

平成 29 年度 第 3 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 12 月 19 日 (火)
午後 3 時 30 分から午後 5 時まで

場所 寝屋川市役所議会棟 4 階 第 1 委員会室

○傍聴者

2名

○協議内容

案件（1）空き家等・老朽危険建築物等対策計画（素案）について

案件（2）今後のスケジュールについて

平成 29 年度 第 3 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、ただ今より平成 29 年度第 3 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。どうぞよろしくお願いいたします。

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 名全員の出席でありますので、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、よろしくお願いいたします。

ここで、本日の資料の確認をさせていただきます。

次第、委員名簿、資料 1 の「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画素案」、資料 2 の「今後のスケジュール」でございます。過不足等はありませんでしょうか。

それでは、本日の案件に入らせていただきます。本日の案件は 2 件でございます。

大谷会長、議事進行の方、よろしくお願いいたします。

会長

それでは、案件に入らせていただきます。

案件1「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画素案」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ございます。よろしくお願いいたします。

案件1の「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画素案」についてご説明いたします。

資料1をご覧ください。

本日、お示しさせていただきます、対策計画素案は、前回の第2回、当協議会でお示しさせていただきました、当該対策計画骨子でのご指摘をいただきました項目の修正及び項目の追記をさせていただきます、計画素案としたものでございます。

では、1枚めくっていただきまして、目次として、本計画の構成でございますが、骨子から少し整理をさせていただきます、11章立てから10章立てとさせていただきます。

1ページをご覧ください。

1章のはじめにですが、計画策定の背景と目的について、前回ご指摘がございましたので、背景と目的を分割し、本市独自のものに変更させていただいております。

2ページをご覧ください。

2章の計画の概要計画におきましては、真ん中図内の文言と表記を整理させていただいております。

3ページをご覧ください。

計画の対象でございますが、跡地を追加させていただいております。

4ページから7ページをご覧ください。

現状を示すグラフ等の表示を整理させていただき、7ページに二次的住宅の説明を追記させていただいております。

8 ページから 10 ページをご覧ください。

地域別現況を示します、市域図を左右及び上下で対比できるように表現の整理をしております。

11 ページ、12 ページをご覧ください。

実態調査結果の外観調査、外観調査結果におきましては、密集住宅地区の 3 地区の調査対象建物件数と調査結果を追記させていただきます。

なお、事前にお配りしておりました、資料から再確認を行った結果、数字の変更をしております。

外観調査対象建物につきましては、648 件の追加となり合計 4,458 件で、内訳の追加は、管理されている件数が 177 件追加の計 1,435 件、空き家と判断されるものの件数は、464 件追加の計 1,193 件となったものでございます。

1,193 件の評価の内訳としましては、状態がもっとも悪い D ランクが 7 件から 21 件となり 14 件、C ランクにおきましては、34 件から 80 件の 46 件、B ランクは、44 件から 102 件の 58 件、A ランクは、108 件から 218 件の 110 件、ランク外につきましては、536 件から 772 件の 236 件、が密集住宅地区に存在している状況でございます。

下の図は、密集住宅地区の空き家等を追加した分布図でございます。密集住宅地区におきましては、A ランク以上の空き家数 421 件のうち 229 件が集中しており市域内約 54 パーセントを占めている状況である結果となったものでございます。

14 ページをご覧ください。

所有者に対するアンケートの実施結果でございます。

まず、実施概要といたしましては、戸建て住宅等の所有者に対して、発送数 464 件の内、回収数が 75 件で回収率は、約 16.2 パーセント、共同住宅等の所有者に対しては、発送数 470 件のうち回収数が 67 件で回収率は、約 14.3 パーセント、発送総数は、934

件、回収数合計 142 件で回収率合計約 15.2 パーセントでございました。

なお、先程ご説明いたしました、空き家と判断されるものの 1,193 件より発送数合計、934 件と 259 件少ない要因につきましては、所有者の限定が出来なかったものや住居者不在でアンケートが返送されたものでございます。

集計方法は、単純集計とし、結果グラフの表記方法につきましては、二分割しているものは、左に戸建て住宅、右に共同住宅等でございます。

では、順次アンケートの結果について、ご説明いたします。

アンケートの回答者は、戸建て住宅、共同住宅等とも 8 割以上が所有者又は所有者の家族方から回答を得たものでございます。

所有者の年齢としましては、戸建て住宅、共同住宅等とも 60 歳以上が 7 割以上を占めており、所有者の高齢化となっている状況でございます。

15 ページをご覧ください。

所有者の居住地としましては、戸建て住宅では、寝屋川市内が 6 割以上、大阪府下が 2 割以上、共同住宅等につきましては、寝屋川市内が半数以上、大阪府下が 4 割以上と戸建て住宅、共同住宅等とも大阪府下に住まれております。

