

令和5年度 第1回

交野市空家等対策協議会

会議録

令和5年7月31日開催

令和5年度第1回交野市空家等対策協議会 議事録要旨

日 時 令和5年7月31日（月）14：30～16：30  
場 所 交野市役所別館3階小会議室  
出席者 熊谷委員長、岡副委員長、辻岡委員、中島委員、各務委員、  
山崎委員、山田委員、八木委員、山本市長

計9名

竹内（都市計画部長）、林（都市計画部次長）、福田（都市まちづくり課長）  
山下（都市まちづくり課主任）、渋谷（都市まちづくり課）  
岡本（消防本部次長）、来間（消防本部予防課長）

1. 開会

事務局： 定刻となりましたので、ただ今から令和5年度 第1回 交野市空家等対策協議会を開催させていただきます。皆さま方におかれましては、公私何かとご多忙の中、当協議会にご参集賜りありがとうございます。私は、本日、司会を務めさせていただきます、事務局の福田でございます。宜しくお願ひします。それでは、お手元の次第に沿って進めさせていただきます。

2. 委員紹介

3. 市長あいさつ

事務局： それでは、開催にあたりまして、山本市長より一言ご挨拶申し上げます。

市長： 交野市長の山本景でございます。本日は、第1回目の交野市空家等対策協議会におきまして、連日猛暑が続いている中で、市役所までお越しくださいましたことに深く感謝申し上げます。

本市におきましては、令和4年2月20日に新たな都市宣言を実施しました。「生活安全都市」という名の都市宣言でございまして、令和4年、1年間における本市の犯罪発生率は、大阪府内33市の中で最も少なかったこともありまして、都市宣言を実施いたしました。

安全の分野におきまして、様々な要素があると思いますが、要因の一つとして私が考えているのは空き家率であります。

平成30年に実施された住宅・土地統計調査では、本市は大阪府下33市の中で唯一空き家率10%未満であり、空き家の率が極めて低い市であります。他の市の犯罪発生率との相関関係を見ても、一定、相関はあると考えている次第です。

本市では大幅な転入超過となっていますが、それでも全体の人口は微減となっていることを考えると、空き家の問題は、今後何もせずにそのままというわけにはいかないと思っています。

住宅の樹木に関しては、令和3年度に民法改正、令和5年度4月1日に施行されたこともあり、民法第233条第3項1号に基づき、本市は自治体として全国で初めて、7月11日に強制切除という形で樹木を切りました。今後、費用を請求していくことになります。

手入れが為されていない樹木に関しては一定、対策はできると思っていますが、空き家の建物自体をどうするのかという話もあると思います。空き家になって危険な家屋が出てきた場合、対策をどうするのかということもあります。厳しいやり方としては、特定空き家に指定して、市が一方的に対策するというやり方もあるとは思いますが、それだけではダメで、本日お越しの皆さんのお知恵をお借りすることにより、よりよい空き家対策ができるのではないかと期待している次第です。

縷々申しましたが、本日開催されます空家等対策協議会の議論を通じまして、本市の空き家がより少なくなり、空き家であっても適切に管理がなされるような市の状況につながればと期待をしている次第です。

あらためて本日お集まりの皆さまに感謝を申し上げますとともに、本協議会での議論が今後の市政の発展につながりますことを祈念いたしまして、簡単ではございますが市長からのあいさつといたします。今後ともよろしく願いいたします。

事務局： 山本市長におかれましては、他の公務がございますので、ここで退席をさせていただきます。

(市長退席)

事務局： それでは、お手元に配布しております「会議次第」に沿って進行してまいります。

これ以降の議事につきましては、会長にお願いしたいと思います。

会長、よろしく願いいたします。

会長： あらためまして、摂南大学の熊谷でございます。どうぞよろしく願いいたします。空き家に関しては法律（空家等対策の推進に関する特別措置法）も改定されるということで、空家等対策計画の改定のタイミングとちょうど合っています。ただ、様々な立場の方が空き家には関係していますので、本日は参加の皆さまから忌憚のないご意見をいただきまして、空家等対策協議会を進めていきたいと思っています。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、お手元の次第に沿って議事を進めてまいりたいと思います。  
まず、本日の配付資料の確認を事務局よりお願いします。

事務局： それでは、資料の確認をお願いいたします。

①会議次第、②資料 1「空き家の現状について」、③資料 2「住宅地の特性と空き家の状況」、④資料 3「第 2 次交野市空家等対策計画の方針について」、⑤資料 4「変貌する日本の家族像」、⑥協議会委員の名簿、⑦交野市空家等対策協議会条例⑧スケジュール表、以上 8 点になります。過不足等ありましたらお知らせください。

なお、資料 2 につきましては、空き家の位置が地図に表記されているものになります。

個人情報との関係等を鑑みまして、委員会終了時には事務局の方で回収させていただきますので、お持ち帰りにならないようお願い申し上げます。

また、本市空家対策等協議会条例第 9 条では委員の秘密保持の規定がございますので、委員の皆様には順守いただきますようお願いいたします。

会長： それでは、まず事務局から協議会の進め方とスケジュールについて説明をお願いします。

事務局： 本協議会の進め方などについてご説明させていただきます。

協議会設置の根拠法令といたしましては、「空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条」の規定及び「交野市空家等対策協議会条例」に基づくもので、その所掌事務は「空家等対策計画の作成及び変更に関することや計画の実施に関すること」となっております。そのため、これまでの空家等対策計画が計画期間を満了となりましたことから、次期空家等対策計画の策定及び空家対策等について協議を行っていただくこととなります。

なお、他の審議会、協議会でございますと、市長から審議内容等について諮問させていただき、審議会、協議会から市長への答申という形となりますが、当協議会では、特別措置法の第 7 条、また、交野市空家等対策条例第 2 条では「計画の作成等」が役割として規定されていますことから、諮問答申の形をとらずに、市長と委員皆様方で、空家対策について、審議、調査、また、協議をいただき、「空家等対策計画」の案の作成をお願いするものでございます。

