

令和5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）2月9日（金）14:00～
開催場所	市役所1階 会議室101（月白）
議事 及び 議決事項	1) 空家等対策の経過等について 2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正等について 3) 特定空家等の報告について（非公開部分）
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 大宮 優
// 青山 純子	業務課長 大野 喜史
// 小野寺 仁	生活環境課長 前田 徹
// 古川 仁	
// 藤井 紹子	建築指導課主査 竹中 裕美
// 吉田 多加志	建築指導課主査 森田 浩史
// 西本 秀吉	建築指導課 石田 怜
	建築指導課 胡本 博識

事務局	<p><協議会の成立> ※委員 10 名出席 ※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> ※伊丹市空家等対策協議会条例第 2 条</p> <p><会長、会長代理選出> ※会長：岡委員、会長代理：岡本委員</p> <p><会議録署名委員の指名> ※西澤委員 藤井委員</p> <p><傍聴者を会場へ案内> ※傍聴者 1 名</p>
<p>会長</p> <p>事務局</p>	<p>それでは、議題に入ります。 議題 1 「空家等対策の経過等」について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>右上に資料②と記載している「空家等対策の経過等」をご覧ください。 昨年度の協議会以降の取り組み状況について、ご説明します。 まず 1 つ目「空き家問題を取り扱う団体との連携」について、公募型協働事業提案制度により、空き家問題を取り扱う 2 団体と連携しました。公募型協働事業というのは、市民活動団体などと行政が連携して行う事業のことでして、それぞれの団体の専門性を活かして効果が高まるように活動しています。1 つ目が「NPO 法人空き家相談センター」という団体で、平成 30 年度から公募型協働事業提案制度を採択しています。こちらの団体とは、セミナーや個別相談会を一緒に開催しています。また、市では対応できない相続といった民事的な相談にも応じていただいています。令和 5 年度、今年度から、2 つ目の「一般社団法人地方創生パートナーズ」という団体と、同様にセミナーや個別相談会の開催、市民相談対応などで連携しています。個別相談会を概ね 3 ヶ月ごとに開催することを予定しています。昨年 12 月に開催し、この 3 月にも開催を予定しています。</p> <p>次のスライドをご覧ください。空家等対策講座「お家と相続」の講座を開催しました。開催日時は昨年 9 月 1 日午後 1 時半から 4 時半まで、前半を講演会、後半を個別相談会という形で開催しています。開催場所は市役所 101 会議室で、参加者は 18 名でした。個別相談会については、参加者は 5 組 5 名でした。右側に周知方法を載せていますが、広報伊丹や市のホームページ、SNS、デジタルサイネージや各公共施設へのチラシを配付しています。</p>

次の資料をご覧ください。先程の空家等対策講座「お家と相続」の開催状況についてご説明します。講演 1 は「空き家を未来の資産にするための相続・管理テクニック」というテーマで、前半・後半に分けて NPO 法人空き家相談センターによる講演がありました。講演 2 の『お家の Life Plan』ノートを作ろう! については、「お家の将来の適正管理について」というテーマで、市建築指導課の職員が講演しました。その他にも、「なないろカード」の PR については、市地域高年福祉課がエンディングノート「なないろカード」について、啓発を実施しました。最後に個別相談会を実施し、NPO 法人空き家相談センターの相談員に対応していただきました。開催状況の写真を載せています。

次のスライドをご覧ください。空き家と相続の個別相談会を、昨年 12 月 22 日午後 1 時から 5 時まで、市役所 4 階の会議室で開催しました。定員 6 組のところ、参加が 3 組ありました。この個別相談会は、一般社団法人地方創生パートナーズと伊丹市の職員が相談員として対応しました。周知方法は、先程と同じく広報伊丹や市のホームページ、SNS、デジタルサイネージや各公共施設へのチラシの配付により周知しています。

次のスライドをご覧ください。参考に空家等対策講座や個別相談会の開催に向けて周知を行ったチラシを掲載しています。このように、市民の目に留まるようにデザインをしています。

次のスライドをご覧ください。「通報案件及び特定空家等の推移」について、昨年 11 月 30 日時点の状況をご報告します。グラフを 2 つ載せています。左側が建物、右側が草木の数字を示しています。まず左側の建物についてのグラフでは、平成 28 年から令和 5 年まで、合計 149 件の通報に対応しました。グラフのオレンジ色に塗った部分が解決した案件で、白抜き部分が未だ解決しておらず対応中の案件を示しています。合計 149 件の通報に対して、116 件解決に至っています。次に右側の草木についてのグラフでは、平成 28 年から令和 5 年まで、合計 275 件の通報に対応し、260 件解決に至っています。

次のスライドをご覧ください。先ほどの通報があった空き家のうち、特定空家等の件数の推移について示しているグラフです。こちらも令和 5 年 11 月 30 日時点の情報です。空き家法が施行された平成 28 年から令和 5 年までの通算で合計 20 件、特定空家等に認定している実績があります。グラフのハッチを掛けている部分が解決したもので、白抜きの部分が未解決のもので、これまで 20 件のうち、16 件の特定空家等が解決に至っており、残り 4 件は現在対応中です。

