

様式第 1 (第 15 条関係)

会 議 録

会議の名称	平成 30 年度 第 2 回和泉市空家等対策審議会
開催日時	平成 30 年 10 月 16 日 (火) 午前 10 時から
開催場所	和泉市役所 3 号館 1 階 101・102 会議室
出席者	和泉市空家等対策審議会委員 10 名 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課長、その他事務局 4 名
会議の議題	1. 和泉市空家等対策計画 (素案) について 2. その他
会議の要旨	<ul style="list-style-type: none"> ■開会 ■和泉市空家等対策計画 (素案) について ■その他 ■閉会
会議録の作成方法	<ul style="list-style-type: none"> ■全文記録 □要点記録
記録内容の確認方法	<ul style="list-style-type: none"> ■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)	<p>会議公開</p> <p>傍聴人 0 名</p>

司 会	<p>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2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。</p>
田中会長	<p>委員の皆様方には大変お忙しい中、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（素案）について事務局よりご説明願います。</p>
事務局	<p>事務局の堀です。 「次第1 和泉市空家等対策計画（素案）について」ご説明します。 第1回空家等対策審議会でご審議いただいた骨子案からの主な修正点をご説明します。 まずは、18～19 ページに、平成29年度空家等実態調査結果に基づく、地域別の傾向をまとめています。 (P.19)所有者の年齢について、全ての地域において60歳代が概ね30%と多くの割合を占め、高齢者の所有者が多い傾向となっています。 空家の築年数について、北部・北西部地域では、築30年～40年が多く、中部・南部地域では、築50年以上の空家等が多くなっています。 所有者の居住地について、いずれの地域も「空家所在地と同じ市内に居住」が多くなっていますが、北部・北西部地域では、市外に居住する所有者の割合が高くなっています。 空家等の活用では、北部地域、北西部地域、中部地域では、売却したい意向が高く、南部地域では、賃貸利用や売却といった資産活用の意向が高くなっています。 続いて20～21 ページには、所有者の居住地別の空家等管理・活用の傾向をまとめています。 空家等の管理頻度では、居住地が空家等から遠くなるほど、低くなる傾向が見られます。 空家等の維持管理で困っていることでは、建物の老朽化が全体的に最も高くなっていますが、府外居住については「自宅から空家等までの距離が遠い」が最も高く、空家等と居住地が離れているため頻繁に管理にいけない様子が伺えます。 (P.21)空家等の活用方法では、市外に居住している場合ほど、売却したい意向が高くなっています。 22～23 ページには、本市における空家に関する課題をまとめています。</p>

「空家等の発生抑制」では、本市の空家率は他と比べて低いものの、今後、人口減少が予測されており、現在の空家等所有者のみならず、将来的に建物所有者となる若年層への啓発等を行うことで、今後の空家等の発生を予防していく必要がある、としています。

「適正管理の啓発」では、所有者等の高齢化などにより、適正管理が困難となる状況が増加すると予想されることから、適正管理と利活用の必要性に関する情報発信を行い、管理不全の空家等の発生を抑制していく必要がある、としています。

「地域環境悪化の防止」では、管理不全の空家等が、防災・防犯・衛生環境上の問題を発生させることから、空家等の問題を地域の問題として捉え、取組を検討していく必要がある、としています。

「空家等の利活用方策の検討」では、ランク A・B と判定された空家等について、ランク C・D とならないように、早期的な措置の必要があります。所有者等の利活用意向を汲み、幅広い利活用促進に向けた市場流通の促進及び誘導が必要となります。

「速やかな情報把握と体制の構築」では、空家等に関する問題は多岐に渡ることから、関係課の役割や所管を明確にし、分野横断的な取組体制を構築する必要がある、としています。

「長屋や共同住宅における空き住戸への対応」では、現行の空家等特措法では、一部の住戸が使用されている長屋は、空家等特措法の対象外となるため、管理不全な空き住戸が発生した場合に備え、空家等特措法以外での対策を検討・推進していく必要がある、としています。

「中古住宅の安心な流通促進」では、築 30 年以上の空家が多いことから、中古住宅の安全安心な流通を促進するために、住宅の劣化・欠陥の有無等を診断するインスペクションの普及啓発に取り組む必要がある、としています。

