

平成28年度

第1回伊丹市空家等対策協議会会議録（要約）

開催日時	平成28年10月27日（木）午後3時00分～午後5時00分
開催場所	市議会棟3階第2委員会室
議 事 及び 議決事項	空家等対策の経過について 等【報告】
	議決事項 : なし

会議出席者

協議会委員	事務局
会 長 吉田 悦教	都市活力部参事 綾野 昌幸
委 員 岩本 昌樹	都市整備室長 井手口敏郎
〃 飯塚 三喜	生活環境課長 谷 泰史
〃 榎木 光夫	建築指導課長 北野 啓二
〃 中廣 琢二	建築指導課主査 巽 正樹
〃 柏樹 容子	〃 元松 亮
〃 清水 光恵	建築指導課主任 栢 敬文
〃 藤波 清之	
〃 村田 正則	
欠席委員	
市 長 藤原 保幸	
委 員 岡 絵理子	

事務局	<p>それでは、資料①、空家等対策の経過について、ご報告させていただきます。</p> <p>平成26年度空き家実態調査結果の課題家屋83戸への追跡調査を行いました。</p> <p>調査者は市職員、調査期間は平成28年7月5日～8月23日に実施し、調査方法は、全て現地確認を行い、電気メーターや個別訪問、近隣への聞き取りなどをできる範囲で実施しました。下表左側が、以前にご説明いたしました83戸の調査結果です。</p> <p>右側の表は、今回の追跡調査結果となります。空き家の事象が建物のみの場合、建物のみとし、雑草等の場合は、雑草のみ、両方の場合には建物・雑草等としております。合計が33戸となり、引き続き経過観察としております。減少しました理由といたしましては、除却、新築、倉庫として管理、3戸1の長屋で1戸 居住していたため対象外しているなどがあります。調査当時は、空家法がないため、長屋の3戸のうち 1戸空いていた場合は、1戸と数を数えて空き家の対象としていたためです。</p> <p>次に下の(2)の周知・啓発についてご説明いたします。</p> <p>1) ですが、伊丹市空家等対策計画のP3にあります基本原則で、所有者自らの責任において適正に管理する義務を負うとしておりますことや、P6の②で所有者等の意識の涵養、理解の促進のための情報提供にありますことから、伊丹市のホームページにより伊丹市空家等対策計画、空家の総合窓口案内、適切な管理について掲載しています。</p> <p>2) ですが、別紙1のカラーの用紙をご覧ください。</p> <p>周知・啓発チラシを8月下旬に自治会を通じまして市内へ配布しています。内容は、空き家で困らないためにとしまして、今後空き家を所有する、所有しそう、所有しているまたは近所で困っているなどを含めて作成しました。空き家を放置しますと、損壊や倒壊、樹木の越境、景観の悪化、悪臭・害虫の発生、ごみの不法投棄となるため、早め早めの対策をと啓発しています。その下に空き家の管理は所有者の責任ですと啓発しています。裏ですが、適切な管理とはどのようにすべきかを例示しています。その下は空家法について記載し、空家等対策計画で基本原則を記載しています。最後に相談窓口を大きく載せています。</p> <p>3) について、別紙2の用紙をご覧ください。9月4日に吉田会長と岩本委員のご協力により、伊丹市民フォーラム〔空き家で困らないために〕を開催しました。講演テーマは、吉田会長から〔増加する空き家と進む二極化〕、市から伊丹市空家等対策計画について、その他、全日本不動産協会から〔空き家になる前、空き家になりそう、空き家になったら〕についてご</p>
-----	--

	<p>講演頂きました。</p> <p>アンケートの意見の要旨ですが、管理・活用で、親が入所し、実家が空き家のため、管理方法や活用方法について知りたい。</p> <p>相談窓口で近所の空き家で困っている、どこに相談すればよいかわからない。親が亡くなり、どこに相談すればよいか、何から手をつけたらよいかわからない、相談窓口がわからない。とありました。</p> <p>最後の、4) 固定資産税納付通知書の送付封筒ですが、平成28年度分に掲載をしました。別紙3がその写しです。中央部分に空家等を所有される方は、周辺に迷惑がかからないよう適切な管理をお願いいたします。と記載しています。事務局からは以上です。</p>
会長	<p>説明、ありがとうございました。</p> <p>このことについてご意見、ご質問がありましたらどうぞお願いします。</p>
委員	<p>空家等対策の経過についての資料なんですけれども、平成26年度の場合は、管理不全と管理不全予備軍という形で分けてありますが、平成28年度の場合は、一緒にされているのでしょうか。</p>
事務局	<p>課題家屋の方で、管理不全、管理不全予備軍、不法投棄、ゴミ屋敷、活用資源と4つに分けさせていただきましたが、実際に空き家に行った際には、管理不全予備軍が非常に多くあり、管理不全となっているものが、少ししかありませんでした。実際に管理不全の方が、下の方で、不法投棄、ゴミ屋敷と書いてますけども、実際には建物の方も傷んでいました。また、活用資源として考えていたものも、比較的、傷んでいました。</p> <p>実際に不法投棄、ゴミ屋敷や、活用資源という町屋風のものもありますが、建物と雑草とに分けさせていただいて、経過観察を進めていきたいと考えています。今後、活用資源等の街の資源として、この中から活用できるものについては、活用としてピックアップしていいと思いますが、空家対策すべき数や、未然に防ぐための数を、より分かりやすくする為、右の方に集約をかけたということです。</p>
委員	<p>大体わかりました。平成26年で管理不全等と判断されたというものは、大体において無くなっていた。平成26年で管理不全とされていた半数ぐらいは除却されていたという状況でしょうか。</p>
事務局	<p>そうです。管理不全として、建物が11戸ありまして、草木雑草が22</p>

