

平成29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29年11月2日（木）10時00分～12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	取り組み状況報告について
	空家等対策計画の変更・更新等について
	特定空家等の認定に関することについて

会議出席者

協議会	事務局
会長 岡 絵理子	都市整備室長 田原 安治
委員 岩本 昌樹	生活環境課長 中田 正仁
〃 岡本 英子	建築指導課長 北野 啓二
〃 荻埜 敬大	建築指導課副主幹 巽 正樹
〃 加藤 薫	建築指導課主査 元松 亮
〃 池田 直美	建築指導課主任 森田 浩史
〃 財田 資之	建築指導課主任 山西 正洋
〃 吉田 安弘	建築指導課 星野 和佐
〃 村田 正則	
欠席	
市長 藤原 保幸	
委員 榎木 光夫	

事務局	<p>「取り組み状況報告について」説明させていただきます。</p> <p>右肩に伊丹市空家等対策協議会資料①と書いております資料をご覧ください。平成26年度に行っております空き家実態調査において、課題家屋としております83戸について、昨年度から追跡調査を行っております。</p> <p>今年度の調査の結果、右の表にあります平成28年度の33戸に対し、課題家屋等は建物のみが18戸、雑草等のみが1戸、建物・雑草等が10戸、合計29戸と平成29年6月8日時点で調査しております。新たに把握した課題家屋については平成29年10月20日時点で集計したものととなります。平成28年度について課題家屋の建物は4戸、草木が39戸となっております。こちらは全て解決しております。平成29年度ですが、課題家屋が建物5戸、草木が23戸となっております。解決に至ったものが草木の10戸となっております。</p> <p>続きまして、周知・啓発についてですが、一つ目としまして、昨年度に引き続き、ホームページにて、空家等対策計画、総合窓口案内、空家等の適切な管理について掲載しております。二つ目ですが、こちらも昨年度に引き続き、周知・啓発チラシとして、別紙1の「空き家で困らないために」を庁内窓口への設置や民生委員への配布をしております。三つ目ですが、平成29年度伊丹市市民フォーラム「空き家で困らないために」を平成29年9月3日に開催しております。詳細につきましては、別紙2をご覧ください。講演会を10:00から11:30、個別相談会を11:30から13:00に行いました。参加者は講演会に16名、個別相談会に5組の参加がございました。講演テーマは「空き家になりそう・なる前・なったら」「リフォーム融資（住み替え支援）」～空き家を改修して、賃料収入を老後の資金に～」「伊丹市空家等対策計画について」の3つのテーマで行っております。アンケートをとった結果、早期対策としての主な意見は「今後、持ち家はどのような方向で終活したらいいのか」「自宅が将来空き家になるかもしれないので対策を考えたい」、管理活用としての主な意見は「空き家の活用や処分について考えたい」、融資制度としての意見は「リフォーム融資が気になった」、「高齢者向け返済特例に興味がある」といったものがございました。</p> <p>次に四つ目の固定資産税納付通知の際における周知ということですが、別紙3をご覧ください。昨年度に引き続き、封筒の開き部分にコメントを記載しております。併せて、今年度は、同封されておりますA3の「平成29年度固定資産税・都市計画税について お知らせ」の最後のページの下にコメントの記載を行っております。こちらのコメントにありますQRコードからは、伊丹市建築指導課のホームページにあります「空き家で困</p>
-----	---

	<p>らないために」のページにリンクするようになっておりますので、お時間のある際にご覧ください。</p> <p>最後に五つ目のふるさと寄附でございますが、別紙4をご覧ください。平成29年度伊丹市ふるさと寄附の抜粋になります。こちら一枚めくっていただきまして、左下A25番に家事援助サービスがございます。こちらを申し込むことで、公益社団法人伊丹市シルバー人材センターに空き家の見回り報告を依頼することができます。また、もう一枚めくっていただきまして、B35番では草抜きなどをシルバー人材センターへ依頼することができるものとなっております。</p> <p>以上で、報告を終わります。</p> <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、ご質問ございませんでしょうか。</p> <p>委員                    1つ質問させていただきたい。</p> <p>                          別紙3の封筒と封筒同封物について、この度、コメントを付されて空き家の啓発をされているのはすごく良かったのですが、この文言のみを入れる選択をされていると思いますが、文言のみとお考えになった趣旨はなぜでしょうか。たとえばイラスト等を検討されたのかを教えていただきたいと思ひます。</p> <p>事務局                イラストは検討しておりませんでした。こちらは資産税課で作っている資料と封筒となっており、税の関係の資料をメインとしております。資産税課としては出来る限り税に関する以外のことを入れたくない所を、お願いして空き家の情報を入れてもらっているため必要最低限をお願いしているところです。</p> <p>委員                    質問の趣旨としては、文言だけではわかりにくいところがあるということです。特に、これを読まれるのはご高齢の方が多いと思ひますし、字も小さく読み飛ばされる方も多いと思ひます。そのため空き家の問題について必要性が高い方に啓発するという趣旨ではもう少し大きな字であったり、絵を入れるなどしてメッセージ性を高めていただけると良いのかと思ひます。</p> <p>会長                    ありがとうございます。他にありますでしょうか。</p>
--	---