次に、当協議会の当面のスケジュールでございますが、本日、令和 5 年度第 1 回目の協議会では、交野市内の空き家の現状を説明させていただき、その対策等についてご意見等をいただきます。その、いただいた意見をもとに計画素案を作成させていただきます。

次に、第 2 回目の協議会では、本日、ご意見をいただいた内容等を基に作成した計画素案を事務局から提示させていただきますので、その素案の内容について協議いただく予定としております。

その後、計画素案に対し、パブリックコメントを行った上で、パブリックコメントで寄せられた意見などを取りまとめ、必要に応じ修正等を加えながら、第3回目の協議会で、計画案としてお示しをし、令和6年4月から計画実施という予定で考えておりますので、よろしくお願いいたします。

会長： 協議会の進め方とスケジュールについて説明がありました。協議会としてまずは次期交野市空家等対策計画の策定となっておりますので、十分に議論して協議を進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは次第の4、「空き家の現状について」事務局より説明をお願いします。

#### 4. 空き家の現状について

事務局： それでは、空き家の現状について山下より説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

事務局： 資料1につきまして、プロジェクターにて説明させていただきます。空き家の現状について、現行計画の概要、空家特措法の改正、空き家の動向、空き家実態調査、所有者意向調査、関連施策の順でご説明させていただきます。

まず、現行計画の概要です。平成27年に「空家等対策を適切に講じるよう努めることが市町村の責務」として定められた空き家特措法に基づき、本市は平成31年（2019年）4月に計画期間を5年とした交野市空家等対策計画を策定いたしました。今年度は計画期間の最終年度となります。

本計画では、空き家対策の基本方針といたしまして3つ、「空き家の発生抑制と流通促進」「まちづくりの視点を持った空き家の活用」「管理不全な空き家の解消」を掲げています。

空家特措法の改正についてです。今年の5月に衆議院で可決され、6月に公布されました。施行は年内を予定しています。大きなポイントとしては、「管理不全空家」という評価が新設され、勧告を受けた空き家は、敷地に係る固定資産税の6分の1程度の額になる住宅用地特例が解除となります。

空き家の動向について説明いたします。こちらは交野市人口ビジョンで示された人口動態です。交野市も平成22年の7.8万人をピークに減少に転じています。

同じく人口ビジョンで示された高齢化率の推移です。昭和40年代に開発された住宅街、山手の南星台・私市山手や天野が原町などは高齢化率が今後40%以上と、高くなっていく予測をしています。

こちらは、全国同一の調査方法で行われる住宅・土地統計調査の結果です。交野市は平成30年の値は9.8%でした。府平均15.1%に比べると低いです。年々増加傾向にあります。

昨年に行った実態調査の概要です。先ほどご説明いたしました、調査員

が調査する住宅・土地統計調査の調査手法とは異なり、市独自の調査は水道の閉栓情報をもとに現地調査やアンケートを実施し、空き家を把握しています。

こちらは平成 29 年の実態調査結果の空き家箇所をプロットした庁内用の GIS の画面です。今回の調査結果も、今後このように実装し、庁内で情報共有を図り、迅速な対応ができるように考えています。

今回、調査結果として空き家数は 511 件ありました。前回調査（平成 29 年度調査）の結果と比較すると、空き家数は 168 件増加。お手元にお配りしている資料は誤記で 167 になっていますが、正確には 168 件です。前回調査の 343 件から今回は 511 に増加しています。511 件のうち 138 件が前回調査から継続して空き家と判定されています。

前回調査で空き家と判定された 343 件のうち 6 割が居住中や更地など改善しているものの、残りの 4 割は空き家の状態が継続している。

本市は、そのまま放置すれば崩壊するなど、著しく危険な状態である特定空き家は 0 件です。大阪府下 43 市町村で特定空き家が 1 件もない自治体は約 2 割です。

地区別の空き家数について説明します。私部、郡津、倉治、星田等の旧来の集落で空き家が多く発生しています。特に伝統的民家が立地し、歴史的価値のある私部、星田地区では、本市の文化財保存活用地域に指定されており、老朽化する前にいかにまちなみを残すかが課題となります。

こちらは地区別の空き家数の推移です。前回調査の結果と比較すると、ほとんどの地区で空き家数が増加しています。

今回調査の 511 件のうち、建物の外観に不具合がなく、利用可能と考えられる空き家が約 8 割を占めている一方で、建物の破損が大きい空き家は 11.2% 存在していることがわかりました。

こちらは調査の際の判定項目です。建物の状態や敷地の状態を細かく評価しています。

こちらは空き家の接道状況に関する分析結果です。左は接道状況のグラフですが、継続している空き家は接道がなかったり、2 項道路だったり、4 m 未満の道路だったり、長く空き家の状態が継続する物件は、前面道路が狭く活用しにくいという実態が結果としてみられます。

ハザードエリアの指定状況です。前回調査と比較すると、ハザードエリア内の空き家の割合に大きな変化はありませんでした。

介護保険サービス事業所の 300m 圏域を表したものです。通所・訪問系の介護保険サービス事業所が不足している星田山手、妙見東や私市山手地区では、活用可能な空き家が分布していることが分析の結果わかりました。

令和 4 年度の現地調査において空き家と判定した 616 件の所有者にアンケートを配布し、うち 331 件、約 53% から回答がありました。それで

は、回答について説明いたします。回答のあった空き家のうち、約7割が旧耐震基準の時期に建築されていることが分かりました。

左下、空き家の管理頻度、居住地別ですが、空き家所有者は居住地が遠方になるほど管理頻度が低いという結果がアンケートより分かりました。

右側に記載の、売却・賃貸、解体で困っていることとして、買い手（借りて）が見つからないといった回答が、売却・賃貸したい（してもよい）と思っている方の32%いることが分かりました。これは5年前のアンケート実施時も一番多かった回答でした。

