

## 平成 30 年度 第 2 回門真市空家等対策協議会議事録

○日 時 平成 30 年 9 月 27 日（木）午前 10 時～午前 11 時 45 分

○場 所 門真市役所 別館 3 階 第 3 会議室

○出席者

（門真市空家等対策協議会）10 名中 8 名出席

宮本市長、下村会長、佐久間会長代理、清石委員、中井委員、新田委員、佐藤委員、武田委員、

（事務局）11 名

日野出副市長

まちづくり部 木村部長、小野次長

都市政策課 橋本課長、岩田参事、金森課長補佐、石水主任、米元係員、砂川係員

建築指導課 高岡課長、東田課長補佐

（傍聴者）6 名

○議題案件：（1）門真市空家等対策計画（素案）について

（2）門真市特定空家等判断基準（案）について

司会	開会
事務局	<p>事務局の橋本でございます。</p> <p>門真市空家等対策計画素案についてパワーポイントを用いて説明をさせていただきます。前の画面とお手元の資料では資料 5 の門真市空家等対策計画（素案）をご覧ください。それでは、着座にて説明をさせていただきます。</p> <p>はじめに、こちらは前回の協議会の際にいただいた主な意見について整理しております。お手元では資料 4 として配布させていただいております。</p> <p>この後の説明では、これらの意見を踏まえ、修正を行った箇所を中心に説明させていただきます。また、前回の骨子案から大きな変更がないものについては、説明を割愛させていただくところもありますが、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、第 1 章の内容より説明させていただきます。計画策定の背景は、文言の軽微な修正をおこなっております。計画の位置付けにつきましては、骨子案では各種計画等との表記のみでしたが、本協議会において、個別の計画等を明記したほうが、市民にわかりやすいのではとご意見をいただいたことから、各種計画等に門真市まち・ひと・しごと創生総合戦略などの個別計画等を追加しております。</p> <p>次に、用語の定義と使い分けについては、空家法に定義されているものとして用いる際は「空家等」「特定空家等」と表記し、住宅・土地統計調査の統計で用いられるデータは、ひらがなの「き」をいれた「空き家」と表記いたします。計画期間については、骨子案のとおり、住宅・土地統計調査の実施年と整合を図り、平成 31 年度から平成 37 年度としています。</p> <p>次に、第 2 章の空家等の現状についてであります。空家等の現状把握について、骨子案でお示した、少子高齢化が進んでいる人口データに加え、子育て世代の転出に関する年齢別人口の動きのデータを追加しております。グラフの上方向は転入を表し、下方向は転出を表しています。0～9 歳、25～39 歳において、転出が多くなっており、本市では、子育て世代の転出が多いという現状となっております。第 2 章の現状把握のために記載している統計データや空家等実態調査による現状把握、アンケート調査結果については、図やグラフ等の軽微な変更のみとなっておりますの</p>

で、説明については割愛させていただきます。

次に、これまでの取組みは新たに追加した項目になり、本市におけるこれまでの空家等対策に関連する取組みを記載しております。条例につきましては、「門真市建築物等の適正管理に関する条例」や「門真市美しいまちづくり条例」を制定しており、危険な建築物等の緊急的な措置や、環境・衛生面で影響のある建物に勧告を行うことができるよう定めております。

補助制度等においては、建築物に関する耐震診断、設計、改修に関する補助と除却に関する補助、また、狭あい道路の拡幅やブロック塀等の安全対策に関する補助を実施しております。

その他の取組みとして、空家等の除却も含む、安全なまちづくりの推進として、本市の特徴である密集市街地における門真市北部地区住宅市街地総合整備事業の取組みを実施しております。

次に、空家等に関する課題を整理し、追記しております。1から3が各調査から得られた現状を整理しています。

国の統計調査等から見た現状として、本市の人口は、緩やかな減少傾向であり、少子高齢化が進行し、子育て世代の流出が多く見られます。また、空き家については、増加傾向にあります。

実態調査からみた現状については、空家等は北部の密集市街地に多く分布し、空家等の66.6%が耐震基準改正前に建築されたものであります。空家等の種類では、64.7%が長屋でそのほとんどが「一部空き長屋」となっています。また管理状態では問題なしが71.7%で管理不全と判定されたものが、8.6%となっております。

アンケート結果から見た現状については、空家等の所有者は高齢化が進行しており、年齢層が高くなるほど、維持管理が難しい状況が見られます。また、空家等となった理由については、「借り手、買い手がいない」との回答が多くなっており、今後の取り扱いについては、「賃貸・売買」の希望が多いことから、空家等を流通させたいがなんらかの要因で流通していない現状が見られます。また、市から支援を受けたい内容については「修繕や改修に関する補助」等の割合が多くなっております。

空家等の発生要因としては相続などの権利関係の制約、所有者意識、法令などの制度上の制約、資金面の制約に分類され、その対策として第1に空家等の増加を抑えるため、空家等を発生させない取組みが必要であること、第2に管理不全の空家等の増加を抑えるため、適正な管理に向けた取組みが必要であること、第3に空家等を活用するための修繕・改善支援や情報提供などを求める声や利活用ニーズのミスマッチから利活用の促進に向けた取組みが必要であること、第4に空家等の約7割が北部地域にあり、そのうち約半数が地震時等に著しく危険な密集市街地に存在しており、また、昭和56年の耐震基準改正前に建築された建築物等が多いことから除却を促進する取組みが必要であると整理しました。

次に、第3章空家等対策の基本的な方針では、本協議会にて、ご意見をいただきましためざすまちの方向性や空き家等対策の目標をお示しするため、空家等対策計画の目標を定めました。門真市第5次総合計画では、人・まちが元気であることを体感できる都市づくりに向けた取組みを進めております。それを踏まえ、空家等対策計画では、地域の生活環境の保全を図ることにより「安全・安心で快適に暮らせる環境づくり」を目指すと共に本市の課題となっている若い世代・子育て世代の定住性を高めるため、「子育てや仕事がしやすい住みたい住み続けたいまちづくり」を目標に掲げます。また、目標の実現に向けて空家等対策の基本方針を設定しています。

基本方針は空家等の状態・段階に応じた対策を推進するため、空家等の発生抑制、

適正管理の促進、利活用の促進、除却の促進の4つとしています。

本協議会でご意見を頂いた住宅市街地総合整備事業との関連につきましては、除却の促進として記載しており、密集市街地にある老朽した空家等について、住宅市街地総合整備事業を活用した除却を推進します。

次に、本協議会にて、空家等を管理状態等で分類した施策を示すようご意見をいただいております。建築物等の状況による取組み方針をわかりやすく表現するため、計画の対象とする空家等を図示いたしました。空家法における空家等は年間を通して使用実績のない建築物等と定められており、本市において空家等の多数を占める一部空き長屋は空家法の空家等に含まれません。そのため、空家等に含まれない空家等の定義が必要と考え、居住その他の使用がなされていない建築物等や一部空き長屋などを空家化した建築物等と表すこととします。また、居住中の建築物などについても発生を抑制するため、建築物等として空家等対策の施策対象とします。

