

平成27年度

第1回伊丹市空家等対策協議会会議録

開催日時	平成27年9月3日(木) 午後3時～午後5時20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	伊丹市空家等対策計画について【諮問】
	議決事項 : 継続審議

会議出席者

協議会委員	事務局
市長 藤原 保幸	都市整備室長 東 高文
会長 吉田 悦教	環境政策室長 井手口敏郎
委員 岩本 昌樹	建築指導課長 北野 啓二
〃 岡 絵理子	建築指導課副主幹 矢野 敬一
〃 榎木 光夫	建築指導課主査 巽 正樹
〃 飯塚 三喜	建築指導課主任 元松 亮
〃 中廣 琢二	
〃 柏樹 容子	
〃 長江 利幸	
〃 林 俊道	
〃 村田 正則	

<p>会長</p>	<p>それでは、本日、伊丹市空家等対策協議会の運営に関する規定の第3条第2項の規定により、過半数のご出席により成立していることをお伝えしまして協議会を開催します。</p> <p>では、最初に今後のスケジュールについて、事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>スケジュールについて、ご説明いたします。</p> <p>協議会次第の次の用紙をご覧ください。</p> <p>来年4月に向けて計画を策定していくにあたりまして、伊丹市空家等対策協議会で審議していただくこととなっております。</p> <p>今回、本日を含めまして、11月頃と3月頃の計3回開催する予定でございます。</p> <p>本日の会議では、この後、伊丹市の空家の現状と課題の報告、伊丹市空家等対策計画（素案）について調査審議していただく予定となっております。</p> <p>11月の会議では、引き続き伊丹市空家等対策計画（素案）について調査審議していただき、その結果を基にパブリックコメントを実施することとなりますことから、パブリックコメント制度についての説明をさせていただきます予定にしております。</p> <p>3月の会議では、パブリックコメント実施結果の報告及び伊丹市空家等対策計画（素案）への反映を踏まえ、最終の調査審議をしていただく予定となっております。</p> <p>本協議会で審議していただいている間に、伊丹市議会や内部部局で組織する伊丹市空家等対策推進委員会にも報告・協議し、その場で出ました意見等につきましても、本協議会に諮ったうえで、計画に反映してまいりたいと考えております。</p> <p>伊丹市空家等対策協議会でご審議していただいた内容を基に計画を策定し、平成28年度から計画に基づいて、施策を実施していくこととなります。</p> <p>以上です。</p>

会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>今後のスケジュールについての説明について、何かご意見ご質問ありますでしょうか。</p>
委員	<p>パブリックコメントなんですけれども、これは市のホームページに出される予定ですか。</p>
事務局	<p>はい。支所、分室等にも資料については置かせていただいて、できるだけ皆さんに観ていただけるような形で用意しようと思っております。</p>
会長	<p>次に、伊丹市の現状と課題の報告について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>伊丹市の現状と課題について、報告させていただきます。</p> <p>お手元にあります「伊丹市の現状と課題の報告について【参考事例（写真）】」をご覧ください。</p> <p>今年度に入りまして、平成26年度に実施しました実態調査と市民からの通報を基に、空家の調査を行っております。</p> <p>通報で特に多いのは、草木の繁茂です。6月～7月が通報のピークでして、これまで20件以上の通報があり、半数以上は解決しているという状況です。</p> <p>また、空家建物につきましても、これまで20件近く調査を行っております。そのうちの何件かの建物について、委員のお手元に現状写真をご用意させていただきました。</p> <p>1～3枚目は、草木の繁茂の写真でございます。道路にはみ出しているようなものもあります。4～6枚目が屋根が崩れている状態のものでございます。7枚目8枚目については、長屋の状態になっていまして、こちらの方は管理不全に陥っている状態でございます。</p> <p>現在、我々は、それらの建物所有者と連絡を取るべく、住民票や戸籍簿を取り寄せ、所有者の把握に努め、把握した所有者に対しては現状を把握してもらい、適切な管理をお願いしているところでございます。</p> <p>その結果、適切な管理をしていただけた方や改善の方向に進まれようと</p>

	<p>されている方もおられます。</p> <p>しかし、登記情報が何代も前から移転や相続登記をされていない建物もございますので、所有者を把握しても相続等の関係でなかなか前に進まない建物があるのも事実です。</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法は、今年施行されたばかりであり、また、建物をさわることは少なくとも費用が発生することでもありますので、これからも引き続き、所有者の意向をお聞きしながら、適切な管理を求めていきたいと思っております。また、平成 26 年度に実施しました実態調査の結果につきましても、こちら青いファイルの実態調査結果という形で綴じておりますので、こちらの方も後ほど確認いただけたらと思っております。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>今、事務局の方から写真等の資料も使って、現状と課題について説明いただきました。これについて、何かご意見、或いはご質問等ございましたら、よろしくお願ひいたします。</p> <p>委員お願ひします。</p>
委員	<p>特措法が施行されて、皆さんの反応というのは伊丹市内ではどうなんでしょうか。</p>
事務局	<p>今まで各窓口がばらばらであって、わからない部分もあるんですが、実はこの特措法ができて、問合せ件数は窓口を集中化したこともあるんですけども増えております。</p> <p>事実、地域の皆様、気になっている状況でして、今、動いている我々の物件でも建物に関する内容では具体的には8件。外観調査等やっているんですけども、その内、5件に関しては新たに問合せがあったものでして、雑草に関しても、今23件ぐらい動いているような実状です。</p> <p>実感するのは本当に空家等に対しては、皆さんすごい意識を持たれて、この特措法以降、すごい気になっているんだという想いを事務局でも持っています。</p>
会長	<p>ありがとうございました。他にございませんでしょうか。委員お願ひい</p>

委員	<p>たします。</p> <p>青いファイルの実態調査結果、後ろから4つ目、調査結果というものがあるんですが、先ほどの藤原市長の話ですと伊丹市の全体の戸建てが94,000戸、その内空家が12,000戸だったと思うんですけども、ここに載せられているのは、1,421戸とありますから、ほぼ10%ほどを抜き出して調査をされたということなんでしょうか。</p>
会長	<p>事務局お願いいたします。</p>
事務局	<p>こちらの方は昨年度、実施しました空家調査なんですけれども、実際に目的はどれくらい管理不全に陥ったものが伊丹市に存在するかという視点で、シルバー人材センターという公益財団法人に実際に足を運んでいただきまして、具体的には現地を観ながら空家の状況を判断していただいたものです。ここで鉄筋コンクリート3階建以上のマンションなんかは実は外しております。具体的には、それほどひどいという実感がございませんのと、後は建物が老朽化して傷んでいる木造2階建て、伊丹に特に多いんですけども、木造2階建ての住宅が特に多いので、それを中心に悉皆調査したところなんです。ということから、何分、具体的に本当に空家かもしれないんですけども、確実に空家と捉えていないものもありますので、ここで数字が若干、相当低い数字がでてきたという結果になっております。</p>
事務局	<p>補足説明させていただきます。先ほど、藤原市長の方からの94,500戸という戸数なんですけれども、あの数字は平成25年住宅・土地統計調査上の数字でございます。ですから、マンションで一つ空家というのもカウントされております。言い方とすれば住戸ということになるかと思えます。94,500戸の内、空家総数が12,360戸、住宅・土地統計調査上は記録されているということでございます。その違いが若干ありますけれども、平成26年度に実施したのものについては、特に管理不全に陥っているものを中心に、建築指導課長の方が申しあげました実際にシルバー人材センターにお願いして調査しました。その結果、1,421戸が抽出されたということでございますので、よろしくお願いいたします。</p>