無料相談の利用意向で、税関係、解体、売却、名義変更、リフォームなど、所有者は多岐にわたって悩みがあることがアンケートの結果で分かりました。

関連施策について説明いたします。令和5年4月に大阪府が定めた空き家対策の取組方針です。市町村の空き家対策に関する支援・情報提供が重要だとしています。

令和2年に改正され、令和4年に施行されたマンションの管理に関する法律です。マンションの老朽化、空室化など、マンションの課題も空き家対策との連携が重要になってきます。

資料1についての説明は以上です。続いて資料2をご確認ください。こちらもプロジェクターで説明させていただきます。

今回の空き家調査（令和4年度調査）の結果を地区ごとに分析しています。私部地区は交野市文化財保存活用地域計画で文化財保存活用区域に指定されており、特性として、敷地や建築面積の大きい伝統的民家・屋敷が数多く残っています。車が通行できない狭小な道路に面している空き家が多いことが調査から分かりました。

星田地区も文化財保存活用区域です。こちらも私部同様、車が通行できない狭小な道路に面している空き家が多く、接道がない空き家など、前回調査から継続して空き家となっているものも数多くあることが分かりました。

計画的住宅地である私市山手に関しては、同じ地区でも北と南で空き家の分布傾向に違いがあることが今回の調査で分かりました。空き家が多い北側の地区は、道路が狭く、玄関までに階段がある等、大きな石積みがある建物が多い地区です。一方、空き家が少ない南側は、地区計画が定められている地域で、道路幅員が広いのが特徴です。

北側の地区は道路幅員が3.5m程度、空き家数が少ない南側は道路幅員4.5mで、同じ地区でも違いがありました。

星田山手地区も私市山手と同様、北と南で空き家の分布傾向に違いがあることが今回の調査結果で分かりました。空き家が多い南側の地区は、傾斜がある道が多く、道路が狭く、玄関まで階段がある等、大きな石積みの

ある建物が多い地区です。②番の写真に写っていますように、駐車場の背が低く、ワンボックスの車が駐車できない建物も数多くあるのも特徴です。

駅前住宅地で私部四丁目を分析した結果です。交野市駅に近く利便性は高い地域ですが、狭小住宅が立ち並ぶ住宅街です。こちらの狭小住宅は、前回調査以降も空き家となっている割合が高いことがわかりました。また、こちらの地区も道路幅が4 m程度と、車のすれ違いが困難な狭小道路のまちなみが特徴です。

郡津駅周辺の松塚地区についてです。交通利便性が高い地域ですが、長屋の空き家が多いのが特徴です。写真のとおり、長屋の構造として一つひとつの区割りの建築面積が大きいところも、この地区の長屋の特徴です。

以上、資料1、資料2の説明になります。

会 長： 事務局より「空き家の現状について」説明がありました。  
なにかご質問などありませんか。

委 員： 調査で把握された空き家は、持ち主と連絡がとれる状態の空き家ですか。  
それとも連絡がとれない空き家ですか。

事 務 局： 健全な空き家に関しては経過を見ている状況で、現地調査の結果、損傷が著しい空き家に関しては、指導を行う等、継続的にアクションを行っているのが現状です。すべての空き家に対して、市が所有者と連絡を取っているわけではありません。

副 会 長： 一つ目は資料の24 ページですが、マンション管理の適正化で掲載されている数値は、国の数値で交野市の数値ではないですね。

事 務 局： こちらは国の資料を抜粋したものになります。

副 会 長： マンションの数などは今回の計画で調査するのですか。

事 務 局： マンションについては調査いたしません。

副 会 長： 松塚地区の長屋はそれぞれ所有者が個別にいるのか、長屋1棟を誰かが所有しているのか。見た感じでは1棟で持たれているような気もしますが、どちらかわかりますか。

事 務 局： 個々に所有しておられると思われま。

会 長： その他ご質問いかがでしょうか。

それでは次第の5、「第2次交野市空家等対策計画の方針について」事務局より説明をお願いします。

## 5. 第2次交野市空家等対策計画の方針について

事 務 局： それでは、引き続き、担当の山下より説明をさせていただきます。

事 務 局： 資料3、第2次交野市空家等対策計画の方針についてです。先ほど説明いたしました空き家の現状について、資料左側に記載しています。令和4年度の実態調査結果として、空き家数が増加したことや、前回調査で空き



家と判定されたものの6割は解消され、4割が継続していることがわかります。

現状を踏まえ空き家対策を進めていく上での課題。これらの空き家の現状により、課題を3つの項目に分類しました。1つ目は「問題が深刻化する前の早期対応が求められる」です。今回の調査結果により、空き家は放置され老朽化が進むほど修繕コストは高くなります。それ以外にも様々な問題を引き起こす要因にもなります。

また、課題として見えてきたのが、空き家となった経緯は住み替えや相続によるものが多いことがわかりました。地域コミュニティとの関係性の希薄、相続による権利関係の複雑化が空き家に大きく関係していることがわかりました。また、融通性の低い空き家が少なからず存在している中で、前面道路との接道がない敷地の空き家が増加している傾向も見受けられました。

2点目は、分類した課題として、地域特性を踏まえた空き家の活用が求められています。古い集落では交野らしい景観の要素である伝統的民家の空き家の抑制と活用が求められます。道路が狭あいである部分で、建物の規模が大きく、改修費用の負担が大きいこと等、所有者だけでは解決できない問題を抱えていることもアンケートの結果からわかり、課題と考えています。

また、子育て世代等、転入による世代交代が進まなければ、さらなる高齢化や空き家の増加が懸念されます。鉄道駅に隣接した周辺の住宅地では敷地が狭小な住宅や長屋建ての住宅が多く存在していますので、このような住宅の空き家が顕著でございます。

3つ目に分類した項目として、地域住宅の安全・安心の確保が求められます。令和4年度の空き家実態調査によると、建物の損傷が激しい空き家が複数存在します。前回調査の結果と比較すると、建物の損傷が激しい空き家が増加していることを確認しています。

