

令和5年度 第3回

交野市空家等対策協議会

会議録

令和6年3月22日開催

令和5年度第3回交野市空家等対策協議会 議事録要旨

日 時 令和6年3月22日(月) 10:30~11:30
場 所 交野市役所別館3階中会議室
出席者 熊谷会長、岡副会長、田中委員、中島委員、各務委員、山崎委員、山田委員、川村委員、八木委員、山本市長

計10名

竹内(都市計画部長)、林(都市計画部次長)、原田(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)、中原(都市まちづくり課)

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3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誠に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。宜しくお願いします。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。

はじめに、委員の出欠状況を報告させていただきます。

本日の協議会は11名中9名の委員に出席をいただいております。なお、辻岡委員につきましては欠席、各務委員につきましては遅参される旨、連絡をいただいております。そのため、交野市空家等対策協議会条例第6条第2項に規定する過半数以上の出席となっており、会議が成立しておりますことを報告させていただきます。

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、よろしくお願いいたします。

会 長： 本日は、議事次第でございますように、第2次交野市空家等対策計画の大詰めのところでございます。また、「その他」のところでは本年度の取組についてご報告があるということですので、皆様から忌憚のないご意見などをいただけたらと思います。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議には傍聴の申し出がありましたので、公開・非公開についてお諮りいたします。本日の会議は公開ということでご異議はありますか。

(異議なしの声)

会 長： ありがとうございます。ご異議がないようですので公開といたします。傍聴者の入室を許可いたしますので、委員の皆様はしばらくお待ちください。

再開いたします。事務局から注意事項についてご説明願います。

事 務 局： 傍聴の方をお願いいたします。事前にお渡ししています傍聴要領をお守りいただきまして、会議中は静粛をお願いいたします。また、携帯電話については、電源を切るか、マナーモードの設定をお願いします。

会 長： それではお手元の会議次第に沿って議事を進めていきたいと思います。まず、本日の会議資料の確認を事務局からお願いいたします。

事 務 局： それでは、資料の確認をお願いいたします。1 番目に会議次第、資料 1 「パブリックコメント手続き結果概要」、資料 2 「空家特措法改正等に伴う修正点」、資料 3 「第 2 次交野市空家等対策計画（案）」、資料 4 「第 2 次交野市空家等対策計画（案）の概要」、資料 5 「交野市空家等対策協議会検討部会設置要綱案」、資料 6 「令和 5 年度の主な取組」、こちらは個人情報の絡みもありまして協議会終了後に回収させていただきますので、よろしくをお願いいたします。資料 8 「交野市空家等対策協議会条例」、資料 9 「協議会委員の名簿」

以上 9 点になります。過不足等がありましたらお知らせください。

次に、事前に配布させていただいております現行の計画「交野市空家等対策計画（平成 31 年 4 月）」、昨年に配布させていただいております「第 2 次交野市空家等対策計画（素案）」でございますが、本日はお持ちいただいておりますでしょうか。

事務局で予備をご用意しておりますので、お持ちでない方はお渡しさせていただきます。

会 長： それでは、お手元に配布しております「会議次第」に基づき進めていきたいと思います。

本日の協議会は、「パブリックコメント及び所管事務調査の結果について」「第 2 次交野市空家等対策計画（案）について」「交野市空家等対策協議会検討部会設置要綱の制定について」「その他」となっています。

まず、次第の 2、「パブリックコメント及び所管事務調査の結果について」を議題といたします。事務局より説明をお願いします。

事 務 局： 資料 1 をご覧ください。それと資料 3 があるとよくわかると思います。まず、パブリックコメントの結果概要ですが、令和 5 年 12 月 28 日から令和 6 年 1 月 31 日までパブリックコメントを実施いたしました。その結果、2 名の方から 6 件の意見が出てまいりました。この 6 件については、「空き

