

別紙標準様式（第6条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	令和6年度 第4回枚方市空家等対策協議会
開 催 日 時	令和7年2月26日（水） 開始時刻 15時 00分 終了時刻 16時 30分
開 催 場 所	枚方市役所 分館4階 大会議室
出 席 者	小川委員、川島委員、國田委員、高瀬委員、財田委員、松尾委員、田中委員、中島委員、中村委員、早川委員、三橋委員、村上委員、（代理）中村都市整備部長
欠 席 者	井上委員、鉄川委員、三宅委員
案 件 名	（報告1）パブリックコメントの実施結果及び第2次枚方市空家等対策計画の改定について （報告2）条例の改正について （案 件）第2次枚方市空家等対策実行計画（第2期）（案）の取り組みについて
提出された資料等の 名 称	次第 資料（1）報告案件について 資料（2）第2次枚方市空家等対策実行計画（第2期）（案） 参考資料（1）部会について 参考資料（2）＜改定＞第2次枚方市空家等対策計画（案） 参考資料（3）＜改定＞第2次枚方市空家等対策計画（案） （概要版） 参考資料（4）第2次枚方市空家等対策実行計画（第1期） 参考資料（5）令和6年度庁内委員会（幹事会）における 主な意見とその対応方針
決 定 事 項	1. パブリックコメントの実施結果及び第2次枚方市空家等対策計画の改定について報告を行った。 2. 条例の改正について報告を行った。 3. 第2次枚方市空家等対策実行計画（第2期）（案）の取り組みについて確認した。
会議の公開、非公開の別 及び非公開の理由	公開
会議録の公表、非公表 の別及び非公表の理由	公表
傍 聴 者 の 数	なし
所管部署（事務局）	都市整備部 住宅まちづくり課

審 議 内 容

1 開会

会 長： 定刻になりましたので、ただいまから令和6年度第4回枚方市空家等対策協議会を開催します。本日の委員の出席状況を事務局からお願いします。

事務局： 構成員16名のうち13名のご出席をいただいておりますので、枚方市空家等対策協議会規約第5条第2項の規定により、本協議会が成立していることを報告します。なお、伏見市長は公務の都合により、本日は都市整備部長の中村が代理で出席しております。資料及び案件説明はタブレットによるものとします。

会 長： 本日の資料について、事務局より説明をお願いします。

事務局：【資料説明】

会 長： 続きまして、本会議の公開、非公開について取り決めを行います。事前に資料を確認しましたところ、公開すべきでない情報が含まれた案件はありませんので、枚方市空家等対策協議会規則第4条に基づき、会議については公開とするという形で運営したいと考えております。

一 同： 異議なし。

会 長： それでは会議録を含め公開で運営します。なお、本日傍聴希望者はいません。

（報告1）パブリックコメントの実施結果及び第2次枚方市空家等対策計画の改定について

会 長： それでは、報告1「パブリックコメントの実施結果及び第2次枚方市空家等対策計画の改定について」事務局から説明をお願いします。

事務局：【資料（1）より説明】

会 長： ただいまの事務局からの説明について、委員から質問はありますか。

市長代理（都市整備部長 中村）：【協議会へのお礼の言葉と今後の協力依頼】

会 長： 他に質問がないようですので、報告1については以上とします。

（報告2）条例の改正について

会 長： それでは、報告2「条例の改正について」事務局から説明をお願いします。

事務局：【資料（1）より説明】

会 長： ただいまの事務局からの説明について、委員から質問はありますか。意見がないようですので、報告2については以上とします。

（案件）第2次枚方市空家等対策実行計画（第2期）（案）の取り組みについて

会 長： それでは続きまして、案件「第2次枚方市空家等対策実行計画（第2期）（案）の取り組みについて」事務局から説明をお願いします。

事務局： 【資料（2）より、①②について説明】

会 長： 報告の通り、実行計画の完成度はかなり高いと認識できますが、担い手の育成の問題など、課題が残されているという感じがしました。

ただいまの事務局からの説明について、委員から質問はありますか。

委 員： 指標の達成について、項目により「累積の実数」ではなく、「率」で見るべきものもあると考えます。例えば「緊急連絡先の把握」について、市場流通にのらず一定期間空き家であるものの中で、どれだけの割合で連絡先を把握しているかが重要ですが、その率を算出するためには母数となる空き家数を把握する必要があると思います。その点についてはいかがでしょうか。

事務局： 空き家は不動産であり、空き家率の分母や分子も日々変化するため、常時その数を把握することは困難な状況です。指標の中には（実数から）「率」に見直したものの1項目あります。

委 員： 空き家数は把握できているが、流通に乗ってるかどうか分からない、或いは空き家になった期間が不明などの理由により「率」としては出せないということなののでしょうか。

事務局： 空家率の正確な把握は全戸調査が必要となります。本市では平成28年に第1次空家等対策計画の策定時に調査を実施し、水道の閉栓データや住宅地図の表記の確認などを含めた全戸調査を行っており、約3.9%という空き家率を算出しましたが、調査を実施するには費用対効果の観点も含めた検討が必要であり、それ以後実施しておりません。