所有者の居住地が遠方になるほど空き家の管理頻度が低下していることも課題です。空き家の中には適正な管理がされず、近隣住民の安全を脅かしている空き家が存在することも課題と考えています。

これら3つの課題を踏まえ、空き家対策の取組の基本的な方向性について説明いたします。まず、前回調査で空き家と判定されたものの6割が解消されたことを踏まえ、現行計画に基づく、過去に取り組んできたことは引き続き行っていきます。また、「発生抑制・流通促進」「空き家の活用」「管理不全な空き家の解消」を基本とし、新規・拡充する取組を行っていきます。

取組みの例として資料3の右下に記載しております。資料3についての説明は以上です。

事務局： 只今、担当より説明させていただきました、「空き家対策を進めていく上での課題」におきまして、「問題が深刻化する前の早期対応」、「地域特性を踏まえた空き家の活用」、そして「地域住民の安全・安心の確保」、を示させていただきました。

この3点の主な検討課題に対する取組みとしまして、現行計画の取組みを継続し、かつ、拡充する方向性を（案）としてお示しさせていただいております。

この検討課題につきまして、委員の皆様のご意見をいただけたらと思いますのでよろしくお願いいたします。

会長： 第2次空家等対策計画の方針についてご説明いただきました。本協議会で、皆さまから様々な専門的な知見、あるいは地域の方々の視点から意見をいただきながら、計画に落とし込んでいきたいと思っています。

ここから、まずは課題として挙げられた3点に沿う形でご意見をいただければと思っています。1点は早期の対応。市長からもありましたように、本市は空き家率が低い市であるので早期の対応、事前の対応が重要になってきます。

発生の抑制になるかと思いますが、私市山手の例が出ていました。委員、空き家の抑制について、自分たちで取り組まれていることはありますか。

委員： 令和4年、私市山手の自治会の役員をさせていただきました。役員といっても、実のところは草刈りの係で、住宅地の中にある道路等の共有部分や市から委託されている公園の管理をする係でした。

道路等はきれいなので、草刈りをしていない空き家が目立つわけです。以前は自分たちで刈っていましたが、高齢化が進んできたことと、コロナで人が集まれなかったので、この3年間は業者に依頼していました。

個人所有の家はどう連絡すればよいのか。勝手に草を刈るわけにはいかず、持ち主に刈ってもらわなければいけないので、私市山手の自治会では、自治会の役員が交代する際に、所有者の連絡先を引き継いでいくという仕組みがありました。自治会の引き継ぎ事項にそれが入っているので、それを見れば所有者がわかります。

近所に住まれている場合は、犬の散歩のついでに訪問できますが、遠方に住んでいるとそうはいかないので手紙を書きます。何人もいるので手紙を書くのは大変です。

空き家の隣の家がお知り合いで、その人に言えば伝わると引き継ぎに書いていたので、その方に言ったら、きれいに草刈りをしてくれました。

所有者が市のシルバー人材センターに連絡して、お金を払って草刈りをしてもらうという仕組みもできていますので、草刈りについては様々なルートで管理ができています。自治会の中での連絡先の引き継ぎや、お互い普

段から顔を見る関係だったりするので、地域で管理し合うとうまくいく。

空き家所有者への通知、助言等と書いていますが、自治会で引き継いでいく仕組みがあったから適切に管理できている。全く知らない人だと誰に言えばいいのかわからない。

会 長： 地域の力があることは空き家の抑制に重要です。

委員、庭が荒れていたりすると防犯上あまりよろしくないという傾向があると思いますが、何かご意見はありますか。

委 員： 町内会とのつながりは、われわれ警察が活動するうえでも重要視しています。今の事例がまさにそうで、地元の方に聞けばわかる。つながりがあって、町内会に聞けば教えてくれる。防犯上の観点でも、極端な例かもしれませんが、普段は見かけない人が入ってきたという情報も入ってきますので、空き家が少ないところは防犯上でも有益です。

会 長： 皆さんが問題意識を持つという意味で、空き家がきっかけで地域の団結力が強くなればよい。

空き家になる前の対策が大事だということですが、遠くに引っ越して連絡がとれない。あるいは知り合いの方が亡くなってしまう。そういうことがこれから往々にしてあるという感じがしますが、委員、空き家になる前に何かやっておくことが大事ですか。

委 員： 空き家になる原因の一つに相続があり、相続手続きが放置されてしまうがために権利関係が複雑になる。相続人が20人、30人になり、その中に海外への移住者等がいると法律の手続きが困難になるので、空き家になる前の段階で権利関係が整理され、登記が更新されていることが重要だと思います。

相続手続きが困難になっている物件の多くは、それまで放置されているがために、分割協議などがなされずに、誰が相続しているかわからない。法定相続人全員で共有している状況になっているがために、誰もが身動きが取れなくなっているという状況があるので、相続権の共有者になっている方々の意識を高めていければと感じています。

不動産の所有者、共有名義に名を連ねていけば、その不動産から発生する問題に関して責任を取らなければならない。その不動産にメリットがあっても、デメリットも甘んじて受けなければならない。

所有者に意識を高めていただいて、空き家になる前に相続手続きが完了していれば、空き家になってからも手続きがスムーズに行くのではないか。

会 長： 市もこれまで終活をテーマにしたセミナーなどもされていますが、反響はいかがですか。

事 務 局： 全日本不動産協会に協力をいただき、空き家に関するセミナーを開きました。令和4年度、初めて高齢介護課と連携して、終活セミナーの講演内容に空き家の項目を入れさせていただきました。

募集した際には、終活に興味があるので来られた方が多く、空き家に関して、あまり興味があるように思えなかったのですが、セミナー終了後の相談コーナーで多くの方が相談に来られていたので、効果はあったと考えています。

