

令和7年度守口市空家等対策協議会

日時:令和7年11月19日

開会:午前10時00分

○会長 それでは、定刻となりましたので、令和7年度守口市空家等対策協議会を開催いたします。

まず、本日の出席者数について、事務局から御報告をお願いいたします。

○事務局 本日の出席状況でございますが、委員10名の御出席をいただいております。

○会長 ありがとうございます。ただいま事務局から報告がありましたとおり、守口市空家等対策協議会条例第5条第2項の規定に基づき、本会議は成立しておりますことを御報告いたします。

次に、本日の会議録署名委員についてですが、山口委員及び里崎委員をお願いしたいと存じます。どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、事務局より配付資料の確認をお願いいたします。

○事務局 本日の配布資料は9種類でございます。

資料1 本日の次第

資料2 本協議会の出席者名簿

資料3 配席表

資料4 「最近の空家を取り巻く社会情勢」

資料5 「守口市における空家に対する取組」

資料6 「懸案となっている空家」

資料7①「守口市空家等対策計画〔中間見直し改訂版〕(素案)」

資料7②「改訂版中間見直し内容抜粋」

資料8「判定表(素案)」

以上でございます。不足資料等がございましたら、事務局までお申しつけください。

○会長 ありがとうございます。委員の皆様、資料等の不足等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次第に沿って議事を進めてまいります。

まず、新たな委員について、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局 今年度の守口市議会役員人選に伴い、市議会議員から選出されている委員3名が変更となりましたので、新たに委嘱された委員を御紹介いたします。

市議会議員の由井龍一郎委員でございます。

○委員 由井でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 続きまして、山口真由美委員でございます。

○委員 山口真由美です。よろしくお願いいたします。

○事務局 続きまして、水原慶明委員でございます。

○委員 水原でございます。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の議題に入らせていただきます。

本日も皆様、お忙しい中、御参集いただきありがとうございます。本日も闊達な御意見を頂戴し、より良い空き家対策の推進につながるようお願い申し上げます。

それでは、まず議題1「最近の空家を取り巻く社会情勢」について、事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは説明させていただきます。私、守口市住宅まちづくり課の垣内と申します。よろしくお願いいたします。説明は着座にて失礼いたします。

それでは、議題1「最近の空家を取り巻く社会情勢」について説明いたします。

主に、国及び市の現状データに加え、令和5年の法改正により新たに位置づけられました「管理不全空家等」の認定について御説明いたします。

まず、こちらは空き家の現状及び推移について、令和7年2月に公表された国土交通省住宅局の資料でございます。令和5年の住宅・土地統計調査によりますと、空き家の総数は、この20年間で659万戸から900万戸へと、約1.4倍に増加しております。そのうち、空き家の種類別では「賃貸用・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、いわゆる「使用目的のない空き家」がございます。資料の棒グラフではピンク色の部分となりますが、これが2003年の212万戸から2023年の385万戸となり、この20年で約1.8倍に増加しております。また、この「使用目的のない空き家」については、「木造一戸建」が最も多い状況となっております。

次に、先ほどの「使用目的のない空き家」の内訳のデータでございます。割合では一戸建てが7割以上を占めており、その中でも「木造の一戸建」(240万戸)が最も多くなっております。また、資料下部の四角囲みの欄にありますとおり、「使用目的のない空き家」(売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家)については、4分の3以上が昭和55年以前、建築基準法における新耐震基準以前に建設された建物となっております。

続きまして、空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係、及び所有者の年齢データに関するデータでございます。

空き家の取得経緯については相続によるものが55%と最も多く、また、所有者の約3割が1時間を超える遠隔地に居住されているという結果となっております。さらに、空き家を所有する世帯の家計を支える方の約6割強が65歳以上の高齢者となっております。

次に、空き家にしておく理由と利活用上の課題に関するデータでございます。空き家にしておく理由としては、共通の課題として「物置として必要である」とする回答が最も多く、その他にも、労力や手間をかけてまで利活用する必要性を感じていないことや、改修費用の負担が大きいことなどが挙げられております。解体しない理由としては、「解体費用をかけたくない」という回答が最も多く、次いで「更地にしても使い道がない」といった理由が挙げられております。一方、実際に売却や賃貸を検討している所有者からは、売却・賃貸を進める上での課題として、「買手・借手が少ないこと」、「住宅の老朽化」、「設備や建具の古さ」などが挙げられております。これらのデータを整理いたしますと、全国的に空き家の総数は増加しており、その種別としては特に木造一戸建ての割合が最も多い状況となっております。また、その4分の3以上が昭和55年以前の旧耐震基準で建設された住宅であることから、利活用を進めるためには一定の耐震改修等が必要となる場合が多いと考えられます。加えて、空き家を所有する世帯の家計を支える方の6割以上が65歳以上の高齢者であることから、旧耐震の古い建物であることによる利活用上の課題に加え、所有者の高齢化による労力面の負担や費用面の問題なども、空き家として残される理由や利活用が進まない要因となっている状況でございます。これら全国の空き家の状況を踏まえた上で、続いて守口市の現状について御説明いたします。今回、令和5年の住宅・土地統計調査のデータが新たに公表されたことから、中間見直し改訂版に掲載しているグラフについてもデータを差し替えております。本日は、その抜粋資料を基に御説明いたします。こちらは、住宅総数、空き家数及び空き家率の推移を示したものでございます。本市の空き家の現状につきましては、令和5年のデータで、住宅総数が80,980戸、空き家数が13,820戸、空き家率が17.1%となっております。推移を見ますと、住宅総数、空き家数及び空き家率のいずれも増加傾向となっております。先ほど全国の状況として、空き家数がこの20年間で約1.8倍に増加したと説明いたしましたが、守口市においては、同じく平成15年から令和5年までの20年間で、空き家数は約1.35倍に増加しております。

こちらは、国及び大阪府と本市の空き家率を比較したものでございます。令和5年時点における本市の空き家率は17.1%となっております。平成10年以降の住宅・土地統計調査における全国平均、大阪府平均、本市の空き家率の推移を見ますと、本市の空き家率は、平成15年の大阪府を除き、いずれの時点においても全国平均及び大阪府平均を上回っております。また、近年の傾向としては、大阪府の空き家率の増加幅が縮小しているのに対し、全国及び本市では増加幅が拡大している状況となっております。なお、本市の空き家率は17.

1%であり、全国平均の13.8%と比較しても高い水準にあることが、このデータから読み取ることができます。続きまして、近隣市との空き家率の比較でございます。令和5年の空き家率を近隣市と比較しますと、本市の空き家率は17.1%で最も高い値となっております。次いで、隣接する門真市が17.0%、その次が門真市と隣接する四條畷市の15.5%となっております。この近隣7市の空き家率の平均は14.3%となっており、先ほど御説明しました全国の空き家率13.8%と比較すると、0.5ポイント高い割合となっております。次に、本市の潜在的空き家の割合についてでございます。ここでいう「潜在的空き家」とは、65歳以上の高齢者のみで構成される世帯を指しております。本市の潜在的空き家の割合は、平成30年の17.2%から令和5年には18.9%へと増加しております。また、国勢調査における本市の高齢者単身世帯数についても増加傾向にあり、潜在的空き家については、今後も増加傾向が続くことが予想されます。これらのデータから、全国及び本市において空き家の数と割合は確実に増加しており、加えて高齢者のみの世帯も増加している状況が見て取れます。このような状況の中で、適切に管理されていない空き家の増加が社会問題となっていることから、令和5年12月には、いわゆる特定空家になる前段階の「管理が不十分な空き家」である管理不全空家等に対する認定制度や、勧告を受けた場合に固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される仕組みなどを盛り込んだ法改正が施行されました。これにより、空き家の所有者に対しては、空き家の適正な管理がこれまで以上に求められる状況となっております。

前回の空家等対策協議会においても御説明いたしました、今回の法改正により「管理不全空家等」が新たに位置づけられました。これを踏まえ、本市ではこれまで主に特定空家等への対応を中心に取り組んでまいりましたが、今後は特定空家となる前の段階から適切な空き家管理の確保を図るため、「管理不全空家等」の認定を中心とした対応へと取り組んでまいりたいと考えております。そのため、国が示すガイドラインや近隣市町村の判断基準等も参考にしながら、本市においても新たに「管理不全空家等」の認定に向けた取組を進めてまいります。改めまして、「管理不全空家等」とは、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により新たに位置づけられたもので、適切な管理が行われていないことにより、「そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態」と認められる空き家を指します。この管理不全空家等に対しては、法に基づく指導や勧告を行うことが可能となっております。また、勧告に至った物件につきましては、特定空家等に対する勧告と同様に、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることとなります。この制度により、特定空家等となる前の段階から空き家の所有者に対して法に基づく指導を行うことが可能となり、適正な空き家管理の確保につながることを期待されております。次に、管理不全空家等の判断の参考基準についてでございます。国が作成したガイドラインでは、これまで特定空家等の判断基準として示されていた「保安上危険である状態」「衛生上有害となるおそれのある状態」「景観を損なっている状態」「周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態」という4つの観点について、「特定空家等の状態」に加え、新たに「管理不全空家等の状態」の具体例が示されております。今後は、管理が不十分な空き家等について、本市の判断基準としてこれまで用いてきた特定空家等に対する措置の判定表を活用し、新たな点数設定を行うことで「管理不全空家等」の判定を実施してまいります。また、従来の特定空家等の認定と同様に、基本的には市の判断により管理不全空家等の認定を行うことといたしますが、個別事情等により必要と認められる場合には、本協議会において御意見を伺うなど、総合的に判断していくケースも想定しております。以上、簡単ではございますが、議題1「最近の空家を取り巻く社会情勢」についての説明とさせていただきます。

