

第 1 回 柏原市空家等対策協議会 議事要旨

開催日時 : 平成 28 年 11 月 24 日 (木) 14:00～15:30

開催場所 : 柏原市役所別館 3 階 フローラルセンター

出席者 : 出席委員 10 名

傍聴者 : なし

議事概要 :

1. 開会

- 市長挨拶
- 委員委嘱状の交付
- 会議の成立について
 - ・ 条例 6 条の過半数以上の出席を満たしているため、会議は成立
- 会長選出
 - ・ 山口委員が会長に就任
- 会長挨拶
- 協議会の公開について
 - ・ 原則、公開とする

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法について

◆事務局より説明

【質疑】

※質疑なし

3. 柏原市空家等対策協議会の設置について

◆事務局より説明

【質疑】

※質疑なし

4. 柏原市の空家の現況と取り組みについて

◆事務局より説明

【質疑】

- ・ 委 員 : P14 の二次調査は、市職員で行うのか。
→事務局 : 職員で実施している。
- ・ 委 員 : 評価を一定にするためのマニュアルなどがあるのか。
→事務局 : 二次調査は、建築部局が 2 人体制で行っている。判断基準は、技術的助言、大阪府が

作成した運用マニュアルをベースとしている。運用マニュアルに参考となる基準が記載されており、これにあわせている。二次調査をもとに、今後、点数をつけていきたいと考えている。

・委員：二次調査は建築職の者が実施しているということか。

→事務局：二次調査については、都市計画課の職員で行っており、建築職の者がメインで現地確認をしている。被災建築物応急危険度判定士の講習をうけている者もいるので、建築的な観点から公平に判定している。

・会長：インスペクションの講習会などがあるので、そのようなものを受けてから行うのが望ましいかと思う。

詳細調査の票に梁や柱との記載があるが、外からの目視ではなく、中に入って調べるのか。基礎などは敷地の中に入らないとわからないと思うが、どうしているのか。

→事務局：二次調査は、原則、敷地外からの外観目視で行っている。わからない場合は、評価Cの「ほぼない」にチェックし、わからないことを備考欄に記載している。

・会長：「ほぼない」と「見えない（不明）」を区別できるようにした方がよい。また、どこかに評価方法を文字化し、敷地外からの外観調査などを記入しておいた方がよいと思われる。

→事務局：了解した。

・会長：資料のP5で、目標値と社人研の数値との説明があったが、目標値とは具体的にはどのような数値か。

→事務局：柏原市まち・ひと・しごと総合戦略で施策が記載されており、これに関連したものとして目標人口を設定している。

・会長：実態調査の結果を4地域に分けて示しているが、同様に地域別の人口がわかれば示していただきたい。空家の状況とかけあわせて見ればと思う。

→事務局：了解した。

・委員：大阪府内の他の市町村の空家対策計画策定の進捗状況はどうなっているのか。

→事務局：大阪府の連携協議会でのアンケート結果によると、東大阪市は策定中で平成28年度に計画が策定されると聞いている。八尾市は平成29年度計画策定予定と聞いている。

・会長：P17の調査対象全体とは何を示すのか。

→事務局：水栓状況による空家候補と住民登録による空家候補をあわせたものである。

・会長：法に該当する空家が調査対象全体より減っているが、何が減っているのか。

→事務局：一般的な空家、いわゆるマンション等の共同住宅の空き室を除いている。例えば3軒長屋等で1戸でも入居していたら、法に該当する空家としてカウントしていない。また、月に1回など、定期的に帰っている情報があれば、定期管理されている位置づけとなり、法でいう空家に該当しないこととなる。

・会長：定期的に帰っているという情報は、アンケート等をとっているのか。

→事務局：調査に行った者が、近所に聞いた情報である。

・会長：本日の説明を受けて、後日質問があれば、事務局まで連絡していただきたい。

5. 柏原市空家等対策計画の策定について

◆事務局より説明

①対象地区について

⇒対象地区を市全域にすることについて、委員からの異議なし

②空家等の種類について

・会 長：例えば長屋の端が崩れている場合などはどういう対応をするのか。

→事務局：現状でもそのような苦情対応をしている。柏原市においては特定行政庁が大阪府になるので、建築基準法の違反にあたるかどうかについては大阪府に相談し、大阪府で違反にあたるかを確認している。今のところ、“崩れている”・“危険”など、建築基準法の“危険な建築物等”に該当するものは少ないが、建築基準法で対応となると、大阪府の監察担当と一緒に現地を確認し、大阪府が文書の送付などの対応を行っている。建築基準法だけでなく、道路法などでも対応している。空家法だけで対応できない部分があるので、関係部局と相談し、所有者等に行政指導の文書を送るなど対応をしていきたいと考えている。

・会 長：次の策定期間にも関係すると思うが、計画期間は5年とのことだったが、5年たったから見直しができるということか。

→事務局：他の市町村でもそうであるが、長屋は都市部では問題になっているので、他市の状況も参考にしながら取り組んでいきたいと考えている。

⇒空家等の種類について、委員からの異議なし

③計画期間

・会 長：他市も概ね5年なのか。

→事務局：策定済みの市はあまりないが、おおむね5年が多い。

⇒計画期間について、委員からの異議なし

④計画の位置づけ（説明のみ）

【質疑】

・会 長：大阪府で居住支援協議会をつくっている。協議会の役割としては、空家の活用に該当すると思うが、法律や建築などの方々が集まって情報共有し空家を活用する仕組みだと思うが、柏原市は大阪府の協議会に入っているのか。

→事務局：柏原市は居住支援協議会には入っていない。

・会 長：市町村でも居住支援協議会を設置することができるが、今後、居住支援協議会を設置して空家の利活用を考えようとした場合、協議会は本計画の下に位置づけられる予定か。まだ、計画をつくっていない状況なので、回答しづらいかもしれないが。