会長： 重要な啓発活動だと思いますので継続していただきたい。

委員、中古住宅の流通を促進していくような仕組みはありますか。うまくいかないケースもよく聞きますが。

委員： 空き家の情報が不動産屋にダイレクトに入ってくるわけではなく、現在は商品になっていない。商品になっていれば動きは変わるとは思います、不動産屋の立場としては、所有者が不明で、相続登記がされていないから近づけない。

専門的に空き家を取り扱っている業者もいて、購入して建替えたり改装したりします。駅に近い私部四丁目の物件は場所的に欲しがると多いので、情報があればすぐに売れます。改装して賃貸にするのは簡単なことなので、商品として価値がある。すぐに売れますが、声が聞こえてこない。もどかしいところがある。

不動産協会としても国に、宅建士であれば情報を出してくれと要望しています。

会長： 市からの補助金制度は、空き家の流通に効果的だと思われませんか。

委員： 補助金申請は新築物件が多くを占めていると思いますが、中古物件にも、より補助金があればありがたい。ドイツの空き家率が4%だったと思いますが、海外では新築に規制がかかるので中古住宅が活用されています。中古物件に対して、より補助金があれば一歩でも二歩でも流通に関して前進できるのではないかと。

会長： 副会長は他の自治体の事例をご存じだと思いますが、流通の促進について教えていただけることはありますか。

副会長： 阻害要因の一つに、調査結果で「売却の意向が強い一方で、売却・賃貸で困っている人の3割は買い手（借り手）が見つからないと回答」とありますが、この多くは誰に相談すれば安心なのかかわからない。宅建士の方には申し訳ないですが、騙されるのではと不安に思っている市民の方が多い。

不動産協会や宅建士のイメージアップになればと思いますが、空き家所有者との間に市が入ってつないであげる。生駒市では、市が仲介もしつつ、空き家を賃貸物件にする際の補助もあり、毎年何件か使われているようです。

生駒市は、流通を促進しているので、全国から視察に来られますが、市役所の担当者の負担が大きくなるから、結局、やらない。限られた職員数でそこまでできないようになりますが、それをやることによって、生駒市内の不動産業者は怖くないといったコンセンサスも得られるようなので、

市が積極的にかかわるかどうかで流通は変わると思います。

委員： 全日本不動産協会では市役所での無料相談も行っています。不定期ではありますが、枚方市や守口市、大東市、東大阪市が管轄になるので、毎月1回、無料相談会をしています。不動産屋に直接は行きたくないという方や不動産屋は多くて、賃貸が専門なのか売買が専門なのかわからないといった方が来られ、売却か賃貸か、相談を受けることがよくあります。

副会長： 空き家の流通促進プラットフォームをやり始めたころ、不動産屋の方々は更地にしたらすぐ売れますと言われる。それは一番、市民の方が言われたくない言葉で、そうではなく、建物を大事にしながら話をしてくれる不動産屋さんを探しています。

委員： 誰でも無料相談会の担当ができるというわけではなくて、本部で教育を受けて200名ほど登録しています。基本的には、様々な手段を提案して、ご自身で選んでくださいという形で、こちらからは誘導しない。これが基本になります。賃貸専門であれば賃貸へ誘導、売買専門だと解体や売る方に誘導しがちですが、強引な誘導はしない。

副会長： プラットフォームでは、所有者本人は賃貸が希望なので、賃貸が得意な不動産屋を市が紹介する。山の中で売ろうと思っているが、それでも建物は残したいという意向がある場合は、そういう不動産屋を紹介する。プラットフォームでは、市が仲介役を果たしています。

委員： 寝屋川市もプラットフォームをやっていますが、閉鎖的で、何社か不動産屋を選んでいきます。

会長： 相続の相談が非常に多く、空き家の活用や流通までは結びつかないと聞いています。先ほど委員がおっしゃっていたような話が皆さんあるようです。

交野市では不定期で相談会を実施していますが、相談に来られた方は市で把握されていますか。データベース化は言い過ぎですが、そういう取り組みはされていますか。

事務局： 相談会に来られた方の氏名は把握しています。市民の方から、隣の空き家の草木が繁茂して困っているという相談に関しては、所有者を特定したうえで、データベースというわけではないですが、所有者への連絡を行っています。

そういったデータベースを活用しながら、例えば不動産協会の皆さんに相談してはどうですかという促しは今後できるのではないかと考えます。

会長： 活用意向がある方は、使いたいという人とのマッチングが必要になってきます。委員、その辺りはご存じですか。事業者はそういう例があるのかと思ひまして。堺市では、そういう取り組み事例があると伺ったことがあります。

委員： 堺市からは空き家のデータを一式もらえます。不動産協会の何人かが手

を挙げて、決まった人にデータを渡して会ってもらおうという形になります。売却希望、賃貸希望、相談希望というデータを堺市が作成されていて、それを不動産協会さんお願いしますという形でもらっています。

会 長： 例えば事業者が個人所有の空き家の貸し出しを行うといった可能性もあるのですか。

委 員： 個人所有の大きな家を施設にという事例はあると思います。

会 長： 委員、福祉関係の方面で、そういった場所が提供されるようなこと、そういうチャンスはありますか。

委 員： 本市内の事業者と空き家に関する話し合いをしたときに、事業所を構えるにあたり土地を買って建物を建てるのは非常にコストがかかると伺いました。

例えば、訪問介護の事業所、ケアマネジャーの事業所は、訪問する事業所になるので、土地を買って施設を建てるよりも賃貸物件を借りられる。

交通の便や職員のことを考えると鉄道駅周辺になり、賃料が高くなるので、例えば空き家を安い賃料で借りられるのであれば可能性はあると思います。

資料 15 ページの図面をみると、ハザードエリアを避けて事業所が分布しています。事業所は災害時でも継続した支援を想定しているところが多いので、ハザードエリアに構えるのはリスクが高い。

もう一つ、空き家の活用として、デイサービスやデイケアのように、そこに行って1日過ごしていただく通所の事業所に関しては、古民家を再利用する。そういうニーズはあります。

