

令和4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5年（2023年）2月9日（木）10:00～
開催場所	市役所1階 会議室105（卯の花）
議事 及び 議決事項	1) 前回意見に対する報告について 2) 取り組み状況の報告について 3) 特定空家等の認定等の報告について（非公開部分）
傍聴人	0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 宮木 哲男
// 岡本 英子	建築指導課長 北野 啓二
// 市川 伊久雄	住宅政策課長 大宮 優
// 濱田 啓司	減量推進課長 田中 裕子
// 三坂 友章	
// 馬場 吉平	建築指導課主査 竹中 裕美
// 岩藤 誠宏	建築指導課主査 森田 浩史
// 伊藤 晃彦	建築指導課 石田 怜
// 西本 秀吉	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><会議録署名委員の指名> ※伊藤委員 西本委員</p>
会長	<p>前回の意見に対する報告について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、意見への回答一覧という右上に「資料 1」と書いた資料をご用意ください。説明の前に 1 つ報告があります。「令和 3 年度第 1 回伊丹市空家等対策協議会」と最初に表記していますが、この資料につきましては今回の協議会の資料になりまして、昨年度の協議会で出たご意見への回答という意味ですので、ご認識ください。</p> <p>それでは中身の説明の方に入ります。前回の意見としては、合計で 12 件出ており、各項目について、回答を記載していますので、一つずつ説明します。</p> <p>まず一つ目は、「啓発活動検討」というテーマの中で、「セミナー等の周知」というご意見があり、その中で「自治会回覧の活用を」という話がありました。こちらは、伊丹市全域を対象とするセミナー等について、費用対効果の観点から、広報誌のホームページへの掲載、公共施設へのチラシ設置、SNS の活用にて啓発することとします。ある特定の地域で啓発活動等をする場合には自治会回覧は有効で、活用していきたいと考えています。</p> <p>続きまして 2 番、同じく「啓発活動検討」の中で「お家の Life Plan について『ノートを差し上げます』という記載を書いたらどうか」というご意見です。これは、セミナーの周知のチラシに記載を加えたらどうか、というご意見でした。これについては、令和 4 年度のセミナーの開催案内のチラシの方に「お家の Life Plan ノートをプレゼント」と記載しました。こちらのチラシについては、後程チラシの画像を見させていただきます。</p> <p>3 番、同じく「啓発活動検討」の中で、「お家の Life Plan を活用した出前講座での啓発」というご意見です。こちらについては、まちづくり出前講座のテーマの中で空家等対策を題材とした講座を設けています。現在の項目は空家等対策計画の説明ということになってはいますが、今後はお家の Life Plan を活用した出前講座の内容を検討していきたいと考えています。</p> <p>続いて 4 番「他部署の講座への参加」というご意見については、令和 4</p>

年度は他部署の関連講座の開催がなかったので、引き続き他部署が実施する講座と連携できるように、検討していきたいと考えています。

続いて5番「SNSの活用」については、今年度のセミナーの開催案内について、SNS、ツイッターやフェイスブックを活用しました。

続いて6番「スポーツ選手・タレント等の協力」というご意見については、予算との関係もあるため、現状は市職員により啓発活動を実施していこうと考えています。

次に7番「大学生をターゲットにしたホームページ等の啓発」について、研究課題や自由研究のようなものができるように、というご意見でしたが、これについては、現在お家のLife Planの書き方についての説明動画を作成中と書かせていただいています。後でまたご説明しますが、一つ動画ができています。また、ホームページの掲載内容を工夫し、学生等に取り上げられるような内容にできるよう、今後検討していこうと考えています。

ページが変わって8番は「リフォーム補助」についての説明に対するご意見です。「申請しやすくするための改善策について」ということでご意見をいただいております。これは、補助申請者に行ったアンケート結果において、ホームページ掲載の補助対象箇所が曖昧でわかりにくかったとのご意見があったことから、ホームページの記載を見直しました。また、手続きが必要な書類をわかりやすく解説した「申請の手引き」を作成するとともに、申請書類の作成を全面的に支援するなど、手続きや書類の整備が申請の障害にならないようにサポートしていきます。

続きまして9番、同じく「リフォーム補助」のご報告です。「改善箇所」ということで、こちらに関しては、アンケートでご意見いただきましたホームページについては、今年度の受付開始に合わせ、記載を見直しています。ただ、申請書類が多種類となる点、また補助対象箇所について具体的な案件毎の判断となる点については、制度の仕組み上、どうしてもご理解ご協力をお願いすることになります。このため、ご相談案件への詳しい記載例をまとめた申請の手引きを作成・配布したり、申請準備段階から補助対象の整理などをお手伝いしたり、申請書類の作成を全面的に支援しています。今後とも、申請書類の整備が申請の障害になることのないようにサポートしていきます、という内容になっています。

続いて「啓発活動の検討」に戻りますが、10番、「啓発テーマに相続セミナーを入れたらどうか」というご意見がありまして、こちらについては、令和4年に「お家と相続」をテーマにしたセミナーを開催しました。

