

## 平成30年度 第1回 高石市空家等対策協議会 議事録

【開催日時】 平成30年6月22日（金） 午後1時から開催

【開催場所】 高石市役所 別館1階 会議室111

【出席委員】 委員8名中8名の委員が出席され開催いたしました。

阪口 伸六（代理出席 石川 輝之）  
宮崎 陽子 小林 功武 奥野 豊  
新居田 学 北條 豊和 永山 誠  
小谷 哲夫

【傍聴者】 なし

【日 程】 議案第1号 会長、副会長選出について  
議案第2号 高石市空家等対策協議会における傍聴及び会議録の公開に関する  
基準（案）について  
議事第1号 高石市空家等対策計画（案）について  
その他

○委嘱状交付

○事務局職員紹介

○委員紹介

○市長挨拶

### ・議案第1号、会長、副会長選出について

○事務局より説明を行い、委員各位から会長に宮崎委員が選任され、宮崎会長より副会長として小林委員を指名。

○会長、副会長挨拶

### ・議案第2号、高石市空家等対策協議会における傍聴及び会議録の公開に関する基準（案）について

○事務局より説明を行い、承認され、議事録署名人には会長より奥野委員が任命される。

### ・議事第1号、高石市空家等対策計画（案）について

○事務局より説明を行う。

【質疑応答】

(会 長) はじめに協議会を運営していく上で、1点確認させて下さい。

協議事項に関して協議会として議決をとる必要がありますか。

(事務局) 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項に「市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。」と記載されておりまして、計画の作成及び変更並びに実施を行う上で、必ず協議会を設置して協議を経なければならないというような強い条件になっているわけではございません。

また、同法の解説書には、協議会を組織することで地域のニーズをより丁寧に酌み取ることや専門性・公平性を高めることが期待できるとなっていることから、協議会として総意を必ずしも求めていくということではございません。

同法第7条第3項に「協議会の運営に関し必要な事項は協議会が定める。」ことになってございまして、また、高石市空家等対策協議会条例第9条に協議会の運営に関し「必要な事項は会長が定める。」ことになっておりますので、議題に応じて、必要な場合は議決をとっていただいて、とららない等につきましては、その都度決めていただいて弾力性のあるような運営を行うことが可能であるかなというふうに考えております。

本市の同条例上では、出席委員の過半で決するようになってございますので、その都度決めていただければと考えております。

(会 長) 承知いたしました。

それでは、今、ご説明のありました本件につきまして、委員の先生方から何かご意見、ご質問等はございませんでしょうか。

(委 員) 高石市の空き家の現況で、住宅・土地統計調査の本市の空き家の現状が平成25年度における空き家が約3,990戸で、平成27年度の空き家実態調査の概要で、空き家数が933戸と記載されていますがなぜ数字が異なるのですか。

(事務局) 住宅・土地統計調査では、実際に空いている部屋の全てを数えて、マンションでもあいているところを1室という数え方をしております。一方、933戸というのは、空家特措法に基づく空き家ということで、平成27年度の空家特置法が施行されてから、実態調査という形で高石市内全域を調査した数字でございます。この計画は、実態調査をもとに策定しております。

(委 員) 計画(案)10ページでは、例えば平成25年で14.7%というのがあって、それに対して高石の住宅数は2万7,000戸で3,990戸の空き家となっていますが、ここの数字というのは住宅・土地統計調査の数字という理解でよろしいですか。

(事務局) 委員のおっしゃるとおり、住宅・土地統計調査の数字でございます。全国的に比較できる数字というのがこの住宅・土地統計調査しかないものですから、あくまで参考値として掲載させていただいております。空家特措法に基づく本市の空き家の数は933戸となっております。

(委員) そうすると、空家特措法に基づく空き家率というのは、今のところ全国的な数字というのは特に出てないということになりますか。

(事務局) 空家特措法に基づく空き家率の全国平均はまだ出ておりません。

(委員) 空き家の補助金とローンという制度の利用状況はどんなものなんですか。

(事務局) 空き家の除却の件数につきましては、平成29年度の実績で11件です。

次に、空き家対策補助金としては4つありまして、不要物撤去事業、空き家改修事業、空き家購入事業、それと賃貸借契約事業になっております。補助額につきまして、不要物撤去事業は最大5万円、空き家改修事業は最大30万円、空き家購入事業も最大30万円、賃貸借契約事業は最大5万円ということになってございます。平成29年度の実績でいいますと、不要物撤去事業が10件、空き家改修事業は10件、空き家購入事業は12件で賃貸借契約事業につきましては2件となっております。

(委員) 空き家の補助金とローンの利用実績は。

(事務局) 本市と池田泉州銀行で協定を結ばさせていただいております、商品としてはご用意させていただいているんですが、今のところ実績はございません。

(委員) 住人が亡くなり、荒れ放題になっている空き家や、相続されていない空き家が、もし火事など何かあれば、どこの責任になってくるのですか。

(事務局) 基本的に空き家といえども、所有者が適正な管理をしていただくということで、一番の責任は所有者にあります。当然、相続が発生している場合は、相続人が適正管理することになります。

仮に適正管理ができていない場合は、計画(案)35ページに記載しているフロー図に基づいて、特定空家等に認定し、所有者へ助言、指導、勧告命令等を文書等で通知することとなります。

