

令和6年度 第3回 貝塚市空家等対策協議会 議事録

日時	令和6年11月1日（金）午前10時00分～午前11時50分	
場所	貝塚市役所本館3階 公房会議室A	
出席者	委員	9名
	事務局	5名
欠席者	委員	1名
その他	傍聴人	なし
<p>議事内容</p> <p>議題1 住生活及び空き家アンケート集計結果（速報）について</p> <p>議題2 住生活基本計画の改定（素案）について</p> <p>議題3 住まいの終活ノートについて</p> <p>議題4 管理不全空家等及び特定空家等対応要領について</p> <p>その他</p>		

【開会】	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・開会の挨拶 ・配布資料の確認 ・議事の公開について説明（傍聴人なし） 貝塚市空家等対策協議会運営要領第2条の規定により、個人情報を取り扱う場合などを除き、原則公開となる旨を報告。
【報告】	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・会議成立の報告 委員10名のうち9名が出席。貝塚市空家等対策協議会規則第6条第2項の規定により、会議が成立している旨を報告。

議題 1 住生活及び空き家アンケート集計結果（速報）について	
発言者	発言内容
会長	それでは議題 1 の協議に移ります。事務局から議題 1 について説明をお願いいたします。
事務局	（議題 1 について説明）
会長	ありがとうございました。 まず資料 3-3 空き家アンケートの問 12 と問 8 のクロス集計ですが、維持管理の頻度が少なければ空き家の状態も悪くなると説明されたが、週 1 回以上管理されている空き家の方が、月 1 回程度の空き家より状態が悪くなっているという結果はどのように説明できますか。
事務局	週 1 回以上管理されている方は、空き家の状態を詳細に把握されているため、いろいろな問題に気が付いているが、月 1 回程度の管理では問題があったとしても細かくは気が付かないためと考えられます。
会長	そうではないかと推測はできますが、アンケートを慎重に分析していかないとミスリードしてしまう可能性があります。 また、アンケート結果を慎重に分析し、政策決定に適切に活用する必要があります。EBPM（エビデンスに基づく政策立案）の観点から、データを政策のバックデータとして使い、逆に政策策定時にもエビデンスとしてフィードバックすることが重要であると思います。 具体的には、重回帰分析で選択肢との関連性を明確にする、因子分析で属性タイプごとの意向を把握する方法などがあると思います。 自由記入についても、テキストマイニングなどの手法を活用し、意見の傾向を把握することができ、様々な分析手法を用いることで、政策決定の根拠となる資料の作成が必要と思われます。
事務局	できる限り対応したい。
委員	資料 3-3 の問 16 について、土地や建物の売却希望が大幅に増えたのは何故かわかりますか。
事務局	空き家相談や斡旋対応などしているが、前回に比べ劣化状態が進んだこと、台風被害もあって問い合わせや相談件数も増えており、早いうちに手放したい人が増えたと思われます。
会長	台風被害で相談が増えたというのもあくまでも憶測であり、データ分析することで説得力は高まります。 その他質問がないようなので、次の議題に進みます。

議題 2 住生活基本計画の改定（素案）について	
発言者	発言内容
会長	それでは議題 2 の協議に移ります。事務局から議題 2 について説明をお願いいたします。

事務局	(議題2について説明)
会長	<p>前回、市街地の特性に合わせた課題を整理して欲しいとお願いしましたが都市計画マスタープランの地域区分を示されている。都市計画マスタープランでも、もう少し細かく分析してほしかったが、住宅市街地としてきめ細やかに市街地特性を整理し、それに応じた施策を展開すべきと考えます。市街化された年代、どのように開発されたのか、住宅規模、町並みなどに応じた施策展開が必要ではないですか。</p> <p>例えば、市街化の年代によって住宅規模が一定わかり、開発が区画整理など面整備によるのかスプロール型による開発かと掛け合わせて分類する。マンションについても、貝塚市では1990年代のバブル期に多く建設されたと思われるが、住宅価格的に、現在はマンションより小ぶりの戸建て住宅の需要が高いと考えます。</p> <p>住宅価格が高まっている不動産事情との関係も踏まえて今後の予測を行い、住宅施策への展開を検討いただきたい。</p> <p>素案の「海浜・田園・丘陵の自然環境を活かした居住魅力の向上」に関しては、具体的な施策のイメージを持って素案を作成すべきであり、明確なイメージがない場合は記述しない方が良いと思います。</p> <p>計画には実行可能な内容をしっかりと反映することが求められています。その他質問がないようなので、次の議題に進みます。</p>

