

令和2年度（2020年度）

第2回伊丹市空家等対策協議会会議録（要約）

開催日時	令和2年（2020年） 10月22日（木）14時30分～16時30分
開催場所	市議会棟3階 議員総会室
議事 及び 議決事項	伊丹市空家等対策計画（第2次）の策定について（継続審議） ・第1回での意見集約及び事務局案の説明
会の成立	委員10名中9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）
傍聴人	1名

会議出席者

委員 岡 絵理子（会長）	事務局
〃 岩本 昌樹	都市整備室長 木村 哲也
〃 岡本 英子	建築指導課長 北野 啓二
〃 荻埜 敬大	生活環境課長 豊住 昭
〃 三坂 友章	建築指導課主査 江崎 幸子
〃 池田 勝昌	建築指導課主任 森田 浩史
〃 竹内 彰	建築指導課 本條 裕起
〃 横山 一也	建築指導課 胡本 博識
〃 大西 俊己	

<p>事務局</p> <p>会長</p>	<p><事務連絡></p> <ul style="list-style-type: none"> ・配布資料確認 ・第2次計画策定スケジュール確認 <p><会長挨拶></p> <p><会議録署名委員の指名></p> <p>※岩本委員 岡本委員</p>
<p>事務局</p>	<p><前回協議会の意見等確認(資料1)></p> <p>1. 「単身世帯の高齢者が今後施設に入る又は亡くなられることによつて、空家等にならないような対策を計画に加えるべき」という意見に対しては、事務局案中「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」に反映します。</p> <p>2. (1) 「市民の協力のおかげで解決した案件があれば教えて欲しい」、2. (2) 「内部動産の片付けについての対策を加えるべき」、2. (3) 「建物管理シートに登録事項証明書だけでなく固定資産税納税通知書も加えるべき」、2. (4) 「建物管理シートに思い出・エピソードを裏付ける資料の所在を加えるべき」、2. (5) 「未登記の建物についての対策を計画に加えるべき」については、事務局案中「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」に「建物管理シート」を位置づけます。個々具体的な内容については、建物管理シートの内容充実で対応します。</p> <p>2. (6) 「建物管理シートの周知は小さなエリアでの啓発が効果的ではないか」については、引き続き現計画の内容で対応します。セミナー等の対象規模、開催回数等は今後検討します。</p> <p>2. (7) 「建物管理シートの先進事例を調査すべき」については、既にエンディングノートを運用している神奈川県に周知方法や意見・反響等をヒアリングしました。</p> <p>その他の意見として、1. 「パブリックコメントでの意見の扱いを会長、会長代理へ見てもらったうえで判断してほしい」については、前回協議会でも説明したとおり、パブコメで市民の皆様から頂いた意見については、行政の責任において判断するが、計画の内容に変更が生じる場合については、会長と相談のうえ、委員に報告を行うこととします。</p> <p>2. 「セミナー等でのアンケートにおける今後の空家等対策の参考意見について紹介してほしい」については、別資料で集計しています。「空き家で困っていること」、「空き家になったときの不安点」、「必要な情報」などについてのアンケート結果から、今後NPO 法人との連携を深めることが必要であることを把握しました。</p> <p>3. 「助言・指導・勧告を行う目安を設定すべき」については、内部委員</p>

	<p>会に諮り個別に判断している状況で、今後も同様に行っていく予定とします。</p> <p>＜第 2 次計画の説明（資料 2）＞</p> <p>現計画は、本市が空家等対策を行ううえで有効な計画であったと考えているため、第 2 次計画の事務局案については、現計画を基本とし、一部追記する形で作成しています。</p> <p>「1. 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」については、「(1) 計画策定の背景と目的」、「(2) 空家等の推移及び世帯構成の変化」を新たに追加しています。「(1)」は現計画「(1) 空家等に関する対策の対象とする地区」中の、計画策定に至る動機づけの部分を抜き出し要約したものです。「(2)」は、「空き家数と空き家率の推移」、「65 歳以上 15 歳未満人口率の推移」、「人口と世帯数の推移」を把握できるように追加したものです。</p> <p>「(3)」の対象とする区域についてはこれまでどおり市域全域、「(4)」、「(5)」については、現計画の内容から修正ありません。</p>
会長	<p>「(2)」で、住宅・土地統計調査の話であれば、「空家等」ではなく「空き家」だと思います。</p>
委員	<p>近隣の計画で参考にしたものはありますか。</p>
事務局	<p>近隣で参考にしたものはありません。伊丹市の特性を反映させた現計画に対し、課題を解決する形で検討しています。</p>
委員	<p>過去 5 年で、取り組むべき内容が増えていると思われます。また、伊丹市は項目が少ないと感じています。近隣市の計画を参考にした方がよいと考えます。</p>
会長	<p>私が委員をやっている他の自治体では、空家等の活用や、流通といった個別の問題に対し、個別対策を増やしている自治体があります。伊丹市の場合は、流通に困っていることもなく、適切な管理の部分を強化する事務局案となっている状況です。</p>
委員	<p>特定空家等の推移、実施している施策の現状と結果、セミナー等のアンケート分析を計画に掲載してはどうでしょうか。</p>
会長	<p>「第 2 次」計画なので、「第 1 次」の検証がないのは具合が悪いと考えます。</p>
委員	<p>前回協議会で過去 4 年間の取り組み状況の説明があったが、個別の事情を書き込むことはできないが、数値的な部分や進捗状況をとりまとめて、他の委員の意見のとおり、計画に掲載してはどうかと思います。</p>
会長	<p>過去 4 年間の検証の部分を書き加えてください。</p>
委員	<p>「(2)」中のグラフのデータが平成 27 年で止まっているが、もう少し時</p>

