

令和 6 年度 第 1 回 四條畷市空家等対策協議会 会議録

日 時	令和 6 年 11 月 12 日(火)14:00～15:30
場 所	四條畷市役所 本館 3 階 委員会室
出 席 者	佐々木会長、浅田委員、中田委員、井勢委員、相良委員、船崎委員
事 務 局	足立都市整備部長 水谷都市整備部副参事 北田都市政策課長 古野都市政策課課長代理 小倉都市政策課主任 蒔苗都市政策課事務職員、大野都市政策課事務職員、杉本市民生活部次長兼生活環境課課長 笠井生活環境課副主幹
欠 席 者	佐藤副会長、高見委員、辻委員
議 題	1 開会 2 議題 (1)第二次空家対策推進計画(素案)について (2)特定空家・管理不全空家等の判定基準について (3)特定空家等の略式代執行について (4)その他 3 閉会
配布資料	会議次第 資料 1 座席表 資料 2 委員名簿 資料 3 第二次空家対策推進計画(素案) 資料 4 計画策定に係る今後のスケジュール 資料 5 四條畷市特定空家等及び管理不全空家等判定基準(市判定基準)(案) 資料 6 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判定表 資料 7 特定空家等の略式代執行について

事務局	それでは、定刻となりましたので、令和 6 年度第 1 回四條畷市空家等対策協議会を開会させていただきたいと存じます。 本日は、ご多忙にもかかわらず、本協議会にご出席いただきましてありがとうございます。 本協議会は、議事録の作成のため、録音させていただいておりますので、ご了承をお願いします。 まず、議事に入ります前に、本日お配りしている会議資料の確認をいたします。 <配布資料確認> 次に、本日の協議会委員の出席状況について、ご報告いたします。 <委員紹介> 本日、欠席されている委員を報告いたします。佐藤副会長、高見委員、辻委員におかれましては、所用のため欠席させていただくのご連絡をいただいております。 本日の出席委員 6 名、欠席委員 3 名でございます。四條畷市空家等対策協議会規則第 3 条第 2 項の規定に基づき、委員の半数以上にご出席をいただいているので、会議が成立することをご報告いたします。 次に事務局を紹介いたします。 <事務局紹介> それでは、これから会長に議事の進行をお願いしたいと思います。佐々木会長、よろしくお願いいたします
佐々木会長	それでは協議に入りたいと思います。 協議に入ります前に本日の議題は 4 件あり、議題 1 が第二次空家対策推進計画(素案)について、議題 2 が特定空家等・管理不全空家等の判定基準について、議題 3 が特定空家等の略式代執行について、議題 4 がその他となっております。 議題 3 については、個人に関する情報が含まれておりますため、非公開とし、そのほかの 3 件については公開することとしてよろしいでしょうか。

佐々木会長	<異議なし> ありがとうございます。 次に、本日は、傍聴希望者がおいでになります。先ほどの決議により、議題 1、2、4 を公開、議題 3 を非公開とすることとなりましたため、議題 1、2、4 について傍聴を許可したいと思いますのですが、よろしいでしょうか。
佐々木会長	<異議なし> ありがとうございます。 それでは、傍聴者の入室について、誘導をお願いします。
佐々木会長	<傍聴者入場> ここで議事に先立ちまして、傍聴者のみなさんにお知らせいたします。本協議会では会議の運営の円滑化を図るため、傍聴要領を定めております。その中で傍聴者の遵守すべき事項があり、それを守っていただきます。守れない場合は退場していただく場合もありますのでよろしくお願いします。 また、協議会の決定により、本日は、議題 1、2、4 を公開、議題 3 は個人に関する情報が含まれるため非公開といたしますため、議題 2 が終わりましたら一度ご退席いただき、議題 3 が終わりましたら再度ご入室いただきますようお願いいたします。
事務局	それでは、本日の議題(1)、第二次空家対策推進計画(素案)について、事務局から説明をお願いします。 それでは、第二次空家等対策推進計画(素案)についてご説明させていただきます。配布しております、第二次空家等対策推進計画(素案)をご覧ください。 前回の協議会でも説明させていただいたとおり、現在の空家等対策推進計画の計画期間が満了したことから、今後の本市の空家対策の取組方針として、第二次計画の策定を行っているところでございます。これより、第二次計画と区別するため、これまでの計画を第一次計画と呼ばせていただきます。 今回策定する第二次計画においても、基本的には第一次計画の内