続いて11番、テーマが「施設」というところについて、「地域の人が集まれる施設の設置、収益を上げる」というご意見をいただきました。これは、地域の人が集まり、収益を上げる施設を作ることも、地域の活性化等や

	<p>安全性の問題を取り除く手法の一つと考えられるため、活用方法の相談があった場合については、NPO 法人兵庫空き家相談センターと連携を図り、成功事例を取り入れるなど、情報収集をしながら適切に案内するよう取り組んでいこうと考えています。</p> <p>続いて12番。同じく「施設」のテーマとして「データベースの活用、高齢者の集いの場の不足や、空き家利用時の光熱費補助と共同利用施設の統廃合により生じる課題への対応」というご意見がありまして、これについては、現時点で市が保有していますのは、通報があった管理不全の空家等のデータベースであり、個人情報保護の観点から利用することはできません。あらかじめ作成した市からのメッセージを届け、所有者了承のもと、担当課へ繋ぐことなら可能ですので、必要に応じ連携できる旨を、共同利用施設統廃合の担当課であるまちづくり推進課へ伝えました。共同利用施設については、それぞれの施設において、個々具体的に課題がありますところから、まちづくり推進課や関連部署で、地域と協力していく、と聞いています。こちらの資料の説明は以上になります。</p>
会長	<p>ありがとうございます。今ご説明いただいた内容について、ご質問やご意見ありますか。</p>
委員	<p>私も前回1年前、初めてこういう会に参加させていただいて、ある程度意見をしました。1年に1回ということの意味合いがどうなのか、というのがまず疑問です。先ほど冒頭で資料の配布の件がありましたが、資料も我々に送られるのが非常に遅い。1週間ぐらい前にしか来ない。その辺の緊張感というか、問題意識が希薄になっているのではないかというのが単純な疑問です。やっぱりひと月前ぐらいに、こういう資料もきちっと送ってもらい、内容を精査した上で、この席に臨みたいというのが本音です。役所も各部署があり、希望されている部署、希望されてない部署に配属されると思うが、やる限りは本気でやって欲しい。冒頭もありましたが、日本の今の空き家問題、非常に新聞等でも取り上げられているような状態で、新聞で見るとやはり、木造が240万件であるとか、腐朽などが101万件とか、どんどん差し迫ってくる問題の中で、まず伊丹市が積極的に、どうそこに取り組んでいくのかということ、もう少しインパクトのある発信であるとかで、全面的になんかやってる感を市民として感じたいというのが本音です。今も、去年の意見に対して、説明はもちろんされたのですが、やはり回答も、なかなか動けないというのはもちろんわかるのですが、例えば、スポーツ選手とかタレントとかで自発的にボランティアでやってもらえるところにアプローチをかけるとか、もっといろいろな方法があると思うのです。そう</p>

委員	<p>いう部分の意見の吸い上げというのが、まだまだ情報量が少なく、実際部署は、どこまで稼働しているのか、というのがすごく見えにくい、というのが市民としての感じ方です。</p> <p>ご意見、おっしゃる通りだと思います。実際に市民の方から見られると、この空き家対策について、年1回会議を開いていて、ここで何が決まっていくのだろう、というように真剣に考えてくださっているからこそ出るご意見だと理解しています。実際に、国からの資料を見ますと、この空き家対策は喫緊の課題であり、伊丹市においても例外ではなく、現場においては、一つ一つ特定空家等を調査しながら指導を行うというようなこともやっていますが、それがなかなか伝わっていない。委員が今、ご提案されているような、協議会の下部組織のような感じで、もう少し積極的に動けるような、何かチームのようなものがあったらよいのでは、という風に捉えました。それについては、現場の体制とかも当然ありますので、今後の課題として受け止めさせていただきます。国からいろいろ情報が増えてきまして、法改正などもこれからされていく中で、空き家やそれ以外にも住宅に関する課題が、例えばマンションの問題であるとか、そういうこともいろいろ出ていますので、その辺も含めて、またここでご相談させていただきながら、この会議でもそういう意見を吸い上げ、どうやっていけば事業に結びついていくのかということを考えていきたいと思っておりますので、よろしくお願いします。</p>
会長	<p>ありがとうございます。空き家に関し、役所でやっていることは多岐に渡り、なかなか手が回らないというのが事実かもしれません。所有者を確定したり、追跡したりというところで相当手を取られていて、なかなか次の一歩というのが難しいという状態にあるとは思いますが、年に1回のこの会議なので、資料はもう少し早く送ってもらった方がいいと思います。他はいかがでしょうか。</p> <p>私から1つ、11番、12番、これは最近ですが、地域の人たちが、地域施設にするための空き家を探しているから役所に相談するというやり方はなかなかうまくいきません。むしろ、地域におられる方が、ここに空き家があるからそのオーナーを訪ね、直接使わせて欲しいという話をすると、結構うまくいくという事例があります。その場合は社会福祉協議会の方が、地域での活動拠点として、空き家を使っておられ、もちろんそのオーナーの方も一緒になって活動されているのですが、使いたい人が場所を見つけて自分で交渉するというルートが一番普通ではないかと思っております。ある市では、全然登録がないのですと言われたこともあります。空き家の活用は使う人がいてこそなので、何か登録するとかいう手続きではないのではないかと、登</p>

