

第4回 大阪狭山市空家等対策協議会議事録（要旨）

日時	平成31年1月23日（水） 午後2時00分から午後4時00分まで
開催場所	大阪狭山市庁舎 3階 協議会室
出席者	大阪狭山市空家等対策協議会委員 7名 事務局 4名 関係者 2名（大阪狭山市空家等対策計画策定業務受注者）
傍聴者	0名

1 開会	
○委員紹介 辻田委員の欠席を報告した。 市長の職務を代理するものとして、楠都市整備部長の出席を報告した。	
○会議の成立 委員総数8名中、7名出席により空家等対策協議会の成立を確認した。	
○会議の公開 大阪狭山市空家等対策協議会の会議の公開に関する方針により、会長と相談したうえで公開としている旨、報告した。	
2 議事	
(1) 大阪狭山市空家等対策計画（素案）について 資料1（大阪狭山市空家等対策計画（素案））について、事務局より説明を行った。	
	（以下、議事）
会長	全編に渡る修正で構成から大きく変わっているので、第1章から第3章までと第4章から第6章までの大きく二つに分けて意見をいただく。まず、第1章から第3章で意見をお願いしたい。
委員	まず、「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」について、2ページの位置づけと20ページの基本方針で記載があるが、先に記載のある2ページを正式名称とし、20ページを略称としては。また、図表1においても、基本的な指針の位置づけを明確にしておいては。
会長	図表1に記載のある計画や法はそれぞれ独立したもので、基本的な指針を並列で位置づけることには少し違和感がある。記載の仕方について検討されたい。
委員	21ページの(2)空家の適切な管理、の最後の行で「管理不全な状態になることを防止します。」としているが、言い切って良いものか。あくまで市が主体的にできるのは、情報提供、助言等になると思うので、「努めます」という表現にとどめておいた方が良いのでは。他にも語尾のところの表現を気にした方が良い。
事務局	語尾の表現について、見直しを行う。
会長	4ページの人口のところは、前回の協議内容に基づき修正されているが意見等はないか。
委員	4ページ、5ページの人口について、図表2と図表3を入れ替えた方が、現状は微増であり、将来的には減少するという計画本文の記述とあってくるので、読み手にわかりやすいのでは。 用語集は、「あいうえお順」となっているが、「ページ番号順」とし、また、＊に番号を附番した方が読みやすいのでは。
委員	18ページの③所有者の高齢化や遠方に居住していることによる管理不全、において、「空家への管理意識は高いと考えられます。」という記述があるが、年に数回管理することが、本当に管理意識が高いと言えるのか疑問に思う。
委員	正直、他市町村と比較すると高いと言えるが、誤ったメッセージとならないよう注意した方が良い。
委員	18ページの①空家所有者のリスク認識の不足、のところで、いきなり損害賠償責任と言われても何のことかよくわからない。例えば倒壊、倒木による損害賠償責任にするなど、もう少しわかりやすくした方が良いのでは。

