

平成29年度 第2回 四條畷市空家等対策協議会 会議録

日 時	平成29年10月23日(月) 14:00~15:30
場 所	四條畷市役所 本館3階 委員会室
出席者	佐々木会長、佐藤副会長、浅田委員、岩井委員、相良委員、塩山委員、谷口委員、船崎委員、松谷委員
四條畷市	林副市長
事務局	坂田政策企画部長、二神都市整備部長、板谷企画調整課長、笠井生活環境課長、林生活環境課主任、川崎企画調整課事務職員
欠席者	横田委員
議 題	1 開会 2 議題 次第1 特定空家等に対する措置について 次第2 次回以降の進め方(利活用)について 3 閉会
配布資料	① 次第 ② 座席表 ③ 特定空家等に対する措置について(案) ④ 平成28年度空家等実態調査における現地写真 ⑤ 【参考資料1】第6次総合計画 ⑥ 【参考資料2】総合戦略 ⑦ 【参考資料3】住宅マスタープラン ⑧ 【参考資料4】都市計画マスタープラン ⑨ 第1回空家等対策協議会会議録 ⑩ 【追加資料1】空家等対策の推進に関する特別措置法の施行による他制度の概要 ⑪ 【追加資料2】特定空家等に対する措置に関する追加意見についての事務局案 ⑫ 【追加資料3】第1回特定空家等対策協議会 空家等の利活用に関するご意見 ⑬ 【10/23差替】四條畷市 特定空家等判定チェックシート

(文中敬称略)

事務局	<p><b>1 開 会</b></p> <p>それでは、定刻となりましたので、平成29年度第2回四條畷市空家等対策協議会を開会させていただきたいと存じます。</p> <p>皆様方には、お忙しいところお集まりいただき、誠にありがとうございます。</p> <p>本日の出席委員は9人でございます。</p> <p>四條畷市空家等対策協議会規則第3条第2項の規定に基づき、委員の半数以上にご出席をいただいているので、会議が成立することをご報告いたします。</p> <p>なお、前回ご欠席であった四條畷警察署生活安全課の松谷委員が出席されています。自己紹介をお願いいたします。</p> <p>(松谷委員自己紹介)</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>また、本日は、この10月より着任いたしました副市長の林が出席しております。</p>
副市長	<p>林でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、会長よろしくお願ひします。</p>
佐々木会長	<p>それでは、ただいまから平成29年度第2回四條畷市空家等対策協議会を開会します。会議時間は、今から2時間程度となるよう進行してまいりたいと思いますのでご協力をお願いします。</p> <p>それでは、事務局より、本日の資料の確認をお願いします。</p>
事務局	<p>本日の資料を確認させていただきます。</p> <p>委員の皆さまに事前に送付させていただいている資料でございます。まず、特定空家等に対する措置について(案)、平成28年度空家等実態調査における現地写真、第6次総合計画、総合戦略、住宅マスタープラン、都市計画マスタープラン、第1回協議会会議録、でございます。</p> <p>また、本日机前にお配りさせていただいておりますのが、次第、座席表、【追加資料1】空家等対策の推進に関する特別措置法の施行による他制度の概要、【追加資料2】特定空家等に対する措置に関する追加意見の事務局案、【追加資料3】第1回空家等対策協議会 空家等の利活用に関するご意見と、右上に「10/2</p>

	<p>3 差替え」と記載のある、四條畷市特定空家等判定チェックシートです。こちらについては、事前にお送りした資料に修正がございましたので、申し訳ありませんが差替えをお願いし、本日の会議では、「10/23 差替え」と記載のあるほうをご覧ください。</p> <p>資料がお揃いでない方はいらっしゃいますでしょうか。いらっしゃいましたらお知らせください。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>なお、第1回協議会の議事録につきましては、ご出席いただいた委員の皆さまへ事前送付し、ご確認いただきましたところ、特にご意見等はありませんでしたので、今回お配りしているもので確定といたします。</p> <p>それでは、協議に入ります前に、前回の会議内容を踏まえて、委員の皆さまからご意見やご質問を頂戴した件について、事務局から報告させていただきます。</p>
事務局	<p>それでは、事務局より報告いたします。事前にお配りしております、第6次総合計画、総合戦略、住宅マスタープラン、都市計画マスタープランについてでございますが、前回お配りした計画の策定方針にもありますとおり、まちづくりの最上位計画である第6次総合計画の基本計画として、空家等対策推進計画を位置づけます。また、総合戦略、住宅マスタープラン、都市計画マスタープランと整合を図ってまいります。議論いただく際の参考資料としてご覧いただければと思います。</p> <p>続いて、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行による他制度の概要について、庁内検討委員会委員の税務課長よりご説明申し上げます。</p>
税務課長	<p>右上に追加資料1とある「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行による他制度の概要」をご覧ください。空家等対策の推進に関する特別措置法には様々な関連施策がございます。本資料は、空家等の増加対策抑制策及び空家等に対する諸規制に分類し、税制面での主な概要を記載させていただいております。まず、空家等の増加対策抑制策の部分ですが、譲渡所得に係る税において、被相続人の居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除という制度がございます。これは、相続又は遺贈による空家等の増加が多く見受けられること等から制定されたもので、「被</p>