○会長 ありがとうございます。ただいまの御説明につきまして、御意見や御質問はございませんか。

○委員 統計についてお伺いします。統計データと実態の関係について、2点お聞きしたいと思います。

まず1点目ですが、守口市では、今回示された住宅・土地統計調査以外に市独自で調査を実施しているもの、あるいはそれに類するデータがあるのかどうかについてお聞きしたいと思います。

2点目ですが、住宅・土地統計調査はサンプル調査であるため、実態とどの程度一致しているのか分かりにくい面があるとも言われています。市の担当として、この数値は体感的に実態と合っていると感じておられるのか、その点について。

○事務局 市独自のデータとしましては、「守口市人口推計報告」という形で、別の部署が守口市の人口動向について推計を行っている資料がございます。この推計においても、今後高齢化率は一定程度上昇していくという見込みとなっております。一方で住宅・土地統計調査につきましては、おっしゃるとおりサンプル調査であるため、実態とどの程度一致しているのかについては、我々としてもマッチしているとは言い切れない部分があるのが正直なところですよ。

そのため、こうした点を補完する目的で、来年度に市内の実態調査を実施することを計画しております。そこで得られた実態に近いデータを基に、次期計画の検討に反映していきたいと考えております。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。

○会長 ありがとうございます。サンプル調査ということですので、体感としては、やはり多少のずれはあるのではないかなという認識でしょうか。

○事務局 はい。我々としても、やや大き目の数字が出ているのではないかなという認識を持っております。

○会長 ありがとうございます。それでは、ほかにかがででしょうか。

○委員 先ほどの委員のご発言に関連して、実態調査をするとのこと説明がありましたが、この調査にはおおよそどの程度の期間を要するものなんでしょうか。その点について教えていただきたいと思っております。

と申しますのも、やはりこの「17.1%」という数字だけが独り歩きしてしまうのも問題だと思いますし、守口市内のどの地域に空き家が多いのかといった分布状況が分からなければまちづくりの検討も難しいのではないかと考えます。そのため、調査の実施に向けては、必要な予算についても含め、しっかりと要望していきたいと考えております。

○会長 ありがとうございます。事務局、いかがでしょうか。

○事務局 調査期間につきましては、概ね1年間をかけて実施する予定としております。委託を予定している事業者にはヒアリングしたところ、対象件数が多いため、実際に現地を確認しながら調査を進める場合、約1年程度の期間が必要になるとのことでした。そのため、来年度に実態調査を実施し、そこで得られた数値を基に、その後の計画策定に反映させていきたいと考えております。

○会長 ありがとうございます。

○事務局 また、委員がおっしゃるとおり、地域によって状況の差があると私も感じております。例えば駅前周辺であれば、空き家であっても比較的早く更新や活用が進む傾向がありますが、駅から少し離れた地域では更新が進みにくいといった実態があるのではないかと考えています。こうした地域差を踏まえ、今後は施策の進め方についても地域の状況に応じて検討するなど、よりきめ細かな対応ができるよう配慮していきたいと考えております。

○会長 ありがとうございます。

○委員 昨年、改正空家特措法が施行され、管理不全空家の位置づけが新たに設けられましたが、それ以外にも「利活用促進区域」を定めることが示されていたと思っております。守口市では、この点についてどのように考えておられるのかお伺いします。

また、守口市では既に立地適正化計画を策定され、居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定されていると思います。そうであれば、居住誘導区域外にどの程度の空き家が存在するのかなという点も重要になるのではないのでしょうか。極論を申し上げれば、そうした区域外の住宅は、将来的には整理していくという考え方もあり得ると思います。

私自身、他の自治体で空き家の利活用に関する委員を務めておりますが、地方では、例えば伝統産業を残すエリアや都市機能を集中させるエリアなど、地域ごとの役割を明確にしながら議論が進められている事例も多くあります。守口市の場合、状況は異なると思いますが、既に立地適正化計画で都市機能や居住の誘導区域が示されているのであれば、そうした視点も踏まえて検討していく必要があるのではないかと考えます。

国としても、インフラの維持管理の観点から、都市をコンパクトにしていく方向性を示しており、水道や下水道な

どのインフラについても効率的に維持していく必要があるとされています。そうした中で、誘導区域外の空き家については、実態をしっかりと把握し、場合によっては市が関与して整理するなどの対応も検討していく必要があるのではないのでしょうか。

地方では、所有者が対応できず、国庫帰属制度を利用したいという相談も多く見られます。守口市においても、そうした空き家がどの程度存在するのか把握しておくことが重要だと思います。

資料では空き家数が1万数千戸という数字が示されていますが、駅前など利便性の高い地域では、売却や活用が比較的進みやすいと考えられます。一方で、それ以外の地域については状況が異なる可能性もあります。

また、空き家の流通を進める上では、地籍調査の進捗も関係してくると思います。市のホームページを確認したところ、守口市では地籍調査がまだ未着手となっていたと記憶しています。道路と民地の境界を明確にするなど、基礎的な調査を進めることで、空き家の所有者の把握や利害関係者の整理にもつながるのではないかと考えます。

○会長 そうですね。ご意見は承りました。

○事務局 地籍調査につきましては、相当な予算を要する事業でありまして、現状としてはなかなか着手が難しい状況です。

○委員 国が測量費の半分程度を補助する制度がありますよね。

○事務局 そうした補助制度はございますが、実施には一定の体制整備も必要になります。現在は、個別の事業を進める中で必要に応じて境界の確認等を行っている状況です。

○委員 もちろん個別事業の中で行うことも大切ですが、それに加えて、可能であれば地籍調査として計画的に進めていくことも必要だと思います。予算の確保や担当部署の体制づくりも含めて検討していただきたいと思います。不動産の流通という観点から見ても、境界がはっきりしていないと売買が進みにくいという問題があります。隣接地の同意が得られない場合など、手続きが煩雑になることも多く、測量費用もかかります。そのため、流通を促進するためにも、地籍調査による境界確定は重要だと考えます。なお、大阪府全体でも地籍調査の進捗は約1割程度と聞いています。守口市の状況は分かりませんが、ぜひ検討していただきたいと思います。ちなみに、佐賀県では約99%まで進んでいると聞いており、自治体によって進捗に大きな差があるのが現状です。また、立地適正化計画との関係についても少し確認させてください。居住誘導区域の範囲についてですが

○委員 守口市は市域全体が立地適正化区域です。

○会長 都市機能誘導区域については、駅前を拠点として設定されていますね。

○委員 なるほど、そういう形ですか。

○委員 はい、そのようになっています。

○会長 都市圏の自治体では、居住誘導区域を市域全体としている例も多いですね。

○委員 商業施設などの拠点となるエリアについては、ある程度設定されていましたよね。

○事務局 はい。守口駅や大日駅周辺を中心に、一定の範囲を拠点として設定している形になっています。

○委員 住宅関係の制度の中でも、そこは居住誘導区域に含まれているという理解でよろしいでしょうか。

○委員 はい、そのとおりです。

○委員 それであれば問題はないと思います。そうすると、資料にある約1万3千戸の空き家については、市域全体を対象として対応していく必要があるということになりますね。

○会長 ただ、今ご指摘いただいたように、地域によって状況は異なりますので、密度や地域特性などを踏まえ、ある程度メリハリをつけた対応も必要になるかと思えます。

○事務局 そうですね。例えば地籍調査を進める場合でも、空き家が比較的集中している地域から着手するなど、一定の優先順位を付けて進めていくことも考えられると思います。その点も含めて検討していきたいと考えております。

○委員 立地適正化計画を策定されたのは少し前になると思いますが、今回の改正空家特措法では「利活用促進区域」を設定することも求められています。そのエリア設定についても、改めて検討する必要があるのではないのでしょうか。

ただ、この点はどの自治体でも難しい問題で、実際に他の市町村でも議論が難航していると聞いています。

○会長 土地の活用については、やはり優先順位の整理が重要になってきますね。

○委員 地籍調査についてですが、私も以前議会で質問をさせていただいたことがあります。その際、当時の副市長から、守口市として全く実施していないわけではないという説明がありました。ただ、さまざまな事情もあり、なかなか進んでいないという説明だったと記憶しています。

現在の状況がどの程度なのか、改めて資料をお示しいただければと思います。

○事務局 承知しました。

○会長 お願いいたします。地籍調査については、この委員会でもこれまで何度かご指摘をいただいている事項であり、進捗が難しい要因の一つになっているのではないかと思います。全域での実施は難しいとしても、先ほどのご意見のとおり、優先順位を付けながら進めていくことも一つの方法かもしれません。

○委員 境界明示については、第三者が立ち会う制度もありますので、必ずしも地主本人が立ち会わなくても手続きを進めることができる仕組みになっています。第三者が立ち会い、関係者で確認する形で進める制度で、もう10年ほど前からあったと思います。

○委員 いわゆる筆界確定制度のことですね。

○委員 はい、筆界特定制度ですね。そうした制度を活用すれば、市が本気で取り組めば道路の境界明示なども進められると思います。場合によっては、1年もかからずに進めることも可能ではないかと思います。

○会長 そういった制度の情報も参考にしながら、今後検討を進めていただければと思います。

○事務局 はい。

○委員 ところで、利活用促進区域についてですが、住宅に関して特に設定する予定はないのでしょうか。

○会長 場合によっては、立地との関係も考える必要がありますね。

○委員 あれは主に地方の話ではないでしょうか。

○会長 確かに地方部での議論が多い制度ではありますが。

○委員 都市部ではあまり関係がないのではないかと思います。

○会長 ただ、立地条件や交通計画、その他の都市計画との関係もありますので、空き家対策だけを単独で考えるのではなく、市のさまざまな計画と整合を図りながら検討していくことが重要だと思います。