なお、空家等、特定空家等においては空家法による措置を行うこととし、空家法の空家等に該当しない建築物等について対応が必要な場合は、建築基準法、消防法、道路法等の関係法令及び門真市建築物等の適正管理に関する条例、門真市美しいまちづくり条例等に基づく措置により対応することとします。

基本方針別の主な対象ですが、図の縦軸が管理状態を示しており、発生抑制の取組みについては、管理状態が良好な建築物等、空き家化した建築物等を対象としています。適正管理・利活用の取組みについては主に空家化した建築物等、空家等を対象としており、一部施策において建築物等を含みます。除却の取組みについては主に管理状態が不良な空家化した建築物等、空家等を対象としており、一部施策において建築物等を含みます。

次に、本協議会にて、地域の特性に合わせた施策を示すようご意見をいただいております。地域の課題に対応した対策を推進するために都市計画マスタープランの都市構造にあわせた地域別の取組みを検討しました。分類としては、「中心拠点・地域生活拠点」「北部地域」「南部地域を含めた市内全域」のそれぞれの地域の課題に対応した施策を検討し、効果的な空家等対策を推進します。それぞれの取組として、駅周辺を中心拠点、地域生活拠点では空家等を流通促進させ、中古住宅市場の活性化や子育て世代の流入促進。

密集市街地である北部地域では空家等の除却や建替えを促進し、災害につよいまちづくり。また、南部地域を含む市内全域で地域コミュニティと連携した地域課題の解消に取り組むこととしています。

次に、第4章 空き家等対策の取組み方針であります。発生抑制から除却の促進まで、4つの基本方針ごとの取組みの方針について順にご説明いたします。

1 点目の空家等の発生抑制についてであります。空家等の発生および増加を抑制するためには、建築物所有者等が、空家等が周辺地域にもたらす諸問題について認識し、空家等を発生させない意識の醸成や理解増進を図る取組みが必要であるため、「建築物所有者等の意識の醸成」に関する取組みを進めます。

第1に情報提供による建築物所有者等の意識の醸成として、空家等に関するパンフレット等を作成し広報や市ホームページ、窓口へ情報掲載、また、納税通知書送付時にパンフレット等の同封や、各種団体と連携したセミナーや相談会の実施に向けた取組みを進め意識の醸成を図ります。

また相続登記が未了のまま放置され、空き家となるケースもあることから、市ホームページへの情報掲載、死亡届出時の意識啓発パンフレット配布、窓口へのパンフレット配布等の取組検討を進め、相続登記を促進します。

次に、住まいとしての品質や性能が不十分であると住み続ける、または次世代に引き継ぐことは困難であるため、住宅ストックの良質化を促進し、空家等の発生抑

制に取組みます。

具体的な取組みとして、本協議会で意見をいただいたインスペクションなどの制度について、普及啓発するとともに、各種団体と連携した普及啓発セミナー等を開催したいと考えております。

また、既存建築物の耐震化促進については、本市では以前から取組みを進めており、①民間建築物耐震診断補助、木造住宅耐震改修設計補助、木造住宅耐震改修制度について引き続き行ってまいります。

また、リノベーション・リフォームの促進として、補助制度等の情報提供や事例紹介などの取組みにより、空家等の発生抑制を推進するものであります。

次に、2点目の空家等の適正管理の促進についてであります。先程の発生抑制の方針で掲げた「情報提供等」の取組みは適切な管理にもつながることから、空き家等の所有者等へ適正管理に関する意識啓発及び情報提供等の取組みを進めます。

具体的な取組みとして、市ホームページやセミナー・相談会の開催により、管理の必要性や相談窓口を周知し、ご自身で管理が難しいと思われる高齢者や遠方にお住いの方へは空き家等の管理業務団体等などの情報提供を行ってまいります。

次に、管理不全な空家等の所有者等への助言等として、実態調査で管理不全と判定された空家等に対し、空き家となっている現状について周知し、改善に向けた助言等を行ってまいります。

また、本協議会でご意見がありました所有者の意思確認ができない場合の対策については、高齢者の生活支援サービス等との連携や、成年後見制度等の紹介を行うなど、管理不全な空家等の解消に向けた取組みを推進します。

また、平成28年度に実施の門真市空家等実態調査結果については、位置や空家等の状態などについて、地理情報システムにより管理しております

今後は、建築確認申請時、市民や地域からの情報提供等、継続的な情報の更新に努め、適正管理に向けた効果的な運用をめざします。

また地域と連携した情報把握や見守り活動として、地域会議等と連携した空家等の情報把握の取組みを検討します。

次に、3点目の空家等の利活用の促進についてであります。

空家等実態調査において、空家等と判定された1,423件の中でも、「問題なし」と判定された建築物等が約7割存在しており、また、アンケート調査による市民意向においては、「賃貸や売買」と空家等を流通させたいとの意向が多い結果でありました。

そのため、管理状態の良い空家等については、流通を促進することにより地域課題の解決や地域の活性化につながるため、地域のさまざまな課題やニーズに対応した利活用を推進します。

取組みといたしましては、上位計画の土地利用方針等と整合を図り、駅周辺については特に市場を活性化することを検討するとともに、公益的な事業等における利活用や金融機関等と連携した取組みなど、地域活性化に寄与する利活用を推進します。

次に、空家等マッチング制度の構築であります。

本協議会において、利活用のニーズとマッチングが可能な取組みの検討についてご意見をいただいております。利活用や市場の活性化に関する施策として、地域ニーズと所有者等をマッチングさせる制度の構築を推進いたします。

取組みを検討する内容につきましては、市と不動産関係団体等との連携により、空家等所有者・利活用希望者のマッチング制度を構築するとともに、地域の現状やニーズを踏まえ、登録された空家等を利用される子育て世帯や新婚世帯に対しての助成制度、または、改修やリフォームについての補助制度などを検討します。

また、利活用についても、さまざまな情報提供をおこない、空家等所有者及び利活用希望者への啓発を図ります。

後ほど詳細をご説明いたしますが、本市の相談窓口を含め、各種団体と連携した相談体制の構築を検討します。

次に、4点目の空家等の除却の促進についてであります。除却の促進として、本市で取り組みを進めている補助制度についてであります。

危険空家等の除却の促進として、門真市危険家屋等除却補助制度の実施及び情報提供を引き続き行います。

また、老朽木造建築物等の除却等の促進として門真市老朽木造建築物等除却補助制度の実施及び情報提供を引き続き行うこととします。

また、耐震性の不足した木造住宅の除却の促進として、門真市木造住宅除却補助制度の実施及び情報提供を引き続き行うこととします。

次に、空家等を除却した跡地については、地域課題を解決する資源となるものもあることから、当該空家等の所有者の跡地利用の意向を把握し、防災空地やコミュニティスペースの活用について検討します。

また、本協議会でもご意見をいただきました、除却後の跡地には住宅用地の特例が適用されないことから、今後、税についても検討が必要と考えており、空家等の除却を行った場合に増加した固定資産税分を支給するなどのニーズを把握し、先進事例等の取組みについての調査研究を行います。

