

生駒市空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画策定懇話会
第2回空き家分科会 会議要旨

日時 令和5年12月18日(月)15時00分～16時30分

場所 市役所 302会議室

出席者

(●参加者)岡 絵里子、坂根 一匡、寺岡 春恵

(○事務局)澤都市計画課長、内蔵住宅政策室長、金丸住宅政策室主幹

清水建築課長、井上建築課課長補佐

(株)市浦ハウジング&プランニング)柴田、藤原

案件

1. 計画素案について

配布資料

資料1 空家等対策計画(素案・空き家関連のみ)

参考資料1 第1回空き家分科会 会議要旨

参考資料2 スケジュール

開会

案件

1. 計画素案について

事務局より資料1について説明

(意見交換)

○:対象とする建物の種類・定義について、長屋や共同住宅(賃貸)の扱いはどうするのか。何らかの記載が必要。

●:空家特措法では、長屋や共同住宅は1棟全て空き室になった場合を空き家と定義しており、市内に長屋の空き家はあるが共同住宅の空き家はほとんどない。これらも踏まえ、表現を検討する。

- ：世帯数推移のデータは必要ではないか。
- ：世帯数の予測は難しい。現行計画では世帯数が減少する予測を立てていたが、実際は増加しており、予測と実態が大きくかけ離れている。
- ：市内では戸建てやマンションの新規供給が続いており、中古住宅が流通しない要因となっている。新規供給の制限は行わないのか。また、市街化調整区域の地区計画も認めているのか。
- ：住宅地開発を目的とした市街化区域への新たな編入や市街化調整区域での地区計画は行っていない。
- ：PI4 のプラットフォームでの取扱件数（地域別）は、物件の特性や状態に応じて、市が物件を選んで働きかけた結果の数字でもある。自然発生的な件数とは異なるため、誤って解釈されないか。計画書への掲載には違和感がある。
- ：当初は、市で優先順位をつけて働きかけていたが、最近は連絡先の分かる空き家所有者にはほぼ全て連絡している。当該グラフは、前回会議で、プラットフォームの取扱物件の地域が変わってきたという議論があったので、それを示すために掲載した。
- ：計画は本編と資料編（アンケート結果等）に分けてとりまとめるため、当該グラフも資料編に入れるなど取り扱いを検討する。
- ：管理不全な空き家等は通報ベースでの扱いか。どのような苦情があるのか。
- ：通報ベースである。隣家の建物にひびが入っている、草木が越境しているなど、内容は様々。通報者自身の家に影響がある場合が多く、門扉が開いている程度での通報はあまりない。
- ：草木の繁茂についてはP23 の事例のどれに該当するのか。件数は多いか。
- ：「③そのまま放置すれば適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なうおそれのある状態」に該当。年間 30 件程度で、草木の繁茂のみの場合は「生駒市まちをきれいにする条例」に基づき、基本的には環境部局が対応。建物にも問題がある場合は建築課と環境部局が連携して対応している。
- ：管理不全なものは何件あるのか。
- ：年により変動するが 25～35 件程度。かつては倒壊しそうな家屋もあったが、解消している。
- ：通報件数のデータはないか。
- ：月 1～2 件程度で件数は少ない。
- ：通報から空き家解消に結び付くこともあるのか。
- ：旧耐震物件や危険な物件は解体補助金、活用できそうな物件はプラットフォームを紹介してい

る。

○：山間部にある管理不全の空き家の中には、把握できていないものもあるのではないか。

●：パトロール等で一定、市が把握している。

○：P25 の条例及び法に基づく措置等フローの「条例」は新たに定めるものか。

●：法に先行して平成 25 年に施行した条例である。法改正に伴い、周辺への影響度が少ない場合は条例での行政指導、周辺への影響度が高い場合は空家特措法で対応（勧告で固定資産税の住宅用地特例が解除）という棲み分けを考えている。法改正では、特定空家に対する緊急代執行も可能となった。

○：他市では災害時を想定し、危険な空き家を広く特定空家に指定する動きがみられる。

●：生駒市では、法に先行した条例に基づく取組で危険な空き家はほぼ解消済みである。

●：条例での応急措置の実績は 2 件で、2 件とも解消している。

○：P11 主要住宅地別の空き家数について、分母となる世帯数がわからない。生駒台等では若い世代が購入可能な価格とするために大きい敷地が分割され、世帯数が増えている。空き家の減少は中古住宅の流通によるものだけではない。

●：この表は空き家数（率）の増減を示すもので、母数は記載していない。生駒台では 700 棟弱。

○：空き家の解消は、新規住宅の供給戸数とも関係する。エリア間の食い合いはあるか。

○：ある。若年層は同年代で住める大規模分譲地を志向する傾向にあるが、選ぶかどうかは立地の良さに左右される。生駒台のように主要駅に比較的近く、買い物に便利な住宅地は人気がある。

○：古い住宅地でいかに新規需要を生み出すかが大切である。

○：P20 の「所有者ニーズに寄り添った多様な貸し方の発信」は誰が実施するのか。発信するだけでは施策として弱いのではないか。

●：事例紹介や契約時のポイントなど、市がホームページ等でできる範囲の発信を行う想定。

○：P20 の譲渡型賃貸については、現時点で事例が無ければ消したほうがよいのではないか。

●：数は少ないが、個人間での契約事例がある。