

令和6年度 第2回 貝塚市空家等対策協議会 議事録

| | | |
|------|--|---------|
| 日時 | 令和6年7月30日（火）午前10時00分～午前11時15分 | |
| 場所 | 貝塚市役所本館3階 公房会議室A | |
| 出席者 | 委員 | 10名（全員） |
| | 事務局 | 5名 |
| 欠席者 | 委員 | なし |
| その他 | 傍聴人 | なし |
| 議事内容 | <p>議題1 貝塚市住生活基本計画の改定について</p> <p>議題2 特定空家等の対応状況について（報告）【非公開】</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。 ・発言時の注意（マイクの使い方） |
| 【報告】 | |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・委員の異動の報告 ・会議成立の報告 委員10名全員が出席。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 貝塚市住生活基本計画の改定について | |
|-----------------------|---|
| 発言者 | 発言内容 |
| 会長 | 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 | いくつか内容が異なるので3つに分けて議論を進めます。 まず資料3-1 住生活基本計画の骨子案について、委員の皆様からご質問等ありませんか。 |
| 委員 | 生活保護件数は増加しているのですか。また、社会福祉協議会とうまく連携が取れているのですか。 |
| 事務局 | 生活保護件数は、統計的には1,200世帯で、ほぼ横ばいで推移しています。社会福祉協議会とうまく連携できているとは言えない状況であり、今後の課題と考えています。 |
| 会長 | 社会福祉協議会との連携は、住宅セーフティネットの中で重要な問題となります。 |
| 会長 | 現状と課題の整理で全市的な状況を分析されていますが、もう少しきめ細やかな地区の特性から課題を整理してはどうでしょうか。都市計画マスタープランでは3地域で整理されておりますが、住宅政策につながるような区分で検討すべきではないでしょうか。 例えば、昭和40年以降に開発された基盤整備ができていない地区、基盤整備がなされないまま戸建て住宅の開発が10~20件程度されている地区など、住宅開発の状況によって類型化し、現状を分析すべきと考えます。 |
| 事務局 | アンケートを小学校区で分析することを予定しています。 |
| 会長 | 小学校区にこだわらず、市街地の成り立ち等で類型化できると考えます。 |
| 委員 | 策定中の景観計画でも、市域をきめ細やかに分類し検討しています。この分類と整合が取れるか否かも含め検討してください。 |
| 会長 | 景観は見栄え、見かけという話になりがちですが、市街地がどのようにできあがってきたかが表れたものが景観と考えますので、参考にしてください。貝塚市の1つの特徴としては、水間鉄道が背骨のように走っていることだと考えます。コンパクトシティを目指すためには、便利な公共機関をどのように活用し、住生活の質を高めていくのかを検討してください。 |
| 会長 | 続いて、資料3-2 アンケート素案について、委員の皆様からご質問等ありませんか。 |
| 会長 | それぞれの項目は、とりあえず聞けば答えは出てくるが、もう少し計画にどのように活かすのかという観点で精査してください。 特に新たに追加された設問(問17, 18)について、聞けば答えは出るかもしれないが、住生活や住宅づくりなどにどう反映するのか、的確な問いかけ、そして選択肢を用意してください。 |