→事務局：居住支援協議会は、都市計画部局だけでなく、福祉部局等との連携が必要である。福祉部局等と協議しているが、今のところ、直接協議会に参加する必要性がまだないということで現在は協議会に参加していないのが現状である。

空家対策計画の策定にあたっては、庁内調整会議を7課で行っている。今後、福祉などの具体の施策があれば、調整会議への参加を依頼することを考えている。

大阪府の居住支援協議会への参画については、この1年で回答できないというのが現状である。

- ・会 長：福祉と建築の境界があいまいになっている状況にあるので、空家対策がうまく連携していければと考えている。

⑤基本方針

- ・委 員：基本方針3の連携の中で、福祉部局が入っているが、市の下部組織には福祉は入っていない。その整合性はどうするのか。

→事務局：庁内調整会議は、空家利活用という点で、人口を減らさないために、移住として空家の住宅利用を考えていたので、当初の庁内調整会議では、まちの魅力づくりという点で組織構成を行っていた。今後、空家や空き地を老人福祉施設やこどものための施設など、福祉的なものとして利用というのも出てくるのかとも思う。当初は戸建てを住居として利用することをメインとしていたので、福祉部局の参加は考えていなかった。今後、福祉的施設を整備するという話があれば、福祉部局にも意見を出していただく形にしたいと考えている。

- ・会 長：福祉というと福祉施設がイメージされるが、実際には、高齢者や障がい者の住まいということになるので、高齢者や障がい者の入居拒否なども関わってくるので、住宅そのものを対象としていることもあるので、進めていただきたい。空家の利活用において、福祉施設に転用するとすると、消防法関連が難しい部分と考える。そのような点では、連携する部局をもっといろいろ記載してもいいのではないかと。

- ・委 員：空家の福祉利用となると、避難施設や消火設備等の設置などが義務づけられる。入居する人数や施設の大きさにもよるので考慮いただきたい。なお、火災が起これば、危機管理課に連絡するようになっている。空家ということで、危機管理課にも連絡が行くという理解でよいか。

- ・委 員：現在、独居老人が施設入居されていて空家となっている場合もある。福祉課で持っている情報も空家対策の情報を活用できるかと思う。福祉部局は重要な関わりがあると思う。

- ・会 長：情報をどう一元化していくかが大切かと思う。計画に連携体制やヒエラルキーなどの考えが書き込めたらよいと思う。

→事務局：情報の一元管理という文言を入れた方がよいか。

- ・会 長：情報の一元化はこれから進めていくかと思うので、入れた方がよいかと思う。

→事務局：いただいた意見を踏まえて、基本方針3の説明文で、庁内調整会議のような連携した組織として入れていくのも一つの考えかと思う。現在は、福祉部局は参加していないが、そこも含めて庁内調整会議の文言を入れたいと思う。

- ・会 長：犯罪等を考えると警察との情報共有もあるかと思う。

- ・委 員：法の解釈が難しいと思う。空家法では1棟で空家という定義との話だったが、1室でも空家になるのではないかと。我々の施策の中で巡回連絡というものがあるが、確かに高齢者が多い状況にある。特養などに入所していて、たまにしか帰ってこないなど、実際に住んでいない状況になると、火事の発生など、周辺の治安が悪くなる。個人的

な情報になるかもしれないが、空家情報の共有化ができれば治安対策として、犯罪抑止になるかと思う。

・会 長：個人情報の問題があるかと思うが、情報の共有はできるのか。

→事務局：空家調査にあたっては、空家法があるから固定資産税の情報が扱えるが、通常は、市役所内部でも固定資産税の情報は扱えない。そのため、空家調査以外での利用となると、個人情報保護法の関係で提供は難しい。

・会 長：基本方針1が日本語表現として難しいと思う。

→事務局：所有者責任という言葉を外すのは難しい。最初に所有者があつての空家対策があるという意味あいでのようになっている。

・委 員：所有者責任を前提としたという所が、しっかり踏み込んでいると思う。所有者に資金力がないから管理できない場合や所有者が遠くにいる場合はどうするのか。

→事務局：所有者が遠くに住んでいる場合については、現在調べており、文書を出す方向で対応している。そもそもそこに自分が建物を所有していることを知らない方もいるので、文書を出すのも注意しなければならないが、法でいう空家に対応する場合、助言等をしていかなければならないので、しっかり対応していきたいと考えている。

・会 長：代執行で除却した場合の費用は、所有者に請求していくというのは強くやっていかなければならないと思うが、その当たりが基本方針の文言に含まれているということか。

→事務局：計画策定にあたり、特定空家に対し指導していき、最終代執行まで行うための手順や指導方法などを謳っていく必要がある。

所有者の特定に時間を要しており、所有者がいれば自身で是正していただくのが大前提であるが、遠方に住んでいて対応していただけない場合、指導、助言、勧告、命令、それでも対応していただけない場合、代執行も考えていかなければならない。憶測であるが、1件の除却に100～200万円かかる。所有者に請求しても返ってくるかわからないので、予算をとっていく必要もある。

今後、庁内の法務部局等とも相談し、具体的に詰めていく必要があると考えている。

・会 長：空家になっているものが放置され、犯罪の温床にならないように未然に防ぐ方法などの対応、予防的な観点は、どこに入るのか。

→事務局：基本方針3になるかと思う。

・会 長：予防的な部分を積極的に進めることも基本方針に含めていただければと思うので、検討いただきたい。

→気づいた点があれば、事務局までご連絡いただきたい。

6. 今後のスケジュールについて

◆事務局より説明

【質疑】

※質疑なし

以 上