

会 議 録

会議の名称	第 1 回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	平成 29 年 8 月 10 日（木）14 時から 16 時 10 分まで
開催場所	藤井寺市役所 305 会議室
出席者	上田委員、田中委員、林田委員、福富委員、杉田委員、有田委員、尾鍋委員、藤井委員、柳川委員、國下市長
会議の議題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会長選出及び協議会運営に必要な事項について</li> <li>・藤井寺市空家等対策計画策定について</li> </ul>
会議の要旨	藤井寺市空家等対策計画（中間素案）序章から第 4 章に関する協議
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 会議の議長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他（ ）
公開・非公開の別	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開
傍聴者数	0 人
その他の必要事項	

(事務局あいさつ・委員紹介・事務局紹介は省略)

事務局（木村） それでは、まず最初に、國下市長よりあいさつを申し上げます。

國下市長　　みなさん、こんにちは。委員委嘱状の交付及び第 1 回藤井寺市空家等対策協議会の開催にあたり、一言ごあいさつを申し上げます。

まず初めに、委員の皆様におかれましては大変お忙しい中、本市の空家等対策協議会委員に就任いただき、誠にありがとうございます。

昨今、空家問題が全国的に社会問題となっておりますが、本市におきましても多くの空家が存在しており、景観を著しく阻害しているものや、中には周辺の住環境を悪化させているものもございます。

第 5 次藤井寺市総合計画においても、住環境整備の推進に関する主要施策の一つとして空家対策の推進を挙げており、その根幹となるのが空家等対策計画であると考えております。

また本市では、大阪府、堺市、そして羽曳野市と連携して「百舌鳥・古市古墳群」の世界文化遺産への本登録実現に向け、世界遺産を保有する「まち」として、古墳を取り巻く良好な景観の保全と創出について取り組んでおります。そして先日、平成 31 年度の世界文化遺産推薦候補に決定されたところでございます。

このようなことから、「つどいつながり育つまちふじいでら」の実現をめざし、住環境整備の推進に対し、より効果的な空家等対策計画とするため、当協議会を設置いたしました。委員の皆様にはそれぞれの分野における視点で、様々な意見を頂戴したいと考えております。

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。どうぞよろしく願いいたします。

事務局（木村） それでは、次第に沿って進めさせていただきます。本日、協議していただきます議題は、次第の 6 議題に記載の案件です。

まず、案件の(1)会長選出をお願いしたいと思います。会長の選出につきましては、空家等対策協議会条例第 3 条第 2 項第 2 号の学識経験を有する者につき委嘱された委員のうちから、委員の互選により選出することとされておりますが、いかがでしょうか。

上田委員　　これまでの経緯を踏まえて、事務局より案をお願いしたらどうかと思います。

事務局（木村）ただ今「事務局より案を」との声を頂いたので、事務局より推薦させていただきますが、よろしいですか。

委員一同 異議なし。

事務局（木村）それでは、提案します。会長には、昨年度、本市の都市計画マスタープラン改定の際、外部検討委員会の委員長を務め、また、日本都市計画学会関西支部関西まちづくり賞委員会委員長や本市近隣の自治体において、空家等対策協議会委員等を歴任している大阪産業大学デザイン工学部環境理工学科准教授の田中委員が適任であると思っておりますがよろしいですか。

委員一同 異議なし。

事務局（木村）皆様に賛同していただいたので、議長には田中委員にお願いしたいと思います。田中委員、会長をお願いしてもよろしいですか。

田中委員 了解しました。

事務局（木村）それでは、田中会長より就任のあいさつをお願いします。

田中会長 あいさつ（内容省略）

事務局（木村）それでは次に案件の(2)協議会の運営に関する事項について、空家等対策に関する特別措置法第7条第3項及び藤井寺市空家等対策協議会規則第5条に協議会で定めることとされていますので、よろしくをお願いします。

田中会長 事務局から説明があったように、協議会の運営に関する事項を定める必要があると思っておりますが、まず、藤井寺市条例第5条第3項に基づき職務代理を指名したいと思います。職務代理には他市にて空家等対策協議会の会長や、その他様々な審議会等の委員をしている林田委員を指名したいと思います。林田委員いかがですか。

