

令和6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	令和6年（2024年）7月3日（水）10：00～
開催場所	市役所2階 会議室201（若草）
議 事 及び 議決事項	1）伊丹市空家等対策計画（第2次）の中間検証及び改定案について（諮問） ①伊丹市空家等対策計画（第2次）中間検証報告 ②伊丹市空家等対策計画（第2次）改定案 ③伊丹市空家等対策計画（第2次）改定スケジュール 2）管理不全空家等及び特定空家等の報告 3）特定空家等の現状と財産管理制度
傍聴人	0名

会議出席者

委 員 岡 絵理子（会長）	事務局
// 西澤 久樹	都市整備室長 北野 啓二
// 岡本 英子	建築指導課長 江崎 幸子
// 宮内 正次	住宅政策課長 小山 雅之
// 青山 純子	生活環境課長 前田 徹
// 小野寺 仁	業務課主幹 村上 豊
// 田村 健	
// 藤井 紹子	建築指導課主査 森田 浩史
// 吉田 多加志	建築指導課主査 竹中 裕美
// 前田 和宏	建築指導課主任 谷田 真純
	建築指導課 胡本 博識

事務局	<p><協議会の成立></p> <p>※委員 10 名出席</p> <p>※伊丹市空家等対策協議会の運営に関する規程第 2 条第 2 項</p> <p><委員紹介></p> <p><都市活力部長挨拶></p> <p><所掌事務の説明></p> <p>※伊丹市空家等対策協議会条例第 2 条</p> <p><会議録署名委員の指名></p> <p>※委員 委員</p>
会長	<p>それでは、議題に入ります。</p> <p>「伊丹市空家等対策計画(第 2 次)の中間検証報告及び改定案」の諮問について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(諮問書読み上げ、手渡し)</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ただいまお受けした諮問書に基づきまして、皆様には審議をお願いします。事務局から資料の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>はい、ご説明します。</p> <p>表紙に「伊丹市空家等対策計画(第2次)中間検証報告」と記載されている資料をご覧ください。</p> <p>これまでの本市の取組み状況及び空家等対策計画の中間検証について、ご報告します。</p> <p>空き家率の推移について、全国、兵庫県共に2023年時点の空き家率は13.8%となり、5年前の2018年と比較してそれぞれ0.2ポイント、0.4ポイント上昇しています。全国、兵庫県共に上昇傾向となり、全国の13.8%は過去最高となっています。</p> <p>令和5年住宅・土地統計調査の速報集計結果であり、伊丹市の空き家率は2018年時点では10.5%となっていますが、現時点では未推計のため、今後の発表を待っているところでございます。</p> <p>建物の通報件数の推移について、建物に関する通報及び対応状況の実績をご説明します。</p> <p>過去8年間では、前半の4年間で101件、後半の4年間で49件、合計150件の通報がありました。150件の内、解決に至った件数は124件と</p>

	<p>なります。</p> <p>令和２年度から令和５年度までの４年間で、建物の通報件数に上昇傾向は見受けられません。また、平成３０年に発生した大阪北部地震の後、一時的に通報件数が増加しましたが、これまでの８年間で空き家の通報件数に大きな変化は見受けられません。通報案件が解決に至るまでには、通報から概ね３年程度の期間を要している事が見受けられます。これは、空き家の所有者及び法定相続人調査に一定の期間を要する事その他、所有者間での相続、処分などに関する解決に至るまでの合意形成などに期間を要しているためと推測しています。</p> <p>草木の通報件数の推移について、草木に関する通報及び対応状況の実績をご説明します。</p> <p>過去８年間では、前半の４年間で１５５件、後半の４年間で１２２件の、合計２７７件の通報がありました。２７７件の内、解決に至った件数は２６６件となります。</p> <p>建物と同様に、これまでの８年間で空き家の通報件数に大きな変化は見受けられません。通報案件が解決に至るまでには、建物と同様に、通報から概ね３年程度の期間を要している事が見受けられます。</p> <p>特定空家等の認定件数について、過去８年間で特定空家等に合計２０件認定し、その内１６件が解決に至りました。</p> <p>前半の４年間で１９件認定し、後半の４年間では１件認定しました。</p> <p>前半の４年間で特定空家等の認定件数が多い理由は、平成２６年１１月２７日の空家特措法施行に伴い、把握できていた空き家の内、保安上危険となるおそれのある状態の空き家を、順次特定空家等に認定してきたことによると考えており、後半４年間では特定空家相当の新たな案件の発生は少数であることが資料より見受けられます。</p> <p>特定空家等の解決率について、ご説明します。</p> <p>グラフ左側が全国の状況で、右側が伊丹市の状況を示しています。</p> <p>全国平均の解決率５４％に対して伊丹市の解決率は８０％に達しており、全国より高い値となっています。</p> <p>特定空家等２０件の内、解決に至っていないものは４件ありますが、それぞれ、相続放棄や相続問題、無接道地である事に伴う流通の困難性などが未解決の理由と考えています。</p>
--	---

