

## 令和4年度 第1回 高石市空家等対策協議会 議事録

【開催日時】 令和4年10月28日（金） 午前10時から午前11時50分まで

【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 福井 淳太）

西野 雄一郎          小林 功武          奥野 豊

新居田 学          田代 加奈          畑中 政昭

小谷 哲夫

【傍聴者】 なし

【日 程】 議題第1号 「会長、副会長の選出について」

議題第2号 「高石市空家等対策計画の目標等にかかる検証及び高石市空家等対策計画の一部改訂について」

議題第3号 「特定空家等について」

○委嘱状交付

○事務局職員紹介

○委員紹介

○市長挨拶

### ・議題第1号 会長、副会長選出について

○事務局より説明を行い、委員の互選により会長に西野委員が選任され、西野会長より副会長に小林委員を指名。

○会長、副会長挨拶。

○会議の傍聴及び議事録の公開及び非公開について、議題第2号は公開、議題第3号は非公開として承認され、また議事録署名人には会長より奥野委員が任命される。

### ・議題第2号 高石市空家等対策計画の目標等にかかる検証及び高石市空家等対策計画の一部改訂について

○事務局より説明を行う。

【質疑回答】

(会 長) 本件についてご意見等いただければと思います。まず、議題である空家等対策計画の目標等にかかる検証として、所有者に空き家を適正管理してもらう取り組みと老朽空き家を減らす取り組みをされていること、そして、高石市空家等対策計画の改訂というものがございます。前の二つの取り組みについては関連しますので、空家等対策計画の改訂とに分けてご意見いただければと思います。

資料を見ますと、適正管理通知数が年々減少していることから空き家の比率は比較的低くなっているのかなと思います。市の中で公共交通機関が適切に配置されていることがあり、公共交通機関を利用して市内の移動が容易にできることが市の構成としては贅沢というかそれを受けて空き家の数が減っているのとは他市に比べて増えにくい状況にあるかなと思っております。それに空き家所有者へ文書による通知も比較的しっかりと対応されているという印象をもっております。

(委 員) この計画の目標というのは、空き家の適正管理をしてもらうよう所有者に啓発をおこなって、柱の腐朽や外壁・屋根の剥がれ落ちなどを抑制することが目標となっていますが、その中で先ほど会長がお話しになったように空き家が減っているというのはどこの成果があつてなのか、つまり、目標に対する検証結果がわかりません。

(会 長) 件数の推移をみると、文書による通知をおこなって、平成27年度の544件から令和3年度にかけて通知数が減少しているという意味では成果があると感じていますが、事務局で何かご説明等ございますでしょうか。

(事務局) まず、この計画の目標ですけれども周辺に影響を及ぼす空き家を抑制することが最大の目標となっております。空き家の総件数は、計画策定時に調査した件数で、空き家というのはご存じのとおり毎年変動していくので、きちんと何件あつてこの何件が何件に減ったというようなデータがなかなか把握しにくいというのが現状となっております。私どもとしましては、周辺の方から苦情などの情報があれば現地を調査し、その調査結果をもとに周辺に迷惑をかけている空き家の所有者に対して通知文を送付して、改善がみられた時点で通知を除いている状況になっていますので、計画策定後において、市全体における老朽化している空き家は数値ではなかなか把握しにくいもので、委員ご指摘の明白な成果というものがなかなか表わしにくいというのが現状です。

(委 員) 平成27年に市内の空き家を全数調査して、これをおそらく計画年度の終わりの時に、もう1回計算しないとアウトカム指標が出てこないというのは、お話しのとおりで、これらのアウトプットで私たちはこういうことをしていますよというのが、検証結果の一つになるのかなと思っていたのですが、新旧対照

表に高石市の空き家の現況が新旧で、平成25年の高石市の空き家の数が3,999戸ありまして平成30年が4,192戸、かつ腐朽・破損している空き家の戸数は平成25年では4割あって、平成30年になると2割になっているこの数字はどこからの数字ですか。この数字をもとにすればアウトカム指標がでてくるのではないかなと思っております。