会 長： 空き家率の算出等に必要な数値をどのように把握するかが非常に重要なことであると思います。事務局はそれを念頭においた取り組みをお願いいたします。他に質問はありますか。

委 員： モデル事業を実施した3地区とはどこでしょうか。また、現在実施している地区はありますか。

事務局： 既に実施した地区は山田東小学校区、山田小学校区、招提御殿郷自治会の3地区であり、現在実施中の地区は、津田小学校区と春日小学校区です。

委 員： 「担い手の育成」が未達成とのことですが、モデル事業の中で担い手を育成することは、地域として負担や責任を感じるので困難かと考えます。まずは市の担当部署へ繋ぐ「地域の連絡調整員」のようなものから始めた方が地域としても取り組みやすいと考えますが、いかがでしょうか。

会 長： ただいま委員から地域が負担に感じる「担い手」の問題の解消に向けた提案がありましたが、事務局いかがでしょうか。

事務局： モデル事業は、市が地域に出向き、地域の方に調べていただいた空き家を、協力事業者と市が調査した所有者に対して意向調査のアンケートを送付し、活用希望に応じ協力事業者等に繋ぐといった取り組みになります。その他、モデル地区内で出前講座やセミナーを開催も行ってきたところです。「担い手」のイメージとしては、「空き家の担当係」のような方が地域に広がれば

と考えていたものの、地域の負担に対する懸念から指標の達成に至らなかったことが第1期の反省点です。第2期では空き家に関する知識、例えば、相続登記は法務局で行うことや、専門家としては司法書士がいるなど、空き家の解消に向けた最初の一步に関する知識を有している方を「担い手」として広義的に捉え、そこから空き家に係る相談を本課に繋ぐ橋渡し役などから始めたいと考えており、出前講座等を通じた担い手の育成を目標に指標を設定いたしました。

会 長： 連絡調整役的な「担い手」を増やしていく取り組みを行ってはどうかという委員からご提案でした。他に意見がないようなら、案件の続きの説明を事務局からお願いします。

事務局： 【資料（2）より、③第2期実行計画における取り組みについて説明】

会 長： 第1次と第2次は、どのような違いがありますか。

事務局： 1点目は、第1期では事業を4つ設定していましたが、第2期では事業を2つとしています。2点目は、実施する各取り組みについて、第1期では複数の事業にまたがっていたものを、第2期では各取り組みを1つの事業に紐づけることで、市民により分かりやすい内容となるよう工夫いたしました。

委 員： 特定空家等及び管理不全空家等の実態は把握していますか。

事務局： これまでの特定空家等の認定件数は3件であり、管理不全空家等については計画改定後の4月以降に、基準に基づき判定を行っていく予定です。

委 員： 空き家対策における一番の課題は、例えば、昭和40年代頃の長屋で火災の危険性があるなど、実際に深刻な問題を抱えてる物件が多くあることです。私は他市でも委員をやっており枚方市の人口3分の1程の市ですが、管理不全空家に該当しそうな物件の所有者と連絡が取れる状態になっています。枚方市においても管理不全空家に該当するような物件について、その所有者の連絡先を把握しているかが重要であると考えますがいかがでしょうか。

事務局： 市内全ての管理不全空家を把握することは、マンパワーの課題等もあり困難と考えていますが、通報等のあった空き家については、判断基準に沿った管理不全空家の認定判断を行い、所有者把握等も含めた対応を行っていきたいと考えております。

委 員： 他市では、市内にある大学と連携して空き家の調査を行っている事例があります。枚方市でも実施してみたいかがでしょうか。

事務局： 令和4年に第2次枚方市空家等対策計画を策定する際に、第1次計画策定時に実施した空き家の実態調査後の追跡調査を市内大学の学生に協力いただいた事例があります。また、空き家が大学での研究テーマとして選ばれていることも聞いており、例えば市内の大学ごとにエリア分けして調査を実施する等、今後の手法の一つとして検討させていただきます。

委 員： 空き家の実態調査はあまり意味がないと思います。また、空き家のセミナー

や相談会に参加する人は問題意識がある方で、一番の課題は、空き家の管理に無関心な所有者と連絡が取れないことだと思います。

会 長： 深刻な課題に対する問題提起をいただきました。それにつきましては、今後計画管理部会において、実行計画がどのように実施されているかを管理していくことになると思います。

委 員： 枚方市にも各種補助金がありますが、一般市民は認知していない状況だと思います。他市でも狭小住宅の隣接地を購入した場合や建物を解体する際に補助金が出ますが、申請している方ほとんどいません。枚方市においても市民への認知度を更に高める必要があると思います。

事務局： 本市の空き家に係る補助制度として、若者世代空き家活用補助制度がありますが、これまでも効果的に対象者へ周知できるよう住宅展示場へのチラシの配架やイベントへの出展等を行ってきたところですが、今後も、不動産関係団体へ協力を依頼する等、更なる制度周知方法について検討していきたいと考えております。

