

平成30年度 第1回 八尾市空家等対策協議会 会議録

日 時：平成31年2月22日（金）10時～11時30分

会 場：八尾市立図書館 3階青少年センター集会室

出席者：森本会長、池田副会長、田中委員（八尾市長）、増田委員、山田委員、
神丸委員、林委員、山本委員、辻野委員、鈴森委員、吉田委員、松岡委員

1 開会

- 出席委員12名で定足数を満たしており会議成立。
- 傍聴人 なし。

2 議事等

(1) 平成30年度の空家等対策の取組みについて

- 事務局より、資料2～資料3-2について説明。

会長：

- 質問、意見等はありませんか。

委員：

- 空家等対策の取組みに対する資料として、八尾市の空き家の状況について全体を把握できるような資料（空家件数の変化や相談件数など）についても作成して欲しい。

事務局：

- 次回以降はそのような基礎資料等についてもご提示できるような資料を作成するようにします。

委員：

- 古民家活用事業の委託先と地元で活動されている方々との協議について、齟齬なく進んだのか。

事務局：

- まち歩きイベントの際に、地元役員と協議する機会があり、地元の意見も伺い地域と連携した形でイベントを進めました。

会長：

- 財産管理人制度について、何かありますか。

委員：

- 不在者財産管理人制度の活用については、1件、実際に申し立てを行っている。また、活用検討調査についても所有者調査を行い、相続人が判明することでこれまで滞っていた事案が把握することができた。制度を活用することで費用回収が見込める事案もでてきている。非常に有意義なものになったと感じている。

(2) 特定空家等に対する措置等について

事務局：

- 資料4によりNo.1～No.18の特定空家等について提示。勧告対象のNo.1～8について説明する。

会長：

- 質問、意見等はありませんか。

委員：

- 昨年の台風によって、損傷を受けた建物が多く見受けられた。台風によって八尾市の特定空家等にも被害があったのではないのか。

事務局：

- 台風21号の後に特定空家等について現場調査を行いました。台風の影響によって若干ひどくなった物件はあったが、建物の状況が大きく変化した事案はありませんでした。ちなみに、空家の通報は通常年間60～80件程度だが、台風21号通過後2日間で約80件の通報があり、これまで認識されていなかった空家が一気に顕在化したこととなります。近隣の方や地域の方々に空家対策を行っている部署があることを期せずして周知できたのではないかと考えています。

委員：

- 判定表の点数について、配点については職員が実際に現地で見てつけているのか。また、建物内部の調査しているのか。

事務局：

- 点数については、職員が複数人で現地調査を行い採点しています。建物内部については、立ち入れないので調査はしていません。外観からの調査となります。

委員：

- 物件によってかなり資産評価が異なる。

事務局：

- 委員のご指摘のとおり、市場価値のある物件については、流通に乗ることで解決が見込まれ、一定の期間が経過すると解決していくことがあります。しかし、いくら条件が良くても動かないケースもあり、そういった案件については代執行や今回のモデル事業で検討した財産管理人制度なども検討して空家対策を進めていきたいと考えています。

委員：

- 区分所有長屋については、課題が多いように思うが八尾市としての対策はどうしているのか。

事務局：

- 区分所有長屋については、特措法では、全部空家にならないと対象となっておりません。八尾市では条例において区分所有長屋の空家を法定外空家等と規定しており指導の対象としているので応急措置を行うこともできます。また、長屋の場合で隣の方が購入されて解決したケースもあり、隣に声掛けするなどの措置をとることもあります。

委員：

- 区分所有長屋特有の課題を所有者に対して啓発するような事業を進めて欲しい。

委員：

- 特定空家のリストを見ると木造の建物ばかりとなっている。他市ではマンションの代執行のニュースを見た。八尾市で鉄骨造の建物が問題となっている事例はあるのか。

事務局：

- 特定空家等として指導対象となっている建物については、建築年次も古く木造が多い。鉄骨造の特定空家等については現状把握していません。工場等の調査も行ったが、やはり評点で 100 点を超える物件で鉄骨造のものはありませんでした。

た。

委員：

- 判定表の内容についての質問。建物によっては判定表では評価がしにくいものもあると思うが、すべてがこの判定表に収まるのか。

事務局：

- 空家の評点の付け方については、国のガイドラインに沿って作成しています。

委員：

- 資料4の18件のうち勧告対象を8件に絞っているが、全てを勧告の対象としてもいいのではないか。

事務局：

- 市場価値のあるものについては、任意での売却等に誘導したいと考えています。また、特定空家等の中には建物の老朽化は激しいが、敷地が広く建物が倒壊しても周囲に影響がないものもあります。勧告により住宅用地の特例措置を除外しても動きが見込めない案件もあり対象を絞っています。

委員：

- この資料だけでは、これまでの交渉の経緯等は不明であるが、交渉の滞っているものについては、積極的に勧告の対象として進めて行って欲しい。また、資料の作り方についても工夫して欲しい。

委員：

- 資料に過去の交渉内容や接道条件、通学路の有無などの記載が必要ではないか。

委員：

- 物件の借地等の権利関係やこれまでの経緯などの情報は資料に加えた方がいいと思う。

事務局：

- 資料の内容については、委員の意見も参考にして次回以降の資料の掲載事項を検討します。

田中委員（市長）：

- 行政として空家対策をしっかりと行うよう現場にも発破をかけているところであるが昨年は非常に自然災害が多く、空家の担当課が耐震化の業務の所管課でもあるため、コンクリートブロックの対応等もあり十分な対策が取れなかったと感じている。以前の調査で八尾市に空家を寄付したいとの意向を示している方もおられるが対応できていないと聞いている。今後、空家対策を進めるよう頑張りますのでよろしくお願いいたします。

委員：

- 以前に固定資産税の課税通知の送付時に空家の啓発を行うことと聞いていたがその他の啓発も含めて進捗状況はどうか。

事務局：

- 空家等の対策費用については、政策的な部分が多くあり、今回統一地方選挙を控えているために6月以降の補正予算で組まれることとなります。予算化に向けて頑張らせて頂きます。

(3) その他

事務局：

- 建築士会から2種類の冊子を寄贈いただいたので各委員に配布します。
- 市のホームページに住宅総合サイトを立ち上げ、その中で住宅関連の「Q&A」を設ける予定。配布の案に対する意見を平成31年3月8日（金）までに回答して下さい。

3 閉会