

令7年度 第1回 四條畷市空家等対策協議会 会議録

日 時	令和8年2月25日(水)14:00~15:30
場 所	四條畷市市民総合センター3階 会議室4
出 席 者	佐々木会長、佐藤副会長、浅田委員、中田委員、井勢委員、相良委員、上村委員、森重委員
事 務 局	足立都市整備部長、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、大野都市政策課事務職員、谷口都市政策課事務職員
欠 席 者	船崎委員
議 題	1 開会 2 議題 (1)会長・副会長の選出について (2)空家等対策の取組状況について (3)管理不全空家等について (4)今後の取り組みについて 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 令和7年度第1回四條畷市空家等対策協議会 ・資料4 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5 特定空家等及び管理不全空家等判定基準(市判定基準) ・口座振込依頼書 ・報酬辞退届 ・参考資料 若者世帯等定住促進既存住宅リフォーム補助金(チラシ) ・参考資料 なわて事業者チャレンジ制度(チラシ)
追 加 資 料	・空家等の所有者内訳 ※追加資料につきましては、本ページの末尾をご参照ください。

事務局	<p>それでは、定刻となりましたので、令和 7 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>&lt;配布資料確認&gt;</p> <p>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。</p> <p>&lt;委員紹介&gt;</p> <p>本日の出席委員 8 名、欠席委員 1 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。</p> <p>それでは、本日の次第(1)、協議会の会長、副会長を選出させていただきたく存じます。</p> <p>会長におかれましては、「四條畷市空家等対策協議会規則」第 2 条第 2 項の規定に基づき、会務を総理いただき、協議会を代表していただきます。</p> <p>また、副会長におかれましては、同条第 3 項の規定に基づき、会長を補佐していただきたいと思います。</p> <p>選任方法でございますが、第 2 条第 1 項の規定で、委員の方々の互選となっております。</p> <p>ご推薦はございませんでしょうか。</p> <p>&lt;意見なし&gt;</p> <p>それでは、事務局から会長及び副会長の選出について、ご提案させていただきます。</p>
-----	--

事務局	<p>&lt;異議なし&gt;</p> <p>それでは、会長には、学識経験が豊富な佐々木委員を、副会長には、地域の実情をよくご存知である佐藤委員を、お二人とも以前から経験されているため、お願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。</p> <p>&lt;一定の間&gt;</p> <p>それでは、拍手をもってご承認とさせていただきたいと存じます。</p> <p>&lt;拍手&gt;</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、会長に、佐々木委員、副会長に、佐藤委員を決定させていただきました。両会長席にお移りください。</p> <p>&lt;席移動&gt;</p> <p>それでは、会長から一言お願いします。</p>
会長	<p>お久しぶりです。</p> <p>大阪電気通信大学工学部建築学科を昨年退職いたしまして現在は以前からやっております地域活動を NPO として参画している状態です。</p> <p>この会場は初めてですが、四條畷市もいよいよ動きが伴ってくるなかで、益々責任重大となってくるのではないかなというふうに思っています。</p> <p>私ごとですけれども、退職後そういった活動にあたり、拠点をつくりました。そして、その際、空家を利用させていただきました。</p> <p>協議会の内容と非常に深く、そして地元根差した流れでスタートし始めて、ますますご協力させていただこうと思っている次第です。</p> <p>いろいろこれから出てくる話も、元々は 2018 年から計画がスタートしました。責任重大にはなっていますが、今後ともご協力よろしくをお願いしたいと思います。</p>

会長	どうぞよろしく願いいたします。
事務局	ありがとうございます。続きまして、副会長から一言お願いします。
副会長	<p>副会長佐藤です。</p> <p>私は、四條畷市の地区会長協議会の会長を務めております。</p> <p>結婚して、すぐにこちらへきました。当時は長屋があり、子どもが3人、5人とたくさんいて、人数も増えておりました。</p> <p>今は新しく長屋を建てることはなく、むしろ高層マンションや、あるいは、すごく感心するような戸建てを建てておられます。</p> <p>地区会長を務める中でも色々ありますが、一番難しいのは、民生委員を探すことです。信用できる方でないと任せられない役割が多くありますので、人を選ぶのに今非常に困っています。</p> <p>先程も言いましたように、すごく立派な家を買われますが、何千万もするわけで、そこへガレージがついて、自動車があつてとなれば、とてもじゃないですが、ご主人の給料だけでは払いきれないところまで見てわかる感じです。</p> <p>そうなれば奥さんも一緒に働かれておられて、民生委員などの役をお願いしても、なかなか引き受けていただけません。</p> <p>私自身、65歳から20年間会長を務めており、現在85歳です。</p> <p>「もう辞める」と言っておりますが、再来年の3月まで務めないといけません。</p> <p>これは、空家の問題にもどこか関係する話ではないかと思ひ、この話をさせていただきました。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。今後ともよろしくお願い申し上げます。</p> <p>会長、副会長が決定されましたので、これから会長に議事進行をお願いしたいと存じます。</p> <p>それでは、会長、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは協議に入りたいと思います。</p> <p>本日の議題2、空家等対策の取組状況について、事務局から報告をお願いします。</p>

