

平成29年度 第1回

茨 木 市 空 家 等 对 策 協 議 会

— 会 議 録 —

会 議 録

(敬称略)

会議の名称	平成29年度第1回茨木市空家等対策協議会
開催日時	平成29年12月13日(水) 午前10時00分開会・午前11時40分閉会
開催場所	市役所南館3階防災会議室
会 長	吉田 友彦
出席者	〔委員〕 吉田 友彦、井上 えり子、井上 典子、大場 めぐみ、神保 勲 <以上学識経験者等> 上田 光夫、青木 順子 <以上市議会推薦> 山口 健太、林 裕子 <以上市民> (以上、計9名)
欠席者	大脇 久徳
事務局	福岡市長、大塚副市長、鎌谷都市整備部長、長谷川居住政策課長、 谷山居住政策課政策係長
議題(案件)	・茨木市空家等の適正な管理に関する条例(案)について ・空家等対策の取組み状況について
傍聴者	1名

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	ただ今から平成 29 年度第 1 回茨木市空家等対策協議会を開会する。 開会にあたり、福岡市長からあいさつを申し上げる。
○福岡市長	(あいさつ)
○事務局	本日の出席状況であるが、委員総数 10 名のところ、出席者は 9 名となっている。 それでは、茨木市空家等対策協議会規則第 6 条第 1 項の規定により、以後、本協議会の運営を吉田会長にお願いします。
○吉田会長	これより議長を務めさせていただくので、ご協力を賜りたい。 本日は、「茨木市空家等の適切な管理に関する条例(案)」及び「空家等対策の取組み状況」について活発な議論をお願いしたい。 それでは、次第に沿って議事を進める。 事務局から説明をお願いします。
○事務局	(事務局説明) ・茨木市空家等の適正な管理に関する条例(案)について
○吉田会長	事務局の説明は以上である。 条例(案)について、規則、判断基準と併せて説明があった。 昨年度に策定した空家等対策計画の「方針 3 空家の適正管理」「方針 4 特定空家への措置」に関する取組みであるが、何か意見や質問はあるか。
○井上えり子委員	特定空家等になってから手をつけると費用も手間もかかるので、空家問題では予防が何より大事であると考えます。市民の責務又は市の責務に「空家化の予防」という観点を盛り込んだほうがよいのではないかと。
○青木委員	目的に「空家等の適切な管理」とあるが、空家等を発生・増加させないことが大事である。また、今から家を建てる人、今住んでいる人に対して責任があると認識させることが大切である。
○市長	条例(案)は「空家等」を前提としているが、住んでいる住宅を空家にしないという内容を含むかどうかだと理解した。
○林委員	「空家等」は将来の空家も含むのか。
○長谷川課長	「空家等」とは法第 2 条に定義されるものをいう。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○副市長	空家予備軍は「空家等」には入らない。
○大場委員	条例は法律との関係もあり、条例で定めると義務を課すことになってしまう。
○井上典子委員	法の範囲内で法律を補足する条例であれば、今の条例が適切であると考ええる。それ以外については、別の議論として考えるのがよいのではないか。
○神保委員	条例に予防の観点がないにしても、空家の予防について、どのように市民に周知するかを検討すればよいのではないか。
○井上えり子委員	他市町村では予算措置を行うために予防の観点を条例に規定していることが多い。
○副市長	<p>私見であるが、各市町村の空家等対策は条例が先行し、予防措置や代執行のありかた等、包括的な条例がつけられていた。その流れを踏まえて法ができ、条例の基本的な部分については法に定められた。また、空家等対策計画が法定計画として位置づけられ、空家の予防措置や適切な管理、利活用等について定めるという流れである。</p> <p>予防措置も大事であると認識しているが、これについては計画に明記しており、本条例は、法を補足し、適切な管理に関する手続きを明確化しようというものである。本市の空家等対策は法、条例、計画の3本柱で進めていくと理解している。</p>
○市長	「方針1 空家化の予防・抑制」「方針2 空家の利活用」の観点を条例(案)に含めてはどうかという議論だったと思う。ご意見を踏まえて検討したい。
○井上えり子委員	判定表については、一度実例を当てはめてみてはどうか。特に得点がこれでよいか、実例を見て調整したほうがよい。
○吉田会長	試験的な実施はしているか。
○長谷川課長	現時点では実施していない。
○吉田会長	<p>他の自治体では、特定空家等の認定を協議会で行うという例もある。</p> <p>今回の条例(案)では、特定空家等に該当するかどうかは市長が判断し、本協議会は意見を聴く場となっている。</p> <p>また、特定空家等に対して慎重に措置を講じるため、勧告の段階で意見</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	聴取の機会を与えている。これらも議論の論点になるのではないかと考えるが、何か意見や質問はあるか。
○井上えり子委員	勧告の段階で意見聴取の機会を与える手続きはよいと考える。 法制定前は建築基準法に基づく指導も行っていると思うが、助言・指導・勧告のどの段階で対応してもらえる場合が多いか。
○長谷川課長	文書を送付すると、電話がかかってくる、何らかの措置をとってくれる場合が多い。市から文書が届くことで意識付けになり、お知らせ文書でも十分反応が得られている。
○吉田会長	お知らせ文書は、助言・指導・勧告等、どのような意味の文書だと市民に認識されているか。
○長谷川課長	お願い文書であり、助言・指導・勧告に当たらない程度のものである。
○吉田会長	庁内検討会のメンバーを再編するとのことだが、どのメンバーを追加するのか。
○長谷川課長	法務コンプライアンス課、建設管理課、環境政策課の追加を検討している。
○大場委員	茨木市において、行政代執行はしていないと記憶しているが、間違いはないか。
○長谷川課長	本市では行政代執行を行った例はない。
○上田委員	過去に長屋の一部が火事になり、外観上危険な状態であったが、個人の財産であるため撤去してもらうのに苦労したことがある。私有物としてゴミ屋敷や納屋が放置されていても、自治会でもどうにもできない。これらは空家等には該当しないという考えでよいか。
○長谷川課長	長屋の一部が使用されている場合は、空家等には該当しない。
○上田委員	承知した。 判定表の点数について、「著しく景観を損なっている状態」の点数を上げてよいのではないか。 また、現場で対応すると、私有物という理由で物事が進まないこともあ