27 ページには、所有者等による適正管理についての啓発内容を掲載しています。

上段は、空家等の管理不全が原因で損害賠償請求をされた場合の想定事例を記載しています。

下段には家屋のセルフチェックの重要性を分かりやすく記載しています。

28 ページには、セルフチェックにかかる住まいの点検チェックリストを記載しています。

29～30 ページには、所有者等への空家等の適正管理と利活用の促進に向けた取組内容を記載しています。

①から③については、第 1 回審議会でご説明いたしましたので、説明を割愛させていただきます。

新たな取組内容といたしまして、④関係機関や専門家との連携については、本年 7 月に、大阪府宅地建物取引業協会泉州支部と、空家等の有効活用等に関する協定を締結し、9 月より個別相談会を実施しています。今後、自治会館等への出張セミナー開催など、地域に根ざし、所有者等に寄り添った取組を検討します。

(P.30) 空家等の未然防止には、今後、建物所有者となる若年層の問題意識の醸成が重要であることから、本市と包括連携を結んでいる大学との協働により、学生対象の講義の実施や、市民参加型の施策検討会の検討など、建築物の管理に関する必要性の普及啓発に努めます。

⑤空家等の維持管理代行サービスの普及については、遠方居住などにより、空家等の維持管理が困難な所有者等に、ふるさと納税を活用した管理見守りサービスを検討します。

⑥適正管理に関する情報提供については、売却・賃貸でなく自己利用の意向である所有者等に対して、適切な維持管理を促す必要があることから、家屋の手入れ方法などの情報を適宜提供するよう努めます。

⑦インスペクションの普及啓発については、建物の現況を正しく把握することが、中古住宅の安心な流通促進につながることから、インスペクションの情報提供や周知啓発に取り組みます。

31～32 ページには、空家等及び空家除却後の跡地の活用促進に向けた取組内容を記載しています。

①、③、④については、第 1 回審議会でもご説明いたしましたので、説明を割愛させていただきます。

②について、空家等をテレワークとして利活用する取組みや、接道条件が悪く、利活用が難しい空家等について、近隣住民等へ買取を呼びかけるなどの取組みを検討することを追記しました。

(P.32) ⑤については、先ほどもご説明させていただきましたとおり、個別相談会の実施により、空家等の流通促進を図ります。

⑥については、空家バンク利用者の金利優遇措置として、金融機関との連携による金利引下げの適用を検討します。

⑦については、空家等所有者と個人や企業など、利用目的の一致する希望者等の意向を把握し、マッチングを行う取組を検討します。

35 ページについて、特定空家等の判断基準について、本市の実情や特定空家等の実態を勘案した上で必要に応じた見直しを行うことを項目 3 つ目に追記しました。また、特定空家等の定義にある「そのまま放置すれば」が表す状態についての説明をページ下部に追記しました。なお、災害等発生後、相当の期間を経過するも、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、特定空家等との判断となりうるものです。

つづきまして、36 ページをご覧ください。

	<p>36～39 ページでは、特定空家等の判断基準を記載しています。</p> <p>①の「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」については、『状態』『空家の前面道路』『影響度』によって評価を行います。また、②の「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」、③の「適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態」、④の「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」については、『状態』と『影響度』によって評価を行い、①から④のいずれも、総合評価 300 点以上の物件が、空家等特措法第 14 条の特定空家等と判断します。</p> <p>以上で、和泉市空家等対策計画（素案）の説明を終わります。</p>
田中会長	何か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。
委員	<p>「P.42（4）所有者等不明物件への対応」</p> <p>現在の文章だけだと、略式代執行だけしかできないようなかたちに読めます。他にも手段はありうるわけで、例えば所有者不明土地対策特別措置法の第 38 条による財産管理人の選任という手段も考えられます。可能性として、選択肢を広げるような記載の仕方をしたほうが良いと思います。特定空家でいつも略式代執行しないといけない訳ではないだろうと、場合によっては財産管理人を選任して処理するほうが早くできる場合もありうるのかなど。最終的には市長の権限によって決定すると思うのですが、選択肢を広げたほうが良いと思います。</p> <p>また、(4) は特定空家等に限定された項目に見えますが、特定空家等に至らない空家等でも所有者が不明である、相続人が不存在であるものに関しては、国が所有者不明土地対策特別措置法を設けて地方自治体に財産管理人選任の権限を設けているので、可能性を広げるためにも選任の申し立てができるという一行があったほうが良いのではないかと思います。</p>
田中会長	委員のご意見を反映させますと、P.42 ページだけでなく、略式代執行を踏まえて作成されている P.41 のフロー図も財産管理人選任申し立てに関する追記を行う必要があります。
事務局	相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度については、P44 において検討するという一定の表現で触れていますが、委員の趣旨を踏まえて、P.41、P.42 の文面の修正等を検討していきたいと思います。