事務局	容を引き継いだ形となっておりますが、5 年間の間に空家法の改正や社会情勢の変化など、状況が変わっていることもありますので、その内容を踏まえて見直しをさせていただきました。 それでは、中身についてご説明させていただきます。 事前に送付させていただきましたので、ご一読いただいているかと思いますが、初めから順にご説明いたします。 表紙をめくっていただくと、目次がございます。第 1 章から第 7 章と資料編で構成しております。 1 ページの第 1 章 計画の概要をご覧ください。 1 計画の目的としましては、第一次計画と大幅な変更はありませんが、最後の段落に、令和 5 年 6 月に空家法の一部改正があったことのほか、令和 5 年度に空家等実態調査の調査結果を踏まえ、第二次計画を策定しますと、させていただいており、こちらが主な策定理由となっております。 次に、2 ページの 2 計画の位置づけをご覧ください。こちらにつきましても、第一次計画と大幅な変更はありませんので、割愛させていただきます。 続いて、3 ページをご覧ください。 3 対象地域、4 対象とする空家等も大きく変更はございませんが、4 ページ上段にあります管理不全空家等について、令和 5 年の空家法改正により、法律上定義づけられましたので、修正しております。 続いて、5 ページをご覧ください。 5 計画期間については、第二次計画の策定を今年度 3 月予定しておりますので、令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間を見通した計画として、5 年後の令和 11 年に中間見直しをする予定としております。 ここまでが、第 1 章となっております。 続いて、6 ページをご覧ください。 6 ページは第 2 章となっており、本市の現状と課題を説明しております。 現状については、平成 30 年度に国で実施された「住宅・土地統計調査」、令和 5 年度に本市で実施した「空家等実態調査」、令和 6 年度に本市で実施した「空家等所有者アンケート」から分析しております。これらの調査結果については、参考資料の 44 ページ以降に掲載しておりますので、またご覧ください。 本市の空家の現状としましては、まず、「住宅・土地統計調査」の結果から、空家数、空家率は減少傾向にあるが、管理不全に陥りやす
-----	---

事務局	いとされている「その他の住宅」は増加傾向、どの種類の空家においても約 20%～40%が「腐朽・破損あり」となっております。 また、「空家実態調査」の結果から、空家数としては減少傾向、B 判定(注意)及び C 判定(危険)の空家が増加傾向にあるが、A 判定(問題なし)の空家が半数以上ある、旧耐震基準の空家が 6 割以上、全体のうち 9 割以上が西部地域の空家となっております。 最後に、「空家等所有者アンケート」の結果から、空家所有者の 9 割以上が 50 歳代以上、空家となった理由は居住者の「死亡」と・「転居・転出」が同率で 1 位、管理頻度が低い空家の原因は、今後の利活用の予定を考えていないため、売却の意向がある一方で、「買い手・借り手が見つからない」ことを挙げている、解体の意向がある一方で、費用面での負担を挙げているとなっております。 このことから、本市の課題としまして、下記の 3 つをあげております。 管理不全な空家が増加していることから、課題①として、空家を発生させない取組みと所有者等による適正管理の意識醸成が必要なことと、課題②として、管理不全状態の空家の解消が必要としております。 また、空家が空家として残り続けまいよう所有者による利活用を促進するため、課題③として、空家の利活用と流通促進が必要の 3 つをあげております。 続いて、7 ページをご覧ください。 7 ページからは、第 2 章での課題の解決を図るため、第 3 章で本市の空家対策の基本方針を示しております。 課題①への対応として、空家の発生抑制と適正管理意識の醸成を図っていきます。 また、課題②への対応として、特定空家等や管理不全空家等に対する必要な措置を徹底していきます。 最後に、課題③への対応として、空家をまちの資源と捉え、利活用と市場への流通を促進していくこととしております。 続いて、8 ページをご覧ください。 こちらのページは、先ほどの基本方針を図示したものとなっております。 続いて、9 ページをご覧ください。 7 ページでご説明しました基本方針について、どの段階の空家に対して取り組んでいくかを図示しております。 居住者がいる建物や、まだきれいな状態の空家の所有者に対して
-----	---

事務局	は、基本方針 1 や 3 の取り組みを、空家の状態が悪くなり管理不全や特定空家等となったものについては、基本方針 2 の取り組みを、空家が除却され更地となった土地については、基本方針 3 の取り組みを実施していきます。 続いて、10 ページをご覧ください。 10 ページからは、前のページでご説明した基本方針の具体的な取り組みの説明をしております。 第 4 章では、基本方針 1 に対応する取り組みを記載しております。 1 空家等の発生抑制としては、市民や所有者等へ空家等の問題意識を持ってもらうため、ホームページやSNS等を通じた情報発信や、専門家や民間事業者と連携し、セミナーの開催や相談窓口を設置します。 また、既存住宅の質の向上による空家化の防止を図るため、旧耐震基準の建物所有者に対して、耐震診断の補助制度等の活用を促します。 この他にも、空家等の発生抑制に必要な取り組みについては随時行ってまいります。 続いて、11 ページをご覧ください。 第 4 章の続きとして、2 所有者等による適正管理を促進する取り組みとして、こちらもホームページやSNS等での情報発信、またセミナーの開催や相談窓口の設置をし、適正管理の必要性を意識啓発してまいります。 また、必要に応じて、所有者不明の建物については、土地所有者等に対して、財産管理制度の案内や、その他必要と考えられる取り組みを行ってまいります。 続いて、12 ページをご覧ください。 12 ページからは第 5 章となっており、基本方針 2 に対応する取り組みとして、特定空家等や管理不全空家等の対策を記載しております。 特定空家等に関して、第一次計画からの変更点として 2 点ご説明いたします。 まず 1 点目として、(1)特定空家等の判定についての 2 段落目のところですが、第一次計画においては、「立入調査の結果、特定空家等と疑われる空家に関しては、特定空家等チェックシートに基づき、庁内関係職員で構成する庁内検討委員会で、空家等対策協議会の判断が必要かを判定します。」としておりましたが、第二次計画においては、「立入調査の結果、特定空家等と疑われる空家に関しては、別で
-----	---