次のスライドをご覧ください。「空き家活用支援事業」について、こちらは空き家のリフォーム工事費に対する補助で、市の住宅政策課が実施してい

	<p>る事業です。市内の空き家を購入して 10 年以上居住する人に、改修工事費の一部を補助するという制度です。詳細は資料をご覧ください。補助対象者は、賃貸住宅または自己所有でない住宅から転居する者、その他それぞれの要件を満たした者です。補助金の額は、右側の表のように一戸建ての住宅や共同住宅など、建物の種類ごと、世帯の状況によって変わります。</p> <p>次のスライドをご覧ください。空き家活用支援事業、先程のリフォーム工事費補助の実績になります。令和 3 年度、令和 4 年度、令和 5 年度、左側の表にこれまで 3 年間の実績を載せています。右側が事例紹介で、写真上が改修前、下が改修後の写真です。このようなリフォーム工事に対して補助金の交付を行っています。</p> <p>次のスライドをご覧ください。5 番、啓発動画を紹介します。令和 5 年 1 月 25 日より、YouTube の伊丹市公式チャンネルで公開しています。空き家対策のために市が作成した「お家の LifePlan ノート」という建物管理シートの書き方講座や、空き家の適正管理に関する啓発のために作成しています。</p> <p>次のスライドをご覧ください。</p> <p><啓発動画を放映></p> <p>以上で動画の放映を終わります。建物管理シートは、市が実施しているセミナーや個別相談会等で来場された方に配布し、空き家の適正管理の啓発に努めているところです。</p> <p>以上で報告を終わります。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>以上の件について、ご質問はありませんか。初めてこの会に出られる方もいらっしゃると思いますので、グラフの見方や「この数字は何だろう」など、疑問がございましたら、何でも聞いていただけたらと思います。</p>
委員	<p>前半に個別相談会の話がありましたが、市民の方から具体的にどのような課題や問題点が出てきたか、教えてください。</p>
事務局	<p>市民の方の個別の相談内容は、今後管理をどうしていくのかなど将来の話や、相続関係の相談が多かった印象があります。</p>
会長	<p>相続関係というのは、具体的にどのような話でしょうか。</p>

事務局	例えば、不動産と現預金があって上手に分けられない、また相続で揉めているなど、弁護士が入るような相談でした。
会長	個別相談会を2回開催していますが、大体同じような内容ですか。
事務局	はい。2回開催し、相談内容は似ていました。
会長	感覚ですが、参加者が少ないように思います。
事務局	周知方法については、検討課題です。
会長	他はいかがですか。
委員	8 ページのグラフ、左側の通報案件について、うちの近所でも家が空き家になっている状況がありますが、このような場合は持ち主がわからないので、直接行政に連絡すればよいということでしょうか。
事務局	空き家で、それを見たときに心配な状況がある場合は、行政に連絡していただければと思います。
委員	自治会の方で、持ち主を探す必要はないということですね。
事務局	はい。一般的には登記簿を取れば探せる範囲までは探せると思いますが、それ以上の所有者の探索は、行政にしかできません。ただ、もし所有者の方がお知り合いで、ご近所の方が連絡先を知っていて連絡が取れる場合は、直接所有者に言った方が解決することもあるので、必ず行政の方に連絡しなければいけない、ということではありません。できればそのような空き家になる前に、皆さんで地域のネットワークを張り巡らせて、所有者が入院した場合は、息子さんや娘さんの連絡先を聞いておける環境があれば、聞いておいていただいた方が、街としてはより安全になるのかなと思います。もちろん、連絡先が分からない場合は、行政に問い合わせさせていただくと対応します。
委員	今の件、地区の民生委員は細かい情報をたくさん知っておられるので、民生委員を通じて所有者に連絡を取ってもらって、「こちらから電話してもいいですか」「連絡をもらえますか」など、個別の情報をもらうのは難しくても、繋ぎだけであれば、伊丹は結構民生委員の方がしてくれるので、活用されて

	はいかがでしょうか。
会長	<p>行政の方も、地域の方も、お互いに結構やることがありますね。</p> <p>行政の方ではデータとしては分かっている、要は「息子さんがどこにいるのか」などについては、なかなかそこまでは分からず、「地域の方に聞いて分かった」ということもありますので、住宅地を出て行かれるときなどは「ちょっとどちらへ？」みたいなやり取りがあってもいいかなと思いますが、なかなかプライバシーの問題もあって、難しいと思います。</p> <p>他はいかがでしょうか。</p>
委員	<p>感想ですが、先ほどの Youtube 動画のクオリティがあまりよくないな、と一般目線でも感じたので、広報で使うのであれば、もう少しお金をかけてもいいと思うので、クオリティを上げた方がいいのではないかと思います。空家等対策計画を拝見しましたが、中身はよくできていたと思いますので、少し動画の内容が釣り合っていない印象があり、勿体ないと思いますので、変更の余地があるのではと思います。</p>
事務局	善処します。
会長	再生回数 147 という数字ですが、この動画は市役所の入り口を入ったところに置いてあるテレビみたいなもの、そこでは流していないのでしょうか。
事務局	流していません。
会長	<p>このようなところで流したらいいと思います。また、きっとお金がかかるとは思いますが、阪急電車の端の出入口付近で流しているところもあり、どこか安く流してくれそうなところを探してはいかがでしょうか。或いは自前で流せるのであれば、市民の方がじっと待っているようなところに流したら、再生回数ももっと増えると思います。色々な場面で見ていただくために「市役所の中の待合のところに置いてあるテレビに流したらどうか」と言うのですが、Youtube は上げているけれども、意外と流している自治体はほとんどありません。</p>
事務局	できるかどうかも含めて、検討します。
会長	それに流すにしても、少し退屈な印象かもしれません。