| | |
|-----|---|
| | <p>例えば、電気自動車が普及すると、マンション駐車場に給電設備がないので、今後どう対応するのか、敷地内で整備されない場合は給電スポットを公共施設で準備するとか。また、カーシェアリングが増えると、敷地内で駐車場が不要となるので、そのスペースをどう活用するのか。このように次期計画に反映するための設問を検討してください。</p> |
| 委員 | <p>前回計画策定時のアンケートでは回収率はどれくらいでしたか。前回よりも設問数が増えているのではないのでしょうか。回答する時間が増えると回答率も下がると思うので、前回のアンケートにおいて回答率が悪かった設問を減らすなどを考えてはどうでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>前回の回答率は 39.25%でした。前は世帯構成を回答者に記入してもらっていたので、今回は選択肢での設問としています。また、WEB でも回答可能なような方法を検討しています。また、自由意見も設けています。</p> |
| 事務局 | <p>アンケート設問で答えられない、面倒くさい設問があると答えたくなくなります。「わからない」という選択肢がないと白紙で返ってくると思います。なるべく回答率を上げられるように問題数を減らしていく方向で見直しを行います。</p> |
| 会長 | <p>行政が実施するアンケートの回答率は概ね4割で、回答率を上げるのも重要ですが、実はこれを使って何を明らかにしていくのが重要です。聞かなくてもいいものは聞かない、聞かないといけないというものはしっかりと聞くように検討してください。</p> <p>例えば、問9で建物構造を聞いていますが、これと何を組み合わせて、どんなことを明らかにしようとしているのですか。</p> |
| 事務局 | <p>問9の建物構造については、前回との継続でもあるし、耐震性に関する状況の把握と考えています。</p> |
| 会長 | <p>市のデータを分析し、詳しく状況が分るものはデータを活用し、アンケートでは意識や年齢といった項目とかかけ合わせて、何を分析するのかを明らかにして設問を精査することが必要です。</p> |
| 委員 | <p>問10について、和暦だけではなく西暦も記載してください。</p> <p>問17、18については、狙いが分かりにくい。選択肢についても補足説明が必要ではないでしょうか。並べ方にも工夫が必要と感じます。</p> <p>クロス集計ということを考えると、例えば、賃貸や購入するときに困ったこと、高齢単身や外国人が借りるときの困りごとなどの設問を用意したほうが良いのではないのでしょうか。</p> <p>問22、23の防災面についても、地域防災計画でアンケートを実施していると思うので、それとの整合が取れるのであれば必要ないかもしれません。</p> <p>問26 情報収集手段については、民間業者から情報を入手していることも多いので、それも選択肢に入れておくべきではないでしょうか。</p> |

| | |
|-----|--|
| 会長 | <p>本協議会には不動産業の会員も含まれているし、なんでも市役所で実施する時代ではなく、委員のご意見は重要と考えます。</p> <p>問 17, 18 については、もっと聞くべきではないかと思えます。例えば、在宅勤務に対して住宅に何を望んでいるのか、不足しているのか。子ども達もコロナ禍でリモート授業になったと思うが、自宅内の授業を受ける場所の問題や、Wi-Fi 環境の不足など、新たなニーズが発生しているはずであり、それを聞く必要があるのではないのでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>問 17 を 3～4 つに分け、定住と非定住、ワーキング、趣味的なものなどに区分して設問すべきではないでしょうか。</p> |
| 会長 | <p>その辺りはちょっと時間をかけて精査をしていただきたい。また、選択肢のレベルがそろっていないので、回答者が混乱する可能性がありますので整理が必要です。</p> <p>データで分析できるものはデータで分析し、アンケートでないと聞けない内容を設問するようにしてください。</p> <p>大学でのアンケートは、Google フォームを使いながら WEB 回答になってきています。さらに、最初に回答時間とか、回答が今何%進んでいるのかをビジュアルで分かるようにしています。そういう新しい道具をうまく使って、回答者の心理的負担を軽減するよう工夫してください。</p> |
| 会長 | <p>続いて、資料 3-3 管理不全空家等について、委員の皆様からご質問等ありませんか。</p> |
| 委員 | <p>管理不全空家の判断として、件数はどれくらいなのですか。</p> |
| 事務局 | <p>資料 3-1 に記している空家の C ランクと B ランクの悪い状態のものが管理不全空家に該当すると想定しています。その中で近隣への影響などを踏まえて優先度の高いものから指導する予定です。</p> <p>現時点では、管理不全空家は 100 件程度と想定しています。</p> |
| 委員 | <p>フローに関して、事前通知の段階で、この協議会で条例に基づく協議を実施するということですね。</p> |
| 事務局 | <p>勧告する時点で協議します。</p> <p>管理不全空家の指導は、環境がすぐに悪化する可能性があるため、協議会を開催するより迅速に対応すべきと考えています。何度か指導しても改善されないものに対し、勧告する予定です。住宅用地の課税特例を解除するような案件になりますので、協議会に諮らせていただくことを考えております。勧告しても対処していただけない案件については、特定空家として捉えていくことになります。</p> |
| 会長 | <p>他市では管理不全空家を指定し、指導する段階と聞いています。どの程度、管理不全空家を指定すべきか悩んでおられ、私からは多く指定する方が良いと助言しています。サッカーの場合で例えると、特定空家はレッドカー</p> |