<p>委員</p>	<p>聞きたかったというのはですね、今までのお話ですと、おそらく町内会などから上がってきて、こういうところが困っていると、ある程度めぼしをつけて、シルバーにお願いしてという形なんだろうと思う。ですから、上がってきている住宅というのは程度の傷んだという、下の方に83戸がどうこう書いている、これがおそらく特定空家等ということだと思うんですけれども、その他の残りのも予備群に当たるようなものではなからうかという気がしたものですから、それで先ほど12,360戸というのは、マンションなんかのものを含めて、おそらくアパートなんかも含めてということなんだろうと思うんですけれども、実際問題としては、その七掛けか六掛けぐらいは伊丹市にはあるだろうと。おそらく、この数字に上がってきてないというのは、結構、管理されている。持ち主が気になって管理されているので、上がってきていないということではないんじゃないかと思うんですけれども。それで、先の話なんですけれども、どこの自治体の話を聞いても、なるべく早い段階で空家と捕まえておく。ですから、ここで数字が上がっている83戸というのは、おそらくは除却というんですか、取り壊すという形でないと解決しない。その前のやつだったら、上手くすれば使えるんじゃないか、その前だったら上手く使えるよと。程度がかさんでくる度に費用がかかってくる。色々面倒なことが起こってくる。なるべく早い段階でどうして使わないんだということが問われてくると思うんですけれども。これは伊丹でも全く同じではないかと思うので、知りたかったので。</p>
<p>事務局</p>	<p>再度、ご説明の追加をさせていただきます。</p> <p>伊丹市の空家12,360戸の内、算出がございまして、賃貸用の住宅と言われるものが7,450戸ございます。売却用の住宅と言われるものが450戸、それと二次的住宅、別荘とかそういう意味合いで分類されるものが150戸ございます。その他住宅と言われるものが4,300戸ございまして、賃貸用、売却用につきましては一定管理がされているのかなと思われます。その他住宅というのは、一般的に言われますのは、貸さない、売らない、使用しないというものが、その他住宅と言われるもので、その辺が今回空家等対策にかかる一番重要なポイントではないかと我々は</p>

	<p>考えてございます。</p>
事務局	<p>今の住宅・土地統計調査の数字に関しましては、お手元の紙ファイルの方の後ろから3つ目の方に個々具体的に伊丹市の住宅・土地統計調査ということで平成10年から平成25年までの表になったものがありますので、また、一度ご参照いただけたらと思います。A3の縦長になったものでございます。</p>
委員	<p>平成26年度の実態調査は情報を得たものではなくて、全市域を目視して調査したと聞いていましたがよろしいですか。</p>
事務局	<p>そのとおりです。</p>
委員	<p>見た目に空家と思われるもの。</p>
事務局	<p>シルバー人材センターの方から2人現地に向かいまして、道路からぐるっと回った状態で空家と思われるものを抽出していった目視確認をやっていったような調査でございます。</p>
会長	<p>他にございませんか。</p> <p>今の空家実態調査の数字と住宅・土地統計調査の数字をご説明いただきまして委員からもございました関係を、次の時に、これでどのくらいその他空家をカバーしているかということ4,300戸ぐらいあって、その中で鉄筋のものを除いて、その数字と1,421戸の数字と、これで大体半分くらいカバーしているとかですね。今度、その辺を整理して次の時に説明し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>では、「伊丹市空家等対策計画素案について」に入りたいと思います。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>伊丹市空家等対策計画素案について、ご説明させていただきます。</p>

計画素案は、9項目から構成されておりますので、その説明からさせていただきます。

まず最初に、青いファイルの伊丹市空家等対策協議会資料のうち、特別措置法をご覧ください。2枚目裏にある第6条に市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。となっており、次の項で計画に掲げる9項目が定められている次第でございます。

また、第6条第1項に記載されております基本指針につきましては、同じファイルの次のインデックス「基本的な指針」のことでございまして、その15ページから17ページですけれども、15ページの真ん中に、「2空家等対策計画に定める事項」が17ページまで続いておりますので、こちらのほうが基本的な指針の中での計画に関するところになってございます。

これらに基づいて、今から説明する計画素案は作成しております。

それでは計画素案の説明をさせていただきます。計画素案の方をご覧くださいになっていただけますでしょうか。計画素案は次第のところクリップでとまっております。よろしいでしょうか。

では、1ページ目、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方針から説明させていただきます。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区。市域全域25.09km²を空家等対策計画の区域とします。まず、本市における空家等対策計画策定に至る動機付けとしまして、市域内において近隣住民の通報から空家等所有者自らが解体・撤去し解決に至る、13年の年月を要した事案が発端となっております。

対象地区の具体的な内容については、5段目以降をご覧ください。要約しますと今後の社会構造として人口減少を伴ない、空家等が増加し社会的にも問題が顕在化してくることが本市においても見込まれております。このような現象は、大規模災害によるものとは異なり、特定の区域に集中して発生するものではなく、対策を講じる場合は、統一したルールを明確にした上で公平に行う必要があること、平成26年度に実施した「空家等実態調査」において、老朽空家等及び管理不全と想定される空家等が市域全域

で散見されたこと、適正に管理がなされない空家等は、当該建物周辺の生活環境を悪化させるだけでなく、清潔な都市イメージを減退させるとともに不動産価値の低下、犯罪の誘発などマイナスイメージを増幅させる要因となることから、行政区域全域をこの計画の対象とし対策を講じるものとしていきます。

続きまして、2ページを開けていただきたいんですけども、2ページの下、対象とする空家等の種類。対象とする空家等の種類は、当面、法第2条に規定する「空家等」のうち、賃貸用及び売却用として周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものを除き、戸建住宅及び長屋住宅を主な対象とします。

続いて、3ページ、(3)基本方針。その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針は次の通りとします。①空家等は、私有財産であることに鑑み、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の基本原則に立ち対策を講ずるものとします。②市民からの通報・相談などの対応について、具体的、総合的に体制を組み、迅速な対応を図るものとします。③所有者等の個人情報、取扱いにおいて慎重に、かつ、最大限の配慮をするものとします。④地域や専門家に意見や協力をもとめ、活用方法も含めた適切な助言や指導を所有者等に対し行うよう努めるものとします。⑤「早期発見・状況把握」、「所有者への働きかけ」、「地域と連携した取り組み」の仕組みを検討し、効果的な対策が講じられるよう調査・研究に努めるものとします。⑥建物管理や除却及び除却後の活用について、助言及び斡旋に努めるとともに、支援制度や補助制度について、調査・研究を行うものとします。⑦「勧告」・「命令」・「代執行」は、所有者等の事情も含め、その客観性及び公平性並びに妥当性の観点から慎重に判断し行うものとします。⑧管理不全の空家等の発生抑制のために、啓発活動を推進するものとします。

続きまして、4ページは大きな項目の「2. 計画期間」に入っていきます。平成28年度から平成32年度までの5年間を計画期間とします。ただし、計画策定後は、計画の実施状況を伊丹市空家等対策協議会で調査審議していくこととします。また、空家等への取組みは、長期的な視点で実施していく必要があるため、今後の人口減少も含めた社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況等を勘案・検証し、必要に応じて適切な見直