事務局	定める市の特定空家等及び管理不全空家等判定基準(以下「市判定基準」という)に基づき、空家等対策協議会の判断が必要かを判定します。」としております。 こちらに変更した理由としては、令和 5 年の空家法改正により、後ほどご説明します管理不全空家等が追加され、特定空家等と管理不全空家等の両方を判定する基準が必要となりました。 そのため、判定表及び判定方法を見直したことにより、今回変更させていただきます。 なお、市判定基準については、議題 2 において説明させていただくため、議題 1 においては説明を割愛させていただきます。 2 点目の変更としては、14 ページをご覧ください。 真ん中より上あたりに、緊急代執行の項目を追加しております。こちら令和 5 年の法改正により新たに追加された制度です。こちらは、特定空家等として勧告されたものが対象で、台風により特定空家等が倒壊しそうな場合など、周辺住民の身体や生命に危険を与える恐れがあり、緊急に安全を確保する必要がある場合限って、命令等の一部の手続きを経ずに代執行を行うことができるというものです。 ここまでが、特定空家等の説明となっております。 ここからは、管理不全空家等の説明となります。 管理不全空家等も法改正により新たに追加された項目で、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」と定義されております。 管理不全空家等に対して行政が行える措置は、13 ページ下段の指導と、14 ページ上段の勧告の 2 つのみとなります。勧告を受けた管理不全空家等は、その下にあります、4 固定資産税等の住宅用地特定の解除にあるとおり、特定空家等と同様に特例が解除され、税金が上がることになります。 第 5 章の説明は以上となります。 続いて、16 ページをご覧ください。 第 6 章では、基本方針 3 の空家の利活用と流通促進に向けた取り組みを記載しております。 大きくは、所有者等への情報発信、所有者等への支援、空家の購入者への支援、市場への流通が難しい空家等への対応としております。 ①所有者等への情報発信としては、基本的には専門家や民間事業者と連携した相談窓口を積極的に案内し、空家の利活用や流通促
-----	---

事務局	進を積極的に働きかけていきます。 ②所有者等への支援としては、空家の解体に費用負担を感じている所有者がいることから、旧耐震基準の住宅に対する解体補助制度等を活用し、費用面から支援します。 また、所有者等への今後の活用意向の把握や、空家等管理活用支援法人の活用等、官民連携による問題解決の促進に努めます。 ③空家等の購入者への支援としては、今年度から実施しております、空家等のリフォーム補助金を活用します。 最後に、建築基準法による接道の要件等により市場への流通が難しい空家については、市全体のまちづくりの観点や所有者等の意向も勘案しながら、法第 16 条による空家等管理促進区域の活用を検討し、その他利活用や流通促進に必要と考えられる取組みを実施していくこととしております。 第 6 章の説明は、以上となります。 続いて、18 ページをご覧ください。最終章である第 7 章の空家等対策の推進を記載しております。 1 相談への対応方針と実施体制については、基本的に第一次計画から変更はありませんが、第一次計画策定時は、空家対策の所管課が今の企画広報課と生活環境課となっておりましたので、今回、都市政策課に変更しております。 19 ページについても同様に、所管課の修正を行っております。 最後に、20 ページをご覧ください。 2 計画の推進と進捗管理について、(1)に指標と目標の設定を記載しております。 指標としては、基本方針の 1～3 に対応するものとして、次の 4 つをあげさせていただきました。 1 つ目が、「無料空家相談会の利用件数」です。現在毎月第一金曜日、定員 4 組で相談会を開催しており、こちらの利用件数を上げていきたいと考えております。昨年度は年間の枠数が 48 組に対し 11 組の利用がありました。目標値においては、7 割以上の利用を目指し、36 件としております。 2 つ目が特定空家等の件数でございます。令和 5 年度までに特定空家等と認定している空家は 9 件ありますので、こちらを 0 にする取組みを行っていきたくて考えておりますが、現実的には新たに認定する特定空家等も発生することが考えられるため、その増減を踏まえて、目標値では半数以下の 4 件としております。 3 つ目が、総空家件数でございます。令和 5 年度の実態調査の結
-----	--

事務局	果から、市内の空家数が 97 件となっており、平成 28 年度の前回調査の 256 件から約 6 割解消されております。そのため、今後は、この減った空家数から増やさない取り組みが必要と考えますので、目標値においては、「基準値より減少」とさせていただきます。 4 つ目が管理不全空家等の件数でございます。現在、管理不全空家等として認定している空家はありませんが、今後、管理不全空家等の認定方法については、議題 2 でご説明します「市判定基準」を用いて実施していきたいと考えております。そのため、基準値時点では、令和 5 年度空家等実態調査において B 判定(注意)及び C 判定(危険)となった 46 件から、特定空家等に認定されている 9 件を差し引いた件数とし、目標値時点においては、「市判定基準」により管理不全空家等と認定した件数として、参考値として記載しております。 (2)進捗管理については、原則年 1 回こちらの協議会を開催し、確認していきたいと思っております。 3 諸制度の活用については第一次計画から変更はありません。 第二次計画の内容につきましては以上となります。21 ページ以降は参考資料となっておりますので、またご覧いただけたらと思います。 最後に、第二次計画の策定にかかる今後のスケジュールをご説明いたします。右肩に資料 4 と書かれた資料をご覧ください。 本日が色付けした 3 つ目の項目、計画(素案)の承認というところでございます。本日ご承認いただけたら、今後パブリックコメントの実施に向けて準備を進めてまいります。12 月～1 月の約 1 ヶ月間実施し、その内容を反映させ、3 月に再度協議会で計画(案)を審議いただき、年度内に策定できればと考えております。 長くなりましたが、以上が、第二次空家等対策推進計画(素案)についてとなっております、こちらにつきまして、ご審議いただければと思います。 事務局からの説明は、以上でございます。
佐々木会長	ただいま、事務局から、空家等対策推進計画(素案)について説明いただきましたが、ご質問やご意見等いかがでしょうか。 今年度、第一回をこのタイミングでの開催ですが、スケジュール的にはどうでしょうか。一度アンケートを間に挟んで、このタイミングということは少し押しているのですか。
事務局	当初の予定ではこの協議会を夏ぐらいにやる予定で進めていまし