他の自治体では、公共施設の再配置計画と合わせて検討したり、小学校の統廃合などの議論と関連づけながら空き家対策を進めている事例もあります。そうした点も参考にしながら、空き家だけを切り離して考えるのではなく、市のさまざまな計画と重ね合わせながら議論していければと思います。

ほかにご意見等はございますか。

○委員 少し確認したいのですが、管理不全空家はどの程度あると想定されているのでしょうか。

○事務局 正確な数値ではなく、あくまで感覚的な部分も含まれますが、市民の方からの通報や相談をきっかけとして、現地確認を行っているケースが多くあります。その中には空き家であるものも多く含まれており、空家法上の空き家として、管理不全となる可能性があるものについては、今年度の状況から見ますと、全体の約10%程度ではないかと考えております。

○委員 そうすると、1,300件程度はありそうですね。

○事務局 その可能性はあると思います。

○事務局 今回、管理不全空家の指標となる点数表についてもご覧いただこうと考えておりますが、まず市としてどの程度を管理不全空家として認定していくのかという点が課題になると思います。

点数表に基づいて機械的に判定していくと、かなりの件数が該当する可能性もありますが、そこまで広く認定する

ことは現時点では考えておりません。市民からの苦情や、衛生面・安全面で問題がある、またはそのおそれが高いものなどを中心に、まずは認定を行っていくことを想定しており、私のイメージとしては、当面は10件程度以下から対応していくことを考えております。

○委員 実はその点は後ほどお聞きしようと思っていました。フローチャートの部分を見ますと、端緒が「市民からの苦情等」となっており、市が独自に調査を行うという流れが示されていなかったもので、その点はどう考えておられるのかと聞いていたところでした。

今のお話ですと、現時点では市独自の調査をフローに加える予定はないという理解でよろしいでしょうか。

○事務局 はい、現時点ではそのように考えております。ただし、これまでの実績を申し上げますと、特定空家についてはこれまでに14件認定していますが、その前段階として寄せられる相談や通報の多くは、指導や助言の段階で一定程度解決しているケースが大半です。

改善が見られない場合に初めて判定表に基づく評価を行う形になりますが、判定に至る前の段階で、担当者の対応により約9割程度は解決しているという実態もあります。そのため、現在の対応の流れが大きく変わるものではないと考えております。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。皆様からご意見をいただいているところではありますが、この後も議題がございますので、次の議題に進めさせていただきたいと思っております。

それでは議題2つ目、「これまでの守口市における空家に対する取組について」

○事務局 住宅まちづくり課の上田です。着座にて説明させていただきます。議題2「これまでの守口市における空家の取組」についてご説明いたします。平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法が成立したことを受け、本市では平成29年度に第1期となる「守口市空家等対策計画」を策定しました。その後、平成30年度には空家バンクを開始するとともに、全日本不動産協会および大阪府宅地建物取引業協会と連携協定を締結しました。計画期間の5年を経て、令和4年度には現行の「守口市空家等対策計画」の改訂版を策定しております。また、令和5年には空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正が行われ、同年6月に公布、12月に施行されました。その後の取組として、令和6年度には守口市空き家セミナー相談会を開催しております。さらに今年度には、新たにNPO法人大阪府空き家相談センターと空家等対策に関する協定を締結しました。今回の協議会では、こうした法改正等を踏まえ、現行計画である「守口市空家等対策計画〔中間見直し改訂版〕(素案)」についてご提示させていただいております。次のスライドは、令和7年1月18日に開催した守口市空き家セミナー相談会の様子です。当日は12名の参加があり、全日本不動産協会の講師に加え、大阪司法書士会にもご参加いただきました。また、個別相談会も併せて実施し、有意義な相談会となりました。続いてのスライドは、令和7年7月8日に実施した、NPO法人大阪府空き家相談センターとの連携協定の締結式の様子です。同センターは、現在、国土交通省の令和7年度空き家対策関連事業に採択されており、本市と連携して「終活診断チャート」を活用した空き家発生未然防止事業を進めております。今後の予定ですが、来年度には次期計画の改訂に向けて、市内の実態調査を実施する予定です。その後、令和9年度には実態調査の結果を基に次期計画の策定業務を行い、令和10年度には第3期となる次期「守口市空家等対策計画」の改訂版を公表したいと考えております。続きまして、これまでの特定空家に対する措置状況について、スライドを用いてご説明いたします。こちらのスライドをご確認ください。

これまで本市において特定空家に認定した件数を、各年度ごとにまとめた表でございまして、令和3年度から令和5年度にかけて、計14件の空き家を特定空家として認定しております。

そのうち、令和3年度に認定した3件、令和4年度に認定した8件、令和5年度に認定した2件の計13件につきましては、本日時点で既に除却等の措置が完了しております。なお、令和5年度に認定した1件については、現在のところ措置が完了していません。こちらにつきましては、次の議題3「懸案となっている空家」において詳細をご説明いたします。次に、これまで認定した特定空家14件の状況をまとめた一覧表でございまして、赤色で示

しておりますNo. 1からNo. 13までの13件が措置完了の物件であり、白色で示しておりますNo. 14の1件が、現在も措置が完了していない物件となります。措置が完了した13件のうち、No. 10を除く12件は除却されており、No. 10については補修により改善が図られております。

まず、措置が完了した物件について、簡単にご報告いたします。なお、No. 1からNo. 11につきましては、前回の協議会において既に措置完了の物件として報告しておりますので、今回は説明を省略いたします。それでは、No. 12およびNo. 13、その他の物件3件についてご報告し、No. 14の案件につきましては議題3にて説明いたします。まず、No. 12についてです。当該物件は、令和6年1月15日に特定空家として認定し、令和6年1月から令和6年10月まで、空家法に基づく助言・指導を実施しました。指導の理由は、屋根瓦の脱落・飛散や塀の倒壊のおそれがあったためであり、屋根瓦の撤去または補修、並びに倒壊のおそれがある塀の撤去または補修について指導を行いました。その結果、補修ではなく、令和7年4月に所有者により当該空き家が解体され、安全な状態となったことを確認しております。

次に、No. 13の空き家です。こちらは令和6年1月15日に特定空家と認定し、令和6年1月から令和6年8月まで、空家法に基づく助言・指導を実施しました。指導理由は、屋根瓦が脱落・飛散するおそれがあったためであり、屋根瓦の撤去または補修について指導を行いました。その結果、前の物件と同様に補修ではなく、令和6年10月に所有者により当該空き家が解体されました。次に、こちらは特定空家に認定された案件ではありませんが、過去の協議会でご議論いただいた大枝北町の共同住宅です。通学路にも面しており、市民の関心も高く、多くのご意見をいただいた案件でしたが、空家法第12条に基づく助言を実施した結果、令和7年3月に所有者による解体が行われ、安全な状態となっております。以上、守口市における空き家に対する取組内容について報告いたしました。

○会長 ありがとうございます。ただいまのご説明につきまして、報告ということですが、ご意見やご質問はございますか。着実に解決が進んでいるという点で、非常に素晴らしい取組だと思います。助言・指導によって解体まで進んでいるのは大きいですね。

○委員 解体された跡地には、何か新しい建物が建つ予定などはあるのでしょうか。

○事務局 はい。概要書が提出されているものもあり、今後建築が予定されている案件もございます。

○会長 それは素晴らしいですね。

○委員 土地としての価値も出てきますよね。

○委員 このような案件であれば、不動産事業者としても扱いやすいと思います。

○会長 そうですね。

○事務局 本日もご紹介したのは一部ですが、このほかにも助言の段階で対応が進んでいる案件がいくつかあります。ただ、1件対応するためにはかなりの労力が必要で、現地訪問を何十回も行うこともあります。

○会長 助言・指導も、かなり繰り返し行った結果ということですね。

○事務局 はい。長期間にわたって対応しているケースが多いです。

○委員 素晴らしい取組ですね。

○会長 1件の案件について、解体などの解決に至るまでには、おおよそどの程度の期間がかかるのでしょうか。

○事務局 案件にもよりますが、今回のようなケースでは5年程度かかっています。

○委員 これは少し複雑な案件でしたよね。共有関係が複雑になっていたと聞いています。

○会長 戸建て住宅の場合は、どの程度の期間がかかるものなのでしょうか

○事務局 所有者の状況や考え方によって大きく異なり、解決までの期間にはかなり差があります。

○事務局 案件の状況はそれぞれ異なり、土地所有者と建物所有者が別である場合など、さまざまな権利関係が関係してきます。そのため、比較的スムーズに進むケースもあれば、今回のように解決まで5年程度かかるケースもあります。

○会長 どうぞ。

○委員 この5年かかった案件についてですが、これまで指導や助言を繰り返され、最終的に解体に至ったとのことですが、解決に至った決め手となるような指導や取組はあったのでしょうか。例えば、こうした対応が効果的だったのではないかとといった点について、何か把握されていることはありますか。

○事務局 恐らくですが、この物件については敷地内の樹木が大きく伸びており、歩行者の方から多くの通報が寄せられていました。その都度、所有者の方へ状況をお伝えしていたのですが、市役所から繰り返し連絡が入ることもあり、結果として対応いただけたのではないかと考えています。