	<p>なお、空家等の対応数など、ご説明した実績については、今年度の計画の見直しの際に最新の数値に更新する予定です。</p> <p>これまでの説明で、ご質問等がありますか。</p>
会長	<p>建物の通報件数の推移について、過去の通報が解決していないことが気になります。平成 28 年から平成 31 年までの未解決の空き家について、現状を教えてください。</p>
事務局	<p>ご説明の前に資料の訂正がございます。平成 29 年の「未解決 1 件」は既に解決しており、「未解決」から「解決」に、資料の訂正をお願いいたします。</p> <p>それでは、ご説明させていただきます。平成 28 年の 1 件は特定空家等で、現在も対応中です。平成 30 年の 1 件も特定空家等で、対応中です。平成 31 年の未解決 4 件の内訳は、1 件は特定空家等で対応中です。1 件は今回、管理不全空家等に認定しました。これから指導します。残り 2 件は長屋で一部居住者がいるため空家特措法対象外ですが、引き続き対応します。</p>
会長	<p>未解決期間が長いものから解決していくのが良いのではないかと思います。未解決の空き家について、隣地など、近隣への影響状況を教えてください。</p>
事務局	<p>近隣の方が迷惑を受けているものもあれば、そうでないものもあります。特定空家等を優先的に対応しています。</p>
会長	<p>わかりました。それでは説明の続きをお願いします。</p>
事務局	<p>特定空家等の未解決の原因について、4 点ご説明します。</p> <p>1 つ目に、満足できる価格で売れないということがあります。</p> <p>建築基準法では敷地と道路が一定幅員以上接する事を要求しています。接道要件は、防火上、衛生上など様々な安全性を確保するために必要とされており、要件を満たしていない敷地は再建築が原則不可となります。このような場合、建築行為を行う場合は許可が必要となり、一般的には不動産の売却価格が抑えられる傾向があります。売主が希望する金額とかけ離れている場合、物件が市場に流通されず、放置される事で解決に期間を要する事案もあります。</p> <p>その他、狭小敷地のため、建築計画が成り立たずに買い手が見つからない事</p>

	<p>案も考えられます。</p> <p>2つ目に、相続に係る親族間のトラブルで方向性が決まらないことがあります。</p> <p>例えば、相続財産の中で、金融資産の割合に対して不動産の割合が大きい場合など、相続人同士で財産を上手く分割できない場合があります。不動産を相続し、共有名義とする場合では、例えば「売却したい」「住み続けたい」などの方向性の違いによって、処分できずに放置され、解決に至らないケースも考えられます。</p> <p>3つ目に、改善の意思がない、つまり、修繕・売却等するつもりがないということがあります。</p> <p>遠方に住まわれている、経済的な事情、などにより、改善の意思がない場合、解決に至らないケースがあります。</p> <p>4つ目に、相続放棄等により、所有者が不明であることがあります。</p> <p>相続放棄された場合では、管理者が不存在となるため、解決が困難になります。</p> <p>特定空家等の解決については、引き続き所有者等に対し改善を促すと共に、状況に応じて財産管理制度の活用等を検討することとします。</p> <p>財産管理制度の詳細は後ほどご説明します。</p> <p>次に、啓発活動についてご説明いたします。</p> <p>市と連携して空家等対策に取り組んでいるNPO法人及び一般社団法人と、それぞれ、セミナー、個別相談会を開催してきました。</p> <p>令和5年度末までの実績として、セミナーを合計12回開催し、延べ130名の参加がありました。個別相談会を合計11回開催し、延べ35組の相談がありました。</p> <p>空き家の適正管理に関する啓発について、市の職員が講演し、相続、活用などの民事的な内容は法人の専門家をお招きし、講演の他、個別相談を行ってきました。</p> <p>セミナー及び個別相談会の実施状況について、令和2年度から令和5年度の4年間で、セミナーでは計26名、個別相談会では計17組の参加者に対し、啓発を実施しました。</p> <p>令和2年度は新型コロナウイルスの影響により不開催で、翌年の令和3年</p>
--	---

	<p>度は前年度の影響からか、参加申込がありませんでした。</p> <p>昨年度からはセミナー及び個別相談会の参加数が増加傾向にあります。</p> <p>その他の啓発活動として、資産税課から発送する納税通知書発送用の封筒に、空家等対策について記載しています。</p> <p>相続により取得した空き家の適正管理を啓発しようとするものです。</p> <p>市民向けに配布している建物管理シート「お家のLife Plan」については、家族等と一緒に、空き家になる前に建物の将来について整理するためのノートです。書き込みながら今後の方向性などを整理できるよう作成しており、セミナー参加者への配布の他、窓口での配布、市のホームページへの掲載により、周知につとめています。</p> <p>住宅政策課所管の空き家活用支援事業のチラシもございます。このチラシについても活用をしています。</p> <p>これまでの説明で、ご意見等はございますか。</p>
委員	納税通知書に記載の二次元コードが有効ではありません。
事務局	協議会資料に使用した見本データが2年前のものとなっており、最新の通知書では、有効な二次元コードが印字されています。次回、最新の通知を入手して、お示しします。
委員	はい。
会長	<p>他にご意見等はございますか。</p> <p>それでは説明の続きをお願いします。</p>
事務局	<p>昨年12月に施行された改正空家特措法に伴う、本市空家等対策計画の見直しに係る内容をご説明します。</p> <p>空家特措法改正に伴い、「空家等活用促進区域」の制度が創設され、市町村がその区域を指定できるようになりました。区域に指定することで、「区域内で接道規制の合理化」、「用途規制の合理化」、「市街化調整区域内の空家等の用途変更への配慮」等ができるようになります。</p> <p>本市においては、指定のニーズが無いことから、現時点で空家等活用促進区域の指定をしない方針であり、今後、必要に応じて検討することといたしま</p>