	<p>録して紹介するという手続きでなくてよいと思います。その中でやはり問題となってくるのが、タダで貸してもらっているのに光熱費も全部出してもらっている事例でしたので、それもすごい大盤振る舞いですねとか言いながら聞いていたのですが、そういう時に、光熱費などを市の方で負担してもらえないかという話が出てくるようなので、出てきた時の対応として、先回りしてそういうのを作っておくのもよいですが、それは空き家の話ではないと思いますので、こういう事例があるということだけお伝えしたいと思います。豊中市岡町の駅前近くの「豊中あぐりの会」の「和居輪居（わいわい）」という施設で、地元の社会福祉協議会が管理しながら使っておられます。話題提供です。</p>
<p>委員</p>	<p>今、会長からお話があったので、施設について多分私が質問したと思うのですが、対象が違くと判断してしまいました。伊丹市はこの空き家をどういう位置付けの、前回いろんな写真を見せていただいたのですが、要は崩れそうになっているとか、近隣に迷惑をかける、そういったもの、逆に言えば利活用できないくらい早く手を打たなければいけないものをどう処理しているのかというものに対して、議論していると受け取ったのです。今、会長の話でもありましたが、実は同じことをうちの地域でもやっています。それで、ご存知だと思いますが、伊丹市の社会福祉協議会で、空き家バンクということでリスティングを今やっていますが、そこと、この市役所の方の連携は取られているのかどうか、それ以前に、まず基準を教えてください。会長が事例に出されましたが、そういうこともここで考えていく場なのでしょうか。それとも、早く何とかしなければならぬ、利活用ができないようなものを対象として、とりあえず動いているのか、そこを理解できていないので、教えていただければと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>基準については特にはないです。空き家の対策というのは、一つは計画の中で活用という視点もありますので、全くその利活用をどう捉えるかという部分は、無視できないというところです。</p> <p>あとは皆さんにご理解いただきたいのは、伊丹市の現状というところで、それぞれの市の特性があります。おっしゃっているように、実は伊丹の場合は集合した住宅地でございますので、山間部のような家と家が離れているようなところではなく、管理不全の空き家が近隣に迷惑をかけている、というのが伊丹市の一番の課題と捉えているところです。特定空家等といわれる部分の対策をしっかりと取らなければならないということで立ち上がった経緯もあります。かといって、空き家はそれだけではないので、計画の中では維持管理という部分があり、維持管理をいかに皆さんにやっていただ</p>

	<p>るかという部分が、特定空家等に繋がっていかないという構図で考えています。ですので、何とか皆さんに維持管理していただくような意識付けができないかというのが一番大きなポイントで、皆さんのお知恵を借りたいという気持ちを持っています。その影響で、やはり長期的に見れば、人口が減っていくということなので、今は宅建業の方も来ていただいています。伊丹市はまだ流通は行われていると理解しています。ただし、やはり山間部の方に行けば、流通がそもそもできないというような状況に陥る実例もありますので、そういった部分もターゲットに挙げながら、長期的には人口が減った時に減ってしまったらどうしようではなくて、しっかり基盤を作っていくために今のうちから何を考えないといけないかというのもご意見いただければ、それに向かってという部分があります。ですので、全般的に空き家を捉える意味合いでは、いろいろなお知恵を借りたいという思いで、皆様にお集まりいただいています。是非、いろんな方面関わりますので、自分だったらこういうことがあるとか、新規でこんな課題があるとか、この業界ではこういうことを今やっているとかの情報を出していただくことが、今後我々も参考にしたいという思いで、集まっています。</p>
委員	<p>福祉的な連携の話で、私の方からご報告させていただきます。空き家と福祉の連携というのは、現実の話としてはそれほど進んでない、おっしゃる通りだと思います。今、住宅と福祉の連携という形に視点を置きますと、建築指導課の担当ではないのですが、高齢者住宅の関係で、オーナーさんが賃貸用として捉えている住宅、これを登録して高齢者の方に貸し出してもよいというオーナーを募るというようなシステムを国が制度化してしまっていて、そういうものも今、部署の連携で出てきています。また、始まったばかりで、今ちょうどやっているところですが、住まい支援システム推進会議を立ち上げており、伊丹市が全国に先駆けて、モデル事業に手を上げており、住宅に住みたいけれども苦勞するというような方をいかに支援していくか、というような住宅をどうやって提供していくか、という課題への取り組みを今ちょうど会議として進めているところです。全国的にはモデル事業ですので、始まったばかりですが、その中に、委員がおっしゃるような空き家への支援、ただ一つ難しいのは、空き家というのはやはり、賃貸用として捉えていないオーナーさんが、相続が発生して潰すのも大変なためそのままにしておこうというようなことで、膨れ上がっているわけですが、賃貸に活用する方法なども、そこに介入すべきかどうか今は別の話としまして、そのことも1つの連携にはなるのかなと思っています。今連携という意味では、その程度しか進んでないというのが現状です。</p>

