

平成30年度（2018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30年（2018年） 11月8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
	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
〃 榎木 光夫	建築指導課副主幹 巽 正樹
〃 荻埜 敬大	建築指導課主査 元松 亮
〃 加藤 薫	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
〃 竹内 彰	建築指導課 星野 和佐
〃 吉田 良	
〃 大西 俊己	
欠席	
市 長 藤原 保幸	

事務局	「取り組み状況の報告について」説明させていただきます。 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、平成28年度から追跡調査を行っております。 今年度の調査の結果、右の表にあります平成29年度の29戸に対し、課題家屋等が建物のみが18戸から15戸、雑草等のみが1戸から0戸、建物・雑草等が10戸から4戸となり、合計19戸となっております。 新たに把握した課題家屋等についてですが、平成28年度から今年度の10月19日時点で集計したものとなっております。 課題家屋等の合計が建物で64戸、草木が107戸となっております。解決に至ったものが、建物で23戸、草木で95戸となっております。 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、新たに空家等における雑草の草刈りに対する業務紹介を始めさせていただきました。別紙1をご覧ください。地方自治法に定めております障がい者就労施設において、草刈り等ができる伊丹東有岡ワークハウス、のっくおんをHPや窓口において紹介しております。 二つ目ですが、空家等対策セミナーを行っております。詳細内容は別紙2に記載しております。平成29年12月18日と平成30年2月9日に行いました。講演テーマは「知っておきたい空家等の遺品整理・不用品処分について」と「伊丹市の空家等の適切な管理への取り組み」について説明しております。 三つ目になりますが、昨年度に引き続き、平成30年度伊丹市民フォーラム「空き家で困らないために」を9月2日に開催しております。詳細につきましては、別紙3をご覧ください。講演会と個別相談会を行い、講演会に12名、個別相談会に2名の参加がございました。講演テーマは「空き家の利活用事例」「伊丹市の空家等の適切な管理への取り組みについて」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、空き家になる可能性があるので前もって考えておきたい」、管理活用としての主な意見は「3年以上前から空き家となっている借家を所有している。傷んできている。」「親の所有している空き家。大阪府北部地震で塀がなお一層傾いた気がする。」周辺空き家としての主な意見は「近所で空き家が多くなり、街がスカスカになってきた。」といったものがございました。
-----	---

	次に四つ目ですが、別紙4をご覧ください。第34回伊丹市シルバーフェスティバルでパネル展示を行いました。住宅の耐震化と併せて行いまして、空家についての相談者は2名となっております。 五つ目になりますが、別紙5-1となります。昨年度に引き続き、固定資産税納付通知の封筒の空き部分へのコメント記載と、併せて、同封されております別紙5-2、A3の「平成30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。 最後に六つ目のふるさと寄附の項目についてでございますが、別紙6をご覧ください。平成30年度伊丹市ふるさと寄附のメニューに家事援助サービスと草抜きがございます。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や草抜きなどを、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。 続きまして、空家等の利活用の庁内の動きになります。別紙7のとおり他部局からのものでございます。 介護保険課より「空き家等を活用した地域の居場所づくりを推進している。しかし、地域から得られる空き家等の情報は乏しいため、空き家調査により得られた情報を活用することで、活動の拠点となりうる場所の把握を行いたい。」 道路建設課からは、「都市計画道路の整備によって転居が伴う権利者等から、引き続き当該地区に残留したい旨の要望が多数寄せられたことを受け、既成コミュニティへの配慮のため空き家の活用促進を今後検討するにあたり、空き家調査で得られた情報を活用したい」となっております。いずれも空家法に抵触しない限り情報提供し対応したところでございます。引き続き利活用のニーズ把握を行っていきたいと考えております。 以上で、報告を終わります。
会長	ありがとうございます。この件に関しまして、ご意見、ご質問ございますでしょうか。
会長	資料①「取り組み状況報告について」の(2)新たに把握した課題家屋等についての草木の課題空家等戸数が107戸とありますが、95戸解決と多数なっております。これは、対応をして解決に至ったのか、あるいは