相続人居住用家屋」及び「被相続人居住用家屋の敷地等」を取得した個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、取得物件を譲渡した際、一定の要件を満たしている場合は、その譲渡金額から3,000万円を控除することができるというものです。

次に、空家等に対する諸規制等の部分をご覧ください。「固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例対象外」について、地方税法では、住宅政策上の見地から住宅用地及び小規模住宅用地に対し、税負担の軽減を図るため、課税標準の特例が設けられておりますが、「特定空家等」の勧告を受けた場合は、本特例が受けられなくなります。四角で囲んでいる部分に固定資産税での計算例を掲載しておりますのでご覧ください。住宅用地のうち1戸あたり200㎡以内の小規模住宅用地の例では、評価額に1/6を乗じたものに税率を乗じて税額を算出することとなっております。この1/6の部分が課税標準の特例率となり、特定空家等と認定された場合、この特例率の適用がなくなり非住宅用地での税額計算を適用し、税額は4.2倍に上がります。

次に、税制以外での他法令等による規制について、そのまま放置すれば保安上危険、衛生上有害、景観を損なう。また、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空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に限定せず、建築基準法、消防法、四條畷市生活環境の保全等に関する条例など、他法令による規制の適用も受けます。

続いて、平成28年度空家等実態調査における現地写真について、事務局よりご説明いたします。

事務局

第1回協議会におきまして、相良委員から要望がありました、実態調査でC判定になった空家の写真を事前に配布させていただいています。西部・東部地区に点在している6件でございます。火災の後に放置されているものもありますが、樹木が繁茂していることでC判定となっているものが主でございます。なお、火災の後に放置されていたものにつきましては、現在所有者によって除却作業が進められています。

併せまして、ただいま、実態調査でB判定となった空家の写真を回覧させていただいております。こちらも参考にさせていただければと思います。

なお、各委員におかれましては、所在地等が特定できるかもし

<p>佐々木会長</p>	<p>れませんので、お配りしている写真の取扱いに十分ご留意いただきますようお願いいたします。</p> <p>それでは、この後の進行は会長にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。</p> <p><b>2 議 題</b></p> <p><b>次第 1 特定空家等に対する措置について</b></p> <p>それでは協議に入りたいと思います。</p> <p>本日の次第 1、特定空家等に対する措置について事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>特定空家等に対する措置についてご説明させていただきます。</p> <p>前回の第 1 回協議会、また、庁内検討委員会で議論しました結果でございます。</p> <p>お配りしている「四條畷市 特定空家等に対する措置のフロー」をご覧ください。</p> <p>前回お示しのフロー図では、市が把握した空家の管理台帳への登録は市が把握するのと同様としておりましたが、「空家の情報」として寄せられる情報のなかには、実際には空家とは関係のないものも含まれており、空家の情報として所管課が対応すべきか否かの判断が必要なため、現地調査の後、必要なものについて、空家等管理台帳に登録し、所有者の調査を行うよう、フロー図を改めました。</p> <p>次に、前回の第 1 回協議会の後日、浅田委員より別紙のとおりご意見をいただいておりますので、【追加資料 2】「特定空家に対する措置に関する追加意見についての事務局案」に基づきご説明いたします。</p> <p>まず、1の「『空家等の把握』については、定期的に概要を把握するようにしておくのが良いと考える」という意見をいただきました。</p> <p>これにつきましては、市民などから寄せられた情報は生活環境課が管理する空家等管理台帳(データベース)へ随時追加します。また、地域住民との協働による取組みが構築できれば、スムーズに空家等を把握できるものと考えています。</p> <p>次に、2の「現地地調査を行うのはどの課か、複数の課と連携</p>

をとりながら行うのが良いと考える」という意見をいただきました。

これにつきましては、一義的には生活環境課で現地調査を行いますますが、その結果、必要であれば他課の職員が同行のうえ、さらに詳しく調査します。

次に、3の「行政関与の要・不要を正確に判断するため、『職員による現地調査』と『所有者の調査』は同時期に行うのが望ましい」というご意見をいただきました。

これにつきましては、まず生活環境課で現地調査を行い、目視で確認できる範囲において、明らかに人が居住している、または適切に管理されていることが分かった場合は、行政関与が不要と判断します。それ以外の場合は、「改善依頼・助言」以降のステップに進む前の段階として、「所有者の調査」を行います。

次に、4の「行政関与が不要と判断された場合、即、管理台帳から削除するのか、もしくは一定期間経過観察するのか」という意見をいただきました。

これにつきましては、先ほど説明しましたとおり、旧フロー図では、行政が把握した時点で管理台帳に登録することになっていましたが、行政関与が必要と判断した場合のみ管理台帳に登録するように、フロー図を修正いたしました。