	間軸が近いものはありませんか。
事務局	「空き家数と空き家率の推移」については、住宅・土地統計調査を資料としているので5年毎となります。「伊丹市65歳以上、15歳未満人口率の推移」及び「伊丹市 人口と世帯数の推移」については、伊丹市住生活基本計画より引用していますが、最新のデータについては確認します。
会長	最新のデータがあれば、対応お願いします。 「(4) 対象とする空家等の種類」で、戸建住宅及び長屋住宅となっているが、長屋住宅は住戸別ではなく1棟ということでしょうか。
事務局	はい。
会長	それでは、項目2について説明をお願いします。
事務局	「2. 計画期間」については、この5年間で伊丹市の空家等を取り巻く状況が変わっておらず、第6次伊丹市総合計画の計画期間である8年と整合をとるため、現計画では5年であるが、第2次計画では8年に変更しようと考えています。
委員	「検証し」とあるが、これは誰が行うものですか。
事務局	事務局がおこないます。
委員	8年間の計画ということで、4年で中間的な見直しを行う機会を確保する必要があると考えます。また、「中長期的」ということで、中期目標と長期目標を設定することが効果的だと考えます。
会長	65歳以上の人口割合の伸びを見ると、8年間そのままというわけではなく、その時点での何を見てどう対応するのかということを考える必要があると考えます。市民意識調査などで、空き家についての項目などはないですか。
事務局	市民意識調査は行っておりますが、空き家に関する項目はありません。
会長	これは我々の計画に関することではありませんが、市民意識調査にそういったことがあってもいいかとは思いますが。
委員	「第6次伊丹市総合計画」と整合を図るためということで、総合計画に対しどういった位置づけであるかなどのフロー図を掲載していただけたらと思います。
会長	それでは項目3について説明をお願いします。
事務局	「3.空家等の調査に関する事項」については、市内全域を対象とする実態調査を今後、必要に応じて実施していくとしていたが、今後は個別の通報を主に情報収集を行い対応していくこととして、その部分を削除しています。
委員	「GISを活用しながら」について詳しく説明をお願いします。
事務局	空家等の所有者等の情報や経過等を記載した電子カルテを、GIS 地図上の位置情報として管理しており、同じ場所での通報等があれば、所有者情

