

令和6年度

第2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）10月3日（木）10：00～
開催場所	市役所1階 会議室 101（月白）
議 事 及び 議決事項	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について （継続審議）
傍聴人	1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	環境クリーンセンター
// 田村 健	地域環境担当主幹 村上 豊
// 藤井 紹子	
// 吉田 多加志	建築指導課主査 森田 浩史
// 前田 和宏	建築指導課主査 竹中 裕美
	建築指導課主任 谷田 真純
	建築指導課 胡本 博識

事務局	＜協議会の成立＞ ※過半数である10名中10名の委員が出席しているため 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項により 会議が成立。 ＜都市活力部長挨拶＞ ＜所掌事務の説明＞ ※伊丹市空家等対策協議会条例第2条 ＜会議録署名委員の指名＞ ※委員 委員 ＜傍聴者を会場へ案内＞ ※傍聴者1名
会長	それでは、議題に入ります。 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継続審議について、事務局から説明をお願いします。
事務局	はい、ご説明します。 本日の説明資料②「前回改定案からの変更一覧」には、伊丹市空家等対策計画（第2次）改定案（以下、「計画案」とする。）のページ番号を記載しておりますので、併せてご確認ください。 まず初めに、本日の追加資料の内容からご説明します。 計画案1 ページ目「1. 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な指針」の空き家率に係る資料を最新のデータに更新するものです。 前回案では平成25年と平成30年の記載だったものを、平成30年と令和5年の内容にし、グラフにも令和5年の内容を反映しております。 令和5年の全国の空き家率は13.8%、伊丹市の空き家率は9.5%、伊丹市の空き家戸数は8,630戸、住宅戸数は82,590戸となっております。 先日発表された令和5年住宅・土地統計調査の内容の、現時点での推計値の速報であるため、今後精査し、反映します。 続きまして、資料②「前回改定案からの変更一覧（令和6年度第1回空家等対策協議会）」をご覧ください。右側が前回の改定案、左側が今回の改定案を示しています。こちらの内容に沿ってご説明します。 計画案2 ページ目、国勢調査に係る資料を最新のデータに更新するものでございます。平成27年の内容から、令和2年の内容に更新し、グラフにも令和2年の15歳未満人口率13.7%、65歳以上人口率26.0%を

	反映しております。同様に、世帯についての記載も令和2年の内容に更新し、グラフにも令和2年の内容を反映しております。 次に、計画案3ページ目、建築物の通報件数について、解決件数を精査したところ2件増えましたので、124件から126件に修正するものです。 次に、計画案4ページ1行目、公表する市域面積の数値が、計画策定後に全庁的に変わっていますので、それに合わせて市域全域面積を25.09平方キロメートルから25.00平方キロメートルに変更するものです。 次に、計画案9ページ10行目からの内容です。 ここで、資料に誤りがありましたので、ご報告いたします。 旧の前回案の方に記載している題名「6. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置その他の管理不全空家等及び特定空家等への対処に関する事項」を「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」に訂正します。 国の指針に沿って「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「管理不全空家等」についての内容を3項目追加予定としていたことについて、前回改定案での追加内容の一つ、「⑨ 管理不全空家等の措置の流れ」の中で述べている、措置に関する業務の基本的な流れの表は「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」の表〔6-1〕を参照することとなり、読みにくさがありました。 また、題名を見た際に、管理不全空家等に関する記述がどこにあるのか分かりにくいという課題もありましたので、「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」に管理不全空家等の内容である「⑦ 管理不全空家等に対する措置の考え方」「⑧ 管理不全空家等の判断」「⑨ 管理不全空家等の措置の流れ」を盛り込み、題名を「6. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置その他の対処に関する事項」と変更をしようとするものです。 当初はガイドラインに沿って「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」に管理不全空家等の内容を追記しようとしていましたが、管理不全空家等の措置も、特定空家等の措置も同じ〔表6-1〕のフロー図を引用しますので、「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」に管理不全空家等の内容を追記しようとするものです。 委員からのご意見を受けたものではなく、事務局で検討した結果でございます。
--	--