林田委員 了解しました。

田中会長 それでは、職務代理は林田委員をお願いします。

次に、当協議会の運営に関する事項について事務局より提案していただきますが、委員の皆様よろしいですか。

委員一同 異議なし。

田中会長 それでは、事務局より運営に関する事項についての提案をお願いします。

事務局（木村） それでは、提案についての説明を担当よりさせていただきます。

事務局（八尾） 当協議会の設置に関する事項については、既に条例及び規則で定めている通りです。しかしながら、運営に関する事項については、先ほど説明した通り、空家特措法において協議会で定めることとされており、また、本市規則においても同様に協議会にて定めることとしています。従って、本協議会の運営に必要な事項を「藤井寺市空家等対策協議会運営要領」として定めることを提案します。運営要領の案については、今、配布しました資料をご覧ください。

まず第1条にて運営要領の趣旨を記載しています。次に、第2条にて当協議会の所掌事務について記載しています。これは、協議会条例及び同規則と同様としています。次に第3条にて市長の代理出席について規定しています。次に、第4条では会議に関して規定しており、まず会議は会長が招集し、議長を務めることとしています。本日の協議会は、委嘱状の交付を兼ね、また会長が未定の状況での開催であったことから、市長より招集のお願いをしています。

また、協議会の会議は委員の過半数の出席をもって成立することとしており、議事を決する必要がある場合は出席委員の過半数をもって決することとしています。なお、可否同数の場合は議長が決することとしています。そのほか、会長が必要と認める場合は委員以外の者を出席させ、意見を聞くことができるものとしています。以上で運営要領案の説明を終わります。

田中会長 事務局の方から運営に関する事項を定めた運営要領に関する説明がありました。これについて何か意見はありますか。

委員一同 異議なし。

田中会長 それでは、本案を採用し、今後の協議会を本運営要領に基づき進めていくことに異議はありますか。

委員一同 異議なし。

田中会長 それでは、本案を本協議会の運営要領とします。

事務局（木村） それでは、藤井寺市空家等対策協議会運営要領に基づき、議事を進めていきますが、まず、本日は委員の皆様全員に出席を賜っており、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報告します。

それでは、運営要領第4条第1項に基づき、田中会長に議長となっていただきます。田中議長、議長席へ移動をお願いします。

事務局（木村） これより、田中議長に議事進行をお願いします。

田中議長 それでは、私が本協議会の議長を務めさせていただきますのでよろしくお願いします。まず、会議の公開について諮りたいと思います。事務局からの説明を求めます。

事務局（木村） 会議の公開について説明します。本協議会は藤井寺市審議会等の会議の公開に関する指針により原則公開で行われ傍聴が可能です。ただし、議事内容が情報公開条例において公開することが適当ではないと協議会で判断された場合は非公開とすることが可能です。

委員の皆様が発言については、作成した議事録を事前に会長に確認してもらったうえで、公開します。なお、写真撮影及び議事録作成のために録音することを了解ください。

田中議長 事務局から説明がありましたが、この協議会は原則公開となっていますので、今後公開としますが、非公開とすべき案件がある場合は、その都度事務局より報告を受けて、協議会に諮り、非公開の決定をするということでしょうか。

委員一同 異議なし。

田中議長 異議なしとのことなので会議を公開として進めていきますが、本日は非公開とすべき案件はありますか。

事務局（木村） 本日は非公開とする案件はありません。

田中議長 わかりました。それでは、本日の会議は公開としますので、傍聴者の方がおられましたら、入室を許可します。

事務局（木村） 本日の傍聴者はおられないことを報告します。

田中議長 それでは、おられないとのことなので、協議会を進めます。

田中議長 本協議は藤井寺市空家等対策協議会条例に基づき、設置されていますが、条例第 2 条の掌握事務について法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うことと規定されています。

従って、市長の諮問に対して答申するものではなく、各委員がそれぞれの視点から意見を申し上げ、また協議し、計画策定等に生かしていただくものと考えていますが、その理解でよいですか。

