

会 議 録

会議の名称	第 2 回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	令和 6 年 1 1 月 2 7 日（水） 1 0 時 0 0 分から 1 1 時 4 5 分まで
開催場所	藤井寺市役所 3 階 3 0 5 会議室
出席者	上田委員、田中委員、林田委員、横畠委員、片倉委員、福富委員 尾鍋委員、波多野委員、阪本委員、岡田市長
会議の議題	空家等の措置・対策について
会議の要旨	（１）特定空家等に関すること （２）管理不全空家等について （３）空家の利活用について
会議録の作成方法	☐ 全文記録 ☒ 要点記録
記録内容の確認方法	☒ 会議の議長の確認を得ている ☐ 出席した構成員全員の確認を得ている ☐ その他（ ）
公開・非公開の別	☐ 公開 ☒ 一部非公開
傍聴者数	0 人
その他の必要事項	本議題（１）については藤井寺市情報公開条例第 6 条第 1 項第 1 号（個人に関する情報）に該当するため非公開とする。

(事務局 (八尾))

定刻になりましたので、ただいまから第2回藤井寺市空家等対策協議会を開催させていただきます。委員の皆様には、お忙しい中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。司会を務めさせていただきます藤井寺市都市整備部都市デザイン課長の八尾でございます。よろしくお願いいたします。本日は委員10名のうち、10名のご出席となっておりますので、運営要領第4条第2項に基づき会議が成立していることをご報告申し上げます。

それでは、協議会終了まで、よろしくお願いいたします。まず初めに、岡田市長より一言ご挨拶申し上げます。

(岡田市長)

みなさん、おはようございます。市長の岡田でございます。第2回藤井寺市空家等対策協議会の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、本協議会にご参集いただき、誠にありがとうございます。また、田中会長におかれましては、藤井寺市において長年にわたり空家等対策にご尽力いただいた功績を讃えまして、今月3日に藤井寺市民表彰・感謝状を贈呈させていただいたところでございます。改めまして、厚くお礼申し上げます。さて、今日の会議では、前回取り上げました3件の空家について現在の状況の報告と今後の方向性等について議論していただくことと、昨年の空家法の改正に伴って制度化された「管理不全空家」や前回の会議でご意見いただきました「空家の利活用」についても触れていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上簡単でございますが、私のあいさつとさせていただきます

(事務局 (八尾))

ありがとうございました。それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきたいと思っております。まず、本日の会議の次第と資料1として第2回空家対策協議会と書かれたもの、それと補足資料が2点ありまして、写真資料と特定空家等判断基準点内訳資料です。以上4点を配布させていただいておりますので、ご確認をお願いします。もし、資料に不足等がございましたらお申し出ください。なお、写真資料につきましては、会議終了後回収させていただきますので、よろしくお願いいたします。それでは、議事進行を田中議長、よろしくお願いいたします。

(田中議長)

それでは、第2回藤井寺市空家等対策協議会の会議を始めます。まず会議の公開に関して、本日は非公開とすべき案件はございますか。

(事務局 (八尾))

議題（１）の「特定空家等に関する事」につきましては、個人情報に触れることが考えられるため、個人情報保護の観点から非公開とすべきであると考えております。議題（２）の「管理不全空家等について」と議題（３）の「空家の利活用について」につきましては非公開とすべき事項はございません。

（田中議長）

わかりました。それでは本日の会議は議題（１）については非公開とし、議題（１）の協議が終わり次第入室を許可するということでよろしいでしょうか。

（委員一同）

異議なし

（田中議長）

本日、傍聴希望者はおられますか。

（事務局（八尾））

本日の傍聴人は、いないことをご報告いたします。

（田中議長）

傍聴希望者がいないとのことですので協議会を進めます。それでは、議題（１）の特定空家等に関する事について事務局より説明を求めます。

—非公開—

（田中議長）

続いて、議題（２）に移りたいと思います。事務局よりご説明をお願いします。

（事務局（伊達））

それでは議題（２）管理不全空家等についてご説明いたします。昨年１２月に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部が改正され、新たに管理不全空家の枠組みが設定されましたので、まずその概要を説明いたします。社会的な背景としまして、使用目的のない空家は、この２０年で約１．９倍に増加しており、今後、更に増加する見込みと推定されています。現行法周囲に著しい悪影響を及ぼす空家（特定空家）への対応を中心に制度的措置を定めていますが、特定空家になってからの対応は自治体の負担が大きいことから、

現制度の限界が見られるようになりました。そこで、ページ右に方向性として記載されてありますように、空き家の発生から特定空き家に至るまでに、対策を講じようということで、空き家の活用拡大」、「管理の確保」、「特定空き家の除却等」の3本柱で対応を強化する仕組みが取り入れられることになりました。

今日の会議では、管理不全について考えていきたいので、活用拡大と特定空き家等の除却等については、資料提供のみとさせていただきます。ご了承ください。

それでは、16ページの管理の確保のページをご覧ください。

管理の確保としまして、特定空き家化の未然防止ということで、これまでは特定空き家になってからでないと勧告できなかったのが、その一歩前の管理不全空き家の段階から勧告が可能になり、特定空き家化を未然に防ぐ取り組みが強化されました。