田中会長	「P.31①空家等の除却の推進」について、 補助制度の創設などにより“取り組みます。”と言いつつ表現でよろしい でしょうか。
事務局	補助制度に関しては、制度設計に関する検討を進めている段階であるが、 予算の関係や田中会長のご指摘を踏まえ、取り組みますの表現を改めたい と思います。
田中会長	「P.31、P32 テレワークハウスの活用について」 若者を対象とした文章内容になっていますが、テレワーク・テレワーカー の説明には高齢者や障がい者等に期待される効果に関する記述があるた め、若者のみを対象とした表現と合わないと考えます。 「P31②テレワーカーの誘致について」 “誘致に関する取組”という表現が分かりにくいです。 「P31④空家バンクについて」 “空家バンクの質を高める”ことはあくまで手段であり、“質を高めて”「利 活用を推進する」ことが目的ではないでしょうか。 「P.35「そのまま放置すれば」が表す状態について」 災害で被害にあった家をそのまま放置した場合、特定空家等の対象となる 可能性があるという旨を追記をしたほうが親切かと思えます。
事務局	文章や表現に関して、改めて精査させていただき資料の質を高めて参りたい と思います。テレワークに関してはまだまだ手法があると考えており、 事例をいくつか把握しております。そのため、様々な角度から検討したい と考えております。
田中会長	他に、ご意見・ご質問等ございませんでしょうか。
委員	和泉市で把握している空家等・特定空家等に関して台風の来襲による被害 の調査をされたのでしょうか。
事務局	建築指導課が指導を行っている建築物は約 80 件程あり、そのうち特に酷 い状態である 3、4 件に関して外観調査を行いました。その他については、 近隣住民から通報があったものについて外観調査のうえ、指導を行ってい ます。
事務局	都市政策課でも同様の通報をいただいております、通報を受けたものについて は、現地を確認して、文書による通知を行っております。台風 21 号以降こ

	れまででないペースで通報・通知が増えています。
田中会長	酷い状態であった 3、4 件については、台風来襲による崩壊等はありませんか。
事務局	一部瓦が落ちたり、外壁が損傷していましたが、台風による被害は健全な家屋と同じくらいであり、空家等だからといって特別なものではありませんでした。
田中会長	家屋の瓦などで近隣住民の方に被害や迷惑が及んだりしなかったのですか？
事務局	すぐ下の道路に落ちていたりはしましたが、近隣住民からはそのような連絡はいただいていません。
副会長	所有者の方とはすぐにコンタクトが取れる状況でしょうか。
事務局	4 件について、所有者は把握しておりますが、うち 2 件については財産人が数少なく話がしやすい状況で、何度もコンタクトを取っています。残りの 2 件については、相続人が多いため 1 人に話をすると他の相続人にも話をしてくださいということになり、なかなか話が進んでいません。
副会長	災害時は悠長に対応するのではなく、緊急の対応が迫られるものと考えられるので、緊急時の連絡ルート（緊急時に窓口になっていただける所有者等）を持つ事が必要であると思います。
田中会長	緊急時の対応は何かお考えですか。
事務局	緊急時のお声掛けは理想ではありますが、2、3 日前からの措置となると電話での連絡が一般的であると考えます。先ほどの物件のうち、電話連絡の手段を持っているのは、1 件程度です。他の物件は文書で対応しています。
田中会長	災害後の緊急対応が可能となるよう、考える必要があるのではないのでしょうか。
委員	本審議会は基本的に空家等特措法に基づくものであり、緊急時の対応となるとこの審議会では議論できるか否か疑問がある。むしろ、別途協議会を設