戸建て住宅の利用状況としましては、まったく使用していないが 2 割と低く、物置・倉庫などとして使用されている状況でございます。

対象物件と土地の所有者の関係につきましては、戸建て住宅、共同住宅等とも概ね同じ方が所有されている状況でございます。

16 ページをご覧ください。

対象物件の建築年数でございますが、旧耐震であります、昭和 56 年以前で、戸建て住宅が 7 割以上、共同住宅等が 8 割以上を占めており、その中でも昭和 45 年以前が戸建て住宅で半数程度、

共同住宅等では、半数以上を占めている状況でございます。

取得した経緯としましては、戸建て住宅では、中古物件としての購入が4割以上、相続での譲り受けが3割弱と7割以上を占めており、共同住宅等では、相続での譲り受けが3割以上、中古物件としての購入が2割弱と半数以上を占めております。

一番下に建築年数の割合が一番多かった、昭和45年以前の物件の取得状況を示したものでございます。

戸建て住宅につきましては、中古物件としての購入が4割以上、相続での譲り受けが4割以上、共同住宅等では、相続での譲り受けが4割以上、中古物件としての購入が2割弱と戸建て住宅、共同住宅等とも築年数は、50年以上経っており、かなり古い物件が空き家になっていることが読み取れます。

17ページをご覧ください。

戸建て住宅における、使用状況でございますが住んでいない期間でございますが、10年以上が2割以上と最も多く、住んでいない期間が短くなるほど割合は低くなっている状況でございます。

住んでいない理由としましては、他の住宅への転居、相続により取得したが入居していない、賃貸したいが入居者が見つからないが多い割合を占めております。

共同住宅等における空き室数、空き室率でございますが、空き室数は、6室以上10室以下が4割以上と一番多く、空き室率につきましては、40パーセント以上が4割以上となっている状況でございます。

管理状況でございますが、戸建て住宅の維持管理者は、所有者が6割以上を占めており、所有者の年齢構成から高齢者の方が自身で維持管理されていると予測されます。

また、ほとんど何もしていないが、1割程度占めております。

18ページをご覧ください。

共同住宅等におきましても、所有者が5割以上を占めており、

所有者の年齢構成から高齢者の方が自身で維持管理されていると予測されます。また、所有者の家族または親族、専門の管理業者に委託している割合が半数近くを占めている状況でございます。

維持管理頻度は、戸建て住宅、共同住宅等ともに年1回以上が8割以上占めているものの、2割近くがほとんど何もしていない状況でございます。

維持管理上の課題でございますが、戸建て住宅、共同住宅等ともに、問題はないが4割以上と最も多く、次に維持管理に対する費用面の回答となっております。

十分に管理できない場合の懸念事項は、戸建て住宅、共同住宅等ともに放火、空き巣などの犯罪面が多いものの、特にないが最も多く、空き家が引き起こす問題への関心が低いことが考えられます。

19 ページをご覧ください。

今後の利用、5年以内の活用方法につきましては、そのまま活用したいが、戸建て住宅、共同住宅等ともに3割以上を占めております。

そのまま、または改修して活用したい場合の必要な支援につきましては、必要がないが4割以上と最も多く、利用方法は、所有者、家族や親族が住む、使用するが最も多くなっております。

20 ページをご覧ください。

利活用を特に決めていない場合につきましても、特に支援は必要ないが半数を占め、最も多くなっております。

市空き家条例の認知度につきましては、戸建て住宅、共同住宅等ともに聞いたことがないが5割以上を占めている状況でございます。

考察としまして、所有者アンケートから読み取れる課題は、所有者の高齢化や相続での物件取得による管理不全空き家増加の

恐れとして、所有者の大半が 60 歳以上の方が占めており、維持管理を自身で行っていることから、今後、維持管理されない物件の増加や昭和 45 年以前の古い物件において、中古物件として購入また相続で取得した経緯の割合が高く、所有者が該当物件から離れて住まわれていることなどから、十分な維持管理がなされない可能性が想定されます。

また、空き家問題に対する関心の低さとして、対象物件を十分に管理できない場合の懸念事項での「特にない」の回答が 4 割以上であることや市空き家条例の認知度も低いことから空き家問題に対する関心の低さがうかがえます。

21 ページをご覧ください。

自治会アンケートの結果でございます。

この 5 年間の自治会内の空き家数の増減における、空き家はあるが、特に増えているとは感じていない、増える、と感じているとも 4 割程度と同じような認識でございます。

空き家問題については、6 割が問題となっていない、4 割がなっているとの回答でございました。

活用可能な空き家の有無につきましては、8 割近くが、「無し」との回答でございました。

活用方法におきましては、地域の交流や地域グループの活用の場合としての活用が 6 割以上を占めており最も多く、地域の福祉のために有効に活用するが続いています。活用の課題は、「放置空き家」の所有者の承諾が 9 割以上であり、次に改修に伴う費用の確保でございました。