事務局	<p>それでは、空家等対策の取組状況について、ご報告させていただきます。</p> <p>資料 3 をご覧ください。こちらは、議題 2～4 の資料でございますが、議題ごとに区切りながらご説明させていただきます。</p> <p>資料 2 ページ目をご覧ください。</p> <p>まず、議題 2 の空家等対策の取組状況について、ご説明いたします。</p> <p>なお、本年度の協議会では、「第二次四條畷市空家等対策推進計画」に基づき、取り組みの実施状況や、目標値の達成に向けた進捗をご確認いただくこととなっておりますので、ご報告させていただきます。</p> <p>では、3ページをご覧ください。</p> <p>まず、これまでの経過についてご説明いたします。</p> <p>適切な管理が行われていない空家等が周辺に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、国では「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家特措法」)が施行されました。</p> <p>本市においては、平成 30 年に「四條畷市空家等対策推進計画」を策定し、市民や所有者への意識啓発、管理不全な空家等に対する措置などの取り組みを、計画的に進めてまいりました。</p> <p>令和5年度には、国において「空家特措法」の一部が改正され、除却等のさらなる促進、空家等の活用、適切な管理の確保に向けた取り組みが強化されました。</p> <p>また、この改正により、新たに「管理不全空家等」という区分が整備されました。</p> <p>なお、「管理不全空家等」とは、空家等のうち適切に管理されておらず、このまま放置すれば、倒壊などの危険、衛生上有害となるおそれ、景観の著しい阻害、周辺的生活環境への支障といった状態に至り、特定空家等となるおそれがあるものを指します。</p> <p>本市では、今後も実情に応じた空家等の対策を総合的かつ計画的に実施していくため、管理不全空家等を新たに指標に盛り込んだ「第二次四條畷市空家等対策推進計画」を、令和 6 年度に策定いたしました。</p> <p>4 ページ目では、管理不全空家等の概要や目的を改めて整理しております。</p> <p>続いて、5ページをご覧ください。</p> <p>第二次空家等対策推進計画の対象地域については、「四條畷市全域」、計画の期間は、「令和 7 年度～令和 16 年度の 10 年</p>
-----	--

事務局	<p>間]です。</p> <p>基本方針は、表の①～③の通りです。</p> <p>基本方針に対する本市の主な取り組みは次のとおりです。</p> <p>①に対しては、空家等無料相談会やセミナー等の開催、市 HP や SNS 等を活用した情報発信等です。</p> <p>②に対しては、現地確認、助言・指導、勧告・命令、必要に応じた代執行等です。</p> <p>③に対しては、空家等の加算制度を設けた若者世帯等定住促進既存住宅リフォーム補助金や、相談窓口や支援制度などの案内・周知等でございます。</p> <p>6ページをご覧ください。</p> <p>推進計画において設定した目標値の達成状況について、ご説明いたします。冒頭でもご説明いたしましたが、第二次空家等推進計画に基づき、協議会において、毎年度の取り組みの実施状況や、目標値の達成に向けた進捗をご確認いただくこととしております。</p> <p>表の左側の「基準値」は、令和 5 年度の数値です。</p> <p>表の中央の「目標値」は、計画終了年度である令和 16 年度の目標値です。</p> <p>表の右側の赤枠の「現状」は、令和 8 年 1 月末時点の達成状況でございます。</p> <p>7 ページをご覧ください。</p> <p>無料相談会およびその他事業の実施状況について、ご報告いたします。</p> <p>本市では、大阪府不動産コンサルティング協会様と連携協定を締結し、情報発信や相談窓口の開設などを通じて、空家等の発生抑制や適正管理の必要性を周知しております。</p> <p>こちらは、令和 4 年度から令和 7 年度までの利用実績の推移です。</p> <p>広報誌や SNS を活用した周知啓発に加え、利用しやすい日程とするため、セミナーの開催曜日を平日から土日へ見直すなどの取り組みを行っております。</p> <p>一方で、令和 5 年度をピークに、各事業の利用者数は概ね横ばい、または減少傾向となっております。</p> <p>8 ページは令和 7 年 12 月にセミナーを実施した際の、周知広報施策をまとめたものです。</p> <p>9 ページをご覧ください。</p>
-----	--

