

## 会議の議事概要

1	会議名	令和3年度第2回 宝塚市空家等対策協議会
2	開催日時	令和3年 12月3日(金) 14:00~15:50
3	開催場所	宝塚市役所 本庁3階 特別会議室 (現地開催)
4	出席委員	委員11名(欠席1名(市長)) 浅見会長、岡委員、定岡委員、角松委員、山田委員、豊田委員、 奥野委員、阪上委員、横山委員、橋本委員(議事4のみ退席)、 廣田委員
5	傍聴者数	0名
6	公開の可否	公開(一部非公開)
7	議題及び結果の概要	<p>≪1 開会≫</p> <p>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を行った。 今回の議事録署名は奥野委員と阪上委員にお願いする。</p> <p>≪2 報告事項≫</p> <p><b>「空家実態調査結果における管理不十分空家の分析」報告</b></p> <p>事務局から、第1回協議会の際に「宝塚市の空家対策の方向性として、管理不十分な空家を増やさないことを計画に明記すべき。」とのご意見があったことから、空家実態調査における管理不十分な空家の分析結果を報告した。</p> <p>(質問事項)</p> <p>■<u>所有者自身で空家を管理できない場合の市の啓発とは。</u> ⇒市内在住所有者へは広報誌・市ホームページ等で啓発。 市外在住所有者へは固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封して啓発。</p> <p>■<u>市が空家管理の業者の紹介をする時どこを紹介しているか。</u> ⇒植栽繁茂の時はシルバー人材センターやあいあいパーク(農政課所管)。 空家バンクの案内の時は(一社)宅建協会阪神北支部。 その他の相談時はNPO法人空家相談センター。</p> <p>■<u>80年代90年代に開発された比較的新しい開発エリア(山手台等)に空家は多いのか。</u> ⇒空家の相談はほとんどなし。</p> <p>■<u>2戸1棟の長屋住宅で1戸が空家の場合は空家としてカウントされるのか。</u> ⇒空家等対策の推進に関する特別措置法上は空家としてカウントはされない。しかし、そのような物件でも通報があれば対応している。</p> <p>≪3 議事≫</p> <p><b>議事1. 宝塚市空家等対策計画の改訂について</b></p> <p>前回の計画から変更する箇所について事務局より委員に説明。</p>

改訂内容について異議がなかったので改訂を決定。

## 議事 2. 宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法事務処理要領の一部改正について

「特定空家等に対する措置」の指針（ガイドライン）の変更により、特定空家等の判断基準に「将来予見される場合」においても判断基準に含まれることになったことを説明。当市としてもそれに倣って、特定空家等の判断業務を実施していく。

⇒これについて委員より意見なし。

## 議事 3. 特定空家等の判断基準について

当市の特定空家等の判断基準において、「保安上危険」と「衛生上有害」の項目に将来予見される状態を点数化して判断することを加えた。また、「所有者に対して3回以上通知しているが、所有者から返答が無く、管理不全に関しても解決していない。（今後管理不全が悪化する予見性が高い）」場合に加点（判定点数×1.1）して判断したい旨を説明。

・「保安上危険」と「衛生上有害」の項目に予見性を含め点数化することについて  
⇒委員からは反対がなかったため、採用の了承を得た。

・3回以上通知して返答がない場合の加点要素について

⇒■3回通知する際の通知の間隔は決まっているのか。

→その間隔は具体的に決まっていないことを事務局より説明。

■所有者によっては海外在住等、様々な事情があるので、どれくらいの間隔で通知するのか期間を定めずに通知するという事に危うさを感じる。

■特定空家等の判断基準は家屋そのものが客観的に見て危険かどうか判断することが重要であるため、今回の内容の加点要素は必要ないと思う。

■判断基準表別表とは別に加点要素として挙げられていることに違和感がある。しかし、何度通知しても返答がないという事実認定の重みがあるので、加点要素ではなく、判断基準表の項目に追加してはどうか。

などの意見が委員からあった。所有者の対応が遅延することによる管理不全の悪化を判断基準にすることに一定の理解は得られたが、予見性を判断する材料として今後も事務局で研究することとし、今回の協議会では採用を見送ることとなった。

なお、議事4で取り上げる空家等の特定空家等への認定に際しては、加点要素を採用しない判断基準表で基準を満たしている。

#### 議事 4. 特定空家等の認定について（諮問）

諮問 1. 検討する空家等が特定空家等に該当するか否か。

⇒特定空家等に該当すると判断。

諮問 2. 特定空家等に対する措置方針の内容について。

⇒協議会より以下 2 点の意見を付けて、諮問内容については同意された。

（意見）

- ①助言・指導の内容しか記載されていないが、勧告の内容が助言・指導と同じ内容であること。
- ②勧告する適切な時期を見極めること。