22 ページをご覧ください。

空き家の期間としては、数年前からが最も多い状況でございます。

考察としまして、自治会アンケートから読み取れる課題は、空き家の増加を認識している地域が市域の半数近くあることから

空き家問題の顕在化がさらに拡大する可能性があります。

また、空き家の抽出については、水道閉栓のみならず地域情報の重要が明らかになりました。

23 ページをご覧ください。

空き家等に関する寝屋川市の課題でございますが、空き家の現況のほか、外観調査、所有者アンケート等を踏まえ、本市の空き家等の対策につきましては、空き家の発生抑制を基本としつつ、所有者等による適正管理、さらに、空き家等の活用促進の3つの段階があると考え、課題を以下のように整理いたしました。

1つ目といたしましては、空き家等の所有者が高齢であることや離れたところに住んでいる等、空き家等を適正に管理していない、活用意向がない等、空き家に関する問題意識が低い所有者等の意識醸成を図る必要があるため、空き家等の発生抑制の視点といたします。

2つ目としましては、空き家等を適切に管理せず放置した場合に起こりうる課題に対する認識が低い所有者が多くいることが明らかとなり、外観調査結果からは「建築物が倒壊等する恐れ」に該当する明らかに危険なものは少なく、外壁の破損や、庭の管理などに該当するものが多いことが明らかとなり、所有者等による日常的な管理が求められことから空き家等の適正管理の視点といたします。

3つ目といたしましては、空き家所有者の空き家活用の意向は現状のままの活用を望む意見が多く、改修等を行った上で積極的に市場での流通を促すような、所有者の意識醸成が求められ、また、地域での空き家を「地域の交流や地域グループの場」として活用する意向があり、具体的な仕組みづくりが必要であるため空き家等の活用の視点といたします。

24 ページをご覧ください。

空き家等対策に関する基本方針でございます。

まず、空き家等に対する基本的な考え方でございますが、空き家等は、所有者の財産であり、その所有者の責任において自主的に管理することが原則でございます。空家特措法におきましても、所有者等は、空家等の適切な管理に努めるものとするとして規定されていることから、空き家等の管理は所有者等の責務であることを前提としつつ所有者の死亡や経済的な理由など様々な要因により、空き家等の適切な管理が行われず、建物の老朽化や樹木の繁茂などの問題が生じ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている場合には、公益性の観点から法に基づく段階的に必要な措置を講じます。

さらに、活用可能な空き家等については、これを地域資源と捉え、魅力あるまちづくりの実現につなげることを目的に、地域の活性化や定住促進を図る観点から、空き家等の有効活用や流通促進に向けた取組みや支援を実施いたします。

次に空き家等対策の基本方針ですが、先程の基本的な考え方を踏まえ、特定空き家・老朽危険建築物等に対する措置に加え、課題解決のため、空き家等に関する対策として、次に掲げる5つの基本方針を定め、空き家等対策を進めてまいります。

方針1、管理不全な空き家等の解消として、現地調査等により、特定空き家等、老朽危険建築物等と判断した空き家等について、助言・指導等、法に基づく措置を行い、管理不全な状態の解消を図ります。

方針2、空き家化の予防・抑制の促進として、住み続けられる環境づくりに取り組むほか、良好な住宅ストックとして維持することのメリットの周知など所有者等の意識醸成を図り、空き家の発生を抑制します。

方針3、空き家等の適正管理の促進として、空き家が管理不十分な状態となって地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう、所有者による管理を促します。

方針4、空き家・跡地の活用・流通の促進として、空き家等及び跡地は、地域の活性化の有用な資源となり得るものであることに鑑みて、積極的に活用を図ります。

方針5、空き家等に関する対策の推進体制の構築として、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について、本市、空き家等その他の建築物等の所有者等、市民等が連携して取り組みます。

なお、各方針の構成は、図示しているとおりでございます。方針2から方針4における具体的な取組の展開は後ほどご説明いたします。

25ページから35ページまでは、第1回の本協議会で承認いただきました、空き家等・建築物等の調査に係る運用マニュアルの調査に関する項目を少し、整理して掲載させていただいたものでございますので、説明につきましては、省略させていただきます。

36ページをご覧ください。

方針1である、管理不全な空き家等の解消における、法令等に基づく措置における、特定空き家等に対する行政代執行や準特定空き家、老朽危険建築物等に対する勧告に至る手続きについて業務の基本的な流れを示したものでございます。

特定空き家に対する措置は、市空き家条例第20条及び空家特措法第14条各項の規定に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行を行うものでございます。また、緊急危険防止措置におきましては、市空き家条例第22条の規定により、必要最小限の措置を行い、所有者等に対し必要最小限の措置を行った旨の通知を行うものでございます。