事務局	<p>こちらは、セミナー参加者に対するアンケートの結果です。それでは、項目ごとに主な傾向をご説明いたします。</p> <p>年齢は、70代を中心とした高齢者の割合が高くなっています。参加者は市内在住の方が中心です。</p> <p>セミナーを知ったきっかけは、紙媒体をきっかけとする回答が多い傾向です。</p> <p>セミナーで関心をもったことは、税制に関する内容が最も多く、令和7年度は「空家等のリスク」が2位となっています。</p> <p>今後の空家の活用意向は、令和5年度は不明が最も多かったのに対し、令和6年度以降は売却が最も多い回答となっており、より具体的な検討をされている方が増えている傾向がわかりました。</p> <p>以上がアンケート結果の概要です。</p> <p>なお、アンケート結果を活用した今後の対策については、議題4にて改めてご報告させていただきます。</p> <p>次に9ページをご覧ください。</p> <p>特定空家等の状況について、ご報告いたします。</p> <p>左の表は、特定空家等の一覧です。なお、個人情報保護の観点から、本年度の協議会においては、具体的な住所等の詳細は伏せております。</p> <p>No.9につきましては、令和6年度第1回の本協議会でご報告したとおり、「空家特措法」第22条第10項に基づく略式代執行を実施いたしました。</p> <p>また、右側には、特定空家等の認定後の対応フローを記載しております。</p> <p>残りの8件につきましても、関係部局および関係機関と連携し、所有者等に対する指導・勧告等を進めてまいります。</p> <p>10ページをご覧ください。</p> <p>総空家等の件数について、ご報告いたします。</p> <p>現在、新たに発生する空家等が、除却や改修等によって解消する件数を上回っており、空家等の件数は増加傾向にあります。</p> <p>こうした「新規発生が解消を上回る」状況を踏まえ、今後は、空家等の発生抑制と、発生した空家等の利活用促進の両面から取組を強化し、空家等の減少につなげていくことが必要と考えております。</p> <p>以上で、議題2の説明を終わります。</p>
-----	--

会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>質問です。色々と啓発、それからニーズの掘り起こしを多岐にわたってやっておられますが、参加者はご高齢の方が多いと説明されていました。一方で、SNS、Xにも力を入れているという話もあり、齟齬があるように感じますが、どう考えておられますか。</p> <p>例えば、ネットで予約しないと一切受けられないようになっており、高齢者が疎外されてしまっている等のお話がありましたら、お願いします。</p>
事務局	<p>ご意見いただいた通り、高齢者の方がセミナーを活用していただくことが多いため、広報紙の活用や、イオンモール四條畷や忍ヶ丘駅や四條畷駅にてチラシを配下するなど、紙媒体での周知啓発を強化してまいりました。一方で、若者の方にも、無料相談会やセミナーに参加していただきたいという意図があり、SNS や LINE 等を通じて、幅広い方に周知していくことに取り組んでまいりました。</p> <p>また、ネットでの予約のみになっていて、高齢者の方から難しいとの意見が出ていないかのご質問につきましては、申込方法は、ネットだけではなく、電話や窓口にて受付させていただく等、幅広い形をとっており、高齢者の方でもお申込みいただきやすいような環境作りに努めております。以上でございます。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>バランスよく対応されているということですね。</p> <p>媒体ごとの件数等が分かれば、今後役に立つのではないかなと思いました。</p> <p>他いかがでしょうか。</p>
委員	<p>資料 10 ページについて、特定空家等の No.9は、略式代執行を行われたということですが、代執行にかかった費用と、本人か名義人か相続人へ費用を請求されているかと思いますが、その回収がいつ頃かについて、伺いたいと思います。</p>
事務局	<p>まず、略式代執行の概要ですが、こちらは長屋の住宅で、その長屋(4戸)を特定空家等に認定していました。</p> <p>略式代執行の対象は長屋の一戸であることから、除却に際しては長屋全体の除却が必要となりました。ただし、費用については、</p>