次に、本市の課題でもあります、狭あい道路・狭小敷地等の改善をめざし、北部地域においては「住宅市街地総合整備事業」を推進し、密集市街地の改善を図ります。

また、本協議会においてご意見をいただきました、北部以外の密集市街地の対策といたしまして、現在、制度実施している「門真市狭あい道路拡幅整備事業補助制度」の積極的な情報提供に努めるなど、狭あい道路の解消に向けた取組みを進めます。

また、狭あい道路の改善と合わせ、狭小敷地につきましても、隣接地等取得費補助制度や狭小敷地寄付制度等の検討を行い、市全域の密集市街地を改善し、あんぜん・あんしんなまちづくりをめざします。

次に、本協議会でのご意見を踏まえ、空家等の管理状況に応じた施策について整理しております。市民にもわかりやすくお示しするため、発生抑制から除却までの4つの施策について、建築時から除却後までの建築物の状況ごとに整理しております。

まずは空家等とならないための情報提供、空家等となったものに対しては適正管理や利活用を促進。管理不全や危険な空家等については適正管理や除却を推進。除却後は地域課題に応じた土地活用の検討を進めるものであります。

次に、空家等の調査についてであります。空家等の判断は外観調査及び水道使用者情報等により行います。

また空家等と判断された所有者等の調査には、不動産登記簿、住民票、戸籍情報及び固定資産税課税情報等を活用し、必要に応じて、立ち入り調査も行います。

次に、特定空家等に対する措置等についてですが代執行までの簡単な流れを説明します。空家等については、地域住民等からの相談や問合せにより把握し、現地確認を行います。空家等でなかった場合は関係部署へ情報共有し、必要に応じて関係部署による対応を実施します。空家等であった場合は所有者等の調査を進め、緊急の措置が必要と認められるものはその実施について検討します。所有者等が確知できない場合は民法に基づく財産管理制度等の利用を検討し、土地所有者が確知できる場合は土地所有者等へ助言を行います。

次に所有者等が確知できる場合、土地所有者等への助言で改善されない場合は空家法第12条に基づく改善方法の助言を行います。助言で改善が進まず、問題の解決に向けて対応が必要であると考えられる場合は立ち入り調査を行い、特定空家等の判断を判定表により行います。特定空家等の判断や空家法第14条に基づく措置を講ずるか否かについては庁内関係課と協議を行うとともに必要に応じて門真市空家等対策協議会専門部会を通じた専門家的分野からの意見をいただき、総合的に判断していくものとします。

次に特定空家等となり、判定表で基準値以上となり特定空家等への措置が必要である者に対しては、所有者等への助言・指導を行い、改善しない場合に「勧告」を行います。それでも改善が見られない場合は所有者等へ事前通知等を行い、正当な理由がないと判断した場合は撤去や修繕の「命令」を行います。それでも改善が見られず必要な措置を行わない場合は「行政代執行」により、撤去などを行います。

また、特定空家等への措置が必要であり、過失なく所有者等が確知できない場合には略式代執行の実施を進めます。

次に、その他法令に基づく措置についてであります。

空家法の対象とならない一部空き長屋等については、その他の法令に基づく措置を行う必要があることから、その内容を整理しています。空家等の状況に応じて、建築基準法等の法令や、「門真市建築物等の適正管理に関する条例」等の本市条例により、対応するものであります。

次に、空家等に関する相談に対応する体制についてであります。

本協議会においても、空家等に関する相談先として、建築物については建築部署となり、衛生的なことは環境部署となると市民がわかりにくいのではないかとご意見をいただいております。総合窓口を検討したものであります。

市民からの空家等の相談等については、相談総合窓口を都市政策課に設け、内容に応じて担当課等を案内するなど、関係部局の役割を明確にし、連携を図りながら、迅速な対応に努めます。

次に、素案では60ページをご覧ください。国・府や各種団体との連携についてであります。本協議会において、施策の実施主体や連携方法についてご意見をいただいた内容を踏まえ、実施体制フローをお示しています。

空家等対策においては、市民や空家等所有者等を中心として、市は相談窓口を設けて必要な支援を実施するとともに、空家等対策において主体的な立場として各種の施策を実施します。また、相談内容によっては国や大阪府及び大阪の住まい活性化フォーラムと連携しながら、支援を行います。

また門真市空家等対策計画の内容や実施に関する協議を本協議会で議論いただき、専門部会には特定空家等に対する措置を講ずるか否かを必要に応じ、意見聴取を行います。

その他、民間事業者や専門家団体等は市の取組にご理解をいただき、所有者等の相談に対して専門的立場からの支援を実施していただきます。

市民は、空家等対策を通じ、地域の良好なコミュニティの形成を図ります。

このようなネットワークを構築し、本市における空家等対策を推進してまいります。

次に、計画実現に向けて、空家等が地域社会に与える影響は大きいため、所有者等だけの問題ではなく地域社会全体での問題として捉え、主体別の役割として市・市民・地域・民間事業者等の役割を記載しています。

市は空家等対策を推進し、市民は所有者の責務において適正管理に努め地域コミュニティを形成します。また民間事業者が技術的な協力を行い、市・市民・民間事業者が連携し、空家等対策を実施していきます。

次に、これまで説明いたしました空家等対策の施策連携について、まとめております。

所有者等への情報提供から窓口への相談、利活用希望への提案など、どういったアプローチを行うかについて整理しております。

はじめに、空家等所有者へのアプローチについてご説明します。

空家等の所有者等は空家等の活用方法や維持管理の方法がわからないといった問題をもっています。そこで、所有者等に対して納税通知書等と併せて空家等の管理や活用などに関するパンフレット等を送付し、空家等対策に対する意識を持っていただきます。そのほかにも広報による案内や市の窓口へのパンフレット設置、ホームページへの情報掲載によって、所有者の抱えている「どうすればいいかわからない」という問題の解決の糸口を提供します。

また、関連団体等と連携を図り、セミナーや相談会を実施し、利活用や除却などを推進します。

あわせて、市に相談窓口を設け、空家等の状況を踏まえながら各種補助制度等の情報提供や関連団体等の紹介。今後、検討を進める空家等マッチング制度の利用等について提案いたします。

次に、近隣・地域住民へのアプローチについてであります。

空家等は周辺環境への悪影響を及ぼす可能性があることから、地域住民等の生活に支障がでる場合があります。そのような状況に「どこへどのように問題を伝える必要があるのか」を示す必要があります。そのため、広報への掲載や市窓口へのパンフレット設置、ホームページなどへの掲載により、本市へ問い合わせをいただくことを認識していただきます。

また、空家等の見守り施策等の検討を進め、空家等の問題が発生する前に本市へ情報提供いただく体制を構築します。

本市に情報提供をいただいたうえで、現地確認や所有者等の調査を行い必要な対応を行い、緊急の対応が必要な場合は緊急安全措置の検討を進め、所有者等が不明な場合で対応が必要と思われるものは財産管理制度等の利用を検討します。また、各対応を行っても問題等が解決しない場合は特定空家等の判断フローに応じて対応を進めます。

次に計画の進行管理についてであります。空家等は、人口減少や高齢化の進展、住宅の供給バランスの変化などの要因により、今後も増加していくものと考えられます。そのため、空家等対策については、持続的な取り組みが必要であり本計画の実行にあたっては、PDCA サイクルにより定期的な評価・検証等を行い、適切な計画の進捗管理を行います。