<p>会長</p>	<p>なかなか多岐に渡っていて、難しいとは思いますが。この会議そのものが協議会、法に基づく会議で、そこに書かれていること全般に向かわなければいけないという立場にある会議です。それでも、それぞれの市が取り組まなければならない、緊急性の高いものから取り組んでいると考えていますので、全般というわけではなく、本当に、福祉の部分との連携が大切な市は、それを徹底的にやっているところもありますし、それぞれの市の現状に合わせた活動、施策を取りながらやっているというところですよ。</p>
<p>委員</p>	<p>地域の目からしますと、今うちで実際動いているところがまだうまくいっていないのですが、要はそこで住まわれていた高齢の方が亡くなりました、今空き家になっている状況で、そのまま続くと当然近隣に迷惑がかかる、うっかりしたら行政が潰さなければいけない状況に基本的にはなりません。それを未然防止するということで、うまく地域を使ってもらえれば、いろんな経費等がかからなくなります。社会福祉協議会をはじめ福祉等、確かにこちらとは繋がりがづらいと思うが、それはあくまでも、現状です。今、潰さなければいけないことがおおくあるので、まずそこを潰すというのはわかるのですが、それを潰していても、結局またそれが生まれてくる。これを止める手は多くあります。そこも、今話したとおり、社会福祉協議会でマークをつけて、いろいろやられているものだと思いますが、力をお貸しただけならと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>今お話が出てきましたが、やはり相続の問題というのが一番大きく引っかかってきていると思います。伊丹市は元々田んぼとか畑とかが非常に多く、私の義理の父も農業をやっていたのですが、実際亡くなって、その後の相続の問題も巻き込んだとき、お話したかと思うのですが、結局相続するにしても、農地・農業を続ける人間がおらず、どうするのだとなった時に、物納ができないとお金を払わなければいけないため、若い世代がどんどん、私の住んでいる地域でも外に出てしまって、結局お年寄りしか残っていないという現状があります。亡くなられて、例えば他の地域に次の世代が住み、伊丹に戻ってこないとなった時に、にっちもさっちもいかない。その相続という問題が大きく壁になっているというのが現状です。やはり、その相続という部分を、地域の行政からどんどん国の方に上げていき、より次の世代の負担がないようにしてあげないと、放置された土地であるとか、建物であるとか、どんどん出てくると思います。今、少子化問題であるとかが出てきて、今の若い世代であるとか、子どもであるとか、そういう世代が将来を背負っていくにあたって、例えば学校の教育の場でそういう相続の問題を取り入れるとか、市で例えば今回お話いただいているようなセミナーがあ</p>

	<p>っても、結局大人だけが行く。情報発信をしても、どこまでそれが伝わり、どれだけの人数が参加するという部分を考えてときに、例えば何ヶ月に1回でも、例えば小学校の高学年であるとか、中学校であるとか、そういう部分の教育の中で、相続の問題であるとか、そういう問題提起をしっかりとって、将来自分たちが大人になったときにどうだとか、じゃあ今の現実問題で、新聞に載っている空き家問題がどういうことなのかということ、大人とその教育の場が、しっかり若い世代に発信していかないと、今からの子育てであるとか、そういう将来の日本を背負っていく人間が住みにくい社会になってくると思うので、この空き家という問題だけでも、まだまだ広がってくる課題がいっぱいあると思います。そういう部分を早くアクションして、次にどうするかということ具体的に落とし込んでいかないと、絵に描いた餅になってしまったら何の意味もないので、やりにくい部分かもしれませんが、実際は実行していき、社会に浸透させ、社会全体が解決していくべき問題ではないかと感じます。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。各行政がこういうようなご意見を国の方に伝えていることから、管理責任者のことであるとか、それから登記の義務化であるとか、いろいろ国のやり方というか法律も、今改正がどんどん進んでいるところですので、情報提供していただきながら、検討していけたらと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>相続の話が委員の方から出ましたが、私の方によく報告があがってくる特定空家等も、にっちもさっちもいかないような、古く朽ちていくような建物ですが、これは相続でも普通に親御さんから子どもさんに財産継承していくというような形ではなく、難しいケースがほとんどです。この人が受けたらと思うようには進まず、相続権者がいて、その全員が「私のものではない」となるとか、いろいろなパターンがあります。そこをどう解決していくのかといえば、最終的には国が法制化しないといけないと思います。やはり、今現状では難しそうです。そういうところで、特に問題となる空き家が増えてきているところですが、伊丹市の場合はまだ土地の資産価値がありますので、実際の流通にかなり乗るといようなところではございます。だからといって安心してはいけないのですが、そういう難しさも今出てきているということです。</p>
<p>会長</p>	<p>ご意見をありがとうございます。一旦ここで、報告がありますので、その中でご意見をいただきたいと思います。</p> <p>では次の議題に移ります。取り組み状況報告について、事務局から説明を</p>