事務局	<p>略式代執行の対象である当該一戸相当分を市負担として除却工事を実施しました。</p> <p>特定空家等の除却に係る費用の請求ですが、現時点では所有者が不在で、費用請求はできていない状況でございます。</p> <p>見つければ所有者に請求していく形になりますが、事前に所有者調査を図ったうえで、不在を確認しましたので、公費での負担とさせていただきます。</p> <p>また、略式代執行にかかった総事業費でございますが、こちらは301万6,200円(税込)でございます。これは、4戸1の長屋のすべてを取り壊した費用でございます。</p> <p>このうち、面積按分等により、特定空家等に認定していた分の除却費用が、78万7,050円でございます。</p> <p>こちらは一旦、市の方で負担させていただいていますが、略式代執行の予算執行に当たり、国の補助があり、国から36万円交付させていただいておりますので、実質の負担といたしましては、42万7,050円になっております。</p> <p>仮に、所有者が見つかったということになりますと、国費の方も返還し、78万7,050円を所有者に、請求する流れになろうかと思えます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>そうしましたら、次に議題3、管理不全空家等について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、管理不全空家等について、ご報告させていただきます。資料3の13ページをご覧ください。勧告に至るまでのフローについて、ご説明いたします。</p> <p>昨年度、「第二次四條畷市空家等対策推進計画」を改定した際、資料4「特定空家等及び管理不全空家等判定基準」及び資料5「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判定表」についても、ご承認をいただきました。</p> <p>一方で、今回の対応がご承認いただいた資料4「特定空家等及び管理不全空家等判定基準」の3ページに記載の「管理不全空家等に対する措置のフロー」と一部手順が異なるのは、改定前には「管理不全空家等」という区分が存在せず、本市の空家台帳に登録されている空家等が、いずれの区分にも分類されていなかったためです。</p>

事務局	<p>したがって、管理不全空家等、特定空家等、その他の空家等を適切に分けるための分類作業が必要となり、令和 7 年 6 月に、本市職員が判定表を用いて空家の一斉調査を実施いたしました。</p> <p>その後のフローにつきましては、右図に記載のとおり、管理不全空家等対象物件について、まず、所有者調査を行った上で、「空家特措法」第 12 条第 1 項に基づく助言を行います。</p> <p>それでも改善が見られない場合は、当該物件を管理不全空家等として認定いたします。</p> <p>管理不全空家等の認定後、「空家特措法」第 13 条第 1 項に基づき指導を行い、なお改善が認められない場合は、本協議会においてご審議を賜った上で、勧告を行う流れとなっております。</p> <p>次に、14 ページをご覧ください。</p> <p>こちらは、管理不全空家等への認定までのフローになります。</p> <p>判定表を用いて行う一斉調査の対象は、令和 7 年 6 月までに本市の空家台帳へ登録されていた、総空家等件数 141 件になります。</p> <p>用いた判定表については、資料 5「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判定表」をご参照ください。</p> <p>調査結果についてですが、総空家等件数 141 件のうち、100 点未満が 75 件、100 点以上 200 点未満の物件が 27 件、200 点以上の物件が 18 件、そのうち 8 件はもとより特定空家等に認定済みである物件、その他の物件が 1 件となっております。</p> <p>つぎに 15 ページをご覧ください。</p> <p>判定表による一斉調査終了後、100 点以上 200 点未満であった物件は、管理不全空家等に該当する物件として取り扱います。</p> <p>「空家特措法」第 12 条に基づく通知の送付に向け、同法第 10 条の規定に基づき、本市税務課や他市自治体の市民課等へ公用請求を実施し、物件の所有者調査を行います。</p> <p>つぎに 16 ページをご覧ください。</p> <p>調査の結果、100 点以上 200 点未満の物件は 27 件あり、このうち、相続人不存在の物件が 1 件あるため、通知対象は 26 件となりました。</p> <p>当該 26 件について、「空家特措法」第 12 条に基づく通知を送付いたしました。また、その際には、所有者に対し当該空家の状態を理解していただけるよう、個別の状況が分かる内容を明記して送付しております。</p> <p>なお、共有名義や複数物件を所有している所有者がいたため、</p>
-----	--