しを行うこととします。

続いて、5ページの「3. 空家等の調査に関する事項」。(1) 空家等の実態調査。平成26年度に市内全域を対象とする実態調査を行い、一定の把握を行ったところであり、市内全域を対象とする調査は、今後、必要に応じて実施していくものとします。また、自治会や市民から、地域にある空家等についての情報を収集するのに加え、必要に応じ、空家等に関するアンケート調査等を実施していきます。(2) 空家等の所有者等調査。寄せられた空家等の情報を基に、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、住民票・戸籍簿調査等により、所有者等の把握を行うこととします。

(3) 空家等の外観調査等。空家等の状況を把握するため、現地外観調査を行うとともに、空家等に該当するか否かについて確認するため、電気・ガス・水道などの供給事業者に、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します。(4) 台帳作成。収集した情報は空家等台帳を作成し、GIS（地理情報システム）を活用し、管理を行うこととします。こちらの下の図につきましては、説明させていただいたものをフロー化したものでございます。

続きまして6ページの「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」。基本方針にある「空家等は、私有財産であることに鑑み、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の基本原則に立ち対策を講ずるものとする。」を前提として、周辺地域等にもたらす悪影響を抑えるため、空家等の発生抑制と管理不全の解消に向け、以下のことに取り組んでいくこととします。対策①所有者等と地域、行政との連携。空家等の管理不全抑制のため、所有者等と地域、市が連携しながら、所有者に適切な管理を促していきます。②所有者等の意識の涵養、理解の促進のための情報提供。セミナーの開催や広報伊丹、ホームページ、自治会回覧等を活用して、所有者等に空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について啓発するとともに、空家等に関連した取組み等について、周知を図っていきます。③窓口体制の確立。一元化した窓口で様々な空家等に関する情報提供及び相談を行い、市民サービスの向上に努めます。④民間団体等のサービス情報提供。草木の伐採、管理代行、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等の相談に適切に対応するため、民間団体等、シルバー人材センター、障害

	<p>者就労施設、NPO法人等が行うサービスを情報提供していきます。</p>
会長	<p>では、一旦、1から4で切らしていただいて、委員の皆様から質問や意見をお聞きしたいと思います。特に4項目の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は、ここに挙げてあるもの以外に、もっと何かできるのではないかと、あるいはここに書いてあるものと関連して、こんなことがあってもいいのでは、といったご意見をいただければと思います。いかがでしょうか。委員お願いします。</p>
委員	<p>1番のところなんですけれども、違っていたら申し訳ないんですけども、戸建住宅、及び長屋を主な対象とするとなっていますが、住宅以外にも工場とか作業場とか、そういう倉庫とかそういうものは主な対象とならないというふうに読むんですか、これは。どのように読んだらいいんでしょう。</p>
事務局	<p>はい。今、現状ですね、実際、工場は一件やりとりしているものがございます。ただ、実態調査全般を観た時にですね、住宅が圧倒的に多く、何か課題を解決していかないとと思われるものも。住宅が圧倒的に多いので、まずは主なという位置づけで戸建てと長屋を主にやっていきたいと考えて表現しております。ちなみに主なとしたのはですね、それに限らず工場とか店舗が考えられると思うんですけども、その事情によって対策していかないといけないものの通報とか入ると思います。その都度、どれくらいのをどう解決していかないといけないのかと、課題がみえてきた時に、ぜひ、また改正を考えてあげていきたいと考えているところでございます。</p>
会長	<p>ありがとうございました。他にございませんか。委員お願いします。</p>
委員	<p>適切に管理しているものを除きというのは、駄目になったやつの計画に特化しますということなんでしょうか。</p>
会長	<p>事務局お願いします。</p>

事務局	<p>活用と予防というような今後考えていかないといけない部分については、まずは、まだ、はっきりどういう形ができるかみえない状況です。ただ、やっていくという想いは、後程の項目で考えてはおるんですけども、まずはしっかり適切に管理されているようなものに関しては、実際には市場に流通しているというような状況も考えられますことから、まずは危ないような空家等とか近隣に悪影響を与えていっているような空家等に対しては集中的に力を入れて、今後、空家等の計画の6で出てくるんですけども、そこを重視して、しっかり取り組んでいかなければならないかなと考えております。実際、適切に管理されていけるように、誘導していくための措置も必要かと思いますので、今、現状、適切に維持管理されているもの全て除かれるというのではなく、将来に渡って適切に維持管理されなくなりそうなものに関しては、やはり、この中ではみていかないといけないという含みも考えているところです。</p>
事務局	<p>ちょっと補足説明させていただきますと、先ほど、申し上げましたとおり賃貸用、売却用というのは、不動産屋さんとか宅建業者さんの方が適正に管理されていることで、事業者さんの適正に管理されているものを当面は対象にしなくていいのではないかということでの書きぶりでございますので、その辺で、先ほど申し上げました、その他の住宅、市場の流通に乗ってない、乗らないというところが、今回、当面の対応ということで考えた文章でございますので、よろしくご理解いただきたいと思います。</p>
会長	<p>確認ですけども、適切に管理されているものを除きというのは、前の賃貸用と売却用のものにかかっているんで、全部の空家等があって、自分用、使わなくて置いてあるものは、適切に管理しても一応相談とかの対象にはなるけれども、それ以外は、ご説明あった賃貸事業者の方とか事業者の方で対応してもらおう。事業者の方で。係るのは、この二つのところに係る。</p> <p>他にございませんか。</p>
会長	<p>では、皆様の普段の仕事とか、ご関係されている自治会などですね、1から4で説明したことに関連して、こんなことがあったとか、こういうこ</p>

<p>委員</p>	<p>とはこれで、対応できるのか、もし、そういうようなご意見でも体験でも結構ですので、あれば、ご紹介いただければ。はい、どうぞ。</p> <p>連合会としましてもね、各自治会長さんからの問題提起が多々あるわけですけれども、空家問題で結局、防災、防犯が非常に重視されている。なので、通学路の道路の脇に空家があって、子どもたちが通学するのに大変、不自由している。そういうところを早急に対処してもらいたい。ですから、そういうところを行政としては、どう思われているのか教えてもらいたいですけれども。</p>
<p>事務局</p>	<p>当然、管理不全に陥って、地域の環境、ここに悪影響を与えているものをしっかり判断してですね、対応をとっていきたいと考えておりますので、窓口を作っていることですので、しっかり連絡いただけたらと思います。それによって、どの程度悪影響を与えているのかどうか、以降、また、計画には出てくるんですけれども、その状況に応じて適切な対応を図っていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>委員</p>	<p>先ほど、シルバー人材センターをお使いになって、目視でされているということですが、シルバー人材センターの中でそういう専門の方が行かれるのですか。それともシルバー人材センターの職員が回っているのですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>職員です。実際に調査項目というものを表化しまして、その内容に応じて、この部分を観てきてくださいという形で回っております。おっしゃるとおり1, 421件、人が観ておる状況ですので、実際に本当に空家となっているものかどうか、確実に空家かどうか、もしくは空家なのに空家でないと思われるような住宅も外観調査だけしかしておりませんので、個々具体的にはプラスマイナスが出てきていると思います。</p>
<p>委員</p>	<p>外見から観てね、屋根に大きな穴が開いておって、人が住んでおることはないわけですから。外見から観て本来、目視だけでは人が住んでる住んでないくらいわかると思うんです。だから、自治会では自治会長が一番把</p>