また、市民へ計画の進捗を分かりやすくするために、基本方針毎に目標値の設定を行い、評価・検証などを実施し、適宜見直しを行うこととします。

空家等の発生抑制の指標として、空家等の増加が抑制された効果を確認するため、住宅土地統計調査の空き家のその他の住宅数の件数を確認します。その他の住宅とは別荘などで利用される二次的住宅、賃貸用売買用の住宅を除いた空き家であり、市場に出回っていない空き家の可能性があり、その件数を増加させないこととします。

次に適正管理の促進に関する指標として、取り組みの中で定量化できる内容として、相談会、セミナー等の開催回数を目標準化します。平成31年から37年までの7年間にわたり、年1回以上のセミナーや相談会を実施します。次に利活用の促進として、相談を受けた空家等が活用された件数を把握します。本指標においては、相談から活用の実績を把握するとともに、取り組みの中でどういった課題があるかなどフォローアップを行いながら、次の施策検討に役立てて行くことを主眼に置きたいと思っております。

	<p>最後に除却の促進として門真市老朽木造建築物等除却補助制度の件数を把握します。本取組みは地震時等に著しく危険な密集市街地にて実施しており、平成32年度末まで実施予定であることから、短期の指標となります。目標値が443と多いですが、これまでの実績値から想定される件数であります</p> <p>以上の指標を確認しながら、計画の効果を評価するとともに状況を検証し、計画の適宜見直しを行っていきます。</p> <p>最後に今後のスケジュールについてであります。本日の協議会の内容も踏まえ、11月頃を目途にパブリックコメントの実施したいと考えています。平成31年1月下旬に第3回協議会を開催する予定としており、パブリックコメントでよせられた意見と計画案の最終確認をしていただき、今年度末に本市の空家等対策計画を策定ものであります。</p> <p>説明は以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。それでは、ただ今のご説明につきまして、委員のみなさまから、ご質問、若しくは、ご意見を賜ればと思います。ご説明がありましたように、今日の協議会后に、パブリックコメントを実施する段取りで進んでまいります。従いまして、個別修正というのはまだ可能だとは思いますが、大きな枠組み、このあたりが大丈夫かということと、詳細な取組み、もしくはPDCAサイクルでこれからどうしていくのかといった話のご説明があったと思います。そのあたりで抜けがないか等を踏まえてご意見賜ればと思います。よろしく願いいたします。</p>
<p>委員</p>	<p>計画案を拝見しましたがけれども、よくまとまっていて、施策を実施して地味で何か目玉があるわけではありませんけれども、地道に門真を良くして、安心・安全なまちにしていき、住みたいまちにしていこうというベースをもとに作られた計画で、良い計画だなと今日感じさせていただきました。</p> <p>それで、総論はそうなんですけれども、各論で1つ2つ聞きたいのは、1つは相談窓口がある課に相談されるというのですが、役所というのは個別で業者に説明したり、市民さんの家をどうするのかという方針を立てる、方針を決定をするわけにはいかないんですね。現実には、どこそこに行きなさいとか、誰に相談しなさいとかいうような事になるんだとは思いますが、問題を抱えた方に高齢者が多く、たらい回しの状態では、なかなか難しいのかと思います。京都市ではコンシェルジュなどを用意されている所があり、そういう核となる団体とか、そういうものを考えられてないか、どうかというのをですが、現実化するためには、そういうのが必要じゃないかなと思います。もう1つは、見守りと書いてありますが、現実には自治会を中心にしてやられるのか、どういった組織を中心としてやられるのかというのを、どう考えておられるかをお聞きしたいです。</p>
<p>会長</p>	<p>只今2つのご質問があったと思うのですが、よろしく願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>まずは、相談窓口についてですけれども、今現在は建物関係ですと建築の部署、草木の事ですと環境の部署とそれぞれ分かれております。まずは計画を作らせていただいている部署である都市政策課でご相談をお聞きして、極力たらい回しということがないようにということを目指す考えです。ご質問にもございました京都市ではコンシェルジュという制度等もございます。ただ、現在、マンパワーの加減というのを考えながら、極力ご相談に来られた方が不安に感じない、ご負担に感じないということは都市政策課の方で、第一次のさばきをやって、出来るだけ短い相談で解決に導けるようにやっていきたいと現在ではそういう考えでございます。</p>

	<p>もう1点の見守りのほうですけれども、自治会と申し上げられた件ですが、現在では、そこまで具体的に、どこの自治会というところまでではないですが、ご説明の中でも出てまいりましたが、中学校区単位で地域会議という団体の設立もございまずので、そういった団体と活動を実現していただけるかどうか、これから検討をしていくところでございます。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。今、各自治体において空家対策に関する計画がどんどん作られてきたわけでありますが、全然取り組んでない自治体もある中で、わりと早めに対応されているのではないかと思います。また、説明があったかと思うのですが、しっかりとPDCAを回していく基準値を決められて、対応されていくわけですね。</p> <p>それと計画期間が平成37年ですので7年間で、これをどのくらいのスパンで中間見直しを行うのかということを追加でご質問させていただきたいのです。各年で数値が出てくるとは思うのですが、それが伝わってきた時に見直しというか対応をしっかりとやらないと、というような事をどこかで検討していく必要があるかとは思いますが。そのあたりの7年間の中での中期ぐらいの取組みを、どのようにやっていくのかを、もう少し細かく考えておられるのかどうかをお聞きしたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>中間見直し検証についてですが、まずは、先ほど4指標をお出ししましたけれども、短期的には平成32年度までに除却の補助をやっているということでございますし、市としましては、毎年数値の把握は出来るかと思っています。空家を増加させないということについては住宅土地統計調査によるものとしておりますので、こちらは最終年になってくると思います。ただ、他の数値につきましては毎年実施すること、申請の件数が出てきますので、その伸び具合でアプローチが正しいかどうか、担当課といたしましては毎年確認ができるかと思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。項目によっては増えて欲しくない項目もあるんですが、そのあたりをしっかりとご対応いただけるということだと理解いたしました。他の委員の皆様いかがでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>総論については、委員がおっしゃったように前回の意見を汲み取って反映されているかなと思っております。</p> <p>まず質問と意見を1つずつです。質問については最後の施策評価、計画の効果検証のところですか。資料5のP63で除却の促進のところ443件、先ほどのご説明では実績値に基づいて、このくらいといったところがあるかと思うんですけど、目標設定がやっぱりちょっと気になりましたので、どのくらいの実績値でこの数値になったのかを教えていただければと思います。</p> <p>意見については、前回、全体の門真らしいストーリーなど施策の流れの記載をご検討いただきたいというような意見を申し上げたと思います。具体的に言いますと資料5のP35の第3章の目標のところ、縷々書いていただいているんですが、もう少し踏み込んで、空家というのが、門真市にとって改善の対象でもあるんだけど、地域資源の1つというような形で、積極的に利活用をしていき、子育てしやすい、住みたい、住み続けたいまちといった形で繋げていただければと思います。ちょうど門真らしさというところで、もう少し特徴を出していただけないかなと思ったところでございます。</p> <p>今日の説明資料8のなかで資料5にない図で、興味深いのがありまして、なぜこれが計画に載っていないのかなというのがあります。たとえば、最後のところの資</p>

