

会 議 録

(敬称略)

会議の名称	令和5年度第1回茨木市空家等対策協議会
開催日時	令和5年10月20日(金) 午前10時開会・午前11時40分閉会
開催場所	茨木市役所 南館8階中会議室
会 長	吉田 友彦
出席者	〔 委 員 〕 吉田 友彦、井上 えり子、入江 寛、田村 綾子、昇 勇、 大脇 久徳 <学識経験者等> 大村 卓司、畑中 剛 <市議会推薦> 村上 貴信 <公募市民> (9人) 〔 市 長 〕 福岡 洋一
欠席者	戸澤 まり子
事務局	足立副市長、秋元都市整備部長、南詰居住政策課長、谷本居住政策課課長代理兼政策係長
開催形態	公開
議題(案件)	(1) 開会 (2) 会議の公開・非公開の決定 (3) 諮問 (4) 空家対策の取組状況について (5) 空家法改正に伴う市の対応について (6) その他の取組みについて (7) 閉会
傍聴者	1人

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	ただ今から令和5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	本日の出席状況は、委員総数10名のところ9名出席となっている。 本日、事務局として出席している副市長を紹介する。 (足立副市長を紹介) 本協議会開催にあたっては、規則第2条により、本市市長福岡より、「空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に規定する空家等対策計画の実施に関する事項」について諮問を受けている。 市長は公務により退席する。 (市長退席)
事務局	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する。
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。 まず会議の公開についてお諮りしたい。本日の協議案件は個人の資産に関する情報も含まれないため、公開でよいのではないかと思うがよろしいか。 (異議なし)
吉田会長	それでは、本日の会議は公開とする。 次第に沿って議事を進める。 「空家対策の取組状況について」事務局から説明をお願いします。
事務局	(事務局説明) 案件3. 空家等対策計画の見直し等について
吉田会長	事務局の説明は以上である。 何か意見や質問はあるか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
井上委員	<p>10 ページの空き家バンクの取り組みについて、「いばきた」は市街化調整区域で、本来制限がかかっている地域のはずだが、いろんな人が住んだりできるようになっている。</p> <p>例えば、住宅のごく一部をカフェにする程度であれば利用可能であるはずだが、14 ページには北部地域において用途変更の運用を弾力化すると記載がある。すでになし崩し的に、用途変更が可能になっているとも言えるのではないか。</p>
南詰課長	<p>建築基準法の用途変更が必要な場合は様々な制限があるが、50 ㎡以下であれば制限がかからない。北部地域では、安威川ダムを活かした周辺整備等の様々な取り組みを行っており、居住政策課だけでなく、北部整備推進課や都市政策課とも連携を図っていきたい。</p>
井上委員	<p>市としては、市街化調整区域の概念理念よりも、地域のコミュニティや活性化を優先していこうと考えているのか。</p>
南詰課長	<p>現在も、「できる限り地域に溶け込んでいただけるような方を探してください」と不動産仲介業者にお願いしている。そのような方をマッチングしていくことが、過疎化にならないための一つの方策だと思う。</p>
昇委員	<p>今までの取り組みの効果検証をする上で、どのような指標で判断していくのか。効果の有無をどのように見るのか。例えば、相談件数の増加や特定空家や空家予備軍の減少等が挙げられると思うがいかがか。</p>
事務局	<p>現行の空家等対策計画では目標値を設定していない。今までの取り組みの効果をどのように評価するかは、来年度の計画改定の中で検討したいと考えている。</p>
吉田会長	<p>資料の「取組」が事実の確認、「効果、課題など」が事務局の評価と理解している。委員の皆様の意見を踏まえて、16 個の取組みを整理統合し、全面的に改定していくものと考えている。</p>
入江委員	<p>様々な取組みを行ってきた一方で、「これはできた」という点が感じられない。</p> <p>意見だが、計画を作る以上、実現、履行を目的にするのであれば、メリハリをつけてもいいのではないかと思う。できそうな点を伸ばし</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
事務局	<p>たり、力を入れたい点を重点的に取り組むこと等を考えてはどうか。網羅的に取り組むと、何となく行ったということで終わってしまい、もったいない。「選択と集中」により見やすいテーマ設定し、メリハリをつけることもあり得ると思う。</p> <p>おっしゃる通り、優先順位の重要性は常々感じている。</p> <p>現計画の方針は予防抑制、利活用、適正管理、特定空家への措置、空家対策を推進する体制構築の5つとなっているが、実務上は適正管理の対応が最優先で、次に予防抑制、その次に利活用という優先順位になると考えている。</p>