○委員 なるほど。

○会長 例えば、所有者の方が代替わりされたなど、何か状況の変化があったということはあったのでしょうか。

○事務局 所有者の方は同じ方です。お願いをするたびにさまざまなやり取りはありましたが、何度もお願いを続けてきた結果、最終的に対応いただけたという状況です。

○会長 よろしいでしょうか。ご質問の趣旨はよく分かります。こうした案件に対して、どのようなアプローチが有効であったのかという点は、担当者の経験やスキルによる部分も大きいと思います。

今後、先ほどのご説明にもありましたように、管理不全空家が増えていく可能性もあり、対応件数も増えていくことが想定されます。その際、担当者が代わった場合でも対応が引き継げるよう、マニュアルの整備や、効果的な対応方法の蓄積があるとよいのではないかと思います。1件ごとにゼロから対応するのは大変なご苦労があると思いますので、例えば今回のように何度も連絡を重ねることが有効であったという事例などを、今後の対応に生かしていただければと思います。

○委員 ただ、この案件については税収面でも改善があったのではないのでしょうか。

○会長 そうですね。今後、跡地が活用されれば、さらに効果も期待できますね。

○委員 以前は住宅用地特例で固定資産税が6分の1になっていたと思いますので、その点でも変化があったと思います。

○事務局 そうですね。

○委員 それが6倍になっていますからね。更地価格になりますので。

○会長 そうですよ。ありがとうございます。非常に熱心に取り組んでいただいているというご報告でしたが、先ほどからご指摘いただいているとおり、まだまだ空き家対策が必要な面もあるかと思います。議題も続きますので、続いて議題3「懸案となっている空家」について、事務局よりご説明をお願いします。

○事務局 それでは説明させていただきます。資料6「懸案となっている空家」、スライドをご覧ください。こちらは、令和5年度に特定空家に認定し、現在まで措置が完了していない物件について報告するものです。本件は、令和6年度の協議会において報告したNo. 14の特定空家です。建物は長屋で、それぞれ別の方が所有しており、当初は2軒のうち1軒のみが特定空家等に該当する状況であると報告しておりました。その際、協議会において、隣接する建物も含めて特定空家等として認定すべきではないかのご意見をいただき、隣接する建物の所有者にも状況を説明するようご指摘を受けました。

これを踏まえ、市において隣接する建物所有者に対し建物の状態を説明するとともに、協議を行い、隣接建物も含めて早期に安全な状態となるよう指導を行いながら経過を確認しておりました。

そのような状況の中、令和7年6月18日に現場確認を行ったところ、No. 14の建物に「リフォームを行う予定である」旨の貼り紙が掲示されていることを確認しました。この貼り紙を受け、所有者へ連絡し、どのような工事を予定しているのかヒアリングを行いました。改修を予定しているものの、工事内容については建築業者に任せており、所有者自身は詳細を把握していないとの回答でした。

ヒアリングから約1か月後の令和7年7月29日時点では、当該建築物の2面に単管足場が設置され、シートが掛けられた状態となっていました。

その後、令和7年7月31日に、No. 14に隣接する建物を管理している業者から市へ連絡があり、No. 14の所有者とやり取りを行っているものの話がまとまっていない状況であり、数日後には解体を行う予定であるとの報告

がありました。その後、当該建物は解体されました。

これらの建物は長屋であったため、隣接建物の解体後、No. 14の建物については2階の界壁がなくなり、道路に面した2階部分が大きく傾斜するなど、建物の危険性がさらに高まった状態となりました。このような状況を受け、市は速やかにNo. 14の所有者へ連絡を取り、除却等の措置を実施するよう強く指導を行いました。しかし、所有者からは改修する予定であり、直ちに作業を行う考えはないとの回答がありました。

市としては、通行人等に危険が及ぶ可能性があるかと判断し、行政代執行を行う可能性もある状況となったため、事後報告にはなりますが、所有者に対し勧告や命令、行政代執行の手続について説明を行いました。その上で、令和7年8月29日付で、空家等対策の推進に関する特別措置法第22条第2項の規定に基づき、措置期限を令和7年9月30日とする勧告を実施しました。

こちらは、勧告内容と所有者への対応履歴をまとめたものです。勧告内容としては、改修する場合には判定表に基づき評価点が100点未満となる状態まで改善すること、また改修を行わない場合には建築物を除却するとともに、除却に伴い発生する内部の残置物や敷地内に残されている動産等を措置期限までに搬出し、適切に処分することとしました。

勧告後、措置期限を経過した後も所有者と複数回協議を行い、一定の説明を尽くしましたが、所有者は市の指導や勧告に納得しておらず、建物の状態は11月の現時点においても、隣接長屋解体後の状態から変化がありません。

建物の2階部分が、いつどのような形で崩落するかは予測できない状況であり、市としては危険な状態であると判断しております。

こちらは、所有者の主張を整理したものです。所有者は、このような状態となった後も、勧告の措置内容とは異なる改修を年内を目途に実施すると主張しています。改修内容については明確ではなく、建設会社に任せているとの説明にとどまっています。市としては、工程表や建設会社との工事請負契約書など、具体的な実施計画の提出を求めています。現時点では提出されていません。また、命令から行政代執行に至った場合の費用請求等についても時間をかけて説明しましたが、所有者からは「年内に改修する予定であり、そのような法的処分は到底承服できない」との主張が示されています。さらに、隣接する長屋の解体工事の影響により現在の状態になったとして、隣接建物の解体業者を相手に訴訟を行う考えであるとの主張もされています。そのため、証拠保全のために自らの建物は現状のまま残す必要があるとも述べています。しかしながら、弁護士への相談や裁判所への申立てなど、具体的な行動は現時点では確認されていません。このように、勧告内容に納得されていない一方で、改修すると述べながら証拠保全のため現状を維持するとの説明もされており、主張に一貫性が見られない状況であることから、市としても対応に苦慮しているところです。

こうした状況を踏まえ、市としては本協議会において御意見をいただいた上で、次の手続として命令の事前通知を行い、空家等対策の推進に関する特別措置法第22条第3項に基づく命令へ進むことを検討しています。併せて、行政代執行法第3条第1項に基づく戒告を行い、それでもなお措置が履行されない場合には、空家等対策の推進に関する特別措置法第22条第9項に基づく行政代執行へと手続を進めざるを得ないと考えています。なお、行政代執行を実施する場合であっても工事入札の手続が必要となるため、仮に実施する場合には令和8年3月上旬頃の着手になるものと想定しています。以上、簡単ではございますが、「懸案となっている空家」についての説明とさせていただきます。

- 会長 ありがとうございます。先ほど、さまざまな対応の結果、良い形で解決した事例のご報告もありましたが、このような案件もあるということです。この件につきまして、御意見、御質問等はございますでしょうか。
- 委員 勧告する場合は、判定表による基準値が100点未満になることとされていますが、この内容で勧告文書を作成されているということでしょうか。
- 事務局 はい、そうです。
- 委員 要するに、勧告の内容についてはガイドライン上、明確に示すこととされていると思います。今回の内容

が「明確」と言えるのかという点について少し気になりました。少なくとも、どの部分をどのように改修するのか、場所の指定などを行った上で勧告する必要があるのではないかと思うのですが、その点についてはいかがでしょうか。

○事務局 当該所有者とは、勧告を実施する前の段階で複数回直接お会いしてお話をしていました。しかし、所有者自身が改修の具体的な内容を把握していないという状況で、こちらにも十分な説明がなされていませんでした。所有者としては「年内には何らかの形で適切な状態にする」という趣旨の主張をされており、具体的な内容は示されないままでした。そのため、本来であれば勧告の措置内容として「除却すること」のみを記載することも検討しましたが、相手方の主張も一定踏まえた形にする必要があると考え、このような書き方としたものです。また、所有者から「どのような状態になれば勧告の対象から外れるのか」という質問もありましたので、その際の説明として、判定表に基づき100点未満となる状態まで改善することが必要であるとお伝えしていました。そうした経緯もあり、このような記載としたところですが、委員がおっしゃるように、より具体的に記載する方法が望ましいという点は、そのとおりだと考えています。

○委員 先ほど写真を見せていただきましたが、あの状態を具体的に書くとなると、確かに非常に難しいのだらうと思いました。

○会長 どこを直すのかという点を具体的に示すのは、確かに難しい面がありますね。ちなみに今回の勧告は、守口市では初めての事例になりますか。

○事務局 はい、初めてです。

○会長 そうですね。恐らく第1号の事例になるかと思います。次の事例が生じた場合の参考として申し上げますと、他市の事例では、例えば傷んでいる理由の部分で「外壁」や「梁」など具体的に指摘されている箇所について、「当該部分を改修すること」といった形で記載しているケースがあります。

その上で、危険な状態を解消することといった書き方をしていることが多く、「100点未満」といった表現まで記載している例は、あまり見かけない印象です。例えば、「外壁や梁等の損傷部分を改修し、危険な状態を解消すること」といった形で、損傷理由と対応措置を対応させて記載している自治体が多いように思います。今後、同様の事例が出てきた場合には、改めてご相談いただきながら、勧告文書の書きぶりについて検討していただければと思います。

○委員 やはり、手続に沿って粛々と進めていくしかないのではないのでしょうか。あの状態では修繕は難しいように思いますし、屋根についても、修繕するより解体したほうが費用面でも安く済むのではないかと思います。