次に、5の「『庁内検討委員会』及び『協議会』において特定空家等の「該当なし」と判断された場合、経過観察はどの程度の期間行うのか」という意見をいただきました。

これにつきましては、根幹となる問題が解消されたと判断されるまで経過観察を継続します。解消までの期間は物件によって異なるため、一律の基準は定めておりません。

次に、6の「特定空家等の判断（議論）をする際には、個人情報保護の観点から非公開や録音不可等の措置をとるのが良いと考える」という意見をいただきました。

これにつきましては、会議は非公開と考えております。また、議論を正確に記録するために録音を行いますますが、作成した議事録及び音声データは適切に管理いたします。

なお、これについては、協議会で合意を図ります。

続いて、「四條畷市 空家等チェックシート」について、浅田委員からいただきましたご意見を説明いたします。

「10/23 差し替え」と記載しております、「四條畷市 特定空家等判定チェックシート」をご覧ください。

「②（１）もしくは③（１）において『有害危険物質等の放置』を加えるのはいかがか」という意見をいただきました。これにつきましては、特化した項目がなかったため、チェックシート②（２）に「有害危険物質等の放置」に関する項目を追加いたしました。

「④（３）もしくは（４）において『燃焼のおそれのある物件の放置等により、火災発生のおそれがある状態』を追加するのはいかがか」という意見をいただきました。これにつきましては、可燃物か否かを問わず「ごみ等の放置」で対応することを想定していましたが、特に火災の原因となるものが危惧されるものを別立てとする意味で、チェックシート④（３）に「引火物、爆発物等の放置」に関する項目を追加いたしました。

ただいま申し上げました二つの項目は、項目の必要性や判断基準の妥当性につきまして、委員の皆様から是非ご意見をいただきたいと考えておりますので、よろしくお願ひします。

浅田委員からは、その他にもご意見を頂戴しておりますが、今回の協議会では特定空家等の措置に関する事項のみご報告させていただき、その他のご意見につきましては、今後の協議会のなかで取り扱いたいと思います。

最後に、チェックシートのタイトルについて、前回は、「四條畷市空家等判定チェックシート」としていましたが、庁内検討委員会で名称がわかりにくいという意見が出たことから、「四條畷市特定空家等判定チェックシート」に改めましたのでご報告いたします。

以上で説明を終わります。

	<p>ここで、一旦、会長に進行を戻させていただきます。</p>
佐々木会長	<p>ただいま、事務局から特定空家等に対する措置について説明していただきましたが、これまでに、ご質問やご意見等はありませんか。</p>
	<p>私から確認したいのですが、追加資料2の4、行政関与が不要とされた場合、管理台帳から削除あるいは経過観察とあります。事務局案では、行政関与が必要と判断される場合のみ管理台帳に登録するように、フロー図の修正をされたとのこと。1でありました、定期的に概要を把握するという点にも関係してくるかもしれませんが、削除や経過観察の部分について、具体的にこれはどういう感じに考えられているのか、追加で説明をお願いします。</p>
事務局	<p>行政関与の判断は、必要と認めた場合に、フロー図の中で黄色く表示した、空家等管理台帳に登録されますが、それ以外、行政関与の必要がないと認めた場合は、特措法上の特定空家等の対象外ということで、このフローからは外れる、という形になっています。</p>
佐々木会長	<p>調査が定期的に行われることが前提なのですか。</p>
事務局	<p>必要に応じて繰り返して調査をさせていただきます。</p>
佐々木会長	<p>その都度、結果に応じて追加したり削除したりするということですね。 浅田委員、いかがでしょうか。</p>
浅田委員	<p>丁寧にご検討いただき、ありがとうございました。管理台帳に登録するのが、どの段階か不明だったものですから、もし、特定空家にあたらないと判断されたら、フローチャートの右側のマスに進むと思うのですが、そのマスは台帳で管理したなかで、継続するのか、それとも経過観察なのか、どういう扱いをされるのか疑問に思い、質問させていただきました。必要に応じて経過観察する場合もあれば、登録から外す場合もあるというご回答をいただいたので、私としては結構でございます。ありがとうございました。</p>



佐々木会長	ここで初めて管理台帳（データベース）がしっかり作られているということが分かったわけですが、これはいつからスタートしたのですか。この管理台帳の現状を教えてください。
事務局	データベースは、昨年度に業務委託としてGISベースで整理を行いました。また、運用は、昨年度の実態調査で把握した256件についてはデータの入力が済みですが、それ以外の生活環境課で把握しておりましたデータが入っていないので、現在、入力中でございます。
佐々木会長	ありがとうございます。岩井委員いかがでしょうか。
岩井委員	基本的なところを教えてくださいたいのですが、税制面に関して、1/6の特例がなくなるということで、この特定空家等の勧告を受けた場合というのは、フローのなかの「勧告」という部分を受けた段階の措置、ということなのかどうか、ご回答いただきたいと思います。このフローと税制面に連動性があるのかということなのですが。
税務課長	特定空家等の勧告をいたしまして、その通知をしてから、1月1日時点で勧告が出された状態であれば、法的に特例率を解除する、ということになります。
佐々木会長	よろしいでしょうか。
岩井委員	はい。
佐々木会長	追加資料の1と2ですが、かなり多岐に及んでいますので、他に関してもお願いします。相良委員、いかがでしょうか。
相良委員	追加資料2の6の部分で、先ほど協議会で合意を図ってほしい、ということでした。会議は非公開と考えている、ということでしたが、今日も傍聴の方が数名いらっしゃいますが、その傍聴ができなくなる、という意味合いなのでしょうか。
事務局	今日は特定空家の認定に関する協議ではございませんので、傍