委員 事務局	それと、19ページの③空き家の賃貸条件の多様化への啓発不足、において、例示で活用事例を並べているが、大阪狭山市のような住宅地の場合、わざわざ民泊施設をあえて挙げる必要はないのでは。
委員	大阪狭山市の民泊の対応についての考えは。
事務局	住宅宿泊事業法で禁止している区域はないが、外国人特区の指定の際に、大阪府より民泊を認めるかどうかの調査があり、大阪狭山市としては、ホテルや旅館などの建築が可能な用途地域に限り認めることとしている。積極的な誘導はしていないが、全く規制しているわけでもない。
会長	例示の最後が「等」という表現になっているので、そこに含まれるという考えで良いのでは。
委員	指摘のとおり修正する。
事務局	それでは、第4章以降でいかがか。
委員	25ページの(2)管理不全な空家の所有者への対応、において、「情報提供、助言その他必要な援助を行います。」という記述が過度な期待を抱かせるのでは。
事務局	現状としては、木造住宅の改修や除却に対しての補助を行っている。また、いろいろな相談内容に応じた窓口の案内を行っており、そういったところを援助として記載している。
委員	それなら、その他必要な援助を可能な範囲内という、意味合いだと思う。何でもやりますよという意味合いにとられないかなど。
委員	法12条の規定では、その他必要な援助を行うよう努めるものとする、となっているので、誤解の無いようにしなければいけない。
事務局	指摘のとおり修正する。
委員	グラフを見やすくするため、グラフの外枠を黒で囲んだり、フォントサイズについても配慮されたい。
事務局	円グラフについて、「%」の下の数値に「件」「戸」などの単位を入れた方が良い。
委員	実際に作業をして、見づらくならないかなどを含め、一度検討する。
事務局	18ページの③所有者の高齢化や遠方に居住していることによる管理不全、において、「地域ぐるみの見守り」という記載があるが、想定しているのは自治会になるのか。空家の場合は、自治会に入っていないのが現状。
事務局	自治会のみに限らず地域の方という広い意味で記載している。
委員	自治会が見守りをしないといけないとなってしまうのか。
会長	ここでは様々な主体との体制づくりが必要だということが伝われば良くて、地域ぐるみの見守りだけが具体的な活動の記述になっているので、「地域ぐるみの見守りや民間の事業者」を「地域や民間の事業者」としても良いかも。
委員	後で出てくる、地域コミュニティの活性化というところを含めた上での動きということになってくるとは思うが。
事務局	地域の見守り、と記載しているのは、市も可能な範囲で対応はしているが、市で気づかないこともあるので、一番詳しい地域にお住まいの方についても、お気づきの点があればという意味合いで入れている。自治会だけでなく、近隣の住民を含めて地域と記載している。
委員	空家があるから、自治会で見張っというとなると、難しいなと思っていたが、そういうわけではないのか。
事務局	積極的な地区もあり、市から空家情報の提供があれば、対応すると申し出てくれる地区もある。しかし、空家の情報は個人情報でもあるので、なにかあれば、市が所有者等に対し指導等を行うということで対応している。
委員	見守りというところだけ具体的すぎるので、削除されたい。
会長	計画を読んだ市民がメッセージをどう受け取るか。次の段階でパブリックコメントがあるので、誤解を招きそうな点がないかという目線も含め意見があれば。
委員	42ページの(3)長屋や共同住宅の空き室に関する対策、において、共同住宅についても記載しているが、分譲マンションの管理について、将来的に団塊の世代