	<p>す。</p> <p>次に、法改正に伴い、所有者に代わって財産の処分を行う財産管理人の選任を、市区町村が裁判所に請求できるようになりました。</p> <p>空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、地方裁判所・家庭裁判所に対して、「相続財産清算人の選任請求」、「所有者不明建物管理人の選任請求」、「管理不全建物管理命令」の3項目ができるように規定されています。こちらについては、計画に反映させる予定としています。</p> <p>次に、法改正に伴い、「空家等管理活用支援法人」の制度が創設されました。空き家対策を実施している団体を市が指定することができ、支援法人は「所有者、活用希望者への普及啓発・情報提供」「所有者に寄り添った相談対応」「委託に基づく空家等管理（市が本人の同意を得て法人に所有者情報を提供）」「委託を受けて所有者探索」「市に財産管理制度の利用を提案」などができる団体となります。</p> <p>空家等管理活用支援法人制度は、空き家の管理や活用に関する市町村の空き家対策について、NPO 法人等の支援法人が補完的な役割を果たすことを期待したものになります。</p> <p>本市では現状、公募型協働事業提案制度に基づき、平成 30 年から NPO 法人空き家相談センター、令和 5 年からは一般社団法人地方創生パートナーズと連携して空き家に関する専門的な相談対応等を行っています。</p> <p>空家等管理活用支援法人が行う、空家特措法第 24 条に規定の業務について、必要に応じて本市と複数の NPO 法人等と協力して取り組んでいるため、当面の間、支援法人の指定は行わないこととする方針です。</p> <p>次に、管理の確保に関する事について、空家特措法の改正内容及びそれに伴い計画に反映しようとする内容について、ご説明いたします。</p> <p>特定空家化の未然防止については、特定空家等の発生抑制のため、次の3つについて規定されました。</p> <p>1 つ目に、国が「空き家の管理指針」を告示し、管理方法について規定しました。</p> <p>2 つ目に、放置すれば特定空家等となるおそれのある空き家、いわゆる管理不全空家等に対して市区町村が指導・勧告できるようになりました。</p> <p>3 つ目に、勧告された管理不全空家等は、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例が解除されます。</p> <p>以上の、所有者等への適正管理の啓発、市からの指導・勧告、税の特例解除の3項目により、特定空家化を未然に防ごうとするものであります。</p>
--	--

	<p>これに伴い、本市の空家等対策計画におきましても、本内容を反映するために、見直しを行おうと考えています。</p> <p>計画の中では、具体的には後ほどご説明いたしますが、概要としては、次の内容の追記などを予定しています。</p> <p>1 つ目に、管理不全空家等に対する措置の考え方を新たに追記します。</p> <p>2 つ目に、管理不全空家等の判断基準として、判定表を作成します。従来の特定空家等の判定表を更新し、新たに管理不全空家等の判定表を加えようとしています。</p> <p>3 つ目に、管理不全空家等の措置の流れについて、新たに追記します。従来の特定空家等の措置のフローを空家特措法の改正に合わせて更新するとともに、新たに管理不全空家の措置フローを加えようとしています。</p> <p>管理不全建物管理制度の活用につきましては、所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求できるようになりました。これに伴い、空家等対策計画の中で「財産管理制度の活用の検討」に関する項目を追加します。</p> <p>所有者把握の円滑化については、市区町村が電力会社等にある所有者情報の提供を要請できるようになりました。これに伴い、本市の空家等対策計画も、空き家の所有者調査の項目を見直し、所有者情報について提供を求めることとするよう改正しようとしています。</p> <p>特定空家等の除却等に関する事について、空家特措法の改正内容及びそれに伴い計画に反映しようとする内容について、ご説明いたします。法改正に伴い、</p> <p>1 つ目は代執行制度の円滑化に関することとして、緊急代執行制度が創設され、命令等の措置を行う時間が無い緊急時には、代執行の前に命令等の措置が不要とできるようになりました。また、代執行費用の徴収が円滑化されました。代執行の円滑化につきましては、計画に反映しなくとも法改正に伴い執行可能となるため、本市の空家等対策計画には反映しないこととしています。</p> <p>2 つ目は、相続放棄、所有者不明・不在の空き家への対応に関することとして、市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求できることとなりました。現行の民法では、利害関係人のみが財産管理人の選任を請求できるよう規定されていますが、改正空家特措法で市区町村が選任請求できるよう規定されました。これに伴い、空家等対策計画の中で「財産管理制度の活用の</p>
--	--

