

平成31年度（2019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	令和元年（2019年） 12月24日（火）14時30分～16時30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	取り組み状況の報告
	特定空家等の認定等の報告（非公開）
	その他
傍聴人	1名

会議出席者

協議会	事務局
会 長 岡 絵理子	都市整備室長 木村 哲也
委 員 岩本 昌樹	建築指導課長 北野 啓二
〃 岡本 英子	生活環境課長 豊住 昭
〃 榎木 光夫	環境クリーンセンター所長 谷 茂樹
〃 荻埜 敬大	建築指導課主査 江崎 幸子
〃 三坂 友章	建築指導課 本條 裕起
〃 武田 拓也	建築指導課 星野 和佐
〃 竹内 彰	建築指導課 山口 康佑
〃 吉田 良	
〃 大西 俊己	

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年度空き家実態調査」及び通報等により把握した課題家屋について報告いたします。前回の協議会までは、一つ目に「平成26年度空き家実態調査」の課題家屋83戸を毎年追跡調査したものの推移、二つ目に平成28年度以降新たに把握した課題家屋等について報告しておりました。前者の「平成26年度空き家実態調査」の追跡調査については、課題家屋等が減ってきましたことから、平成28年度以降通報案件に組み込んで発表させていただきます。 改めまして当グラフの説明に移りたいと思います。平成26年度の実態調査から今年11月30日の時点で集計したものとなっております。上のグラフが建物の件数、下のグラフが草木等の件数となっております。青色が解決、赤色が未解決を示しております。それぞれの色の濃い色は特定空家等の件数になります。このグラフからうかがえる傾向ですが、上の建物の件数については、平成30年度は大型台風等自然災害の影響で一時的にあがっていること以外は、通報数が十数件あるいは20件程度あることであります。他には、特定空家等件数も年度ごとに一定数あります。また、薄い青色、特定空家等になる前に解決した件数が多くあり、管理不全の状態を「お知らせ」する取り組みによる効果と考えております。また、下の草木についてですが、特定空家等はなく、同じく「適正管理のお知らせ」によってスムーズに解決に至っております。 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、また、新たに兵庫県が発行した「空き家発生予防のための手引書」を掲載しております。別添資料をご覧ください。タイトルのとおり空き家発生の予防を啓発することを目的としており「現在居住している住宅が空き家になりそう」であったり「今後、空き家を所有する予定である」方を主な対象者としております。ページをめくっていただいて、ローマ数字の3ページ目4ページ目を開けていただければでしょうか。本書の読み方としては、読者の状況に応じて必要なページをめくっていただいて、それぞれが持っている空き家の困りごとに対して手引きをするものとなっております。この冊子はホームページの掲載だけでなく窓口でも配布しております。 つづいて、昨年度に続いて草刈りに対する業務紹介を行っております。地方自治法に定めております障害者就労施設において、草刈り等ができる
-----	--

	所を 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。前回の協議会以降、市内にて計4回開催しており、いずれも平成 30 年度の伊丹市公募型協働事業提案制度で事業採択された NPO 法人 兵庫空き家相談センターと協働事業で行いました。平成30年11月30日金曜日は、参加者数は講演に3名、個別相談に1名参加。講演テーマは「終活と一緒に考えよう 住宅の将来（売買、利活用等）について」。また「伊丹市の空家等の適切な管理への取組み」（伊丹市空家等対策計画）です。平成31年2月22日金曜日は、参加者数は講演4名、個別相談は無し。講演テーマは「終活と一緒に考えよう 生前整理の初歩について」です。また、「伊丹市の空家等の適切な管理への取組み」（草木の管理の仕方）です。令和元年5月31日金曜日は、参加者数は講演8名、個別相談は無し。講演テーマは「終活と一緒に考えよう 土地の境界の必要性について」と「空家等の適切な管理方法について」でした。令和元年9月25日水曜日は、参加者数は講演11名、個別相談3名。講演テーマは「相続と空き家対策～トラブルを防ぐ遺言書の書き方～」、「伊丹市の空家等の適切な管理への取組み」（草木の管理の仕方）です。 三つ目になりますが、昨年度に引き続き、平成 31 年度伊丹市民フォーラム「空き家で困らないために」を令和元年9月8日に開催しております。講演会と個別相談会を行い、講演会に8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「あなたの自宅も空き家予備軍!?～事例で学ぶ空き家対策」「空き家の適切な管理について」のテーマで行っております。こちらも NPO 法人 兵庫空き家相談センターに共催で参加していただいております。 次に四つ目ですが、昨年度に引き続き、固定資産税納付通知の封筒の開き部分と同封の「固定資産税・都市計画税についてのお知らせ」の下の方に空き家の啓発文の記載を行っております。 最後に五つ目のふるさと寄附の項目についてでございます。伊丹市ふるさと寄附のメニューに家事援助サービスや草抜き作業があり、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や草抜きを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、NTT タウンページの折込チラシについてです。別添資料をご覧ください。NTT タウンページ株式会社関西営業本部がタウンページを配布するのに、空き家の対策チラシを同封したいという申し入れがあり、兵庫県や伊丹市に内容の監修依頼があったものです。今年の10月から市
--	--

