様式第１（第１５条関係）

会 議 録

|  |  |
| --- | --- |
| 会議の名称 | 平成３０年度　第３回和泉市空家等対策審議会 |
| 開催日時 | 平成３１年２月１５日（金）午前１０時から |
| 開催場所 | 和泉市コミュニティセンター１階　中集会室 |
| 出席者 | 和泉市空家等対策審議会委員　９名  辻市長、藤原副市長、都市デザイン部長、都市デザイン部次長兼都市政策課長、都市デザイン部建築・開発指導室建築指導担当課長、その他事務局５名 |
| 会議の議題 | １.和泉市空家等対策計画（案）について  ２.その他 |
| 会議の要旨 | ■開会  ■和泉市空家等対策計画（案）について  ■その他  ■閉会 |
| 会議録の  作成方法 | ■全文記録  □要点記録 |
| 記録内容の  確認方法 | ■会議の議長の確認を得ている  □出席した構成員全員の確認を得ている  □その他（ ） |
| その他の必要事項  （会議の公開･非公開、傍聴人数等） | 会議公開  傍聴人 ２名 |

|  |  |
| --- | --- |
| 司　　会  田中会長  事 務 局  田中会長  副 会 長  田中会長  事 務 局  田中会長  副 会 長  田中会長  副 会 長  田中会長  田中会長  一　　同  田中会長  事 務 局  田中会長  委　　員  事 務 局  委　　員  田中会長  事 務 局  田中会長  事 務 局  田中会長  副 会 長  事 務 局  田中会長  事 務 局  田中会長  事 務 局  田中会長  一　　同  田中会長 | 大変長らくお待たせいたしました。  定刻の時間となりましたので、只今より平成３０年度第３回和泉市空家等対策審議会の開催をお願い申し上げます。  本日は大変お忙しい中、ご出席賜り誠にありがとうございます。  誠に恐縮ではございますが、私は本日、進行役を務めさせていただきます都市政策課の富高でございます。  どうぞ、よろしくお願いします。  本審議会は、『和泉市審議会等の設置及び運営に関する規則』に基づき公開とし、傍聴を認めております。会議録についても公表させていただきますので、よろしくお願いいたします。  また、会議録作成のためＩＣレコーダーにより会議内容を録音させていただきますが、会議録作成後は消去いたしますので、よろしくお願いいたします。  なお、本日は委員総数１０名中、８名の委員にご出席を賜っており、過半数となっておりますことから、会議は成立してございます。  それでは、これ以降の議事進行につきましては、田中会長にお願いしたいと存じます。  田中でございます。  委員の皆様方におきましては大変お忙しい中、ご出席を頂き、誠に有難うございます。審議会を円滑に進めてまいりたいと存じますので、皆様方のご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。  それでは、お手元の次第に従いまして、議事を進めて参りたいと思います。次第の１、和泉市空家等対策計画（案）について事務局よりご説明お願いいたします。なお、説明は着座で結構です。  事務局の堀でございます。  「次第１　和泉市空家等対策計画（案）について」ご説明申し上げます。  本日お示ししております資料は、昨年１０月に開催しました第２回空家等対策審議会や、１２月１１日から１月８日まで実施しましたパブリックコメントで出されたご意見等を踏まえ、記載内容の充実や修正等を行ったものです。  本日は、前回の審議会資料から内容が変わっている項目についてご説明しますので、別紙資料の「主な修正対応一覧表」「パブリックコメント募集結果概要」と併せてご覧ください。  なお、本日は一覧表の中から項目を絞って説明させていただきます。  まずは、対策計画（案）の２１ページ、適正管理の啓発についてですが、３段落目で「市外居住は手入れ等の管理回数が少なくなる傾向が見られる」と記述していることについて、前回の審議会において、「市外に居住している人に対して特に必要な措置を記述するべきではないか」とのご意見がありましたので、管理会社への依頼などの対処法についての助言を行う取組みを検討していく必要性について記載し、修正しております。  つづきまして、３５ページ下部、特定空家等の判断を行う場合等に用いられる「そのまま放置すれば」が表す状態についてですが、これは所有者等による維持管理不足による通常時の状態を想定しており、台風等の災害を要因として生じる状態を指し示すものではありません。しかしながら、前回の審議会において、「災害等により被害にあった空家等をそのまま放置した場合、特定空家等の対象となる可能性がある」ことを追記すべきであるとのご意見をいただいたことから、「修繕に必要とされる措置を怠るなど、長期間放置した場合においては、特定空家等の対象となる可能性がある」という旨を追記しております。  