	<p>聴は許可させていただいています。特定空家の認定に関し、この家が特定空家に該当するかどうか、という協議につきましては、個人が特定できるため非公開とし、傍聴はしていただけないという形で開催する考えでございます。</p>
相良委員	<p>それは、事前に市民の方に通知がなされるのではなく、当日、傍聴に来られてから、今日はだめです、というようなことになるのでしょうか。</p>
事務局	<p>開催についても、広報誌等には載せないという形です。</p>
相良委員	<p>ありがとうございます。</p>
佐々木会長	<p>塩山委員、ここまででいかがでしょうか。</p>
塩山委員	<p>これまでのところは、特にありません。</p>
佐々木会長	<p>谷口委員はいかがですか。</p>
谷口委員	<p>先ほどの税制面について、税の負担が大きくなる、ということですが、特定空家に認定するまでに、持ち主の方に、改善したら大丈夫とか、税額が上がることを伝えていくということでしょうか。このまま放置していれば特定空家に認定されて、こうなりますよ、とお伝えしたうえで、こちらで認定するのですか。持ち主の方が知らないで認定されてしまうと、税率が変わってくると思うので、後から問題にならないか、と思います。きちんと説明したうえなのかどうかを教えてください。</p>
税務課長	<p>フローの下から6つめの枠の、指導・助言（法第14条第1項）の中でそういった内容を含めまして、助言をしていく予定です。</p>
谷口委員	<p>改善された場合は、税率はこのままですよ、というのもお伝えするのですか。</p>
税務課長	<p>そのとおりです。もちろん、特定空家にならないような対応をさせていただきたいと思います。</p>

谷口委員	わかりました。
佐々木会長	船崎委員はいかがですか。
船崎委員	追加資料2の2番で、必要であれば、他の課の職員が同行のうえ、さらに詳しく調査します、とありますが、「必要であれば」とは、どの程度のことなのでしょうか。
事務局	建築基準法等で問題があれば、建設課に在籍している建築士が同行します。道路交通法に該当するようであれば、建設課で対応します。あと、防犯の面では危機管理課で対応をしていくというような形をとります。
船崎委員	わかりました。ありがとうございます。
佐々木会長	松谷委員いかがでしょうか。
松谷委員	法で、特定空家の定義が決まっていると思うのですが、第1回の会議のなかで、四條畷市の特定空家等というのも決定しているのでしょうか。
事務局	特定空家につきましては、この協議会等での議論を経て、基準を作成させていただき、認定を行っていくという形になる予定でございます。
松谷委員	特定空家というのは、例えば住んでいないところで崩れかかっているとか、環境衛生上の問題等、色々あるのですが、例えば空室がたくさんあるようなマンションやアパートで、1棟だけは住んでいる、1棟は住んでいない、そういうところもあるのですが、対象に入るのでしょうか。
事務局	集合住宅の全室空きではなく、1部屋だけ空いているような住宅に関してということになるかと思います。そちらについては、特措法の対象ではないのですが、本市では生活環境の保全等に関する条例がございますので、そちらで指導ですとか、改善をお願いしていくというような対応になります。

松谷委員	<p>四條畷警察で、区長さんに参加していただきまして、地区の危険な個所を確認するという作業を行っておりまして、当然そのなかに、空家も入ってきます。事前に空家を対象として調査されたということですが、何をもって空家とされたのでしょうか。四條畷市内全域を歩いて回られて調査されたのでしょうか。</p>
事務局	<p>昨年度調査の内容といたしましては、水道の閉栓状況を参考に、現地調査を行いました。</p>
松谷委員	<p>わかりました。では例えば、先ほど言ったように、アパート・マンションが何棟か広大な敷地にあって、片や崩れかかっている、片や一軒だけ住んでいる、そこは水栓が通っている、という場合はどうなるのでしょうか。その地区全域、水道が通っていて開栓しているが、一部は使っていないで崩れかけている。現にそういう所を回っています。この前もある地区でそういう所がありまして、そういうところをきちんと調査しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>アパート等で、1室だけ空いているのか、全て空いているのかというところだと思います。全て空いているもの以外は、特措法の対象外になります。ただ、そういう物件に関しては、先ほど申し上げたように、生活環境の保全等に関する条例に基づき、本市の生活環境課から指導等を行っていく、という状況でございます。</p>
松谷委員	<p>これから特定空家を決めていくのですよね。特定空家とは何のために認定するのですか。まちづくりではないのですか。</p>
佐々木会長	<p>最終的には、そうですね。</p>
松谷委員	<p>まちづくりであれば、そういうところをやはり問題視していくべきではないでしょうか。私は他市の空家対策会議にも参加しているのですが、4戸建ての空家があって、そこに1人住んでいる、そういうものが10棟くらいあって、隣接しておらず点々としている。けれど、どう考えてもそこは崩れかかっている、という物件を知っています。そういったものは、特定空家ではないのでしょうか。腐りかけて、動物の死骸などがあって環境的にもよくない。そういうところは特定空家ではないのでしょうか。そういう</p>