	けて検討するほうがいいのではないかと思います。
事務局	都市デザイン部としても、空家等のみならず道路に関しても取り組みを行っています。昨今の台風の際も道路開放を優先して努めてまいりましたので、今後もしっかりと確保していきたいと考えています。
副会長	基本的趣旨は、緊急時に対応できる空家所有者等とのネットワークであったり、電話番号の把握であったり、空家等の対策としてできることはあるのかというものでした。
委員	空家等と空き地は一体ではないかという考えがあり、それぞれ管轄が分かれているため市内でしっかりと連携していただきたいです。
事務局	市内の連携の観点から、市内連携会議を設置しており、会議には空き地を所管する環境保全課も参加しております。環境保全課とは情報連携を密にしながら、連携して取り組んでいく予定です。
事務局	現在、和泉市版の空家バンクの制度設計を行っております。空家バンクでは、空家等の除却後の空き地も一連登録として受け付け、利活用を目的として、流通できればと考えております。
副会長	大東市では、隣地買取制度等があるが、除却以外に補助制度を検討されていますか。
事務局	現在、空家等に関する補助で検討しているものは不良住宅（危険な空家等）の除却に関するもののみです。隣地買取に関する補助については検討に至っておりませんが、効果等に関して周辺市町村の事例をもとに研究していく予定です。一方で、原則として空家等の諸問題については所有者等に責任があり、補助の財源が税金であることも勘案すると、本件は慎重に検討せざるを得ないと考えます。
田中会長	他に何かご意見ご質問はございますか。
委員	空家バンクは、和泉市独自のものであるとの認識でよろしいでしょうか。
事務局	まず、和泉市版の空家バンクを立ち上げた後、今後和泉市版の空家バンクを大阪の空家バンクと連携する流れで準備を進めています。

委員	和泉市版の空家バンクは完成していないのでしょうか。 また、大阪版の空家バンクに載せるといふことか。
事務局	まだ完成していません。準備中です。大阪版の空家バンクは、各市町村における空家バンクを集約して、一元で見れるようになっています。
委員	「P32⑦空家等所有者と利用希望者とのマッチングの取組の検討」 特認校制度を活用している学校への通学及びその周辺空家に関するマッチングの具体例を教えてください。
事務局	まずは、和泉市版空家バンクにおいて、特認校周辺の空家等に関する PR を行うことを考えています。また、今後は事案に応じた取り組みをさせていただければと考えています。
田中会長	具体的に、特認校制度を利用している学校の周辺に住みたい場合、その周辺で住めるような住宅等の取り合わせはあるのでしょうか。
委員	あります。個人的に数件紹介したことがあります。
事務局	現状、窓口はありません。今後は、都市政策課だけではなく、教育委員会の担当窓口とも連携しながら情報の周知・提供に努めていきたいと考えています。
田中会長	例えばですが、空家バンクにおいて、検索ワードにかけることは可能でしょうか。
事務局	可能と考えています。
委員	「P32⑥金融機関との連携による金利優遇措置」 金融機関との連携による金利優遇措置では、リフォーム、耐震改修等は空家として独自で取り組まれているのでしょうか。
事務局	現状では、空家に特化した補助はございません。耐震、バリアフリー関係の市の補助メニューがあるので、周知を行い、使っていただけるものは使っていただこうと考えています。
委員	空家等を除却した後の空き地を貸してほしいという声がありますが、地主さんが渋る場合があります。空き地の手入れが行われておらず、町会から