	季節の経過とともに問題が無くなったのかどちらでしょうか。また、どのような段階で解決としているのでしょうか。
事務局	基本的には環境クリーンセンターの職員が所有者を探し、その所有者に草木の状況をお知らせしております。そして、所有者が草木を刈って、その後、環境クリーンセンターが状況を確認しているのが主なものになります。
会長	分かりました。では、このような課題は時期が来れば再発するかもしれませんね。これは、台風による相談は含まれているのですか。
事務局	草木の課題空家等については、あまりなかったと聞いております。
会長	大木が折れたとかはなかったのですか。
事務局	聞いておりません。ただし、建物については平成 30 年度の課題空家等戸数が 28 戸ありましたが、そのうち台風 21 号による相談案件は 22 戸ありました。
会長	それについては、解決はしておりますか。
事務局	順次対応しているところです。
会長	他に質問ございませんでしょうか。
委員	昨年に引き続き、固定資産税の納付書に空家等啓発の内容を記載されたということですが、昨年度の協議会では、この固定資産税納付書と同封する資料をこれ以上盛り込むことは難しいという話を聞いたのが私の記憶でした。他の自治体では、固定資産税の納付書の他に空家等のことに特化したチラシ一枚を同封している自治体がいくつかあります。神戸市や西脇市、多可町がしていると聞いております。伊丹市に関しては本年度の取り決めについてどのようになっているのかお聞かせください。
事務局	昨年度と同じになりますが、チラシ等を別に同封するのは難しい状況です。しかし今、他市の事例も聞きましたことから来年度に向けて税部局と協議していきたいと思います。

	当初は折込みチラシ等を一枚入れたかったのですが、資産税課が発送しているにもかかわらず建築指導課からの手紙が入っていて紛らわしいとか、他の部署も建築指導課と同じ様に手紙を入れたい意見もあり、手紙が何通にもなってしまふことなど、折り合いがつかなかったため、本年度においても現状の様になっています。引き続き、良いものは取り入れていきたいと思っております。
委員	他市においても、各課との調整があったかと思しますので、行っている市の事例を参考にするなどして進めていただきたい。 続きまして質問ですが、(1) 取り組み状況報告について(2) 新たに把握した課題家屋等について、本年度に課題家屋等として認識した28件のうち22件は台風21号による相談案件としていますが、この中で緊急を要して何か対策を講じる必要性のある空家等がありましたか。
事務局	瓦が飛んでいたりしていましたので、落ちて当たると危険な状況のものがございます。 ただちに除却する必要があったり、屋根に大穴が開いたりという様な、急を要して対応しなければいけない案件は台風の被害の中では無かったという認識にあります。ただ、瓦が落ちて民家に入る等したため今後が心配といった相談案件はあり、解決に向けて対応しているところです。
会長	ただいま2つの質問がありましたが、1つ目の質問について、私も固定資産税の納付書に記載の空き家啓発文章が役所らしい硬い文になっており、「空家等の推進に関する特別措置法」というような淡々と書かれた文は、一般の方にはなかなかかわからないと思います。「空き家で困らないために」とか一言わかりやすく書いてあると少し目に留まるのではないかと思います。 台風による相談案件の内容について質問します。台風により、相談者が隣の空家等から実際被害を受けたという方もおられるかと思いますが、それよりも、ご近所の方が、隣の家が壊れかかっているのを見ると、そのことを所有者等に伝えてあげたいと思って伊丹市に連絡した方が多かったのではないかと思います、いかがでしょうか。
事務局	どちらかと言えば、台風で道路や自分の敷地にモノが落ちてきて、どこに連絡すればよいのかわからないという問い合わせが多いです。最近、近隣でも空家等所有者等の連絡先を知らない方が多いので、自ら空家所有者