<p>事務局</p>	<p>願います。</p> <p>それでは、右上に資料 2 とあります、カラー刷りのスライド資料です。令和 3 年度以降の空き家に関する取り組み状況を報告します。今回報告させていただくのは、大きく 4 項目、1 から 4 で、空き家対策講座「お家と相続」に関する説明と、通報案件及び特定空家等の推移、3 点目に空き家活用支援事業リフォーム補助です。そして 4 番目、啓発動画があり、この 4 点についてご説明させていただきます。</p> <p>1 番、空家等対策講座について、先ほどの意見の一覧でもご説明させていただきましたが、相続をテーマにしまして「空き家と相続」ということで、「お家と相続」というテーマで、開催いたしました。講演内容については、講演 1 として、空き家と相続についてということで、NPO 法人兵庫空き家相談センターさんの協力のもと、講演を行っております。講演 2 としましては「お家の Life Plan ノートを作ろう」ということで、こちらは伊丹市の方で講演した内容になります。伊丹市の地域・高年福祉課の方で、お家の Life Plan とは別で、人に関するエンディングノートを作っており、それが「なないろカード」というものになります。そちらの宣伝活動を少し挟んでおります。その後、希望者に対して個別相談会を行っております。開催しましたのが昨年 9 月 5 日の月曜日で講演自体は 1 時半から始め、3 時半までやっています。その後、相談の時間を取っています。開催場所は伊丹市の総合教育センター、今回入っていただいた建物の玄関の裏にある建物で開催しました。参加者は 8 名で、そのうち個別相談会に来られたのが 5 組 6 名でした。今回の開催にあたり、周知方法としては、広報伊丹で掲載をしております。また、伊丹市のホームページにも同じ掲載をしております。昨年度の意見を受けまして、SNS も今回活用し、Twitter と Facebook に記事を載せています。また、イオンモール伊丹昆陽のデジタルサイネージにも、同じく情報を載せています。あと、各支所・分室にチラシ配布等を行っております。ツイッター等やチラシがこちらになります。右側のチラシの上段部分の黒板風になっているところに、昨年度ご意見いただきましたので「お家の Life Plan ノートをプレゼントします」という文言を入れ、実際当日も来場された方には全員にお渡ししております。お家の Life Plan は全員に 1 人 1 部ずつ配っていましたが、複数持って帰りたいとの希望者がいましたので、その方には希望する分お渡ししております。項目 1 については以上です。</p> <p>続きまして、通報案件及び特定空家等の推移をご報告させていただきます。今、表示していますグラフが 2 本ありますが、左側は建物に関する通報案件です。右側が草木等に関することです。なお、集計につきましては令</p>
------------	--

事務局	<p>和 4 年 12 月 31 日時点のものです。令和 4 年の通報案件については、グラフに表示しているとおり、建物は 10 件ありました。そのうち 1 件が解決している状況ですが、残り 9 件、未解決が残った状態です。令和 3 年度以前については、ご覧の通りですが、未解決案件の推移については、表の一番下に、昨年度ご報告した未解決案件の件数を載せています。そこから比べていただきますと、例えば令和 3 年の件数については、昨年の協議会では未解決案件 9 件とご報告しましたが、昨年 12 月末時点において、未解決案件が 1 件減っているような状況です。そのように表をご覧くださいただらと思います。草木等についても、同じような表の構成になっています。令和 4 年、今年度の通報案件については、合計 24 件通報案件があり、昨年末時点で、未解決は 8 件となっています。続いて、特定空家等の件数の推移のグラフになります。こちらについても、同じような表の構成になっています。案件については、今年度新たに認定している物件がありまして、認定が 1 件となっています。令和 2 年・3 年はありませんでしたが、追加されている状況です。こちらの特定空家等の件数の改廃については、次第の 3 番で、改めてご説明させていただきます。</p> <p>続いて、資料の 3 番、空き家活用支援事業リフォーム工事補助については、昨年度から実施されています、空き家のリフォーム補助事業になります。ページ番号 8 番と書いている部分については、制度の概要になりますが、こちらについては説明を割愛させていただきます。その次のページで、昨年度及び今年度の申請の実績について記載されていまして、昨年度は申請件数が 1 件、今年度は 2 件です。補助金額等は表に記載の通りです。</p> <p>次に 4 番の説明に移りますが、啓発動画について、こちらは昨年度の協議会でも動画を作成してお伝えしましたが、その後、つい最近の令和 5 年 1 月 25 日にお家の Life Plan の紹介動画を YouTube の市の公式チャンネルに公開しています。こちらについては、この会議が始まる前に再生回数を確認しましたが、現状 69 回の再生ということでご視聴いただいているような状況です。掲載している二次元コードは YouTube の動画になっていますので、ご視聴いただけたらと思います。実際に、こちらについては動画自体を用意しておりますので、今から流します。</p> <p style="text-align: center;">＜伊丹市空家等対策啓発動画を放映＞</p> <p>以上になります。こちらは、先ほどご説明した通り YouTube に公開しておりますが、今後も積極的に発信できるような手法を編み出していこうと思っております。こちらの資料について説明は以上になります。</p>
-----	---