	<p>料8のP39、40のフロー図ですかね。計画の実現に向けた施策の連携についてということで、所有者への働きかけから対応までと、近隣住民からの働きかけから対応ということで2つの図でまとめていただいておりますけど、これは市民の方にとってみれば分かりやすいんじゃないかなと思いますので、是非計画へ掲載をご検討いただけないかなと思ったのと、もし可能であれば、この2つの図をまとめて、放っておくと問題になって更に悪循環に陥るけど、地域資源として利活用が進めば、ちゃんとこれからの門真市のまちづくりに役立ち得るということで、最初と最後に少しキーワードを足して頂ければ全体のストーリーを表すような図になるかなと、そんな風に思いましたので、前に書くのか、後ろに書くのか、記載の場所はお任せしますが、ちょっとご検討いただければと思います。以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。ご指摘いただいたお話しは、私も協議会で計画策定する時の目標として、今後どういう風に対応するかという法的に求められているような内容だけではなくて、都市計画マスタープランや総合計画などそういったものに照らし合わせながら、マイナスに出た要素をいかにプラス側に持ち込んでいくのかという計画の内容にしたいという考えがあり、委員のおっしゃっているのがまさにその通りです。</p> <p>計画の目標に応じたような対応策はしっかりと書かれているとは思いますが、今後の魅力づけだとか、プラスアルファ的なところは、よく読むと書かれてはいるのですが、しっかりとやって頂きたいと思います。それと、ご提案がありましたフロー図ですが、ページで言いますと、P61の第8章で計画の実現に向けてというような内容が書かれていますので、このフロー図をもうちょっと充実させながら、追加できないか検討して頂ければと思います。</p> <p>枠組み自体は、それほど大きく変わらないと思うので、このフロー図を追加していただいて、更に、このフロー図だけを入れるのではなくて、ちょっと解説がいますか。フロー図とコメントを、そういうページが設けられるかどうか、いかがですか。パブリックコメント前の最終会議ですけれども、可能かどうか事務局に伺います。</p>
<p>事務局</p>	<p>まず、先ほどのスライドP39、P40も含めまして、会長からも第8章あたりということでご提案いただきまして、事務局といたしましても、やはり計画を手にとって見て頂いた時に伝わるということが、大事だと思っております。表現の方は少しお任せいただくことになろうかと思っておりますけれども、差し込みという形で検討をさせていただきます。</p> <p>もう1点、先ほどの除却の実績値でございますけれども、相談については今年度は現在約80件ということで、補助制度を新たに創設し、春先から窓口のほうに相談を頂いています。予算ベースからの割戻した目標値ではあるんですけれども、ここを目指して実現していきたいという数値でございます。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ありがとうございます。委員のお話しに対して積極的にご検討いただけるということですので、よろしくお願いたします。</p> <p>先ほど除却の話がありましたけど、除却費というのは、重機が入るかどうかによって、費用が変わってくると思います。細い通路というか、見なし道路などの関係で接している家屋の除却が多いとかそういう問題はないですか。費用が2倍、3倍かかると思うのですが。</p>
<p>事務局</p>	<p>補助制度で、戸建の場合、長屋の場合、共同住宅の場合等で、補助限度額や補助</p>

	割合を定めていますが、その範囲内で収まっているものが多く、突出して工事費が高い建物は現在のところ出てきてなかったかと思います。
会長	ありがとうございます。他いかがでしょうか。
委員	除却が 443 件で、利活用が 14 件なのは、かなり差があると思います。門真市としては、空家は除却する方向での話かなと、そういう風な数値になっているので、14 件だと 1 年に 2 件だと少ないように思うのですが、それはいかがなものでしょうか。
事務局	<p>確かに数値の設定としては、ご指摘の通りと思うんですけども、今回の数値については、相談を受けてマッチングをして、その結果、利活用された物という捉え方をしておりまして、全て除却されて、ご自身で再建築される、自前で解決されるというのをイメージしていなかったこともございましたのでこの数値となっております。</p> <p>ただ、伝わり方の部分で、ご指摘のあったような部分もございますので、少しこの指標の表現を 14 件というものに合うような形で事務局のほうで変えれそうであれば修正したいと思います。</p> <p>この数値が少ないかどうかというのは、他市などの事例で利活用数をみておりましたが、なかなか苦戦されているように思います。100 件、200 件という数字がなかなか上げにくいということがございましたので、現実には少なく感じるのですが、まずは、着実にやっていきたいということで 2 件程度ということにしております。</p>
委員	<p>一番最初の会議で言いましたけれども、他市ではいらないから空家になっているんですよ。その土地は使いようがないから空家になっているのに、門真市では、狭隘などが原因で空家になっているのが多いので、もう少し利活用が工夫次第で出来るんじゃないかと思います。</p> <p>郊外でなかなか人が住まず、そこはどうしようもないという状況からの空家とは違って、門真市は郊外型ではなくいい場所なんだけどというところからの空家なので、そこらへんから考えると、もう少し増えていいんじゃないかなという風に私は思うので、よろしく願いいたします。</p>
会長	ありがとうございます。他にいかがでございませうでしょうか。
宮本市長	<p>あんまり発言しにくいんですけども、今、お話しされているのが、非常に気になっておりまして、委員からお話しがあったわけなんですけれども、門真市の場合は長屋が多く、木造の木賃住宅になるわけですけども、大半は除却するしか仕方がないのかなという感じになるわけで、実際の話は低廉な家賃なので、うまくリノベーションする、要は工夫をしないと利活用にはならない、そういう風な施策誘導をしていかないことには利活用には繋がっていかないんだろうなと思いますし、建物の中を改装するだけでは難しく、子育て世代向けにもうちょっと面積を広げるとか必要かと思います。</p> <p>あともう一つ気になっているのが、3 層住宅。要はバブル期に建てられて敷地面積が小さな建物が、流通に乗るのかということ、乗らないですよ。そういうもので言えば、ちゃんと流通に乗せられるよう施策を組み合わせないと、当然今のままでは、流通にも乗らないと思います。</p> <p>行政が施策を打ち出すのとあわせて、民間事業者の方で、商品価値を上げるような事業を打ってもらおうというような事を連動させないといけないと思います。</p>

