

## 第2回香芝市空家等対策推進協議会会議録

- 1 開催日時 平成29年10月5日（木）午前10時から午前11時15分
- 2 開催場所 香芝市役所3階第1会議室
- 3 会議の案件

◇協議事項

- ①香芝市空家等対策計画（素案）について
- ②特定空家等の判断基準（素案）について

議事の経過

発言者	議題（案件）・発言内容・決定事項
	<p>◇協議事項</p> <p>①香芝市空家等対策計画（素案）について</p> <p>②特定空家等の判断基準（素案）について</p> <p>・事務局より香芝市空家等対策計画（素案）と特定空家等の判断基準（素案）について説明。</p>
委員	<p>まずこの香芝市さんが作られた案で、国交省の不良度判定の手引き（案）と大きく違うところについて説明をお願いしたい。</p>
事務局	<p>参考資料の国のガイドラインに示されている調査項目の例と、手引き（案）の表にある評定内容で、同じものがある部分に関しては、手引き（案）の評定内容をそのまま活用している。</p> <p>判定の参考となる基準（素案）の2 設備、附属施設が脱落、飛散等するおそれがあるの評定項目（4）までは手引き（案）のものをそのまま使っている。その下の評定区分が設備 附属施設の（1）看板、給湯設備、屋上水槽等というところからは、手引き（案）に評定内容がないので、ガイドラインの調査項目の例を評定内容として項目に挙げており、ここの評点が手引き（案）にはないので、他とのバランスをみて配点している。</p>
委員	<p>「特定空家等の措置」の判断の参考となる基準（素案）について、地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっているとあるが、この景観保全に係るルールというのは、香芝市の全地域で定められているものか。</p>
事務局	<p>真美ヶ丘と、青葉台という住宅地の地元自治会のほうで独自の取り組みをされているので、その2カ所を想定している。</p>
委員	<p>ルールを定めていない地域については、ここの判断はできるのか。</p>
委員	<p>地域で基準を設けられているところだけを、この判定項目を適用するというように考えている。</p>
委員	<p>今、国交省の事業で奈良県内の市町村と連携しながら、各事業者団体とのプラットフォームの作成を進めている。空家の問題は、所有権</p>

だけの問題ではなく、さまざまな前さばきをしてあげないと不動産事業者としても、なかなか取り扱えない。各専門団体だけではなくて、社協とか民生委員とか、そういったところとも連携するかたちで今年度、モデル地区を想定し、連携しながら策定のほうを進めている。不動産事業者の団体に関しても、部会を設けられ積極的に取り組みを進めているが、接道がない状態など、流通にのせられないような物件の相談が基本的には多く、それが特定空家の予備軍になってきていると感じられる。その点でも予防措置というところに関して、さらに深く社協や民生とも連携を取ったかたちでの想定がよいのではないかと思う。

委員 判断基準（素案）の裏面の項目については該当しなければ判定しないということか。この中で判断基準に当たるものだけを判定すると。先ほどの適切なルールがない地域については、ここはそもそも判断しないということによいのか。

事務局 はい。

委員 10年間の計画を立てられて、空家そのものを出さなのが一番のメインだとは思いますが、例えば利活用といった場合に民間活用をしていくことを明記するのか。対策という意味で特定空家になった場合には解体するというのがあるが、空家として利活用するための対策そのものは、促進するとは書いているが、そのあとについてここに明記はされるのか、されないのか。その辺について市全体の考え方というのを伺いたい。

事務局 今、検討しているのが、利活用についても、国の補助をあてにしなから市も助成していこうというところでは考えている。これは財政部局ともこれから協議になると思うが、検討はしている。ただし国のほうでは、10年以上その施設を活用しなければならないというような要件もあるので、もう少し検討は要すると思っている。民間の利用に対しては、今後検討していきたいと思う。

委員 これから空家を利活用していくためのプロジェクトチームが、市のいろんな情報を集約して、民間と手をつなぐことによってできること、NPOに格安で運用していただくようなこと、窓口というか、それを作ってここに書いておかないといけないと思うが、その辺、ご検討いただけるのか。

事務局

所有者の意向さえ、有効活用で合意ができれば、当然、いろんな道筋は立てられると思う。ただ、今のところ、個人の財産の権利や意向を無視して、進めることが非常に難しいという部分もあり、入り口までしか表記していない。先の委員の話にもあったが、やはり入り口のところに非常に問題がある案件がたくさんあり、そこをクリアしていったって、次の有効活用に結びつけるというところをきちっと書けばもちろんいいが、今のところそこまで書くのは難しい。ただ、やはりそこを書かなくては、実際の解決にはならないと思う。委員のご意見なども参考にしながら、その道筋を表していきたいというふうに思っている。