続いて、３６ページ、３９ページ及び４０ページにおける総合評定についてですが、１２月から１月にかけて実施いたしましたパブリックコメントの募集において「総合評定２００点以上３００点未満の空家等について、法第１４条特定空家等の候補とあるが、特定空家等にはならないということか。」というご意見がございました。総合評定２００点以上３００点未満の空家等については、まずは所有者等へ情報提供や法第１２条の助言等を行い、自主的な改善を促しますが、それにもかかわらず改善の意思がない、又は具体的に改善に向けた取組みが一向になされないと認められる場合等は、特定空家等と判断し、法第１４条に基づく措置を講ずる可能性があります。このことから、３９ページに同内容を追記しております。  続きまして、４１ページの図７．「特定空家等に対する措置フロー図」についてですが、図下から２つ目「行政代執行」に係る要件としまして、空家等特措法第１４条第９項には「命令を履行しないとき。」「履行が十分でないとき。」のほか「履行しても期限内に完了する見込みがないとき」とうい３つ目の定めがございましたので、今回新たに追記しております。  続きまして４２ページ（４）所有者等不明物件への対応についてですが、所有者が確知できなかった場合の措置として、略式代執行を行う旨の記述をしておりましたが、前回の審議会において、必要に応じて不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度の活用も検討すべきであるとのご意見をいただいたことから、財産管理人制度の活用について追記しております。また、略式代執行後の跡地については、今般「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が制定されたことを受け、財産管理人の選任の申立て等による跡地の活用についても検討すべきとの助言がございましたので、改めて追記したものです。  以上が前審議会から主だって内容が変わっている項目です。  以上で、和泉市空家等対策計画（案）の説明を終わります。  只今、議案の説明が終わりました。ご意見ご質問等がございましたら挙手をお願いいたします。  Ｐ.３９について、１点ございます。  総合評価２００点以上３００点未満の空家等について、改善の意思がない場合は措置を講ずる可能性があると表記されていますが、「改善の意思がない」という曖昧な状態をどう判断されるのか教えていただきたいです。  場合によっては、改善されない場合に加点を行い、３００点以上超えた際に特定空家等とするという方法もあるのではないかと思います。  いずれにせよ、やってみないとわからない部分が多いので、不具合があれば随時修正していくという柔軟な姿勢が必要と考えます。  事務局いかがでしょうか。  総合評定のイメージにつきましては、３００点以上は今現在が危険な状態を指し示しています。これまでも老朽空家等の指導をしておりまして、そのうちの酷いもの数件をサンプルとして評価してみましたが、３００点を超えるものは少なく、２００点以上３００点未満が多くありました。この２００点以上３００点未満は、このまま放置すれば非常に危険な状態になり得るものであり、経験上、半年から１年間ほど放置すれば、何らかの損傷が生じるので、その損傷を所有者等に伝えて、その上で改善されないものに関しては次のステップに移る必要があると考えています。  ありがとうございます。  副会長がおっしゃったのは、期間の経過だけではなくて、損傷状態についても、諮問できる形で評価が出来たらいいということでしょうか。また、これらは所有者に加えて近隣の方の理解を得るため行うべきことという認識でしょうか。  近隣の方からすると、しっかりと措置を講じていただきたいという思いがありますが、所有者の方の理解も得なければなりません。実際に損傷があってから所有者の方に伝えてということであれば問題ないですが、損傷が出ない場合はどうするのかというところを伺いました。  例えば、半年経てば１０点、１年経つと２０点と加点制にすると、そのまま損傷が出ていないものでも、放置していることを理由に特定空家等とすることが出来るかもしれません。実際に、いろいろとやってみないとわからない部分があると思いますが、損傷が出ていなくてもそのまま放置されている期間が５年１０年と続くのであれば、損傷がなくてもこのような措置ができるのではないかといった、一つの意見として捉えていただければと思います。  ありがとうございます。放置期間を見える化する運用を検討する必要があるということですね。  そうですね。簡単にいうと、２７０点程度のものが半年から１年経つと特定空家等になるといったやり方の提案です。  ありがとうございます。これからの運営に活かしていただければと思います。その他ご意見ございませんでしょうか。  ありがとうございます。  