事務局（木村） ご指摘の通りです。

田中議長 委員の皆様には議事について忌憚のない意見を頂戴したいと思います。

それでは、案件（3）の空家等対策計画の策定について事務局より説明を求めます。

事務局（木村） それでは、案件（3）「藤井寺市空家等対策計画中間素案について」の説明を担当よりさせていただきます。

事務局（八尾） それでは、案件（3）の空家等対策計画策定について説明させていただきます。資料 1 のパワーポイント資料、及び資料 4 の藤井寺市空家等対策計画中間素案をご覧ください。なお、空家等対策計画は空家特措法第 6 条第 2 項第 1 号から第 9 号に定めるべき事項が規定されています。従って、本市の対策計画については、計画の背景や位置付け、空家等の状況を序章とし、特措法に示されている各号を章立てし、定めていくものと考えています。本日は、第 1 回目ということで、まず序章から第 4 章の項目までを説明するので、これについてご協議願います。

議長、序章から第 4 章まで、通しで説明したほうが良いですか。もしくは各章ごとのほうが良いですか。

田中議長 特措法第 6 条第 2 項第 1 号から第 4 号までの項目は概ね一般論がベースとなると思うので、序章と合わせて第 1 章から第 4 章まで通しで説明していた

だくほうが良いと思いますが、委員の皆様いかがですか。

委員全員 異議なし。

田中議長 それでは、案件（3）の「空家等対策計画中間素案」について説明をお願いします。

事務局（八尾） それではパワーポイントを使って説明します。以降、着座にて説明をしますので、ご理解願います。前方のスクリーンを見てください。

それでは、空家等対策計画について説明します。空家等の定義について説明します。周辺の住環境に悪影響を及ぼし防災等にも大きな影響を与えている空家問題は近年全国的な社会問題になっています。

平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、完全施行されました。法については資料 2 を参照して下さい。

この法律における「空家等」の定義は、建築物又はこれに付属する工作物であり、居住その他の使用がなされていない状態であるもの及びその敷地です。ただし、国等が所有し管理しているものは除きます。

次に「特定空家等」についての定義は、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

これは、建物の劣化による倒壊等の危険にあるものの他、動物の住みつきによる悪臭や害虫や草木の繁茂等があげられます。

このような、「特定空家等」と認められた空家等は、同法によって、市町村長が所有者に対し、指導助言・勧告・命令及び行政代執行による撤去等を行うことができます。

次に、本市における空家等対策について説明します。本市においても、「空家等」によりお困りの市民が多くおり、苦情や相談等がよせられています。現在、「空家等」に関する苦情や相談があった場合、都市計画課職員が現地調査を実施し、建築物等が劣化により、崩落や倒壊のおそれがある場合、建築基準法上の特定行政庁である大阪府に報告し、建築基準法第 8 条に基づき、適正な維持保全に努めるよう所有者に対し府が指導しています。

また、本市においても空家特措法第 12 条に基づき、空家所有者に対し適正管理に関する文書を送付しています。その際、所有者の住所は法務局の登記情報の他、税務課の固定資産情報の提供を受けています。

また、建築物以外で草木の繁茂や廃棄物の放置等が確認できた場合は、環境政策課に報告し、「藤井寺市美しいまちづくり推進条例」に基づき対応しています。その他には、「空家等」が市道に影響を与えて通行人が危険状態にある場合、道路管理者として指導しています。

このように、現在も担当窓口である都市計画課だけではなく、市関係部局において、それぞれ対応しています。しかし、今後増加することが懸念される空家等対策については、更なる対策が必要です。

そこで、本年度「空家等対策計画」を策定し、これに基づいて空家等の削減や発生の抑制を図りたいと思います。なお、この対策には市内の関係部局の連携は必要不可欠と考えています。

事務局（八尾）本題の「空家等対策計画（中間素案）」について説明します。

「空家等対策計画」については、空家特措法第6条第2項において、1.空家等に関する基本的な方針 2.計画期間 3.空家等の調査に関する事項 4.所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 5.空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 6.特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 7.住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項 8.空家等に関する対策の実施に関する事項 9.その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項の9項目を定めます。

これを踏まえ策定しますが、まず、<序章>本市における空家等対策計画の位置づけ等について説明します。

本計画は第5次藤井寺市総合計画、藤井寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略、藤井寺市都市計画マスタープラン、藤井寺市住宅マスタープラン等本市計画と整合を図っていくとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法をはじめ、国の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針や大阪府の空家総合戦略・大阪に準じて対策計画を策定していきます。

空家に関連した調査は住宅・土地統計調査があります。ここでは、空家の種類を二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅に分類しています。

