

会議の概要

1	会議名	令和3年度第1回 宝塚市空家等対策協議会
2	開催日時	令和3年 7月21日(水) 14:00~16:00
3	開催場所	宝塚市役所 本庁3階 3-3会議室
4	出席委員	委員10名(市長含む)(欠席2名) ※山崎市長は冒頭あいさつのみ参加。 WEB参加(ZOOM):8名 浅見会長、岡委員、山田委員、豊田委員、奥野委員、阪上委員 横山委員、廣田委員 現地参加(来庁):1名 橋本委員
5	傍聴者数	0名
6	公開の可否	公開
7	議題及び結果の概要	<p>《1 開会》 事務局から出席委員数及び宝塚市空家等対策協議会規則第6条第2項の規定による会議成立の報告と配布資料の確認。</p> <p>《2 委員交代の報告》 ・宝塚警察署 刑事生活安全官の山本委員に代わって同職の橋本委員が就任。 ・阪神北泉民局宝塚健康福祉事務所所長補佐の風見委員に代わって健康参事の廣田委員が就任。 ・宝塚市自治会連合会の須藤委員に代わって同所属の阪上委員が就任。</p> <p>《3 市長あいさつ》</p> <p>《4 報告事項》 <u>(1)「宝塚市空家等対策協議会規則・運営規定の一部改正について」報告</u> ⇒意見はありませんでした。</p> <p><u>(2) 令和2年度宝塚市空家対策事業報告</u> (委員) 相談解決件数の推移表において、平成30年は台風の影響で件数が多くなっているのであり、令和元年・令和2年は減っているという見方ではなく、例年と同様の件数だったという理解が正しいのではないのでしょうか。また、令和2年度の相談解決件数は69件となっており、解決割合が49%(69件/140件)であるが、翌年に解決したケースもあるのではないのでしょうか。翌年にどれくらい持ち越ししているのか、持ち越ししているとしたらどれくらいの期間持ち越しされているのか、何をもって解決したと言えるのかがこの表からはわかりません。</p> <p>(事務局) 年度中には71件解決しなかったが、翌年度以降に解決しているケースもあり、表として読み取れない部分です。解決基準は「所有者が対応したかどうか」としています。例えば、植栽は夏に繁茂しますが、冬になったら枯れます。しかし、枯れたからといって解決したとはしていません。</p>

(会長) 空き家バンクの在庫が現在 0 件である。どうかしていきたいですね。問い合わせの件数は最近どうですか。勢いはありますか。

(事務局) 今年度は直近ですと 3 件申込みがきています。広報誌や市内各所の広報板などで啓発を続けていきます。

(委員) 市街地の物件は流通にのると思いますので、空き家バンク物件のほとんどが西谷地域でしょうか。実態はどうですか。

(委員) 西谷地域だけということではなく、市街地の山手の難しい物件もあります。一般では流通しにくい物件が多いのは事実。直近だと花屋敷荘園、ふじガ丘、平井山荘の物件申込みがあります。

(委員) 相談受理件数は近隣の方からの通報の数なのか、それとも本人からの相談もあるのでしょうか。また、解決に向けての業務において、所有者と連絡がつかないケースや、所有者が入院しているケースがあるのではないのでしょうか。

(事務局) 相談受理件数は近隣の方からの通報数です。また、所有者と直接連絡できるケースは少ないです。所有者本人と連絡がつかない場合は、親族に確認する等の対応をしています。

(3) 令和 2 年度宝塚市内空家実態調査【結果報告】

(委員) 建物の老朽化の円グラフがありますが、その中で周辺に影響を与えている、景観に悪影響を及ぼしている物件がどれくらいありますか。

(事務局) この円グラフはあくまで建物自体の老朽化の件数をひろったものであります。周辺に影響を及ぼしている物件については、後ほどこちらでピックアップしている物件 11 件を紹介します。

(会長) 平成 30 年住宅・土地統計調査では宝塚市では何件空家があると出ていましたか。

(事務局) およそ 10,000 件です (正確には 11,620 件)。これはマンションの空き住戸も含まれます。今回実施した空家実態調査で全ての空家を把握したわけではなく、水道の閉栓を基にして把握した調査ですので、水道が開栓されている場合でも市民から見たら空家だという物件はあると思われます。

(会長) とはいえ、空家の件数をこの先も未確定にするのではなく、今回ここまで調査を行ったのですから、「宝塚市の空家件数は〇件です。」と言い切ってもいいのではないのでしょうか。

(委員) 推計空家率 3.07%、管理に問題がある空家率 0.96%。他の市町村の数値がわからないので何とも言えないが、この数値は比較的良い数値だと思うのですが。

(事務局) このような項目で数値を出している市町村は少ないと思います。人によってこの数値が多いか少ないかの評価は分かりますので、安易に少ないとは言えません。

(委員) 空家件数 1,425 件となっていますが、長屋はなぜ別途で表記されているのでしょうか。

(事務局) 長屋は空家の法律の対象外であるので、1,425 件の中に入れてしまうと数値的な混乱が生じます。ですが、長屋の相談も結構ありますので、調査する中で長屋の空き戸は何件あるのかを把握したところです。