	<p>握しておられるんで、今後、自治会長とコンタクトとってもらって、そういう問題が生じた場合ですよ。だから、集合住宅はどうでもいいんですよ。あくまでも、一戸建てを重視しているわけですから。</p>
会長	<p>はい、委員、どうぞ。</p>
委員	<p>自治会長さんなんかのですね要望としましては、なるべく早く対応してもらえないかということがありまして、通報はするんだけど、なかなか、対応してもらえない。うちだけじゃなくて、他のところもたくさんあるんだけど、なかなか、順番が回ってこないということは、ちょこちょこ聞きますんでね。青いファイルの後ろから五つ目、老朽空家の対応事例というのがありますけれども、これを見てますと、平成 11 年に通報があって、取り壊しを完了したのが平成 24 年と。やっぱりこれは長いのではないかと。これがもう少し短くできないかということなんです。</p>
事務局	<p>まさに、この法律の意図するところでして、こういった空家等の管理不全状況を悪影響を与えている状況であるならば、如何に迅速に動けるかということで、今回、法律ができましたことを受けまして、我々もこれを短期間でできるような体制を作っていけたらなと思っております、そういう意味ではこの法律は強い味方だと思っております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。委員どうぞ。</p>
委員	<p>シルバー人材センターで調べられた空家の分布と苦情のおきた分布というのは大体同じなんでしょうか。むしろ苦情が来るところは意識が高くて皆さん、よく監視されているというふうに考えられます。その辺り教えていただきたいです。</p>
事務局	<p>苦情が来ているところ、通報が入っているところは多岐にわたっております。例外はあるんですけども、やはり市内全域で関心が高まってきております。ただ、100件とか200件とかいう数字はきておりませんので、まだまだ、自治会の皆様とかに通報制度をしっかりと周知していただ</p>

	<p>れば、まだまだ集まってくるのかなと思っております。もう一つ、実態調査で把握した件数と今回、通報で受けた物件が必ずしも実態調査で挙がっていたかと言われると挙がっていないところが多いです。ですので、まだまだ通報を受けて、しっかり情報を把握していかないといけないと考えているところです。</p>
委員	<p>どちらがレベルが高いというか、より危ないものはどちらが把握していることになるんですか。</p> <p>シルバー人材センターで調べられたものと、それから苦情が来ているもの、通報がきているものと、どちらが危険ですか。</p>
事務局	<p>危険というのがバラバラでして、やはりシルバー人材センターが回られたものでも、見た目で相当ひどいものはわかります。ただ通報がくる部分に関しては、相当ひどいものというよりも、その部分を特化して見れば、これは悪影響を与えるかなというものがあります。</p>
委員	<p>地域によっては、こんなにひどいのに通報がないというのものもあるんですね。</p>
事務局	<p>まだ、実態調査でひどい部分が通報がきていない部分があると思います。</p>
委員	<p>それは、自分の周辺に迷惑がかかってこないと言わないでしょう。問題が生じたから通報するんであって、それ以外だったら人は黙ってますよ。自分に迷惑がかからなかったらね。</p>
委員	<p>本当に迷惑というか通報があったものだけを対象にしてよいのかというところです。</p>
事務局	<p>お手元に写真がアろうかと思いますが、後ろから5枚目、この写真ございますか。穴が開いている写真です。この案件については、実は地域のPTAの方からの通報で判明しました。次、めくっていただきますと、これも穴が開いているんですけども、これも穴が開いているんですが、実はこれ</p>

事務局	<p>は実態調査、シルバー人材センターの方で抽出されて判明しました。どうということかという、一概に一緒にならない部分もあるし、合致する部分もあるということで、両方合わせて、より正確な実態が調査できるのかと思ってまして、そういう意味では今後、自治会さんのご協力が得られて、補完調査ができれば、シビアな情報として充実できるのではないかと考えておりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>今の内容に関して、計画の5ページ目の3の(1)になるんですけども、空家等の実態調査の3行目ですね。また、自治会や市民から、地域にある空家等についての情報を収集するのに加えという、まさにこの収集という部分がですね、本当に要でして、我々としては、やはり通報によって、しっかり把握していかないといけないという想いを込めて入れておりますので、ご確認いただけたらと思います。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございました。調査に加えて通報、自治会や市民の方からの情報収集をここに書いてあるということですね。他にございませんか。安全や公衆衛生の方からのご指摘、ご意見等ございましたら。もし、こんな通報があったらとかですね。こういうのがあるということ、ご紹介いただければ。</p> <p>まだ、5以下が残っておりますので、引き続きご説明いただければ。</p>
事務局	<p>7ページにつきまして、ご説明させていただきます。「5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」。(1) 空家等の活用促進に関する情報提供。ホームページ、チラシ等を活用して、所有者等に空家等の活用に関する情報提供に努めます。(2) 活用に適さない空家等の活用・流通の促進。地域の環境悪化や活力の低下等を防ぐため、活用に適さない空家等の除却により、跡地の活用や流通を促します。</p>
会長	<p>空家等の跡地の活用に関してのところについて説明いただきました。この点について、もっとこのような形で活用促進があるのではないかと、こういうところはどうなっているのかというところで、ご意見いただければと思います。</p>

	<p>例えば、自治会や、あるいは委員の宅建の事業者の方で壊した後の相談とか悩みが近所の方から、経験があればご紹介いただければと思います。</p> <p>税金が取り壊した後に上がる。あるいは危険な空家等に指定されると上がるというのは、指針の中で書いてますけれども、それは自治会の中で、そういうご相談あるときに最近、増えたということはありませんか。</p>
委員	<p>5番と言いますとはですね。空家等をそのまま活用するというのが一つと、もう一つは除却した後のをどうするか。この二つだと思うんですね。一番の方の空家等をそのまま活用する、ですから所有者が、まだ、はっきりして家もそこそこ使える。賃貸にするか売却するか、あるいは市が買い取って、そういうことがあるのかわかりませんが、地域のものが活用する。二つ目の方が家を取り壊す、で土地がどうするか。ところがこの土地の所有というのが、まず決めないと。ですから所有者が税金が高くなるならいいよと。それだったら手放すと。売却するのか、それとも税金の代わりに納めるのか。その辺の問題があると思いますけれども。そういうことがもろもろ解決した後で、どうするか。話が段階を踏んでやりませんと。話が焦点が定まらないんじゃないかという気がします。</p>
会長	<p>では、最後まで6以降を説明をいただいて、それで委員がおっしゃった話も含めて議論していただくということでよろしいですかね。6以降お願いいたします。</p>
事務局	<p>8ページの説明からさせていただきます。「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」。(1) 特定空家等に対する措置の考え方。特定空家等においても、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、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します。</p> <p>(2) 特定空家等の判断。本市の特定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、伊丹市特定空家等調</p>

査判定表別紙1に基づき、伊丹市空家等対策推進委員会に諮り判断するものとし、別紙1の判定表につきましては後ほど説明させていただきます。また、特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合は、伊丹市空家等対策協議会に意見を聴取した上で判断するものとし、

(3) 特定空家等の行政代執行までの流れ。手続きについては、措置に関する業務の基本的な流れを示す9ページにあります表6-1において、進めるものとする。以下、表6-1について概略を示しております。