私部や私市、星田地区の周辺で、古くからの家であればスペースもあって庭に車も置けるので、古民家を改修して活用することも考えられますが、道が非常に狭いので難しいかもしれない。

会 長： 古民家の活用は副会長のご専門に含まれると思いますが、委員のご意見を伺って、いかがですか。

副 会 長： 古民家を利活用して福祉的に使っている事例もあります。空き家の福祉利用が広まった初めの頃は、車いすは中に入れないのが大前提で、床の上は車いすなしのところも多かったのですが、最近は畳の上でも車いすという状況で、むしろ使いにくいという話も出てきている。そういう事例が田舎でも増えていて、難しいところがあります。

設備的に大きく改修しないと古民家は使いにくい。それなら、むしろ健康的な若い人たちに住んでもらう方があり得ると考えています。

使う側、事業者側のニーズに問題もあります。空き家を使いたいという方は多いですが、安くて、タダで、好きなようにさせてほしいといった都合のよいニーズを言ってこられるので、それでは空き家は流通しない。

古民家に関しては、価値のあるものにはそれなりのお金を出して、流通

できる形で回していくのがよいと思います。

委員： 実際に、私市では古民家を改修してデイサービスの事業所、少人数ですが、「花ごころ」という施設があります。確かに入浴等はしにくいと聞いていますが、庭先に畑があり、良い環境で過ごすことができるそうです。福祉的な活用について、空き家所有者と合意形成が図れた事例です。

ただ、車いすの問題はどうしてもあるので、元気な人を対象にした、地域の人たちが交流できるコミュニティスペースとしての使い方、若者が集えたり、地域の掃除隊の人たちが集えたり、市民団体が活動できる場として複数の団体がシェアするといった空き家の活用に取り組むと地域が活気づくと思います。

しかしながら、地域の特性を踏まえるという点で、地域の住民の方が、急に様々な団体が入って来ると何事かとなるので、市に間に入ってもらう地域住民に説明する場を設けていただく。

地域の人たちがみんなですべて掃除をしているので、入ってくる人はそれに協力する。その代わり補助を使えるようにする。そういう特典をつけつつ、入ってくる事業者は地域に貢献する。そういう仕組みがあれば、地域の特性に合わせた、地域の住民に安心してもらえる活動ができるのではないかと。地域の方々と活動させてもらう中で、そのように感じています。

会長： 社会実験ではないですが、実際に一つの事例を作ってワーキング的に進めていくのが、一番実現に近いのかもしれない。他に事例をお持ちですか。

副会長： 就労継続支援B型等、空き家の利活用で福祉的な事例は多いです。補助金も出るので運用しやすい。

私は空き家の流通がより重要だと考えているので、行政が介入して、地域特性を見ながら、どんな可能性があるかを探っている。

空き家問題は市町村によって違い、エリアによっても違うので、試してみるというか。様々な人の意見を聞きながら、本当に流通するのか、サウンディングのようなことを実施することも一つかと考えています。

会長： 例えば市で、持ち主と合意ができて、この家をぜひというときに、その空き家ありきで周辺の地域を調査することはできそうですか。

副会長： 地域の調査はよくやりますが、なかなか実際に活用されるまでうまくいかない。

生駒市でも何十年も空き家だったところが、市が仲介することで、最終的には学童保育の施設になりました。空き家の情報をオープンにすることによって、あるいは様々なところにつなげることにより、相手が見つかるまでは難しくても、相手が見つければそれなりに進みます。

私市の鉄道駅前には小さな賃貸がありますが、こういう場所にあるとすぐに動きます。それが皆さん怖くて、買われてしまうのではないかと、声がかかるのではないかとというのが住民の方は怖い。それを和らげるように市

が介入すれば、市に預けようかという気持ちになって、進むのではないかと思います。

会 長： 市が直接でなくても、市のお墨付きを得た人が動いてもよい。

副 会 長： もしくは市が案を考えてワーキンググループで動かしていく。実際に活用されるかどうかはわかりませんが、試案的にやってみるワーキングみたいなものを作るとよいのではないかと思います。

会 長： それが良い事例になるかもしれない。交野市モデルができるかもしれない。

委員から空き家の活用事例について何か情報があると聞いていますので、事務局、お願いいたします。

事 務 局： 空き家の傾向と活用事例についてご意見をいただいていますので、発表させていただきます。まず、空き家の傾向です。

改修解体等、前面道路が狭小な箇所での課題は、大型車両の通行が難しく、軽トラックでの運搬となるとともに、重機も小型のものしか使用できないため工事費が高くなること。

昨今の子育て世代はワンボックスの2台持ちが多いので、住む家、借りたい家は駐車場の有無がポイントとなる。一口に駐車場と言っても、古いタイプのボックス型駐車場は天井高が低いので、良い物件であったとしても、車高の高い車は入らないため、子育て世代からは敬遠されがちである。

一方で、子育て世代が移住したくなる地区は、近くに大きな公園や大型ショッピングセンターがある等、魅力がなければ難しい。そういう意味では、本市はカインズや星田駅の開発があり、これらが周辺の住宅流通に寄与していると思われる。

空き家の活用についてのご意見です。相続で得た古民家を壊し、駐車場として利用し、その近隣に住む、といった使い方も住宅街での事例として最近が多い。

デイサービス事業者には、狭小道路の住宅地にある駐車場は利用ニーズがある。また、敷地が広い建物、古民家では様々な活用ニーズがある。

長屋特有の課題、例えば、土地、建物が別々の所有者の案件、いわゆる区分所有となっている案件は解決が難しい。ただし、長屋も例えば6戸長屋を3戸にする、2戸の真ん中の界壁の一部を壊し2戸を1戸で利用できるようにし、駐車場付きの建物2戸に活用など、上手く改修すれば使えるものとなる。

管理不全空き家の解消についてのご意見です。所有者感覚として、庭の手入れを外注することに抵抗はないが、家の中の管理には抵抗があり、また、破損等のトラブル事例もある。ここは仕組みを考える必要がある。