会長	<p>ありがとうございます。今ご報告いただきました内容に関しまして、ご意見、ございますか。</p>
委員	<p>伊丹市の人口が減っていく中、大きく社会の働き方は変わっていくと思います。このような中で、他の自治体とか他の地域から、例えば伊丹市が提携されている市とか、地域とかがあれば、そういうところに、伊丹ってこういういいところがあるよ、みたいな形で、他の地域から若い世代を引き込むような活動というのはされているのですか。</p>
委員	<p>いろいろな展開というはあるのですが、今特に我々の部局として力を入れておりますのは、日本遺産を取得しましたので、お酒の関係ですが、そこを積極的に PR していこうというような取り組みをしています。ただ、日本酒というのはやっぱり、40代50代、それ以上の方は結構いただいたりするのですが、おっしゃるような若い世代、ここにはなかなか伝わりにくい。ただし、やっぱり知ってはいるということがアンケート調査にも出ておりますので、そういうような20代、30代、この辺をターゲットとして、いかに取り組んでいこうかというのが現状です。また、これは特に中心市街地からの発信になりますが、そこでいろいろなイベントごとをやっていただくのですが、それは基本的には、地元の人を中心に発信していただいて、そこから市内全体に広げていこうということで、去年の年末ですが、中心市街地でイルミネーションのイベントをするなど、できるだけ若い世代にも普及できるようなことで発信はしています。しかし、なかなか効果は上がっていない現状です。</p>
委員	<p>ご存知だと思うのですが、サッカーの中田選手が海外に向けて日本酒を発信して、かなりそういう事業で成功されている中で、伊丹市がお酒ということがあるのでしたら、例えばお酒にまつわる商売であるとか、そういう部分の業態を、例えば日本酒の居酒屋をやってみませんかとか、そういうところを PR して、他の地域から人を引込んで、伊丹市の街おこしも同時にできるような発想も一つありかなと思います。そういう部分で、面白みのある PR をしていかないと、せっかくお酒の歴史があるという部分を、もっと有効活用していける何かがないか、例えば空き家のスペースに、なかなか空き家のスペースと言ったら、さっき言われたみたいに住宅地の中にあったり、そういうのがあるとは思いますが、小さなところでも、例えば、ちょっと休めるところとか、近所の人が集まれるところとか、そういうことで、そこで日本酒を振る舞うような、何かいいイベントができるのかもやって地域をもう少し活気づけるような発想もあっていいかと思います。それをど</p>

	<p>のように発信していくかとなったら、やはり伊丹市内だけでそれを発信していても駄目なので、他の地域から伊丹の魅力をアピールした上で人を引っ張ってきて、その人たちが商売をやって、きちっと税金を納めてもらって、税収を上げていって、人口を増加させてというところまでいかないと、なかなか難しいのではないかと思います。</p>
会長	<p>いろいろな部署へ、こんなアイデアがあったということを伝えていただけたらと思います。他、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>通報案件等の説明について、表に件数が書いてありますが、防犯の関係でも空き家が社会的問題になってきているところで、薬物の取引に使われたりとか、他人が集まって勝手に使うとか、結構そういう社会問題が出てくるようなことで、そういう通報とかもあるのかというところを教えていただけたらと思います。</p>
会長	<p>始めの質問からお願いします。通報案件の内容はどのようなことが多かったでしょうか。</p>
事務局	<p>案件の内容については、データがなく、担当者としての感覚的なことになりますが、屋根の瓦の落下や、波板が風に煽られてバタバタする、またアンテナの転倒などが内容としては多いです。</p>
会長	<p>ありがとうございます。通報があったときには所有者を特定して所有者に対処していただいているという解決方法ですか。</p>
事務局	<p>そうです。まずは所有者を特定しまして、現地確認した時に写真を撮影しますので、写真を同封して郵送でお知らせして対応していただいています。</p>
会長	<p>緊急性の高い方はそんなになかったということでしょうか。</p>
事務局	<p>今年度はそうです。</p>
会長	<p>2つ目、警察の方で、空き家で問題になることはあったのでしょうか。</p>
委員	<p>すみません、その前にちょっと質問ですが、通報で盗難の関係とか統計としてありますか。</p>