<p>佐々木会長</p>	<p>ことをこの会議で話し合っていかなければならないのではないのでしょうか。</p> <p>例えば、資料でC判定の写真があります。また、B判定の写真も回覧されています。一旦、ここで写真の解説をお願いしたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>空家の実態調査でC判定の物件の写真を事前にお配りしております。まず、整理番号26番でございます。この物件に関しては、火災が起こった後、放置されており、家屋として原型を留めていない、という状況の写真でございます。指導につきましては、生活環境の保全等に関する条例に基づいて所有者へ指導した結果、現在、除却作業が進められている、という状況にあります。</p> <p>次のページの整理番号49番の写真でございます。これに関しては、樹木が繁茂している、ということでC判定となりました。C判定となりましたが、所有者宛に適正管理を求める文書を送付させていただき、今現在、屋根の部分に関しては樹木の繁茂がなかなか撤去しにくいものの、家の修理については、仮の作業をしていただいた、という状況でございます。</p> <p>次の60番。これにつきましても樹木が繁茂している、ということでC判定となり、所有者宛に適正管理を求める文書を送付させていただき、指導を行っている、ということでございます。</p> <p>次の61番につきましても樹木が繁茂している、ということでC判定となり、先ほどの物件と同様、所有者へ適正管理を求める文書を送付している状況でございます。</p> <p>続きまして170番は、柱や梁が破損しており、屋根の変形、外壁の破損があるため、C判定となっております。これにつきましては、工事中の看板等で区切られておりますが、所有者宛に適正管理を求める文書を送付させていただいております。</p> <p>最後の205番でございます。これについては、建物自体に問題はありますが、敷地内にごみ等が放置されている、ということで、生活環境の悪化を促すようなものでありますので、C判定となっております。ただ、この物件につきましては、現在、所有者が不在の状態であり、競売にかける等して、所有者が決まった際には適正管理の指導を行っていきたいという考えでございます。</p>

佐々木会長

ありがとうございます。前回にもデータベースに登録されている物件についての諸条件の紹介があったのですが、具体的な事案について、もう少し情報がほしいというご意見が相良委員からあり、今日は写真を提供していただきました。

ひとつは、極限状態に近いような物件なのかなと思います。まずは優先して、その対応を粛々とやることになるのかなと思います。

あと、回覧されているのはB判定のものです。B判定とC判定の境界がどのあたりなのかをご覧いただければと思います。

チェックシートに基づいて、客観的に基準を定めて、フローに乗せていくということですので、その観点から、境界が確認できると思います。チェックシートに戻りつつ、方向性を検討していく必要があると思われま。

前回の諸条件に、有害危険物質と放火の対象となる引火物、爆発物の項目が加えられ、改訂しつつあるということです。このあたりは専門的な項目ですので、なかなかイメージしにくいところがありますが、協議会としては、しっかりと押さえておく必要があると思います。

とはいえ、こういう対象になるものとそれ以外のものの境界を決めざるを得ないのですが、空家としてかなり課題があるという、グレーな部分に属する物件というものが結構あるのではないかなと思います。今後のことを考えると、そのあたりが一番大事なのではないかと思ひます。第一ステップとして、Cとして出てくるような物件をしっかりといつでも対応できるようにすることが大事になってきます。

写真を見ていると、やはり雑草が繁茂しているというのが、やはり相当コミュニティにとっても支障をきたしているのかなと思います。ということは、地域の方は、ここを何とかしてほしいと、相当意識されているのではないかと思ひます。放っておくとすぐにこのような状態になり、そうなった途端にどう解決したらいいのかわからない、ということになります。ただ、地域のなかでもこのように見回っておられたり、見守り活動をされたりしているなかで、ちょっと連絡すればすぐに管理者が動いてくれる、あるいはそうではないといったように、コミュニケーションすることによっていろいろな状況が考えられるのではないかと思ひます。