他市の取組みについてのご意見です。泉佐野市や貝塚市が大阪府建築士会と協定を締結している。建物除却の代執行や危険判定など、実績がある。



東大阪市、枚方市（防災まつり）では、イベントに合わせて大阪府建築士会の相談ブースを設けている。

委員からいただいた意見は以上になります。

会長： 今まで議論してきた内容と通じる情報もいただいています。非常に貴重な情報です。

もう1点は管理不全の空き家について、地域住民の安心・安全の確保が求められるという観点、管理不全の空き家の解消もポイントだと思います。

委員から教えていただいた事例、遠方に居住される方がいて、今は連絡の手段があつて、庭木の整備はできているということでしたが、所有者の連絡先が引き継がれていくといったシステムが自治会にないと難しいところもあるかと思えます。

委員、遠方に居住される方についてアイデアはありませんか。

委員： 難しいところで、遠方に居住される方々は当事者意識がないことが多いです。ご自身が所有している不動産が、そこに財産として置かれているのではなく、管理状況によっては害を及ぼすものを放置していると自覚していただきたいのですが、自覚されないので、なぜわれわれがやらなければならないのかとなる。それは極端にしても、何か法的なことをしない限りは能動的に動いてくれない。

そういう状況が現にあるので、われわれとしても頭を痛めているところです。当事者意識を持っていただく。わかっている。それに尽きるのかもしれない。

会長： ふるさと納税を使ってという話がありましたね。

委員： 一部の自治体ではすでに取り組みられているので、交野市でも検討していると伺っています。ふるさと納税の一つの特典としてシルバー人材センターによる空き家の管理業務があります。非常に良くて、ふるさと納税のあるべき姿だと思っていますので、ぜひ検討を進めていただきたい。

あとは、どれだけ興味を持ってもらうか。まず、興味を持っていただくためには、プラットフォームができないといけないので、ぜひ前向きに進めていただければと感じています。

副会長： 自治会の役員が交代する際に所有者の連絡先を役員が引き継ぐ仕組みは、とてもいいお話ですが、制度として市から積極的に働きかけるのは難しいことが考えられます。

一方で、きちんと管理しなければという風潮をつくっていかなければいけない。阪急阪神不動産では、空き家のワンストップ窓口を運営されています。阪急阪神不動産に預けると管理をしてくれて、何かあったときは連絡してくれる。それをワンストップでやってくれる窓口を持っていて、宝塚市と協定を締結しています。

それをやるかどうかは別として、空き家を管理する会社があつて、空き

家の管理にお金を出してでも預けなければいけないという風潮を作るには、阪急阪神不動産の商業が役に立っている。

京阪電鉄不動産もやらないかと思っています。空き家を放置してはいけないので、鉄道沿線など定期的に管理してくれる会社と提携するのも一つではないか。先ほどのお話の、自治会の取組みとの立場とは全く逆の立場からの意見にはなりますが。

委員： 京阪電鉄不動産も空き家管理に取り組まれています。

副会長： 本市と枚方市で一緒に預けるのもありかと思ったりします。

委員： 鉄道会社は沿線に住み続けてくれることが一番ありがたいので、空き家ばかりでは何もならないわけですから、空き家の活用に自治体と鉄道会社が協力して取り組む必要がある。

副会長： 他市でもやりませんかと提案してみましたが、一社提携は難しいと言われました。宝塚市は、実際にやっていますので、出来ると思います。

会長： 市のご意見を聞きましょうか。ふるさと納税はいかがですか。

事務局： 市民の方から空き家の苦情があれば所有者に電話連絡をしています。継続して2、3年に1回は電話連絡をするのが現在のサイクルです。電話をした際には、またやりますという対応をされることを考えると、ふるさと納税をしていただいて、管理をシルバー人材センター等に請け負っていただくことが、空き家管理の継続性につながると考えています。

本市でも他市の事例を参考にしながら導入を検討したいと考え、まずは事前にシルバー人材センターに確認したところ、ぜひやらせてほしいとの声もありましたので、委員の意見にもありましたとおり、できるだけ速やかに制度化し、本計画の中に盛り込んでいきたいと考えています。

会長： ワンストップサービスはいかがですか。

副会長： ワンストップ窓口は、空き家の管理をサポートしてくれるサービスとなります。急に台風が来たときに空き家の状況をすぐには見に行けないので、そういうときに対応してくれます。シルバー人材センターがやるのであれば、市と競合するかもしれません。

事務局： ワンストップ窓口は魅力的だと感じています。

空き家の管理業務について、シルバー人材センターとお話をさせていただいた際には、業務内容はシルバー人材センターで考えることとなりますが、例えば作業に応じて、草刈りであれば安価で請け負いで、空き家の現況を写真に撮って寄付者に送付する。そういう報告も必要ではないかという話をしました。ただ、写真の撮り方も高齢者には難しいとの声もありました。

ご意見を賜りましたので、検討させていただければと思います。

会長： ご回答ありがとうございます。

ご意見をいただきありがとうございます。3点に沿ってお話を伺いま

したが、ご意見等ございましたらお願いします。

副会長： 資料4「変貌する日本の家族像」の説明をさせていただきます。

大阪府の研修会で話した内容の一部で、このときは住宅双六の話をしました。日本の家族像、全国でみると1970年は半数が二世帯世帯でした。親世代と子世代で住んでいるファミリータイプでしたが、2020年には完全に逆転して、一世帯世帯、単身で住んでいる世帯が6割になっています。

住宅双六的に、最終的に庭付き戸建てではない。それを財形として最終的に持つことの意味に対する疑問があります。

これでわかるのは、一つは賃貸市場です。背の高い車は入らない住宅地であっても、一時期それが必要でないとき、あるいは子どものために自然が豊かな住宅街に住みたいというときに、そういう住宅に住む。時々のニーズに合わせて転居する。