9ページの表6-1について説明させていただきます。まず、通報等がありましたら、伊丹市の職員が外観調査及び近隣への聞き取り調査を行います。次に登記簿、戸籍、固定資産税情報などを活用して所有者の把握をしたり、電気、ガス、水道の一年間の使用状況を確認し空家等の確認をします。そして、把握した所有者に対して、管理不全状態をお知らせするため、面談したり、文書等を送付します。こちらの方、※1がついていますので、そちらの方については10ページ。次のページに書いているんですけども、※1所有者等へのお知らせについては、(1)の特定空家等に対する措置の考え方において示すように、自らの責任において改善等を行う必要があります。そのため、所有者とコンタクトを取り、所有者等の現状や空家等への考え方を把握し、必要に応じて相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図っていくこととします。また、9ページの戻っていただきまして、所有者にお知らせをした後、状態が変わらなかった場合には、立入調査実施通知を行い、原則、所有者等に立会をしてもらって、立入調査を行います。そして、その結果を持って、後ほど説明します空家等対策推進委員会により審査を経て、また、判断が困難な場合には、本協議会、伊丹市空家等対策協議会への意見聴取を経て特定空家等の判断をしていきます。その後、特定空家等として認定した場合には、指導、助言を行います。それは面談や文書等を送付して行うこととなっています。こちらの方も注釈の2がついておりますので、次のページの10ページをご覧くださいんですけども、こちらの方の※2で指導・助言については、直ちに法に基づく助言又は指導の手続きを開始するのではなく、周辺住民の思いや把握した所有者等の事情等を勘案し、慎重に判断するものとしていきます。また、戻りまして9ページなんですけれども、先ほどの指導、助言を行っても、まだ、改善がなされなければ、さらに勧

告を行います。その勧告につきましても面談を行ったり文書で送付をしていきます。こちらの方も※3がついておりますので、また、度々すみませんが、10ページの方ご覧いただきまして、※3勧告を行うことにより、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項に規定されている住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外されることになることから、慎重に判断するものとしていきます。すみません、また、9ページの方に戻っていただきまして、こちらの勧告を行っても、まだ、改善がなされなければ命令を行うことになるんですけども、その命令を行う前に、事前通知をしまして、意見書の提出、または公開による意見の聴取の機会を設けることとなっています。その次の命令なんですけれども、意見書の提出がなかったり、意見の聴取を経ても命令が不当でないと言われた場合は命令を行い、その命令を行った場合には、標識を現地に設置し、ホームページ等で公表していきます。これ以降は代執行の話になってくるんですけども、代執行をなすためには戒告書による通知をし、代執行令書による通知を行った上で代執行を実施し、費用の徴収を行うということになっていきます。こちらの方も※4がついておりますので、これについても10ページの方に書いておりますので、こちらの方をご覧いただきまして、※4命令・行政代執行については、不利益処分であるため、必要性、合理性及び公益性があるかどうかを判断し、慎重に行うものとしていきます。

続きまして、11ページの「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」なんですけど、（1）総合窓口、周辺に悪影響を及ぼしている空家等に対する周辺住民の苦情や相談などに迅速に対応するため、窓口を一元化することとし、市民自治部環境政策室生活環境課を総合窓口として、この4月から設置しております。（2）相談体制、今後、空家等対策を実施していく中で起こり得る多岐にわたる相談に適切に対応するため、関係部局間での連携を図り対応することとします。空家等に対する現在の相談体制が下の表7-1なんですけれども、雑草の繁茂等に関することが生活環境課、空家等対策計画及び措置に関することが建築指導課、景観形成に関することが都市デザイン課、固定資産税に関することが資産税課となっております。また、空家等の利活用に関する専門業者への相談などについては、外部関係団体との連携により、空家等の所有者等に必要な情報を

提供できるよう努めることとします。

続きまして、12 ページ、「8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項」。(1) 伊丹市空家等対策協議会。こちらの方は先ほど、冒頭で説明させていただきましたので省略させていただきます。

13 ページ (2) 伊丹市空家等対策推進委員会ですが、こちらの方が、空家等の対策は多岐にわたることから、市内部部局10課で組織した伊丹市空家等対策推進委員会を設置し、横断的な連携を図るものとします。組織体制は下の表8-1に示しておりますので、こちらの方は、課名のみ読み上げさせていただきます。建築指導課、生活環境課、都市デザイン課、資産税課、まちづくり推進課、住宅政策課、都市計画課、都市安全企画課、消防局予防課、上下水道局営業課、となっております。

最終ページ、14ページをご覧くださいんですけども、こちらの方で、「9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」その他空家等に関して、予防、活用、措置対応を基本とし、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、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、ガイドラインに基づき、常により効果的な手法を模索し、対策を講じることとし、その結果を検証の上、見直しを行うものとします。また、当計画に定める対策を効率的かつ効果的に実施するための行政施策を検討し、実施していくものとします。

後、先ほど8ページで後ほど説明するとしておりました伊丹市空家等調査判定表についてご説明させていただきます。計画素案の次にカラーのものがあつたと思いますけども、裏表でついているものです。こちらの中身についてですが、まず青いファイルの中の10番目のガイドラインをご覧くださいんですけども、20ページから25ページを開けていただきたいんですけども、こちらの20ページから22ページに記載されております別紙1、そのまま放置すれば崩壊等、著しく保安上危険となる状態であるか否かの判断に際して、参考となる基準というのがあります。その部分を表にしたのが、先ほどの裏表の特定空家等調査判定表の表面の部分でございます。23ページの衛生上有害となる恐れの状態、24ページの著しく景観を損なっている状態、25ページのその他不適切な状態に関する部分が裏面の表になってございます。

	<p>例えを言わしていただきますと、まず、20ページの二つ目の囲みをご覧くださいいたいたいですけれども、そちらの二つ目の枠に調査項目の例が記載されております。基礎に不同沈下がある、柱が傾斜していると書いてあるところがあります。それが判定表の表面のA1、傾斜と書いてあるところが、これに該当するところでございます。こういった形でこの別紙1に基づいて表が構成されているということでございます。</p> <p>そして、その下に色のついている三つの枠の見方を、ご説明させていただきますと、裏面の方を見ていただきますと下の方に凡例がありまして、こちらの方に青色は問題なし、黄色は特定空家等に該当しないが経過観察が必要、赤色の記載の状態であれば特定空家等に該当するのではないかと考えております。特定空家等に該当した場合は、当然、危ない状態で市としても放置するのではなく、適切な管理を行ってもらえるよう、所有者と積極的に関わっていきます。今日は時間の関係上、詳しく説明する時間がございませんが、一度、こちらの方も目を通していただいて、また、ご意見をいただけたらと思います。以上です。</p>
会長	<p>はい、詳しい説明ありがとうございました。先ほどの5の部分も含めて、今の説明に関して何かご質問ご意見あればお願いします。</p>
委員	<p>特定空家等というのを、そもそも何かというのを補足した方がいいと思うので、法概要のところ特定空家等の定義と、それから法の4条のところの措置と簡単に。</p>
事務局	<p>はい、私の方から、ご案内させていただきます。まず、紙ファイルの方で7つ目の特別措置法と書かれたところをお開き下さい。そこの第2条をご覧くださいいたいたいですが、空家等の方と特定空家等の方を踏まえて、ご説明させていただきます。この第2条では空家等の定義が記入されております。建築物またはこれに付属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地、立木その他の土地に定着するものを含んでおります。ただし、国、地方公共団体が所有し、管理するものは除かれているような定義となっております。この建築物と言われるものだけでなく、それに付属する工作物というものが含まれてい</p>

