

議 事 要 旨

名 称	平成 29 年度 第 2 回 柏原市空家等対策協議会
日 時	平成 30 年 2 月 20 日（火）10 時 00 分から 11 時 30 分まで
場 所	リビエールホール 1 階 会議室 1・2
出 席 者	【委 員】 出席委員：8 名 欠席委員：2 名
	【事務局】 都市デザイン部 8 名 市民部 2 名
議 題	【協議案件】 ・ 柏原市空家等対策計画の進捗と評価について ・ 空家等の改善・利活用に関する検討事項について ・ 特定空家等に対する取組みについて
傍 聴 者	0 人（公開）
	<p>議事概要</p> <p>1. 開会</p> <p>○開会</p> <p>○市長挨拶</p> <p>○会長挨拶</p> <p>○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</p> <p>○会議の公開について 原則公開 個人情報を含まないなので、公開で行う。</p> <p>○傍聴者 傍聴希望者 0 名</p>

会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・それでは、議事に入りたいと思います。 ・案件1「柏原市空家等対策計画の進捗と評価について」事務局から説明をお願いします。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・それでは、案件1「柏原市空家等対策計画の進捗と評価について」事務局から説明させていただきます。 ・資料1をご覧ください。 ・柏原市空家等対策計画において、表の4項目の施策と目標値が設定されており平成29年度において、目標値に対する実績や内容を評価していただき、必要に応じて見直し等を行いたいと考えております。 ・1点目は、広報・啓発活動で、市民へのチラシの配布や広報誌・ホームページへの掲載で、主に都市計画課が担当し、目標値は年間4回の実施となっております。対しまして、実績値は4回で、内容は空家問題及び相続登記に関する各チラシを関係各課の窓口への配備を2回、適正管理や本市の空家対策の取組みなどを記載したチラシの配備とホームページへの掲載、空家に対する認知や今後必要と思われる空家対策の取組みなどについて、市民の皆様を対象にアンケート調査を実施しました。なお、内容については参考資料をご確認ください。 ・2点目は、老朽空家等の指導・助言の件数で、都市計画課が担当し、目標値は年間10件となっております。対しまして、実績値は52件で、内容は空家の所有者に適正な管理を促す文書の通知を行い、内訳は第14条に基づく指導等が2件・第12条に基づく助言等が5件・依頼が45件となっております。 ・3点目は、空き店舗の活用による出店数で、産業振興課が担当し、目標値は年間2件となっております。対しまして、実績値は2件で、内容は空き店舗を活用した新規出店に対する補助金を1件あたり60万円補助し、既に1店舗がオープンし、残り1店舗も近日オープンの予定です。 ・4点目は、二次調査で総合評価Aの管理不全空家の解消戸数で、都市計画課と環境対策課が担当し、目標値は年間10戸となっております。対しまして、実績値は対象戸数131戸に対し10件で、その内訳は除却5件、修繕1件、草木の伐採4件となっております。 ・なお、実績値につきましては平成30年3月末見込みの数値となっております。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・ありがとうございます。 ・只今、事務局から説明がありましたが質疑等ございませんか。
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の改善は市が実施したのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者への啓發文書通知や訪問をおこない、所有者で草木の伐採等をしてもらいました。市が直接実施はしていません。所有者で対応していただいたとお考えください。
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・131戸に対して10戸すべてということですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・すべてではなく、市から文書通知をしておらず、2次調査がA判定であったが、その後自主的に所有者が解体等していたこともあります。
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・およそ1割の効果があったということで理解していいのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・実績としてはきっちり言えませんが、見方としてはそのとおりです。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・確認したいのですが、131戸全戸に啓發文書を送付したということですか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・全戸に送付はしていません。 2次調査後3次調査までの間に空家の改善があったものに対しては、啓発文書は送付しておりません。解消戸数10戸のなかにも、市から働きかけたものと、自主的であるものが含まれています。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等指導、助言数52件という実績数は、131戸の中でも特に危険と思われる空家等が52戸あって、その52戸に文書送付したということですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・3次調査の点数が高い順に文書通知等の対応をしたが、それに加えて近隣からの苦情要望によって抱えている空家等への対応分も含んでおります。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の活用出店2件はどのような種類のお店なのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・喫茶店、フィットネス系となります。