(委員) 最近、若者が「空家を利用して勉強したい」という要望があります。貸してもいいよという空家はありますか。

(事務局) 貸し借りとなるとちゃんと契約しないといけない。もう少し円滑に利用できればいいとは思っています。過去に自治会と所有者の橋渡しをして空家を利用した実績はあるが、所有者が遠方に住んでいると、やり取りが非常に難しいことは実感しています。

(委員) GIS の空家分布図ですが、単純な空家分布図ではなく管理不全空家を抽出した分布図の方がいいのでは。DID (人口集中地区) データなども利用することでその地域で対策が考えやすくなる。

(事務局) 地域の評価にかかわるので、なかなか公には公表できないが一度作ってみます。

(4) 劣化度の高い空家リストの見直しについて

(委員) これらの空家について解決は目指しているのでしょうか。例えば相続で揉めているということで対応が終わったりしているのですか。市役所としては司法書士を紹介したり、植栽繁茂に対しては業者を紹介したりしているのですか。

(事務局) 紹介した 11 件は、空家になってからかなりの年数が経過しており、解決が難しいものばかりです。1 つずつ解決していくしかないのですが、解決できない様々なケースがあるので、それらを市としてどのように対応していくのかは常に追究しています。

(会長) 市役所職員が直接行くことで解決していないケースはないですか。第三者が行くことで解決に至ることもあるのではないかと。例えば、宅建業者がアドバイザーとして行くとか。

(委員) 所有者は心の中では何とかしたいと思っている。しかし高齢になってフットワークも重たくなりなかなか動けないのが事実です。会長のおっしゃるように第

三者を活用することで解決することがあるのではと感じます。

(委員) もう少し民間の力を使うことで事態は好転するのではないかと思います。

(委員) 宝梅3丁目の空家については私も知っています。宝梅3丁目付近には買い物するところがなく、買い物できる場所があればいいなと思います。このエリアは第一種低層専用地域であり、商売ができないというのもネックになっているのではないのでしょうか。

(会長) 他市ではニュータウンで第一種低層専用地域を外すことを検討している事例があるようです。しかし、違法駐車なども増えてしまう危険性があるので、住民の意見を聞きながら慎重にしないといけないようです。

(委員) 千里ニュータウンでは1/2までであれば店舗ありと地区計画を変更しています。将来子どもに家を継承していくにあたり、カフェやピアノ教室をできると利用の広がりができると思います。これは都市計画の問題ですが。

(事務局) 現在、都市計画マスタープランの更新、立地適正化計画を今年度末目指して策定中であります。環境を求めて住民が居住していることも受け止めないとはいけません。エリアマネジメントという要素も含めて考えないといけないので、先ほどおっしゃられた地区計画の変更は今後の検討課題であります。

(4) 宝塚市空家等対策計画の修正内容の報告

(委員) 空き家セミナーにこれほど多くの人に参加されていることに驚きました。他の市町村でこの参加者数は見たことがなく、遺品整理などピンポイントのテーマで実施したからなのでしょう。また、今回の計画の修正内容を聞いてみると、そこまでの変更はないと感じられました。メリハリが効いてなく、単に更新しましたという感じ。次にどういう手を打つのかという内容がありません。宝塚市独自の対策を考えているのか、このまま現状維持でいくのか、どういう姿勢なのでしょう。

(事務局) セミナーの集客については、広報だけでなく、自治会回覧も実施しました。空き家セミナーという漠然としたテーマではなく、遺品整理という具体的なテーマにしたことが集客数の結果に繋がったと推測されます。西谷のセミナーの30名については、コロナの影響もあり、定員30名だったので、満員御礼でありました。西谷地域では空き家セミナーの要望が大きいことがわかりました。市の計画策定に関する施策姿勢ですが、昨年度実態調査を実施して1,425件という数字を初めて掴めたので、これからどのような方向性で進めるかというところを今後考えていく段階です。どこに重点を置くかまでは詰め切れていません。今後特定空家を認定せざるを得ない状況になることもあるので、その時は協議会等を開いて対応していく必要があります。

(委員) 評価指標に「市内の空家数」があり、今後の空家数を減らすということですが、今後空き家が増えないように空き家になる可能性がある予備軍に対策を打っていくということなのか、あるいは管理不全の空家の数を減らすのかどちらですか。私としては、後者を評価指標にしてターゲットを絞った方がいいと思います。

(会長) 宝塚市では空家の数を議論するのではなく、管理不全の空家を増やさないようにどう対応していくかに重点を置いた方がいいかと思います。地味かもしれませんが、そちらの方が宝塚市には合っていると思います。

(事務局) 事務局でも議論している中で「第三者に被害を与えないためにどうするべきか」を重点に置いて話をしていました。計画策定当初に把握していた19件の管理不全の空家をどうするかを中心に検討してきました。

(会長) 当初の19件の管理不全空家も着実に減っているのです、それは宝塚市の努力の結果だと思います。

(事務局) 先ほどご提案いただいた評価指標の変更、その他計画のレイアウトについても庁内で再度議論します。最終案についてはその後報告します。次回の開催については改めて皆様に報告させていただきます。

(事務局) 本日の協議会は閉会させていただきます。ありがとうございました。