	<p>る。門、塀等も含んでいますよというような定義をしています。また、住宅に限らずという視点で建築物という視点があります。後は、使用がなされていないことが常態であるものっていうものに関しましては、これは先ほどご説明させていただきました電気、ガス、水道といわれるインフラといわれるものを調査し空家等の実態を把握していきたいと計画の方では謳っているようなことになっております。続きまして第2項の方で特定空家等という頭に特定とついたものがございます。これは先ほども項目 A、B、C、D で列挙していたんですけれども、再度、読ませていただきますと、このまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となる恐れのある状態。保安上危険という言い方をしております。続きまして、著しく衛生上有害となる恐れのある状態ということで衛生の観点を言っております。続きまして、適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態という景観面を述べております。最後にですね、D の方になるんですけれども、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態というしております。建物の状態、それと雑草といった問題、動物の問題とかですね、衛生面ですね、それとか景観的な問題、それとガラスが割れているとかいう危険な状態を含むその他の状態ということで、法律の方は定義されておまして、それを特定空家等という形で定義しております。この法律上、特定空家等っていうものを定義しているのは、何の為かといいますと、第14条をご覧くださいなんですけれども、空家等と特定空家等と言われるものでラインを引いていますのは、ある一定、悪影響といった近隣の環境に影響を与えて放置すれば問題のあるようなものを特定空家等という位置付けで、認定した上で、そのラインを越えれば、しっかり行政が介入し一般的に言われる措置という行為をやっていきたいと思いますという方向性になっております。ですので、空家等と言われるものと特定空家等、特に特定空家等というのは認定という行為をとろうと思っておりますので、言葉に違いがあることをご承知いただければと思います。</p>
会長	はい、ありがとうございました。2条の説明をいただきました。
事務局	補足説明よろしいでしょうか。
	一般的に建物を使わない。未使用の状態が空家等となります。時間の経

	<p>過とともに空家等が維持、適正に管理されなければ管理不全が起こる。それで、また、時間とともにそれが周囲に迷惑をかける。それが特定空家等という概念ではないかと考えてまして、一般的に空家等のうち、恐れのある状態になるもの、恐れがあるだろうという大前提にあるもので表現されてますけれども、こういうものが特定空家等ということになっています。先ほども法律の見ていただいた前の方に概要が書いてありまして、定義の中で空家等、その内に特定空家等があるということでございますので、よろしく願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、委員お願いします。</p>
<p>委員</p>	<p>この表の見方なんですけれども、この赤が一個でもついたら、それは特定空家等とするっていう考え方で。</p>
<p>事務局</p>	<p>この表の見方なんですけれども、やはり総合点という概念も検討いただきましたが、ガイドラインにもあるように、ある問題のある部分を解決していきましょうという概念から、それぞれの項目を直していただきたいというような意味合いで、やはり、この赤一つでもあれば特定空家等という形で認定した上で、この特定空家等に対して、例えば基礎の不同沈下であれば、何をすれば、それを解決できるかということを考えていけたらと考えています。例えば、裏面の方の B2 でゴミなんかによる匂いの発生で、これはガイドラインで、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているものという表現があります。これは極めて周りの方が相当迷惑をしている状況、当然、現地でもそういう状況が発生している時に、ここの項目が一カ所あるんですけれども、それ以外に項目がないのでっていうことで、判断した時にですね、やはり、この困っている部分が改善されないので、その辺は対応できるように、一カ所でも赤になれば対応できるようにという視点で、この表を構成しています。そういう意味では、この赤一個でもという赤のラインがですね、ちょっと時間いただいて説明させていただきますと、Aの方から A1 がですね、これは基礎の不同沈下、柱の傾斜に関しては、家屋被害調査と言われる地震が起こった時に、水害が起こった時に、建物が全壊となるようなラインがあります。このラインでガイドラインの方でも</p>

同じく柱の傾斜は20分の1を超える場合は、特定空家等と判断すべきみたいな表現があることから、そのラインを参照させていただいております。それ以外に関しては、ほとんど、判断の内容に関しては独自というか、それぞれの項目によって判断していけないということで、なかなか、ガイドラインの方では、そこまで謳ってない部分もあります。土台の、基礎土台に関しては、土台の腐食損傷、はりの被害、シロアリ、緊結金物腐食ということで、これも半分以上やられていけば、しっかり注意を与えて、注意というか措置をしていかなければならないラインじゃないかなと考えて過半。次に基礎の損傷は、また、4分の3超えと書いているんですけども、これは同じく家屋被害調査ということで、地震の起こった時の全壊の判断があるんですけども、これは4分の3超えますと75%超えますと全壊という判断になりますので、このラインを引いております。A3の方に関しても、これはある一定、半分以上超えれば危ないじゃないかなという判断で過半という定義を設けております。次に、一番右の方に建物の崩壊って書かせていただいている部分があるんですけども、これはガイドラインには一切載ってございません。実際、我々が現地調査していく中で、外観調査していく中で屋根の半分がほとんど崩壊しているという状況の中で、このA3、ガイドラインで言われる部分のどこを見ればいいのかと一見悩むんですけども、明らかに建物が3分の1無くなっているものも7。見て取れますので、そこは3分の1のラインで建物の崩壊っていうものも、すぐに判断できるように特別に今回入れさせていただいております。A3の右だけは、伊丹市でガイドラインの主旨をくんで、我々で実情、対応可能な項目として入れさせていただきました。

A4からA8、それとA9に関しては建物の関係なんですけれども、屋根、外壁、また、建築物に付属する設備とかバルコニー、門、後は擁壁なんかを項目に挙げているんですけども、基本的には3分の1を超えるようなものに関しては、やはり特定空家等として、指導していかないといけないかなと考えて、ライン的には3分の1超えを書かせていただきました。建物の方は何分の1という表現がほとんどでして、裏面みていただきますと、B、C、Dに関しては実態上、周辺住民の方のどんな状況まで影響を与えているのかという指標になりますので、どちらかというと、ざっという生活支障が書かれているような項目があります。B1、B2それぞれあります

	<p>けれども、これは、やはり近隣の方が、やはり困っているような状況であったり、実際に相当の状況が見て取れるといった時に判断していくということで生活支障という判断基準で項目を作っております。</p> <p>C に関しましては、景観に関することとか、後は雑草の問題、C3 なんかは雑草の問題になるんですけども、これは実際、現地、景観に関しては適合していない景観があるのかなのかということで、真ん中はないと思います。ですので、有り無しで表現させていただいているのと、雑草に関しても実際、繁茂している状況があるかないか。これは、あるかないかというのはですね、ある一定、空地に関しては、別の条例がありまして、これによって、ある一定のラインを引いております。そのラインを基に判断していこうと思っております。D に関しても同じく生活支障とか悪影響という言葉があるんですけども、これは、やはり周辺住民の状況を踏まえた上で判断していこうということで、このラインを入れております。ですので、一つでも項目があれば、特定空家等という見方をして上で、対策を講じていけたらなという想いで作っております。</p>
委員	<p>基準と、このフローの考え方でリンクするんだと思うんですけども、10ページのアスタリスクの2番で、恐れが常態であること、特定空家等を判断した後に、指導、助言、不利益処分ではない指導、助言をするかどうか。また、考えるというのはどういう意味なんでしょうか。不都合な物件であると認定するんですよ。判断される。</p>
事務局	<p>指導、助言は必ずやっていくというスタンスなんですけれども、特定空家等と言ったもので、すぐに指導、助言という段階ではなくて、特定空家等と判断した段階でいろんな措置のことを考えた上で、所有者にとってどうしていけば、しっかり対応ができるのかということ、しっかり検討した上で、対応していきますよという趣旨で書いております。やることはフロー上は、そこで指導、助言はしないというラインは、全くなくて、特定空家等で指導、助言していくことを、しっかりやっていった上で、措置に進むかどうかまでを、しっかり考えた上でやっていきたいと思います。</p>