喫茶店は営業開始しております。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートは何名に実施したのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・100名を対象に実施しました。現在集計中であり、100名に対して70名程度の回答を得ております。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・インターネットを利用したアンケートですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・その通りです。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・新規出店の60万というのは補助金ですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・そうです。家賃と空家等の改修費合せて上限60万円まで補助します。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・それは営業開始後に、市に返す仕組みですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・違います。2分の1補助であり、2年間事業を継続しないと返金もあります。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・市民へのチラシは年2回の配布で常備してはいないのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・各回50部を窓口に配備しております。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・50部無くなっているのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて無くなってはいません。 他にも市独自で適正管理の啓発チラシをホームページや窓口等で周知してアピールすることを考えております。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・納税通知書にチラシを同封するのはどうですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・先日の庁内会議で議題としてあがったところでして、課税課も出席しておりました。啓発チラシを同封するとなると、郵送料金が上がってしまうという問題点はあるので、すぐに実施とはならないかも知れないが、積極的に課税課に協力依頼をしていたところです。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートの目的としては、空家問題の周知が主ですか。 アンケートの内容はどのように決めたのか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・周知ももちろんですが、これから市として空家対策の取り組み方について市民の意見を聞きたいと思い実施しました。 ・アンケートの集計結果については、精査して皆様へもホームページ等で結果を報告させていただきたい。 ・よく言われている空家等解体の補助が空家等を減らすのが有効であろうと思うが、個人の資産に対して税金を投入するのはどうなのかという意見もある中で、どのような意見が多いのかを参考にしたいと思っています。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等指導、助言数52件の改善状況はどのように把握していますか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・いますぐには何件改善したかわかりません。 実際、指導や助言をおこなっても、解体や修繕を実働するには時間がかかることから、目に見える数字として表れていない状況です。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・これから空家法第14条へ段階が進んでいくと思うが、どう対応するかが次の課題となると感じています。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・この案件1について評価をさせていただきます。評価案として述べさせていただきます。 ・広報活動については、窓口に配備するという比較的受け身である状況とみられます。情報の非対称性とよくいわれますが、情報提供の仕方としては市民への距離があるのではないのでしょうか。市民の目につく、すぐ情報をキャッチできる提供の仕方を検討していただきたい。 ・先程も提案にもありました、固定資産税の通知にチラシを同封することや、市の広報誌は読まれる方も多いので、啓発の内容であったりアンケートの結果を掲載する等検討していただきたい。 現在1年目という点では十分かと感じています。次年度に向けて、より市民が情報へのアクセスがしやすくなることを重点的に対応をお願いしたい。 ・指導助言については、件数が目標値を上回っており高く評価できます。 その後のフォロー（状況把握）がこれから必要となり、時系列でわかるような一覧表やデータ管理で継続的な対応をしていただきたい。 ・次年度の目標値はフォローの件数となり、10件のままで適切なのか実態に即した目標値の設定が望ましく思います。 ・空き店舗の活用については、積極的に活用促進していただきたいのですが、喫茶店やフィットネスに補助金という税金を投資し、市民にどうフィードバックされるのかがこれからの課題になるのではないのでしょうか。 ・喫茶店でのイベント利用やフィットネスで地域交流の場にする等、一定の社会貢献を付加してもらえの方が補助金として有効活用ではないかと思えます。中身をブラッシュアップしていただきたい。 ・管理不全空家の解消戸数については、継続的なフォローをし、状況の把握に努めていただきたい。 ・以上ですが、評価として他に加える事項あればご意見お願いします。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・各地区での区長会に来てもらい、啓発活動もしてみてもどうですか。 他の区長の話の聞いていると空家の不安・問題を抱えている人が多いと感じているので周知や啓発として区長会も利用してもらえたらと思います。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・自治組織を活用して積極的に行政から説明等するのも大事かと思えます。 ・事務局からも何か意見ありませんか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区長会や防災訓練時に周知や啓発活動も方法のひとつだと感じました。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・ それでは案件1については終了させていただきます。 次に、案件2「空家等の改善・利活用に関する検討事項について」事務局から説明をお願いします。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 案件2「空家等の改善・利活用に関する検討事項について」説明させていただきます。 ・ 資料2をご覧ください。 ・ 空家対策に取り組む関係各課を改善検討部会と利活用検討部会に分けて、それぞれ具体的な取組みについて、検討しております。その内容を項目別に報告させていただきます。 ・ まず、改善検討部会の1点目「除却補助制度」については、都市計画課が検討し、内容は昭和56年6月以前に建築された住宅（旧耐震基準）を対象に1件20万円の除却費を補助するもので、平成30年度より実施する予定です。 ・ 2点目「空家等の維持管理を専門的に行う事業者との連携」については、都市計画課が検討し、内容は空家等の所有者等から維持管理業務（見回り点検・通気換気・草木の繁茂等の確認・清掃）の相談を受けた場合、市は事業者団体の業務を紹介します。また、市の広報誌やホームページで業務についてPRすることを、平成30年度から予定しております。 ・ 3点目「空家等に関する相談窓口制度」については、都市計画課が検討し、内容は空家等のリフォーム・売買・利活用などの相談に対応するため、各種協会等から相談員を定期的に派遣していただく相談窓口の実施を平成30年度から予定しております。 ・ 次に、利活用検討部会ですが、1点目「空家バンク」については、産業振興課が検討し、内容は大阪府都市居住課から制度について説明等を受けており、平成30年度の設置に向け現在検討中であります。 ・ 2点目「子育て世帯中古住宅取得補助制度」については、産業振興課が検討し、内容は小学生未満の子供がいて、転入前の市外居住者が1年以上の世帯を対象に1件10万円を補助する制度を平成29年度から実施しています。 ・ 3点目「地域活動」については、地域連携支援課が検討し、地元自治会や市内に活動拠点を置くNPO法人等が空家の利活用の促進につながる事業を計画・実行する際に補助金の活用を促すため、柏原市まちづくりに頑張る自治会・団体に対する補助金の交付要綱を平成29年度より改正しました。 ・ 以上のことにより、空家の発生の抑制や利活用の促進につながるものと考えております。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・ ありがとうございます。質疑等ございませんか。
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の維持管理を専門的に行う事業者団体との連携について、他市の事例はありますか。費用はどうですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪府下では4市（池田市・泉大津市・泉南市・阪南市）実施していると把握しております。各市業務内容は若干差はありますが、1回2000円程度の費用となっていました。
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等に関する相談窓口制度について、具体的にどのような団体に相談と考えているのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検討段階ではありますが、例えば宅建協会や建築士会等と協定を結んで、月に1回無料相談を実施できたらと思っております。

会 長	・相談窓口の頻度はどうされる予定ですか。
事務局	・月1回程度（曜日や何週目を決めて）広報誌に掲載して定期的を実施したい。
会 長	・他市で空家の相談窓口対策に関わったことがあるのですが、実際は1、2人程度が多いです。その時は事前に講演をしてほしいとなり、講演会には100人ほど集まってくれており、そのあとに相談会を実施する流れでした。新宿区では新宿駅前のスペースを利用して相談会を開催するとすごい人が集まったという事例もあります。イベントを合わせることで集客がしやすくなるのかなと思いますが、相談に来てもらうために何か対策はお考えでしょうか。
事務局	・空家だけの相談窓口とすると1日1、2人となる可能性はあると思います。建築全般の相談会とし、空家のことも含んでいますとするつもりです。
会 長	・福祉部局も含めたり法律相談など、関連する部分はあると思うので、市で連携をとっていただき、無駄のない対応をお願いします。
委 員	・空家等の維持管理を専門的に行う事業者との連携については、シルバー人材センターとの連携を考えておられますか。維持管理をおこなう上で一番重要となるのは、家の鍵を預けるかどうかだと思います。地域をよく知る業者へ委託すべきであり、民間業者に丸投げとなると外観のみの判断をして雑になりやすい業務ではないか。
事務局	・シルバー人材センターと連携は検討しているところです。鍵の貸し借りについての問題は他市からの情報もはいつております。総合的に判断していきたいです。
会 長	・これからシルバー人材センターと協議を重ねていく段階と思いますが、建物に入らなくても可能な草木の管理もあると思います。実施が来年度となっていますが、目標値を設定していく等実行に向けて進めて下さい。