	<p>要望が挙がっている場所に関して、雑草の除去などまちの美化のために、市から地主に貸してやれとお願いすることは難しいでしょうか。</p>
田中会長	<p>あくまで、他人のものなので難しいですが、このような相談はどこで受け付けていますか。空き地なので環境の方になるのでしょうか。</p>
事務局	<p>空き地の中の雑草等は環境保全課の所管となります。</p>
事務局	<p>なかなか介入し辛いところもございますが、空家等・空き地の所有者等が土地活用について折り合いがつかない、進展しない場合は、宅建協会との協定による相談会を設けておりますので、相談することで先に進むこともあると思われまますので参加を検討ください。</p>
委員	<p>賃貸契約において1年更新にするなど、工夫してみてもどうか。また、宅建協会では、契約書に対してサポートが可能ですので、契約面で不動産屋を仲介に挟むことで所有者等の懸念が取り除かれることもあるかもしれません。また、借り手が雑草の手入れをしてくれるかもしれないこと等を所有者等に訴えてもよいのではないのでしょうか。</p>
副会長	<p>空家バンクでは、ニーズはあるが、物件がなかなか出てこないアンバランスな状態になることが多い。借りたい・買いたい方の情報、こんなニーズがあるという多方面からの説明も加えてみてもよいのではないのでしょうか。</p>
田中会長	<p>借りたい側（需要側）の情報も空家バンクに登録される予定でしょうか。</p>
事務局	<p>利用希望者の情報も登録させていただきます。平成29年度に実施した空家等実態調査において所有者等の意向調査を行っています。意識調査において空家を活用したいと回答いただいた方に対して、優先的に空家バンク周知の文書を送付し物件の確保に繋げていきたいと考えています。</p>
委員	<p>「P33 フラット 35 について」 今の金利は決まっているのでしょうか。</p>
委員	<p>今月は、35年の住宅ローンで1.41%です。0～20年の場合は1.31%であったと思います。固定金利は毎月1日に金利が決まりますが、フラット35（固定金利）の場合決済を行った月の金利で35年間金利が固定されます。</p>

委 員	35 年が最長ですか。
委 員	そうです。50 年もありますが、あまり使わないため、基本的に 35 年が最長です。
委 員	この制度では、35 年で契約した人と、20 年で契約した人のどちらに対しても 20 万円の補助が行われるのですか。
事務局	フラット 35 については、自治体において空家バンクを活用した改修等の補助に 20 万円以上の財政措置をしていれば、住宅金融支援機構と協定を結ぶことができ、一定の金利から 0.25%引き下げるという金利優遇に関する商品を住宅金融支援機構が用意しています。住宅金融支援機構と協定を結ぶことによる取り組みを検討しています。
委 員	金利を引き下げたことにより、捻出された 20 万円分を補助が受けられるということですか。
事務局	「補助金のメニューとして 20 万円以上のものがあること」が住宅金融支援機構と協定を結ぶことのできる条件となります。
委 員	金利（1.41%、1.31%）を更に引き下げること検討するということでしょうか。
事務局	住宅金融支援機構と協定を結ぶことができれば可能となります。
委 員	貝塚市はフラット 35 による金利優遇措置を行っています。 和泉市もそれに向けて動いているのですよね。
事務局	交渉中です。
委 員	20 万円を支給していただけるということではないのですね。
委 員	補助金を給付するのではなく、金利の優遇が処置としてありますという意味です。最大で金利が 0.5%下がる優遇措置もあります。基本的に金利には個人差がありますので、使い方基準があるということだけ頭に入れていただければいいかと思います。

田中会長	P33の「市が20万円以上の財政支援を行うこと」とは、具体的にはどのような話になりますか。補助メニューを利用することという話ではないのですか。
事務局	希望者による補助メニューの利用の有無に関わらず、市が補助メニューを用意していることが条件となります。
田中会長	市と機構との関係でという認識ですね。他に何かありますか。
委員	団地に関して、建て替えに伴い人を入れたいです。ますます人が減っていくため居住者たちは不安を感じています。行政として、団地に関するこのような問題に関しても空家対策を行っていただきたいです。
田中会長	第1回審議会でも発言されたように、特定空家等と直接繋がらないからこそ、お困りになっている内容であると思います。前回審議会においても、ここで話しすることではないかもしれませんが、対応できるものに関しては何らかの方法で対応出来れば良いとしておりました。前回から何か進展はありましたか。
事務局	遅ればせながら、富秋校区の市営住宅の建て替えなどに取り組んでいます。
田中会長	ご存知でしたか。
委員	存じています。
田中会長	それぞれ個別対応が難しい案件ですが、住民の方の不安が出来るだけ払拭されるような情報提供を行っていただければと思います。他にご意見、ご質問等ございませんでしょうか。
田中会長	では、議案2のその他に移ります。
事務局	今後のスケジュールについて説明します。本日いただきましたご意見等を整理し、パブリックコメントを実施いたします。その後、パブリックコメントにおけるご意見等を整理し、2月中旬頃に第3回空家等対策審議会の

	開催を予定しております。次回の議事内容につきましては「和泉市空家等対策計画（案）について」でございますので、どうぞよろしくお願いいたします。以上です。
田中会長	ありがとうございました。それでは、これで第2回和泉市空家等対策審議会を終了いたします。

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 