会長	ます。 簡単にまとめると、データを更新したものと新しい項目を追加する場所を変えたものについての説明ですね。 データを更新したのを見ると、少子化も高齢化も進んでいることが見受けられます。 注意して見るべきところは、住宅・土地統計調査は全数調査ではなく、抽出調査であることです。確実に8,630戸の空き家があるわけではないということをお知りおきください。 別途、全数調査は行っているのでしょうか？
事務局	行っておりません。
会長	全数調査は行っていないということですので、大まかなデータとしてこのデータを見るようにしてください。 何かご意見、ご質問はございますか。 管理不全空家等と特定空家等の措置の流れのフロー図を一つにまとめているので、管理不全空家等に関する事項を、特定空家等に関する事項が記載されているページにまとめているようですが、併せてフロー図の説明もお願いできますか。
事務局	はい、ご説明いたします。 計画案 12 ページ目、[表 6-1] 措置に関する業務の基本的な流れのフロー図の変更については、前回協議会からの意見を受けて変更するものです。 資料右側のフローをご覧ください。頂いた意見は「管理不全空家等の措置フローについて、管理不全空家等に認定後、“指導する前に再度、『特定空家等／管理不全空家等の判断』を実施する場合”のフローが表現されていない。」というものでした。 矢印の追加で対応すると、フローが複雑になることから、資料左側のフローに変更します。管理不全空家等の「認定」「指導」「勧告」各段階について、「※A」で示された点線のフローを追加し、「状態に著しい変化があった場合は、再度、『特定空家等／管理不全空家等の判断』を実施」することを表現します。 フロー図の変更点についてのご説明は以上です。
会長	管理不全空家等が改善された場合はどうなるのでしょうか。

事務局	管理不全空家等でも特定空家等でも、改善された場合は対応を終了とします。
会長	フローとしては見やすくなりました。 管理不全空家等の指導を行っている間に状態が悪化して、特定空家等になる可能性があるということですね。 何かご意見、ご質問はございますか。
委員	修正後のフローは分かりやすいのですが、「前回の意見を反映した結果、このフローになった。」という説明が分かりにくいです。管理不全空家等の指導をする前に再度特定空家等の判断をするという流れは、修正後のどこを見ると分かるのでしょうか。
事務局	前回案では管理不全空家等の措置の流れが一方通行でしたが、台風などで状態が悪化した場合に、再度特定空家等の判断が出来るように変更しました。
会長	指導する前に、管理不全空家等であることを所有者にお伝えしますよね。
事務局	はい、お伝えします。
会長	お伝えした結果、改善された場合はフロー図から外れるということもありますね。
事務局	はい、あります。
会長	管理不全空家等であることを所有者に伝えたあと、指導に至らない段階で、台風等で状態が悪化した場合は再度、管理不全空家等か特定空家等かの判断をし直す可能性もあるということですね。
事務局	はい。
委員	点線矢印の横に「※A」と記載してあることを見落としていました。管理不全空家等の流れの下に記載しているのは「※A」の凡例なのですね。
事務局	分かりやすく表現するように検討します。

	管理不全空家等と特定空家等の措置の流れで大きく違うのは、特定空家等には命令や代執行があるということです。今回案では、それが分かりやすくなったのではないかと思います。
会長	元々は全部一つの流れになっていましたね。
事務局	はい、管理不全空家等と特定空家等で措置の流れを分けたことで、措置の強弱が見やすくなったのではないかと思います。
会長	管理不全空家等の方が手続きが煩雑であるように思いますが、指導・勧告を行うことが目的ではなく、解決させることが大切ですから、このようなフローになるのですね。 ちなみに、「＊１」などの注釈の説明は計画案の次の 13 ページに記載がありますので、併せて見るのが重要です。 何かご意見、ご質問はございますか。 （意見・質問等なし）
会長	では、引き続き事務局から説明をお願いします。
事務局	はい、ご説明いたします。 計画案 19 ページから 20 ページに、関連する様式例を２点追加しました。今回の空き家法改正に伴い、法第９条第２項で市から空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し、報告を求めることが出来るようになりましたので、関連する様式例を追加したものです。 次に、計画案 61 ページから 62 ページの、管理不全空家等及び特定空家等判定表について、こちらも前回頂いた意見を受けて変更するものです。判定表を見やすく印刷したものとして、「資料②補足①」を参考に添付していますので併せてご確認ください。 資料右側の表をご覧ください。国が作成している「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）」（以下、「ガイドライン」という。）に掲載されている参考基準を表の形に整理し、前回協議会で提示したものです。 表の中央上部「Ｂランク管理不全空家等相当」に基準がなかったものについて、表の右端「Ｃランク特定空家等相当」の基準の文言を引用し、それに「（部分的なもの）」や「（部分的・簡易的なもの）」等の表現を付け加え