その他、ご意見ご質問等がないようですので、市長から本審議会へ諮問されております「議第１号、和泉市空家等対策計画について」原案通り答申することについて、ご異議ございませんでしょうか。  （意義なし）  ご異議等ございませんので、本件は原案通り答申することといたします。  委員の皆様には、慎重なるご審議をいただき誠にありがとうございました。  今後は計画の公表に向けて、事務局には諸手続き等を行っていただくことになりますが、市民の方にとって分かりやすい計画となるようレイアウトの検討等をよろしくお願いいたします。  続きまして、「次第２．その他」として事務局から何かございませんでしょうか。  事務局の堀です。  『（１）平成３０年度の空家等対策の主な取組み状況について』ご報告します。資料「平成３０年度　主な空家等対策の取組み状況」をご覧ください。  まず、『１．大阪府宅地建物取引業協会泉州支部との協定に基づく個別相談会』についてご報告します。  相談会は、平成３０年９月、１１月、１月の３回開催しておりまして、相談件数は合計１０件、主な相談内容は、「活用方法について」「管理方法について」「相続について」となっています。  次に、『２．大学との連携による講義の実施』についてご報告します。  本市と包括連携協定を締結している桃山学院大学の夏季集中講座のテーマに、本市の空家対策を取り上げていただきました。一方的な講義ではなく、ワークショップ形式とすることで、学生に「自分の実家がもし空家になったらどうするか」という視点で授業に取組んでいただきました。  また、学生からは「空家問題について、若い内から問題意識を持っておくことが必要」や「空家問題や空家の利活用についてＳＮＳ等を活用して上手く周知をしてほしい」、「気軽に相談できる体制を充実させてほしい」といったご意見をいただいたことから本計画への反映を行ったものです。  最後に、『３．和泉市空家バンク』についてご報告します。  平成３０年１０月に、本市においても空家バンクを設置しました。  空家バンクの周知方法につきましては、市ホームページや広報いずみへの記事掲載の他、いずみメールの活用や空家等所有者へ案内文書の送付を行っております。  平成３１年１月３１日現在の空家登録件数は１件、空家利用希望登録件数は９件となっておりますが、所有者と利用希望者のマッチング実績はございません。今後も、空家等所有者への周知啓発に努め、空家等の利活用を推進してまいります。  以上が、『（１）平成３０年度の空家等対策の主な取組み状況』です。  事務局の東です。  続きまして、『（２）平成３１年度の空家等対策の主な取組み内容についてご説明します。  資料「空家特措法の規定に基づく勧告まで【想定スケジュール】（平成３１年度限定）」をご覧ください。  こちらのスケジュールにつきましては、平成３１年度限定という形で出させていただいております。平成３１年度は、空家等対策計画の初年度であり、過去からの老朽空家に対する指導が蓄積された状況の中で、スピーディーに手続きを行っていくことが市民のニーズに応えることと考えております。もちろん、個別の事情により柔軟に判断していくことは必要でありますが、今回は「最短のスケジュール」としてお示ししています。  まず、空家等対策計画の施行に先立ち、３月頃に指導中である既存の老朽空家のうち「そのまま放置すれば倒壊等のおそれのあるもの」すなわち２００点以上となりそうなものについて、特定空家等と判断する可能性を含めた空家特措法第１２条の規定に基づく助言を行うことを考えています。  ４月１日に空家等対策計画の施行を迎え、順次、正式に助言に対して対応がなされないもので、特定空家等と判断できるもの（３００点以上）に対しては特定空家等と認めて、空家特措法第１４条第１項に基づく指導を行います。  ５月から６月頃にかけては、３００点以上のもので、引き続き対応がなされないものについては、勧告を行うにあたりどのような措置を求めていくか検討を行います。おそらく、３００点以上のものは除却しかないと考えるが、場合によっては部分的な修繕も考えられるため、併せて検討を行います。また、２００点以上３００点未満のいわゆる特定空家等の候補に対しては、引き続き空家特措法第１２条に基づく指導・助言を定期的に行っていきます。  ７月には、空家等対策審議会において、特定空家等と判断した案件の報告を行い、「勧告に係る措置の内容」に関する検討結果について内容は十分であるか等の意見聴取を行います。  その後、早ければ８月以降に空家特措法の第１４条第２項に基づく勧告を行い、同時に税務局への情報提供を行います。勧告を行うと、平成３２年１月１日時点で「勧告に係る措置」が履行されていないものは、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。  なお、適宜に記載している通り、２００点以上のもので空家特措法第１２条に基づく助言・指導を複数行ったもので、その間、空家の損傷・劣化が増加したものは、その旨を助言します。  