37ページをご覧ください。

準特定空き家等に対する措置につきましては、市空き家条例第21条第1項及び第2項の規定において、助言又は指導、勧告を行うものでございます。

老朽危険建築物等に係る対策に関する措置におきましては、市空き家条例第 25 条の規定に基づき、措置につきましては、市空き家条例第 31 条第 1 項及び第 2 項の規定において、助言又は指導、勧告を行うものでございます。また、緊急危険防止措置におきましては、市空き家条例第 32 条の規定により、必要最小限の措置を行い、所有者等に対し必要最小限の措置を行った旨の通知を行うものでございます。

38 ページ・39 ページをご覧ください。

具体的な取組の展開ですが、先程、ご説明いたしました、方針 2 の空き家化の予防と発生抑制の促進として、空き家化を予防し活用可能な地域資源として維持するために所有者等に対する意識醸成を行うなど空き家の発生を抑制します。

具体的な取組としましては、市民等意識の醸成・啓発として、空き家化を予防するためには、所有者等がその責務を認識する必要があります。空き家等の発生が周辺住民の生活環境に悪影響を与える要因となること等様々な手段や機会をとおして所有者等や市民に対し広く啓発し、意識醸成を図ります。

取り組み例としましては、居住中の維持管理や、空き家になった場合に備えた資産管理、危険家屋になった場合の地域への影響などを広報やパンフレット等で広く情報の発信を行います。

住宅ストックの良質化の推進として、住宅ストックの良質化により住み続けられる空き家化の抑制を図ります。

取り組み例としましては、耐震診断や住宅のリフォーム・リノベーションの促進等による建物そのものの良質化の促進や中古住宅の耐久性や劣化状況を第三者が点検するホームインスペクション（住宅診断）の普及を図ります。

生前相続などの対策の推進として、所有者の死後に相続が適切に行われない場合、空き家等に対する管理者意識が希薄化し、意思決定が困難になる等、空き家等の問題を深刻化する可能性がご

ございます。このような状況となるのを未然に防ぐために適切な相続などの取組を進めます。

取り組み例としましては、所有者の存命中に、次世代に円滑に住まいを引き継ぐようにしておき、空き家問題の予防、空き家の活用につなげるよう促します。

方針3の空き家等の適正管理の促進として、管理不十分な空き家等は、その建物の老朽化を招くだけではなく、防災、防犯、衛生、景観等地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが予想されるため、所有者に対し空き家等の管理に関する情報提供や意識啓発を行い、適正管理を促します。

具体的な取組としましては、所有者等による適正管理の促進として、空き家等の管理は所有者の責務であることを前提としつつ、管理不全を抑制し適正管理をされている状態を保つため、地域、市が連携しながら、所有者に対し適切な管理を促します。

取り組み例としましては、所有者が高齢であったり、遠方に居住している等の理由により適切な空き家等の管理が困難な場合における適正管理の手法として、民間事業者、地域等、多様な主体による空き家等の管理サービスの普及啓発に取り組みます。

所有者等に対する情報提供として、所有者等の意識の涵養、理解の促進や、所有者等に対する空き家等の適切な管理の重要性、管理不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題等についての啓発を行います。

取り組み例としましては、セミナーの開催や広報誌、ホームページ、自治会回覧等を活用した、空き家等に関連した取組等について、周知を図ります。

各種団体によるサービスの情報収集として、空き家等の管理、活用、処分やそれらの手続き等に関する所有者等の相談に適切に対応するために様々な空き家対策に関するサービスの情報収集を行います。

取り組み例としましては、公益社団法人や NPO 法人等、各種団体による空き家等に対するサービス情報の収集を行います。

方針 4 の空き家等及び跡地の活用・流通の促進として、所有者等に対する空き家等の活用に関する様々な情報を提供する等、空き家等の有効活用や住宅市場での流通を促進します。

なお、空き家等を除却した跡地についても同様に活用・流通の促進に取り組みます。

次に、空き家等の活用に関する情報の提供として、空き家等の所有者等に対し、空き家等の活用や流通を促すため、各種支援制度の情報提供を行います。

取り組み例としましては、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）による「マイホーム借上げ制度」等の情報を提供します。

空き家バンク制度による活用として、空き家等の需要と供給に関する情報のマッチングを行う仕組みを導入します。

取り組み例としましては、所有する空き家等の活用希望者と、空き家等の活用希望者をマッチングする空き家バンク等の仕組みを構築し、全国版、大阪版・空家バンクとの連携を図るとともに広報ねやがわや、市ホームページ、チラシ等を活用した、所有者等に対する有効な周知方法について検討します。

また、跡地についても、空き家バンク等の登録対象とし、活用希望者への情報提供を検討します。

空き家等・老朽危険建築物等の除去および跡地の活用・流通の促進として、法的制約等により建て替えなどが困難で活用に適さない空き家等・老朽危険建築物等については、地域の環境悪化や活力の低下等を抑制するため、解体除去を促進し、更地となった跡地の活用・流通を促進します。