	て、Bランクの基準を作成していました。 頂いたご意見は『部分的・簡易的なもの』という表現が曖昧でわかりにくい。判定の際に、『近隣への影響』等についても考慮しているのであれば、判定表に表現してはどうか。」というものでした。 これを受けて、資料左側の表のように変更しようと考えています。 国のガイドラインでは、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置について、当該空家等の物的状態だけではなく、当該空家等がもたらす周辺への悪影響及び危険等の切迫性等も一緒に考慮する必要がある旨が記載されていますので、今回判定表に反映しようとするものです。 判定の際、まずは当該空家等の物的状態がどれに当てはまるかをチェックします。左が「特定空家等相当」、右が「管理不全空家等相当」の基準となっています。 総合判定欄の下の判定手順に沿ってご説明します。 「空家等の物的状態」で該当するものにチェックを入れた後、「周辺への悪影響及び危険等の切迫性」をチェックします。 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等の考え方ですが、「危険等あり」は現状、周辺に被害をもたらす状況であり、危険等の切迫性が高いものになります。該当すると「Cランク特定空家等相当」となります。 「危険等予見」は将来、周辺に被害をもたらす状況となり、危険等の切迫性が高くなることが予見されるものになります。該当すると「Bランク管理不全空家等相当」となります。 「予見なし」は「危険等あり」「危険等予見」以外のものになります。該当すると「Aランク経過観察」となります。 ご説明は以上です。
会長	何かご意見、ご質問はございますか。
委員	総合判定を行う場合、いずれかの項目で C ランクがつけば特定空家等相当になるのでしょうか。1項目で C ランクになれば、それ以外が全て C ランク以外であっても、C ランクの特定空家等相当になるのでしょうか。
事務局	はい。総合判定欄の下に記載している判定方法に記載している通り、総合判定は各項目の A～C ランクの最大ランクになります。
委員	分かりました。
会長	特定空家等相当になるということですね。

事務局	はい。よくある例として、屋根ふき材が剥落又は脱落し、道路に落ちるような状況である場合、通行者への影響があるため、他に該当する項目が無くても特定空家等相当と判断します。
委員	特定空家等相当で部材等の落下及び飛散の項目で「予見無し」になるのはどのような場合でしょうか。
事務局	例えば、物的状態が悪くても、広い敷地内で部材等が落下し、周囲に影響が無い場合等を想定しています。
会長	庭に落ちているだけで、外に影響がなければ良いということですね。
事務局	はい。
委員	例えば、屋根の変形の項目について、「著しく保安上危険となるおそれ」の欄と、「将来保安上危険となるおそれ」の欄が二つあるが、どちらにも「危険等予見」等の選択肢があります。使い分けについて説明してください。
事務局	まず、空家等の物的状態を見て、「倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形」か、軽微な「屋根の変形」のどちらになるのかをチェックし、その後、周辺への悪影響等の判断を行います。物的状態の程度についてどちらの欄をチェックしても、結果として同じ「Bランク管理不全空家等相当」や「Aランク経過観察」になることはあります。 国土交通省のガイドラインでは、空家等の物的状態について、特定空家等と管理不全空家等で分けて記載されていますので、市民の皆様に分かりやすく表示するために表を書き分けています。 空家等の物的状態が、どちらに該当するかは担当部局での判断になりますが、どちらの欄を使用しても判定結果が同じになることはあります。
会長	実際の運用の際は、市職員が見に行くのでしょうか。
事務局	はい。
会長	管理不全空家等の判断は市内部で完結し、特定空家等については協議会に諮る可能性も有るでしょう。

	表にすると、全ての事例を網羅できるようにしたくなりますが、表を作り上げることが目的ではありません。様々なパターンがあるでしょう。出てきた案件ごとに検討するのが基本スタンス、と考えていただければと思います。案件が出てきた時に判断できれば良いでしょう。 特に特定空家等の判断については、今回新しく管理不全空家等という区分が出来たので、周辺への悪影響等で市が判断したいということですね。 「景観を損なっている状態の判定」については難しいですね。見たくもないような状態であっても、「危険」ではないでしょう。しかし、景観を損なうほどの状況であれば、「保安上危険となるおそれのある状態」等、他の項目で「危険等あり」等にチェックが入るでしょうね。
事務局	「危険等あり」や「危険等予見」で使用している「危険等」の表現は、「周辺への悪影響及び危険度等の切迫性」を短縮したものであり、「危険」だけでなく、周囲への悪影響も含まれています。景観の場合、危険は無くても、周辺への悪影響という観点では該当する可能性があるため、判定表に表現しています。
会長	分かりました。「危険等予見」には、台風が来た場合等の危険性に対する予見の意味も含まれていますか？
事務局	はい。
委員	台風後、誰が現場を見に行くのですか？
事務局	市内全域を見回ることはできないので、通報を受けた空家等について、建築指導課職員が見に行きます。 また、特定空家等や要経過観察の空家等については、適宜見に行きます。
会長	アプリ等を使っているわけではないですね。
事務局	はい。
委員	基本的には通報しないと市は把握できないのでしょうか？ 地域に草木が繁茂している空家等があるのですが。 またご連絡させていただいてもよろしいでしょうか。
事務局	はい。市に連絡をお願いいたします。