	たが、進めていく中で色々と整理事項やアンケート項目の精査などに時間がかかってしまったので、秋開催という形になりました。 ただ、秋の開催になってしまいましたが、おおむねスケジュールどおり 3 月までに策定できると思っております。
佐々木会長	ありがとうございます。 この素案ができる段階で、アンケートの内容というのは反映されているのでしょうか。具体的にどのあたりに書いてあるのですか。
事務局	アンケートの結果は、参考資料 57 ページから順番に記載しておりまして、空家を所有しておられるのがおおむね高齢者の方が多いだろうなというところと、空家となった原因が死亡や転居、相続関係というところが多いということ。今後の利活用については、解体費用の負担が大きいことや、活用を考えてない人がいたりします。そこに対しての啓発活動といったアプローチが、あまりできてない部分があります。そこをホームページの内容を見直すことや、今後のセミナーの内容についても変更できるところは変更し、今回、第 4 章や第 6 章などで行っていったらと思っております。
佐々木会長	素案の冊子の中にアンケートの結果が入るということですか。
事務局	そうです。
佐々木会長	そうするとその前に色々と情報があるようですが、その辺はこのフローの中のどのような位置付けですか。管理不全状態の傾向や 51 ページ、この直前の情報というのは、やはり今説明されてからの背景ということですか。
事務局	そうです。 管理不全状態のほうのデータも、この参考資料の中の 44 ページで、こちらが国のほうの住宅土地統計調査の結果で、全国的な調査から、本市の空家の割合や、全国との比較を載せさせていただいております。 48 ページが、昨年度に本市で実施した空家等実態調査になっておりまして、こちらの中でも 51 ページに C 判定の空家の割合や B 判定の空家の割合を載せており、ここからも前回調査から管理不全状態の空家が増えているのかなというのが出てきております。データと

	しては、最後に先ほどの 57 ページから消費者アンケートの結果となっており、これら 3 つのデータをもとに、少し、本市の課題と現状を整理させていただいているのが 6 ページのところになります。
佐々木会長	少し思うのが、この素案策定の流れというか、そのスケジュール、フローですね、それがこの冊子の中には入らないということですか。 今やっているものや、説明された概要というのがあってというところがしっかりあると皆さんも理解しやすいのではないかなと思いました。
事務局	前回の計画が先に調査結果を、参考資料ではなく前のページに持ってきた流れがあって、この 6 ページみたいな整理が入っていたかと思いますが、今回はデータにつきましてはデータ編ということで、後ろに持ってこさせてもらい、結論だけを先に出している形になっております。6 ページの表の中に、「この参考資料見てください」のような形で簡単な記載を入れさせてもらっております。
佐々木会長	パブリックコメントを実施されるから、その辺を含めてこの素案ができましたという紹介になると思うので、そのときに策定にあたってのフローなども入ってくると、単に思い付きで作ったのではないと思ってもらえるのではないのでしょうか。
事務局	パブリックコメントをホームページで公開する予定ですが、概要の説明の中でそれを入れさせていただきたいと思います。
佐々木会長	ありがとうございます。 令和 5 年度の法律の改正に基づいて、新しく新年度の計画を立てるということでその背景になると思います。 いかがでしょうか。
相良委員	素案の文章に関して異論はありませんが、分からないことがあります教えていただきたいのですが、アンケートを拝見した中で、60 ページのアンケート自体の回答率が約 50%という風に最初のところを書いてありましたが、60 ページの空家となった理由のところ、「老人ホーム等に入居しているため」というのが 0%になっており、老人ホームに入ってらっしゃって郵便物が転送されなくて回答されなかったのか、老人ホームに入られた所有者の方は、もう既に所有者が親族の方に

事務局	譲渡されているから、それが理由にはならないということだったのかどうかを教えてください。 基本的にこの項目が、空家を今持っておられる所有者に対して送っているのですが、その持っている所有者が持っている原因になったのが、もし老人ホームに入居しているためであるとの回答がある場合、今持っている所有者さんが老人ホームにいる人、という形になると思います。おそらくたまたまそういう人がおられなくて、持っている原因がそれ以外の転勤や入院で自分がいなくて空家になったというような流れかと思います。
相良委員	ありがとうございます。それともう1点。 16 ページですが、前の会議ですごくいいなと思った1番下の「空家の流通促進のために若者世帯や子育て世帯のリフォームの費用を一部支援します」という制度が、始まるということでしたが、これの申請等はありませんでしたでしょうか。
事務局	今年度の6月頃から開始しているのですが、今現在で2件申請がありました。工事期間を勘案して、今年度は12月末ぐらいまでを申請期間にしたいと思っております。 予算としては合計で5件の枠を確保していますので、あと3組程申請していただいても大丈夫かと思っています。
相良委員	ありがとうございます。
佐々木会長	ほか、いかがでしょうか。
井勢委員	これ拝見をして、推進計画(素案)としてはこんなものかなというふうに他市のものを見て思うのですが、実際ここに反映するかしないかはわかりませんが、どういう考えなのかなと行政の方に伺いたいののですが、この後ろのアンケートをとられた部分に関していえば、その管理頻度であるとか利用予定であるとか困っていることとか、空家になった理由は、全国的に空家になったものとのアンケート結果とそれほど差異はないかなというふうに思います。 そこはそんなに変わらないのかなと思いつつも、この空家の実態調査をみると、かなり特徴的なものがあるのかなと思います。これであれば、そのアプローチが一般的なものではなくて、例えば、この間