先ほどのフローに戻りますが、現地調査、台帳登録等、粛々と

	<p>対応しているなかで、いかに市民の方々に協力してもらおうかとか、あるいは事前に情報公開をしてフィードバックさせてもらって、的確にそれらの物件を判断して、フローに乗せていくという、裾野を広げていく、という作業が大事になってくる。そういう意味では四條畷警察所の生活安全課で行っていただいているというのは我々としても心強いかなと思います。</p> <p>今おっしゃったような話では、行政と接点を持って話される機会は普段はあまりないのでしょうか。</p>
松谷委員	<p>一応、合同パトロールというものを立ち上げました。地域の危険な場所を洗い出して、再点検していこうと。警察と行政で、予算の関係もあるので全てを改善することはできないが、少しずつ改善していくことで、それをきちんと残していこうという施策を四條畷警察でやっています。これについては、区長にもご説明申し上げておりますし、四條畷市役所とも連絡をさせていただいております。ただ、予算の関係もあり、全部が全部どうこうできる話ではないので、それは温かく見守っていこうというような形でやっています。</p>
	<p>先ほどの閉栓の話ではないですが、かなり広大な土地で住んでいるのはほんの1軒だけで、まわりは全部壊れかけていて、四條畷市役所くらいの大きさがあるのではないかという建物が崩れかけている物件を知っていますが、それはB判定にも含まれていないのではないかなと思われます。閉栓情報で、どこまで調査ができているのでしょうか。地元の方に聞いたりしないのでしょうか。当然、警察はそういう物件を把握したら市に連絡させていただくのですが、閉栓情報だけで調査しても、やはりだめだと思います。区長、防犯支部長さんに色々聞いて、それで現地を見に行かなければならないのではないのでしょうか。</p>
佐々木会長	<p>今、区長さんの話がありましたが、佐藤副会長はいかがでしょう。</p>
佐藤副会長	<p>おっしゃるとおり、町会長という立場の者は、自分の地区なので、大体は把握していると思います。それでも空家の数は、分かりません。たまたま歩いていたら空家だったというようなことです。前回も申し上げましたとおり、私の地区は非常に空家が多くあります。ただし、今、言われたような広大なものではなく、五</p>

軒長屋で一軒だけ空いている、真ん中だけ空いているというような状況です。それは閉栓状況で分かるかと思います。ただし、どの程度の大きさかは行ってみないと分かりません。

それと、一部写真のような潰れかけの空家も何軒かはありますが、私の地区に限って言いますと、長屋で空家というのは、多いと思われます。ただ、空家であることが分かっていたとしても、例えば、防犯的なことと言えば、いかがわしい人が入っているかどうかということについては、分かりません。そういう意味では、この協議会で防犯上のことも含んで議論するのか、単に空家というものを指摘するだけでいいのか、というようなことはあるのです。警察の方が言われる、防犯上のことは地区にとっても気になるところで、単に空家という問題に加え、色々な犯罪に結びついたり、あるいは放火によって燃えてしまう、ということもあり得ます。空家には色々な問題が関係しています。

とりあえずは机上で台帳を作って、それを把握して、その次に行動する、そういう作業が必要になってくるのではないかと思います。まずは、環境準備といえますか、こここのところをまずどうしていこうというようなことまで踏み込み、初めて適切に対策ができるのではないかなと思います。

事務局

ご意見ありがとうございます。昨年度の実態調査のなかでは、特措法に該当する空家ということで、アパートなどであれば、全戸空きのような物件しか調査していないという状況であります。委員の皆様のおっしゃるとおり、地域の実情に合わせた空家の対策は大変重要だと思っております。今回策定する計画のなかで、利活用が可能な物件に関しては一部の空室についても対象のなかに入れていくと前回の協議会でもお話をさせていただいたのですけれども、利活用ができないような危険な物件に関しても、生活環境の保全等に関する条例や建築基準法、道路法など、他の法令での対応を考えていかなければいけないと思っております。このような法令で対応可能であるといった対応策をこの協議会のなかで議論させていただければと考えております。また地区や警察のなかから、特措法の物件ではないけれども、危険な物件があるといった情報をいただけるような体制も構築していきたいと思っております。策定方針においても、協働での体制で対策をしていくと掲げさせていただいております。情報提供に関しましても、今後ともご協力よろしく申し上げます。



松谷委員	<p>一点だけよろしいでしょうか。例えば、アパートが10棟あります。そのうち、すべての入口が塞がれて入れないようになっている1棟については、特措法の対象になるのですか。この1棟については、誰一人住んでいない。10棟中9棟がそのような状態で、崩れかけていたりする。1棟だけ、一人だけ住んでいらっしゃる。それはどうなるのでしょうか。そういうものは特措法の対象になるのではないですか。</p>
事務局	<p>すべて空室ということであれば、その9棟は特措法の対象になるかと思います。</p>
松谷委員	<p>10棟のうち1棟の1室だけ住んでいて、あと9棟は空家。入口が全て木などでクロスにされて、中に入られないようにしている。それはもったいないのではないか、まちづくりであれば、その9棟を壊して活用したらいいのではないのか、という話です。 それがとても広大な土地だからもったいないと思います。</p>
佐々木会長	<p>市で、現場の状況を確認していただく、ということもあり得ますね。事務が少し増えるかもしれませんが、検討していただければと思います。 今お伺いしたところで、一人住んでおられる、ということであるから、長屋みたいに住み守る、ということも逆にあり得ると思いました。</p>
松谷委員	<p>そうなのですが、自分の住んでいるところだけ自分できれいにしていられるのです。他の棟は崩れかけていて、虫が湧き、ガラスも割れている、という状態です。</p>
佐々木会長	<p>今、言いかけたのは、一人で周辺、近隣まで面倒を見る、というくらい意識の高い方が住んでおられたら、そこは何か、再生できるのではないかということです。そういうところをバックアップするというのが行政側の支援策になるのではと思います。</p>
松谷委員	<p>賃借人ですので、そういったことは難しい可能性もあります。</p>
佐々木会長	<p>空間があればあるほど、利活用の可能性が考えられると思いま</p>