	内全域の住戸及び事業所に、部数としては約 92,000 部を配布しております。 これまでを振り返りますと、空き家のセミナーにつきましては、参加者数が少ない状況でございます。より多くの方に参加していただけるようメニュー等工夫していく必要があります。また、事業採択されているNPO法人兵庫空き家相談センターと協働し、効果を上げていければと考えております。 また、建築指導課の耐震化啓発チームが参加している小学校地区自主防災訓練では、1 小学校地区あたり 100 名ほど参加しておられるので、こちらでも空き家の啓発をあわせて実施したいと考えております。 空き家の対策につきましては、特に、予防策につながる啓発活動が非常に効果があると考えておりますので、引き続き効果のある取組みを実施し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。
委員	固定資産税納付通知書の空き家の啓発文挿入について、昨年度に空き家に関する文言についてだけでなく、挿絵を入れる、写真を入れる、スペースを設ける、別に折込みチラシを入れる等提案しましたが、今年度は変化はありますか。
事務局	変更点は、啓発文がかたい文言であったところを、わかりやすく親しみやすい文言に変えています。また、改めて資産税課にスペースの確保、あるいは税金の手紙とは別に空き家のチラシを入れられないかと打診しました。しかし、通知の目的は税ということで叶わず、引き続き当該スペースに啓発文と空き家に関する相談の連絡先を記載することで運用しております。
委員	ありがとうございます。引き続き頑張ってくださいと思います。他の自治体では、積極的にこの事項に関してピーアールしているところがありますのでよろしくお願いします。
委員	空家等対策セミナーについて、来場者数が伸び悩んでいると聞きましたが、その点について検討されている点はあるのでしょうか。

事務局	来場者数が少ない点については、NPO 法人とテーマを変えてやっていますが、セミナーが一方的な講義形式であること、空き家の問題というものは法律があって規制行政であることが要因となっていると考えています。また、自分たちの空き家がこれからどうなっていくのかなという関心は未だ少ないものと感じております。よって、皆さんに意識付けできるような、利益のあるものを提供できないかなという課題をもって進めているところです。
委員	空家等対策セミナーを昨年 11 月 30 日、今年 2 月 22 日、5 月 31 日、9 月 25 日、伊丹市民フォーラムを今年 9 月 8 日にしておりますが、日付を設定した根拠を教えてください。
事務局	セミナーはテーマを変えて 4 回行いました。どのテーマにニーズがあるのかを知りたいという思いからその様にしました。開催時期については、集中的に行うより、分散をかけることにより、来場しやすい時期を探るために行いました。その結果は、人数が少なかったため分析はできませんでした。
委員	この問題に関して、毎年のように盆の頃に雑誌で特集が組まれています。これは、お正月やお盆の時期に、帰郷した際に空き家の問題に関して親族間で話し合うことが多いからだと思います。そのタイミングでセミナーに関して認知して足を運ぶという事が出来れば、セミナーの参加者の増加につながるのではないかと思います。また、その帰郷を睨んで、その前にセミナーをするのも一つの手かだと思います。次年度以降は、そのような事項の選定についても気を配っていただければと思います。私は、個人的には弁護士をしているのですが、やはり正月明けや盆明けの時期に、相続の問題に関する相談が増えてくるのかなという気がしておりますので、空き家に関しても近い状況があるかだと思います。ぜひ、ご検討いただければと思います。 伊丹市建築指導課では、独自に行っている空き家の除却助成があると思います。それ以外にも、庁内には空き家に関する補助金がいくつかあると思います。それら補助金について、統合している資料というのがありますでしょうか。