取り組み例としましては、空き家等、跡地を地域課題の解消に向け自治会等が活用する場合の支援策について検討してまいり、

道路の拡幅、公園・広場の整備等のリノベーションまちづくり事業を推進します。

40 ページ・41 ページにつきましては、骨子より、具体的な表現とし、整理させていただいたものでございますので、説明の方は省略いたします。

42 ページからは参考資料でございます。

42 ページから 44 ページまでは、空家特措法。

45 ページから 52 ページまでは、国の指針であります。

53 ページから 56 ページまでは、市空き家条例でございます。

最後に、57 ページの検討経過につきましては、本協議会でご協議いただいた経緯やアンケート実施期間等を記載する予定でございます。

案件 1 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 1 の説明が終わりました。

これより、内容について協議に入りたいと思います。ご質問、ご指摘がございましたら、お願いいたします。

委員

外観調査で空き家として挙がってきたものと、自治会から挙がってきたものの数がかなりずれていると感じました。

自治会から挙がってきた空き家には、水道は動いているけれども空き家であろうと判断されたものが含まれているということでしょうか。

事務局

そのような状態になっていると考えております。

委員

まず、本協議会の位置付けについて教えていただきたいと思えます。

今日の協議会で素案に対して各委員から意見が出てきた場合、反映してパブリック・コメント手続を行うのか、反映をせずにパブリック・コメント手続を行うのか、どちらでしょうか。

事務局

本日の協議会におけるご意見及び後日承りますご意見を踏まえてパブリック・コメント手続を行う予定でございます。

委員

本日及び後日の意見を反映させるということは、反映した後の素案の修正案を各委員へ報告してからパブリック・コメント手続を行うということでしょうか。

事務局

そのとおりでございます。

委員

2 ページの計画の位置付けのところですが、景観条例や景観計画との関係についてはどのようにお考えでしょうか。

事務局

景観計画につきましては、重要な関連計画であると認識しております。

委員のご指摘のとおり、景観計画も関連する計画であるとして本計画を変更したいと考えております。

委員

12 ページです。

ランクのところに基準があるのは良いと思います。

しかし、点数が高いことが良いことなのか否かが、後の記載を見ないとわかりません。すぐにわかるような表現を心掛けていただきたいと思います。

アンケートの回収率が約 15 パーセントという点は、アンケートの分析するうえで、統計上問題ないという認識で良いのでしよ

うか。

事務局

問題ないと考えております。

委員

アンケートのことで、私なりに思ったことを少し述べたいと思います。

個人的意見として扱っていただいても結構ですし、反映可能なら反映していただきたいと思います。

寝屋川市が行ったアンケートの結果と、国が行った都市部のアンケートの結果、東京都の中の寝屋川と同規模の市が行ったアンケートの結果を比較してみました。

まず、所有者の年齢層です。70歳以上の年齢層が、国のアンケート結果よりも寝屋川のアンケート結果の方が15パーセント以上高い。計画の素案には高齢化という点の記載がありますが、より高齢化が進んでいるということで、さらっとした表現ではなく特異な点であるとした方が良いのではないのでしょうか。

次に、建築時期です。国のアンケート結果よりも、昭和45年以前のもので10パーセント以上多い。今後の取組みとしての性能向上、流通、活用に耐えうるのかが、アンケート結果から懸念されます。

次に、取得経緯です。他の地域に比べると、中古購入が多い。転出入が多いからそのような結果に繋がったのではないかと考えられるので、転出入を対象とした取組みが考えられるのではないかと思います。

次に、管理頻度です。月に1から数回の管理頻度が、国のアンケート結果に比べて少ない。また、全然しないという点が多いということです。非常に特異な寝屋川市独自の特徴かなと思いました。

次に、5年以内の活用方法です。不明という点が、国のアンケート結果では17パーセント、東京のある市では14パーセントであるのに対し、寝屋川市の結果では40パーセントです。こども数字が乖離していると感じました。

23ページの課題整理において、空き家等の発生抑制の視点のところでは、高齢であることを強調するべきと思います。また、離れたところに住んでいるということは共同住宅の場合は、その傾向が見られますが、戸建て住宅はその傾向が見られませんでした。

空き家等の適正管理の視点のところでは、本日の素案においては庭の管理と書いてあります。以前は草木の繁茂と具体的に記載されていました。前の方がわかりやすいのではないかと思います。

22ページの自治会アンケートから読み取れる課題のところでは、以前は水道閉栓情報による空き家の抽出には限界があるという、国と同様の表現をしていました。この限界があるから、地域情報の重要性が明らかとなりましたと記載する方がわかりやすいのかなと思いました。