	<p>検討」に関する項目を追加します。</p> <p>3つ目は、状態の把握として、所有者への報告徴収権が市区町村に付与され、勧告・命令等を円滑に行えるようになりました。これに伴い、本市の空家等対策計画の内、「措置に関する業務の基本的な流れ」の部分に、報告徴収に関する事を追加します。</p> <p>説明は以上です。</p>
会長	ありがとうございます。この件に関しまして、ご意見、ご質問はございますか。
委員	特定空家化の未然防止のため、管理不全空家等に対して市区町村が指導、勧告とありますが、管理不全空家等は委託して見つけているのでしょうか。
事務局	本市では、近隣に迷惑をかけている空き家について優先して対応するため、市民からの通報により把握しています。通報を受けて現場確認を行い、程度に応じた対応を行います。
委員	セミナーと個別相談について、年に何回行っていますか。
事務局	セミナーは年に1回、個別相談はセミナー開催時に1回、単独で3回程度行っています。
委員	市民相談課と協力して無料相談を宅建協会で行っていますが、参加者がいません。近隣市でも参加者が少ない状況なので、この無料相談会と空き家対策が連携できればと思います。
事務局	検討します。
委員	財産管理人の選任の請求を行ったことはありますか。
事務局	ありません。
委員	解決に至った件数というのは、全て市民から通報があった後、市が対応して、所有者や相続人等に働きかけることで解決に至ったということですか。
事務局	指導書や勧告書を書面で送っています。勧告した場合は固定資産税が上が

	<p>ることになるので、所有者等の状況にもよりますが、改善に向けて、一定の効果があるものと考えています。あとは粘り強く近隣の方がお困りだということを伝え続けて、解決していくことになります。</p>
委員	<p>言い方が悪いかもしれませんが、所有者は行政から何か言われたら、それを圧に感じてしぶしぶ動いてくれる、という感じでしょうか。</p>
事務局	<p>私たちはそのような形での解決はあまり良くないと思っており、いきなり所有者等に指導書を送り付けることはしていません。通報を受けたら、まずは現地に行き、瓦が落ちかけているなど、近隣の方が心配されている状況を確認します。所有者等が現状を知らない可能性もあるため、「貴方が所有されている建物が、このようになっていますがご存じですか。」と伝えるために、「適正管理のお知らせ」を送付します。「指導」ではなく「現状報告とお願い」という形で、「困っている方がいますので、直してくださいね」という意図で送付しています。それでも、どうしても事態が動かない場合は、少しずつ対応を強くしていくことになります。</p>
委員	<p>割合的にはどのような感じでしょうか。所有者は、最初の「お知らせ」の段階で解決に向けて動いてくれることが多いでしょうか。</p>
事務局	<p>これまで特定空家等に認定しているのが 20 件ほどで、特定空家等になるまでは「お知らせ」によって働きかけています。通報案件は全部で 150 件ありますので、特定空家等に認定している案件以外は、「お知らせ」を送付して対応していただいています。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p>
会長	<p>他はいかがでしょうか。</p> <p>では、「伊丹市空家等対策計画（第 2 次）の改正案」について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>はい、ご説明します。</p> <p>表紙に「伊丹市空家等対策計画（第 2 次）（改定案）」と書いてある資料をご覧ください。</p> <p>左側が改正案で、右側が現行の計画です。赤字部分が現在改正しようとしている内容を示しています。</p>

	<p>「改正版」の文字や、空家特措法について記載した内容については、法改正に伴う条ずれ対応になります。</p> <p>1 ページ目に書かれている空き家率の推移については、根拠データが公開となり次第、推計値を反映する方向で進めています。</p> <p>2 ページ目は変更ありません。</p> <p>3 ページ目の実施施策の状況及び課題について、これまで実施してきたセミナーや個別相談会など、啓発内容を一覧表にしています。現行計画は令和2年3月31日までの実績を記載しています。今回の改正に合わせて令和6年3月31日までの実績として、セミナーや個別相談会の開催回数や参加人数、また実施した啓発内容等を更新します。</p> <p>4 ページ目は一部誤記訂正があります。また、資料に記載はありませんが、「市域全域を空家等対策計画の区域とする。」という部分における、市域面積をかって書きで記載しているところについて、計画策定時には公表する市域面積は「25.09k m²」と表示をしていましたが、令和4年度からは、公表する市域面積を「25.00 k m²」と変更しています。この面積に関しては、国土地理院で公開されている資料と同じ表現になっており、今後訂正します。</p> <p>5 ページ目は変更ありません。</p> <p>6 ページ目は「伊丹市強靱化計画」の最終年度が令和5年度から令和7年度に変更されており、今回の改正に併せて変更します。</p> <p>7 ページ目「3. 空家等の調査に関する事項 (2)空家等の外観等調査」の赤字部分が今回改正する内容になります。電気・ガス・水道などの供給業者に対し、現行計画は「使用状況や使用可能な状況かどうかについて情報提供を求めることとする。」としていますが、改正案では空家特措法の改正に合わせて「契約情報や使用状況などについて情報提供を求めることとする。」と変更しています。</p> <p>8 ページ目「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」について、現行計画では対策として①～⑤の5項目を記載していますが、</p>
--	---