事務局	前回もご意見をいただいておりますが、特に空き家に特化したものはありません。空き家に関する事業といえば、除却助成事業があります。特定空家等で指導し、除却をしないといけないものに対して解体費を補助するものです。それ以外には、耐震化補助事業があります。空き家になる前に耐震化を促進します。また、課は異なりますが、転入促進事業があります。3 世代同居などを目的とするもので、空き家を抑制する効果があるかと思います。 これらは、それぞれ所管している所で案内していることと、ニーズの違いがあるので、ひとまとめに啓発するような資料は作っておりません。ただ、それぞれ3 事業においては建築指導課窓口でチラシをすぐに配れるよう用意して啓発しておりますので、対応はできていると考えております。
委員	一つまとめたチラシ等があり、それを持って帰ることが出来れば、わかりやすいのではないかと思います。また、ホームページ等でも空き家の問題に関するページがあると思います。そこに、今おっしゃられた3 事業等について特集を組む等して、補助内容や条件を盛り込んでいただければ、啓発活動が良いものになるのではないかと思います。
委員	先ほど、セミナーの来場者数に関する報告があり、テーマの内容や開催時期によって数が異なるということでした。私自身も空き家相談センターをやっており各地でセミナーを開催しております。その中で、他市では自治会に回覧版や文書を送って配布することにより、来場者数が増えている実例があります。来年度は、自治会に協力をしてもらい、配布することを検討できますでしょうか。
事務局	検討させていただきたいと思います。自治会の協力が得られるかどうかという課題がありますが、検討したいと思います。また、他の広報活動についても、良い手段があれば教えていただきたいと思います。
委員	提案ですが、伊丹市に空き家があり、隣の市に所有者が住んでいる場合があると思います。セミナーのチラシを隣の市に置いたり情報共有することによって、よりお互いのセミナーに人が集まると思いますのでご検討いただきたい。
委員	阪神北県民局で、阪神北の4市1 町を対象に空き家の対策セミナーを予定しています。来年1 月25日は伊丹会場、2 月1 1 日には宝塚会場の2

	市で広域的な方に集まっていて、空き家のある方やこれから空き家を持つ予定の方を対象に今年度取り組んでおります。それぞれ 100 名ずつが定員ですが、今の伊丹市の状況を聞いていますと不安になっています。チラシは作成中ですので、配布をよろしくお願いします。周知の方も、自治会に依頼するなど手立てを検討したいと思っております。
会長	①の資料、取組み状況の報告について、グラフの見方をお教えてください。例えば、前年度の未解決の案件はどのような経過になっていますか。
事務局	最初に発見された年度で区切って、件数をカウントしています。ですので、通報を受けたのが平成 29 年度であれば H29 の所にカウントしており、解決すれば、そのグラフが動く事になります。
会長	では、例えば、平成 29 年度に通報にあったもののうち、5 件が未解決という事でしょうか。このグラフそれぞれにある未解決は、並列して同時に動いているという事でしょうか。
事務局	その通りです。
会長	未解決の特定空家等は 11 件あるという事ですか。
事務局	その通りです。
委員	未解決の原因は何でしょうか。
事務局	具体例は後ほど示す予定です。主だった原因は、修繕等であれば修繕費であったり、所有者の相続の問題、建築基準法上の接道要件を満たしていないなど、流通にのりにくい物件であったりします。
委員	所有者不明の原因はありますか。
事務局	いまのところ、所有者不明はありません。ただ、所有者とコンタクトが取れていない案件はございます。