○事務局 はい。

○会長 単管足場を設置したのは、所有者の方が業者に依頼されたということなのではないでしょうか。

○事務局 業者に正式に依頼したというよりも、知り合いに頼んで設置してもらったと聞いています。

○会長 一応、改修しようとする意思は示しているという理解でよろしいですか。

○事務局 はい、そのように聞いています。

○委員 どの業者に依頼しているのかといったことは、教えてもらえていないのでしょうか。

○事務局 そうですね。知り合いを通じて対応しているという説明のみで、具体的な業者名などは示されていません。

○委員 実際に工事が進んでいるのかどうかも、はっきりしないということですね。

○事務局 そうですね。足場の設置や、内部の廃材を一部撤去するなどの動きは見られました。また、建築関係者と思われる方と現場でお会いしたこともあります。ただ、その後どのように工事を進めていくのかといった具体的な内容については、現時点では把握できていない状況です。そのため、所有者に対しては、改修を行うのであれば早急を実施するよう求めるとともに、このまま対応が進まない場合には次の手続に進む可能性があることについても、現地で改めて伝えています。

○委員 少し別の観点になりますが、今回の案件について、予算措置はどのように考えておられるのでしょうか。

本会議での予算成立も含めて、どの程度見込んでいるのですか。

○事務局 今回、12月補正予算として計上を予定している額は、現時点では約300万円程度を想定しています。

○委員 分かりました。

○委員 あとは、国からの補助が受けられるかどうかの確認も必要ですね。

○会長 ほかにいかがでしょうか。市としては、命令や行政代執行も視野に入れて進めていくということですが。

○委員 仮に屋根が崩れて通行人に被害が出た場合、市が逆に責任を問われる可能性もありますので、期限をしっかりと定めて手続を進め、費用回収についても適切に対応していただきたいと思います。

○事務局 はい。命令文書等へ移るときには全て措置期限を決めてますし、それ以外にもやはり所有者に対しては常に連絡をしたり早く動いてもらうよう、そこは指導をずっと続けてはいますので、それは今後もやっていくところではあります。

○委員 今、さまざまな委員からご意見がありましたが、「倒壊した場合どうするのか」という点について申し上げます。私ども消防としても、地域の安心・安全を担う行政機関として、解体寸前のような状況で苦情があった場合には対応を検討します。実際に、今まさに倒壊して人命に危険が及ぶおそれがある場合には、現地に出向き、最小限度の倒壊防止措置を講じることはあります。しかしながら、空き家はあくまで個人の財産であるため、正当な理由なく行政が介入することはできません。そうした中で、解体の時期について専門家が判断し、「このままでは崩壊するため、直ちに解体が必要である」といった助言があれば、行政としても動きやすくなるのではないかと思います。消防としては、災害が発生している場合や、このままでは直ちに倒壊するおそれがあるなど、緊急の安全確保が必要な状況でなければ、なかなか対応に踏み出せないのが実情です。そうした点について、専門的な助言があれば、行政としてもより対応しやすくなるのではないかと考えています。

○会長 ありがとうございます。まさにおっしゃるとおりだと思います。専門家から「これ以上改修の余地がない」といった、いわば第三者的なお墨付きのような判断があれば、仮に所有者から訴えられるなどの事態が生じた場合にも、行政側が対応するうえで有用ではないかと思います。いわゆるインスペクションといった形で、「この建物は改修しても困難である」といった判定を、どこかの機関に依頼されているのでしょうか。

○事務局 住宅まちづくり課には、応急危険度判定士や建築士の資格を持つ建築職員がおりますので、私どもも含め複数名で現場を確認しております。その際、所有者にも直接説明を行い、「構造体として、これ以上改修することは現実的ではない」といった旨をお伝えしています。ただし、「いつ倒壊するか」という点については、資格を有する者であっても正確に予測することは難しいのが実情です。所有者の方は、できるだけ道路側に倒れないよう、2階の壁を内側に引っ張る措置をしたとおっしゃっていましたが、実際にどのような形で倒壊するかは断定できません。2階部分だけであれば内側に倒れる可能性も考えられますが、1階部分が非常に脆弱であると判断される状況であり、その点については建築士資格を持つ複数の職員で現地確認を行っています。なお、現時点では他の機関に判定を依頼することは考えておりません。

○会長 ありがとうございます。そうですね、誰が見ても危険な状態であるという点は、確かにそのとおりだと思います。既にさまざまな機関と連携されているとのことですし、例えば事業者や空き家相談センターの中にも有資格者がおられると思います。ここであまり費用をかけるのもどうかとは思いますが、連携している機関の中で、これは市の判断だけではなく客観的に見ても改修が困難であるといった趣旨の書面を残しておくことが必要であれば、そうした対応も検討されてもよいのではないかと思います。いずれにしても、市としてやるべき手続を十分に行ったうえでの代執行であるという点については、しっかりと整理しておくことが重要ではないかと思います。

○委員 その代執行を行う場合、この協議会で決定しなければならないのでしょうか。

○会長 いえ、そうではありません。

○委員 この協議会で決めなくても、役所の判断で実施できるのですか。

- 事務局 はい、そのとおりです。
- 委員 既に特定空家に該当しているということですね。
- 事務局 特定空家であれば、手続きを進めていくことは可能です。ただ、今回は本市として初めてのケースであるので市へのアドバイスとなります。
- 委員 アドバイスということですね。
- 事務局 はい。ここで決定するというものではなく、皆様からご意見をいただく趣旨でございます。
- 委員 やはり早めに判断して対応したほうがよいのではないのでしょうか。あの状態を見ると、どう見ても危険だと思えます。
- 事務局 はい。本日は皆様からご意見をいただくため、議題として挙げさせていただきました。
- 会長 今のご指摘のとおり、この協議会はアドバイスを行う場ですので、市が進めているスケジュールについて、特段異存はなく妥当であるという形でお返しする、という整理でよろしいでしょうか。
- 事務局 はい。
- 委員 例えば、代執行を行う場合には、予算の確保や一般競争入札などの手続きが必要となり、どうしても時間がかかるのではないのでしょうか。もし本当に危険な状態であれば、そうした手続きをしている間にも危険が高まるのではないかと感じます。
- 会長 そうなると、緊急代執行や略式代執行といった対応を検討する必要がありますね。
- 事務局 はい。法律上、緊急代執行という手段もあります。ただ、現時点ではまだ建物自体は建っている状態でしたので、まずは通常の手続きを踏んで進めていくという判断をしています。今後さらに危険性が高まれば、緊急対応も検討することになります。
- 委員 そうなれば、緊急で対応せざるを得ないですよ。予算がないからできないという問題ではないようにも思いますが。
- 委員 そうですね。そのくらいの緊急性があるようにも感じます。
- 委員 市として、こうした場合に対応できる予備費のようなものはないのでしょうか。市民としては、そうした対応ができる仕組みがあるのではないかと思うところです。
- 委員 それは専決処分に対応できるものなののでしょうか。
- 事務局 この案件については、8月から既に4か月が経過しています。市としては、できる限り手続きをしっかりと踏んだうえで対応していきたいという考えがあります。
- 委員 最終的な責任は市長に及ぶことになると思います。何かあった場合には、市長判断で進めるという考え方もあるのではないのでしょうか。
- 委員 ただ、今回のように緊急性がある場合の対応について、今後の対策として一定の流れを整理しておく必要があるのではないかと思います。
- 委員 もし事故が起きた場合の責任を考えると、むしろそちらのほうが怖いですよ。
- 委員 やはり、ルールをきちんと整理して適正に対応することが重要だと思います。
- 委員 危険性のあるものについては、優先的に対応するというのが一般的な考え方ではないのでしょうか。
- 会長 そうですね。今回は代執行ということですので、手順をしっかりと踏んで進めていただく必要があると思います。
- 事務局 はい。さまざまなリスクが考えられますので、その点は慎重に手続きを進めていく必要があると考えています。
- 委員 よろしく申し上げます。

○会長 実際、他市の事例では、略式代執行であれば2、3か月程度で実施される場合もあります。ただ、初めての勧告で、これほど重大な案件が代執行まで進むというケースはあまり多くありません。今回の一連の対応が終了した後のことと思いますが、どこに課題があったのか、次に同様のケースがあった場合にもう少し改善できる点はなかったのかといった振り返りを行い、今後に備えていただくことが重要ではないかと思います。もちろん、同様の事案が起らないことが望ましいのですが、ぜひ検討していただきたいと思います。

○委員 空き家は2030年には30%程度まで増えるとも言われています。人口動態を見ても、その傾向は明らかです。今後は、空き家の代執行に対応するための予算についても、あらかじめ確保しておく必要があるのではないのでしょうか。

○会長 本当にそうだと思います。

○委員 実際に起こる可能性は十分にあります。

○会長 極端な話ですが、建築時に供託金を求めるような制度があってもよいのではないかと思うほどです。そこまでの将来リスクも見据えて住宅を所有していただかないと、行政としても対応が難しくなります。

○委員 対策が必要ですね。

○会長 ほかにご意見やお気づきの点はございませんでしょうか。

○委員 そうですね。私自身、このような協議会に参加させていただくようになってから、日常生活の中でも建物をよく見るようになりました。最近、守口市内でも空き家が増えてきているという実感があります。建物自体は鉄骨造で、手入れをすればまだ見えそうに見えるものでも、草木が生い茂っていたり、人の気配が感じられなかったりする建物があります。そうした状況を見ると、近隣にお住まいの方は大変だろうと感じます。専門的なことは分かりませんが、一般市民としての感覚でしかありませんが、空き家が少しずつ増えているように感じています。