	<p>改正案では⑥～⑨を9ページに追記しています。</p> <p>⑥は「財産管理制度の活用を検討」を追記しています。個々の事象に応じ、財産管理制度の活用について検討していくこととします。「相続放棄、所有者不明・不在等の空家等への対応」や「所有者による適切な管理が行われていない空家等への対応」をしようとするものです。</p> <p>⑦は「管理不全空家等に対する措置の考え方」を追記しています。こちらは「特定空家等」に対する表現を参酌しており、管理不全空家等においても私有財産であることに鑑み、適正な管理と同様に、所有者自らの責任において改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空家等の管理状況や、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ慎重に判断するものとする旨を記載しています。</p> <p>⑧は「管理不全空家等の判断」を追記しています。こちらも「特定空家等」に対する表現を参酌しており、管理不全空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省が発表した「『管理不全空家等及び特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に準拠し、伊丹市空家等対策推進委員会に諮り、慎重に行うものとする旨を記載しています。</p> <p>⑨は「管理不全空家等の措置の流れ」を追記しています。別のページになりますが、措置に関する業務の基本的な流れ〔表6－1〕のとおり、進めるものとする旨を記載しています。</p> <p>10 ページ目は変更ありません。</p> <p>11 ページ目は改正案に赤字で追記しているように、法改正により「管理不全空家等」という区分が創設されたことから、法改正に合わせた内容に修正します。</p> <p>12 ページ目、措置に関する業務の基本的な流れについて、改正案では特定空家等に加えて、管理不全空家等の措置を含めた流れを記載しています。概要をご説明します。上から5番目、緑色着色部分の「所有者等へのお知らせ」の下、「報告徴収」があります。今回の法改正で、法9条第2項で市区町村の報告徴収が認められましたので、追記しています。</p> <p>その下に「判断」ということで、特定空家等か管理不全空家等か判断することとしています。特定空家等の措置については、従前の表のとおり、助言・指導・勧告・命令と進めていくこととなります。管理不全空家等の措置については、指導・勧告までとなり、状況の変化等により改めて特定空家等と判</p>
--	--

	<p>断して、措置を進めていくことがあります。特定空家等の判断困難時には、従来通り伊丹市空家等対策協議会への意見聴取を行うこととしています。が、現状、管理不全空家等の判断については、伊丹市空家等対策推進委員会による審査を経て、伊丹市にて判断を行うこととしています。</p> <p>13 ページ目、法改正に伴い管理不全空家等の判定基準を作成することから、判定表の名称を赤字部分のように変更しています。</p> <p>14 ページ目は変更ありません。</p> <p>15 ページ目は、空家特措法の改正に伴う条ずれ対応になります。</p> <p>16 ページ目は、伊丹市空家等対策推進委員会の所掌事務について、管理不全空家等の認定及び措置に関する対応を追記しています。</p> <p>17 ページ目も、同様に管理不全空家等について追記しています。</p> <p>18 ページ以降は勧告書や命令書など、措置に関する書式等を掲載しており、法改正に伴う条ずれ対応等を反映しています。</p> <p>ページを飛ばして 29 ページ、右側は改正前、現行の「特定空家等調査判定表」で、これは特定空家等に該当するか否かの判定表です。左側は今回改正しようとしている、「管理不全空家等及び特定空家等判定表」になります。法改正に伴い管理不全空家等の区分が創設されたことから、「A ランク・経過観察」「B ランク・管理不全空家等相当」「C ランク・特定空家等相当」の区分に分けて判定することとしています。「建築物等の倒壊」や「部材等の落下」などの視点で判断します。基本的には国のガイドラインに記載されている基準を転記しています。黄色に着色している部分は、国のガイドラインから追記した基準になります。例えば、「イ 部材等の落下及び飛散」における「屋根ふき材の状況」についてご説明します。国のガイドラインでは、「屋根ふき材の剥落又は脱落」があれば「特定空家等相当」になるところですが、剥落又は脱落の程度について記載が無いため、どの程度剥落又は脱落していれば特定空家等になるのか、一見判断し辛く、例えば瓦が 1 枚でも落下していれば「特定空家等相当」とせざるを得ないと読み取れます。よって、屋根ふき材の剥落又は脱落の事象が「部分的・簡易的なもの」については、市独自で「管理不全空家等相当」とする基準を作成しています。同じくその下の「外装材の状況」についても、国のガイドラインに基づくと、外壁</p>
--	--