	に伝えられず、市に相談される方が多いです。
委員	台風のこと絡んで質問です。 他市においては、独自で空家等に関する条例を定めている場合に、よく入る情報として緊急安全措置を入れている場合が多いかと思います。 今回、大きな台風によって多くの課題家屋等があったと思いますが、緊急安全措置についてなんらかの動きがあったりするのでしょうか。
事務局	緊急安全処置というものが周りの市であります。今回の台風においても民事的な解決があったり、部分的なところで直ちに安全措置というまでのレベルのものは無かったのかと認識しております。あと、引き続き応急処置の必要性については、他市先進市の条例を見ながら有効性や代執行との境の課題を研究していかなければいけませんので、引き続き研究を進めていきたいと思っております。今回の台風に限っては、今のところ必要性は無かったと思っております。
会長	ストックの状況といいますか、敷地、建物、道との状況の違いのためか、安全処置が必要な市もあれば、ほとんど必要無い市もあり、はっきり違っていることを実感しております。伊丹市は敷地が比較的ゆったりしているためではないかと思っております。
委員	私は普段、会社で賃貸物件を管理しているのですが、この台風21号による相談件数については、比較的少ないと思いました。私の会社には70件80件の連絡が来ました。ここで、現場から見た懸念材料としましては、昭和40年代や昭和50年代初頭に建てられたような家屋については、昔の瓦がよく使われているのですが、かなりの家屋について一部屋根が飛んだり、落ちたり、ずれたりという緊急の電話が沢山入りました。対応としてはブルーシートを張ったりして完了しているのですが、当社でも屋根に関する電話をもらって完全な解決に至っていないものが半数以上あります。その根本の原因は屋根屋さんが非常に少ないことです。今年は地震もあり、その問題が解決してないうちに台風20号、21号と立て続けに来たため、職人と材料が足りていない現状があります。昭和40年代に使われていた屋根の材料が調達できていないという理由でストップしています。屋根から水が漏れて、建物に与える影響は非常に大きいです。今は緊急対応として、ブルーシートで対応できるかと思いますが、それほど丈夫なものではないので、これが来年、再来年とじわじわ影響が出てくるので

	はないかと思います。そうすると不動産価値が非常に落ちてしまい、処分するにあたってコストがどんどん増えてしまう状況になると思います。ブルーシートを張ってそのままの状態、もしくは屋根面が見えなかったりして気づいていない人が沢山いたり、台風21号以降、雨がそれほど降っておらず実感が無い人がいるため、伊丹市の空家等においても、来年以降に影響の出る空家等があるのではないかと思います。
会長	今回の台風で沢山の住宅が傷みましたので、メンテナンスしないと更に傷みがひどくなりますね。しかし所有者のものについて、こちらから言うのは難しいと思いますが。 空家等の利活用の要望について、こちらの表に挙げられている要望は市に実際に要望されたものだけでしょうか。
事務局	空家等の情報は取扱い注意のものになるため、内部の情報として協力できるものにのみ応じています。各課に対して地域のピンポイントなニーズに徐々に応じている状況になります。
会長	実績はありますか。
事務局	情報提供はしています。どのようなニーズがあり、どう活用されたかは今後研究したいと思います。
会長	地域で、あの空家等を使いたいけど所有者がわからないというような問い合わせが多いですか。それとも、この地域で空家等は無いのでしょうかという問い合わせが多いですか。
事務局	後者になります。
会長	セミナーやフォーラムの参加者が少ないように思いますが、収容人数や予定していた定員に対してどのような状況だったのでしょうか。そのあたりの状況をお教えてください。
事務局	まず、フォーラムは図書館ことば蔵の大会議室で行いました。約50名を予定した中、12名の参加です。続いて、ラストホール1階のエントランスでのセミナーでは椅子30脚を並べ、2回講演を行いました。一回目は7名、2回目は4名でした。サンシティホールのセミナーでは、椅子3