ただし、統計調査上は住宅に限られ、共同住宅の空室も含まれます。また、空家特措法では倉庫・店舗も含まれており、建築物全体が空家となっているもので、一室でも使われていれば空家ではなく、該当するものが完全に住宅・土地統計調査と空家特措法の対象と一致するものではありません。

しかし、その他の住宅の中で適切な管理がなされていないものについては、空家特措法における空家等として本計画の対象となるものと考えられます。



事務局（八尾）住宅・土地統計調査の結果は次のとおりです。空家特措法における空家等が含まれるといった、住宅・土地統計調査上のその他の住宅については、国・府・本市においてもこの10年で大きく増加しています。調査対象の定義が異なるため、数字をそのまま今回の対策計画の対象としていませんが、国・府をはじめ本市においても、空家等が大きく増加していることが推測されます。

先ほどの統計調査以外に、本市においても空家等を把握するため、昨年度全市域において実態調査を行いました。この調査は、法務局の登記情報、過去に本市窓口によせられた空家の通報情報、各自治会から提供していただいた空家情報及び水道局の閉栓情報で1年以上閉栓状態であるものを抽出し、検討した結果、調査の対象となる空家が、1412棟あることがわかりました。1412棟の現地調査を行い、694棟が「空家等」と判断されました。その結果、管理不全な状態で判定がCとなったものが125棟あり、そのうち建物自体に問題があり、特に管理不全のものと判断されたものは32棟ありました。

現在、管理不全の125棟について二次調査を行っています。この二次調査の結果より立入調査が必要なものを抽出し、今後、特定空家等候補になるものと考えています。更に本年度「空家等」と判断された物件、延べ694棟の所有者等に対して、アンケート調査を実施します。

アンケートについては、実態調査においてA判定もしくはB判定になったもの及びC判定、つまり管理不全となったものの2種類でアンケート調査を実施します。

A・B判定になった空家等の所有者向けのアンケートは次のとおりです。C判定になった空家等の所有者向けのアンケートは次のとおりですが、C判定の空家等は周辺の住環境に悪影響を与えている可能性が高いため、今後「特定空家等」と判断されるものがこの中に含まれるものと考えられます。

該当する空家等を特定し登記簿上の所有者名もアンケートに記載し、C判定用の調査票を送付します。内容についても、A・B判定用とは違い修繕や除却に関すること等を問います。

このように、A・B判定用とC判定用のアンケートの結果を今後、対策計画における施策の検討材料にします。

事務局（八尾）ここまでが序章の内容となります。それでは、第1章の空家等に関する基本的な方針等について説明します。

まず、対象とする地域です。こちらが実態調査に基づく空家等の分布図で、本市においては3km四方の狭小地にまんべんなく分布しています。従って、対策計画については、市域全体を対象とします。

対象とする空家等は、空家特措法に定める「空家等」とします。共同住宅の

一部が空室となっているもの及び一部空き店舗は対象外です。しかし、空き店舗等であっても建物全体が利用されていないものは計画の対象となります。

次に本計画の基本的な方針について説明します。第5次藤井寺市総合計画において、住環境整備の推進を計画しています。その主要施策の中に、空家等対策の推進を挙げていることから、安全で安心して快適に暮らせる住環境の整備を目標とします。その目標に沿った基本的な方針を(1)空家等の発生・増加の予防(2)空家等の利活用(3)管理不全状態の空家等への対策とします。

事務局(八尾)次に第2章の計画期間について説明します。今年度3月に計画を策定予定としておりますので、計画期間については平成30年度から平成39年度までの10年間とします。

ただし、藤井寺市総合計画や藤井寺市都市計画マスタープランの見直し、住宅・土地統計調査、社会情勢の変化や法改正等による検討が必要になる可能性もあり、中間の5年目頃に見直しについて検討します。

事務局(八尾)次に第3章の空家等の調査に関する事項について説明します。昨年度、全市域において実態調査を実施しました。今年度もその調査でC判定の物件は二次調査を行っています。しかしながら、空家等は日々増減を繰り返すのでパトロールの実施や通報情報等により、空家等データベースを常に更新することが必要です。更にそのような情報の精度を上げるため、定期的な全市域もしくは特定区域の実態調査の検討が必要です。