	<p>のほんの一部が欠けているだけでも「特定空家等相当」と判断せざるを得ないため、「部分的・簡易的なもの」については、「管理不全空家等相当」とする基準を追加しています。</p> <p>30 ページについては、草木や景観、衛生等の視点による判定表を記載しています。</p> <p>31 ページはFAX 番号等、事務的な修正になります。</p> <p>以上で、伊丹市空家等対策計画の改定案についての説明を終わります。</p>
会長	<p>ありがとうございました。中間検証報告において、「改定がある」旨の説明があった部分が反映されています。</p> <p>「伊丹市空家等対策計画（第2次）（改定案）」について、ご質問等、ございますか。</p>
委員	<p>この資料だけかもしれませんが、11 ページの6番のかっこ書きの番号が「(1)→(4)→(3)」となっています。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。修正します。</p>
委員	<p>改定案の29 ページ、「部材等の落下及び飛散」という項目の中の「外装材の状況」というところについて、私の所属する自治会の中で、以前に空き家のベランダのタイルが落下していて、養生のためのシートを張っていただいたところ、経年劣化によりシートが破れて役に立っていない状況です。市に指導をお願いしたら、対応していただけますか。</p>
事務局	<p>そのような場合は、再度ご相談ください。</p>
委員	<p>犬を連れて散歩する方が不安だということで連絡があり、対応していただきました。また状況が悪くなっています。</p>
事務局	<p>周辺にお住まいの方が一番現地の状況をよくご存じですので、教えていただけると助かります。</p>
委員	<p>はい。</p>

会長	今の判定表の話題について、「B ランク」「C ランク」の基準は「部分的・簡易的か」あるいは「全体的か」という分け方になっていますが、本来 C ランクになるのは周囲に対する影響の大きさに決めるべきことだと思います。壁材が全て落ちたとしても、空き家の敷地内であれば良いが、通学路等に落ちてくるようなことがあれば影響が大きい、と考えるならば、「部分的か」「全体的か」という考え方では無いのではないか、という疑問が 1 点あります。もう 1 点は、「管理不全空家等相当」にチェックが入った場合、勧告して是正してもらう時の条件になってくるかと思います。例えば、軽微なものでも全部「管理不全空家等相当」で是正対象になるのか気になります。
事務局	ガイドラインは、国が「このような場合は管理不全空家等となる、特定空家等となる」という基準を列記したもので、ガイドラインそのままでは読みにくいところから、一度全て表形式にまとめて、国のガイドラインを見やすくしました。ガイドラインを見やすくした後、赤字部分が伊丹市独自で追加した部分になります。この判定表に表現しきれていない部分がありますが、伊丹市空家等対策推進委員会では、会長がおっしゃる通り、部材が敷地内に落ちているのか、皆さんが通る道路内に落ちているのかなど、周辺への影響度等も加味して判断しています。
会長	色々な自治体が判定表を作成しており、それを見てきています。文言はどれも同じですが、周辺への影響が大きい案件については、最後に点数を 2 倍にしている自治体や、各項目に対し 20 点、40 点など割り振って積み上げ式にして、特に修繕の必要な項目について 40 点をつけるという自治体もあります。そのような自治体は、伊丹市空家等対策推進委員会のように、「管理不全空家等」「特定空家等」などと判断するための組織がありません。しかし、部会という組織があり、部会で提案して、最後は協議会で判断する、という方法もあり、自治体によって手法は様々です。そのような場合にいつも問題になるのは、「何を是正してもらうのか」という是正事項を勧告書に書かなければならないところですが、その是正事項をどのように記載するのか、について議論になります。是正事項について、判定表から読み取れた方が、手間が省けると思っています。
事務局	先ほどの説明について、補足します。 伊丹市の空家等対策計画の特徴について、当初計画を作成した際には、判定表を点数化しようか、など色々議論していただきました。ただ、瓦が落下していても、点数が届いていないので「指導しない」という結果になるのはどうなのかというような議論があり、空き家により迷惑を被っている近隣の

	<p>方の立場で計画を作ろう、という考え方でスタートしました。そのような中、9 ページにも記載しているように、特定空家等や管理不全空家等の判断については、点数化ではなく、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、これを誰が判断するのか、については事例数が少ないことから、判断に個人差があってはいけないので、関連部局の課長で構成する「伊丹市空家等対策推進委員会」で議論しながら、今後点数化を進めていこう、ということでスタートしました。これまで何件か委員会に諮ってはいますが、各案件の事情は様々なので、課長級の委員の方の判断が恣意的ではないのか、と言われるかもしれませんが、周辺住民の迷惑を被る気持ち等を踏まえて対策を取らなければならないと考えています。最初に、伊丹市の特徴である「お知らせ」を送付するという対応を取り、所有者等の事情や、周辺住民等の事情を加味しながら、改善に向けて助言していく、また NPO 法人等の方々にお手伝い頂きながら、良い方向に進めていこうとしています。それでもどうしても上手くいかない場合について、「特定空家等」「管理不全空家等」と判断して、強制力をもって進めていこうと考えています。ということで、伊丹市の特徴として、委員会において、現場の切迫性など、色々加味した上で判断していこうという方針を取っていることをご説明させていただきます。</p>
委員	<p>会長から、「部分的・簡易的」というのは人によって捉え方が異なるので、もう少し客観的な基準を加えたらどうか、というご意見をいただきましたので、事務局として再考させていただきます。</p>
会長	<p>これは本当に行政によって考え方が様々で、組織の構成なども全然違います。また、まちの状況も違うので、どのような案件が発生するのか、なども違ってくるので、それぞれの行政の特徴が出て、それは良いところだと思います。伊丹市においては、他の自治体と比較して、対応すべき空き家の数があまりたくさん上がってこないところが大きな特徴ですね。</p>
委員	<p>9 ページの⑨に「また、措置に対する猶予期間は3ヵ月を基本とし」という記載がありますが、これは 12 ページの「基本的な流れ」のどこに当たるのか、お伺いします。例えば、「指導」から「勧告」に措置進む期間が「3 か月」という意味でしょうか。</p>
事務局	<p>次の措置に進む期間ではなく、直していただく猶予期間であります。3 か月は、基本的な期間でありまして、損傷の程度などの状況によって変わります。</p>