会長

私の方から質問させていただきます。

19ページのところで、そのまま活用したいという回答が多いように思います。この点について、建物の築年数であるとか、どういった所有者であるか等のクロス集計は行っていないのでしょうか。

事務局

現在、クロス集計中のごさいますて、結果はまだ出ておりません。

委員

市民意識の啓発を行う等、今後の取組みを行っていく中で、借

地・借家というイメージを入れた方が良いのではないかと。

38 ページの「生前相続などの対策の推進」のところですが、生前相続は法律上できません。言いたいことはよくわかるのですが、これから空き家を増やさないためには、所有者が亡くなっているとか、認知症等で成年後見人が必要で財産の移転ができなくなってしまうというような問題が基礎のところにあると思います。取組みの具体例が市民にはわかりづらいのではないかと思います。

事務局

借地・借家につきましては、説明を付け加えたいと思います。生前相続につきましても、もう少し具体的な記載になるよう検討させていただきたいと思います。

委員

22 ページの自治会アンケートのところですが、アンケートの数字が低いように思います。市内 200 ある自治会がもう少し調べると、もう少し数字が増えてくると思います。

空き家対策ということで、自治会の方へ空き家を調査してくださいという依頼事項が今後あるのかなのか、お聞きしたいと思います。

事務局

事務局としましては、ご協力いただけるのであれば再度調査を依頼させていただきたいと考えているところでございます。

委員

東大阪市は固定資産税に係る文書を送る際、不動産に関わる相談がないかという文書を同封している。空き家所有者だけではなく不動産所有者全員を対象にアンケートを行えば、もっと大きな数字が出てくるのではないかと。寝屋川市も同じような取組みを行ってはどうか。

事務局

検討させていただければと思っております。

委員

具体的な取組みに対して意見を述べさせていただければと思います。

24 ページです。

基本的な方針に対応するかたちで取組みを行うことになると思います。

まず1つ目として、管理不全な空き家等の解消という点については6章を参照とのことであるが、取組みとはどのことを指すのか。書いてあることを全て読めば良いのであろうが、例えば38ページの具体的な取組み例のように、取組みを理解するにはどこを見たら良いのか教えていただきたい。6章はわかりづらいと思うのですが、いかがお考えでしょうか。

事務局

管理不全な空き家等の解消に向けて、法令等に基づく措置を行っていきたいと考えさせていただいております。取組みの内容としましては、36ページの法令等に基づく措置となります。

委員

ありがとうございます。

36 ページ、37 ページに法律や条例に基づく措置の流れが書いてあります。

ここには、市の方ではどういう具体的な支援や取組みをするのかという点が抜けていると思います。38 ページの「具体的な取組の展開」の中に管理不全な空き家等の解消に向けての内容がありません。36 ページや37 ページに具体的な支援や取組みを書いた方が良いのではないかと。例えば、除却補助であるとか、固定資産税の軽減であるとか。

この点については、何かお考えはないのでしょうか。

事務局

除却補助や固定資産税の軽減につきましては、現在検討をさせていただいているところでございます。現段階では掲載を避けさせていただきますいております。

委員

今回の計画は、5年計画です。来年度どうするか、再来年度どうするかということではありません。今現在検討中ということであれば、検討中であるとか今後検討する中で取組む可能性がありますという注釈を付けるべきではないでしょうか。今のままで、こうやって話をして初めて検討しているということがわかりますけれども、計画だけを見れば何もしないということになってしまいます。この点については、工夫をして記載をしていただければと思います。

38 ページ、39 ページです。「取り組み例」が記載されていますが、具体的にどういう事業や方法を行うのか。ここに記載されている「取り組み例」は方針ぽくて、方向性は見出されるけれどもわからないところが多いと思います。情報発信と情報収集に取組みが偏っているように思います。3年後や4年後のことを考えると、これで良いのかなと思います。来年度に情報収集してやっていきたいと思いますということであれば良いと思いますが、5年計画としてこのままの計画では取組みとしては弱いと思います。「取り組み例」がこれだけなのか、「取り組み例」とは書いてあるがその中に具体的な事業が含まれているのであれば是非書いていただきたいと思います。何か具体的に考えられていることはありますか。

事務局

「取り組み例」の具体的な事業につきましては、ご提案いただきましたように予定というかたちでの表現をさせていただければと思います。

また、本計画は5年計画でありますので、見直しの中で具体的なものを記載させていただければと思います。

委員

具体的なものを言っていないのであれば、本協議会は専門家の方々が集まっているわけですから、このような事業もあるよというかたちで提案もしていただける場であると思います。他にも、市が具体的な事業を検討する際、こういうことで困っているという点があればそれを話していただくと協議会での議論の仕方も変わってくると思います。

委員

具体的な事業ということですが、やはり除却が1つの大きなものとしてあると思います。ただ、除却につきましては、密集地区において文化住宅等に対して行っております。密集地区以外のところについては、どのように行っていくか、除却を推進していくか、ということがあります。39ページの最後に除却という記載があります。これは大きな内容であると思います。