	も私申し上げましたが、49 ページの平成 28 年から令和 5 年までの件数を拝見すると、空家の数が 256 件から 97 件減っているわけですね。49 ページの真ん中下辺りをみると、217 件が利活用とか解体をされて、ある意味解決をしている。その前ページの 48 ページのところの空家の件数を拝見すると今回 97 件です。要は 217 件が解決して残り 39 件、あと 60 件弱ほど足して現在 97 件とすると、この 7 年間に新しく増えたのが 60 件ぐらいと考えられるのかなと思うと、かなり見通しが明るいのではないかなと思います、空家ゼロにできるのではないかなというぐらいに思います。 その地域をみても、55、56 ページを拝見しても、もう中部・東部に関しては、今のところでの空家対策というふうに、これからならんための予防が必要だと思います。中部は心配ないかなと思いますが、東部に関しては田原台が 1990 年ぐらいからの造成だと思うので、一般的な住宅団地と呼ばれて今空家が増えているところが 4、50 年くらい経過したところなので、おそらくこれから 10 年、20 年で一気に増える可能性がある。地域的にもそんなに便利なところではないので、ここはかなりそういう予防をしっかりとやることによって抑えられていくのかなと思います。 あとは西部の北と南で、ここに注力をする、それでも 60 数件増えただけなので、本気で取り組めば 0 にできるのではないかなと思います。それをこの計画にどう反映するか分かりませんが、そういった何か、対策というか、もう少し具体的なビジョンみたいなものをお持ちなのか、そういう議論をされているのか、その辺を質問したいなと思います。
事務局	今かなり数値的には減っているというのが出てきていますが、全国的な流れでいくと増えているという部分があるので、増えることがどちらかというと事務局としての見通しとなります。そのために目標値の中で総空家件数というのを入れさせていただいているが、なるべくこの減った空家をこれ以上増やさないというふうな取り組みをしていくのが必要と考えています。先ほど言っていた田原台もおそらくこれから空家が増えてくるだろうと思われる地域にあると思うので、そこを増やさないという取り組みが必要かなと思っております。
井勢委員	そう考えるとかなり偏った対策をとってもいいのかなと思います。 今のところ住宅団地でも空家が増えて困ってどうしようかというところが多い中で、今ゼロですね。ゼロのところを、起こさせないよう

	にするというようなやり方があるのかなと思います。何かそういうことを検討してもいいのかなという気がします。 一般的に増やさないようにというふわっとしたものよりも、もっとこういうやり方をやるんだというのを現段階で検討すると、全国に先駆けてこれから空家にさせない住宅団地の取り組みというような良いモデルができるのではないかなと思いました。
佐々木会長	ありがとうございます。 この 56 ページの絵を見てみると、西部・中部・東部と非常に特徴的で、西部におきましては、重点的にとらえる必要がある。西部のゾーンというのはやっぱり歴史もそれなりにあり、その背景というものもありますので、施策も集中的に個別的に打ちやすいというところですね、そこら辺もしっかりと対策も練ってもらいたいところです。 リフォームの補助金について、5 件を目途にというのは、既に 2 件上がっているということは、やはりこのあたりですね。典型的なこのエリアでの対応、それに対する反応があったということがあると思うのですが、さらに上乘せをしていくという、その辺りにも期待したいなと思います。
佐々木会長	ほか、よろしいでしょうか。 そうしましたら議案もございますので、これで、議題 1 について承認ということでよろしいでしょうか。 <異議なし>
佐々木会長	ありがとうございます。 それでは、次に議題(2)、特定空家等・管理不全空家等の判定基準について、事務局から説明をお願いします。
事務局	それでは、特定空家等・管理不全空家等の判定基準についてご説明させていただきます。右肩に、資料 5、資料 6 と書かれた資料でご説明させていただきます。 先ほどの第二次計画の第 5 章の中でも少し触れさせていただきましたが、この基準を策定する目的としましては、昨年度の空家法改正により、「管理不全空家等」が法律上新たに定義づけされたことで、管理不全空家等を判定する基準が必要となりました。 管理不全空家等が特定空家等になる手前の空家となっております