委員	「所有者等へのお知らせ」というのは、これに含まれていないのですか。
事務局	「お知らせ」であり、「措置」とは考えていないので、含まれていません。
委員	「指導」した後、3 か月経って改善されなければ「勧告」する、という流れになるということですね。
事務局	「勧告」するかどうかにつきましては、所有者等の状況を勘案しながら判断しています。
委員	「3 か月を『基本』とし」、と書いてありますね。状況によっては、それ以上待つということでしょうか。
事務局	はい、所有者等が改善に向けてどのように努力しているか、例えば相続した兄弟同士で改善に向けて話し合いをしているなど、色々な事情があるので、様子を見ながら措置を進めていくことになります。
委員	はい、わかりました。
会長	特定空家等で勧告しても、手続き等を経て実際に税金が上がるのは 1 年先になるようなことが多いと感じています。
事務局	1 月 1 日時点に間に合うか、間に合わないかというところが大きいと思います。
会長	特定空家等は推進委員会で判断して、場合によっては協議会に諮って手続きを進めていくことになり、「勧告」の決定に時間がかかる印象ですが、管理不全空家等の手続きはもっと早くなるのでしょうか。
事務局	特定空家等も管理不全空家等も、まずはほぼ「指導」からスタートしますので、一定時間を要するものと考えています。
会長	それはそうですが、勧告して「税金があがる」ということが所有者に伝わったとしても、実際に上がった税金を請求されないと、なかなか進まないのではないのでしょうか。

事務局	勧告するタイミングが 10 月であれば、1 月 1 日に間に合うので、5 月くらいにやってくる固定資産税の通知には反映されると思います。勧告するのが 2 月であれば、1 年以上はかかるかと思います。
会長	そのような状況なので、税金を何倍かにすることが目的ではなく、勧告するのが目的というところですね。
事務局	ちなみに、伊丹市の場合、実際の固定資産税は 4 倍程度上がることになるようです。
会長	なかなか難しいところですね。
委員	特定空家等の判定について、これは外観から判定しますか。内部は見ないのでしょうか。
事務局	特定空家等に認定する前に、内部に立入って調査させていただくことがあります。
委員	内部が崩れていたら、外観が良くても倒壊する場合があります。内部も調査されるということですね。
会長	特定空家等に認定されていなくても、内部調査は可能なのでしょうか。
事務局	可能です。実際には、特定空家等に該当するかどうかについては、外観調査のみで判定することが多いです。所有者の同意を得た場合に限り、内部を調査させていただくことになります。
委員	雨漏りで内部の損傷が進んでいる可能性もあり、外観調査だけでは心配なところがあります。ただ、所有者不明の場合もあるので、勝手に内部には入れないですね。分かりました。
委員	12 ページのフロー図について、特定空家等に認定されたら「助言・指導」と措置を進めていくことは理解できますが、管理不全空家等と判断された時は、指導した後、勧告せずに特定空家等の判断をすることもある、という意味でしょうか。
事務局	はい。特定空家等の認定と管理不全空家等の認定は別の措置になりますの

	<p>で管理不全空家等で「勧告」の手順を踏まずとも、特定空家等と認定することは可能です。管理不全空家等に認定した後、災害時などで突然劣化状況が進行した場合、「指導」や「勧告」の手続きを踏まずに特定空家等と認定することもできます。</p>
委員	<p>ということは、このフロー図では必ず「指導」の手続きをするような表現になっていますが、指導をしないこともあるということですか。</p>
事務局	<p>管理不全空家等は「指導」と「勧告」ができますが、「命令」等はありません。よって、管理不全空家等に認定された場合は、「指導」「勧告」で終わることもあります。ただ、状況が悪化して特定空家等相当と判断されれば、特定空家等に認定される流れもあるため、このような表現になっています。最初から特定空家等相当と判断されれば、フロー図の左側のように、特定空家等に認定して、措置を進めていくことになります。</p>
事務局	<p>補足ですが、管理不全空家等の認定というのは、行政内部の意思決定であり、所有者等に対しては、指導しない限り伝わらない状況です。管理不全空家等と伊丹市が判断した直後、指導するまでに状況が変わって特定空家等と判断する場合も想定しています。</p>
委員	<p>今のご説明から考えると、このフロー図は必ず「指導」の手続きを取るように見えるので、少し分かりづらいかと思います。</p>
事務局	<p>実際には、認定した後、すぐ指導するようにしています。</p>
委員	<p>今、指導すらない間に特定空家等と判断される場合がある、とご説明いただいたので、フロー図として、正しい描き方が良いのではないかと思います。</p>
事務局	<p>精査いたします。運用上、認定したらすぐに指導書を送付する流れになります。</p>
委員	<p>たまたまタイミングによって指導しないこともあるかもしれないが、基本的には必ず指導する流れになるということですね。</p>
事務局	<p>はい。突然地震がきて急に傾くような場合には、特定空家等と判断を変えることもあります。</p>