会長 事務局	<p>報や過去の経過が入力されているため、迅速に対応できるというものです。</p> <p>GISのデータは平成26年の実態調査のデータも入っていますか。</p> <p>入ってはいますが、所有者等の把握等はしてはいないので、空き家であろうという場所の情報であり、その後通報等があったものについては調査した情報を入力しております。</p>
会長 事務局	<p>「空家等に関するアンケート調査」とはどんなものでしょうか。</p> <p>当初は実態調査により地域的な偏りがあった場合に、その地域に対してアンケート調査を想定していたものです。そういったアンケートは実際には行っていませんが、セミナー等ではアンケートを行っております。</p>
委員 事務局	<p>8年間の計画期間とする中で、例えば4年後の見直しに向けて、実態調査を行うなどは実効性の無い話でしょうか。</p> <p>国勢調査の結果からもわかるように、伊丹市が劇的に空き家が増加しているわけではなく、どうしても把握しないといけない課題が出れば計画に位置づける必要はあります。把握する必要性はこれまで感じていない状況です。</p>
会長 事務局	<p>伊丹市内で建物の建て替えがないエリアなどはないですか。</p> <p>実務的な感覚になりますが、平成26年の実態調査については、何件か追跡調査を行いました。ほとんどが既に建て替わっています。</p> <p>今は、実際近隣に影響を与えている空家等について、その実態把握に力点を置いている状況です。</p>
委員 事務局	<p>今後、実態調査はしない方向と考えていますか。</p> <p>必要に応じてということもあります。状況の変化がなければやらないとするならば、消した方がわかりやすいと考えます。</p>
委員	<p>私は、前の記述を残しておくべきと考えます。市民からの通報があるとき以外は調査はしません、というようにも読めます。</p>
会長	<p>実態把握を行う事が大事という話と、市民力を上げてしっかり通報をしてもらうという話もあると思います。中には見慣れた風景で、通報を全くしないという地域もあり、市民の地域への関心など、市民力がしっかり働くかどうか大切ですが、伊丹市の場合は市民の力を信じるという方針かとも感じます。</p>
委員	<p>若い世代の市民が、地元の自治体に関心を寄せて、通報する発想になるかということ、自分の生活に支障がなければしないという人が多いと言われています。そういった観点からすると、通報だけに頼るのはいいとは言えないと思います。</p>
会長 事務局	<p>伊丹市は写真を撮って市に通報するシステムはないのですか。</p> <p>通報システムは公共の道路などにはありますが、個人の家を撮影してという事にはハードルがあります。</p>

委員	<p>現場の実態を把握したうえで施策を実施するという事は非常に重要で、その面では実態調査が重要になるところです。ただ、実態把握は正確を期さないといけないということがありますので、たまたまその時点で空いているだけの場合もあり、どうやって空き家であることを把握するのかが課題の一つとなります。また、市が定期的に調査を行う事が、市民が望んでいることかどうか、その観点で税金を投入することが本当にいいのかわるか。空き家を用いてお仕事されている業界の方は、その調査によって商売に繋がることになるため、そういった事業者の力を借りるということもあるかと思えます。そういった課題はあるものの、全くしないというのではなく、場合に依って行うという記載がいいのではないかと考えます。</p>
会長	<p>お金のかかることで、市の判断に委ねなければならない部分もあるかと思えます。ただ、やらないと読めることが問題ですので、通報だけに拠らない内容にさせていただけたらと思います。</p> <p>それでは項目4について説明をお願いします。</p>
事務局	<p>「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」については、本市が力を入れていきたい項目となっております。前回皆様から頂いた意見を基に3点追記しております。1つめが「近隣住民等との関係づくりの促進」、2つめが「建物管理シートによる啓発」、3つめが「NPO法人等との連携」です。なお、建物管理シートについては、前回協議会で頂いた意見を反映しております。</p>
委員	<p>対策①及び対策②について、それぞれ複数の内容が記載されているため、箇条書きの様に書いてもらえたらと思います。</p> <p>建物管理シートの「4.お家と私との歩み」について、思い出の記載例がありますが、お家を買った時の契約書の保管場所等も例示しておくといいと思います。</p>
委員	<p>伊丹市に空き家があるが、所有者が遠方の場合の対策を記載すべきではないでしょうか。</p>
会長	<p>固定資産税の納税通知書の話はどうなったのでしょうか。</p>
事務局	<p>空家等の情報は、税の支払いの目的と異なり、また、全市民に対するものではなく、特定の人に対してのお知らせとなることから、空家等についてのお知らせを同封するということではできませんが、適正管理の啓発文を封筒に書くなどはしているところです。</p> <p>現在、納税義務者が亡くなられたときに税部局から送られるお知らせがあり、そこに空家等に特化したお知らせを同封できないかを調整中です。</p>
委員	<p>そういったことを計画に盛り込んではどうでしょうか。</p>
委員	<p>対策②に既に含まれていると思います。</p> <p>NPO法人等との連携について「空家等の発生予防」とありますが、発生</p>