○会長 ありがとうございます。実際に生活されている中でも空き家の増加を感じておられるとのことで、やはり着実に増えてきているということだと思います。そうした状況を踏まえると、行政としての対応の重要性も今後ますます高まってくるものと思います。ありがとうございます。それでは、「懸案となっている空家」につきましては、事務局の提案のとおり進めていただくということで、本協議会としてもその方向でお願いしたいと思います。今後の対応は大変かと思いますが、よろしく願いいたします。続きまして、4つ目の議題である「守口市空家等対策計画〔中間見直し改訂版〕」につきましては、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、「守口市空家等対策計画〔中間見直し改訂版〕(素案)」について説明いたします。現在、本市では令和5年4月に策定した同計画に基づき、市内の空き家対策を進めておりますが、令和5年12月に空家法の大幅な改正が行われ、空き家等に対する措置の内容が大きく変更されました。この法改正に伴い新たな制度が創設されたことから、その基本的な活用方針を盛り込みつつ、制度内容を現行計画に追記するものです。なお、現行計画からの変更・追記部分については、黄色のマーカー及び枠線で示しております。主な改訂内容につきましては、資料7②を御覧ください。説明の途中で資料7①の計画本文や資料8の判定表も参照いただく予定ですので、適宜御覧いただきますようお願いいたします。それでは、資料7②を御覧ください。今回の改訂内容は大きく4点ございます。

1点目は、空家法改正(令和5年6月公布、同年12月施行)に伴う条番号の整理です。2点目は、令和5年度住宅・土地統計調査及び守口市人口推計報告書に基づくデータの差し替えです。

3点目は、「管理不全空家等」の位置付けの追加です。

4点目は、その他の文言整理となっております。

今回の中間見直しは、計画期間中における時点修正としての追記が中心となります。詳細な分析や大きな方針の見直しにつきましては、来年度、令和8年度に実施予定の守口市内の空き家実態調査の結果を踏まえ、さらに翌年の令和9年度に新たな計画策定に着手する予定です。その際には、本協議会において委員の皆様から

御意見をいただきながら、第3期計画として本格的な検討を進めていくことを予定しております。このため、本日は事前にお送りしております「計画素案」のうち、大きな追記部分である「管理不全空家等の認定」について、主に説明させていただきます。それでは、資料7①を御覧ください。本計画の22ページから25ページにかけて、新たに「管理不全空家等」に関する取組内容を追加しております。

計画22ページの「空家等に対する措置に係る作業フロー」を御覧ください。こちらは、基本的には従前の特定空家に認定する前段階と同様のフローとなっております。まず、相談を受けた後、調査を行い、指導・助言へと進みます。その後、改善が見られない場合には、ページ下部の点線の枠内の段階へ移行します。この段階で判定表を使用し、今回新たに追加された「管理不全空家等」、「特定空家等」、または「いずれにも該当しない」の3つの区分に判定することとなります。判定表につきましては、資料8を御覧ください。従前の判定表に「管理不全空家等」の区分を追加したものであり、判定項目自体の変更はございません。管理不全空家等の基準値は40点以上100点未満とし、特定空家等は従来どおり100点以上としております。今回、管理不全空家等の基準値を40点以上100点未満とした理由につきましては、管理不全状態の空き家が特定空家へと悪化することを未然に防ぐ、いわゆる予防保全の観点によるものです。他市町村の取組状況も参考にしつつ、適正な管理状態へ改善するまでの現実的な対応期間等を踏まえ、特定空家の基準値の40%程度の段階から指導を開始することが適切であると判断し、本市として40点を一つの基準としたものです。続きまして、資料7①の計画23ページを御覧ください。こちらは「管理不全空家等に対する措置に係る作業フロー」を示しております。管理不全空家等に認定された場合には、このフローに基づき指導を行い、勧告に至った場合には、特定空家の勧告と同様に固定資産税の住宅用地特例の適用から除外されることとなります。また、24ページから25ページにかけては、判断基準や指導、勧告の内容について、特定空家の認定手続に準じた形で整理しております。次に、少し飛びまして35ページ及び36ページを御覧ください。こちらでは、今回の法改正に伴う追記内容について、第11章として新たに整理しております。最後にまとめとなりますが、従来は特定空家への対応を中心に取り組んできましたが、今後は法改正の趣旨を踏まえ、特定空家となる前の段階から適切な空き家管理を確保するという予防保全の考え方にに基づき、「管理不全空家等」の認定を中心とした対応へと重点を移していきたいと考えております。以上、簡単ではございますが、議題④「空家等対策計画の改訂」についての説明とさせていただきます。

○会長 ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、御意見や御質問がございましたらお願いいたします。

○委員 この判定表自体は、従前から変更はないという理解でよろしいでしょうか。また、例えば大阪府内の他市町村における管理不全空家の認定基準は、40点としているところが多いのでしょうか。仮に他市町村が50点や60点程度としている場合、本市が40点とすると、認定件数がかかなり増えるのではないかと感じます。

○事務局 その点につきましては、私どもも一定懸念しているところです。そこで、大阪府内43市町村における管理不全空家の認定基準について調査を行いました。空家法が令和5年に改正されたことを受け、各市町村で制度運用が始まっているところです。本日お配りしている資料には含まれておりませんが、43市町村の状況を整理したところ、資料上で緑色で示している自治体が、本市と同様に40点を基準としているところです。その他の自治体では、独自の判定表を用いたり、50点や60点と設定しているところ、また特定空家の基準を200点とし、管理不全空家を100点とするなど、独自の基準を設けている例も見られます。この点については、国のガイドラインにも、地域の実情に応じて各自治体が判断基準を設定することができる旨が示されています。本市の場合、市域の多くが住宅地であるという特性も踏まえ、特段独自の基準を設けず、他市の状況も参考にしながら、従前の判定表を基本とした40点という基準で運用することが適当であると判断したものです。

○会長 今の御指摘のとおり、40点とすると件数が増えるのではないかと懸念があるかと思いますが、その点についてはいかがでしょうか。

○事務局 管理不全空家に認定する流れについてですが、計画22ページの作業フローを改めて御覧いただきたいと思っております。点数のみで判断すると、40点に達する案件は一定数あるのではないかと認識はございます。

ただし、実際には判定に至る前の段階で、指導や助言を行うことにより解決している案件も多数あります。そのため、そうした対応を行ったうえでも改善が見られない場合に、管理不全空家として認定することを想定しております。

そこで、今年度市に通報や相談があった新たな案件のうち、仮に改善が見られなかった場合に管理不全空家に該当するかどうかという観点で、試行的に判定を行った物件が2件ございます。本日はその例を御覧いただき、イメージをつかんでいただければと思います。

まず1件目は、今年度相談があった案件で、敷地内の立木が繁茂し、道路上に張り出している状態であること、また当該建物に居住者がいないと見られることから通報があったものです。この案件について判定を行うと、40点程度となる結果でした。

ただし、点数の付け方によって多少の差はありますが、当該物件は道路に面しており、歩行者の通行に影響を及ぼしているといった個別の要因が評価の対象となっています。

○事務局 この案件につきましては、相談内容として、敷地内の立木の繁茂に加え、建物の庇が落下している状況が確認されていました。これを資料8の判定表に基づき評価すると、まず建物部分については、敷地内における状況であり、周辺への悪影響や危険性、切迫性は特に高くないと判断しましたが、庇が脱落している状態であることから40点を付しております。また、立木については道路側に一部張り出している状況ではあるものの、周辺状況を踏まえると、直ちに通行を著しく妨げるような切迫した危険性は認められないと判断し、25点としております。以上を合計すると、40点と25点で計65点となります。なお、この点数は、判定表における満点4, 180点に対する評価として整理しているものです。判定表では、切迫性の程度に応じて点数を2倍するなどの仕組みがあるため、満点が4, 180点となっています。この大枝北町の案件については、仮に改善が見られない場合には、管理不全空家等として認定される可能性があると考えています。

また、別の事例として、立木が道路側へ張り出していることのみを理由に通報があった案件もあります。この場合も判定表に基づき評価を行いました。歩行者の通行に影響を及ぼす可能性があるとして25点を付したものの、特段の危険性は認められなかったことから、この25点のみの評価となりました。そのため、このケースでは管理不全空家として認定するには至らないと考えられます。実際には、立木の繁茂などに関する相談は比較的多く寄せられておりますが、このように判定を行うと、管理不全空家には該当しない案件も一定数あると考えています。

○事務局 なお、こうした判定に至る前の段階で、まず所有者に対して指導や助言を行います。その結果、改善されるケースも多いため、仮に改善されなかった場合に点数評価を行うとこのような結果になるというイメージです。そのため、制度の導入によって管理不全空家の件数が一気に増加するという想定は、現時点ではしていません。

○会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

○委員 この判定表の基準点については、40点が適切との説明でしたが、運用していく中で点数の基準を変更することは可能なのでしょうか。

○事務局 変更することは可能です。判定表の基準点については市で定めることができますので、この判定表を必ず使用しなければならないというものではありません。必要に応じて見直すことは可能です。

○委員 先ほど、大阪府内43市町村のうち8市が40点を基準としているとの説明がありました。守口市は空き家率も高いことから、管理不全空家が多く出てくるのではないかと思います。基準点を低く設定すると、該当件数が増える可能性もあるのではないのでしょうか。事前に指導・助言を行うとの説明でしたが、それでも40点という基準は少し低いのではないかと感じます。40点とした理由についてお聞かせいただけますか。

○事務局 40点という基準については、特定の計算に基づいて算出したものではありません。まず、管理不全空家の判定を行っている自治体の状況を確認したところ、40点を基準としている自治体が比較的多かったという点があります。また、50点や60点が適切かどうかについては判断が難しい部分があり、各市の担当者と直接意

見交換を行った際にも、明確な基準があるわけではないという状況でした。その中で、大阪府が一つの目安として40点を示していたこともあり、一定数の自治体がこれに倣っている状況です。本市としてもこれらを参考にしながら検討しました。また、先ほど御説明したとおり、特定空家となる前の段階、すなわち特定空家の基準の4割程度の状態から所有者へ連絡し、指導や助言を行うことが適当ではないかと考えました。空き家の管理は原則として所有者が対応すべきものであり、改善に要する期間等も考慮すると、その程度の段階から働きかけを行うことが適切ではないかと判断したものです。なお、実際の運用の中で適当でないと判断される場合には、基準の見直しについても検討していきたいと考えています。