会長	特定空家等に認定された時も「助言・指導」はありますよね。
事務局	はい。そのような方法を取ることを国が示しています。
会長	今の「急に」という事態は、緊急代執行の話でしょうか。
事務局	特定空家等に認定するということで、全てが緊急代執行の対象となるものではございません。緊急代執行については、フロー図の点線で示しています。特定空家等に認定し、「助言・指導」「勧告」した後に適用可能となります。
会長	勧告しなければならないのですね。
事務局	勧告した後、命令する時間が無い場合に、緊急代執行が可能となります。命令しようとする、「今から命令しますよ」というお便りを送る必要があります。
会長	事前通知ですね。
事務局	はい。手続きには時間がかかりますので、「事前通知」「命令」等の手続きについて、省略が可能ということです。
会長	はい。少し難しいですね。他に質問はございませんか。
委員	判定表の上部、「判定方法」と※印で表現されている部分について、「CはCが1つ以上、BはBが1つ以上（C無し）」等と書かれています。これは、「①保安上危険となるおそれのある状態」の次、「②」「③」と項目がありますが、全ての項目で1つ以上ということでしょうか。それとも、①だけ、②だけのように項目毎に1つ以上ということでしょうか。
事務局	全ての項目を見て、Cランクが1つ以上でもあれば「特定空家等相当」と判断します。
委員	項目毎ではなく、全ての項目を見るということですね。分かりました。
会長	この判定表にチェックを入れた上で、推進委員会で判断するということで

	すね。
事務局	はい。
会長	それでは、次の説明をお願いします。
事務局	<p>はい、ご説明いたします。</p> <p>「伊丹市空家等対策計画（第2次）改定スケジュール」と書いてある資料をご覧ください。</p> <p>第1回は本日、中間検証及び改定案について諮問させていただきました。</p> <p>第2回は10月上旬を予定しています。本日いただいたご意見を踏まえて、改定案について継続審議をお願いします。また、パブリックコメントの実施要領等の説明を予定しています。</p> <p>第3回は11月中旬に改定案について継続審議をお願いする予定です。</p> <p>その後、12月上旬に答申をいただき、来年1月ごろにパブリックコメントを実施予定で、その後3月に改定版の伊丹市空家等対策計画の決裁完了を予定しています。</p> <p>説明は以上です。</p>
会長	<p>「伊丹市空家等対策計画（第2次）改定スケジュール」について、ご質問等ございますか。</p> <p>（質問無し）</p>
会長	<p>この内容については、次の2回目で審議した後に、3回目で何も異議がなければいいな、という流れになりますので、もし今回、協議会が終わった後でも疑問点が出てきたら、事務局にお知らせいただいた方がよいと思います。気になったところや、「これはまずいのではないか」というところを見つけれられた場合は、事務局に言っていただくと、その対策も踏まえて次回議論ができますので、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>では、次の議題に移ります。</p> <p>その他の議題「管理不全空家等及び特定空家等の報告」についてですが、個人情報を含む議題になりますことから、「伊丹市審議会等の設置及び運営に関する指針」第12条第一号及び伊丹市情報公開条例第7条第一号の規</p>

	<p>定に基づきまして、非公開といたしたいと思います。</p> <p>伊丹市空き家等対策協議会条例第5条に、守秘義務を規定しております。</p> <p>空き家は個人財産であり、そのためプライバシーの部分を審議の中で取り上げ議論することがございますので、本協議会の資料を含め、「委員は職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様である。」という規定については、徹底をお願いいたします。</p> <p>それでは、事務局から説明をお願いします。</p> <p>（非公開部分）</p>
会長	<p>ありがとうございます。他、ご質問等はよろしいですか。</p> <p>それでは、事務局に司会をお返しいたします。</p>
事務局	<p>本日は、長時間、ご審議いただきましてありがとうございました。</p> <p>会議録の署名につきましては、後日事務局よりご連絡いたします。</p> <p>次回の協議会につきましては開催に先立ち、担当より日程の調整をさせていただきますので、宜しくお願い致します。</p> <p>本日委員の皆様から頂いたご意見につきましては、庁内担当部局で内容精査の上、計画のへの反映の是非について検討いたします。次回の協議会では本日頂いたご意見に対する市の考え方をご説明させて頂く予定ですので、改めてご審議願います。</p> <p>非公開資料につきましては、持ち帰らないよう、机に置いたままとしてください。</p> <p>以上で本日の会議を終わらせていただきます。長時間お疲れ様でした。</p>