事務局	クオリティを上げた上で、いい場所で流すことができたらと思います。お約束できるかは分かりませんが、検討します。
会長	はい。色々な場面で流していただければと思います。 他はいかがでしょうか。
委員	11 ページのリフォーム工事費補助について、およそ年度ごとに2件程度の補助ですが、そもそもこれは予算枠をどれくらい取っていて、どれくらいの補助件数を想定していますか。
事務局	予算については年間4件です。
委員	問い合わせもこれくらいの件数で、問い合わせがあった物件が実際に実現してこの件数なのか、問い合わせはもう少しあるが、なかなか要件の問題などで実現しないなど、そのあたりはいかがでしょうか。
事務局	問い合わせ自体は4件ではなく、もう少し相談件数はあります。おっしゃる通り、要件が合わない方や、どうしても事務手続き上、申請期限を設けているので、それまでに契約や家の購入のタイミングが合わない方などがいて、そのような事情で補助件数が今の数字となっています。
会長	「購入してから」という条件は、結構ハードルが高いですね。相続で親が住んでいた家に住むというのは、要件に合うのでしょうか。
事務局	空き家活用になりますので、「6ヶ月以上空いている」ことが条件になります。住んでいるところではなく、あくまでも空いているところになります。
会長	でも、購入しなければいけないですよ。自分の親の家が10年間空いていて、それを改修して住むというのは、要件に当てはまらないのでしょうか。
事務局	はい。
委員	皆さんがどこで要件に引っかかっているのか、もう少し何か要件を広げるのにネックになって高すぎるハードルがあるのであれば、運用しながらも柔軟に緩める方向に検討していただくこともあるのかなと思いました。

会長	150万円あれば、お風呂だけとか、お風呂と台所を一度には無理ですが、どちらかぐらいはできる価格だと思います。
委員	そうですね。若年世帯の方は補助率が2分の1までということで、この事例で載せているのは、台所も浴室もリフォームしているので、結構使える金額ではないかと思います。要件に満たないとのことだったので、どこか難しい点があるのかなと思います。
会長	何かありますか。
委員	10年住まなくてはいけない、などがネックではないかなと思います。
会長	10年住まなくてはいけないとは、どのように判定するのでしょうか。
委員	3年で報告しなければならないと見たのですが、そこまで厳格なのでしょうか。
事務局	「空き家対策」と合わせて「定住促進」という目的もあるため、市で補助する以上は、一定期間住んでいただきたいと思っており、10年という要件を設けています。合わせて、こちらは行政の都合ですが、県の補助事業と合同で補助している関係で、どうしても県の補助条件も満たした上で、制度の条件設定をする必要があります。ご指摘いただいたように、できるだけ使いやすい制度にするために要件の緩和も考えていますが、一方で県との制度の兼ね合いもあり、今現在、そのような条件が付いています。
会長	はい、ありがとうございます。中古市場が動いてないという話はないでしょうか。
委員	はい。ないです。
会長	中古市場は一応動いていることですね。ありがとうございます。他はいかがでしょうか。
委員	話が戻りますが、先ほど「セミナーの参加者が少ない気がする」とおっしゃっていたのですが、他市はどれぐらいの参加があって、どんな報告や周知活動をされているかご存じであれば、教えていただきたいと思います。

会長	<p>空き家対策でPRをたくさんしている市には、「空き家と聞いたら市に電話」というぐらいに、何でも電話がかかってくるそうです。相談会を開催すると多数来られるので、申し込み制でなければ対応できないために、申し込み制にされています。先に進むところを市の方で持っている場合は、相談の中から実際に活用される物件が出てきたり、解決したりします。きっと、伊丹市は先に進むところをNPOなどをお願いしなければならないので、色々な手続きが色々な人たちを渡っていくと思います。普通はそのように色々な人たちの手を渡っていくのですが、頑張って流通促進をやっている市は、それらを市で全部一辺に引き受けているので、相談者は同じ説明を何度もしなくていいこととなります。そのように、次に繋いでいくということを一生涯懸命やっている市は、参加人数が多いですね。</p>
委員	<p>そうなのですか。その周知活動というのは、伊丹市がやっているのと同じ感じですか。</p>
会長	<p>生駒市の例ですが、今度の次の号も市報が空き家特集です。私も出ていて、原稿を昨日チェックしました。「流通促進会議」というプラットフォームを作っていて、「そこに相談してくれたら解決します」と色々な取り組みをしていて、そのことを市民も知っているなので、広報で特集すると、一度に大変な数の相談が来るそうです。空き家の相談だけではなく、「これから空き家」の相談も来るということでした。同じ住宅地としては、生駒市が一番流通化するために頑張っていると思います。生駒市も伊丹市と同じように特定空家等がほぼ無いような所であり、日常的な問題はほぼ無いので、貸す気のない人をどれだけ貸す気にさせるか、ということについて頑張っています。移住促進と一緒に、広報を相当頑張っているようです。</p> <p>他はいかがでしょうか。</p>
委員	<p>空き家対策について、伊丹、川西、宝塚、猪名川などで実施されていますが、その中で引っ越しが多く、宝塚は観光の街で多い、伊丹は動かないなど、色々な特徴があって、引っ張り合いが多いのかなという気がします。50年代、60年代で結構地方へ行ったりしていましたが、最終的には地方に行かないという人が増えてきています。</p>
会長	<p>伊丹市から動かない、ということでしょうか。</p>
委員	<p>あまり伊丹市から他へ動く人が少ないですね。</p>