この計画になれば市としては施策として挙げにくいので、委員ご指摘のように何らかのかたちで計画の中に事業を挙げたいと思っております。

リノベーションということがありますけれども、近居や隣居に対する補助も空き家対策の中で活用できるものがあれば挙げていきたい。

空き家を活用するための手法、空き家バンクという点が計画に挙がっています。今後検討していきたい。

委員ご指摘のように、計画に入っていなければ今後5年間市として施策が行いづらいという点もありますので、必ず行いますという表現は予算を伴いますので難しいですけれども、今後協議会でご意見をいただきながら検討しなければならないという項目や手法は挙げていきたい。

先程話が出ました固定資産税の文書を送付する際に併せて文書を送付するという点ですが、アンケートというかたちになりますと返信用封筒等を入れることになります。固定資産税の文書は全戸に送付しますので、重量等の関係でかなりコストが上がる。1枚か2枚の文書を追加で送る程度であれば、検討しております。

委員

大東市が行っております隣接地の買取補助のようなものも検討いただければと思います。

隣接地の買取を補助することが良いのか悪いのかという点については、私は絶対に良いとは言い切れないと思います。解体費用であったり、あるいは、相続財産管理人の選任、相続、成年後見といった法的手続に対する補助も含めて、どこにお金を出していくべきか、検討していただければと思います。

事務局

除却、近居・隣居・同居等に対する支援につきましては、予算化も含めて今現在議論・検討させていただいております。委員へご説明させていただいたうえで、計画への書き方につきましても調整・検討させていただきたいと思います。

法的な手続の際に必要な費用に対する市としての支援につきましても、議論・検討させていただきたいと思います。

委員

所有者不明土地が九州の面積くらいあり、登記義務化が検討されているというニュースがあった。登記義務化を寝屋川市が先陣を切ってはどうか。

委員

本来、登記は義務ではない。その中で義務化ということは、検討はされているとのことですが、かなりハードルが高いという話を聞いております。

相続に関しては、今後マイナンバーを活用して紐づけができるようになれば、相続人を自動的に紐づけする等の対応ができるようになるのではないかと。

登記簿上の住所と実際の住所が異なっている所有者の所在を掴むのに、住民票が5年で公開されなくなることがネックとなっています。この点を登記制度の中で改善をするというような検討もされているという話も聞いております。

相続登記を推進するという方向で検討が行われているという話を聞いております。

委員

所有者不明土地が九州の面積くらいあるというのは、多くが山林であり空き家問題の文脈からは少し離れると思います。相続登記の問題は同じですけれども。

登記の義務化については、国全体で考える事柄でありますので、本協議会としての活動としては市から国へ登記の義務化について要望することを意見するくらいであるかなと思います。

委員

住民票が5年で公開されなくなるという点についてです。文書が廃棄されている場合や、自治体によっては文書が存在するけど出さないというところがあります。私が聞いているところによりますと、大阪府下の市長会議で一部の市長から、相続登記等の一助となるようにデータ化されているものは出していこうという声が上がっているようです。寝屋川市でも、5年を超えて住民票を出していただけるということを行えば、相続登記がもう少しやりやすくなるのかなと思います。

委員

所有者不明という点を解決することが、空き家抑制のヒントになるのかなと思います。

不動産業界としては、管理・活用についてはご用命あればいか

ようにも対応できると思います。しかし、空き家の抑制の部分に関しては、所有者を判明する方法が何かあることが重要であると感じました。

委員 涵養という表現があるが、わかりやすい表現にしてはどうか。

事務局 涵養とは、意識の醸成という意味です。わかりやすい表現にしたいと思います。

所有者不明という点については、今回アンケートを行う中에서도出てきた問題です。市としましては、国の動向を注視しながら対応していきたいと考えております。

委員 不明者からはアンケートを回収できていないということですか。

事務局 そのとおりでございます。

委員 検討できるのであれば、計画への記載の検討をお願いしたいと思います。

空き家バンクへの登録を条件として市から支援をするということを行えば、空き家バンクの活用の幅が広がるのではないのでしょうか。

跡地については、地域、自治会、地域共同協議会とのマッチングが必要であると思います。地域の使いたい用途で使えるようにいただく必要があるように思います。

空き家・空き地関係では、行政へ空き家・空き地の寄付を申し出たが受け付けられないと言われたという話を聞きました。行政が寄付を受けたうえで地域に活用を確認する等すれば、行政として空き家・空き地の活用のイメージがどんどん湧くと思います。