	<p>戸。実際に草木雑草を見に行くと、未だ対応されず残っているものもありますし、建物については 11 戸ありまして、除却していただいたもの、もしくは、直していただいた、修繕していただいたものがあります。その他では、長屋でしたので、居住者がいたということなので、空家法というターゲットでは、対象外なんですけど、数字にはみえないですけど、空家の 2 戸が傷んでくると建物上、地域上よくないので、ターゲットとしては捉えていますけれども、空家法でカウントした場合は、このような内訳になっています。</p>
委員	<p>わかりました。</p>
会長	<p>他にございませんか。</p>
委員	<p>9 月 4 日に伊丹市民フォーラムを開催していただいているんですけども、定員 100 名に対して参加されたのが 24 人ということで、大分空きがあるようなんですけども、この人数に対して、市としては、成功と捉えているのか、広報の仕方が足りなかったと思われるのか、私も市民ですけども、知りませんでした。どの年齢層、家族の方が参加されているのかというのを伺い出来たらと思います。</p>
事務局	<p>まず、初めに失敗かどうかですけども、広報媒体はホームページ等、実際に 24 名しか参加していないというのは、第 1 回目ですので、周知がいきわたっていないのか、もしくは、空き家を切実に考えられていないのか、アンケートの中でも、相談窓口がわからないと書かれた方が数名いましたので、その方以外は、伊丹市の空き家がどうなっているのか、空家等対策計画が出来ましたが、そういう概略程度の方が多くいらっしゃいましたので、まだ、切実に空き家で困っているという状況に至っていたのかなと思います。失敗かどうかというのは、今後、回を重ねるごとに、できるところ、ニーズ、お困り等を付け加えて、改善していきたいと思っています。</p> <p>家族構成とかご参加いただいた方ですが、大体、高齢の方が空き家をお持ちなので、本当に困っている。もしくは、お父さん、お母さんが亡くなられて困っているという二つの層に別れているように見受けられました。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p>

<p>会 長</p>	<p>私もフォーラムに参加してまして、空き家になっていると空き家を管理する人は伊丹にいないことが多いので、一番困っている人は、逆に伊丹市から離れたところにいるということで、高齢とか、高齢の親を抱えて、これから空き家になるという心配をする人が来られているので、そういう人の数は、実際、なってみないと真剣に考えないのかなということ、会場で誰かと話もさせていただいた。</p> <p>もし、離れているところの人に、伝えられて、来るのが大変なので、ちょっと難しいかなという話もありましたので、参考にさせていただければと思います。</p> <p>他にございませんか。</p>
<p>委 員</p>	<p>総合相談窓口を設けられて、実際の運用状況が、わかりましたらお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>現在、相談ということで、お電話、自治会の方、もしくは直接こられたりということで、実際に相談とか、お困りごとをいただいている、調査をしているところですが、建物と草木等が分かれてしまっていますが、建物の方では、比較的少なく、平成 27 年度は 9 件、平成 28 年度は直接はいただいておりませんので 0 件、草木等に関しましては、平成 27 年度で 25 件、平成 28 年度は 31 件で 9 月 10 日現在ですので、今後、増えるかと思えます。</p> <p>実際に、現地に伺ったり、所有者と一緒に考えて進めている状態です。</p>
<p>事務局</p>	<p>補足させていただきますと、今の話は、ほぼ近隣の方で、空き家所有者ではなく、空き家で困っている方の相談が主となっています。まだまだ、空き家で困っている方に対して、本当に相談に乗れるという電話は、今のところ聞いてないという状況でございます。</p> <p>空き家フォーラムで個別相談会を行っておりまして、そういったことを受け止める場所があるということ、個別相談会を周知していかないといけないと思っています。</p>
<p>会 長</p>	<p>他にございませんか。</p>
<p>委 員</p>	<p>フォーラムの個別相談会の相談内容というのは、今、言われたようなことでしょうか。</p>