委員	<p>不利益処分に移るかどうかという勧告と命令と代執行。ここでは大きく私の権利と公益の比較があると思うんです。アスタリスク2番の意味が、どうだろうかと思いました。これは、次にどう使っていくかというのと密接に関係していると思います。なかなか、つい行政なんで、行政的な見方をしてしまうんですけど、この一式の国から示されたものをみても、これではなかなか判断できないだろうなと思ってきましたんで、今回、伊丹市さん独自に数字を決めましたとかいうのをご説明いただくと色々解ることがあるんですけど。それでも、なかなか、公正を期するためには、もうステップ大丈夫かなっていう気が少ししてます。内部で判断を、まず、されるっていうフローになってますね。</p>
事務局	<p>その点も、まだまだ勉強していかないといけないかなと、考えているところなんですけれども、9ページを再度、観ていただきたいんですけども、特定空家等の判断という中段くらいにきます。委員会に諮ってというところなんですけれども、ここで、特定空家等という判断をするが、時にですね、やっぱり所有者の情報とかですね、周辺住民の住宅の環境とか、そういったものを複合的に委員会の方で情報共有しまして、どういふすべをやっていけばいいのかということを検証したいと考えています。そういう意味では、やはり、何か特定空家等の認定と言われるものに関して、相当ハードルを上げて、不利益処分にいつてしまうので、ハードルを上げてというよりは、しっかり困った内容を現認できれば、なんのために対策をとりましょうという想いでありまして、次には措置に関しても、しっかりセットで、その時に特定空家等という認定をするとした時には、その次の措置をしっかりシミュレーションしながら、考えていけたらということとして、ある一定、これまでの事例、写真をご紹介させていただいたと思うんですけども、一番目の1ページ、こちらの方の雑草なんかは、これは完璧に道路に、はみ出している状況でして危ないという状況ですので、その辺はターゲットになった時には、しっかり、特定空家等と判断できる指標という位置付けで、例えば、この部分に関しては、D1の後ろの方ですね、近隣道路へのはみ出しによる通行者等の妨げという位置付けになります。これはあるのかないのかという視点に立って、シンプルに、これは特定空家等になりますよというような判断指標に基づいて、書いているのと、</p>

	<p>建物の方であれば、一例見ますと、左上に 828 と書いている内容を見ていただけたらと思うんですけども、こちらの方は、屋根に穴が開いておりまして、右半分全部、穴が開いております。これを見た時に、特定空家等ではないという話になると、やはり、建物的に悪くなってますので、しっかり、特定空家等と言えるようなラインとして、A3 の一番右端ですね、建物の崩壊 3 分の 1 超えってというような形で、特定空家等と判断していける形でストレートにやれるような基準を持って考えました。具体的にこれを立会した上で、基礎の損傷とかを見ていくのも、一つなんですけれども、ストレートに特定空家等として対応していかないといけないかなと考えて、この状態になっております。また後、事例がなかなか、他に見当たらない部分も、ある一定判断基準を立てないといけない中で、作りましたので、実際 A6 なんかは、あまり事例がないんです。そんな中でも、ある一定のラインを引き、2 分の 1 を超えているものであれば、相当危ない状況になるだろうなという指標の基に、3 分の 1 超えというものを定義させていただいたので、また、ご意見いただけたらと思うんですけども、なかなか、事例がない状況の中で作っているというのも事実ですので、よろしくお願いたします。</p>
<p>会長</p>	<p>こちらは特定空家等になって、指導、助言することができるとなった時の、それこそ、2 で、できる場合とできない場合があるんで、それをどういう基準であるかということ、予想していかないと、ということですね。</p>
<p>委員</p>	<p>今の質問というのはですね、見て、もう特定空家等だろうと一見してわかる状態だね、なんで指導、助言から始めなきゃいかんのか、感覚から言ったら勧告からしたらいいのではないかという話ではないんですか。</p> <p>そのステップを踏まないダメだという風に特措法にできます。だから、どういう状態であっても、まず、指導、助言から段階的に入って、勧告、命令ですかね、この順番をやらないとダメだと。</p>
<p>委員</p>	<p>逆にね、次に進まないっていう選択があるのかという質問なんです。指導、助言に進まないという選択肢があるのでしょうか。</p>

事務局	<p>ないと考えています。必ず、指導、助言という形で所有者にアプローチをかけていくということをやっていくんですけども、直ちという言葉ですよね。</p>
委員	<p>意味はよくわかりました。慎重に次を見据えて。はい。</p>
会長	<p>意味はそういうことで、原則はするけれどということですね。</p>
委員	<p>質問なんですけれども、赤は特定空家等という形で、ステップが進んでいくと思うんですけども、真ん中ですね、オレンジ、この段階のところですね、なんかのアプローチといいますか、そういう風なことは考えておられないのかなということなんです。この辺でも指導、助言あたりならできるんじゃないかなということなんです。</p>
事務局	<p>お手元の計画の9ページを見ていただきたいんですけども、まず、所有者に対してですね、例えば、この黄色を設けたのは、想いとしてはですね、所有者に、まず、どんな状態であっても情報提供はしていかないといけないだろうと想いを持っております。特定空家等という判断をされる前にですね、やはり、何かこう建物に損傷がでている状況とかですね、将来的にどうなるかなという部分の危惧される内容、ちょうど中間くらいの状態も多々出てくるかと思えます。そういった時には、しっかり4つ目の※1のところを書いておるんですけども、しっかり、やはり所有者にお知らせしていくということをやっていきたいと考えております。ここで、これがなんとか良い方向にならないのかという部分を一緒に考えていけたら、予防の観点でしっかり考えていきたいと考えているところです。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございました。</p>
委員	<p>今の委員の主旨でいきますとフロー図で指導、助言の段階で助成等の案内をしていることになりましてけれども、その最初の特定空家等の判断の前の文書送付の際に、助成等の案内をしたらと、そういうことになるのかなと思うんですけども、その辺は検討していかないといけない。</p>

事務局	<p>具体的にですね、助成というものは耐震改修促進計画に基づいた、別の住宅の耐震化という助成制度がございます。そういった部分の助成制度とかですね、しっかり、いろんな段階をとらまえて、ご案内かけながら、その内容であるならば、どうにかしていこうという想いを紹介していくということは、積極的にやっていけたらなということは思っております。後、何か助成制度ができないか検討を今しているところでして、それが確立的にできていけば、必要な時に必要なタイミングで助成制度のご案内なんかはできればなと思っております。</p>
会長	<p>今の助成等の案内は特定空家等を対象としたものを考えているけれども、それ以外のものは適切なという意味ですか。</p>
事務局	<p>確実に、想いとしては指導という位置付けで特定空家等にした時にですね、指導ばかりというイメージを持たれると思うんですけども、やはり、所有者の財産ということに鑑みて、ありとあらゆるご案内をかけながら、改善を図っていただきたいという想いがありますので、ここでは必ず指導、または、それに対して所有者が直していただけるような、いろんな助言というものをやっていきたい主旨で、助成制度なんかも、あるものは、しっかりと適正に案内していくという趣旨で書かせていただきました。</p>
委員	<p>話が変わるわけではないですけども、所有者が遠方にいる場合とか、複数にいる場合とか、もしかしたら特定できなかった場合については、どうされるのか。今までの事例も踏まえて教えていただけたらと思うんですけども。</p>
事務局	<p>実際に所有者が特定しづらいものも、実際、現場調査して、解っております。遠方におられる方に関しては、特定さえできれば、文書を送ることも可能かと思っております。市から、情報というものは積極的には出せるという体制の中で、後は面談できるかどうかを踏まえながらやっていけたらと思います。</p> <p>それと、確実に所有者がつかめていないものもございます、実際。そう</p>