<p>会長</p>	<p>そうですね、安定した町ですよ。そのようなところは、次々に新しい施策を頑張っていたいただければと思います。次の集合住宅の施策を出したりなどしている自治体も結構あります。</p> <p>私の方から、このグラフの読み方を教えてください。おおよそ分かっているのですが、例えば 8 ページ目の「通報案件及び特定空家等の推移」のところで、通報案件について、各年度でこれだけ通報があって、解決したのはこれだけという数字が読めるグラフがあるのですが、足しこんで最後に未解決の合計が 33 件と書いてあるということは、解決しているのはその年ではなくても、この中に計上されているわけですね。だから、平成 28 年の未解決物件が今解決されたら、この平成 28 年の数が減るという形になっていて、これをずっと足し込んでいるということでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。</p>
<p>会長</p>	<p>通報件数を確定して、解決したらそこから数字を触っていくということですね。平成 28 年で言うと 14 が変わらないままでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい、平成 28 年に通報があった件数が 14 で、その解決具合について色塗りで表現されています。</p>
<p>会長</p>	<p>解決したのはその年ではなくて、今でもいいということですね。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。</p>
<p>会長</p>	<p>ということは、今年は 13 件通報の電話がかかってきていて、10 件未解決で残っているのですが、この 10 件は何年か経つと減っていくということですね。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい、そうです。</p>
<p>会長</p>	<p>というような経緯が今までもあった、ということですね。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。解決するまでに少し時間がかかるので、平成 28 年や平成 29 年など、前に通報があった案件については比較的解決していています。</p>
<p>会長</p>	<p>だから、これで見ると 3 年ぐらい経ったら解決するかなというような、気長にというか、時間がかかるということですね。</p>

事務局	はい。
会長	それに対して、草木はそんなに時間はかからないかと思うのですが、結構残っているなと思っています。枯れるなどで、勝手に解決したものもありますよね。
事務局	草木の場合、まずそのグラフの見方で申し上げますと、右側が草木になりますが、平成 28 年から令和 2 年までは未解決は 0 です。先ほどの説明の通り、何年かかけて解決していったケースもあるので、平成 28 年のケースが令和 4 年によろやく解決したというようなケースも当然あります。現時点で令和 3 年は 4 件未解決、令和 4 年は 3 件未解決、令和 5 年は 8 件未解決についても、これからも解決に向けてアプローチしていくところです。時間がかかる要因は、建物も草木もおそらく同じだろうと思いますが、相続の関係で揉めているなどで、「今までずっとお兄ちゃんの代わりに草を刈ってきたけれども、お兄ちゃんが何にもしてくれないから、私ももう何もしませんよ、お兄ちゃんに言ってください」というようなケースも結構あります。「すみませんが、ちゃんとご兄弟でお話してください」というようなお話をした上で、最終的に売却とか、どちらが管理するというのが決まれば、解決していくような傾向が多いです。
会長	分かりました、ありがとうございます。令和 5 年でいうと、実際に電話がかかってきたのが 34 件というのではなく、1 つの案件に関して電話はもっとかかってきているのでしょうか。
事務局	そうですね。今年の合計が 34 件ですが、お電話での問い合わせはもっとあります。
会長	1 つの物件に対して、近所の何人かから電話がかかってきたり、何人も、何回もかけてきたりということもあるので、これは物件ごとで数えている、ということですね。
事務局	はい。
会長	このような読み方をします。他はいかがでしょうか。 ご意見を含めて、よろしく申し上げます。 もう 1 点、3 ページの空き家問題を取り扱う団体との連携というところで、