会 長	・空家バンクのホームページが見つらいや活用イメージがしにくいという声を聞くことがありますが、市の運用イメージはどうでしょうか。
事務局	・空家を買いたい、売りたいという意識付けのため物件を多く掲載したいが、空家の収集や技術、スペースの問題もあるので検討していきたいです。
会 長	・統一的な空家バンクのホームページを作るという全国的な施策は動いていますか。
事務局	・全国版と大阪版とございます。ホームページを見ていただくとわかるのですが、登録数や情報は少ない状況です。
会 長	・柏原市は大阪府版にのっかる予定ですか。現在は柏原市のホームページはないのですか。
事務局	・大阪府版と連携する予定です。市では作成しておりません。作成するにも、庁内での連携が必須となるので検討していきたいです。
会 長	・別の話ですが、高齢者のスマイルネットという高齢者向け住宅検索用のホームページがあるのですが、神戸市が先行して10年前に始めたものが、ようやく最近全国版が動いている状況です。なかなかすぐには難しいようですが、

	<p>市独自版と広域版との連携をしっかりとし、多くの人から目に留まるように考えてもらえたらと思います。</p>
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活動について、具体的な点について補足お願いします。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・地域からの空家の相談も増えている中、空家等対策計画が策定されたこともあり、補助金の交付要綱を改正し、空家の利活用に資する事業に対して優先的に採択するとしました。1事業上限30万の補助金であり、今年度は古民家を利用して、地域交流（寄席をしたり、地域歴史の勉強会）の事業申請があったので採択しました。講師の謝礼や講演の設営費用を対象として補助しております。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・他の事業もいれると年間何件申請があったのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度は10件あり、そのうちの1軒が古民家利用です。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・例えば補助金が300万円あって、それを1件3万で100件にするか、1軒30万にして10件にするのかで大きく違ってくると思います。少額だが、点在させて地域を活性化させるのか、団体に大きく補助して動いてもらうかだが、どちらが効果的等ありますか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでは対象事業を絞らず、広域的な事業としか謳ってなかったが平成29年度から優先的な事業を取入れて始めたところなのでまだ試行錯誤段階であります。広く浅くするのか、一事業に集中するのかは検討していきたいと思っております。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の観点からみると、広く浅く、多くの方に配分できればと私は感じております。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・他にございませんか。 ・無いようでしたら、案件3「特定空家等に対する取組みについて」事務局から説明をお願いします。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・案件3「特定空家等に対する取組みについて」説明させていただきます。 ・資料3をご覧ください。 ・第1回目の本協議会において、特定空家等13戸（100点以上）を選定していただき、その後所有者等の特定調査を行い、以前から所有者に助言・指導等を行っている戸数を除く9戸に対し、昨年12月22日に1回目の「空家等の維持管理について」啓發文書を送付し、6戸の返答がありました。 ・さらに、本年1月25日に2回目の文書を1回目の送付から返答や改善の無い、3戸に対し送付し、1戸の返答がありました。返答の内容は倉庫として使用している、準備が整い次第解体する、時々帰ってきて利用しているなどの返答がありました。 ・本市としましては、所有者等への聞き取りや実態調査、さらに経過観察を行いながら、今後の対応について本協議会で協議させていただく予定です。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・ありがとうございます。 ・啓發文書と第12条の助言文書送付したが、返答のない2案件についてはこの後どう対応するつもりですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年12月から1ヵ月スパン2回文書送付をしてきたが、実際1ヵ月過ぎるのは早く、所有者側としても動くのが難しく、結果がついてきていない状況で

	<p>あります。前回協議会で決めた送付フローに基づいて進めていくつもりです。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・フローによると次の送付は、点数の低い100～150点の空家に第14条の助言、点数の高い150点以上の空家に第12条の助言となるが、点数が低いのに空家法のステップが進むのが早いのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・両点数区分の空家の送付スタートが同時期になったので、フローではそうなっております。 ・点数が高いのに第12条の再送付でいいのかどうか、現在内部でも議論しているところでもあります。 ・建物所有者と土地所有者が異なる空家等の場合は、土地所有者への送付も必要になるのではないかも含め慎重に判断したいと思います。所有者が府外の人もいるので、調査には時間がかかることから、フローの30日、60日スパンにズレが生じる可能性も考えられます。基本としては、前回協議会で決めたフローで進める方針です。