鶴岡市のランドバンク、大東市の隣接地の購入に対しての活用等の想像が掻き立てられると思います。他部局とも連携して検討していただきたいと思います。

先程相続関係のことがありましたけれども、死亡届が出された時に市民課の窓口で何ができるか等も検討し協力体制を取っていただきたいと思います。

先程、庭の管理よりも草木の繁茂という表現の方が良いと言いました。草木が繁茂すると、車は通れない、ハエがいるというような事象に繋がってきます。樹木の剪定等の家の見守り体制を取っていくことで問題解決が可能です。見守り体制は、地域で行っていくのが良いのか、シルバー人材センターが行う良いのか、仕組みの構築を行っていくことが重要です。地域で行うことが良いということになれば、人材や組織作りの働きかけをしていかないといけません。そういうところも対策として考えていかないといけないと思います。見守り体制の構築という点にふるさと納税も絡めることができるのであれば、検討をお願いしたいと思います。

家族形態として単身高齢者が多いという現状になっています。単身高齢者の方々が所有する建物は空き家の予備軍になる可能性があります。そういった情報を良く知っている方々は民生委員です。民生委員の方々と連携を取っていただきたいと思います。広報を行うこと等の記載がありますが、老人ホームや老人会、自治会の集まり等に行政が出向いて行ってお話いただく方がより効果的であると思います。こういった意味で、40ページの庁内連携体制のところでは福祉部局は欠かせないと思います。等としてひとまとめにするのではなく、具体的な記載をお願いしたいと思います。

41 ページの多様な主体との協力のところですが、骨子案では地域との協働という表現があったのですが、現在はなくなってい

ます。地域との協働は空き家対策において大きな柱になりますので、地域との協働という表現は何らかのかたちで取り上げていただきたいと思います。

また、骨子案では指標の記載がありました。何らかの目標成果が見える方が良いのではないのでしょうか。

会長

かなり多くのご意見が出ました。そろそろ終わりにしたいと思います。

それでは、案件2「今後のスケジュールについて」事務局より説明して下さい。

事務局

案件2の今後のスケジュールについてご説明いたします。
資料2をご覧ください。

平成29年度につきましては、対策計画の今後のスケジュールといたしまして、平成30年1月中旬頃に「パブリック・コメント手続き」に係る手続きを実施、平成30年2月1日から3月2日までの期間でのパブリック・コメント手続きを実施し、パブリック・コメント手続き終了後の平成30年3月上旬頃に委員みなさまへご報告させていただき、平成30年3月末に計画の策定、平成30年4月より公表、運用を行いたいと考えているところでございます。

次に平成30年度におけます、本協議会の開催時期及び協議予定案件でございますが、開催回数は、本年度と同様3回を予定しております。第1回は、開催時期を7月頃、協議案件は、実態調査から現地調査物件の順位付けについて、第2回につきましては、開催時期を10月頃、協議案件は、現地調査の結果報告を基に特定空き家等の判断についてと今後の助言指導方法について、第3回におきましては、開催時期を平成31年1月頃、協議案件は、助言指導進捗等の報告についてと今後の措置について、を予

定しております。

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。

それでは、案件2について、ご質問をお願いしたいと思います。

委員

協議案件の最後のところに今後の措置についてという記載があります。恐らく最終的には行政処分、行政代執行というニュアンスがあると思うのですが、最短では平成30年度末には助言指導の次の段階である勧告・命令・代執行の段階に至るものが出てくるかもしれないという理解でよろしいですか。

事務局

そのような段階に進む可能性のある案件がございますので、そのような案件についてご協議をいただければと考えております。

会長

案件2については、他にないようですので、質疑を打ち切りたいと思います。

案件1については有用な意見が出されました。

表現については市民にわかりやすくなり、寝屋川市の特徴を踏まえたうえでの具体的な事業が検討中等の状況がわかるかたちで記載される修正版が出されるということですね。

委員

意見はいつまでに出し、修正版はいつどういのかたちで提示するのか。

事務局

意見等のスケジュールにつきましては、本協議会の終了後にメール等させていただき若しくは意見書等を持参させていただきたいと考えております。回収につきましては、1月の上旬までに

回答をいただくかたちでさせていただこうと考えております。訂正の内容につきましては、案件2で説明をさせていただきましたとおり、報告をさせていただく予定にさせていただいております。報告につきましては、各委員へご説明に伺う予定にしておりますので、よろしくお願いいたします。

会長

かなりタイトなスケジュールですが、よろしくお願いいたします。

本日の案件はすべて終了いたしました。

いろいろと貴重なご意見、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。

それでは、最後に、都市計画室長、竹本より閉会のあいさつをさせていただきます。

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、年末の大変お忙しところ、また、お寒い中、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、対策計画の策定に向け取り組んでまいるとともに、施策の検討等、引き続き取り組みを進めてまいりますので、ご指導、ご鞭撻の程よろしくお願いいたします。

寒さも厳しくなっており、今年も残りわずかでございます。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、良いお年をお迎え頂き、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 3 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。

本日は、誠にありがとうございました。