	が抜けたあとは、だれが管理組合を運営していけるのかが懸念される。結局は行政が面倒を見ないといけなくなる。今から、そこも含めて対策を考えないと、大変なことになるのかなと。
委員	長屋等について、ここで記載していることで、次のステップにおいては大きな土台になると思う。
会長	大阪狭山市の特徴として、人口微増という点は期待が持てるところで、その点を踏まえた施策に取り組んでいけるということが、他でなかなかない。 空家をどこかネガティブに捉えがちだが、有効な資産であるというところを出していけたら。
委員	19ページの②条件の劣る物件について売却が困難であること、において、ポケットパーク、コミュニティ農園として活用する事例、隣接住民への買取助成等支援の事例等とあるが具体的にはどこか。大阪狭山市で事例はあるか。
事務局	市内では無い。例えば、密集市街地の狭小な宅地において、接道がないので建替えができないところを、市が借りて公園にするとか、隣接住民が購入し一体的に利用することに対して支援している市がある。そのようなところは、他部局との調整や財政的なこともあるので有効性等を含め検討していく。
委員	具体的な事例があった方が良いかなと。
会長	隣地買取は大阪府内では大東市が行っている。各自治体で取組みを行っているので資料編にでも紹介できたら。事務局で検討されたい。
委員	18ページの④適切な管理のための資金の不足、を課題としてあげるということとは、補助制度を作っていくということか。
事務局	具体的に補助制度を作るといふことまでは至っていない。市単独での事業はなかなか難しく、基本的には、国や府の支援を受けてになるが、空家等対策計画に記載しておかないと国費の補助対象とならない仕組みになっている。あらゆる施策を講じれるよう計画に盛り込んでいる。
委員	ちょっと愚痴になるが、木造戸建はいろいろ考えてくれているが、分譲マンションは対応してくれない。
事務局	分譲マンションについて、府内の自治体や関係団体等で構成された大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会有り、管理組合から相談があればアドバイザーを派遣する制度等がある。本市では、協議会ができて早い時期に加入し、協議会で得た情報については、市内の管理組合に情報提供等を行っている。
委員	18ページと19ページの管理についての課題と利活用についての課題で内容が重複していないか。一緒にしても良いのでは。
会長	並べてしまうと分かりにくくなるので、適切な管理と利活用という固まりで残しておいた方が良くかと。
委員	17ページの①相続を契機とした空家の発生、において、「同居していない世帯が多いから、空家となるケースが多くみられます。」とあるが、間が飛んでるような気がする。例えば、両親が亡くなり相続を契機に、などの言葉を間に入れた方が良いのでは。
事務局	指摘を踏まえ修正する。
委員	40ページの(2)法定協議会の設置、において、空家等対策計画の作成や変更、とあるが、今回、作成するので、作成という記載は不要では。
委員	基本的に一度策定した後は、変更のみとなるが、もう一度新たに作る場合は、作成になる。
事務局	法律に基づいて作成という文言を入れている。また、数年後に新たに作る場合は、作成となるので記載している。
委員	法律のとおりであれば、そのままの方が良い。
会長	本日、意見のあった内容を修正したもので、パブリックコメントを実施するが、修正内容の確認は、私に一任してもらってよろしいか。

委員 会長	よろしくお願いします。 では、本日の意見箇所について確認する。 2 ページの基本的な指針を正式名称で記載と図表 1 の修正検討、 4 ページ、5 ページの図表 2 と図表 3 の順序の入れ替え、注記については通し番号をつけて、用語集は「あいうえお順」から「ページ番号順」に修正、 8 ページ以降の円グラフ等の表記を見やすく配慮したものに修正し、数値に単位を記載するかは図とのバランスを見て検討、 1 7 ページの(1)の①の 3 行目に、なぜ空き家になるのかという補足を追記、 1 8 ページの(2)の①の 1 行目、損害賠償について補足の説明を追記、③の 2 行目、「空家への管理意識は高い」とあるが、低くはないにするなど、文言の検討が必要、また、6 行目、「地域ぐるみの見守り」の「ぐるみの見守り」を削除、 1 9 ページの③の 4 行目、「民泊施設」を削除、 2 1 ページの(2)の 5 行目、「管理不全な状態になることを防止します。」の語尾の表現を修正、 2 5 ページの(2)の 2 行目、「助言その他必要な援助を行います。」の語尾の表現を修正、 2 7 ページの図表 2 0 中の文字を見やすく修正、 の以上でよろしいか。
委員 会長	異議なし。 事務局で修正案を作成し、確認した上で、次のパブリックコメントに進ませてもらう。
(2) 特定空家等の判断基準（案）について 資料 2（特定空家等の判断基準（案））について、事務局より説明を行った。	
委員 事務局	大阪狭山市独自の部分は無いという認識でよいのか。 国のガイドラインに記載のある項目を基本として、一部本市では該当することのない項目については削除している。市独自で追記した項目はない。
委員 委員	ガイドラインを基本にしているのであれば特に問題ないのかなと思う。 「必要に応じて空家等対策協議会等の意見聴取を踏まえ、」とあるが、この協議会は今後も継続されて開催されるのか。次回が最終回と思っていたので。
事務局	この協議会は計画の作成、変更及び計画に基づく実施も含んでいることから、施策の実施にあたっては意見聴取ができたかと考えている。特に、特定空家等の判断においては、建築や法律等の専門的な見知から引き続き助言等をいただきたい。
委員	意見聴取で、個別案件を協議するとなると、ものすごいシビアな内容の会議になることが考えられる。
会長	そういうこと。他市でも、協議会の場で、戸籍等の資料が配付され、すべて回収されたりする。
委員	すぐにでも倒壊しそうな緊急の場合は、協議会を開かず、市長判断で、対応することになる。
委員 事務局	判断基準に基づき、誰が判断するのか。 判断基準に基づくチェックリストを作成し、それにより職員が現地にて調査を行う。その調査結果を協議会に報告し、特定空家等の判断について意見を聞くことになる。
委員	建築物の著しい傾斜等の項目があるが、見に行く人の主観で変わってくるのでは。
事務局	建物ごとに 1 件 1 件状態が異なるため、一律の基準を設けることは難しいと考えている。その中でも、特定行政庁である大阪府が設けている基準を活用し、切迫性や周辺への影響などを加味した上で、必要に応じて協議会にて意見聴取を行う。また、特に判断が難しいものについては、専門部会を設置して、専門的な見地から意見を聞けたらと考えている。