事務局	<p>空家等の物件数と所有者数は一致しておりません。 つぎに 17 ページをご覧ください。</p> <p>16 ページでご説明したとおり、「空家特措法」第 12 条に基づく通知を送付した後、期日内に連絡がなかった 6 件の所有者に対し、令和 8 年 1 月に改めて措置の判定表を用いて判定を実施いたしました。</p> <p>その結果、100 点以上 200 点未満の物件が 5 件、200 点以上の物件が 1 件となりました。</p> <p>18 ページをご覧ください。</p> <p>これまでの経緯の結果、管理不全空家等に該当する物件は、現時点で 5 件となりました。</p> <p>物件の詳細(所在地や現地写真)につきましては、個人情報保護の観点から、今回の協議会においては非公開とさせていただきます。</p> <p>19 ページをご覧ください。</p> <p>所在地や現地写真等については、個人情報保護の観点からお伝えすることはできませんが、傾向として共通していた点としては、外壁や屋根の劣化、ならびに草木の繁茂により、判定点数が高くなるケースが多く見受けられました。</p> <p>議題 3 のご報告については、以上となります。</p>
会長	<p>ただいま、事務局から、管理不全空家等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せんか。</p> <p>14 ページの調査結果について、判定表を用いて点数化したということですが、「⑤その他」の 1 件は、注釈を見ると、判定が困難であったと書かれています。</p> <p>判定が困難な物件については、評価の対象外ということになるのか、あるいは、注釈には、敷地内へ立ち入らない運用のため判定が困難であったと書かれているが、立ち入らなくても判定ができたなら評価の対象ということになるのか。詳しく教えてください。</p>
事務局	<p>注釈に記載の通り、判定は敷地外から行っております。そのため、敷地外からでも建物が確認でき、判定可能な物件は判定を行っております。</p> <p>また、敷地外から物件を確認することが困難な場合につきましては、判定を行うことができない状況ですので、今回は「⑤その他」と整理させていただいております。</p>

事務局	<p>今後の対応については、所有者へ立ち入り調査の通知を送り、改めて判定を行う予定です。</p>
会長	<p>引き続き対応を行われるということですね。</p> <p>19 ページの管理不全空家等の認定の一覧の各物件の具体的な評価・その根拠については、共通するキーワードもあれば、個別の内容もありますが、ざっくりとどのような物件が管理不全空家等の対象になっていますか。</p>
事務局	<p>19 ページの表の下に傾向を記載しておりますが、外壁や屋根に破損が見られる物件が多い傾向がございます。</p> <p>一方で、所有者から連絡のあった物件については、比較的、草木の繁茂が目立つ物件であった傾向がございます。</p> <p>ただし、一概にはいえないため、あくまで傾向であることをご了承ください。</p>
会長	<p>それらの物件が、どのように近隣に影響を与えるのか、資料では危険である等の評価をされていますが、危険であるかどうか、景観を損なっているかどうか。大まかに言うと、この2つということよろしいですか。</p> <p>景観の問題も結構あるということですか。</p>
事務局	<p>近隣への影響ですが、まず敷地内でのことについては、所有者自身が対処していただくこととなります。</p> <p>例えば、草木の繁茂により自身の敷地内に、空家等の敷地内の立木が越境してきている際、今は民法も改正され、自身の敷地内に入ってきている箇所については、伐採しても構わないということもあります。</p> <p>一方で、そういった物件は、放火等の危険もあるため、判定表の点数は高くし、なるべく早く対処していただくよう通知を送らせていただいている次第でございます。</p> <p>また、景観に関してもご意見いただきましたが、基本的にひび割れや、外壁が崩れ等が景観の悪さにも繋がっている場合や、繁茂している草木が枯れてしまった場合や、伐採しても処分できず、そのまま堆積した結果、景観を損なうことに繋がるような事例もございます。</p>

<p>会長</p>	<p>景観という言葉を使うことには、イメージとして何かオリジナリティを持っているのかと思いましたが、景観法などもあるので、その言葉だけが浮いてしまうような気がいたしました。</p> <p>安全や老朽等の具体的な表現に留めておくのがいいのではないかと思います。</p> <p>あるいは、景観という定義を紹介するようにはいかがでしょうか。人によって景観という言葉のイメージが異なってきますので、少しその点が気になりました。</p> <p>他いかがでしょうか。</p>
<p>副会長</p>	<p>草木が繁茂した空家等は厄介で、猫が住み着いたりすると匂いの問題等も発生してきます。</p> <p>おそらく私の住む地区にもあると思う。</p> <p>そのような空家等の対応については行政としても徹底して行ってほしいと思います。とても人が住めるような家じゃなく、ぐちゃぐちゃになっているので。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>その他、ご質問ご意見いかがでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>19 ページについて、質問です。</p> <p>外壁やヒビ割れがあって、脱落・飛散の恐れがある状態は、その敷地内ではなく、道路に落ちて、人に危害を加えるような状態と考えるよろしいでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>19 ページに記載しているのは、例えば1階のベランダに、2階の屋根の一部が剥落して落ちている状態や、外壁の木材がむき出しの状態になっている物件を記載しております。</p> <p>このような物件は、台風や大雨等があった場合、崩れてしまうかもしれない可能性があるためです。</p> <p>また、先ほどから判定のことについて、多く質問をいただいておりますので、補足いたします。</p> <p>今回、配布した資料の中に、判定表がございます。</p> <p>その判定表をご覧くださいまして、大きく4つの項目ございます。</p> <p>(1)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険のなる恐れがある状態。</p>