事務局	<p>例えば、お話しがあったように、都市政策課だけが窓口になってというだけじゃなくて、コンシェルジュとかじゃないですけども、それを商品に変えれるとか、流通に乗せていけるような、機関というのは、やっぱり必要じゃないかなと思います。行政側だけで具体的に事業化できるというものでもないと思うので、もうちょっと考えようがあるかと思うんですけども、どうですか。</p> <p>今、ご質問頂いた点についてですが、今ある建物を除却しただけでは、再建築できず流通に乗らないものは、狭隘道路の整備や隣接地の統合ですとか、そういったものを検討することを考えております。</p> <p>また、数値についてですけども、少し展望を持たせる数値に変えられないか、少しいろんな施策を検討しながら、もう少し数値を上げられないかを検討いたしたいと思います。</p>
宮本市長	<p>できれば、色々な事業者があると思いますので、もうちょっと連携を図れるような仕組みを考えられないかと思います。</p> <p>門真市の場合は、バブル期に比べたら土地の価値が下がってきているとは思いますが。特に子育て世代をといるところが一番初めに議論にあったように、子供がいる、家族が増えるとそれなりの広さというのが求められて、結果として門真の選択ではなく、寝屋川市であったり、枚方市の方に移られるケースというのがあるわけですから、一定の土地の広さというのがうまくマッチングできるような形でというのが一番思うところなので、よく考えていただければと思います。</p>
会長	<p>やはり、今、宮本市長からもお話しがありましたように、これからの対応を資料8のP41に書かれている計画実現に向けて、民間事業者との連携など、このあたりを具体的にどういう施策、若しくは事業として実施していくのかという目標を持って、やっていく必要があるんじゃないかと思います。</p> <p>それと、あともう1点、他の部局との対応ということで、これ非常に大事な話です。都市計画マスタープランとか地域別の特色とかポテンシャルとか、用途地域はその1つなんですけど、空家というのは最初から申し上げているように、いろんな建物用途の空家があります。住宅系が多いとは思いますが、それ以外の商業地域や近隣商業地域などの商業系であったり、準工業地域とか、そのあたりで混在しているようなこの居住形態なんかを狙いながら、例えば空家をリノベーションして、保育ということを考えるのであれば、他部局に相談しに行かなければいけないと思いますし、狙いとしてはまち・ひと・しごと創生総合戦略とリンクしながら、しっかり施策対応していく必要があるのかと思います。</p> <p>ここの空家は除却するか、リノベーションするかというのを決めて、そのあとの用途をどう考えていくかというのが、例えばコンシェルジュであるとか、お見合い制度でプラットフォーム的に市はやるけど、事業者と一般の利用者、若しくは使用したいという方の繋ぎをされるのか、先ほど申し上げたマイナス面から、プラスの地域資源として活かしていけるのかというところを展開していくことが大事だと思います。</p> <p>今後予算化されるかもしれませんが、次の展開の絵を書くことは、次の施策とか、事業展開する中で必要ではないかと考えています。とは言っても、なかなか予算化されない状況でこれは行政の方いつも苦勞されていて、予算取りが出来ていないものを計画に書きづらいことは、よく存じ上げているつもりですし、夢ばかり書いてもだめだというのはよくわかっているつもりですけど、書ける範囲がどこまであるか検討することが大事だと思いますのでよろしく願いいたします。</p>

委員	<p>他いかがでしょうか。</p> <p>計画素案につきましては、素晴らしい計画だという風に思っております。ただ、計画の中で、相談の担当課、例えば内容によって担当課が違ってくるとい、建築とか道路とか環境とか、計画の中に担当課の名前とか、連絡先とかというようなのが、記載があれば良いのかなという風に思います。</p> <p>それと、利活用につきましては、かなりお話しがあったと思うのですが、最近、母子家庭でDVの避難先として、空家等を利用し、全ての家具はそろっている、トイレや玄関とかお風呂を共通で使うという風なシェアハウスというのがあります。避難してきた母子につきましては、家具もないというような現状から、シェアハウスは家具もすべてそろっている、それから敷金はなし、保証金もなしというようなことで避難先として利用が可能です。</p> <p>現在、児童虐待などかなり増えてきています。国も児童相談所の職員を増やすというような対応もしておりますので、それに関連してDVが多くなってきているのかもしれない。そのようなことに対応するために、民間事業者の方などが社会貢献で避難する場所を確保するなど、市から民間事業者に働きかけてもらうということも1つの方法ではないのかなと思ったりしています。</p> <p>あと同じく利活用なんですけども、6月18日に地震があり、西日本の豪雨、台風21号がございました。もはや想定外と考えられないような災害が今後起こってくるということ、また、今週末に台風24号が来るのかもしれない。台風21号で屋根が飛んだにも関わらず、なかなか修繕が出来ないまま、また台風が来て追い打ちをかけるというような、もし、こういう事態が本当に続けば、仮設住宅が必要かもしれませんが、仮設住宅を作るにしても場所がないとか、費用が必要というふうになってくると思います。その時に、使える空家を利用してはということも考えられるのではないかなと思いますが、市の危機管理の対応や所有者の方との対応など地域の中でのいろんな助け合いみたいなのが必要かなと思います。</p> <p>ですから、地域の中で所有者の方の社会貢献や民間事業者の方のDVの方、母子家庭などへの対応を行政の方から、例えばこういう方法や事例はどうでしょうか、というようなことを積極的にされてはどうかという風に思っております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。計画実現に向けて、具体的に空家をどう活用したらよいかという提案を頂いたのですが、これは計画段階で、なかなか具体的な内容まで書けるかというのはちょっと検討する必要があるのかとは思っています。計画では、まず大きな枠組みを書いておいて、次のステップで、事業化していく時に、どういった事業を起こしていくかというところを道しるべとして示すべきだと理解しております。</p> <p>母子家庭やDVの話もありましたし、あとは災害の仮設住宅の話もありましたけれども、ちょっと具体的な内容でございますので、今後やっていく必要があるかもしれませんが、計画に書くというのはちょっと難しいと思います。</p> <p>他にいかがでございますでしょうか。</p>
委員	<p>門外漢ですので、それを大前提として伺いたいのですが、そもそも空家等対策ということで、施策の対象は、空家法に基づいたものでよかったですよね。</p>
事務局	<p>空家法に基づいた計画です。</p>
委員	<p>それでいくと対象する空家等を整理され図にしたこれなんですけど、市長も思いを</p>