村上委員	<p>市民活動で、空家や古民家再生・活用のプラットフォームを作っている。先日、北部地域の古民家をカフェにしたいとの相談を受けて、所有者と賃借人と打ち合わせをしたが、そこで問題になるのが、用途変更や境界の明示、登記の有無、未登記の場合の費用負担等である。</p> <p>14 ページに記載のとおり、現行のガイドラインでは事前協議や開発審査会等の手続きに1年～1年半ぐらい時間を要するが、いばきたを発展させていくためには、独自のガイドラインが必要になってくるのではないかと思う。</p> <p>意見だが、これらを今後の空家等対策計画に反映させるかどうかとも検討してもらいたい。</p>
秋元部長	<p>山の魅力をどう発信していくかということに関しては、ジレンマを感じている。</p> <p>現在、都市計画マスタープランの改定も進めており、茨木の強み、いばきたの活性化、魅力発信方法を踏まえる中で、既存ストックの活用を考えていくべきかと思っている。</p>
井上委員	<p>何となくなし崩し的にやっていくと、実際に利用する人は非常に苦労するし、地域は混乱することになる。仕組みを作り、表に出した方がよいと感じる。</p>
秋元部長	<p>仕組みづくりについては考えていきたいと思う。</p>
大村委員	<p>8 ページの所有者への通知について、どのような通知文を送っているか。所有者や相続人は、空家という表現をよく思っておられないのではないかと感じる。例えば「活用されていない不動産を上手に活用</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
事務局	<p>しませんか」というような文言で、できる限り受け取った側がマイナスイメージを持たないよう、通知の仕方を工夫しているか。</p> <p>通常は空家法の第12条に基づく情報提供として、「空家の適正管理について」という標題の通知文を送付している。</p> <p>近隣住民等から相談を受けた空家に対しては、例えば庭木が道路側に大きく越境している、屋根瓦が落ちそうになっている等、周りに悪影響を及ぼす内容を記載し、現地写真も同封して、適正管理をするよう通知している。</p> <p>また、引き続き所有するつもりなのか、処分の予定があるか等、所有者の意向をお聞かせいただきたいという主旨の内容も書いている。所有者から連絡があれば今後の予定を聞き、利活用の意向があれば協定を締結している不動産団体を紹介できるが、そこに至るまでが課題だと認識している。</p>
大村委員	<p>施設入所により空家となっている場合、他者から見れば空家であるが、本人はいずれ帰る場所、荷物を置いておく倉庫と認識しており、空家ではないと思われる方も多いと思う。そこを何とか利活用できる方向に持っていける文言に改めればよいと思う。</p> <p>また、山間部の物件に関しては、市に寄附をしたくても境界明示がなければ受け付けられない。そこで、現在茨木市内で行われている地籍調査を上手く利用できないか。ある程度市が負担して調査をし、寄附を受け付けたり、利活用していく方法もあると思うので検討いただきたい。</p>
南詰課長	<p>市街地で行っている地籍調査は元々耕地整理の範囲と聞いており、今どこまで進んでいるのか把握していない。</p> <p>新たに相続土地国庫帰属制度ができ、土地を手放すことができるようになったが、ハードルが高くてなかなか使えない。境界確定や更地等が条件となっており、10年分の管理費を納付して初めて国庫に帰属する。市もなかなか寄附受けすることはできないが、境界未確定の物件に地籍調査を活用できるのか、できる限り勉強していきたい。</p>
田村委員	<p>仕事上、施設入所により空家になってしまうケースに関わる人が多い。本人は高齢で判断能力に欠けているとき、後見人や親族は「本人が存命の間はそのままにしておいてあげたい」とよく言われる。</p> <p>当事者は自分自身のことしか分からないが、利活用事例を聞けば検</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
大協委員	<p>討材料になるのではないか。今後はそのような情報提供も役に立つのではないかと思う。</p> <p>不動産に携わっている者として、公共による利活用に関して相談を受けたことがある。空家のほとんどは築年数が古く、それを公共的に活用しようとする、まず耐震性が問題になる。補助制度もあるが、建物の耐震性を補うには補助額が少なく、その先に進めないことがある。</p> <p>また、利活用に向けて一步を踏み出せない一つの要因として、故人の思い出が詰まった家財を処分することに、なかなか前向きになれないという相続人が多い。しかし家財があると賃借や売却できないため、相続人の思いを酌みながら、家財の処分をいかに早く進めてあげることが大事だと思う。</p>
吉田会長	<p>その他、意見等ないか。</p> <p>(意見なし)</p>
吉田会長	<p>それでは、続いて「空家法改正に伴う市の対応について」に移る。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(事務局説明)</p> <p>案件4. 空家法改正に伴う市の対応について</p>
吉田会長	<p>事務局の説明は以上である。</p> <p>何か意見や質問はあるか。</p>