(事務局) ご指摘いただいた数値については、空家等対策計画の改訂で表記させていただいてますが、この数値につきましては、国が5年に1度、全国で住宅・土地統計調査を実施しており、この調査で空き家というのは、マンション等共同住宅の1戸の空き家など、空家特措法上で位置づけられていない空き家を全て含めた数値を表したものです。平成30年の住宅・土地統計調査を元に全国的にいろいろな数値を集計しているデータがありまして、そのデータを元に今回数値を修正しましたが、私どもが目標に掲げている空家特措法に該当する空き家は、この数値と一致しないんです。全国的な数値を集計しておりますので、率でみるとおそらく同じようなデータの変化が空家特措法上の空き家でもおこっていると推測できるのですが、その明白なものというのは、現地の目視等による調査をしてみないことにはわからないという部分があります。

(委員) この数値は少しずれているというか、この計画の目標とは近い数字ではないかもしれないということですね。わかりました。数値で計かれればよりいいなと思いましたが、お話しのようにもう一回全数調査しないといけないことから人員・予算などの問題もあると思うので、そのあたりは、また今後の課題としてお含みいただけたらと思います。

(会長) 非常に重要なポイントを指摘していただきました。

(委員) ご質問にあった27,000戸というのは、住宅・土地統計調査での住宅総数が27,000戸なんですよ。その中の4,192戸で空き家率15.5%というのは、賃貸住宅を含めた空き家率という形でよろしいんですか。

(事務局) 空いている住戸として数値化されていますので、これらの中には空いている賃貸住宅も含まれています。

(会長) 私から少しだけ、コロナの状況下でなかなか対面での接触が難しいという中で、成果を出されているのは積極的に取り組まれたのかなと拝見しておりました。その中でオンラインを活用してSNS等で情報発信して空き家所有者に認知していくというのは全国的になされていますので、そういった取り組みも是非デジタル的な方法を活用しながら推進していただけたらなと思っております。

では、次の高石市空家等対策計画の改訂についてでございます。さまざまな基準が設けられていますけれども、この基準はどのようにして決めるかというところが非常に難しいところではあると思います。その点に関して少し補足で事務局からこのような考え方で設定したということをご説明いただければと思

います。

(事務局) まず、危険か危険でないかというところになってくるかと思いますが、これについては、災害があった時に応急危険度判定士が現地の土地・家屋を調査して、その結果をただちに危険、要注意または問題なしという3通りの分け方になってくると思います。構造的な面で言いますと柱や梁または基礎は数値化しやすく、応急危険度判定でランク分けされている基準について参酌させていただいております。先ほどのご説明でⅠからⅢについての定義ですが、Ⅰは異常等が認められるものの周辺に影響を及ぼす可能性がないもの、Ⅱは異常等が認められるが周辺に影響を及ぼす可能性が低いもの、Ⅲは異常等が認められ周辺に影響を及ぼす可能性が高いものというような基準で設定しております。特定空家等に対して措置を講じるか否かをこの判定表にて点数化して100点という基準を境に、次のより踏み込んだ段階へ措置を講じていくかどうかを判断するための1つの目安としてみていただければと思っております。

(会長) このような考え方で進められているということですがいかがでしょうか。それぞれのご専門の分野で気になる点等ございましたらご意見いただければと思います。

(委員) 擁壁が老朽化し危険のおそれがある場合の判定区分なんですけども、マニュアルによる評価区分が小・中・大の場合にあって、本判定における分類Ⅰだけなんですけど、中とか大の場合にはどういう分類をされるのですか。この擁壁が老朽化した場合にはかなり危険度があると思います。

(事務局) 高石市の特性というか地域性で、平地ばかりで土地の擁壁がある場所はほぼない状況です。この項目で想定されているのが山間部や谷地の土砂を埋め立てたり切り土したりというところの擁壁で、本市にはあまり関係がないというところできっちりと判断基準を設けてないというか、この項目に該当がないというのが正直な話です。この項目そのものを除外してもいいかなと思います。

(委員) 項目は除外しなくてもいいと思いますが、レベルⅠのところは1択しかないということでⅡ・Ⅲという枠を取り払って、1つだけにした方が表現としては、わかりやすいのではないかと思います。枠の中・大をなくして、小の1択で40点とすればよいのではないかなと思います。ほかにも同じような箇所がありますので、1択しかないところはこのような表現でいいのかなと思います。

