

第3回 柏原市空家等対策協議会 議事要旨

開催日時 : 平成 29 年 3 月 24 日 (金) 14:00～

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 : 8 名
欠席委員 : 1 名

傍聴者 : なし

議事概要 :

1. 開会

○委員変更について

市長の任期満了に伴い、市長・副市長を本協議会の委員から解任し、新市長が就任。

副市長は本日決定することになっており、今後就任予定。そのため、本日の協議会の委員は 9 名となる。

○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ので、会議は成立する。

【質疑】

2. 柏原市空家等対策計画（案）について

◆事務局より説明

- ・パブリックコメントについては、市民等からの意見はなかった。
- ・大阪府から技術的助言があった。
- ・パブコメ実施後の修正箇所を中心に説明。

【質疑】

- ・質疑なし

◎柏原市空家等対策計画は、この内容で決定する。

3. 三次調査票について

◆事務局より説明

【質疑】

- ・委員：雪の項目を削除しているということが、そうすることで柏原市が不利になることはないのか。

→事務局：特に雪のことは必要ないということで、削除した。

- ・会長：実際にこれで評価するとどんな評価になるのか。他市でこれを運用しているところがあるのか。

→事務局：現在、府下で10市策定している。特定空家の判定の基準の“著しく”ということばの定義については、どこからが著しいのかというのが難しいところであり、どこの市町村でも悩んでいる。大阪府が調査票を作成している中で、柏原市の場合は点数で判断することとした。この判定票は、ベースは大阪府が作成しているが、全ての市町村が使うわけではなく、他市は別の項目を扱うところもあるかもしれない。計画を策定する中で、判定基準が必要となるが、他市がどうしているかの情報は今のところない。特定空家等として指導したのは数件あると聞いている。

・委員：大阪府のフォーマットは全国的なものなのか。特徴的なものなのか。

→事務局：調査票の項目は、ほぼ国から出ているガイドラインの内容である。三次調査をまだやっていないので、点数の高い低いが判断できない。出る点数が高いところは400、500など非常に高い点になり、低いところは100点以下の低い点になるというように、大きな塊ができるのではないかと予想をしている。

・会長：判定が厳し過ぎるとなった場合の手続きはどうするのか。

→事務局：二次調査で総合評価がAとなった106件を対象にこの三次調査票で評価するが、一番点数の高いものから指導等をする必要がある。我々の進め方であるが、点数の高いものから所有者を調べていき、指導することを考えている。地域がかたまってしまいかもかもしれないが、指導の順番として参考にしたいと考えている。

一つのものが解決するのにかなりの時間がかかる。本市では、最近2年間かかってようやく解体にとりつけた。周囲に悪影響を与えているものからやっていきたい。予想はつかない状況にあるが、点数の高いものから進めていく予定である。

・委員：所有権に関わる話なので、慎重に進める必要があるとは思いますが、主旨が近隣住民への影響を及ぼすから進めるということで、極めてグレーの部分があるかと思うが、最初は積極的に点数をつけていき、内訳をみてどう判断するかは、進めながらやっていくしかないかと思う。判断に迷ったら、点数をつけていった方が良いと思う。

→事務局：まずは、法に該当する空家かどうかという点である。ぼろぼろでも人が住んでいたら空家等に該当しないので、法に基づいて言えなくなる。三次調査においても、まずは居住・使用の確認をしたいと思う。周辺への聞き取りも行い、不動産広告の状況などの調査も行い、長屋の場合はそこに誰も住んでいないのかなど、まずは空家等を確認しなければならないと考えている。

積極的に点数をつけていくにしても、住んでいるかの確認は、重要と考えている。

・委員：①は、目視ではっきりわかるかと思うが、②、③、④は難しいかと思う。100点を越えた段階で、どの項目が一番しているのかなどを分析して進めて行く必要があると思う。

・委員：消防からのお願いが2点ほどある。実際にあった話だが、消防隊が巡回中に、敷地に立木の枝がはみ出し、消防車が通行できない事案が発生した。見に行くと乗用車は通れるが、消防車は高いので通れない。先は袋小路になっていて、関係者に連絡したところ、区長、関係者等と話をすることができ、枝を切っていただいた。本来は越境している部分は枝を切らなければいけないところだが、自治会の判断で切っていただいて助かった。空家調査の時に、そのような事案発生の可能性のあることがあれば、頭に片隅において調査いただきたい。