管理不全空き家として勧告された空き家は固定資産税の住宅用地特例が解除され、従来よりも増額になります。現在、大阪府下で管理不全空き家等の判断基準を策定している自治体は、大阪市や茨木市など8つの自治体です。本市においても、この管理不全空き家の判定基準を設定していくものと考えております。今回は管理不全空き家の紹介となりますが、次回以降の協議会におきましては、管理不全空き家の判定基準や指導方法を構築していきたいと考えておりますので、委員の皆さまにおかれましては引き続き、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

(田中議長)

本件についてご意見等ございますか。

(林田委員)

今まではたとえその空き家の資産価値がゼロであったとしても、特定空き家に判定されない限り勧告できなかったのが、この管理不全空き家を設定することで、早い段階で勧告が可能となるということですね。

(尾鍋委員)

例えば先ほどの建物所有者と土地の所有者が違うような場合ですけど、例えばコーディネーターみたいな人を派遣して、双方と相談をしながら、解決に向けて進めていけるような仕組み等があれば、もっと上手に早く解決できるのではないかなということを感じます。

(田中議長)

管理不全空き家に該当する空き家がたくさん出てくる可能性があるので、例えば家の前の道が小学校や中学校の通学路になっていて特に危険性が高いとか、周りに及ぼす影響が大きいかどうかの基準等を作って、それに当てはまったものを管理不全空き家に判定していく、といったやり方も良いかなと思います。

(上田委員)

今後、特定空家がどんどん増えていくと思います。そうすると、処理しようにも対応が追いつかなくなってしまうのではないかと。そのためにも厳しく対応を取っていくべきだと思う。

(事務局 (八尾))

次回以降の会議で管理不全空家の基準等の案をお示しさせていただいた上で、みなさんと協議できたらと考えています。

(田中議長)

その他に、意見はございますか。

—意見なし—

(田中議長)

意見が無いようですので、議題(2)についての協議を終わります。続いて、議題(3)に移りたいと思います。事務局よりご説明をお願いします。

(事務局 (伊達))

それでは議題(3) 空家の利活用についてご説明いたします。現在、本市では空家バンク制度や空き家リフォーム補助制度等、利活用に関する業務を行っています。

空き家バンクは、平成31年1月から運用を開始し、これまで物件登録件数は5件、利用登録件数は9者、成約件数は2件となっており、伸び悩んでいる状況です。

空き家リフォーム制度は、令和3年4月より運用を開始し、例年3件分の予算を確保していますが、毎年予算上限まで運用されている状況です。

その他、不動産なんでも相談や空家セミナーの開催、また、直接的な効果の発現ではないですが、旧耐震の木造住宅除却補助制度も行っています。

これは他市の取り組みですが、松原市の取り組みです。松原市は、様々な団体と連携し、空家に関する各種補助制度も充実しており、空家の市場流通を積極的に促しているようです。

本市においては、厳しい財政状況もあり、できるだけ費用をかけずに空家の利活用ができないか考えているところですので、委員の皆さまより何か良いアイデア等ご意見いただけたらと思います。

(田中議長)

本件についてご意見等ございますか。

(片倉委員)

私と田中先生も松原市の空家対策協議会に委員として参加してまして、先日２３日に不動産何でも大相談会が開催されまして、３０数組の相談者が来られました。司法書士との相談や利活用について登録業者の紹介など、延べ５０数件の相談がありました。藤井寺市でも委員の皆さんと話をしながらこのような松原市のような大相談会も開催できると思いますので、そうすれば利活用等の課題も進展していくかと思います。

(田中議長)

松原市は積極的に実施していることもあって、成果が上がっているのかなと思います。このように色々な事業者等と連携することも重要なので、もう少し藤井寺市も動いてみると良いのかなと思います。

(事務局（八尾）)

官民連携のもと、関係団体や民間利用者等と連携しながら、空家の利活用を広めていきたいと考えています。本市では、弁護士会や不動産コンサルティング協会等と連携して空家セミナーを開催していますけど、なかなか松原市のように多くの人も集まらないので、また次回以降でも皆さんから意見を頂ければと考えています。今後、この利活用の話が会議の半分以上時間を使うくらいになれば良いと考えています。

(田中議長)

空家バンクの活性化も進めていかないとはいけませんね。今はどのような広報を行っていますか。

(事務局（伊達）)

今は、ホームページで募集をかけているのみです。

(田中議長)

市の広報に載せてみたり、また、成功事例も紹介しても良いかもしれませんね。

(田中議長)

その他に、意見はございますか。

―意見なし―

(田中議長)

他にご意見がないようですので、議題3についての協議を終了したいと思います。議題についてはこれで全て終了しました。

事務局に進行をお返しします。

(事務局(八尾))

田中会長におかれましては、議長をお務めいただき、ありがとうございました。また、委員のみなさんにおかれましては、長時間ご協議をいただきましたことに、お礼を申し上げます。

なお、本日の会議で頂戴しましたご意見等踏まえ、引き続き特定空家等の所有者に対し、指導等を行ってまいります。

次に、次第4のその他としまして、今後のスケジュールについてご説明いたします。資料1の最後のページに、今後のスケジュールを記載させていただいております。

第3回の協議会につきましては年明け2月頃の開催を予定しており、今回取り上げました特定空家について、引き続き今後の対応等について協議させて頂くとともに、管理不全空家や空家利活用についても引き続き協議させていただきたいと思いますので、委員の皆さまにおかれましては、ご参集の程よろしくお願いいたします。

なお、日程等につきましては、後日、事務局より調整させていただきますのでよろしくお願いします。

以上で会議を終了したいと思います。本日は、どうもありがとうございました。