| | |
|------|---|
| | <p>ドとなり、一発退場なので慎重に対処すべきと考えますが、早めに対策を取ってくれとイエローカードを出すことと同様に管理不全空家も早めに対応しておく方が良いと考えます。</p> <p>今までは住宅の質で点数化して特定空家を決めていましたが、現在の管理状態（ゴミ屋敷、雑草繁茂）によって、このまま放置されると特定空家になる可能性を判断できる事例もあると思われます。それに対しても、管理不全空家として指導を始めることが良いのではないのでしょうか。管理状態が悪い＝自宅も管理されずに朽ちていくサインとみることもできるのではないのでしょうか。</p> |
| 事務局 | 参考資料②に他市の事例を参考配布していますが、「周囲への危険性がある」との判断基準があり、採点方法として参考に検討する予定です。 |
| 会長 | 雑草繁茂は刈り取れば改善できるのですが、そのまま放置されているのであれば、住宅も放置されていく危険性があります。雑草を刈り取るという習慣づけができれば、住宅もちゃんと管理していただける可能性があります。その意味で、遠慮せず、管理不全ですよというメッセージを発信できるようにしておいた方が良くと思います。 |
| 委員 | 私の居住地域で所有者が何もしない空家があり、見るに見かねて、町会で雑草を切ったりしています。そこら辺も状況を把握し、加味したうえで管理不全空家への対策をすべきではないのでしょうか。 |
| 会長 | その点はコミュニティ、地域の方が把握しているので、調査ではわからないことだと思います。担当課へ連絡できる仕組みが必要と考えます。 |
| 会長 | 資料 3-4 業務工程表について、協議会 3 回目と市民説明会のスケジュールが詰まっていますが、協議会の議論によっては中身が変わる可能性があると思います。少し時間の余裕があった方が、的確に市民の方にご説明できると思います。 |
| 事務局 | アンケートについて、多くの意見をいただいたので、修正案を検討しますが、再度みなさんに集まって議論いただいた方が良いのか、その時間はないので会長一任とするのか、この場で決めていただけないのでしょうか。 |
| 委員一同 | (会長一任の声) |
| 会長 | 会長一任で修正案を確認させていただきます。 |

議題 2 特定空家等の対応状況について（報告）

【非公開】

| | |
|-----|-------------------------|
| その他 | |
| 発言者 | 発言内容 |
| 会長 | その他については、みなさんから何かありますか。 |

| | |
|-----|---|
| 委員 | 資料をたくさんいただいたが、この場で全部を見るのは難しい。1週間程度前に郵送いただけると予習ができるのでお願いします。 |
| 事務局 | できるだけ早くに作成させていただきます。 |
| 会長 | 社会福祉協議会との連携の意見があったが、他部署も住宅絡みの政策を進めようとしているところがあると思いますので、ヒアリングを実施してください。環境計画ではZEHに関して住生活基本計画に記載を望んでいると思います。子育て支援の担当課にはヒアリングを予定しているのですか。 |
| 事務局 | 連携いたします。 |
| 会長 | 他にご意見等がないようですので、これもちまして本日の協議会を終了したいと思います。 |

閉会

以上