委員

平成20年と比べると、平成25年に空き家が減少しているがその事情を教えてください。それから、特定空家で危険なものを発見した場合で、所有者がわからない場合に所有者を調べる等には大変な費用がかかる場合がある。それらも含めて、行政の姿勢について教えてください。

事務局

まず1点目の減少については、正直言いまして、原因がわからないが、恐らくマンションなりハイツなりの1室でも空いていれば、国の調査では空き家としてカウントされている。そこで、平成20年から25年の間に埋まってきた、居住されたのではないかというふうに考えられると思う。特定空家は、まず市民のほうから、苦情なり、情報なりを市のほうに提供していただいたら、即座に現地に向かって事前に調査を行う。それから所有者の特定に入る。そこで、まずは法律の12条に基づき、適正な管理の依頼の通知をさせていただく。そこでも改善されなかった場合は、この「特定空家等の措置」の判断の参考となる基準で点数化し、協議会に諮り、助言なり指導、最終的には代執行というような流れになっていく。

委員

具体的に問題のある空家が出たときに、この協議会で全部個別に検討するか。

事務局

はい。

委員

前回の資料に4つ既に判断されているものについて、今のところ特に進捗はないということでしょうか。

事務局

前回の資料の中の特定空家候補であろう4件について、今回のこの判定基準（素案）で、点数のほうも確認させていただいた。内部調査はできておらず、外観調査でというところにはなるが、4件中の3件が100を越えた。その3件のうち1件については、過去から近隣からの相談があり、所有者に文書の通知とお宅訪問をしているが、いまだに連絡が取れていない状況である。残り2件については、近隣からの相談はない状況で、そのうちの1件は、販売会社ののぼりが立っていたので、今後、何らかの措置はしていただけないかと思っている。

委員

他市ではもう既に、特定空家を認定しているところがある。ただ、奈良市のほうでも、その勧告までに、自主的に解体除却されたりする場合もあり、書面などの通知が非常に大事ではないかと感じている。先般、御所市の協議会で特定空家を認定したが、実際その所有権の問題や、色々な要件が出てくると思うので、協議会の場で判断するとなると非常に難しいのが現状である。他市では現地の調査まで委員が行ってやっている状況もあるので、その点も踏まえて、資料等をお願いできればと思う。

委員

特定空家等の措置の判断の参考となる基準のところだが、倒れかけで、早くに除却する必要性があるものもあると思う。一覧表のⅡで、周辺に対する悪影響とあるが、このHとWで、W分のH、1.0を基準に倒壊しても周辺に影響しない、影響するを決めていると思うが、他市も1.0なのか。他市の動向など教えていただきたい。

事務局

福岡県の基準で1.0を使っておられる。そのほかのところは調べていないので、確認したうえで、必要であれば、検討していきたいと思っている。

委員

香芝市の空家の状況というのは、県内あるいは、ほかのどの府県でもいいがどんなイメージなのか。

事務局

本市の空家の状況は、他市と比べると本当に少ない。

委員

香芝市の場合、オールドタウン化する住宅団地が出てくるのが想定され、怖いと思う。実際のところは、旧村と、市街地の住宅団地の対策は、分けて考えていく必要があると感じる。

委員

いただいた意見、もう一度確認させていただく。この素案そのものについての反対というか、大きな訂正等はなかったと思う。①利活用についてどこまで踏み込んで、この計画に書くのか、書かないのかは別として、今後、検討がさらにいるだろうということ。②事前の前さばきとして、プラットフォームをどう作っていくのかという問題と、33ページの利活用のところに出てくるように、逆に使いたい側からのニーズの掘り起こしが少し不足しているので、例えば、NPOの方でこういうのを使いたいとか、子どもの居場所作りで活用したいというニーズをどう掘り起こすかが重要なのではないか。特にオールダウン化していく住宅団地の場合、そういう使い方が想定されるので、その辺をどう掘り起こすのかというところが、今後の課題である。それで、プラットフォームを作って何か呼びかけをするのかの検討が今後必要なのではないか。この計画でそこまで盛り込めるか時間的な問題もあり苦しいとは思いますが、検討を進める必要があるということを書いておいていただければと思う。③基準のほうで、先ほどの1.0が妥当かどうかということ含めて、基準のこの数値はもう一度、見直してもらおうところが出てくるかもしれないということはお含みおきいただきたい。