委員	<p>空き家に対してどのような通報があったとかは調べてはいないのですが、特定空家等ということではないが、空き家という捉え方で、昨年、令和4年度に盗難の被害がどれくらいあったかという、6件です。令和3度についても、6件。実際、空き家を狙ったというような犯人とかも、捕まえたりしています。空き家を狙う、中にある財物、要するにお金とかではなく、調度品とか、そういうものを狙うというのもあります。空き家ゆえにというようなことではなくて、逆に言えば、空き家だけ、そういうようなセキュリティの関係とか、そこら辺の方もしっかりとしていくような形を発信するというのもやっぱり必要なのかなと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p>
委員	<p>言われたように、空き家でそういう事案があったかというわけではないのですが、やはり典型的として、その空き家に住み込んでしまうことがあり、私も過去に伊丹ではないですが、そういうような案件の取り扱いとかもしています。セキュリティ的なものも必要ですので、プラスアルファで、相談とかそういうところがあれば、防犯面のことも、一言言っていただければありがたいと思っています。</p>
会長	<p>伊丹は住宅地なので、地域力が高くて、不審な人が出入りすると、人の目が結構あるということかと思います。だから、犯罪になるところまではいかない、悪質なものはあまりないというのが、伊丹ではないかなということだと思います。</p>
委員	<p>住民の方と一緒に協力してパトロールとかをやっていき、なるべく今後そういうことに結びつくようなことがないように、やっていかないとけないと思います。</p>
会長	<p>他はいかがでしょうか。質問はございますか。よろしいでしょうか。</p> <p>では、次の議題に移ります。議題3「特定空家等の認定等の報告」についてですが、個人情報を含む議題になりますことから、「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まして、非公開といたしたいと思います。</p> <p>伊丹市空家等対策協議会条例第5条に、守秘義務を規定しています。空き家は個人財産であり、そのためプライバシーの部分を審議の中で取り上げ議論することがありますので、本協議会の資料を含め、「委員は職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様である。」という</p>

	<p>規定については、徹底をお願いします。それでは事務局から説明をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">～非公開～</p>
会長	<p>それでは次に進みたいと思います。最後に、4 番の民法及び不動産登記法の改正の説明を事務局よりお願いいたします。</p>
事務局	<p>総務省から、空き家の解決に関連する内容の情報提供がありましたので、かいつまんで説明します。資料5と書いてある資料をご覧ください。近年、相続登記がされてないことによって、所有者不明土地が発生しております。国交省の平成 29 年度の調査で、所有者不明土地の割合が22%ということがわかっていまして、背景としては相続登記の申請をしなくても不利益を被ることが少ない、土地の所有者意識の希薄化や、土地を利用したいというニーズが低下していることが挙げられます。また今後、遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、ねずみ算式に土地所有者が増えるということで、問題となっています。問題点は真ん中の方に書かれていまして、このような問題点を洗い出しながら、所有者不明土地の問題は喫緊の課題であるということで、政府が対応の方針を示しています。</p> <p>次のページ真ん中、1番、2番、3番、と書かれているのが大きなポイントになります。1番、不動産登記制度の見直しで、相続登記や、住所変更登記の申請義務化等が義務づけられるようになります。これは発生予防ということで、相続登記や変更されない場合の罰則なども定められています。2番、土地を手放すための制度、相続土地国庫帰属制度を創設しています。こちらも発生予防の観点から制度化されている項目です。3番、土地利用に関する民法の規律の見直しということで、所有者不明土地管理制度の創設、共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化、長期間経過後の遺産分割の見直しなどになります。</p> <p>それぞれ次のページの下段に書かれていますが、その次「相続土地国庫貴族制度①（概要）」で、これまで、空き家や空き地は個人財産で、相続した者が管理することになっていました。今回の改正で、相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が創設されています。具体的には、個人財産なので個人管理ですが、国に全て責任を転嫁するなど、モラルハザードの発生を防止し、一定の要件を設定して法務大臣が審査することになっています。標準的な土地の管理費用、おおむね 10 年分の土地管理費用を負担金として納付することが前提となっています。申請の流れとして、1 番は承認申請で、2</p>

<p>会長</p>	<p>番は大臣の審査、3番で申請者が負担金を納付して、国庫帰属できるような制度となっています。</p> <p>次の「相続土地国庫帰属制度②（申請権者）」で、申請権者は相続または遺贈により土地の所有権又は共有持分を取得した者となっています。具体例として、単独所有のケースと共有所有のケースがあり、相続をした者が、単独または共有で申請ができるようになっていきます。パターン分けされていますので、この場ですべて説明することは割愛しますが、またご一読いただければと思います。</p> <p>次の「相続土地国庫帰属制度③（土地の要件）」について、こちらも国庫帰属する上での要件、却下要件や不承認要件が規定されています。何でも国庫に帰属させるというわけではなく、建物が存在する土地や、権利が設定されている土地、使用が予定されている土地、有害物質により土壌汚染されている土地など、却下要件が書かれています。また、下段に不承認要件が書かれていて、崖地であったり、地上に車両・樹木等の有体物があったり、地下に埋設物があったり、訴訟等でトラブルを抱えているような土地などは不承認になることがあります。</p> <p>次の24ページ、「民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について」書かれています。具体的には目次の通りになりますが、相続関係の見直し、共有の見直し、共有物の利用促進や共有関係の解消促進、財産管理制度の見直しなどが書かれています。</p> <p>次は右下38ページ、「所有者不明土地・建物管理制度①」で、現行法では所有者不明土地や建物の管理について、不在者財産管理人や相続財産管理人などの制度がありますが、それは土地・建物以外でも有価証券や、金融資産など、全ての財産を管理する制度になりますが、土地・建物だけに特化して管理できる管理制度が創設されるということで、法改正がありますのでご紹介します。</p> <p>最後、右下39ページ、「所有者不明土地・建物管理制度②」で、こちらは調査をし尽くしても所有者あるいはその所在を知ることができないこと、管理の必要性がある場合に管理人が付けられるという制度になります。</p> <p>民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイントについてご説明しました。</p> <p>ありがとうございます。今のご説明、少し難しいのですが、ご質問、ご意見ございましたら、いかがでしょうか。</p> <p>なかなか難しいですね。簡単に言うと、どういうことですか。例えば今日の話などでは、何ができますか。</p>
-----------	--