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・私有財産に行政がかかわり、税金の話にも広がるので判断が難しくなると感じられるが、他市も同じような進捗状況だと思われるので、ぜひ他市の意見も把握して判断していただきたい。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・文書送付をして返答があった案件について、解体予定のある場合は解体された時点で特定空家等から外していいと思います。居住はしていないが農機具倉庫や一時帰宅用として利用している場合は、この先どう対応すればよいでしょうか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に対して被害は出そうなのか。このまま静観していい状況なのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・1件は隣の駐車場や通路を含め周辺土地の所有者が同一であり、台風や地震で建物が壊れても、自分の土地にしか影響が出ないと考えておられる。倉庫として利用しており、毎日通っていると言われてしまうと、線引きが難しく、そもそも空家なのかという議論にはなりません。連絡が取れた時には、建物が壊れる等危険な状態にならないよう維持管理はしてくださいとお願いはしている。 ・定期的にパトロールをして建物状況の変化があれば、所有者への連絡通知は必要と感じています。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・農機具倉庫ということで、燃料を置いていることも考えられます。建物が老朽化しているのであれば火災時にも拡大が予想される。その点も気にしていただきたい。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者から口頭で、「建物を利用しているし空家でない」と言われたので空家としてカウントしない、特定空家等から外していいものか線引きが困難であります。私の考えとしては、管理していたつもりなのに、私有物について市から言われたくないと感じる方もいらっしゃると思います。特定空家等から外すので書類に一筆もらったり、今後は自己責任でお願いしますと問いかけにくい法律体系ではないかと感じております。 ・行政が外観から点数をつけて特定空家等と勝手に判断し介入しているのはあまりないことであり、市からアクションをおこして特定空家等から外すと問いかけるのではなく、外観上はあくまで特定空家等と認識し、リストには残

	<p>しておくべきであると思います。啓発文書送付はせず継続的、定期的に外観調査を続けていく対策は必要ではありません。</p>
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・啓発文書を送付したことによって、利用している状況把握ができた結果があるので、会長の意見の捉え方はいいと思います。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者への文書送付は慎重に、定期的にパトロールをして劣化が進捗していれば所有者へ報告するようにしたいと思います。
委 員	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣からの苦情はないのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ありません。 <p>近隣から苦情があれば、市としても段階を進めていきたいと感じますが、今のところはなく、市の現地調査で点数が高いという現状です。</p>
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の壁が傾斜しているのが道路側ではなく隣宅の場合は、空家所有者と隣家所有者同士の話し合いになるのでしょうか。市は関与しますか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者同士の話し合いで解決できるのであればそれが一番良い方法ではありますが、空家法があるので市にも相談が来たりすると思います。そうすると助言や勧告、最終行政代執行の手順に進まざるを得ないことも有りえる話と考えられます。前段階で所有者を調査し、指導をおこなっていくことになりませう。
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・わかりました。 <p>では、啓発助言文書で返答があり、利用している回答があった案件は特定空家等のリストからは外さず、定期的に経過観察をすること。解体予定の返答があった案件は、解体時点で特定空家等を解除する。返答のない案件は、引き続きフローに沿って進めていく。ということでしょうか。</p>
全 員	<ul style="list-style-type: none"> ・異議なし
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・他に全般を通して質疑等ございませんか。 ・無いようですので以上をもちまして、本日の案件は全て終了いたしました。 ・委員のみなさまには、大変お忙しい中、お集まりいただき、ご協力を賜りありがとうございました。 ・これで、今年度の協議会が終了したわけではありますが空家問題は、さまざまな課題等があり、まだまだ取組んで、いかなければならない事も沢山あります。来年度の本協議会においても委員の皆様には、いろいろとお世話をおかけいたしますが、よろしく願いを申し上げ、平成29年度 第2回 柏原市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。 ・ご協力ありがとうございました。 ・それでは、事務局にお返しします。
事務局(司会)	<ul style="list-style-type: none"> ・皆様お疲れさまでした。 ・山口会長、ありがとうございました。 ・来年度も本協議会へのご理解、ご協力の程、よろしく願いいたします。 ・本日は、どうもありがとうございました。