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	るため、個別の案件をこのような場で議論したほうがよいと考える。
○井上えり子委員	判定表については、この場で何点がよいかを議論するのではなく、実例を当てはめて検討するのがよい。 感覚は自治体によって異なるので、実物を見て決めるのがよい。
○上田委員	事例を研究し、バランスを見て実務としてふさわしい加減にしてほしい。
○井上えり子委員	茨木市には長屋が多いのか。
○上田委員	それほど多くないが、そのような事例はある。
○井上えり子委員	長屋は全室空いていなければ、法でいう「空家等」とならない。市民の感覚としてひどく危険な状態であっても、空家等に該当しないことになる。そのような場合が多くないため、長屋を含まなくてよいということか。
○長谷川課長	そのような場合は、建築基準法の維持保全の観点から、危険家屋として指導しているため、本条例に含まなくてもよいと考える。
○井上えり子委員	法の規定する「空家等」に加えて、長屋の空室も「空家等」とみなすこともできる。感覚として入れたほうがよいのか、入れないほうがよいのかを判断すべきである。
○大場委員	その場合、長屋は法的な概念でないため、長屋を定義する必要がある。
○井上えり子委員	長屋を定義し、空室を空家等とみなすかどうかを判断すればよい。
○大場委員	登記簿謄本上は1つの建築物であるが、区分所有されている1戸が空室になっている状態を空家等とみなすということか。
○井上えり子委員	そのとおりである。区分所有しているかどうかに関係なく、1つ1つを空家等と見るかどうかを判断する必要がある。
○長谷川課長	現在、特定空家等に該当するような目立った建築物はなく、共同住宅や長屋を含むことについては現段階では考えていない。将来的に増えてきた場合は、考慮していく必要があると考える。
○吉田会長	判定表はどのような位置づけか。条例の付属資料として議会で検討され