井上委員	<p>8ページだが、Bランク程度の状態の空家は比較的動かしやすいと感じるので、Bランクから管理不全空家に含まれるのはよいと思う。例えば「Cランクになれば勧告の対象にする」と決めておくことで、Bランクの空家所有者にプレッシャーをかけることができ、空家の処分に繋がりやすいのではないか。</p> <p>また、様々な問題を解決するためにかかる費用の多くを税金で賄っているが、もっと所有者が負担すべきだと感じている。</p>
入江委員	<p>6ページを見ると、Bランクの範囲は1点から49点となっているが、1点でもBランク、管理不全空家とすると非常に幅が広がる。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
昇委員	<p>幅広く対応することはよいと思うが、市民の立場としては、どのような状態が管理不全空家に該当するのか明確になっていないと混乱してしまう。定義を明確にしておいた方が市政の運営上よいと思う。</p> <p>AとBの違いが気になる。6ページでいうと、例えば瓦が1枚落ちたりずれたりすれば5点でBランクとなる。そのような状態はいくらでもあると思うがどうか。</p>
事務局	<p>8ページでは現行の不良度判定基準表に基づいて、仮にBランクからを管理不全空家としている。例えば現状1点以上をBランクとしているが、現在行っている実態調査の結果整理の中で、判定の仕方を見直したいと思っている。</p>
井上委員	<p>固定資産税等の住宅用地特例が解除されるラインを、しっかり定義づけすべきだと思う。そう考えると、BランクとCランクの間の定義づけは必要かもしれないが、AランクとBランクの間は緩くてもよいと思う。</p> <p>「瓦が1枚ずれている程度は大したことない」という見方もできると思うが、瓦のずれは雨漏りに繋がる。市から「瓦が1枚ずれている」と連絡があれば、所有者は家の異常に気づき、補修や点検のきっかけになると思うので、建物の状態についてどんどん情報提供すればよいと考える。</p>
入江委員	<p>特定空家に対しては命令ができる等の様々な法的効果が発生しているが、管理不全空家に対しても様々な効果が発生する可能性がある。管理不全空家の所有者に与える影響、法律に基づく様々な効果が発生することを考慮すれば、AランクとBランクの区分けは意識すべきだと思う。条文をよく検討されたい。</p>
南詰課長	<p>点数表については、ガイドラインを踏まえて改めたいと考えている。説明資料6～8ページは、現行の危険度判定や特定空家の考え方を前提として記載しているが、点数のつけ方、ランク付け、勧告の基準等についてはこれから検討したい。次回の協議会では議論いただきたいと思っているので、よろしくお願ひしたい。</p>
吉田会長	<p>8ページの図ではBランクから管理不全空家としているが、例えば、Bランクの後半以降としておけば、今の議論が相当吸収できるの</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
秋元部長	<p>ではないかと思う。事務局で何か議論されたか。</p> <p>厳密には議論していない。</p> <p>現行の区分の中で分かりやすく区切ったが、ガイドラインが未策定であるため、管理不全空家をグラデーションに色付けして流動的な表現にしている。</p> <p>また、所有者に対してどのようにプレッシャーかけていくかという点は大事なところと思うので、次回の協議会で議論いただきたい。</p>
吉田会長	<p>空家等活用促進区域について何かあるか。</p>
事務局	<p>空家等対策計画で空家等活用促進区域を定めることになっているが、現状、区域設定は難しい。空家だけを規制緩和して、他の建物は規制緩和されないというのは、まちづくりとしてのバランスに疑問に思うところもあるため、慎重に検討しなければならない。促進区域の考え方については計画の中で触れたいと思うが、現時点で直ちに区域設定まで行うことは考えていない。</p>
吉田会長	<p>その他、意見等ないか。</p> <p>(意見なし)</p>
吉田会長	<p>それでは、続いて「その他の取組みについて」に移る。</p> <p>事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(事務局説明)</p> <p>案件5. その他の取組みについて</p>
吉田会長	<p>事務局の説明は以上である。</p> <p>何か意見や質問はあるか。</p>
昇委員	<p>調査項目や点数の付け方は、案件4の不良度判定基準表と同じか。</p>
事務局	<p>調査項目は前回と同様だが、判定内容や点数は変更しようと考えている。管理不全空家に該当するかどうかの判断とも密接に関係するため、次回の協議会で調査方法や調査結果を説明する。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
吉田会長	<p>その他、意見はないか。</p> <p>(意見なし)</p>
吉田会長	<p>案件は以上である。</p> <p>その他、事務局から連絡事項があればお願いします。</p>
事務局	<p>次回の本協議会は、条例改正の時期を踏まえて、1月下旬の開催を予定している。主に条例改正について協議いただきたい。</p>
吉田会長	<p>以上をもって、令和5年度第1回茨木市空家等対策協議会を閉会する。</p> <p>(午前11時40分閉会)</p>