事務局	<p>(2)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態。</p> <p>(3)適切な管理が行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。</p> <p>(4)その他周辺的生活環境の保全に図るために、放置することが不適切である状態。</p> <p>基礎点数に対して、周辺環境等の状態、危険等の逼迫性の観点から、点数を加算していき、管理不全空家等に該当する物件は、この判定の結果が100点から200点未満の物件を指しております。</p> <p>補足として以上でございます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>資料5の(3)に景観の話があり、著しくという言葉がついていますが、景観については、著しくというのは曖昧な判断につながるかもしれないので、言葉を添えるときに、著しくまではいかないというような形容詞も可能なら、使った方がいいのではないかと思います。</p> <p>他いかがでしょうか。</p>
委員	<p>議題2の内容になりますが、お伺いしたいのが、増加傾向についてです。</p> <p>過去10年、20年前と、今と比べて空家件数というのは、どのように推移で増加していますか。</p> <p>もう1つ、聞きたいことが、所有者が地元の方か、または他府県の方なのか、パーセンテージについても伺いたいです。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>空家の総数の推移と定義というのが、統計法上の空き家の計数と、空家特措法ができてからの計数の測定方法が異なっております。</p> <p>本市につきましては、空家特措法の制定を受け、現地調査を行ったため、そのときの件数を把握しております。</p> <p>具体的には、第一次空家等対策推進計画が平成30年度から始まっておりますが、その2年前の平成28年度に現地調査を行い、その時に把握している空家等の総件数が、256件です。</p> <p>【資料3】の6ページの3行目の総空家等件数の令和5年度</p>

事務局	<p>時点の件数といたしましては、97 件で、総数自体は減っていますが、令和 8 年 1 月末時点においては、121 件となっております。</p> <p>空家特措法が策定されてから、長い時間が経過しておりませんが、現状把握できている数字といたしましては、このような推移です。</p> <p>もう 1 点、所有者が市内の方か、市外の方かの割合についてですが、調査に基づくデータを現状把握できていますが、数字はまた改めてお示しさせていただきたいと思えます。</p> <p>お示しする方法としては、議事録の確認をさせていただく際に、追加資料という形で、ご提供させていただければと考えております。</p> <p>事務局からは以上でございます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>詳細なデータはあるということ、今把握しているところでいうと資料に記載あるとおりのこと、ご了解いただければと思います。他いかがでしょうか。</p>
委員	<p>13 ページに、認定基準から勧告までのフローを載せておられますが、管理不全空家等の認定をしてから、指導し、改善されない場合は協議会で審議をして、最終的には勧告の流れだと認識しています。</p> <p>現状の資料では個人情報の関係等により文面のみの説明ですが、勧告前の協議会審議の段階で、写真等々は確認できる認識でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>ご認識の通り、勧告前、審議を諮る際は、非公表という形にて写真や住所の詳細を報告する予定としております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>他いかがでしょうか。</p>
委員	<p>19 ページの管理不全空家等の認定の一覧で、長屋の認定はすごく難しいと思っています。</p> <p>3 戸 4 戸あるが、所有者がそれぞれ違う場合や、たまに見かけるボロボロで壁が落ちていても、端の 1 戸だけ居住している場合がありますよね。</p>

委員	<p>その場合の認定の方法や、管理不全空家等の認定の一覧の 2 番、3 番の長屋の所有者はすべて同一の方なのか、別々の方なのか。どういう認識で認定しているのか教えてください。</p>
事務局	<p>空家特措法により、定められている通りでございますが、一部でも居住者のいらっしゃる長屋について、法律上は、空家等と該当しないことになっております。</p> <p>3 戸 4 戸あっても、すべてが空家等になっている状態のものだけを空家等として認定しております。</p> <p>また、長屋は、すべて同じ所有者の方の場合もあれば、別々の方が所有している場合もございます。なお、19 ページの認定の一覧にある長屋の詳細につきましては、個人情報保護の観点から今回は差し控えさせていただければと思いますので、ご理解いただければと存じます。</p> <p>補足として、一部居住があり、ただ、もう一方で住まれてない部分が崩れているといった空家等に等しい家屋につきましては、本課が建築指導等の部署でもございますので、大阪府と連携し、大阪府から所有者に対して通知を送るなど、住宅の適正管理といった形で連携する等の対応をさせていただいております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>そうしましたら、次に議題 4、今後の取り組みについて、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、今後の取り組みについてご報告させていただきます。資料 3 の 20 ページをご覧ください。</p> <p>今後の取り組みについてご説明させていただきます。</p> <p>それでは、21 ページをご覧ください。</p> <p>管理不全空家等として認定した場合の、今後の流れは次のとおりです。</p> <p>まず、「空家特措法」第 13 条第 1 項に基づき、指導を行います。指導にあたっては、管理不全空家等に認定した旨を記載するとともに、管理指針に即した必要な措置について、写真を添えた通知書を送付いたします。</p> <p>次に、指導後も改善が見られない場合は、協議会での審議を経た上で、同条第 2 項に基づき、勧告を行います。</p> <p>勧告を受けた後、措置期限内に改善がない場合は、住宅用地特</p>