所有者情報については、登記情報や税情報だけでは不十分であり、空家特措法では住民票等の住基情報の使用もできることとなっています。

しかしながら、他市等の事例をみると住基情報でも住民票の異動をしていない等、所有者の居所がつかめない等もあり、都道府県や市町村は国に対して、郵便物の住所転送情報を利用できる法整備を要望しています。本市においても、郵便情報を利用できるよう国や府に働きかけていきます。

事務局(八尾)次に第4章の所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項について説明します。主に本市が、空家所有者に対して適切な管理をするよう、周知・啓発する手法は広報やホームページ、空家セミナー等が考えられ、市民に対して広く情報発信を行います。

また、自治会やNPO・関係団体等と連携し啓発・普及活動を行います。更に、市内の他部局で所管している計画や政策が、直接・間接を問わず空家の削減や発生の抑制に効果があると考えられるものは連携を図り、より幅広い啓発となるように検討します。

以上で、藤井寺市空家等対策計画中間素案の第4章までの説明とします。

田中議長 只今の説明に対して、質疑並びに意見はありますか。まず、資料1の(1)から(3)について伺います。

尾鍋委員 (1)空家の定義についてですが、集合住宅は住居がすべて空室でないと対象にならないのですか。

事務局(八尾) 集合住宅については、特措法上、一住戸でも住んでいる場合には対象になりません。しかし、そのような事例の場合に関して、府や府下市町村において課題となっています。

上田委員 空家等対策の等とは何ですか。

事務局(八尾) 配布資料2の空家等対策の推進に関する特別措置法に記載のとおり、定義の中で建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)や門・塀等を等といいます。

上田委員 パワーポイントの資料(アンケート調査票)の文字が小さすぎて読みにくいのですが。

事務局(八尾) 配布の資料では、解読できると思うのでこちらをご覧ください。

事務局(木村) パワーポイントが見にくいので申し訳ありません。

上田委員 了解しました。

田中議長 次に、中間素案の<序章>本市における空家等対策計画の位置づけ等について、質疑並びに意見はありますか。

林田委員 平成28年度外観一次調査の調査主体と各区長への調整・手続きについて、詳細を教えてください。また、外観二次調査の状況も含め教えてください。

事務局(八尾) 外観一次調査は、過去にあった空家通報情報と自治会情報並びに水道局の閉栓情報等から現地調査候補を抽出し、1412棟について現地調査した結果、

694 棟が「空家等」と判断されました。なお現地調査に先立ち、区長会への報告や広報誌に掲載することで市民に対し調査に関する周知を行いました。

この実態調査において、A・B・C の判定をしました。判定については、ガイドラインに基づき保安上や衛生上の問題・周辺の生活環境の保全の問題等から判断しました。

林田委員 判断したのは、誰ですか。

事務局（八尾） 判断は、業務を委託している第三者機関の調査会社です。

林田委員 第三者機関である調査会社に委託しているのであれば、一定の尺度で調査してもらえenと思います。了解しました。

事務局（八尾） 外観二次調査も、本日、協議会に出席している第三者機関の調査会社である(株)かんこうに委託しています。こちらはすでに調査は終了しており、現在、ガイドラインに基づいた点数制の判定表を作成してもらっています。

なお、アンケート調査については昨年判断した 694 棟の空家等の所有者に対して行います。アンケートは今月中には発送予定で、特に C 判定の方について 2 次アプローチを(株)かんこうにお願いしており、最終的にはデータ化したと思います。

林田委員 了解しました。

福富委員 昨年の秋、区長会議で空家の相談を受けました。

上田委員 コンサル会社では、本当の現地の状況がわかるのでしょうか。今回の外観一次調査で判断した 694 棟は正しいのでしょうか。また、A・B・C 判定の基準をもう少し詳しく教えてください。

福富委員 空家は適切な管理をしているものと、そうでないものの 2 種類あります。藤井寺市の場合、不適切な管理の物件も売却等の利活用の可能性はあると思います。

上田委員 調査しているところを現地を見て調査員に尋ねましたが、本当に空家かどうか、わかっているのですか。二重チェック（自治会情報等）はしたのでしょうか。

林田委員 車の両輪と同じで専門家の目と地元の目の両方で二重チェックをすべきだと思います。

尾鍋委員 基礎調査項目はどのような内容ですか。

事務局（八尾）調査の項目は、郵便受けの状態、電気メーター・ガスメーターの状態その他として生活サイン（洗濯物・自転車他）等で生活している気配、表札の有無、流通に乗っているか否か等を基に、外観調査を行っています。+αとして雑草の状態、屋根・軒樋の状況、庭にゴミが溜まっていないか等です。