事務局	<p>他府県に住まれていて、草木の管理をしてほしいということをお願いするのは、業者でいいのか。どなたか知っている人はいないか。売却したいが、どれくらい税金がかかるのか。どれくらいの資産価値があるのか。という内容でしたが、個別相談会でしたので、専門の方がいましたので、その場で答えさせていただきました。</p>
会長	<p>他にございませんか。 他に、ご意見等がないようでしたら、次の議題に移ります。 続きまして、「空家等の利活用」について、事務局より、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、資料②をご覧くださいながら、ご説明させていただきます。資料②をご覧ください。 利活用方針ですが、先ほどお伝え致しました、空家計画のp 3にあります、基本原則と記載しております。所有者が管理するための啓発に重点を置き、対策を進めていますが、庁内の伊丹市空家等対策推進委員会で公共施設等の空き家利活用についてというテーマで開催しました。現段階では、意見交換程度のため、引き続き効果的な手法を検討してまいります。事務局からは以上です。 実際に、どの施設をどのようにするのかという議論には至っておらず、伊丹市では空き家は所有者に適正に管理していただきたいことを重点においておりまして、その上で、今後、空き家をどういう形で使うか、空き家を貸したいかというマッチングもありますし、種々の法律もありますので、まずは地域、それぞれの担当課に空き家の利活用の情報収集をしたところで、止まっている状況です。</p>
会長	<p>説明、ありがとうございました。 このことについてご意見、ご質問がありましたらどうぞお願いします。 適正な管理と利活用の関係ですけれども、管理をして空き家のままで持っている状態というのは利活用している状態なのか、そうではなく賃貸に出すとか別の利用をしてもらうとか、そういうところを公共施設等の空き家の利活用で議論するのか。いかかでしょうか。</p>
事務局	<p>適正に管理して頂いている場合は、利活用とは考えていません。空き家を違う用途にする場合を考えています。管理しているだけのものを地域のため、公共のため、違う形にして活用できないか、もしくはたくさん施設</p>

	<p>がある中で、集約して使ってはどうかとか、様々な形があると思うので、そういうところを所有者の意向もあるが、まずは、こういったニーズが世の中にあるのか、また、それを現実的にできるのかどうなのかと併せて、地域でそのような施設がくることによって、困ったりすることもあると思いますし、空いているから誰かが利用するのではなく、地域の中、伊丹市の中で本当にその施設が必要なのか、色々な部分があると思いますので、利活用ということで検討していきたいところです。</p>
<p>委員</p>	<p>会長からのご指摘も、これは方針と書いてまして、書いてある内容が利活用の方針でないような基本原則の部分を書いています。利活用の大前提のようなものを書いているという理解で、利活用そのものではない形なので、タイトルと中身が、この表現では一致していません。利活用の前提みたいな形で、まずは適正管理が大前提であって、それがあの上で、空き家を如何に活用するかという一方で、管理不全の空き家を予防する大きな意味もありますし、そういう意味で利活用を進めていこうとなりますので、会長のおっしゃるような方針と書いていて、この文章では、少しあっていないと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>利活用を考えていくには、どういう活用ニーズがあるかと共に、受け手側のどういう物件があるか、これ二つを整理してマッチングしないと成立をしないと思うのですが、活用できる空き家がどこにどのようにあるかというところは、誰が役割分担をするような話で進めているのでしょうか。</p> <p>これも市で施策をうたれるのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>おっしゃるとおりでして、借り手側は公共利用とか、民間のニーズなども察知しようとすれば、入りやすいと思います。ただし、我々も悩んでいるところとして、そもそも、貸し手側はどのような気持ちになっているのかという部分が難しく、今回の空き家フォーラムを通じたり、職員が空き家の所有者とコミュニケーションを取る機会が多々ありますので、そういった場で、間接的に情報は得ているんですが、どのように捉えるかが課題となっています。利活用に関しては、長期的、中期的に観ていかないといけないと思っています。伊丹市では、全国13.5%の空き家率に対し、13.1%ですが、実感しているのが流通に乗って、除却され、活用され、住宅等になっているのが現状でございます。このパーセンテージの動向を観ながら、13.1%というのは、ストックとして引っ越してきた人に、器があるというストック率も必要でございますので、その辺が増えてきた</p>