○委員 4割程度の段階から話をするとのことですが、指導・助言自体は40点に達する前からでも可能ではないでしょうか。40点に達すると勧告につながる可能性もあるため、話自体はそれ以前からできるのではないかと思います。

○事務局 そうですね。40点と判定する前の段階から指導・助言を行い、まずは改善を促します。そのうえで改善が見られない場合に判定を行い、40点に達した場合は管理不全空家として認定します。その後も引き続き指導を行い、それでも改善されない場合には勧告を行うという形で、段階を踏んで対応していきたいと考えています。

○委員 私としては、例えば一旦60点程度に設定し、運用状況を見ながら下げていくといった考え方もあるのではないかと思いますのですが、そのような検討はされましたか。

○事務局 管理不全空家の点数設定については、本市として十分な運用実績やノウハウがあるわけではありません。そのため、まずは大阪府の基準などを参考に、一般的な基準に沿った形で設定させていただいたところです。今後、運用を通じて経験を積みながら、社会情勢や課題に応じて見直しを検討していく必要があると考えています。また、勧告については行政指導に当たるものであり、発出に当たっては慎重な判断が求められます。そのため、勧告の段階に至る前に改めて状況を十分に確認し、必要に応じて追加の調査を行ったうえで指導していきたいと考えています。なお、40点という基準を設定していますが、それ以前の段階でも指導や助言を行うことは可能ですので、適切に対応していきたいと考えています。まずはスタートとして40点を基準とした、一般的な形での運用とさせていただいているところです。

○委員 私としても、点数を何点にすべきかという具体的な意見があるわけではありませんので、適切であるとの判断であれば、それで進めていただければと思います。ただ、勧告に従わない場合には住宅用地特例が解除されることとなりますので、その点も踏まえ、丁寧な指導・助言を行っていただきたいと思います。目的はあくまで所有者による適切な管理を促すことであり、住宅用地特例の解除そのものが目的化することのないよう、適切に対応していただければと思います。

○委員 先ほど、危険な空き家に対して助言や指導を行い、改善を促していくという流れについて御説明がありましたが、基本的には所有者がいて初めて対応が進むものだと思います。所有者が不明となっている空き家については、どのような対策を考えておられるのでしょうか。

○事務局 まず、所有者については相続人も含めて調査を行います。それでもなお所有者が特定できない場合には、今回新たに設けられた財産管理制度を活用することが考えられます。これは、市も利害関係人の一人として財産管理人を選任し、当該物件の管理等に対応できる制度です。これまで本市で実施した実績はありませんが、そのような制度の活用も念頭に置きながら対応していきたいと考えています。

○委員 今後、高齢化が進む中で、そのような空き家も増えていくのではないかと思いますので、その点についても引き続き対応をお願いしたいと思います。

○委員 私は、この40点という基準は特に高過ぎるわけでも低過ぎるわけでもないのではないかと感じています。重要なのは、管理不全空家とならないよう、適宜助言を行っていく体制ではないかと思います。そうした助言を積極的に行うことが、結果として空き家対策につながるのではないのでしょうか。ただ、そのためには相応のマンパワー

も必要になると思いますし、体制づくりも重要になると思います。現在の体制のままに対応できるのか、それとも体制の強化が必要なのか、その点についてはどのようにお考えでしょうか。

○事務局 空き家対策は今後しっかり取り組んでいかなければならない分野であり、体制の拡充も必要になってくる事業であると考えています。高齢化の進行に伴い、空き家の増加は避けられない状況であり、安全・安心の観点からも空き家対策は重要です。また、空き家への対応に当たっては、例えば道路整備や保全地の整備、あるいは地籍の問題など、さまざまな要素が関係してくる場合もあります。そのため、総合的な取組として進めていくためにも、体制づくりについては今後しっかり検討していく必要があると考えています。

○委員 ぜひそのような観点から、体制づくりに必要な予算や体制案についても議会に示していただき、協議できるようにしていただければと思います。

○会長 ありがとうございます。

○委員 先ほどの立木の事例について少し気になった点がありますので、25点の事例として示されていた写真についてお聞きします。写真を見ると、コーナー部分で立木が張り出しており、左側の視界が遮られているように見えます。車を運転する立場からすると、見通しが悪く危険ではないかと感じるのですが、そのような場合には危険であるという認定はされるのでしょうか。

○事務局 ケースによって判断することになります。例えば、公道に面しており、立木によって視界が悪くなっているような場合には、危険性があると判断することも考えられます。その場合は、この判定表の「悪影響の範囲」の項目において、影響の程度に応じて係数を掛ける形になります。状況が悪い場合には「2」と判断することもあり、その場合は点数が2倍となります。

今回の事例では、現地の状況を確認した結果、現時点ではそれほど危険性が高い状況ではないと判断し、係数は「1」としました。ただし、御指摘のように交通量が多い道路であったり、見通しが著しく悪い状況である場合には、「2」と判断することもあり、その場合は50点となり、管理不全空家に該当する可能性があります。

○委員 係数が「2」となっても、特定空家等にはならないということですね。このケースでは。

○事務局 はい、そのとおりです。

○委員 そこが少し気になりまして、そのような場合には、例えば行政代執行で立木を切ることを検討するのか、それとも道路部分が市道など公共のものであれば、道路管理の観点から対応するのかといったことになるのでしょうか。関係部署との連携はどのようにされていますか。

○事務局 御指摘のようなケースについては、道路を所管する部署と連携して対応しています。具体的には、当該道路が認定道路である場合には、まず道路管理を担当する道路公園課に状況を報告しています。そのうえで、道路にはみ出している部分について対応が可能であれば、剪定等を行っていただくこともあります。

このように、案件があれば随時情報共有を行いながら対応しており、道路公園課と連携して進める体制をとっています。また、道路公園課から所有者に対して指導を行う場合もあります。

○委員 分かりました。ありがとうございます。

○会長 他市でも同様の事例がありました。その際は、道路管理者である市の担当部局に加え、警察にも立ち会っていただきました。角地で見通しが悪く危険な状況であったため、一旦伐採を行ったと聞いています。伐採した枝については敷地内に置く形とし、処分までは行わず敷地内に入れる対応をとったとのことで、私自身も現地を確認したことがあります。このように、道路に影響が及ぶ場合には、道路部局や警察と連携して対応している事例もあります。御指摘のとおり、このまま立木が成長すると危険性が高まる可能性もありますので、空き家対策の部署だけで対応が難しい場合には、他部局との連携をしっかりと図りながら進めていただければと思います。

今回の御提案では、管理不全空家の基準を40点とするということでした。この点数が高いのか低いのかは判断が難しいところですが、例えば最初に60点程度で設定し、その後50点、40点と見直していくという考え方もあるかもしれません。一方で、40点からさらに引き上げるというのは、見直しの際にはなかなか難しい面もあるので

はないかと思います。ただ、市として40点という基準を設定されたということは、対応件数が増える可能性も踏まえたうえで、予防的な取組を積極的に進めていこうという意思の表れでもあるのではないかと受け止めています。皆様から御意見もいただきましたが、40点という基準には一定の妥当性があるのではないかと感じています。

○委員 現場の担当者がその基準で対応できるということであれば、それでよいのではないかと思います。

○会長 そうですね。実際に対応される現場の方にとっては、40点という基準はなかなか大変な面もあると思います。

○委員 対応は大変になるとは思いますが、その分、基準を高く設定しておいたほうが運用としては楽になる面もあるとは思いますが。

○会長 例えば極端に80点に設定すれば対象は少なくなるかもしれませんが、それでは本来の目的とは違ってくるので、なかなか難しいところですね。この40点という基準は、ある意味でチャレンジングな設定とも言えるかもしれません。他市でも同様の基準を採用しているところが多いということでしたので、各自治体が空き家対策に熱心に取り組んでいることがうかがえます。守口市としても、この40点という基準を示した以上は、空き家対策にしっかり力を入れていくということになると思いますので、この制度を十分に活用していただければと思います。

○委員 守口市は高齢者の割合が高いので、空き家になる割合もかなり高くなるのではないかと思います。

○会長 そうですね。

○委員 例えば2030年頃には高齢化率が30%程度になる可能性もあります。そうすると、空き家問題はかなり深刻になるのではないかと思います。人員体制も含めてしっかり対応していかないと、大きな問題になるのではないのでしょうか。

○会長 先ほど体制の話もありましたが、もちろん予算の問題もありますが、人員やマンパワーの確保についてもしっかり要望していただく必要があるのではないかと思います。他部局との兼ね合いもあるとは思いますが、重要な分野だと思います。

○委員 実際、夫婦で住んでいて、おじさんが先に亡くなり、その後おばあさんが亡くなると空き家になるケースが多いですね。そういう状況を調べると、かなり多いのではないかと思います。