尾鍋委員 A・B・Cの判定基準をもう少し詳しく教えてください。

事務局（八尾）まず、地区から頂いた情報・過去の通報情報・法務局の情報及び水道局の閉栓情報を基に、1412棟が調査対象になりました。この情報を基に、第三者機関の調査会社が調査を行い、判定しました。

上田委員 調査対象の1412棟はどこから出た数字ですか、またその内、694棟が「空家等」になった具体的な根拠を教えてください。

田中議長 平成28年度外観一次調査の①②③から1412棟を割り出し、そこから694棟が「空家等」と判断されたのではないですか。

事務局（木村）694棟は特措法上の「空家等」の件数です。これから、対策を考えていきます。その中でも特に適切に管理されていない「空家等」を対象に計画します。

有田委員 判定Aは有効活用して財産として売れるということですか。

事務局（八尾）判定Aはリフォームのできる可能性が高く、かつ、流通して売却できる場合もあります。

有田委員 現地の状況から、流通可能のものそうでないものに分けるべきです。

事務局（八尾）ただし、今回の調査では「建物等」のA・B・C判定を行っているだけで、道路接道状況他も含め、売却できるか否かの判断はおこなっていません。

福富委員 大阪市で研修を受けましたが、大阪市では「特定空家等」の周辺からの苦情があつて、はじめて動いています。「特定空家等」の適切な対応方法については、なかなか名案が浮かびません。できる範囲で地域と連携して対応していくべきです。

事務局（木村）本市でもこれまで通報があつてから動いていましたが、特措法が平成 27 年 5 月に全面施行されたため、計画をたて、その中でも特に景観を損なっているものや防災に影響するもの等を割り出し、積極的に改善していくことが今回の主旨です。次回以降もそれらを引き続いて議論をお願いします。

尾鍋委員 判定 C のイメージを教えてください。

事務局（八尾）総合判定 C については、素案に記載のとおり基礎調査項目に今後注意が必要な状態の項目 B が三つ以上、または、管理不全の状態の項目 C が一つ以上ある状態の空家です。例えば、建物について「A は傾斜がない」、「B は軽度の傾斜がある」、「C は著しく傾斜がある」です。屋根について「A は問題ないもの」、「B は一部剥離または破損がある」、「C は全体的にも不陸・破損がある」です。外壁についても同じように、問題なしかあるいは剥離等していないか等を基に、総合的に建物及び周囲に危険が及ぶものを C 判定としています。そこまで危険がおよばない B 項目のものでも三つ以上ある場合、問題ありとし、総合判定としては C 判定としています。

なお、建物以外でも衛生面・生活面でのゴミが敷地に放置しているが、周囲に迷惑をかけていないものを B、ゴミ等が道路にまで散乱し悪臭を放つものや植栽等が隣地や道路上に越境して、通行に支障をきたすものを C 判定としています。その内、建物の管理不全等により倒壊等の危険の可能性があり、近隣に影響を及ぼすものがグラフに記載のように 32 棟あります。

田中議長 了解しました。次回は調査シートについて説明をお願いします。

事務局（八尾）了解しました。

上田委員 空家特措法第 2 条第 2 項 ①に「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」とあるが、幽霊屋敷等を何とかできないのかという思いがあります。また、②「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、③「適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態」のような家が藤井寺市内にもあるが、なかには、一部賃貸している物件もあります。

法律でそのような、物件を適切に処理できるようなものが何件ありますか。  
特措法でそれは可能なのですか。

事務局（木村） その内容については先ほども申しましたが、第 5 章以降で特定空家等の認定基準を議論して、その中で「特定空家等」を決め、認定後に行政代執行までいくケースもでるので、かなり慎重に行っていきます。

藤井委員 空家等の定義を、対策計画の最初にいれてはどうでしょうか。

事務局（木村） 意見として伺います。

田中議長 <第 1 章>対象とする地域に A・B・C 判定の凡例がありませんが。

事務局（八尾） 青色が A 判定、黄色が B 判定、赤が C 判定だが、黄色が見えづらいのでわかりやすいように黄色を別の色にして凡例をつくります。

林田委員 A 判定は、有効活用できます。先程、有田委員からも話がでていました。一方、藤井寺市では良好な景観を保全する地域があり、街道も旧街道を通っている箇所にも、長屋等の空家があります。この法律の主旨は管理不全である C 判定をあぶりだし、行政が必要な措置をすることですが、A 判定等は行政措置から外れるので、今後、利活用を考えるべきです。