	<p>いったものも、どうしたらつかめるかという部分も考えながら、まだまだ所有者をつかんでいける方法を模索しているところですので、登記簿、戸籍、また、固定資産税の情報なんかを複合的に最終的にはしていけたらなと思います。まだ、それに最終やりきった上で、できなかったっていうものに関しては特定空家等の将来認定された時の程度とかもありまして、その辺のバランスを見ながら何ができるかということも検証していけたらと思います。</p>
委員	<p>これから具体的に盛り込まれていくという。</p>
事務局	<p>そうですね、やはり、所有者の特定というのは動いている中でも、相当難しい次元で、ハードルが高いなと感じているところでして、そうは言っても、一名、二名、所有者がわかって聞きますと、所有者自身が本当に所有している認識がない所有者もいますので、そういったところも声をかけながら、他の所有者の存在も、その方から聞き出したりもしますので、しっかり、その辺が事実関係を押さえながら進めていけたらと考えております。</p>
会長	<p>他にありますか。はい、委員。</p>
委員	<p>少し戻るんですが、5のところなんですが、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項という、この文言自体が法律にある文言だと思うんですけども、どうも、この言葉自体を、もっと土地の値段の安いところで誰も引き取り手がいないとか、遠方なので皆さんが放棄されるとか、なんかそういうことをイメージしているような気がするんですけども。という意味では伊丹市の空家等の活用というのと除却した後の跡地の話はいるのかなっていうのもあるんですけども。空家等の活用だけにするわけには、いかないんでしょうか。そういう風に変えることはいけないんですか。</p>
事務局	<p>実はですね、数は少ない、実際に空地活用がどうかという部分に関しましては、やはり農村とかそういった地域とは、実情は違うとは思っております。</p>

	<p>ます。ただし、やはり除却した空家等の跡地が活用できないような物件もございまして、実は囲繞地と言われるような周りが、要は入れない土地に建物が建っているような建物もございまして。そういった意味では、その辺の土地を如何に有効活用できるかという視点は、常に考えていかないとはいけないなと思ひまして、それ以外にも、入れる道はあるんですけども、建築基準法上の接道と言われる、しっかり道の幅っていう定義があるんですけども、それに不足しているような敷地もございまして、そこらを如何に活用できるかという次元は、今のところ課題となっております。</p>
委員	<p>ちょっと、でも同じところに入っているのは違和感がありますよね。</p>
事務局	<p>ちょっと、補足させていただきます。ファイルの中の老朽空家の対応事例ということで、13年くらいかかった対応例が書いてありますけれども、その一番最後に写真を掲載させていただいております。実は、取り壊していただいてまして、更地になっているんですが、平成24年の12月に取り壊して、その後、まだ、そのままの状態、今度は雑草が生えていつている状況が実はあります。取り壊していただいて、その後、何か活用していただけたら、一番いいんですけども、なかなか、活用していただけないという状況もございまして、なんとか業界の方でも。</p>
委員	<p>こうなってしまった時に、例えば郊外の住宅地で広い敷地で、空地になったまま、たくさんありますよね。あういうものと、どう違うんですか。</p>
事務局	<p>やはり、今後は雑草の問題が出てきます。そういう中では活用していただけるような、広報活動なり啓発活動なりを展開していきたいと思っておりますけれども、所有者の事情とか、色々と誰に相談したらいいのかとか、その辺がなかなか、見いだせないのかなと思ひまして、様子を見ている状態です。</p>
事務局	<p>この場合も、結局、所有者の方には、粘り強くお願いしに行った状況で、何回もアポ取っている状況です。そんな状況の中で所有者の事情の部分が</p>

	<p>ありまして、この事情の解決を話している最中の中で、しっかりアドバイスしながら、それに対してのフォローができるということがあれば、最低でも除却していただければ、まずは危ない状況は解決されます。ただ、これも本当に数の少ない何とかお願いしたいというような一方的な思いばかりをアプローチかけて、結果的にはできたんで、もう少し、やはり、こういった部分の相談にかけては、こうできますよというようなお知らせとか、体制がしっかり整えば、もうちょっと早く動いていただけますので、その辺は、また、今後、売買をしてどうかとかその辺の状況がしっかりしたアドバイスができない状況で、進んでいきますので。行政は何分危ないものを解消していただきたいアプローチばかりで動いてますので。</p>
委員	<p>時間もあれなんですけども、例えば相続者がいないとか皆さんが放棄されたとか、そういうことって起こると思うんです。市が買い取る選択もありますよね。買い取っても、後、大変ですよ。買い取られるんですか。</p>
事務局	<p>買い取ることは今、考えていないです。一つの手段としては考えられます。まったく〇という思いは持ってないんですけども、管理の問題とか維持費の問題、後は、どの程度、どのようなものをどれだけのポイントに必要なのかが見えない状況で、なかなか、今は、積極的にこうだというのは見えていない状況です。</p>
委員	<p>それを、項目の5でわざわざ入れられているということは、そういうことも含めて考えていくことなんですか。</p>
事務局	<p>まだ、何分、行政側から考えたことで、知恵が足りない部分もあるかと思しますので、しっかり、皆さん、この協議会も含めまして、こういったことならできる、ああいったことをやればこうなるんじゃないかという部分は積極的に、ご提案いただきたいという思いがあるのと、後、これに向かって何ができるかという部分に関しては、しっかり、行政も検証をかけていきたいと思っております。実際に、一つ空地进行を寄付するといったところに関しては、事例を見ますとポケットパークという位置付けでやられているところがあります。そういった部分で、ポケットパークが本当に地域</p>

	<p>に必要かという部分の検証は、しっかり、地域にこういう部分が足りない ので、というような意見をいただきながら連携できるような内容であるな らば、しっかり、それを具体化できるような検討に入りたいと思ってお ります。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ありがとうございました。他にございますか。時間もきましたの で、今回のこの説明につきましてはここまでということで、今日は、第1 回目ということで、質問の時間もあまり取れませんでしたので、また今の 素案ですね、質問の時間が足りなかった場合、素案と資料を確認してい ただいて、事務局までFAXなりE-mail ですね、質問を提出していただ いたらいいと思います。お手元にある質問票で提出いただければと思い ます。</p> <p>それでは、事務局に司会をお返しいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>先ほど、会長から説明いただきました質問の提出に関しましては、机 上に置かせていただいております用紙を参考に提出していただけたらと思 います。</p> <p>それに関して、随時、連絡していただいて調整させていただけたらと考 えていますので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>事務局から説明いただきましたので、これで、本日の議題に挙がってい た事項は全て終了ということになりました。皆様、審議にご協力いただき まして、ありがとうございました。</p> <p>本日は、これをもって閉会といたします。</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 絵理子