○委員 そうですね。

○会長 単身高齢女性の世帯なども多いですね。先ほど、空き家の予備軍についても御説明がありましたが、もう少し細かく分析していくと、さらに具体的な数字が見えてくるのではないかと思います。少し話題は変わりますが、冒頭で「相談を受けてから対応するのか」という入口の部分について、私も少し気になっているところがあります。現状では相談ベースでの対応が中心になると思いますが、来年度に全戸調査を実施することも検討されているとのことでしたので、その結果を踏まえて対応が進められるのではないかと思います。その際には、例えばA・B・C・Dといったように段階的な評価を行うことも考えられるのではないかと期待しています。その中で、特に状態の悪いものについては、相談を待つだけでなく、市のほうから働きかけていくような対応も検討していただければと思います。今回の制度では、相談を入口として対応する形になっていると思いますが、次の10年間の計画を検討する際には、この入口の在り方についても見直しが必要ではないかと思います。つまり、相談を待つ形だけでなく、市側からも積極的に動く仕組みを検討する余地があるのではないかとこの点です。この点については、ぜひ今後の検討課題としていただければと思います。少し本題から外れた話になりましたが、ほかに何かございますでしょうか。お気づきの点があれば、全体を通してでも結構です。

○委員 今回の中間見直し改訂版についてですが、実際に公表されるのはおおよそいつ頃になるのでしょうか。資料には第3期計画が10年を見据えて策定されると記載されていますが、それを踏まえた今回の見直し版は、いつ頃決定される予定なのか教えてください。

○事務局 本日の協議会終了後、パブリックコメントを1月から2月頃に実施する予定としています。そこでいただいた御意見を踏まえ、事務局において必要な修正を行います。

その後、来年度の初め頃に改めて協議会を開催し、修正内容について報告させていただいたうえで、公表したいと考えています。

○会長 ありがとうございます。

○委員 スケジュールとは少し関係ないのですが、先ほどお話しされていた35ページの「空家等活用促進協議区域の設定」についてです。現時点では設定の予定はないとのことですが、守口市では空き家の発生率が比較的高い状況にあると思います。また、高齢者の方にとっては、都市農園のようなものは必要ではないかと思います。例えば蒲生4丁目で、細い家屋が密集していたところを一部取り壊して都市農園にしたプロジェクトがありますが、結構人気があると聞いています。お年寄りや近所の方が利用されているようです。ですから、全てを住宅地として考えるのではなく、今後は空き家が増えて、いわゆるスポンジ化が進む可能性もありますので、都市計画の中で、ポケット農園のような小規模な農園を設けられるような仕組みを考えてみてはどうかと思います。特に高齢者が多い地域では、そのような空間があることで、野菜づくりなどを通じて元気にもなりますし、地域の交流にもつながると思います。守口市は全域が住宅地という都市計画になっていますが、例えば守口大根を植えるといった本格的な農業でなくても、趣味的な農園として利用できるポケット農園のようなものができればよいのではないかと思います。空き家が多い地域については、どうしても集中している場所もありますので、場合によっては取り壊して、そうした用途に転換するという考え方もあるのではないのでしょうか。市が本気で取り組めば、都市計画も含めていろいろと変更できると思います。

○会長 はい。可能です。

○委員 ですから、そうしたことも一度検討してみてもよいのではないかと思います。仮に空き家率が30%程度になるとすると、かなりの住宅を取り壊さなければならない状況にもなります。将来的にスポンジ化したまちなになってしまう可能性もありますので、その対策として検討する価値はあるのではないのでしょうか。せっかく空家等対策特別措置法の改正でこうした仕組みも示されているわけですし、蒲生の事例では、比較的高い賃料で貸すこともできると聞いています。

○会長 そうなんですか。

○委員 借りたいという人もいるようですし、土地を持っている地主の方にとっても、取り壊した土地をまとめて有効活用できれば面白い取組になるのではないかと思います。

○委員 おっしゃるとおり、まちづくりの観点から見ても、市域全域が住宅地であるべきかという点、私も必ずしもそうではないと思います。市のほうでも、我々議会の議員の間でも意見はさまざまで、まちづくりのビジョンについては、現状では十分整理されていない部分もあります。特に体育館の問題では特別委員会も設置されていますが、やはり今後のまちづくりについては、市行政としっかり議論していく必要があると考えています。

○委員 更地にしたところについては、農園として活用していただくのがよいのではないかと思います。

○会長 そうですね。駐車場にするばかりでもないでしょうし。

○委員 実際、アメリカではデトロイトやシカゴで同様の取組が行われました。人口が半減する中で都市農園が整備され、食育などにも活用され、まちの再生につながった事例もあります。結果として、再び人口が増えてきている地域もあると聞いていますので、そうした取組も大事ではないかと思います。更地のまま放置されるよりも、仮に建売住宅が建てられても、また空き家が増える可能性があります。それであれば、農園として活用していただくほうがよいのではないのでしょうか。行政が土地を引き取って、ポケットパークやポケット農園として整備する、市民農園のような形にするのも一つの方法ではないかと思います。あまり不動産業者に売却して建売住宅ばかりになってしまうと、将来的にまた空き家が増える可能性もありますので、促進区域とそうでない区域を分けて考える必要もあるのではないかと思います。

○会長 その点についてもぜひ研究していただければと思います。生産緑地についても、さまざまな活用ができるようになっていますし、先ほどのアメリカの事例については、私も10年ほど前に関心を持って調査に行きました。

ランドバンクの仕組みは、各地で導入できればよいのではないかと感じました。

○委員 そうですね。ランドバンクのような仕組みを設けて、行政が土地を引き取ることも一つの方法だと思います。高齢者の方などは土地の処分に困っているケースも多いので、行政が引き取る仕組みがあればよいのではないかと思います。私は、空き家再生公社のようなものをつくるべきではないかと、国土交通省にも業界団体を通じて提案しています。実現すれば面白い取組になると思いますが、公社の設立はなかなか難しく、人口30万人以上の都市でないと制度的に設置が難しいという話もあります。一部の自治体では、固定資産税評価額を基準に土地を引き取る仕組みを検討しているところもあり、減税のような形で対応しながら都市計画を見直していけば、非常に面白いまちづくりができるのではないかと議論もあります。ただ、行政が主体となると失敗するのではないかと懸念から、引き取りには慎重な意見もあります。しかし実際にアメリカではそのような取組が進められており、シカゴなどで実例があると聞いています。

○会長 はい。広島県では、県主導のランドバンクの取組があり、府中市や三原市などでも先進的に進められています。農園という形ではありませんが、土地を集約しながら次の活用につなげていく取組を行政が後押ししているので、私は面白い取組だと思って見えています。もし御興味がありましたら、いろいろ調査にも行きましたのでお話しできます。

○委員 昔は住宅供給公社がありましたよね。市でも市営住宅を整備していましたが、今度は買い取りや引き取りを行う空き家対策の公社をつくって、都市計画を再生していくということも考えられるのではないかと思います。

○会長 そうですね。神戸市では住宅供給公社と「こと・デザイン」が連携してランドバンクのモデル事業に選ばれましたが、そこに「空き助ながた」という団体も関わって、貸し農園の取組を進めておられます。かなり広がってきているようです。

○委員 貸し農園にすると、お年寄りには喜ばれると思いますよ。

○事務局 非常に人気があるそうです。ちなみに、1区画1メートル×3メートルで3,000円程度、駐車場1台分くらいの広さで貸しているところもあると聞いていますが、非常に人気で、複数区画借りる方も多いそうです。

○委員 最近クライנגルデンも結構人気があるようです。

○会長 昔はクライングルデンといえば、車で30分とか1時間くらい離れた場所に行くものが多かったですが、最近都市型のものもありますね。

○委員 都市型クライングルデンをやればよいと思います。例えば供給公社の古い住宅を活用して、高齢者の方が住みながら庭で作業ができるようにするなど、そういうことも考えられるのではないのでしょうか。

○会長 そうですね。健康寿命の延伸にもつながりますね。

○委員 クライングルデンやランドバンクのような取組は、行政としても検討していく必要があると思います。地元でも協力してくれるのではないのでしょうか。

○会長 はい。ただ、こうした取組は行政だけではなく、地元のNPOや地域の方が実際に動いてくれる組織がないと、なかなかうまくいかない面もあります。そうした担い手がいるかどうかを見ながら、可能であれば市民団体を育てていくことも必要だと思います。少し長い目で取り組んでいく必要があるかもしれません。

○委員 ドイツではクライングルデンを整備したり、新築の規制を行ったりしていて、空き家率は1%程度と聞いています。人口動態を見ながら規制をかけているようですが、日本でもそこまでできるかどうかですね。これだけ高齢化が進んでいる中で、どう対応していくのかという問題がありますので、先生方にも今後いろいろ御指導いただければと思います。

○会長 はい。本当にそうですね。ありがとうございました。

いろいろな御意見をいただきましたが、「こういうことができたらよいのに」と思いながら聞かせていただきました。それでは、中間見直しについてですが、本日御説明した内容について、現時点で特段の修正の御指摘はなかったという整理でよろしいでしょうか。

○事務局 パブリックコメントについては、市の規定で30日間の期間を確保する必要がありますので、その点だけ

確保できれば大丈夫です。目標としては、来年度初めに公表できればと考えておりますので、御意見をいただければと思います。

○会長 それでは、御意見をいただきながら計画の見直しを進めていくということで、本日お示したスケジュールを基本に進めさせていただきたいと思います。いただいた修正案の内容によっては、必要に応じて調整を行う場合もあるかと思いますが、その点も含めて進めていただくということでお願いしたいと思います。それでは、本日の議題は以上となります。最後に、事務局から何かございますでしょうか。

○事務局 それでは、閉会に当たりまして、事務局から一言御挨拶申し上げます。本日は、会長をはじめ委員の皆様方におかれましては、活発な御議論をいただき、誠にありがとうございました。増え続ける空き家への対応は、本市にとりましても非常に重要かつ喫緊の課題であると認識しております。皆様から頂戴いたしました御意見は、今後の施策の検討に当たり大変有意義なものとなりました。引き続き、本市の空き家等対策の推進に御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。本日は誠にありがとうございました。

閉会 午前11時59分