	す。
事務局	一度、現地を確認させていただいて、判断できればと思います。
松谷委員	わかりました。
岩井委員	今のお話で、水道のメーターを基準にされるという話でしたので、9棟10棟あったら、1棟だけしかメーターはついていないと思います。そうすると、他の9棟はメーターがついていないから根本的に空家という考え方になると思うのですが、その定義ですよね。
松谷委員	水栓の状態で調査するだけで、本当にいいのでしょうか。それだけではなく、住民の方に聞かないといけないのではないのかと思います。
佐々木会長	逆の場合もあって、利用したいと思っている人がいるけれども水栓が外されている。でも空家ではないと。その資産価値というものもありますし、継承していきたいというのもあり、それを応援してくれる人が出てきたけれども、そのまま空家になったままというパターンもあります。そうすると、原則、閉栓を基準に考えながら、きめ細かく対応していくということが必要かと思いません。 チェックシートに基づいて、あらゆる側面からチェックして判定するという一方で、漏れがないと同時に、拾い上げができるような、そういうシートになっていく可能性があるのではないかと。今おっしゃっていたようなものがうまくカバーできるような、四條畷ならではのシートにできるだけ近づけていきたいと思えます。今、地域の方々からの意向をお聞きしましたので、そういう視点で、ご検討いただけたらと思います。 その他、いかがでしょうか。
浅田委員	なるべく早く取り壊すなり、何らかの措置をした方がいいというC判定の空家の写真をいただいているのですが、整理番号205の物件に関して、所有者が不明、という説明がありました。その場合、実質的に法律上は相続財産管理人を選任して、その管理人に対して、助言したり、それに応じなければ行政代執行等が行

	<p>われていく流れになるかと思いますが、その相続財産管理人の選任の申立をする費用や、行政代執行まで行った場合の費用等は、だいたい年間どのくらい、空家に対応できるだけの予算がついているのでしょうか。</p>
事務局	<p>現在は、予算がついておりません。今年度から来年度にかけて空家等対策推進計画を策定し、平成31年度から予算化を検討していきたいと思っております。</p>
浅田委員	<p>空家を壊すまでとするとして、1件あたりいくらというのは個々の大きさにもよるかと思うのですが、だいたいどのくらいの件数を扱えるのかはまだ検討中ということでしょうか。</p>
事務局	<p>計画策定のなかで一定の基準を設けさせていただきまして、空家の件数等が把握できれば、それに応じた予算を計上していくことを検討することになります。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p>
谷口委員	<p>先ほど持ち主の方に通知を送られている、ということでしたが、近くに住まわれている方が多いのですか。それとも、遠方で管理できないところに住まわれているのですか。所有者の方の状況はどうなっていますか。</p>
事務局	<p>近くに住まわれている方もいらっしゃいますし、遠くにお住まいの方もいらっしゃいます。遠くの方については、郵送で文書等を送らせていただいております。近くにお住まいの方については、ご自宅を訪問のうえ説明している、という状況でございます。</p>
谷口委員	<p>遠くにお住まいの方はこういう場合、なかなかご自身で管理は難しいと思うのですが。すぐにはできないと思います。</p>
佐藤副会長	<p>このような改善の願いは、どのくらいの効力があるのですか。</p>
事務局	<p>あくまでも市から指導という形でございます。色々なやり方がございまして、草木が繁茂している場合は、近くの植木屋さんや</p>

	<p>シルバー人材センターを紹介していただけないか、とおっしゃる方もいらっしゃいます。その方には近くの業者を何社か紹介して、見積りをとっていただいて、除草作業してもらおうという事例もありました。遠くに住んでおられても適正管理を心がけていらっしゃる方もいらっしゃいますので、法的にはあまり効力はないということになります。</p>
佐藤副会長	<p>強制力はないということですね。</p>
佐々木会長	<p>地域によったら、色々も行っているところもある。コミュニティを調整していこうという意識の高い方々もおられる。行政側としては、そのような方のバックアップをしていくという体制が求められるのではないかなと思われま。その延長上で利活用につながるネットワーク等を用意しておく、次につながっていくのではないかなと思われま。</p> <p>この次第1については、これでよろしいでしょうか。今提示していただいているこの内容でよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p> <p>ありがとうございます。</p>
佐々木会長	<p><b>次第2 次回以降の進め方(空家等の利活用)について</b></p> <p>それでは、本日の次第2、次回以降の進め方について、事務局からいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>では、次第2の次回以降の進め方に関して事務局から説明させていただきます。配布しております、追加資料3「第1回空家等対策協議会 空家等の利活用に関するご意見」をご覧ください。前回の協議会で、委員の皆さまからいただいた利活用に関するご意見を事務局でまとめたものでございます。次回協議会は来年1月に協議会の開催を予定しております。そのなかで、利活用に関する議論が始まりますので、追加資料3も参考に、引き続きご意見をいただければと考えております。</p>
佐々木会長	<p>それでは、次の1月の議事について事務局からご提案いただけますでしょうか。</p>