	これは少し先の話になるのですが、支援法人に認定はするのでしょうか。
事務局	来年度の中間検証の時にその点も議論していこうと思っています。今のところは指定しない方向で、と思っています。
会長	はい。連携している団体を既に持っている行政はそのような形の対応で、そうではないところは、選定するための基準を作らなければ、ということで進めています。何でそのようなことをやるのか、と私も思っていました。連携しているところがない行政は、「これから申し出てこられたらどうしよう」ということで準備されているようです。 他はいかがでしょうか。ここにおられる方、エンディングノートは皆さん見られましたか。
事務局	新しい委員には、説明にお伺いして、お渡しするようにしています。
会長	他はいかがでしょうか。よろしいですか。厳しいご意見もありましたので、よろしく願います。では、また思いつかれたら、その時にお話していただけたらと思います。 では、次の議題に移ります。議題2「空き家等対策の推進に関する特別措置法の改正等」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。右上に資料③と書かれた「空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」をご覧ください。今回、空き家法が令和5年6月に改正公布、昨年12月13日に施行されています。概要についてご説明します。まず背景については、右側に「空き家の発生」から「管理不全」、「特定空き家等」、と書かれており、状態がどんどん悪くなっていきます。これまでの空き家法では、特定空き家等になってからの除却に対して注力しているような法文構成になっていましたが、今後空き家が増加する見込みであるということで、特定空き家等に至るまでの中間の段階で「管理不全空き家等」という概念を作り、管理不全に陥る前に有効活用を図れないか、管理不全に陥ってからは劣化の防止ができないか、ということで法律が改正されています。 その次、赤い枠で囲んだ「法案の概要」について、「所有者の責務」が強化されました。具体的には、これまでは国と県と市が空き家法に基づく計画を作り、都道府県から市へ支援するなど、国、県、市の責務について書かれていましたが、今回、所有者が自治体の施策に協力するといった努力義務が課されるという改正がありました。

次に、その下のオレンジ色の枠で囲んだ「1. 活用拡大」について、大きく3点あります。1点目は「①空家等活用促進区域」の指定です。指定した区域では、用途変更や建替えが容易になります。従来、建築基準法の中で「用途地域」といって、このエリアにはどういったものが建てられて、例えば駅前では大きな店舗が建てられたり、郊外では戸建住宅寄りの建物しか建てられない、といったことが決まっていますが、空家等活用促進区域を指定することで、例えば一戸建てしか建てられないような地域でも、お店を建てやすくしたりなどができます。また、「建替えの促進」について、建築基準法の中で「接道要件」というものがあり、敷地が道路に一定の長さで接していなければならないという基準がありますが、その基準を満たさないと建替えができないような空き家が残り続けてしまうので、接道要件を満たしていない空き家に対しても建替えがしやすいように法が改正されています。さらに、市区町村長から所有者に対して、指針にあった活用を要請できるようになりました。2点目は「②財産管理人による所有者不在の空き家の処分」ができるようになりました。「財産管理人」とは、本来管理すべき人がいなくなったところで、その人に成り代わって管理する人になります。要は、所有者が亡くなって相続人が不存在になったような空き家に対しても、家庭裁判所の方に申し立て、管理人を選任して空き家を処分できるようになりました。3点目は「③支援法人制度」について、「空家等管理活用支援法人」が法律に規定されました。指定されると、空き家を活用するためのアドバイスや所有者の搜索など、活用に向けて市民に対してアドバイスができるような法人を指定できるようになりました。所有者への啓発や、市町村から情報提供を受けて相談対応などができるようになりました。また、法人が市区町村長に「財産管理制度を利用したらどうか」という提案ができるようになりました。

それから、青色の枠で囲んだ「2. 管理の確保」について、1番目の「①特定空家化を未然に防止する管理」について、これまであった「特定空家等」の前段階で「管理不全空家等」という概念が規定されました。特定空家等が周囲に悪影響を及ぼす恐れのある危険性の高い空き家であることに対して、その前段階の、管理が行き届いていない、写真のように窓が割れているような空き家で、今後特定空家等になることが予見されるような空き家を管理不全空家等に指定して、指導・勧告ができるようになりました。そして、管理不全空家等に認定され、勧告を受けたものについては、特定空家等と同等に固定資産税の住宅用地特例、最大で6分の1と書かれていますが、この適用が解除されます。2番目の「②所有者把握の円滑化」について、市区町村から電力会社等に情報提供を要請できるようになっています。緑色の枠で囲んだ「3. 特定空家等の除却等」の「①状態の把握」について、

	<p>こちらは市町村長に対して、特定空家等についての報告徴収権、現状どうなっているのかを所有者に報告を求める権限が与えられました。「②代執行の円滑化」について、命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度が創設されました。従来の空き家法では、特定空家等に認定をして指導・勧告・命令と順に措置を進めていく必要がありますが、命令する時間もないようなものに対しては、代執行できるようになっています。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は確定判決なしで徴収できるようになっています。「③財産管理人による空家の管理・処分」について、市区町村長に選任請求を認めて、相続放棄された空き家に対応できるようになっています。以上で説明を終わります。</p>
会長	<p>ありがとうございました。資料 3 の説明をしていただきました。これは国が出している資料です。質問等ございますか。</p>
委員	<p>「1. 活用拡大」の「②財産管理人制度」について、「民法上の利害関係人」とはどこまでの人のことを指しますか。例えば、親族であれば分かりやすいのですが、近所で普段お付き合いのあるような人が範囲に含まれるのか、など教えていただきたいです。</p>
事務局	<p>専門ではないので細かいことは分かりかねる部分がありますが、裁判所に申し立てて、その裁判所が認めるかどうか、というところがあります。例えば、空き家が倒れ掛かりそうになって、その横に住んでいる方などが考えられます。</p>
事務局	<p>おそらく建物が倒壊しかけていて、その隣で実際に被害を被っている人が裁判所に財産管理人制度を申し立てることはできると思いますが、通行などにあまり関係がない方は、通常は財産管理制度を申し立てできないのではないかと思います。あとは、市区町村長が倒れ掛かっている空き家に対して財産管理制度を申し立てできることが、法改正で明確になったと思います。今までもはっきりと書かれていなかったのに、やっていいのかわからない状態でやっている自治体があったようですが、法律ではっきり「市区町村長がやってもいいですよ」と書かれましたので、倒れ掛かっている建物に対して、財産管理人制度を市区町村長が利用できるようになりました。</p>
委員	<p>補足します。「利害関係人」というのは、このようなところに書かれているのは、もちろん「法的な利害関係」ということを指し、事実上の関係が知り合いだから、などではなく、法律上の利害関係が必要です。ただ、「利害関</p>