福富委員 A・B・C の判定はどう行ったのですか。

林田委員 中間素案の中で説明しています。

福富委員 了解しました。空家が状況にもよりますが、1 年程度の場合はよいが、10 年以上の管理不全の建物は、B・C 判定になる可能性があります。

事務局（木村） 空家の状態となっている期間が長いものが可能性が高くなると思います。居住もしくは使用していない期間が一年以上というのが、空家の一つの目安です。

事務局（八尾） 先程、林田委員の述べた A 判定の利活用の件は、第 5 章以降にでてきます。A 判定及び B 判定も利活用できれば、空家でなくなるので、空家等を減らす有効な手段です。

林田委員 第 5 章が除却した空家等の跡地の活用ですが、空家そのものと除却した跡地の利用の二つあります。その際、経済価値も大切ですが、藤井寺市の良好な住環境にあった付加価値も考慮すべきです。そのあたりも力をいれて考えたいと思います。

福富委員 築 20 年 30 年の物件より、どうしてもなく古い物件を更地にするのは、不動産業者としては価値があると思います。

田中議長 管理が不適切な C 判定のものの一部は、行政代執行による除却の対象となりますが、その他の空家については利活用の対象となる可能性があります。この件は次回以降に議論します。

林田委員 この法律ができた時、利活用タイプと除却タイプの二分化したものに分かれたと思いますが、次回以降に資料の提出をお願いします。

田中議長 次回以降に議論します。

事務局（八尾） 次回の計画案は除却や利活用について盛り込んだ提案をします。

福富委員 相続等も含め、空家の原因は色々あります。相続の件で所有者が遠方に住んでいる場合があり、岡山まで印をもらいに行ったこともあります。空家の所有者を探しだすのは大変です。

田中議長 アンケートが来る事により、空家の持ち主ももう少し考えようという意識がでると思います。

次に<第 2 章>計画期間について、質疑並びに意見はありますか。

<質疑なし>

田中議長 質疑並びに意見は特にないので、<第 3 章>空家等の調査に関する事項について、質疑並びに意見はありますか。

田中議長 アンケートは他市に準じているのですか。

事務局（八尾） 他市に準じています。



林田委員 調査の際、外観だけ見てもわからないので、近隣・自治会の情報が必要です。登記簿等で調べても、わからない事があります。特に自治会の情報が重要ではないでしょうか。

事務局（八尾）自治会の情報は重要なので、調査の際は活用します。

尾鍋委員 平成 28 年度外観一次調査の際、1412 棟が約半分の 694 棟に絞り込んでいますが、A 判定の状態はどうか。

事務局（八尾）1412 棟の内、半数以上が空家と判断されなかった理由については、自治会情報の中には、長屋・文化住宅で一戸でも住んでおり、空家特措法上の空家ではないものがありました。また、現地調査の結果、すでに解体されていました。それらを集計した結果、「空家」と判断されたものが 694 棟になりました。総合判定 A についても、3 年 5 年 10 年経つと総合判定 B・C に変わる可能性もあります。また、すでに利活用されている空家等については、特段の施策の必要はないですが、A 判定であっても所有者が遠方にいる場合、建物は今後朽ちていくだけと考えられる空家等は、施策として流通の促進等を考えたいと思います。また、連絡のつく所有者には今後、周知・啓発を行います。

尾鍋委員 5 軒長屋で 1 軒だけ住んでいる場合が案外多くあります。

上田委員 たしかにそのようなケースはあります。入居しているか否かわからない場合があり、ガス検針員に聞く時もあります。そのような理由で半数になったと思います。また、貸物件や出入りが頻繁な物件もあるので、それも一因かと思います。

田中議長 その他特に意見がないようなので、＜第 4 章＞所有者による空家等の適切な管理の促進について、質疑並びに意見はありますか。

田中議長 周知・啓発について、すでに考えている取り組みはありますか。

事務局（八尾）周知・啓発については、市の広報・ホームページに最大限情報発信していきます。空家セミナーについては、大阪住まい活性化フォーラム等で流通促進等や（NPO 法人）人・家・まち安全支援機構と連携して耐震促進にも取り組みます。また、民間団体とも連携していきたいと思います。