(会長) ご説明いただいたように高石市の特性に鑑み、注釈をそえていただく必要があるのかなと思います。見る方が混乱を招かないような表現方法をとっていただくのが一番よろしいかなと思いますので、その件もあわせてご検討いただければと思います。

そのほかはいかがでしょう。ご意見等ございますでしょうか。

今、空き家の適正管理をしてもらう取り組みと老朽空き家を減らす取り組み、

そして、空家等対策計画の改訂についてご説明いただきましたが、それ以外の件で何かございますでしょうか。

(委 員) この判断を行う応急危険度判定士の方は高石市で何名くらいいますでしょうか。

(事務局) 応急危険度判定士というのは、おそらく1級建築士や2級建築士の試験に合格されている方であれば一度講習を受ければ取得できるという認識ですが、本市では応急危険度判定士として登録しているものは2名です。

(委 員) それほど多くはないと思いますが、実際にこの判定表を作成する方は判定士の方ですか、職員の方もされるわけですか。

(事務局) 判定表に点数をつけていくのは、今回新たに策定した判断基準に基づいて、物件の外部から目視で項目にチェックを入れるだけですので、行政の職員でも可能だと考えております。ただ、議題第3号にも出てきますが、実際、特定空家等という扱いで法的な措置を講ずるという話になってきますと先ほどもご説明しましたが、現地で測量を行ってどこをどのように改善していくのかを具体的に所有者に助言・指導していかないといけないこともありますので、そうなった時には行政職員の目だけではなく有資格者もしくは専門的な業者に委託するなど第三者の目が必要になってくるということも考えているところではございますので、今後の検討課題になっております。

(委 員) 今のご説明のように応急危険度判定士の人数はあまり多くないとのことですが、先般の台風21号でも、空き家は老化していく傾向あるいは自然災害等で急に増えてしまったりとか、そのようなところで市民の方から苦情が入り判断をしないとイケない時、さすがに2名では回りきれない部分もあるのではないかと思います。そういう場合は民間あるいは受け入れ要因として今から備えを準備し、機動的に招集をかけて対応できるような体制をとっておくというのでご検討いただく方がいいのではないかと思います。

(事務局) 今のお話ですが、危機管理上のお話になってくると思いますので、私の課ではなかなかお答えしにくいのですが、本市の体制上、応急危険度判定士にしまして、災害が起きた時には、大阪府が筆頭となって周辺の市町村から判定士の資格を持たれている方を速やかに招集した上で、市内全域に対して調査をかけていくことになっております。当然、本市の中にそういう職員がもっと増えれば危機管理上安心できると思いますので、それは今後の努力で解決していきたいと思いますが、体制としてはそれぞれの市町村が相互に助け合いをする、もしくは民間の有資格者である1級建築士や2級建築士の方に対して援助を求めて対応していただくというような状況になっております。

(会 長) 私は、東日本大震災の後に東北で働いていましたが、応急危険度を判定することはなかなかスムーズにいかない状況をみました。多くの方が被災したとき

に、他の地域にも同様にそういう状況が発生し、危険度判定の結果がでないと保険がおりないなどの問題が生じる状況が予見できますので、将来を見据えてそういう体制を築いていくということもご検討いただければと思います。

・ 議題第3号、特定空家等について（非公開）

（会 長） 本日はさまざまなお意見どうもありがとうございました。すべてのご意見が出たように思いますけれども、今後さらなるご意見やご質問がある場合は、個別に事務局へお知らせ下さい。その際の内容に関して事務局と私の方で調整させていただきまして、ご報告するか協議会を開催するかについての判断を私がおこなわせていただくということで、ご一任いただけますでしょうか。

（委 員） 異議なし。

（会 長） 以上をもちまして、本日の協議会の案件はすべて終了いたしました。事務局へお返しいたします。

（事務局） 今後の予定でございますが、新たな議題等が発生した場合は、会長と相談の上、今年度もしくは来年度に協議会を開催したいと存じます。この場合、開催時期につきましては追ってご連絡させていただきます。

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、誠にありがとうございました。これをもちまして、令和4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。