会長	どこの市町村も、空家等は通報を基に動かれますね。 他にご意見、ご質問はございますか。 (意見・質問等なし)
会長	では、引き続き事務局から説明をお願いします。
事務局	以降のご説明は、中間検証報告に関する内容です。 まず、先ほどの説明と重複する内容ではありますが、建物の通報件数のうちの未解決件数について、平成 29 年の 1 件を 0 件に、令和 3 年の 6 件を 5 件に修正します。 次に、資産税課の納税通知書の封筒に空家等対策の啓発に係る文言を掲載していることを、中間検証報告でお示ししましたが、「記載されていた二次元コードが市ホームページに繋がらない。」というご意見を頂きました。お示した資料が古いものだったため、最新の資料をお示しします。 最後に、前回頂いたご意見の「空家等対策の啓発において、市民相談課の無料相談（不動産）との連携は可能か。」に対しましては、市の窓口やセミナー等において適宜案内を実施させていただきます。 ご説明は以上です。
会長	未解決件数が違っていたのですね。
事務局	はい。前回協議会の際に、口頭では修正をお伝えしましたが、修正した資料で改めてご報告させていただきました。
会長	ご意見、ご質問はございますか。
委員	「措置に関する業務の基本的な流れ」のフロー図に戻りますが、「※A」は特定空家等にはないのでしょうか。
会長	これまでの経験上、一部改善されて再判定するということは、ほとんどないですね。

事務局	特定空家等の要因となる事象が改善された場合は、特定空家等ではなくなります。他の事象がある場合は、改めて別の案件として再度措置のフロー図の始めから検討します。
会長	特定空家等においては、管理不全空家等か特定空家等かの判断に戻ることがないのですね。
委員	特定空家等から外す判断は誰が行いますか。
事務局	所有者からの申出等により、市職員が現地で改善状況の確認を行い、持ち帰って組織で判断することとなります。
会長	屋根や外壁が道に崩れ出ているものを、塀等を建てて防ぐ対処をすることがありますよね。この場合の危険性の判断はどうしますか。
事務局	状況によりますが、応急措置の対応でその事象が解決すれば一定改善と考えます。応急措置の方法自体が危険な場合は再度指導します。また、応急措置は完全な解決ではないと考えています。
委員	判定してから指導が長引き、経年劣化すればその確認をし、再度判定するのですか。
事務局	劣化が進めば再度判定を検討します。
会長	全ての建物を見て回ることはできないので、地域の方々が「これは危ないな。」と思って連絡してくれることが大切ですが、地域に人が住んでいない工業地域のような場所はどうなるんだろうかと時々思います。伊丹市は大丈夫ですよね。人がいないところは大変です。
事務局	絶対に大丈夫と言うことはできませんが、全く人に見られない環境は少ないと思います。
会長	地域の自治力が試されるところではありますが、地域に入られている委員の皆様におかれましても、見守っていただければと思います。
委員	管理不全空家等及び特定空家等判定表に戻りますが、まず、判定表の右側

	と左側のどちらを使うかを判断するのでしょうか。
事務局	個々の項目ごとに、「著しく保安上危険となるおそれがある状態」か、「将来保安上危険となるおそれのある状態」か判断します。
会長	一つ「C」になると、総合判定が「C」になるのですね。
事務局	はい。
会長	住宅用地特例の解除は相手の不利益になるので「B」の説明がしっかりできるようにしないとはいけませんね。
事務局	はい。
委員	チェックするまでもなく、初めに管理不全空家等相当なのか、特定空家等相当なのかを決めてしまうように見えましたが、そうではなく、項目ごとに判定を行うのですね。
事務局	はい。まずは担当者が現地で目視しながら判定表の内容に沿って、項目ごとにチェックしていきます。それを持ち帰って、チェック内容や写真を見ながら、組織で確認を行います。
委員	現地では外観を見て判断を行いますか。建物の内部も確認しますか。
事務局	基本的に外観調査で判定します。 内部は、所有者の承諾を得られた場合に行うこともあります。
委員	筋交いがシロアリ被害を受けているか等は外観ではわかりませんが、まずは外観で判断していくのですね。
事務局	はい。
会長	管理不全空家等とする際には、どこを直してもらわなければいけないのか明確にする必要がありますね。 ご意見、ご質問はございますか。
藤井委員	市域面積を修正したことについて、県の統計とも整合を取っていますか。

事務局	令和 4 年から全庁的に見直しを実施し、国土地理院の情報と整合は取っているということは知り得ていますが、兵庫県との調整が行われたかまでは把握しておりません。
藤井委員	分かりました。
会長	他に、ご意見、ご質問はございますか。 色々な立場の方に見ていただいているのは、色々な視点からご意見を言っ ていただいてもかまわないということですが、他にご質問等はよろしいで しょうか。 (意見・質問等なし)
会長	それでは、事務局に司会をお返しいたします。
事務局	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。 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。 次回の協議会につきましては令和 6 年 11 月 6 日水曜日、午後 2 時から を予定しております。 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。