委員	<p>所有者不明土地・建物管理制度は、今幾つも制度ができて、どれを整理してどれを使うべきか、要件やすべきであることなど、まだ新しい法律なので私もそこまではわかってないのですが、元々ある相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度と、所有者不明土地・建物管理制度と、多分両方選択肢は最後の事案にはあるのかなということで、もしかしたら使うと何かができるかもしれません。建物の除却等、何とかしないといけばいけない場面で、ただ費用の捻出がご本人の財産からとかしか出てきそうではなかったときに、売却以外の方法で除却しようとしたときには、やはり予納金からしかお金は出てこないでしょうから、予納金が高額になるのではないかな等、検討の必要はあると思います。</p>
会長	<p>はい。ありがとうございました。相談していただいて、解決に向けて進めていただければと思います。</p>
委員	<p>また弁護士や裁判所など、制度自体であれば私にご相談いただければと思います。</p>
会長	<p>宜しく願います。他はいかがでしょうか。</p>
委員	<p>この空き家対策自体は、いろいろ今の解決に向けた物件や経過も見ましたが、危険をただ避ける、地域や周りに迷惑をかけたりする部分だけにフォーカスしているのか、そこを何か新しい活用方法にするのか、そこの大きな趣旨というのは、どちらに重きを置かれているのでしょうか。</p>
事務局	<p>まず、公共の役割としては、地域の皆様の安全が全てでありまして、建物は個人財産ですから、本来は公共が介入していくのはなかなか厳しいのですが、周りに迷惑をかけるということで、画期的なこの法律ができました。それをベースに、我々はまず改善していただくことに重きを置いています。その一環で、やはり所有者は我々の言う通りに、というわけにはいかないので、例えばその跡地利用も踏まえた上で、相談や誘導をしていかないといけないので、今回の所有者不明土地制度、所有者がわからないとか、所有者がわかってもしどうしたらいいかわからないなど、そういった部分は、当然利活用も踏まえた上で、いろいろご提案することになると思います。ただ、利活用に対しては金銭が絡みますので、我々が案内しにくいところがありますので、第二次計画の柱でもありますが、兵庫空き家相談センターなどNPO法人や、宅地建物取引業協会の皆さんなどから協力を得ながら、民事活動と連携しながら進めていけたらという思いです。第1目的はやはり管</p>

委員	<p>理不全に陥っている空き家を解消しないといけない、ということを主に重きを置いております。</p> <p>土地の所有者の人がどうしていくのか悩まれているという部分で、そこに対してサポートというの、一番大事な部分だと思います。やはりお金の問題が絡んでくるし、今後どうしたらいいかという部分で、例えばさっき言われたような NPO 法人などは、ありきたりと言ったら言い方が悪いかもしれませんが、こういうプロジェクトの中で、例えば伊丹市内にも芸大があり、建築科の学生さんなどに広報で呼びかけて、空き家対策に対して、また違う意見をもらって、地域をこういう風にしたいとか、ここの物件だったらこういう風にしたらどうかとか、そういう意見も若い学生から取り入れるような募集もしてみたらどうかと思います。我々は大変な言い方ですが、ある程度の年齢なので、このような大人から見た空き家の見方と、今の学生や将来自分たちが住んでいくと考える人間の見方などは、見方が全く変わってくると思うので、そういう部分でも、何か新しい意見が取り入れられる環境を、伊丹市の方でも考えていただければと思います。</p>
会長	<p>貴重なご意見です。先ほど見せていただいた動画は職員が自前で作られたのですよね。</p>
事務局	<p>はい、自前です。</p>
会長	<p>動画を作るのが大好きな高校生、大学生がいっぱいいますので、コンクールなどをして、伊丹市は空き家の解消啓発の動画を作りませんか、というのをやってみたら、結構みんな応募するのではないかと思います。学生たちは簡単にいい感じで作りますので、そのような方法もあるかと思います。いろいろな年代のいろいろな力を使っていただけたらと思います。</p> <p>他はよろしいでしょうか。</p> <p>それでは、ありがとうございました。事務局に司会をお返ししたいと思います。</p>
事務局	<p>長時間ご審議いただき、ありがとうございました。最後に岩藤さん、三坂さんからパンフレットを用意していただいていますので、ご紹介をお願いします。</p> <p><パンフレットのご紹介></p>

事務局	<p>会議録の署名でございますが、後日、我々事務局よりご連絡しますので、よろしく申し上げます。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、またよろしく申し上げます。</p> <p>以上で、本日の会議を終わります。長時間ありがとうございました。</p>
	<p>署名人 伊丹市空家等対策協議会委員</p> <p>委員</p> <p>委員</p>