<p>事務局</p>	<p>来年1月の第3回協議会と、4月の第4回協議会では、空家及び跡地の活用ということで、利活用の協議に入ってまいりたいと思います。まずは、委員の皆さまがお持ちの案を幅広くお聞かせいただきたいと思っております、そちらを事務局で集約のうえ、次回協議会に提示したいと考えております。従いまして、本日の協議会終了後、様式を送付させていただきますので、利活用についてアイデアをお持ちの委員の皆さまには、事務局まで提出をよろしくお願いいたします。</p>
<p>佐々木会長</p>	<p>ただいまの事務局の提案に対して、ご意見ございますでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>一応、年度末が近づいてくるのですが、検討事項についてさらに詳細なご意見等があれば、検討の機会はあります。持越しの件に関して、事務局でいかがでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>本日いただいたご意見については、現場確認等をしながら対策を考えていかないといけないと思っておりますので、事務局で預からせていただき、また庁内検討を重ねてまいりたいと考えております。</p>
<p>佐々木会長</p>	<p>ありがとうございます。トータルに利活用も含め、今後3回4回と重ねて議論をしていければと思います。特にご意見はよろしいでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今日の議論について、整理をさせていただいてもよろしいでしょうか。</p> <p>まず、今回の会議の趣旨につきましては、特定空家の選定に際しての基準とフローに関し、皆さまのご意見をいただきながら確定するというご意思でございます。これを確定するにあたっての前提として、本市の様々な背景を十分認識したうえで取り組むべきだというご意見をいただいたと理解しております。</p> <p>そのなかでは、空家等の考え方であったり、水道の閉栓等に基</p>

	<p>づいて我々は実態調査をしておりますけれども、これにつきましては、あくまでも本市の傾向を知るうえで調査をした限りでありまして、それに加えて、皆さまがおっしゃった地域であったり、各主体であったり、皆さまであったり、そういう方の通報であったり、意見をいただいたうえで、最終調査を経て、先ほどのフローに則って特定空家を認定していく、という考え方でございます。</p> <p>基準とフローについては、一定ご理解をいただいたとので、これを確認させていただいたうえで、特定空家等の認定にあたり、各主体から情報提供をいただくという件に関しては、今後の検討課題ということにさせてもらえたらどうかと思います。</p>
佐々木会長	<p>今日、提示いただいた基準とフローを原則基本とすることですね。</p>
事務局	<p>ただし、ご意見が複数あった特定空家等の前提となる部分に関しては、事務局で一度預からせてもらい、認定であったり、調査であったり、そういうことについては、今後の検討課題にさせていただきたいと思います。</p>
佐々木会長	<p>皆さま、いかがでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p> <p>それでは、次回の日程をお願いします。</p>
事務局	<p>次回の日程につきまして、本日皆さまから頂戴いたしました日程調整表に基づきましてご説明させていただきたいと思います。</p> <p>一番多くの方にご参加いただけます日程は、平成30年1月17日(水)午後2時から、1月19日(金)午前10時からでございます。</p> <p>この場でどちらが良いといったご意見があればと思いますがいかがでしょうか。ございませんでしょうか。なければ、事務局で決めさせていただきます。</p> <p>それでは、1月17日(水)の午後2時より第3回協議会を実施することと決定させていただきます。皆さまお忙しいことと存じますが、よろしく願いいたします。</p>

佐々木会長	<p>それでは、第3回開催日が1月17日（水）に決定しました。本日の全体の内容を含め、ご意見ございますでしょうか。</p>
岩井委員	<p>市役所に対してですが、所有者がいらっしゃって、どうしても撤去したいという話も出てくると思います。私の場合、耐震診断などを行っているのですが、門真市や他市に関しては、除却に対して補助金が出ています。そういうことに関して、市としても検討していかないといけない材料かと思えますし、今後進めていくにあたって、所有者に奨めていくのもひとつだと思うので、一度検討していただくようお願いします。</p>
事務局	<p>ご意見いただきました除却に関する補助ですとか、他にも、利活用に対して補助をつけたらどうか等、後にも色々のご意見をいただけるものと考えております。補助制度の創設につきましては、目的や効果が本市のまちづくりやまちの現状にマッチしているのかということや、他の市民の方との公平性の観点、財政的な持続可能性など、多方面からの検討が必要かと思えます。計画策定の過程や、計画に基づく実践のなかで、そういったことも十分に検討していかなければならない内容だと認識しております。ご意見ありがとうございます。</p>
佐々木会長	<p>次回からは、利活用をテーマとして検討して進めていくわけですが、この場合はハードウェアの部分になります。そうすると、どうしても縦割りになってしまう、バラバラで取り組むので、なかなか難しいというのは少し聞きます。四條畷では、うまく流れができたかと思えます。</p>
谷口委員	<p>もう一点よろしいでしょうか。空家のC判定の場所ですが、貸家になっているのですか。それともなっていないか、募集もしていない状態のものですか。</p>
事務局	<p>貸家として不動産業者さんが仲介に入っている物件は今回の調査では取り扱っておりません。今回、ここにご提示させていただいている物件は、貸家ではないものです。</p>
谷口委員	<p>ありがとうございます。</p>

佐々木会長	<b>3 閉会</b> それでは、ただいまをもちまして、平成29年度第2回 四條 畷市空家等対策協議会を閉会します。ありがとうございました。
-------	--