	<p>係人」としか条文に書かれていないので、どのような法的な関係があれば利害関係人と認めてもらえるのかということは、申し立てされた裁判所の判断になり、家裁や、今地裁なども新しくできたばかりですが、裁判所が公的な利害関係があると認めてくれるかどうかというのは、やってみないとわからない、ということは時にはあります。以前に市区町村長の選任請求権がはっきり書かれていなかったときは、市区町村長も利害関係がある利害関係人として、特定空家等の財産管理人に申し立てをしている事例があり、経験的にはどのように引っ掛けるのか、というのは色々議論があります。分かりやすいのは、市税で固定資産税の滞納があると、自治体が「債権者」という位置付けになるので、そのお金を回収するためにその物件を売却するか、処分してお金が出てきたらその財産の管理、のように今までの財産管理人は、要は所有者の財産全体を管理するので、決してその不動産だけを管理するわけではなかったのですが、そこに預金があったり、家を売却してお金ができたりすると、税金が回収できるので、そこに引っかけて申し立てをします。特定空家等の問題がこうやってだんだんと世の中に広まってきて、裁判所もそのニーズを把握するようになってきたので、「特定空家等を除却したい」というだけで、市区町村長の申し立てを利害関係として認めて通していた裁判所も最近あったと思います。そのような事案であれば、予納金を定額にするなどが典型的であったかと思います。あとは、「買いたい」という購入希望者側から申し立てるということも、多分利害関係として認められる例に入っていたと思います。それは手続きや予納金など色々ありますが、それをしてでも自分が買いたい場合は、そのような申し立ての仕方があったかと思います。利害関係というのは、そのような感じで法的な利害の関係があるという話でした。</p>
会長	なかなか難しいですね。
委員	そうですね。皆さんイメージが分かりにくいということで、なかなか難しいですね。
会長	<p>一部改正なので、これも今までにあった法律に対して、色々なことを各市町村でやっていた中で、「うまくいかない」ということを国に申し立てて実現していくということなので、「もうやっているよ」という市町村も結構あり、「先にやってしまったので、後からこんなこと言われても困っている」という市町村もありますが、滞りなく空き家が解消できるように、改正が行われているということです。</p> <p>よろしいですか。こちらの方も、またお気づきの点がありましたらどうぞ。</p>

<p>事務局</p>	<p>また、後程質問いただいても結構です。 それでは、議題 2 の資料 4 の説明を引き続きお願いします。</p> <p>はい、ご説明します。右上に資料 4 と記載している「管理不全空家等・特定空家等と管理指針の基本的な考え方」をご覧ください。「特定空家等」に加えて「管理不全空家等」という概念が規定され、これらにどのような違いがあるのか、ということが管理指針に示されたので、簡単に概要をご説明します。特定空家等に至るまでに「避けるべき事象」がこれまで通り複数あります。特定空家等については、「保安上危険となる恐れのある状態」、「衛生上有害となる恐れのある状態」、「景観上悪化となる状態」、「その周辺的生活環境の保全への影響」という 4 つの観点があります。どの程度切迫性があるのか、危険性があるのかというところで、その右側に書かれている、例えば「建築物等の倒壊」や「擁壁の崩壊」など、それぞれの項目に対して、損傷具合に応じて規定されていました。その中で、「管理不全空家等の状態」と「特定空家等の状態」について、水色の吹き出し部分に書かれています。このように、例えば「建築物の 20 分の 1 を超える傾斜」など、それぞれ項目に応じてどの程度損傷していれば管理不全空家等なのか、特定空家等なのか、ということが示されています。右側に管理指針について赤囲いしていますが、どのようなところを点検して、どのように措置をしていくのか、管理の方法などが書かれています。例えば「建物の傾き」や「屋根の変形」がないか、ということに注意して、補修などの措置をしていきましょう、ということが書かれています。基本的には従来の特定期空家等の基準は変わっていないのですが、管理不全空家等について規定されたため、表現が一部変更されています。次の「管理不全空家等の参考基準、管理指針（案）」について、こちらも国土交通省が公表している資料になりますが、例えば「屋根葺き材の飛散」や「立木の倒壊」、「汚水等による健康被害」など、それぞれの「避けるべき事象」に対して、一番右側が「あるべき管理の姿」で、一定の頻度で屋根葺き材の点検・補修等を行います。左に進むにつれて、空家等の状態が悪化している、管理不全の状態として「屋根葺き材の破損等」、特定期空家等の状態として「飛散の恐れがあるほどの著しい屋根葺き材の破損等」のように、参考基準が示されています。この資料は、立木や汚水についても、それぞれ示されています。</p> <p>次の資料の説明に移ります。右上に資料⑤と書かれている資料をご覧ください。管理不全空家等及び特定期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、国で示されているガイドラインの抜粋になります。こちらは分量が多いので、一部を説明します。別紙 1 で、保安上危険に関して参考となる基準が 3 項目あります。先ほどの資料の中の、避けるべき</p>
------------	--