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	るのか、運用上変更できるものなのか。
○長谷川課長	判定表は運用上の取扱いとする。
○吉田会長	今後改定できるということか。
○長谷川課長	そのとおりである。別表は参考資料としてパブリックコメントに出す予定である。
○吉田会長	判定表については改めて検討し、本協議会における結果報告を期待する。その他意見等ないか。
○井上えり子委員	特定空家等の判断については、建築物の立地も考慮すべきである。同じ状態の建築物でも、市街地と広い敷地の真ん中では特定空家等と判断する必要性も変わってくる。悪影響の度合いや範囲、危険等の切迫性も関係してくるが、同じ評価でも、何もかも特定空家とならないようにうまく配分するよう検討してもらいたい。
○吉田会長	その他、意見はないか。 (意見なし)
○吉田会長	それでは、続いて空家等対策の取組み状況について、事務局から説明をお願いします。
○事務局	(事務局説明) ・空家等対策の取組み状況について
○吉田会長	事務局の説明は以上である。 何か意見・質問等ないか
○青木委員	空家バンクについては、より丁寧な方法をとるということで賛成する。 空家活用提案事業については、所有者自身が事業を計画する場合と、所有者と事業者が異なる場合に、運用の仕方が変わってくるのか。 また、補助対象は改修費用・耐震費用等となっており、例えば店舗を開設する場合は商工労政課の創業促進事業補助も利用できるが、併用できるという理解でよいか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○長谷川課長	運用の仕方は同じである。 補助金については、他の補助金を受けていないことを要件としており、補助対象工事等について補助金の併用はできない。
○青木委員	所有者と事業者が異なる場合、所有者に対して家賃が発生するが、補助対象となるか。
○大塚副市長	家賃は補助対象経費に含んでいない。補助対象は、空家活用に必要な改修等を対象にしている。補助金をもとに運用するのではなく、事業性のある計画として提案してもらうのが大前提である。 福祉関係の家賃補助は併用の可能性があるが、創業促進事業補助の改修工事等は同じ主旨の補助金であるため、併用は不可である。
○青木委員	多世代近居・同居支援制度について、親等及び子世帯の両者が市外から転入する場合は補助対象とならないが、他市から両者が移り住む場合も対象にしてはどうか。支えあって暮らせるまちづくりに加え、本市に住んでもらうということを加味してほしい。
○長谷川課長	今後の課題として検討したい。
○山口委員	空家活用提案事業について、所有者ではなく事業者として提案をしようとする場合、所有者の意向や立地条件、改修がどこまで可能か等、物件のイメージがないと提案しにくい。事前に対象物件の提示等はあるか。
○事務局	市が所有者と活用希望者の情報を集約し、マッチングの手助けをしたいと考えている。将来的には、空家バンクへの登録や提案事業への応募に繋がりたいと考えている。
○吉田会長	事前に物件が決まっている方が様々なアイデアが出やすいので、検討してほしい。 多世代近居・同居支援制度について、他市町村において、親等及び子世帯の両者が他市から転入してくるケースを認めている事例はあるか。
○長谷川課長	そのような例は把握していない。転入側が子世帯の場合のみ補助している事例はある。
○青木委員	子どもの人数に応じて補助金を加算している事例もある。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○井上えり子委員	他市町村でもこのような制度は支持されており、条件を緩和しようとする事例もある。
○吉田会長	空家に関する相談は、今後の管理・活用にも関連する内容であるため非常に重要と考えている。活用希望者からの相談はどのようなものか。
○事務局	所有者の活用相談としては、「実家が空家になりそうな状態である。」「子世帯が戻って来る時のために維持管理をしている。」「共同住宅の1室が空いている。」等について、どのような活用方法があるのかという相談が6件あった。
○林委員	親の施設入所により、空家になる直前の物件がある。庭の管理等はしているが、所有者は親であるため空家バンクへの登録は困難である。また、家財道具や荷物もあり、全室貸すことができないため活用できずに悩んでいる。周辺にも同じ事例で悩んでいる方は大勢いる。
○吉田会長	市が作成しているパンフレットに掲載されている空家サポートの管理サービス等を行う業者は、市内の空家の情報を持っているのではないか。予防の観点では、そのような情報も大事である。広告募集の際に、そのような話題はあったか。また、どのような基準で広告主を募集したか。
○事務局	<p>広告募集については広告代理店が行っているため、市が業者と直接やり取りをしたということではない。</p> <p>草木の繁茂について所有者から相談があった場合には、シルバー人材センターや市の登録業者を紹介している。</p>
○林委員	<p>シルバー人材センターを利用したことがあるが、庭木の世話は一度で終わるわけではない。</p> <p>いずれは子に引き継ごうと考えると、空家を人に貸すことへの不安がある。また、空家を他者に賃貸する場合、借主が地域のルールに馴染まないと、貸主に苦情が来る場合がある。</p>
○吉田会長	地域住民からそのような苦情・相談はあるか。
○事務局	空家についての相談が多く、活用している物件についての苦情はない。
○井上えり子委員	活用については、所有者が希望する活用方法に合致する活用希望者とのマッチングが大事である。そのような事業を行っているNPO法人もある。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	市が連携し、そのような紹介ができればよいのではないか。
○大場委員	高齢者で成年後見人がついた方がよいのではないかと思われる相談はあったか。
○事務局	今年度相談を受けた中にはない。すでに後見人がついているケースは2件ある。
○井上えり子委員	空家の見守りボランティアをしている中でそのような事例があり、誰かに見守りをしてほしい。活用してほしいという希望がある。
○上田委員	空家バンクを設置した場合、マッチングをした後が重要と考える。マッチングをして終わりではなく、利用者の利用評価等によりフォローし、よりよい利用やマッチングに繋がる空家バンク制度となるよう検討してほしい。
○青木委員	12月の建設常任委員会で「マイホーム借上げ制度」についての答弁があったが、空家であれば、このような制度を利用することも考えられるのではないか。また、J T I の制度であるが、市内の住替えに関するものであるため、利用者の感想や住み心地等、フォローは必要であると考えます。
○吉田会長	その他、意見はないか。 (意見なし) それでは、案件は以上である。 以上をもって、平成29年度第1回茨木市空家等対策協議会を閉会する。 他に事務局から連絡事項があればお願いします。
○事務局	今年度の空家等対策協議会は本日をもって、全ての予定案件を協議いただいた。来年度は、特定空家等の判断等や空家活用提案事業について、意見をいただきたいと思いますのでよろしくお願いします。 (11時40分閉会)