	<p>予防だけでなく、「流通の促進等」も管理不全の解消につながると考えますので、発生予防にとらわれず、より広い観点で連携を図る方がよいと考えます。</p>
会長	<p>NPO 法人では、未登記の物件や、相続が上手くいっていないなどの相談も乗っていただけるのでしょうか。</p>
委員	<p>伊丹市が連携している NPO 法人に限らず、行政書士や司法書士、弁護士が所属しているケースはあります。また普段は流通の仕事をしていて、空家等の発生予防だけでなく、不動産流通のための前さばきをしてくださる方もいます。</p>
会長	<p>「流通の促進」という言葉が適切かどうかわかりませんが、「権利関係の整理」など入れ込んでよいかと思えます。</p> <p>先ほどの話にも関係しますが、「建物管理シート」は伊丹市に住んでいる人にだけ配るのでしょうか、それとも建物に投函するのでしょうか。</p>
事務局	<p>ホームページ等への掲載を予定しております。どのように配布するかについては検討中です。当初はセミナー等が一方通行であることが、関心の低下につながっていると考えており、参加型のセミナーを実施したい思いで作成しました。</p>
会長	<p>「近隣住民等との関係づくりを促進する」とありますが、実際どのように促進されるのですか。</p>
事務局	<p>空家等の啓発の機会に行います。また、「建物管理シート」に項目を設けることで、そういったことが重要ですよという啓発になると考えています。</p>
会長	<p>それでは項目5について説明をお願いします。</p>
事務局	<p>「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」については、現計画の内容で引き続き対応していこうと考えております。</p>
委員	<p>検証がないため、意見が出せないと思います。</p>
会長	<p>伊丹市にとって、この部分については特に重要ではなく、流通に関しては無接道の空き地があるなど、ややこしい案件はあまりないんですよね。</p>
事務局	<p>一部にはありますが、まだ多くはありません。</p>
会長	<p>神戸市では防災空地を造ってということが多くありますが、伊丹市は売れていくということですか。</p>
委員	<p>伊丹市は流通の良いところだと思います。</p>
会長	<p>それでは項目6について説明をお願いします。</p>
事務局	<p>「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」について、表の説明に根拠法律を加筆し、その他所有者が対処した後いつ対応終了とするのかを加筆しております。</p>
会長	<p>これまでの空家等対策で、この内容に不都合はなかったのでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。</p>

委員	「助言・指導」、「勧告」などの基準を明確にすべきと考えます。また、特定空家等の判断についても、こういった基準が明らかにすべきと考えます。
会長	特に「勧告」については、年限を決めている市町もあります。
事務局	「指導・助言」は裁量行為が働いております。また、基準を示すことで、「どの程度までは放置していいよ」という受け止められ方をするリスクがあります。そのため個々の諸事情に応じて措置を行っていく必要があると考えます。
会長	以前、「家屋被害調査」の基準を参照にしたかどうかという話もありましたが、やはり程度によつての事情があり、基準を示すということは難しいと考えております。また、切迫性という部分で、今すぐに境界を越えて近隣に危害を与えるものについては、すぐさま措置ということになると思いますが、「恐れがある」ということについては程度問題であり、総合的に判断していく必要があると思います。
事務局	現計画を策定するときには、そういった議論をしたと思いますが、内部資料等がありますか。
委員	当時議論いただいた評価シートは作っておりますが、計画ができたときには、内部のチェックシートに変更されております。
会長	そのチェックシートの検証を、計画を改定するこのタイミングでやっておくべきと考えます。
委員	目安でも、判定表の様なものを掲載しておく方がよいと思います。
会長	個別の具体的なケースに応じて対応しているということはしっかり明記しつつ、判定項目を掲載しておく方が、安心して対応に望めると思います。
事務局	事務局で検討いただき、掲載可能であれば掲載するということをお願いします。
委員	それでは項目7と項目8について説明をお願いします。
事務局	項目7、項目8共に、内容の変更はありませんが、組織改編等に柔軟に対応するため、課名や連絡先については削除しており、別途組織体制表に課名等掲載しております。
委員	併せて項目9については、変更ありません。
会長	項目9のPDCAサイクルは、こういった形で行っていくということを具体的に決めておくべきと考えます。
事務局	それでは項目7、項目8については提案どおり、項目9については具体的にどの時点でなどを書き加えてもらいたいと思います。
委員	その他、事務局案に対する全般的なことでもいいので、ご意見ありますか。
事務局	資料編で、参考資料があれば、項目だけでも掲載しておく方がよいと思

委員	<p>います。</p> <p>項目 8 の協議会の構成員のところ、保健所の部分が「福祉関係」とありますが、「衛生関係」としていただけたらと思います。</p>
<p>会長</p> <p>事務局</p>	<p>それでは、本日は話した内容を含めて、事務局に計画案の作成をお願いしたいと思います。</p> <p>本日の会議は以上です。</p> <p><事務連絡></p>
	<p>署名人</p> <p>伊丹市空家等対策協議会委員</p> <p>委員 岩本 昌樹</p> <p>委員 岡本 英子</p>