委員	<p>今、ご指摘のあった封筒同封物について、私も同じことを思ったのですが、税に関する事だけを書きたいという趣旨の中で書いたということですが、特定空家等になってしまうと、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象外となることは、これ自体には書いていないと思いますが、むしろそちらを書く方が税の情報でもあると思いますし、啓発になると思いますが。</p>
事務局	<p>伊丹市としましては特例解除というよりも、先ずは所有者様に適正に管理していただきたいというのを第一に考えております。また特例解除については法律に基づき粛々と進む部分になります。そこよりも、先ずは市外の方に適切に管理してもらいたいということから記入しております。今後、特例解除について、空き家の適切な管理がされない物件が増えた場合等、様々な事情があれば文言改正等をして適切に進めていきたいと思っております。</p>
委員	<p>わかりました。スペースが限られており、その中で優先順位をつけてこの文言を載せたということでしょうか。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
事務局	<p>事務局側としての補足ですが、特定空家等は後程、報告があると思っておりますが、件数がそれほど多くない状況で、特定空家等になろうかというまでに、その対象の方については何度も直接の対話なり文章なりを発しておりますので、そのどこかの段階では特例解除の情報をその方にピンポイントに届くようにしております。一番の趣旨は、市内の方には広報等の情報は届きますが、土地を伊丹市に持っているけど市外にお住まいの方には中々情報の伝達が出来ないという中で広く固定資産税の対象となっている方に情報を送るという趣旨で行っております。</p>
事務局	<p>ちなみに、封筒実物の大きさはこちらになります。配布資料は縮小をしております。</p>
会長	<p>他はございませんでしょうか。</p>
委員	<p>新任で今日初めてなので質問しますが、平成26年度空き家実態調査での83戸の追跡調査で平成29年度6月の追跡調査時点で29戸が課題家屋となっていますが、83戸マイナス29戸の54戸分は解決済みという</p>

	<p>ことなんでしょうか。少し表の見方が理解できていなくて質問します。平成26年度以降新たに把握されたのが平成28年度、平成29年度にあるんですが、平成28年度は全部が解決して0戸、平成29年度については草木も入れて18戸ということで、ウォッチしていかないといけないのは18プラス29戸が今、特定空家等になりうる課題家屋ということでしょうか。</p>
事務局	<p>(1)は平成26年度に空家法が公布される前に建築指導課が調査しており、空家法に該当しないもの、長屋等も入っております。それを再度平成28年度、平成29年度に調査を行っていきまして、先ず長屋等が外れるところがあります。当時の調査に対して再度83戸の調査に回っていきまして、経過観察とその他、もう対応しなくてもよい軽微なものというのが外れているものがあります。このほかに自主的に解体されて新しい家を建てられているものがありますので、徐々に減っているということになります。</p> <p>(2)の18戸プラス(1)の29戸に対応する話というところですが、おっしゃる通りでそれに対応していくのと、今後まだまだ電話とか相談が掛かってくることありますので、随時、増えたり減ったりしていくかとは思いますが、対応していくことになります。</p>
委員	<p>先ほど事務局からの説明では資料1(1)83戸から現段階で29戸ということになっていると、その経過の中で長屋等が外れたとおっしゃっておられました。長屋に関してはこの表とは別で情報として集積されているのか、その点をお聞かせいただきたいです。</p>
事務局	<p>長屋については、説明不足でしたが、2戸1棟の長屋ですと片方住んでおり片方空室になっている状況で、空家法の空き家ではないんですけども、そういう所で(1)からは外していますが、建築指導課としては建物のことですので随時、見に行ったり、所有者とコンタクトを取ったりして「建物が危ない状況ですよ」とか、「適切な管理をしてください」というような声掛けをしております。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか、他はございませんでしょうか。</p> <p>では、次の議題に移ります。「空家等対策計画の変更・更新等について」、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>説明させていただきます。</p>

	<p>右肩に伊丹市空家等対策協議会資料②と書いております資料をご覧ください。伊丹市の組織体制の変更に伴い、伊丹市空家等対策計画の体制に変更がありました。伊丹市空家等対策計画の11ページに記載があります「7. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項」中「(2) 相談体制」の「〔表7-1〕 庁内連携体制」におきまして、三つ目の「景観形成に関すること」が都市デザイン課から都市計画課に変更になっております。一つ目の「雑草の繁茂等に関すること」の担当が生活環境課から環境クリーンセンターに変更になっております。次のページに移りまして、「8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項」中「(2) 伊丹市空家等対策推進委員会」の「〔表8-1〕 伊丹市空家等対策推進委員会の組織体制」におきまして、都市デザイン課の業務が都市計画課に変更になり、次ページの生活環境課の「空家等の草木の繁茂に関する対応」が環境クリーンセンターに変更になりました。以上でございます。</p>
会長	<p>都市デザイン課というのがなくなったということよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>景観の担当が都市デザイン課から都市計画課に変わりましたので、都市デザイン課が外れた形となっております。</p>
会長	<p>皆さま、ご意見よろしいでしょうか。ご説明ありがとうございました。</p>
	<p>次議題  「特定空家等の認定に関することについて」  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。</p> <p>署名人  伊丹市空家等対策協議会委員  委員 岩本 昌樹  委員 岡本 英子</p>