委員 事務局 委員	判断基準は市民にも公開するのか。 この判断基準をベースに体裁を整えたものを公開する予定にはしている。 市民に公開するなら、柱・はり絵を挿入するなどして、もう少し分かりやすくした方が良いのでは。
委員 事務局	最終的には、市民に分かるようにしておかないといけない。 住民に広く知ってもらうというより、あくまで、職員が現場で判断する際に使用するためのものと考えている。
委員	市民に啓発する際に、こういう基準があるのであれば、なんとかしなければいけないなという、ひとつの目安として使えるのでは。
委員	逆にこの基準をだすことで、住民がある空家について、基準を超えたらから特定空家だと判断されて、特定空家だから市が何とかしてくれると誤解することを避けるべき。壁が傾いているだけで特定空家とするのではなく、横に民家があるかや通学路に近接しているか、所有者と市とのやり取りの経過などの条件を勘案して、協議会を経て判断するのが良いだろうと考えている。
委員	放置してたら大変なことになるという、何か目安があれば啓発になると思う。計画の33ページにそれなりのことは書いてあるので理解してもらえるということか。後々に相当強い強制力が発生する業務となるので、手続きについては、しっかり記載しておくべき。
事務局	なぜ自分の家が特定空家になったかという市民からの問合せに対して、このような理由で特定空家と判断しました、という説明に使う資料になる。
委員 事務局	立ち入りのときは、所有者の立会いなしでできるのか。 空家法の規定に基づき立ち入り調査を行うことになる。基本的には家の中までは考えていないが、建物の傾斜の確認などで敷地内に入ることはありえる。
委員	立ち入りの拒否は20万円以下の科料となる点についても、書いておいた方が良いかと。あと、命令違反の50万円以下の科料についても同様に書いておいては。いきなり科料の請求がくるとトラブルになる場合もあるので。警察の場合、立会いなしでの調査はあまり無いので、その辺も誤解の無いように書いておいた方が良いかと。
会長	本日の資料に概要版もあるが、意見等はないか。概要版にしては、少し内容が多いかなと思うが。
委員 事務局	平成から新元号に変わる点についての記載の仕方は。 その他の計画と同様に、5月1日以降についても元号と西暦を併記にしている。
委員	概要版は、A3両面くらいに収まった方がよいのでは。
会長	必要なところを削る必要はないが、もう少しエッセンスを抜き出せたら。
委員	人口のグラフは一つしかのっていないし、空家バンクの図は小さすぎて見にくいので、わかりやすくするのであれば、もう少しページを増やしても良いのでは。
会長	まずは、素案を固めた上で、概要版についても検討されたい。
3 その他	
○意見を踏まえて素案を修正し、パブリックコメントを実施する。 （実施期間 1月25日（金）から2月12日（火）まで） ○次回協議会は、2月21日（木）の午後から開催を予定している。	
4 閉会	