そういう意味で、賃貸市場を活性化させれば、住み替えニーズを受け取れると思っていたところに、他市の委員会でワーケーションのサブスク（サブスクリプション）に関する意見が出てきました。1か月単位の定額宿泊システムで、ワーケーションで日本中を転々とする。そういう住まい方が出てきて、これはまさに単身者や夫婦のみの世代でなければできない。

子育て世代は少なく、一世帯世帯の6割のところではワーケーションのサブスクが受け入れられるのだとすると、どの時期にどのような住宅で受け入れるかを考える。これも一つのパターンとしてあり得ます。様々な住宅に住むパターンがあり得る。そういう話題提供です。

会長： 発想の転換が必要な時期に来ているのかもしれませんが。

委員： 本市の子どもたちが置かれている環境を説明させていただきます。学校と地域のかかわりは深いものがあります。世代間交流ができる授業や、地域での子どもたちの居場所づくりを地域の方が熱心にされています。

本市に転入して、親の近くで暮らすというお子さんが多いのは、本市の魅力だと思いますので、市から本市に住むコンセプト、例えば「子どもたちがイキイキと育つまち」、そういうコンセプトを、イメージとして発信していただくと、子育て世代に入っただけだと思います。ワーケーションの住み替えで来て、本市に定住したいとなると良い。

子どもが小さいうちは山手の地域に住んで、子どもから手が離れたら都心部に住み替える。人口がどんどん回転していくことも今後あるかと思えます。子どもたちが住みやすい、子どもたちが生活しやすい、地域とのかかわりがあり、稲作の体験もできる。本市の地域性はすごくいいものがあると考えています。

本市の魅力を発信しつつ、どんな人に来てほしいのか。若い人に来てほしいのか。若い人が来たら、幼稚園や保育所等、空き家活用についても違う展開があるかもしれない。どこに視点を置くのか。それが決まってくる

と、さらに空き家の活用に関しても広がるのではないか。

会 長： 市として、どういう方向で行くのか。大事なことです。

委 員： 先ほど地域に住んでいない方に当事者意識を持ってほしいという話がありました。令和4年、自治会の役員をしたときに思ったことがあります。

私市山手には私市山手自治会と青葉台自治会の2つがあります。住宅地ができた時期も違い、分譲した会社も違います。私市山手自治会も青葉台自治会も年間の自治会費は同じです。青葉台自治会は準会員があり、住んでいなくても土地を持っていれば自治会費の半分を払わなければならない。そういうルールにしています。

共有地の草刈りは自治会のお金を使っているので、自分の持っている土地の価値を維持するために、住んでいない人にも負担してもらおうという考え方です。毎年お金を払うことで意識するのではないか。

副 会 長： ということは、住所を把握しているということですね。

委 員： 私市山手自治会は約430世帯です。青葉台自治会は165世帯で、準会員が14世帯あります。今までは業者に依頼で、共有地の草刈りにしてもお金がかかっているの、土地を持っている人にも負担してもらおう。

業者に依頼したのは、新型コロナウイルス感染症の流行という理由と、もう一つは傾斜地が多いため、高齢化しているので傾斜地での草刈りは危ない。毎年、小さな事故が起きたりしていたので業者に依頼しました。

平らな場所ならいいだろうという理由で、「草刈り技術と草刈り文化の継承」という言葉を作り、継承するために一部の有志が平らな場所で草刈りをしています。

有志の人たちは自治会役員のおBで、継承できる仕組みだけは作っておきたいと考えています。これが草刈り文化と技術の継承という意味ですが、主に子どもの通学路の草刈りをしています。長期休みが終わる前に草刈りをして、新学期が始まったときにはきれいな状態で子どもたちが通れるようにする。親心みたいなものです。そういうことをしてくれています。

役員をしたときに気がついたのですが、学校だよりにお礼を書いたことにより、草刈りをしてきた人たちは、自分たちがしていることが地域で認められたとなって、来年もやろう、次の休み明けにやろうという話になってくる。

今後も継承していけるか、仕掛けが必要だと考えています。

会 長： 本日いただいた皆様のご意見等を踏まえ、分類した3つ課題に対し、「発生抑制・流通促進」「空き家の活用」「管理不全な空き家の解消」を基本とした、継続・新規・拡充する取組みに関する計画素案の作成を事務局で進めていただくことについて、ご異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

それでは、次回の協議会では計画の素案の内容について協議をお願いしたいと思いますのでよろしくお願いします。

それでは次第の6、「今後の予定について」事務局より説明をお願いします。

## 6. 今後の予定について

事務局： 「今後の予定」について、ご説明いたします。

本日の令和5年度第1回交野市空家等対策協議会は7月の②になります。皆さまからいただいた意見等を踏まえ計画素案を作成いたします。

次回の第2回空家等対策協議会は今年の10月下旬から11月上旬、次回に計画素案をお示しさせていただきます。

その後、庁内検討会議もありますが、議会・所管事務調査が12月にあります。計画案について議会等から特に大きなご指摘や修正が必要なければ、12月の協議会の開催はありません。

臨時的に開催させていただく可能性もあると記載していますが、特に大きなご指摘がなければ、3月の第3回空家等対策協議会で、パブコメを経た案についてご報告させていただきたいと考えていますので、その報告の後、令和6年4月に計画の改定を予定しています。

会長： ただいま事務局より今後の予定について説明がありましたので、委員の皆様にはご承知おきいただきますよう、よろしくお願いいたします。

## 7. 閉会

会長： 以上で本日の議事について終了いたしました。

事務局の方でその他、何かありましたらお願いいたします。

事務局： 当委員会冒頭にも申し上げましたが、本日配布しております資料のうち、資料2につきましては、空き家の位置が地図に表記されているものになりますので、個人情報等の関係等を鑑みまして、お帰りの際には机の上においていただくか、退出時に事務局まで返却をいただきますようお願い申し上げます。

会長： 本日の協議会は、以上で終了とさせていただきます。

委員の皆様方におかれましては、長時間にわたり、貴重なご意見、ありがとうございました。

(以上)