建築・開発指導室では、定期的なパトロールを行っており、特に災害があった直後等は、空家のパトロールを行っています。その際、損傷の変化が見て取れるように、決まった位置から写真を撮りためる等の工夫を行っています。このような助言を行ったにも関わらず、何ら措置が講じられないものは、特定空家等と判断することを前提とした指導への切り替えを検討します。  下部に、参考事例を３件挙げております。北部地域では、通学路沿いで大きく屋根が損傷している案件があり、平成２６年４月より相続人代表に５回通知を行っています。こちらは、相続人が２０名以上いるため、その全員に対して通知を行っています。  北西部地域においても通学路沿いに中央部が倒壊している空家があり、こちらも平成２６年８月より相続人代表２名に対して５回通知を行っています。  中部地域でも、通学路沿いに樹木等により建物損傷が大きい空家があり、平成２８年７月から相続人代表に３回通知を行っています。  今、お示しした３案件については、おそらく３００点以上となる可能性が高く、速やかに措置を行っていきたいと考えています。  以上です。  ありがとうございます。次第２、その他について、ご意見ご質問等がございましたら挙手をお願いいたします。  資料：「平成３０年度　主な空家等対策の取組み状況」の３．和泉市空家バンクの設置に関しまして、空家利用希望者の約２５０件はどうやって算出したのですか。  平成２９年度の空家実態調査にて実施したアンケートにおいて、「空家バンクを設置したら利用したい」という回答をいただいた方が約２５０件でしたので、その方々に文書案内させていただいた次第です。  資料の上部に「空家利用希望登録件数」とあり、これは我々にも情報（物件の位置や希望内容等）が入ってきているものの件数であることから、希望者の数はこちらの件数のことであると思っておりました。  他にご意見等はございませんでしょうか。  それでは、私からさせていただきます。  資料：「空家特措法の規定に基づく勧告まで【想定スケジュール】」に関しまして、８月に行う予定の勧告の時期がずれた場合については、１月１日を基準とした「固定資産税の住宅用地特例対象から除外」の実施時期も遅れてしまうことは想定済みですか。  勧告の時期は８月を予定しておりますが、あくまで最短で８月としておりますので、多少時期がずれてしまっても、課税は１月１日時点になると考えております。  あくまで、固定資産税は１月１日時点状況で課税されるというのは変わらないと思いますが、特例対象から外すことについても、勧告の時期をずらした場合には、同様にされるのですか。  ８月の段階で通知を行ったものに限って、１月に住宅用地特例対象から除外すると決めたことではございませんので、１月１日に間に合うように税務局に対して１ヵ月ほど余裕を見て通知を行う予定です。  他にご意見ご質問等はございませんでしょうか。  ２００点以上となりそうなもの、３００点以上となりそうなものは、現時点で何件あるのですか。  ３００点以上となりそうなものは５件くらい、２００点以上となりそうなものは、通学路等の影響にもよりますので、正確な数字は把握しておりませんが、１０件から１５件くらいが該当すると考えています。  　従来の調査でＤランクに該当するものが、３００点以上になっているという理解でよろしいでしょうか。  空家等実態調査の中でＤランクと評価したものにつきましては、建築物の老朽化に加えて、樹木やごみの状況を加算しています。  今回の特定空家の基準につきましては、建築物の老朽化については単独で評価することになっており、ごみや樹木の状況の加算は行わないことから、Ｄ判定と３００点以上は必ずしも＝（イコール）にはならないと考えられます。  計画（案）における「適切に管理されていない」というところでは、周りの環境も評価基準に加味されているので、それを踏まえるとＤ判定と似ているところも出てくるのではないかと思うのですがいかがでしょうか。  詳しく説明させていただきますと、空家等実態調査でＤ判定だった８件の中で、３００点以上になるものは１件もしくは２件程度だと思われます。その他は、概ね２００点超えることは間違いありません。  今回ご説明させていただきました３例のうち２例はＣ判定です。こちらは、一見道路側から見ると健全な建築物なのですが、上空もしくは裏から見ると屋根が崩壊しています。そのため、目視調査を中心とした空家等実態調査の判定とは若干齟齬が生じています。  ありがとうございます。その他ご意見ご質問等ございませんでしょうか。  （なし）  ご意見ご質問等ございませんようですので、これで平成３０年度第３回和泉市空家等対策審議会を終了いたします。委員の皆様、どうもありがとうございました。 |

会議の顛末を記載し、その相違のないことを証するため、ここに署名する。

　　　　　　　　　　　　　　　　和泉市空家等対策審議会　会長　　田中　志津子