会 長： 補助事業の周知徹底をどうぞよろしくお願いいたします。私からの質問ですが、補助金については国費や府費もあるのか、或いは、枚方市のみの補助金なのか、その内訳をお聞きします。

事務局： 若者世代空き家活用補助金については市の単費となります。また、自治会等の地域の皆さんが、地域課題解消のために空き家を活用する上で建物の改修等を行う際の補助金として、地域空き家活用補助金というものがあり、こちらは国費も入っております。なお、どちらの補助金にも府費はありません。

委 員： 新規事業における新たな専門家団体との連携とは、具体的にどのようなイメージをされているのでしょうか。

事務局： 空き家の所有者への支援となるような団体をイメージしており、具体的には、相続登記の義務化に係るものとして司法書士の団体、空き家の相談で多い草木の繁茂に係るものとして造園業の団体、建物の補修に係るものとして建築業の団体等を想定しております。

委 員： 今後の予定としては、そのような団体を選定し、協議を経て連携していくということでしょうか。

事務局： 協議の上、連携内容を精査し、連携協定等を締結するなど協力関係を築いていきたいと考えています。

委 員： おくやみコーナーにおける取り組みですが、具体的な内容をお聞きします。

事務局： おくやみコーナーとは、市内のお住まいの方が、お亡くなりになられた際に必要な各種手続きを案内する窓口になります。その中で、故人が所有されていた建物や土地が空き家や空き地になってしまう場合に、その緊急連絡先について届出をいただく取り組みを行っておりますが、提出は任意ですので全ての物件を把握できてはなりません。なお、届出から1年程経過し

た物件の状況を登記情報等で調査し、変化がなければ届出者等へのアンケート送付を通じて、空き家や空き地の状態を確認するフォローアップを実施しております。

委員： マッチング事業についてですが、マッチングした物件について、最終的にどうなったのかを把握されているのでしょうか。

事務局： マッチングした案件については、マッチング先の協力事業者等へ経過を確認し、動向を把握しております。

委員： 条例の改正についてですが、枚方市では、法の対象とならない一戸以上が使用されていない状態の長屋を空き長屋とし、条例で対象としているという理解でよろしいでしょうか。また、これは枚方市独自の条例でしょうか。

事務局： 条例の対象としてはその通りですが、空き長屋については今回の条例改正の前から対象としております。また、空き長屋や空き地に対する対策の方針は市町村によって異なります。なお、空き家と同様に空き長屋や空き地についても法律の対象とするよう、都道府県を通じて国へ要望していますが、区分所有法等の他法律への影響もあり実現には至っておりません。

委員： 今回の条例改正で追加された「過料」とはどういうもののでしょうか。

事務局： 法律で対象となる空家等については、従前より市の立ち入り調査を拒んだ場合の過料があり、今回の法改正で新たに追加されたものとして「報告聴取」に応じない又は虚偽の報告を行った場合にも過料が課されることとなりました。これに伴い、本市においても条例で対象としている空き長屋や空き地についても、法律と同様の過料を設定いたしました。ただし、過料の金額については、法律で定められている金額の10分の1になります。

会長： 過料というのは過ち料のことで、正式の刑罰ではなく、例えば大阪市が条例で禁煙地帯に係る罰金を取るというようなものですね。

事務局： その通りです。

委員： 本日の内容は、所属協会のメンバーに話をしても問題ないでしょうか。

事務局： 問題ありません。条例については今後議会に諮り、議決をいただきましたら4月1日に施行する予定です。

会長： ありがとうございます。その他質問等がないようですので、この案件については以上といたします。

次に、今後の部会運営に関しましてお話がございました。本協議会におきましては、市長の諮問に応じて、調査審議を行う場合、部会を設置するよう枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例に規定されております。このことから、本協議会では、個別の特定空家等及び特定空き地等の対応について調査・審議を行う審査部会、計画の作成について検討を行う計画作成部会、計画の実施に関して進捗管理を行う計画管理部会を設置しております。今期は、これまで第2次枚方市空家等対策計画の改定に関し計画作成部会を運営

してまいりましたが、本対策計画の改定に伴い、今後は計画管理部会を運営していくことになります。計画管理部会に属すべき委員は、枚方市空家等対策協議会規約第5条に基づき会長が指名することとなっておりますが、委員につきましては、これまでの計画作成部会の委員と同じメンバーとし、部会長は私が務め、副部会長には高瀬委員を推薦したいと思います。皆様よろしいでしょうか。

一 同： 意義なし。

会 長： ありがとうございます。それでは、部会委員の皆様、今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。本日の案件は以上ですが、事務局から連絡事項等がありますか。

事務局： 本日の案件におけるご意見等につきましては、3月7日までに住宅まちづくり課までお願いします。なお、第2次枚方市空家等対策計画の改定及び実行計画（第2期）については、策定が終わり次第、委員の皆様にお知らせいたします。最後に、管理不全空家等に対する判定等の運用はこれから取り組んでいくところとなりますので、協議会委員の皆様には引き続きご協力いただきますようよろしくお願いいたします。連絡事項は以上です。

会 長： それでは、これにて本日の協議会を閉会いたします。