事務局	ので、これまでの特定空家等の判定表及び判定方法も併せて見直しを行い、両方を判定できる基準として、新たに市の判定基準を設けたいと考えております。 なお、今回提示させていただいている市判定基準(案)につきましては、国のガイドライン及び大阪府の運用マニュアルに基づき作成しております。 それではまず、特定空家等の認定について、ご説明いたします。 まず、市で空家等として判断したところは、その所有者等に対し、法第 12 条による助言を行います。この助言を行っても改善されない場合、法第 9 条第 2 項の立ち入り調査が必要かを判断します。立ち入り調査の対象は、特定空家等としての指導や勧告が必要な空家かどうかを判断することに限定されておりますので、外観の状況から、特定空家等としての判断が必要な場合にのみ立ち入り調査を実施いたします。 なお、大阪府の運用マニュアルによりますと、立ち入り調査の結果が必ずしも特定空家等の指導や勧告に結びつかなくとも、その措置が必要かどうかを確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして、許容されるものと解されております。 この立ち入り調査を行う際に、資料 6 の「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判定表」を用いて点数をつけていきます。点数が 200 点以上となった場合、こちらの協議会で特定空家等としての認定が必要かどうかを判断いただき、最終的に市長の判断で決定したいと考えております。 2 ページをご覧ください。 こちらが特定空家等に対する措置のフローとなっております。 赤枠の部分ですが、点数が 200 点以上となった場合は、協議会に諮らせていただきますが、200 点以下となった場合は、後ほど説明させていただきます、管理不全空家等としての認定を検討いたします。 特定空家等として認定した空家につきましては、このフローに則って、指導、助言、勧告等の措置を必要に応じて実施していきます。 続きまして、管理不全空家等の認定についてご説明いたします。ページは戻りまして、1 ページをご覧ください。 こちら、まずは法第 12 条による助言を行い、改善されない場合は、外観の状況から、管理不全空家等としての判断が必要な空家に対して、資料 6 の判定表を用いて評価していきます。その結果、100 点以上 200 点未満となった場合、市の方で管理不全空家等に認定いたします。
-----	---

事務局	3 ページをご覧ください。 こちらが管理不全空家等に対する措置のフローとなっております。 赤枠のところですが、判定表を用いて評価し、100 点以上 200 点未満となった場合は、管理不全空家等として認定、100 点未満となった場合は、引き続き法第 12 条による助言を行い、200 点以上となった場合は、特定空家等としての判断が必要となるため、立ち入り調査を実施いたします。 管理不全空家等の認定については、特定空家等と違い、協議会に諮らないこととしております。その理由としては、管理不全空家等の場合、その指導の内容は、主に修繕していただくこととなりますが、特定空家等については、家の解体等がメインとなり、より強い指導内容となります。そのため、このように区別させていただきました。 ただし、管理不全空家等の場合でも、勧告の措置を行うと、特定空家等の場合と同じく、固定資産税の住宅用地の特例が解除され、税金が上がるという不利益が相手方に及ぶため、勧告をする前に、事前に協議会でご意見を伺えればと考えております。 最後に、資料 6 の判定表につきましては、大阪府の運用マニュアルを基に作成しております。 判定表の項目としましては、(1)でそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態かどうか、(2)でそのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態かどうか、(3)で適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態かどうか、(4)でその他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態かどうか、判定していきます。 基礎点数というところが、それぞれの基礎点となっており、それプラス、周辺環境への影響や危険等の切迫性があれば、掛け算方式で点数が上がっていくというものになっております。 これらの合計点で 100 点以上ないしは 200 点以上となった場合は、特定空家等及び管理不全空家等の判断をしていきたいと考えております。 以上が、市判定基準(案)となっております、こちらについて、ご審議いただければと思います。 議題 2 の説明については以上となります。
佐々木会長	ただいま、事務局から、特定空家等・管理不全空家等の判定基準について説明いただきましたが、ご質問やご意見等はございますか。

船崎委員	質問が前後してしまう可能性もありますが、ここで認定の話がある中で、お話を聞いている上で、計画の 9 ページの話をされていたと思いますが、ここ 2 つがどのような状況下でこうなったか分からないのですが、きれいにしてくださいという勧告が来るのですか。そのときにきれいにするお金がないと言うと、所有者の方もおとしめされているようなお話を聞いていたので。 そうしましたら、ここも基本方針 3 のように、例えば、利活用という形で流通に流すというようなお話を市はされる予定とかはないのでしょうか。
事務局	おっしゃるように、お金がないので修理できない、除却できなくてという方が多いというのももちろん想定しておりまして、今年度から住宅施策の中で空家ではないのですが、耐震の施策で、古い建物については地震などで倒壊の恐れがありますので、除却してもらう方向での補助制度を新しくつくらせていただいております、それがいわゆる旧耐震基準の建物になります。 空家のアンケート調査の結果から、空家についても古い空家が残っているというのが、6 割ぐらいが旧耐震基準の空家が占めていることが、調査の結果から出てきましたので、所有者さんに働きかける段階で「補助金が市としても使えます」という案内を一緒にしていければいいと思っております。 そのほか、それが今耐震の補助金になっているので、空家対策としても何かその所有者さんの負担を減らせられるような取り組みを、今後の計画の中でやっていけたらと考えているところでございます。
船崎委員	今お話をお伺いした上で、市から補助金が出てきれいにしましょうとなり、そこから流通のほうによかったらどうぞと持っていくという話ですか。
事務局	流通に流すというよりは、除却をするのと並行して流通を考えていただくということが 1 番いいのかなと思っています。補助金のアプローチとしては、除却してくださいという形になるかと思います。ただ、更地のほうがこの流通には乗りやすいと思います。 ただ、市から実際に不動産業者を紹介するというのがなかなか難しいので、井勢委員の団体さんである、大阪府コンサルティング協会さんと連携協定させていただき、空家所有者さんに対する相談窓口を設けさせてもらっていますので、そこで民間さんのお力もお借りし