事務局	<p>例が解除されます。</p> <p>住宅用地特例とは、住宅の敷地の用に供されている土地に係る固定資産税について、税負担の軽減を目的として適用される特例ですが、管理不全空家等として勧告を受け、措置期限内に改善されない場合には、この住宅用地特例が解除されます。</p> <p>なお、管理不全空家等に対して勧告を行う際には、協議会にて審議いただく必要があります。</p> <p>次に、22 ページをご覧ください。</p> <p>特定空家等の今後の対応について、ご説明いたします。</p> <p>議題 3 にてご報告の通り、令和 7 年 6 月に、本市の空家台帳に登録されている物件を対象として、本市職員による一斉調査を実施し、「200 点以上」の物件を 10 件抽出いたしました。</p> <p>また、令和 8 年 1 月に実施した調査の結果、追加で 1 件を抽出したことから、合計 11 件が特定空家等の対象候補となっております。</p> <p>今後は、抽出した 11 件について、立入調査に先立ち、事前通知の送付を順次行う予定です。</p> <p>なお、特定空家等は、管理不全空家等と異なり、認定前に本協議会にて審議いただく必要があります。</p> <p>次に、23 ページをご覧ください。</p> <p>空家等の発生抑制に向けた取り組みについて、ご説明いたします。</p> <p>1 つ目は、これまで実施してきた無料相談会およびセミナーの取り組みを、さらに強化してまいります。</p> <p>議題 2 でご説明したアンケート結果も踏まえ、結果を分析しながら、利用促進に努めます。</p> <p>具体的な対策例については以下の通りです。</p> <p>周知強化として、効果が見られた広報ラックでの配架に加え、これまで配架していなかった場所にも配架を行い、より目に留まりやすい周知を図ります。</p> <p>あわせて、参加者の関心が高い税制に加え、空家の売却や、空家を放置することのリスクなどを分かりやすく訴求したチラシの作成に努めてまいります。</p> <p>今後も、こうした改善を積み重ね、参加者数や相談件数などの指標で効果を確認しながら、実効性の高い施策を継続し、空家等の発生抑制に取り組んでまいります。</p> <p>次に、24 ページをご覧ください。</p>
-----	--

事務局	<p>本市では、空家化の予防と利活用の取り組み強化の観点から、若者世帯等が新たに空家等の中古住宅を購入する場合に、住宅のリフォーム費用の一部を補助する「若者世帯等定住促進既存住宅リフォーム補助金」を、令和6年度から実施しております。</p> <p>制度の詳細につきましては、参考資料として配布しておりますチラシをご参照ください。</p> <p>活用実績は、現時点ではまだ多くはありませんが、着実に増加しており、来年度の活用を見込むご相談も複数件寄せられている状況です。</p> <p>今後も、さらなる利用促進に向けて周知の強化に努め、本制度の認知および利用を促進することで、住宅の放置を未然に防ぎ、空家の発生抑制につなげてまいります。</p> <p>なお、本補助金は住宅を対象とした制度ですが、事業者向けの補助制度として「なわて事業者チャレンジ支援制度」もございます。こちらも制度の詳細を、参考資料としてチラシで配布しておりますので、あわせてご参照ください。</p> <p>以上が、議題4の説明となります。</p>
会長	<p>ただいま、事務局から、今後の取り組み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せんか。</p> <p>私の方から質問です。</p> <p>タイトルに「若者世帯等定住促進」と記載しておりますがこの若者という定義について教えてください。</p>
事務局	<p>若者の定義につきまして、チラシの方に記載しております対象者は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・40歳未満の夫婦または20歳未満の子どもと同居する世帯</li> <li>・市内の賃貸住宅・申請者の親が所有する住宅・市外の住宅のいずれかに住んでいること</li> <li>・申請を行おうとする年の前年の1月1日以降に、売買・相続・贈与のいずれかの方法により市内の中古住宅を取得したこと</li> </ul> <p>以上でございます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。今は、世代を超えてのライフスタイルが変わったときに定住先を探し始めるご高齢の方もいるので、もっといろいろあってもいいかなと思います。</p> <p>広報施策としても、いろいろやっておられますが、改めて現状の</p>