議題3 住まいの終活ノートについて	
発言者	発言内容
会長	それでは議題3の協議に移ります。事務局から議題3について説明をお願いいたします。
事務局	(議題3について説明)
会長	<p>終活ノートの作成については、高齢福祉部局と協力して取り組んだらどうですか。</p> <p>市民は、空き家対策としてではなく、相続・資産活用といった生活全般を考えたいのだと思います。</p> <p>生駒市では、空き家対策として終活ノートの作成を検討していたが、福祉部局等庁内の様々な部署の方がチームとして全庁的に作成をしています。また、空き家対策講座は集客が難しい一方で、「資産運用」のテーマにすると参加者が増える傾向があります。</p> <p>他の委員の方も講座などやっているのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>講座の開催機会は様々あるが個別に対応している。</p> <p>老人大学や健康大学では、人生100年の時代に資産が必要という講座を開催しているほか、日常的には個別の客先対応をしている。</p> <p>空き家に関する関心は、市町村の熱量も影響すると感じている。</p>

会長	<p>最終頁に問合せ一覧がありますが、府のものではなく、貝塚市に近い支部の情報を案内すべきではないですか。</p> <p>自分事になりますが、私は近所の不動産屋さんに相談しました。</p> <p>また、多方面にわたる委員の方々の協力を得ながら取り組むことで、人も集まるのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>4 頁目の不動産の資料一覧について、今後売買等を行うのであれば、建物の建築確認申請図書や性能評価書なども確認することが有益です。ないと新たに作成する必要があると思います。</p>
会長	<p>その他質問がないようなので、次の議題に進みます。</p>

議題 4 管理不全空家等及び特定空家等対応要領について	
発言者	発言内容
会長	<p>それでは議題 4 の協議に移ります。事務局から議題 4 について説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>(議題 4 について説明)</p>
会長	<p>資料 6-1 の 7 頁、緊急代執行が法改正で追加されましたが、これまで条例にて対応していた応急措置は今後どうされる予定ですか。</p>
事務局	<p>緊急代執行は台風等の発生時に緊急に対応すべき特定空家等への対応で、協議会で諮ったり命令することなく原則除却するものであり、応急措置はネットを張ったり通行止めにするなどの簡易な措置です。今後も対象物件の状況や措置内容に応じて対応していきます。</p>
委員	<p>8 頁に所有者不明の場合の「公告・代執行」とあるが、具体的にはどのような方法で行うのか。地域の方から所有者についての情報を収集することは行わないのか。</p> <p>また、代執行後の土地の管理はどの様に考えているのか。</p>
事務局	<p>前提として、登記情報など公的資料の確認、周辺住民等からの情報収集等を実施しても所有者が不明な土地を想定しています。通知の宛先が不明の場合、例えば官報への掲載による公告などが一般的と考えられるが、市役所掲示板での掲示でも公告の方法として問題ないとする。</p> <p>地域の方からの所有者情報提供につながることもあるため、広く情報共有すべきであると考えていますが、市広報誌への掲載までは考えておりません。</p> <p>代執行後の土地については、当該土地を売却して除却費用を清算するため、土地の管理については発生しないものと考えております。</p>
会長	<p>いろいろな手を尽くして所有者情報を集めますが、それでも分からない場合の「公告」は最終手段と考えてください。</p> <p>その他質問がないようなので、次のその他に進みます。</p>

その他	
発言者	発言内容
会長	その他について、事務局から何かありますか。
事務局	今後のスケジュールについて、説明いたします。（投影資料にて説明） 今後、12月に市民説明会、1月に市民意見交換会、2月に次回の協議会の開催を考えております。その後、次回協議会を経てパブリックコメントを予定しています。
事務局	本日、多数の意見をいただきましたが、それらを踏まえ修正した素案等については、会長一任でよろしいでしょうか。
会長	修正案については、会員の皆様にももう一度見ていただき、了承を得てください。
事務局	承知しました。 続きまして前回報告した特定空家等について、その後の状況を報告します。 【非公開】
会長	本日は以上です。お疲れさまでした。
事務局	本日はどうもありがとうございました。
閉会	

以上