	ながら、流通の方法を考えていただくように働きかけていただきたいと思います。なと思っております。
船崎委員	ありがとうございます。
井勢委員	行政さんができることって限界があると思います。でも、逆に行政さんしかできないこともあると思います。 今回、この管理不全であるとか特定空家の認定に関していえば、これができるのは行政さんしかありません。だから市としては、この 12 条から、管理不全の特定や、管理不全は特定空家にしないためにと、いう思いを持つべきだと思います。特定空家になってくると、おっしゃられた通り、取り壊さないといけなくなるので、ぎりぎりのところでお金がないからどうしようとなり、相続人もわからないといった悩みがたくさん出てきます。その辺りで管理不全もしっかりと捉え、用法としては、管理不全に関してはできるだけ思い切って認定はする。その後の指導まではそれほどリスクはないと思います。 一般の方からすれば、行政から手紙が届くというのはかなりどきどきされると思います。我々も今、年間約 300 件相談を受けているのですが、ほとんどが行政から手紙が来たので何とかしに来た方が大半です。ですから、今までは特定空家に近いところまでだったのが、管理不全の手前のところで手紙が来るだけでもなんとかしないといけないと思うはずで。そこからは事務局がおっしゃられたように、指導から勧告に進むと住宅特例解除になると、クレームのもとになる可能性があるんで、行政さんからしたらそこまで行きたくないですね。 今我々が連携協定していますが、できれば民間の会社さんで解決できるネットワークを作って、今我々が仲介業者になっているが、そうではなく、民間の方が活用し、民間の方が上手に活用を促していくという流れを作ることができればいいかと思います。 行政さんができるのは、「なんとかしなさい」までは言えますが、その時に「流通をしなさい」や「取り壊しなさい」というのは難しいかと思っています。
船崎委員	「そういう方法もありますよ」などと言うのも難しいですか。例えば、「流通するのも一つの考えじゃないですか」のような提案の仕方でもできないですか。
井勢委員	それが、今であれば、協定結んでいるので、我々に相談したらどう

	ですかというようなイメージですね。だからまず、これを流通という方法もあるし、取り壊す方法もあるし、ということは言えなくもないですよ。 逆に行政さんとしては、どちらかというと厳しいことを言う立場であります。我々が空家対策をするときに、同時に行政からも文書を送っていただくと、同時に来ると、やっぱり何とかしないと、という意識が高まったりします。そういう役割に徹していただいた方がいいのかなと思います。できれば管理不全をできるだけしっかりと使っていただきたいなという要望があります。 それと、もう 1 点だけいいですか。この加点要素のところで、通学路に関しては、子供の命がかかっていますので、思い切ってポイントを上げてもいいかなと思います。他市さんでも通学路かそうじゃないかでかなり点数を変えられたりしているの、その辺りはここで上手に採点されるのだと思うのですが、意識していただけるといいかなと思います。以上です。
佐々木会長	ありがとうございます。 動いてみないとわかりませんが、制度ができると、それ自体は啓発というか、指導に当たって中間的な組織で活動していただくということをお願いします。
中田委員	認定基準の話ではないのですが、先ほど流通の話をされていたかと思います。推測ですが、管理不全空家というものが、実は流通に乗りにくいのではないのでしょうか。今の市場からいうと、こういう物件があると業者が売ってくださいという形で行っているはずですよ。 建築困難地の可能性もあると思います。実態としてどうなっているか分からないので何とも言えませんが、現状として、四條畷市である程度のいい物件ですと、色々な業者がお手紙や色々な方法で売ってくれませんかと言っているはずですよ。それを言っていないということは、おそらく建築基準法に合わない土地なのかもしれないし、何か問題がある土地が多いのではないのかなというような気がします。 それと、先ほどおっしゃったように、補助金というお話がありましたが、あれはもう本当に後押しするだけの費用であって、全額が出ないので費用がなければ建て替えることもできない。つまりは、売れないと解体できないような状態になっている。そのような現状もあるのではないかと思います。

佐々木会長	ありがとうございます。 密集エリアや住宅施策全体に関する話になってくるのではないかと思います。様子を見ながら進めていく必要があると思います。
相良委員	四條畷市内で、友人が、おそらく特定空家になりかけもしくは、管理不全空家のようなところをリフォームしてお店にしているところが1件あり、そこがボロボロ状態のときに一度見てほしいと言われ見に行きました。 壁も屋根も崩れていて、誰でも侵入できるような状態ではありましたが、私も少しだけ昔に不動産業に携わったことがあり、全体的にみるとボロボロだが、柱は意外と丈夫そうだなと思いました。 その友人は色々な大工さんや工務店さんに相談すると、全員が全部取壊して建てかえるしかないと言われたみたいです。たまたま、別の友人の御主人に宮大工さんをされている方がいて、もしかしたら宮大工さんの視点なら残せるかもしれないため一度相談してみたところ、いけると言われ、今現在リフォームをし、お店に使っているところがあります。 そのような視点で、素人目で見るとボロボロですが、専門家の方や住宅診断士さんに一度見ていただき、もう絶対無理なのか、可能性が少しでもあるのか、特に若い方とかでそういうテナントとして使いたい方とかだと、これを全て取壊して建てるっていう費用は持てないが、リフォームであれば自分たちでやりながら、無理なところは業者さんをお願いして安いリフォーム費用で、使えるかもしれないところは使い、繋げるような場が官民で連携してできたらすごくいいなと思いました。
井勢委員	少しだけ補足します。確かに管理不全とかどうしようもない物件が多いです。ただ、その家単体で考えるのは難しいですが、例えば、隣の人が買ったら土地が広まって接道がなくても接道ができる方法など、色々やり方や方法があります。それはもう工夫をしながらやっていくしかないのです。その時に、例えばそれを利用できる地元の大きな不動産会社がたくさんあると非常にありがたいし、その辺りをまた御協力いただいて、何かうまく活用していければと思いますので、よろしくお願いします。
佐々木会長	ありがとうございます。 どうでしょうか。この判定基準に関する話に関しまして、ご意見ござ