会長	配架場所について教えてください。
事務局	<p>「若者世帯等定住促進既存住宅リフォーム補助金」のチラシにつきましては、窓口にてチラシを配架しております。</p> <p>なお、セミナーのチラシは、開催の約1か月前から、イオンモール四條畷や忍ヶ丘駅や四条畷駅にて広報ラックを活用した配架を行っていましたが、本補助金について、現状は未だ配架していません。</p> <p>その他の広報施策として、リフォームということは必ず工事が伴います。そのため、工事業者へ向けた情報発信をすることで、補助金の活用も考えられます。</p> <p>本制度創設時におきましては、商工会へ赴き、制度内容をご説明させていただきました。</p> <p>また、窓口で工事業者から問い合わせがあった際は、補助金制度のご案内も行っております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>他いかがでしょうか。</p>
委員	<p>2点あります。</p> <p>1点目ですが、長屋のうち1軒でも人が住んでいれば空家等ではないとの説明がありました。しかし、2戸1の長屋などで所有者が分かれていて、片方だけ売却されるということもあります。</p> <p>つまり、長屋の中でも所有者がそれぞれいるのであれば、潰れてしまっている部分の所有者に対して、「管理不全の建物」だといえるのではないのでしょうか。</p> <p>実際に3戸のうち1戸だけ残して、2戸を売買している事例もあります。このことから、定義の解釈を見直した方がいいのではないかと思います。</p> <p>もう1点は、今後の取り組みとして、予防が必要だと思っています。以前の本協議会でも話が出たことがありますが、JTIの活用も検討した方がよいのではないのでしょうか。</p> <p>JTIとは移住・住み替え支援機構のことです。大阪府と協賛して実施していたりもしますので、四條畷市においても積極的に取り入れることで、空き家の発生予防につながるのではないかと思います。</p>

事務局	<p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>空家等の定義につきましては、すぐに見直すことは難しいかもしれませんが、協議会を通じていただいたご意見として、今後の計画改定の際には参考にさせていただければと考えております。</p> <p>JTI の活用につきましても、予防につながる施策ということで、今後の取り組みの一環として視野に入れながら、対策を検討してまいりたいと考えております。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>他いかがでしょうか。</p>
委員	<p>23 ページに、開催曜日の見直し検討と記載されておりますが、お仕事によっては、平日お休みの方もいれば、休日お休みの方もいますので、どちらか選べるような形にするか、両日開催できれば、より参加しやすくなるかと思いますが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>セミナーの参加者へアンケートを取ってきましたが、平日開催か休日開催のどちらがいいかという設問で、参加者の中でも、一定数、平日開催がいいと回答する方もおられました。</p> <p>どちらか選べるような形や、両日開催も考えておりますが、セミナーは協定を結んでいる大阪府不動産コンサルティング協会様の協力あってのことです。</p> <p>今後、開催回数や開催曜日については協議を行っていきたいと考えております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>どこまで情報が届いているか、届いたうえでニーズを拾っているかなど、きめ細やかな確認をしながら、具体的な施策の検討が必要になってくると思います。</p> <p>では、他になれば事務局に一旦お返しします。</p>
事務局	<p>事務連絡をさせていただきます。</p> <p>協議会委員の報酬につきましては、振込口座に変更がございます場合は、事務局までご連絡いただきますようお願いいたします。</p> <p>また、初めてご出席いただきました委員におかれましては、配</p>

事務局	<p>布資料に口座振込依頼書を加えさせていただいておりますため、必要箇所をご記載の上、3月11日(水)までに、事務局あてにご提出願います。短い期限ですがご協力をお願いします。</p> <p>なお、報酬辞退を申し出される方は、お手数ですが、辞退届の提出をお願いします。事務連絡につきましては以上となります。</p>
会長	<p>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。</p>
事務局	<p>これを持ちまして、令和7年度第1回四條畷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。</p> <p>－ 閉会 －</p>

➤ 【経緯】

令和8年2月25日開催の空家等対策協議会において、委員よりご質問のありました「空家等所有者の居住地内訳」について、以下のとおりご報告いたします。

➤ 【四條畷市空家等所有者の居住地内訳】（令和8年1月末時点:空家台帳登録状況）

総空家等件数	市内在住	市外在住	不明(調査中含む)
121件	48件	67件	6件

➤ 【補足】

- 上記は空家台帳に登録されている空家等の件数です。
- 所有権移転や転居等により、現在の実際の状況とは異なる場合があります。