	<p>事象、要するに保安上危険な項目として4つあり、その項目ごとにどの程度傷んでいれば特定空家等なのか、管理不全空家等なのかという基準が示されています。一例では、「(1) 建築物」の「特定空家等」については、倒壊の恐れがあるほどの著しい建築物の傾斜や、倒壊の恐れがあるほどの著しい屋根全体の変形または外装材の剥落もしくは脱落、一方でその下に「管理不全空家等」の例が示されており、屋根の変形または外装材の剥落もしくは脱落、全体なのか部分なのか、少し程度の違いを表現されているかと思えます。今後、対応中の空き家について、この特定空家等に該当するのか、管理不全空家等に該当するのかをふるいにかけていくための指標が示されています。「建築物」の他にも「擁壁の崩壊」や「部材の落下」など、項目ごとに管理不全空家等と特定空家等の指標が示されていますので、今後この指標を活用しながら対応していきたいと思っています。資料4・5について、説明は以上になります。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。 それでは資料4・5について、ご質問はございませんか。</p>
委員	<p>行政が空家等の所有者を呼んで、「空家等がこのような状態になっていますよ」ということを伝えて、了承みたいな形を受けて、前に進めるということでしょうか。</p>
事務局	<p>基本は、まず通報受けたら空家等の所有者を探して、「放置されて傷んだ状態になっていますよ」という旨のお知らせを送ります。管理不全空家等が始まる前から、所有者がすぐに直していただけたらそれで問題解決で、直さない状態、近隣に迷惑かけるような状態であれば、問題がありますね、という話になります。通報があったらすぐに管理不全空家等や特定空家等に認定していく、ということではございません。</p>
会長	<p>これは行政側が判断して所有者に通知するので、所有者がそれを見て認定されるのかを考える、ということではないですね。</p>
事務局	<p>はい、そうです。</p>
会長	<p>所有者は普通に管理してもらったらそれでいいだけで、管理不全の状態の程度を定めて、少しでも早めに勧告できるように、ということですね。</p>
事務局	<p>はい、そうです。</p>

事務局	法の立て付けは、行政が特定空家等を認定する形になっていますので、行政庁が判断する指標です。
会長	はい。それでよろしいでしょうか。
委員	はい。
会長	他はいかがでしょうか。 これは、今日このように市で説明をしていただいて、そして来年度それを伊丹市の計画にどう落とし込んで計画の改定をしていくか、ということですね。
事務局	はい。
会長	ということなので、「あの時説明を聞いたけれども、やっぱりもう一度説明してほしい」というのはいくらでも言っていただいてもいいですよ。 このような感じになりますので、全部理解することはなかなか大変だと思います。少しずつでよいと思いますので、理解していただければと思います。よろしいでしょうか。 それでは、議題2の資料6の説明をお願いします。
事務局	はい、ご説明します。右上に資料6と記載されている「伊丹市空家等対策推進委員会設置要綱の改正について」をご覧ください。 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が昨年12月13日に施行され、管理不全空家等に関する規定が新設されました。今後は特定空家等と同じような流れで指導・勧告等措置を進め、改善に向けて動いていく予定ですが、一部課題があるので報告します。緑と黄色と橙で、現状と課題と対応を示しています。現状、特定空家等の認定をするにあたり、伊丹市空家等対策計画に規定しています。計画に基づき、伊丹市空家等対策推進委員会設置要綱を策定しています。「伊丹市空家等対策推進委員会」というのは、「市役所内で組織する、各担当の課長級の会議」であり、その庁内会議にかけて、特定空家等に認定するか、しないかを協議しているのが今の状況です。管理不全空家等については、今のところ空家等対策計画を改正しておらず、要綱も改正していないので、特定空家等のような認定をするための規定はない状態です。課題として、管理不全空家等の認定に関する事項の計画への位置付けは、次年度以降の空家等対策計画の中間検証及び改定に