非公開議題	「特定空家等の認定等の報告」 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。
事務局	「その他」について、説明させていただきます。 先程もご説明いたしました、来年度は、計画の見直しのため、協議会を3回程度予定しております。委員の皆様方におかれましてはご多忙と存じますが、どうぞよろしくお願い申し上げます。 開催日時等につきましては、あらためて調整させていただきます。 続きまして、昨今の国の状況等を簡単にご紹介します。 今年度、総務省より平成 30 年住宅・土地統計調査の結果が公表されました。 全国の空き家数につきましては、846 万戸と平成 25 年と比べ 26 万戸増加。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）につきましては、13.6%と平成 25 年より 0.1%上昇し、過去最高となりました。 本市の空き家率は 10.5%と、5 年前の 13.1%より、2.6%減少しており改善傾向でございます。ただ、統計調査の性質上、抽出調査であるため、この結果をもって、本市の空き家は減少しているとは一概には言えないと考えております。引き続き、中長期的な視点で空き家率を見ていく必要があると考えております。 いずれにせよ、今後空き家が増加していく可能性もふまえ、空き家対策を講じてまいりたいと考えております。 また、「空家等に関する施策を総合的にかつ計画的に実施するための基本的な指針」についての改正が平成 31 年 3 月 29 日付でございました。 お手元の協議会資料 9-2 の 14 ページをご覧ください。 主に、税制上の措置についてでございます。概要は、空き家の発生を抑制するための特例措置として、平成 28 年度の税制改正において、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋を取り壊して更地にする等して譲渡した場合、譲渡所得から 3000 万円を特別控除する措置が追記されました。又、被相続人が相続の開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合についても、一定の要件を満たせば、本特例措置の適用対象となることとされました。また、適用期間が 4 年延長され、平成

	35年12月31日までに譲渡したものについて対象となる内容が追記されております。こちらの制度につきましては、今現在、建築指導課窓口で被相続人居住用家屋等の確認書の手続きをしております。 以上です。
会長	ありがとうございます。それでは、他に発言はございますでしょうか。
委員	やはり、処分ができないような物件が空き家となって残っているのではないかと思います。その後はどのようなになるのか関心があります。
会長	空き家が減っていると言っても、ここで課題としている空き家でない空き家が相当数入っている可能性があるため、本当に空き家が減っているかは実感が湧かないところがあります。
委員	長屋の条例が他市にはありますが、伊丹市はあるのでしょうか。
事務局	隣市の尼崎市では長屋の条例を制定し運用しております。 伊丹市でも、空家法が制定される前に長屋の条例を検討しましたが、その際は、建築基準法でカバーできるので必要ないという結論に至りました。長屋の条例については、法律ではなく、あくまで条例であるため、所有者調査に限界があると思います。今のところ、建築基準法の中での運用をせざるを得ないと考えております。引き続き、尼崎市と情報交換をして確認したいと思います。
委員	税情報の内部利用については空家法にあると思いますが、その点についても、長屋条例でフォローしている所があると思います。条例が無くて、税情報の調査に支障が出ていないという事でしょうか。
事務局	今でも登記簿や住民票情報は当たれますので、建築基準法の対応の中では出来ています。 ただ、所有者がどんどん変わる等、追っていけなくなる場合もあるので、必要性について研究する必要があると思います。
委員	地域によっては、高齢者の居場所づくりとして空き家を利用したいという声を聞いています。それはできないのでしょうか。

事務局	空き家の利活用の話になると思います。 利活用については、色々な可能性を見出していく必要があると思います。また、需要する側と供給する側のバランスを調べる必要があるので、貸す側、借りる側の情報を集めていけたらと思います。
委員	市に対して、空き家を寄付してもらわないといけないのでしょうか。
事務局	宅地建物取引業でも探すことはできると思います。どのくらい空き家の解消につながるかを見ていけたらと思います。
委員	先ほどの阪神北県民局の空き家対策セミナーチラシの配布について、自治会員が年々減っている為、自治会員以外にも届くようにシルバー人材センター等を利用して全戸配布しないといけないと思います。
会長	セミナーのタイトルについて、「終活」という言葉が頭にありましたが、近い年齢の者からすると関わりたくないという思いがありました。空き家活用セミナーぐらいに留めて置いていただけないかと思いました。タイトルとしてはそぐわないと思いました。
委員	警察の方から防犯のお願いです。先般、窃盗で検挙した事案ですが、空き家をねぐらにしておりました。日中はそこにじっとしており、夜になると外に出てその辺りの家に入って窃盗を繰り返していたと思われます。セミナー等を利用された際には、防犯対策と近隣の方の声掛け、変な人が出入りしていれば必ず通報してくださいとお願いしていただければと思います。
会長	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。 会議録につきましては、後日、三坂委員と竹内委員に署名をいただきたいと思います。 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。

署名人

伊丹市空家等対策協議会委員

委員 三坂 友章

委員 竹内 彰