事務局	<p>述べられましたが、話が広がり過ぎたのかなという部分もあると思います。この計画自体は、基本的にこの施策対象の部分について言及するというところで考えていいんでしょうか。</p> <p>まず法令の中に、計画に記載する項目がございまして、それに加えてその他必要な項目をこの協議会でいただいたご意見を踏まえて、記載していくというところがございます。</p>
会長	<p>空家法に対する施策や取組み、これは必ず入れとくほうがふさわしいというか、入れるべき内容だと理解しています。今、ご議論されているのは、門真市の住宅そのものの在り方みたいな話が出てきて、例えば、空家だけじゃなくて、仮設住宅をどうするかという話であったり、いろんな住まいをどこでどう住ませるのかといった風な、空家のみならず、門真市の地域別の住宅をこれからどうしていくかという話になります。</p>
委員	<p>非常に貴重なご意見を聞かせていただいて非常に勉強になってるんですけども、抑制的に書かないと、広がり過ぎたら書けないよねという事が最後出るかなというようにところもありまして、会長がおっしゃっているようなところも含め、最終、施策を事業化して、今後、まちづくり全般についても進めていただけたらなと思います。</p>
会長	<p>上位計画、総合計画、関連計画色々ありますが、その中で門真市が全体として目指している方向性と、地域別特性をやっぱり活かして伸ばしていく方向性を示していく中で、空家がどのような事を担えるのかということ考えることが大事だという風に理解しております。</p> <p>非常に貴重なご意見で、あまりたくさん書きすぎると満腹になり過ぎて、この計画が眠ってしまうかもしれませんので、そのあたりを精査する必要があるというご意見をいただきました。他いかがでございましょうか。</p> <p>具体的に空家も含めて、学生と一緒に調査や活動に取り組んでおられる何か空家活用でヒントになるようなことがありましたら、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>委員からのご指摘は一理ありますが、逆に言うと、法律である手続きの事だけを粛々と書いてあげればいい、そうすると、あまり協議会を開いてやることでもないかなと思います。その仕組みの話を門真にカスタマイズすることをちゃんと書ければ、要は考え方が書ければ、計画の会議の場としては、いいのかなとも思います。</p> <p>一方で、会長から話題提起もありましたけども、広く施策の考え方とか、方針とかも議論する場も他にあまりないかなと思いますので、計画に反映するのは難しいかもしれませんが、今後に向けた議論もあってもいいのかなと思います。そういう意味で直接のお答えになるかどうかかわからないですけども、今日の資料で枚方信用金庫のお金の話が出ていましたが、ちょっとお金の話も大事なかなと思って、聞いておりました。</p> <p>資料5のP44に関連するところの説明で、資料8ではP22に書いてあるんですけど、これもさっきと同じ話で、せっかく資料に書いていただいているのであれば、各種団体と言わず、例えば金融機関等と書いてもいいのかなと思います。具体的に金融の仕組みや金融の商品をどうするかというところまでは、さすがに今の段階で新たに書き加えるというのは難しいかなと思います。</p> <p>というのは先々週、高知県の梶原町に行ってきたして、行政がやっておりますサ</p>

<p>会長</p>	<p>ブリースの取組みについてのお話を聞いてきました。仕組みは単純で、空家所有者から、無償で10年間お借りして、固定資産税を免除し、行政はだいたい600万円くらいの改修をする。例えば、今メディアに出ているみたいなハイスペックな改修ではなくて、本当に水回りだけ最低限の改修をして、600万円の1/2が国が補助、1/4が県の補助で、1/4を町が負担します。その町負担の150万円くらいは、家賃1万5千円の10年間で約180万円ということで実質、行政としては殆ど持ち出しなしで回せるというような事業を聞いてきました。</p> <p>自治体の負担がないということもあるんですけど、その事例を見た所有者さんは、「うちもやってくれ、うちもやってくれ。」ということで、どんどん空家の住まいの基盤となるようなものが地味に底上げされていくような取組みを聞いて今、門真市だけではなくて全国で実際は空家なんだけどなかなか利活用されない、そういう意味で示唆があるかなという風に考えていますし、所有者意識に働きかけるお金の仕組みはやはり重要かと思います。今日議論するのは枠組みを越えていると思っていますので、ちょっと取り留めもないようなんですけど話題を提供させて頂きました。</p> <p>ありがとうございます。そういう風に、都市規模であるとか、都市の位置づけであるとかによっていろいろ施策内容が異なるかもしれません。やり方そのものは色々参考になります。</p> <p>お話にあった部分を含めて、今後、事業化したり、運用していく上では、やはり先進的にやられている市町村の取組みなどを参考にされながら、具体的な事業展開、実現に向けての予算取りを含め、非常に大事な話しではないかと思います。</p> <p>何度も最初から申し上げているように空家の場所であったり、使い方によって変わってくると思いますので、そのあたりはまちづくりを目指していく、方向性だとかは、市としてお持ちだと思います。</p> <p>例えば、駅前近くの空家のリノベーションで中だけ活用できるとなれば、賃貸の住宅として活用する方法もあるでしょうけど、例えば街中のイベント会場の一角にしたりですとか、商店街の活性化のために空家を利用したり、そういう風に長期的なレンタルではなくて活性化していくようなイベントに活用することも考えられます。イベントをしていくことによって、これは担当部局だけではなくて、違うイベントがある時に空家を使ってもらえませんかというような、役所内でのアンテナを張っておいていただければ、有効活用を図っていきけるような取組みにも展開できるんじゃないかなという風に思っております。</p> <p>他いかがでしょうか。先ほどちょっとお話しがあった平成32年と平成37年のチェックする時期がありました。これそのものの事業評価、外部評価というのは、別にあるんですかね。というのは今回4つの指標を設けられて、一応取組みの目標値が掲げられていると思うんですけども、私も、他市で、施策別に評価するようなことを外部評価委員としてやらせていただいたりしていますので。</p> <p>今、意見頂いているのは8章において計画全体の流れが、市民の方にも分かりやすいような施策連携のフロー図を、資料8で言うとP39、P40あたりの内容を更に充実させたものを、1枚加えたらどうかという意見が1つございました。</p> <p>また宮本市長からもありましたように、今後の民間事業者さんとの関係の中では、市と民間事業者との役割や、活力を利用しながらのサービス提供と結びつけるようなことをもう少し書き込むことが出来ないか。その他、今後に向けての空家のリノベーションの話などご意見をいただいているのかなという風に思います。</p> <p>ですので、今、修正箇所としては、大きくは2点くらいかなと思っています。他に何かありますか。この計画のパブコメいつからでしたか。もうすぐですかね。</p>
-----------	--

事務局	11月頃を予定としています。
会長	まだ時間ありますね、では修正は大丈夫ですね。
事務局	はい。
会長	<p>大きな枠組みがおかしいと言われると、なかなか辛いところがあるんですけども、だいぶ議論してまいりましたので、ここまで煮詰まってきた段階で、更に分かりやすくするためにこうしたほうが良いよとか、ここはわかりにくいので、もうちょっと具体的に用語の説明をしたほうがよいとか、そういうことがありましたら、みなさんからご意見をいただけましたら。いかがでございましょうか。</p> <p>用語の説明書きについてはどうするんですか。計画によっては入っていたり、入ってなかったりするのですが。</p>
事務局	用語の解説等につきましては、最後に巻末の方で入れさせていただきます。貴重なご意見が出ていますんですけども、次の議題にうつりましてまたフィードバックして計画のご意見をいただければと思っております。
会長	それでは、まだ議題がもう1つ残っておりますので、それに入らせていただきます。次は門真市空家等判断基準案ということでお願いしたいと思います。
事務局	<p>門真市特定空家等の判断基準案についてご説明いたします。</p> <p>こちらが特定空家等判断基準（案）になります。お手元の資料では資料7をご確認ください。各項目については、基本的に大阪府の基準を参考に作成しております。</p> <p>判定方法ですが、まず①の認められる状態の有無について、左側の項目に該当するかチェックします。ひとつでも該当する場合は特定空家等となります。次に①で該当した項目について、②の悪影響の度合い、③の影響度の範囲、④の危険度の切迫性について判定を行います。②の悪影響の度合いは、周辺に影響を及ぼすような場合は○をつけます。③の影響度の範囲については、通行量が多い、道路隣接地・敷地境界隣接地・景観保全に影響がある場合は2へその他については1へ○をつけます。④危険等の切迫性については切迫性が高い場合は2へ、高くない場合は1へ○をつけます、⑤総合判定として各列ごと（A、B、C）を掛け合わせたものが各項目の判定点となります。</p> <p>総合計が100点以上となるものは特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等としています。</p> <p>こちらは大阪府の判断基準との比較したものでございます。基本的には大阪府の基準に準じておりますが、本市の現状に応じて項目の整理を行っています。</p> <p>大阪府の「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表」における項目が、「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」項目と重複していますので削除し、景観について、本市においては景観計画等が未策定のため項目を統合しております。以上が判定基準案の説明となりますが、実際にこちらの判定基準案を用いて、サンプル的に判定例を作成しましたのでご確認ください。</p> <p>本物件は、空家等実態調査で管理不全を判定されたものであります。本住宅は昭和33年建築、木造2階建てとなっております。写真から分かる通り、屋根・外壁・煙突の破損があり、落下の危険性があります。また瓦のずれにより雨水の侵入等構造体への影響があります。</p> <p>すべての項目についてチェックしていきますが、建物に破損や落下の恐れがある</p>