合わせて行っていく予定です。要綱自体は空家等対策計画に基づいて作成しているため、本来であれば計画の改訂と要綱の改正というのは同時に進めていく必要がありますが、計画を改訂する場合、空家等対策協議会で議論していただくなど、一定期間を要することとなります。一方で、空き家法は既に施行されており、法的には管理不全空家等に対する措置ができるようになっていまして、管理不全空家等の認定に関する事務を遅滞なく進めたいというところで、課題に挙げています。対応策として、計画の改訂については次年度進めていきますが、先立って伊丹市空家等対策推進委員会設置要綱を改正していきたいと考えています。参考に、要綱改正案の新旧対照表を載せており、左側が現行の要綱、右側が改正案になりますが、赤字で管理不全空家等の認定に関する措置ができる旨を示しています。こちらが空家等対策計画の中身ですが、一番下に 10 ページと書かれている資料、先ほどのカラー資料の 2 ページ後になりますが、「(2) 特定空家等の判断」というところを計画に位置付けています。特定空家等に該当するか否かの判断については、国が定めたガイドラインに沿って、空家等対策推進委員会に諮って慎重に行うものであると示されています。一番下の赤囲いが改正案になりますが、管理不全空家等の判断についても、特定空家等と同じように国が定めたガイドラインに照らし合わせて、空家等対策推進委員会に諮って慎重に行うということで、計画に位置付けようとしています。こちらについては、1 つ前に戻って「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」で、管理不全を未然に防止するというところから、4 番に載せようと考えています。11 ページの「表 6-1 措置に関する業務の基本的な流れ」の中の、中央の列の「特定空家等の判断」について、こちらが現行の計画で、特定空家等と判断してから、指導、勧告、命令と、どんどん下に措置が進んでいきます。その中で、特定空家等に認定するかどうかについて、右側で示しているように、空家等対策推進委員会による審査を行ってから判断していますが、管理不全空家等の判断についても、同じようにできるように要綱を改正します。1 つ先のページに進んで、右上に資料 7 と書かれている「特定空家等／管理不全空家等に対する措置のフロー図（案）」をご覧ください。こちらが先ほど見ていただいたフロー図の変更案になります。本来であれば、左側の黄色で示しているように、把握したあと、特定空家等に認定して指導、助言と措置を進めています。改正空き家法が、令和 5 年 12 月に施行されて、管理不全空家等の概念が規定されました。中央の赤い点線で囲んでいる管理不全空家に認定して指導、勧告していくという事務の流れを法改正により追加しました。こちらのように、計画改定に先立ち、要綱を改正して事務を進めてきたいと考えています。資料 6・7 の説明は以上になります。

会長	資料 6・7 について、質問等がありますか。
委員	要綱の改正をいつから実施しようと考えていますか。
事務局	この協議会が終わり次第、改正の作業に入っていきたいと考えています。
委員	課題の説明で「事務を遅滞なく開始したい」というのは、要綱の改正が終わったらすぐに事務を進めるという意味でしょうか。スケジュール感が分からなかったなので、質問しました。
事務局	はい。市長決裁が終わり次第、速やかに法律で規定する管理不全空家等を認定できる体制を整えていきたいと考えています。
会長	これが整えば、来年度、私たちが協議ができるという形を作っていくということですね。
事務局	はい。協議することで、こちらの事例も溜まっていきます。
会長	今のままだと、管理不全空家等のことについて、全然触れておらずに扱えないので、扱えるようにまずは要綱を改正するということですね。よろしいですか。
委員	はい。
会長	それでは、次の資料 8 の説明をお願いします。
事務局	右上の資料 8 と書かれている「伊丹市空家等対策計画（第 2 次）中間検証及び計画改訂 スケジュール（案）」をご覧ください。来年度行う空家等対策計画の中間検証のスケジュールを載せています。来年度は 3 回、協議会の開催を予定しています。緑色で示している部分、第 1 回目は 6 月中旬頃の開催を予定しており、運営規程や計画の中間検証及び改訂版（素案）について、諮問したいと考えています。あとは、現状と課題の報告になります。第 1 回目の諮問についてご意見等あれば、第 2 回目は 8 月下旬頃開催予定で、中間検証及び改訂案について継続して審議していただきたいと考えています。その頃には、パブリックコメントの実施要領について説明し、その承認について議論していただきたいと考えています。その後、11 月頃にパ

<p>会長</p>	<p>ブリックコメントを実施予定です。</p> <p>第3回目は1月下旬頃の開催を予定しており、中間検証及び改訂版（案）の答申をいただきたいと考えています。その後、3月に改訂版の伊丹市空家等対策計画の決裁を完了し、この計画を進めていくというスケジュールになっています。以上で説明を終わります。</p> <p>はい、ありがとうございます。この件に関してはよろしいでしょうか。</p> <p>6月の協議会で改訂案の提案があり、意見を全部出していただいて、2回目の8月に実施する協議会で案を固めて、パブリックコメントを反映して微修正しながら、3回目の協議会で答申するという予定になっています。よろしくをお願いします。</p> <p>では、次の議題に移りたいと思います。</p> <p>議題3の「特定空家等の報告について」は、個人情報を含む議題になることから、伊丹市審議会等の会議の公開に関する指針第3条の但し書きの規定に基づき、非公開としたいと思います。</p> <p style="text-align: center;">～ 非公開 ～</p>
<p>会長</p>	<p>時間が過ぎてしまいました。これで終わりたいと思います。ありがとうございました。それでは、事務局に司会をお返しします。</p>
<p>事務局</p>	<p>長い間ご審議いただき、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。</p> <p>次回の協議会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、よろしくお願いいたします。</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、ありがとうございました。</p>