると考えておりますが、再度ご回答いただければと考えております。

委員 市としてはアンケートで多くの情報を得たいとお考えでしょうが、書く方は面倒に感じると思います。できるだけシンプルにやっていただければと思います。

委員 無記名なので、この建物は築何年か書いてもらわなければわからないという趣旨ですよね。

事務局 そのとおりでございます。

委員 暗号か何かで誰から返ってきたかわかるようにできないものですか。

私もアンケート項目が多いかなと思います。ぱっと見た時に面倒臭い。そうすると、把握できているものは省いた方が良いのかなと思います。代表者に送付するので、その居住日は把握できているでしょう。

通し番号みたいなものがあって、ある程度こちらのデータと照合できれば良いかなと思います。

事務局 評価ランクDとかの空き家の所有者の方々がどういったことを望んでおられるのかを確認しようと思ったら、委員ご指摘のやり方をした方がデータとしては凄く有用なものになるかなと思います。

委員 個人情報に該当するのでしょうか。

委員 該当します。

個人情報の管理をどのようにするべきかは気になります。無記名なら無記名、特定できるのなら特定できるとはっきりさせた方が良いでしょうね。

委員 絶対ではなく、自由記入で住所氏名を書ける人は書いてくださいというのはだめですか。

事務局 書いていただけるのであれば、本人の同意を得ているということですね。

委員 それはそうですね。
後は、個人情報の管理をどのようにするのかということになります。

委員 アンケートについてはタイトなスケジュールということで、もう送付しなければならないという状況です。今日のご意見を踏まえて早急に精査したいと思います。

ご意見をいただくのならば、いつまででしょうか。

事務局 10月27日くらいまでにご意見をいただければと思います。

委員 せめてDランクくらいの方には回答をいただけるように工夫をした方が良いでしょうと思います。

事務局 その点につきましては、所有者の関係を確認させていただいて、精査させていただきたいと思います。

会長 他にございませんか。
ないようでしたら、後2、3日は意見可能ということですので、またご意見をいただければと思います。

委員 後1つよろしいでしょうか。

長屋と文化住宅は通称であり、不動産屋は理解できるのですが、一般の方は長屋や長屋の中で更に区分所有と賃貸があるということを書かれても理解できないと思います。関東の人にアンケートを送付する際、文化住宅がわからなかったりすると思います。

事務局

送付するアンケートの中身につきましては、共同住宅という文言にさせていただこうと考えております。

今回調査の報告で使用させていただいた資料の中では、長屋や文化住宅という表現をさせていただきましたが、アンケートでは共同住宅とさせていただいております。

委員

資料3の1枚目は説明用の資料ということで、2枚目以降を送付するということですね。

事務局

そのとおりでございます。

会長

他にご質問がないようですので、質疑を打ち切りたいと思います。

本日の案件はすべて終了いたしました。貴重なご意見ありがとうございました。

事務局

会長、議事進行、誠にありがとうございました。

その他といたしまして、ご報告が1件ございます。

事務局

次回第3回の本協議会の開催でございますが、第1回協議会におきまして、11月下旬の予定しておりましたが、12月の開催で事前に委員の皆様と調整させていただいた結果、第3回の開催は12月19日午後3時30分の開催とさせていただきます。なお、

開催場所につきましては後日ご連絡致します。ご予約の程よろしくお願ひ致します。

事務局

では、最後に、都市計画室長、竹本より閉会のあいさつをいたします。

事務局

閉会にあたりまして、一言お礼のご挨拶を申し上げます。

本日は、皆様大変お忙しところ、また、台風の影響等がある中、本協議会にご出席を賜り、誠にありがとうございました。

今回頂戴いたしましたご意見ご指摘等を踏まえ、対策計画の策定や施策の検討等に向け引き続き取り組んでまいりますので、ご指導ご鞭撻の程よろしくお願ひ申し上げます。

日増しに寒さも厳しくなっておりますので、委員の皆様方におかれましては、お身体にご自愛いただき、益々ご活躍されますことをご祈念いたしまして、お礼のご挨拶とさせていただきます。

本日は誠にありがとうございました。

事務局

ありがとうございました。

以上をもちまして、平成 29 年度第 2 回寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会を閉会いたします。

ありがとうございました。