	<p>ため、保安上危険な状態の判断についてご説明いたします。該当する項目で保安上危険となるおそれのある「柱、梁、筋交、柱と梁の接合部」、また脱落、飛散等する恐れのある「屋根ふき材、”ひさし”または軒」「外壁」「看板、給湯設備、屋上水槽等」の認められる状態にチェックします。また、本物件は周辺に影響を及ぼす可能性がありますので②へ○をつけます。</p> <p>次に③の影響度の範囲は4m以下の道路で通行量が多くないため、1に○。④の危険等の切迫性は煙突が針金でくくられていること、外壁は既に撤去されており、近隣等への影響は切迫していないと考えられることから1に○をつけています。</p> <p>判定の結果は、①の認められる状態にチェックがありますので特定空家等となり、合計点は170点で点数が100点を超えるため、特定空家等に対する措置を講ずることが必要であると考えられます。この本物件につきましては、所有者への文書等での指導等により所有者において除却済みとなっています。</p> <p>次の物件についてですがこちらについても空家等実態調査で管理不全を判定されたものであります。本物件は住宅で建築年は昭和52年12月1日、木造2階建てとなっています。写真からわかるとおりに立木の枝などが敷地外に突出しており、また敷地内及び道路にごみ等が散乱している状況がみられます。すべての項目についてチェックしていきますが、生活環境の保全等の状態の判断についてご説明いたします。</p> <p>まず、認められる状態の有無で「敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている」「立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境したり、近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている」にチェックし、また、本物件は周辺に影響を及ぼす可能性がありますので②へ○をつけます。</p> <p>次にゴミや立木の枝等が敷地境界を越えて隣接地等に影響をあたえているため③の影響度の範囲を2に○をします。④の危険等の切迫性は近隣等への影響は切迫していないと考えられることから1に○をつけています。</p> <p>判定の結果、①の認められる状態にチェックがありますので特定空家等となり、合計点は100点なので特定空家等に対する措置を講ずることが必要であると考えられます。</p> <p>以上で特定空家等判断基準案の説明を終わります。</p>
会長	はい、ありがとうございます。ご説明に関しまして、何かご質問ありましたらよろしくお願いたします。
委員	先ほど、柱と梁の接合部に問題あるという風に言われたと思うんですけども、それどのようにして判定されたんでしょうか。
事務局	現地の方を目視でとなります。
委員	外からですか
事務局	はい。
会長	調査される時の調査に行かれる人数、それと建築系のご専門の方がその中に入っておられるのかどうか、いわゆる調査人の属性、そのあたりのご意向や何か持っておられることがあれば追加で説明をお願いいたします。
事務局	今現在でも危険家屋等の判定などは、建築指導課で行っておりますので、専門の

	<p>担当者が現地に出向いてという形になります。引き続き、知識を持った者が判定するといったところでございます。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございました。罹災証明なんかの調査では、複数人の調査人が回られているようですけれども、このような空家は何人で調査されているのでしょうか。</p>
事務局	<p>3名で行っております。</p>
会長	<p>はい。ありがとうございます。ですので、専門的な知識を持ったものが見ていくということですね。他いかがでしょうか？</p>
委員	<p>基準については大阪府のものがベースになっていますので、特に問題はないかなと思います。実際の事務局の事務作業量といいますか、事務局のご負担のみたいなのが気になったんですが、実際は資料5のP19で管理不全にあたるところが今122件あると思うのですが、それがひとまずの候補かと思います。</p> <p>一気に122件に対して現場で対応するというのではないかと思いますので、そうすると資料5 P53のフロー戻りますが、実際は、特定空家の判断のところに行く前に、特定空家候補みたいなのが122件で、そのうちで特に状態が悪い、緊急の対応が必要であるなど、状態や事務量、予算とかを勘案しながら、必要である数を適宜指定されていくというイメージでよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>122件についてでございますけれども、事前の調査では環境、草木が管理が原因というものが55件ほどございまして、建物が原因というものは49件ございます。両方が原因とするものが18件ほどございます。そちらの管理不全となったものを一様に指定して行くというよりは、事前に管理不全となった物件の方々についてお知らせをしまして、そこから絞り込んでいくようなことになろうかなと思います。そちらの方はまだ、現在実施していませんが、今後直接アプローチさせて頂く考えです。122件いきなり現場というイメージではございません。</p>
会長	<p>ありがとうございます。他いかがでしょうか。基本的には大阪府のものを踏襲されるということで問題はないかと思うのですが、よろしいでしょうか。</p> <p>大阪府の景観計画については大規模住宅なんかは関係してくるんでしょうけど、中小の戸建住宅は該当しない場合が多いです。でも、市の景観条例はありませんので、統合されるということですね。</p> <p>それでは、事務局が、お示しいただいた議事につきましては、ご提案通り、この協議会として特段の意見はないという風にさせていただきたいと思います。</p> <p>予定しております次第につきましては以上でございます。それでは、本日のご意見を踏まえ、特段にご意見がありました大きくは2項目に関しまして事務局修正の後、会長、会長代理のほうに修正案を提出いただいて、それに対してちょっと見させていただいたのち、パブリックコメントを実施していくという段取りで進めたいと思いますのでよろしく願いいたします。</p> <p>事故渋滞で大変ご迷惑をお掛けしましたことをお詫び申し上げますと共に、ようやく、おおよそ協議会の成果として取りまとめができましたこと、本日の会議が円滑に進みましたことを委員の皆様へ感謝いたします。どうもありがとうございました。</p> <p>それでは司会進行を事務局にお返しします。</p>

事務局	<p>会長をはじめ、委員の皆様まことにありがとうございました。今後の進め方につきましては、先ほど会長からご説明があった通り進めさせていただきます。</p> <p>次回の協議会につきましては来年の1月から2月頃を予定しております。今後日程調整のご連絡等させていただきますので、ご協力よろしくお願いいたします。</p> <p>それではこれもちまして、平成30年度第2回門真市空家等対策協議会を終了いたします。本日は長時間にわたりご協力賜りましたことをお礼申し上げます。ありがとうございました。</p> <p>以上</p>
-----	--