しかしながら、所有者がいない等、不存在の場合は、通知等が出せないのも、略式代執行という形で市もしくは市町村が依頼した者がその物件を解体したり修繕したり、あるいは危険な箇所をどうするかということを取り決めできるようになってございます。ただあくまで特定空家等に認定された場合にしかこれを使えませんので、まず特定空家等に認定するかどうかという議論が先に必要でございます。

(委員) 今のご説明で少し思ったんですが、もし仮に相続人がいないときに特定空家等に認定して略式代執行をしてしまうと、費用の請求の問題が起きます。そのときに結局回収する方法としてはその不動産しかないのも、その不動産について競売にかける

ようなそんな流れになりますよね。

相続人がいらっしゃらない場合は、利害関係人が家庭裁判所に申し立てて相続財産管理人を選任して、その相続財産管理人で不動産を売却してもらい、新しい買い主がきれいにして活用されるという流れもあるのかなというふうに思ったもので、一応ご意見しておきます。

(事務局) 略式代執行を行い、民事債権として解体した後の土地を市が売却してその費用を回収するというやり方と、委員のご指摘のとおり、管財人、管理人を裁判所に申し立てて、その方にその物件を売却してもらって活用してもらうというようなやり方もございます。

先の説明は、この計画(案)の中でどうしていくのかというところを説明させていただきましたが、手だてとしては、この空家特措法以外にも、その他の関連する法律が幾つかございますので、その中のどれかを使って解決していくということになってくるかと思います。

(委員) 地区別の空き家率で、特に10%超の地区につきまして、立地環境調査で前面道路とか、駅からの距離とか、その辺を検証されているんですが、資料に載っていない部分でわかっておられる情報とかがあれば教えていただきたい。

なぜそれが気になったかという、まず、空き家の数を減らすということが一番大事かなと思うんです。そこに人が住まうというか、そこに住みたいと思うような環境が前提で、ちょっと協議会の趣旨とそれと来るかもしれませんが、特に今、高石市民でない方が高石に住みたいと思うようなところをまずつくり上げていくことが大事になってくると思うんです。

そうなってくると、10%を超えているエリアの理由というところを突き詰めていくことがひとつ重要なことかと思い質問させていただきました。

(事務局) 空き家率の高い地区の傾向としては、個人所有の連棟住宅で空家が発生しています。連棟住宅の空家と言うのは、すべての部屋が空室となって初めて空家とカウントされます。他の地区に比べてその数が多い傾向にあります。

また、羽衣の地区に関しては、宗教法人が広大な敷地を管理されていることから、他の地域に比べ建物数の母体が少なく、空き家率が高いと思われます。

(委員) 本市の地域特性としましては、いずれもいわゆる住みにくいとか、駅から遠いとか、そういった特性は全くないと思われます。地域的にもJRと南海が通っていますし、例えば、本市が30年代から40年代、かなり人口もふえて、昔、田園都市であったものが住宅都市に変わっていき、いわゆる連棟型の長屋とかがいつとき建てられた時代があり、その辺が老朽化して建て替え等で開発されてきております。ですから、駅から少し遠いからといって人が住んでいないというような地域特性というのは、本市では普通は余り考えられないということと言えるのかなとは思いますが。

(委 員) 今現在の空き家の状況を調べられたときに、例えば土地の広さ、平均してどのぐらいの広さのものになっているとかというデータはあるのでしょうか。

(事務局) 土地の広さの平均は調べておりません。

(委 員) お尋ねしたのは、マッチングの問題で、空き家の件数のデータはあるんでしょうけれども、それに見合う今の顧客ニーズに合う土地の大きさ、特に古い建物だと当時のニーズに合った大きさのものが、現在ではどうなんだというところも検証していく必要があるのではないかと思います。

(会 長) 貴重なご意見ありがとうございます。

空き家バンクの件数を教えていただけますでしょうか。

(事務局) 平成27年から開始を行い3年間で登録が54件でございます。成約が40件になってございます。

(会 長) さまざまなご意見ありがとうございます。全てのご意見が出たように思われますが、今後、またお持ち帰りいただきまして、さらなるご意見やご質問がある場合は、6月末までに個別に事務局へお知らせください。その際の、内容のいかんで事務局と私で調整を行いまして、再度この協議会を開催して協議を行うかどうかについての判断を私が行うということでご一任いただけますでしょうか。

(委 員) 異議なし。

(会 長) ありがとうございます。

それでは、以上で本日の協議が終了いたしました。

あとその他というふうになっておりますけれども、事務局で何かございますでしょうか。

#### ・その他

(事務局) 会長からのお話のとおり、6月末までに事務局にご意見・ご質問等があればお知らせください。

また、今後の予定ですが、パブリックコメントを実施し、意見集約を図り、計画策定を行う運びとなります。

その中で、計画案の見直しを行う場合は、会長と相談の上、第2回協議会を開催したいと存じます。開催時期につきましては、追って連絡いたします。開催しない場合も9月初旬までにはその旨ご連絡させていただきます。

(会 長) 今、その他の説明も終わりました。

皆様、何かご質問等ございませんでしょうか。

— 意見なし —

(会 長) それでは、以上をもちまして、本日の協議会の案件を全て終了いたしました。

事務局へお返しいたします。

(事務局) 委員の皆様におかれましては、ご多忙のところご出席いただき、ありがとうございます。

ました。

これをもちまして、平成30年度第1回高石市空家等対策協議会を閉会といたします。