	<p>ときに、地域にどれくらい点在して、どういう活用方針があるのかというのを、今の段階から見定めていかなければならないと思っております。ただ、一気にどういう情報があるか把握するのも難しいと思っております。非常に難しい課題と思っております。</p>
委員	<p>むしろ、民間の方で、やっていただく部分も多いかと思ひながら、まずは、さばきをどこかがやらないと、進まないと思ひますので、じっくり考えていくべき課題かなと思ひます。</p>
会長	<p>今、民間とのさばきとおっしゃいましたので、空き家も一番最初の会議でやったように、その他空き家と賃貸にのる空き家とありますので、民間の仲介業の仕事とマーケットにのらないものとの仕分けということなんですが、それを整理していただいて、マーケットにのらないものをどうするのかという観点から、役割とかニーズを整理していただくと、先ほどの難しいところの問題が明確になります。民業圧迫となると問題と思ひます。</p>
事務局	<p>貴重なご意見として賜ります。空き家が管理不全までいき、我々が介入したのに対しては、ある程度、道筋をたてながら、案内しながらやっていかなければならない部分を、経験を積んでいる最中でして、我々も民と官で、何ができるか采配をふれるように、今後、考えていきたいと思ひます。お知恵を借りながら、意見を聞きながら、進めたいと思ひますので、よろしく願ひいたします。</p>
会長	<p>その他、利活用について、ご質問・ご意見ございませんか。</p>
委員	<p>チラシを2枚配らせていただいておりますが、今、お話にありましたように、我々、阪神北県民局管内、この伊丹市が一番、都会で、伊丹、川西、三田、宝塚、猪名川と5市町を所管しているわけですがけれども、ここでは、先ほど、話がありましたように、やはり一定使えるものに対しては、利活用していける市場があるということを前提に、利活用していける市場があって、昔から住宅地としてのブランドがあるという利点がありますので、このあたりの住環境の良さや豊かな自然、生活利便性、都会からも至近、このあたりの利点を積極的にアピールすることで、広くニーズを掘り起こしていけないかということで、地域創生の一環として、今年から兵庫北摂ライフのPRという事業を起こしております。具体的に何をするかといひますと、ホームページを作ったり、利活用のためにパンフレット「暮らし</p>

てみませんか」を作ったり、イベントに参加し広くを知っていただく活動を、この11月からキャンペーンをしてやっていこうと思っております。青い方のパンフレットが、事業の開始を記念をいたしまして、キックオフイベントといたしまして、梅田の地下街のディアモール大阪の円形広場で、展示から動画、イベントみたいなことの催しをやります。日時は11月21日月曜日がオープニング、22日から26日までを各市町に1日ずつ割り振りまして、例えば、伊丹市であれば22日火曜日を伊丹の日ということで、今年度、バーチャルリアリティのPRものを作られたということを知っていますので、それを中心にたみまるにも登場いただきまして、伊丹がどんなところかということのPRをやっていただこうと思っております。後半、3時から、宅建業協会阪神北支部に協力いただきまして、ごのような物件があるのか、どのくらいの価格帯であるのかのような具体的な相談もいただけるような時間も、設定してございます。最終日27日、日曜日は、具体的に引っ越してくるには、物件をどのようにリフォームしたり、購入したり、どのように暮らしていく事例があるのかというところをUR都市機構や大阪ガスに協力いただきまして、展示、PRをしていきたいと考えております。

もう一枚ですが、外向きに情報発信をするにあたって、受け手側の地域の方が意識を持っていただかなければならない。情報発信と受け入れの基本調整のために、兵庫北摂ライフセミナーというのを去年の3月に第1回目を伊丹ホールでやっておりまして、今度、2回目を三田市の方で、やる予定にしております。11月18日金曜日、三田市まちづくり協働センターで関西学院大学の角野 幸博先生をお呼びして、基調講演をいただいて、その後、交通事業者であるとか都市機構から県をはじめとしまして、ニュータウン開発に携わっております北摂コミュニティ開発センターから地元の自治会からご参加をいただきまして、皆さんに住んでいただくには、何を考えて、何を担っていけばいいのかということを考えるセミナーを開催します。この第3回目を今日欠席なんですけど、関西大学の岡 絵理子に基調講演いただきまして、12月9日に能勢電沿線のまちづくり、鉄道中心としたまちづくりをテーマに川西市の文化会館で同じように、開催を考えております。先ほど申しましたホームページとか紙媒体とか、ポスターとか色々なものを通して、兵庫北摂のエリアのブランドを高めて人を呼び込むような策を打って、その末には、団地の再生、コミュニティの再生とか空き家の解消、このようなところにつなげていきたいという一連の施策をしていますので、是非、ご参加の皆様も、ご協力をいただいて、連携して進めていくような体制を整えられればと思っておりますので、ご参加を

会 長	<p>ご検討ください。</p> <p>ありがとうございました。今、ご説明のあった兵庫北摂ライフということで、この地域に人を呼び込む、転居していただく活動が、本格化するというお話でした。</p> <p>以降については、伊丹市空家等対策協議会会議録及び傍聴者用資料公開要領第3条に基づき、非公開とする。</p> <p>署名人 伊丹市空家等対策協議会委員</p> <p>委員 藤波 清之 委員 清水 光恵</p>
--------	---