	いませんでしたでしょうか。
中田委員	判定基準で、(2)の「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」で、吹付け石綿(アスベスト)は単体で見みることができないと思いますがその調査はどうされるのでしょうか。
事務局	アスベストのところにつきましてですけれども、現状立入り調査というところでチェックさせていただくのですが、一つ一つの住宅をつぶさに調査できるというものではございません。基本的には目視の形になるかと思います。あくまで目視の点検上ですね、こうした内容が把握できればチェックさせていただいて判定させていただくということを想定しております。もし今聞き取り等もできる中で情報が入るようでしたら、そういったところも含めまして確認させていただきたいとは思っております。
中田委員	わかりました。ありがとうございます。
佐々木会長	よろしいでしょうか。 そうしましたら、この議題(2)について、承認するというご異議ありませんでしょうか。
	<異議なし>
佐々木会長	ありがとうございます。 それでは、議題(2)の案件が終了しましたため、傍聴者は一度ご退出願います。
	<傍聴者退出>
	議題(3)については、個人に関する情報が含まれているため非公開
佐々木会長	それでは最後に、議題(4)、その他について、事務局から何かございますか。
事務局	いえ、事務局からは以上でございます。

佐々木会長	ほかにご意見・ご質問はございませんか。
浅田委員	今回除却のお話は長屋を一気に取り壊すことができ、よい方向に向かってこの対策協議会で議論する一つ目の案件が出たなと思っておりませんが、法が定めている空家等というのが、長屋に関しては対象にならないこととかが多いです。例えば、3 件長屋のうちの 1 件にお住まいがあり、2 件空室でもそれは空家特措法の空家の対象にならないということで、手続として進められない。しかし、もう近隣で住んでいる方たちは、空家になっているところが崩壊しかけになって困っておられます。推進計画素案の 50 ページで、空家等実態調査のほうで右下に図が出ておりますが、管理もする人がいなく、近隣の方がすごく不安に思っている案件だと思しますので、それに対してどう対処するかというのは、市独自の案や、どこか検討するような協議会なのか、対策するところをつくっていただくとか、推進計画の中にこれも検討の一つとして、重視しているというようなことも入れていただけるといいのかなと思いました。 ご検討をお願いします。
事務局	市としましてもそういった長屋があるということで、いろんな御相談を住民さんからいただくこともあります。おっしゃっていただいたように法律の対応できるところから外れてしまうという部分がありますので、そういった空き家に対しては、市の生活環境条例で、空き家、空き地の管理指導というところを、その条例側での対応を図っています。ただ、空家法上の措置に比べると、権限が持てない部分もありますので、そこは市としても課題に思っております。国に要望する機会があるので、そちらも含めて法律の対象にしていだけるように市として要望していきたいと思っております。
佐々木会長	ありがとうございます。前向きに検討していただいているということですね。 ほかありますでしょうか。
中田委員	意見ですが、空家対策という形ですけど、予防的なものもあってもいいのかなと思います。これから建っていく家についても、資料の 6 章のところの 16 ページの中段ぐらいに、所有者等への情報発信という部分の 1 番下側に、移住住替え支援機構 JTI と書かれています。この JTI というものは、新築時から登録することができるので、四條

	暇市で出来るかどうか分かりませんが、新築時にこの JTI の登録をやっておけば、先で住まわれなくなっても JTI で借り上げということも使っていけます。 そういうのを活用していくっていうのはどうかと思います。 これをやっておけば、若い方が転勤などの際に 3 年間借り上げる形になるので、帰ってきたときにまた自分の家に住むことができる。また、ローン関係についても、あるローンを使っていると、そのローンはなかったことにして行き先でまた新しい物件を買えるようなすごく怖いものですが、JTI を活用すればその資産を増やすこともできると思います。 あと、年配の方が大きな敷地の中に住んでいて、その敷地の中に平屋を建てて、そこに住んで大きな家を貸すということもできるというのもあるので、そういうのをどんどん活用していくのがいいと思います。 案外皆さん JTI のことを知られていませんが、その活用や新築時の方法というものをやっていけば、良好な建物ができてそれがその方々の資産になるし、地域のためにもなるのではないかと考えております。
佐々木会長	ありがとうございます。 広いスケールで対策を考えていくということで、貴重なご意見ありがとうございます。 その他何か質問等ありますでしょうか。 <意見なし>
佐々木会長	それでは、予定されていた議事はこれで全て終了となります。円滑な議事の進行に、ご協力いただきありがとうございました。それでは、これで司会を事務局にお返しいたします。 <事務局事務連絡>
事務局	これを持ちまして、令和 6 年度第 1 回四條暇市空家等対策協議会を終了いたします。本日はありがとうございました。 － 閉会 －