平成7年の阪神大震災の時、地震発生後1週間後から、人海戦術で、行方不明者を1軒

ずつ調査した。今後、高い確率で地震が発生することから、行方不明者搜索の時には、空き家情報を市から協力いただきたい旨をお願いするかもしれない。その時はよろしくお願いする。

- ・会 長：震災時の特定空家等の情報提供は可能か。

→事務局：有事の際は、個人情報保護どころでないが、市としても情報提供して良いのか判断できない。三次調査のデータベースを作成するが、それをどこまで公表していいものかの法的な判断は、弁護士に相談したいと考えている。

- ・委 員：震災時でも行方不明者確認が大変だった。その点で、その家が空家かどうかがわかれば消防側としては助かる。

- ・委 員：今後の国の動きを見ながら考えて行くところかと思うが、空家の危険度が上がっていく中で、庁内の関係部局に連絡するルールがあってもよいのではないか。空家法第14条になっていけばあり得るのではないかと思うので、国の動きをみながらルール化して行ってもよいのではないか。

- ・委 員：三次調査票で、悪影響の程度のところで、J R・近鉄沿線、国道25号沿道で点数が2倍になる中で、その場所にあるだけで2倍になるというのは、受け取る側に問題はないか。そこに位置しているだけで、マイナス点が大きいのはどう受け取られるかはどうか。市としては重点的にやるということで、点数をあげるのはわかるが、そのために場所を特定して点数をあげるのもどうかとも思う。

→事務局：J Rなどの公共交通は影響度が高いと認識している。また国道25号も広域緊急交通路に指定されているため、重要と位置づけ、悪影響の範囲にあげた。ただし、2倍なのか、1.5倍なのかということもあるかと思う。

- ・会 長：国道25号とJ Rの両方に接している場合は4倍になるのか。

→事務局：1倍か2倍のどちらかにしかない。該当項目が重複しても加算されない。4倍にはならない。

- ・会 長：やり方としては、特定空家等、空家法第2条に該当するが14条に該当しないものが多いのが良いと思う。何でも14条に該当してしまうと問題も発生するかと思う。第2条の範囲については、今後進めてく中で検討していただきたい。

→事務局：三次調査の評価で、すぐに100点になってしまうので、200点にするという考えもあるが、まだ調査をしていない中で、今回は計画の参考資料の位置づけで調査票をつけている。

三次調査を行った場合、全てが14条に該当した場合、あくまでも参考資料なので、200点以上にするなどの判断をするということで問題ないか。

- ・会 長：やってみないとわからない部分もあるかと思うので、その中で判断していけばよいのではないか。1年間この調査票でやってみてから、修正等の判断をするということではないか。

- ・一 同：問題ない。

4. 柏原市空家等対策事務処理マニュアルについて

◆事務局より説明

- ・マニュアルは変更ありきと考えている。
- ・事務処理マニュアルは、公表するものではない。中身をみて、アドバイスをしていただければということと配布している。

【質疑】

- ・会 長：マル秘としている意味はなにか。
- 事務局：市の事務局処理用なので、内部資料ということで、マル秘としている。これは、職員の認識レベルの統一を図るためのものである。職員用マニュアルという意味でマル秘としている。
- ・会 長：内容については、市が動いてということになるが、第4章以降は、法律の観点からのアドバイスがあれば、お願いしたい。
- ・会 長：6章については、市民に公表しても良いのではないかな。
- 事務局：チェック項目がたくさんあり、別紙でマニュアルに綴じていければと思う。
- ・会 長：6章の図などは公表してもよいのではないかな。わかりやすく抜粋する形で市のホームページなどで公表できるのであれば、お願いしたい。
- 事務局：市のホームページにも掲載しているが、わかりづらいところはある。
- ・委 員：他の課との連携については、記載しているのか。
- 事務局：今のところ触れていない。
- ・委 員：触れておかないと、連携しないのではないかな。
- 事務局：入れられる項目があれば、いれていくこととする。

5. 今後のスケジュールについて

→事務局：夏頃に三次調査を行う。来年度の第1回協議会は、秋頃と考えている。

- ・会 長：特定空家等に時間をかけたが、空家の利活用も大事なポイントになるので、今後議論を深めていければと思う。

6. 閉会

以 上