	〇脚を並べ、講演に7名、個別相談1名の参加となりました。座席数に対しては半分に満たないですが、興味を持って来場された方がおられる状況になります。
会長	それほど人数を集めることに対して執着していないのかなと思います。また、空家等が集中している地域等の集会場や公民館等で開催すれば、また違うのかなと思います。あまり空家等で困っている方がおられないのであれば良いですが、周知できているのであれば問題はありませんが。
委員	各フォーラムやセミナーの告知の方法はどのようなものになりますか。
事務局	チラシを各施設に設置したり、ホームページ、広報誌にのせさせていただいており、他にNPO法人の方が配信しているSNSにのせていただいております。
委員	私は確か、2年前のフォーラムに参加したことがあります、その時は自治会回覧版で回ってきて知ったと記憶しているのですが、それはやめられたのでしょうか。
事務局	その当時の資料が手元にないため、自治回覧を回したか記憶が定かではないですが、広報紙か自治回覧のどちらかの周知の方法をしております。広報紙ののせているときには自治回覧を回していないですし、自治回覧を回しているときは広報紙にはのせていない状況になっております。
委員	フォーラムの出席者数についてですが、これは何年か継続していると記憶していますが、出席者の人数の推移はどのようなになっていますか。
事務局	空家等フォーラムは平成28年度から開催させていただいており、平成28年度は24名。平成29年度は16名となっております。先ほど人数が低調という事から、地域の方で開催すれば良いのではというご意見をいただきましたが、比較的古い年代に建てられた住宅が多く、地域の方が集まるラスタホールやサンシティホールにおいて積極的に参加をしておりますが、このような状況となっております。空家等に関して困っているという相談や、今持っている空家等を今後どうすればいいのかというような相談、空家等を持っている自分は今後どうしたらいいのかという相談は多くいただいております、それに比べて瓦が落ちてきた、壁が捲れてきているか

	ら近所の方が不安にしているというような相談が多く、その対応に力点を置いている状況です。また、今の空家等は息子の代で考えてくれるだろうというような意見が多かったので、そこについて啓発を進めていきたいと思います。終活というテーマで、人生最後までをどのようにマネージメントしていくかという心配がありますが、そこに自分の家のマネージメントについても入れて欲しいという啓発内容を今後のセミナーに加えていきたいと思います。そのような進め方を NPO 法人の方々とも進めてきていますが、なかなか人数は集まっていない状況です。
会長	分かりました。ニーズの関係もありますので、必ずしも人数が多ければいいというわけではないと思います。
事務局	一つご報告があります。今年度から、まちづくり推進課が主体となって進めている協働事業提案制度という形で NPO 法人とタッグを組んでやっております。今月 11 月 30 日にはサンシティホールにて一回目の講演をやる予定です。
会長	それは利活用の内容になりますか。
事務局	講演内容は毎回変えようと思っております。今回は、その NPO 法人には不動産売買や利活用の内容の話をしてもらう予定です。
会長	市町村によって、力点を置かれる内容が違っております。丁度、伊丹市は中庸というか、困った空家等もそれなりにあるけれども、ちゃんとした住宅もあり流動化しないものも結構あると思います。私の知っている所では、生駒市があります。戸建ての住宅が沢山あり空家等が沢山あるんですが、それほど酷いものが無く、皆さん持っているものの買った値段を考えると今、売却する気にはなれず動かせない。それから、不動産屋が怖い、市役所に不動産屋を紹介してほしいとか、市役所が空家等のオーナーに相談に行き、そこから不動産屋を紹介する。プラットホームというものをやっております。そこまでやる必要があるかどうかは何とも言えず、勝手に流動化する地域は全然問題が無く、流動化しにくい地域は色々対策があるということです。伊丹市の場合は所有者も「何とかなるだろう」「売れるだろう」と思っている方が多いと思いますので、今の状況になっているのかなと思います。それぞれ、その町のやり方を模索するしかないかなと思います。

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。

署名人

伊丹市空家等対策協議会委員

委員 榎木 光夫

委員 荻埜 敬大