上田委員 空家の所有者に対し、管理の促進について何か知らせるのですか。

事務局（八尾）空家特措法第 12 条に基づき、所有者に対し知らせる事は可能です。

上田委員 空家になっている家屋の税収は入っているのですか。

事務局（八尾）納税情報はわかっていますが、所有者を判明させるために、法務局の登記情報では判明しない場合があるため、市の固定資産税情報を活用します。

上田委員 その物件に対して、納税はされているのですか。複雑な物件は売買時に問題が出るではありませんか。

福富委員 特措法の利点は税務情報を使えるメリットがあります。

上田委員 そのような管理の悪い物件については、あらゆる方法を使って対応すべきだと思います。

事務局（木村）特措法で税情報を使えるのは大きいので、「特定空家等」になった場合、優遇措置も受けられない旨を伝える等、有効に使っていきたいと思います。

有田委員 空家所有者に対し、広報・ホームページの提供、また、セミナーにも参加しない所有者には、チラシ等で対応したらどうでしょうか。

事務局（八尾）「空家等」と判明した所有者には、継続して対応しますが、中にはすでに空家ではなくなっているケースがあったり、手放しているケースもあります。広報もホームページも全員が見るわけではなく、空家所有者と判明した方には、お願い文等の資料を送りたいと思います。

林田委員 平成 29 年度外観調査及びアンケート調査の調査対象が①と②になっていますが、所有者等が判明していない方は何割ですか。

事務局（八尾）694 棟については 9 割以上判明しています。

林田委員 9 割以上判明していることはすばらしいです。また、所有者に他市の方もいるのですか。

事務局（八尾）所有者の過半は市内在住です。一部は他府県等に住んでいる方もいます。

林田委員 そのような方はセミナーに参加しにくいと考えますが。

事務局（八尾）セミナー参加対象者は市内在住又は、近隣に住まれている方がメインになります。過半数は市内在住者ですが、他市・遠方の方はチラシ等の送付を考えています。

林田委員 他市・遠方の方にはニュース等を継続的に送ってはどうでしょうか。

事務局（木村）高齢化世帯が多いため、空家予備軍に対しての啓発も考えています。

林田委員 高齢化世帯の場合、その子供に送付していくのですか。やはり、自治会がキーポイントになると思います。

上田委員 自治会もよくやっています。特に、管理不全な状態の 32 棟については一日でも早く、解決を願っています。

事務局（八尾）この 32 棟も含め、適正管理に関する文書等を送っていますが、届いているのに返信がないものもあります。特に、遠方の方の対応が今後の課題です。

福富委員 相続放棄の場合の対応が難しいと思います。

田中議長 全体を通して何か意見はありますか。 <質疑なし> 無いようなので、これで協議会を終了します。

事務局（木村）田中会長におかれましては、議長を務めていただき感謝します。また、委員の皆様におかれましては協議をいただきお礼を申し上げます。なお、本日の会議で頂戴した意見等は事務局でまとめ、次回、資料として配布します。また、いただいた意見等は計画案の作成にあたり、最大限活用することを考えています。

それでは、次第の「7.今後のスケジュールについて」説明します。資料 1 の最後のページに、今後のスケジュール等を記載しています。第 2 回協議会は 10 月初旬の開催を予定しています。また、11 月下旬に計画案を議会に報告後、パブリックコメントを募集し、平成 30 年 3 月の計画策定を目指しています。

従って、本協議会は議会報告前とパブリックコメント後の 2 回を合わせて今年度は計 4 回開催する予定です。なお、第 3 回以降は、特定空家等の認定基準及び措置マニュアルに関する事項についても協議していただくものと考えています。

第 2 回協議会の日程については、後日、調整するのでよろしく申し上げます。来年度の協議会については、主に特定空家等の認定及び措置に関することや、その他、空家対策計画の実施に関することを協議するものと考えており、詳細については、第 4 回協議会にてお知らせします。

最後に、本日持参いただいたマイナンバー関係の書類は配布済の封筒に入れて、その他の書類と一緒に事務局に提出願います。

以上