家対策の具体的な取組について」が2件、「空き家対策について」が3件、「その他」が1件となっています。

これらの意見を確認させていただくと、パブリックコメントの中では素案の修正に至る意見はありませんでしたので、まずはご報告させていただきます。

続きまして、意見の概要です。「空き家対策の具体的な取組について」の2件でございます。上の分については空家等対策計画（案）の14ページも併せてご高覧ください。

まず、1つ目のご意見ですが、こちらに記載のあるマイホーム借上げ制度等の普及について、「そうした活用の部分については賛成であるが、他地域でも空き家の取組の経過がありますので、そういったところを参考にもっともっと検討してほしい」とのご意見と、「活用するに至っては、当然、地区ごとに異なる課題や事情があるので、地域との情報共有化と打ち合わせの機会を持つようお願いしたい」というご意見でした。

この意見に対して、当然、市が空き家を活用する際には、都市計画部だけではなく、当然、関連部署にも計画等がありますので、そうした計画等に基づきながら、所有者等の意向を踏まえたうえで、活用を促進していきたいと考えています。

また、2つ目のご意見についても、空き家活用を行う場合は、先ほどと同様、上位計画、関連計画との整合を図りながら、良好な住環境の観点から、地域の方との意見交換を踏まえて活用していきたいと考えています。

2つ目については、計画の10ページになります。いわゆる「マッチング」のところですか。「活用に関しては、当然、空き家の問題を解決するだけでなく、地域コミュニティの交流の場をつくり、活性化にもつながる」とのご意見です。

これに対して市としては、これも先ほどと同様になりますが、関連する部署の計画に基づいたうえで、所有者等の意向を尊重したうえで活用を図っていく。さらに市では現在、専門家団体や金融機関との連携強化を図っていますので、そうした提案を行う相談機会の充実などを図りながら、活用に努めていきたいと考えています。

空き家対策についてのご意見です。上2つについてはほぼ同様のご意見で、「市が持っている情報を地域に共有してほしい」というご意見です。このご意見に対しては、ご意見はよくわかりますが、市の空き家対策に関する情報は、あくまでも法に基づいて取得したもので、個人情報保護条例等の規制がかけられていますので、法が適用する範囲で情報共有を図ってまいります。

特に空き家の所有者等が移転される際に、連絡先を地域の自治組織に伝えることをルール化している地域もあります。そうした取組を全市的に進

めることも1つの方法かと考えています。

3つ目のご意見は、「空き家を活用する際には、当然、何かに特化したまちづくり、いわゆる交野のブランディングも考えるべきではないのか」とのご意見です。

当課においては空き家活用、交野のブランディングについては秘書政策課が担っていますので、この2つの課だけでなく、空き家対策の庁内会議には様々な関連部署がかかわっていますので、そうした部署と連携を図りながら進めてまいりたいと考えています。

最後、「その他」のご意見です。こちらについては、空家等対策計画に関連するというよりも、むしろ地域のご意見として承ったところがあると考えています。

空家等対策計画、7ページから8ページには、「地域に精通した事業者等と連携しながら進めてまいります」という文言があります。その部分で、事業者任せではなくて、事前の検討段階で市と地域が話し合う場を設けてほしいとのご意見と賜っております。

地区計画による開発制限については、市は当然、都市計画法や地区計画に関する条例に基づいて、事業者等には事前の計画段階から指導等に努めてまいりますので、本計画においてもそのように進めてまいります。ただ、空き家対策に関することですので、一定、その部分は断り書きさせていただいています。

こうしたパブリックコメントの結果がありまして、2月15日に都市環境福祉常任委員会にも報告いたしました。その報告の根拠となるものが地方自治法第109条第2項に基づく所管事務調査になります。この所管事務調査の中でも、先ほどのパブリックコメントの内容とほぼ同じような形で、議員の皆様にもご報告させていただきました結果、特にご意見等はなく承認されました。

以上がパブリックコメントの結果概要及び所管事務調査の結果になります。

会 長： パブリックコメント及び所管事務調査の結果について事務局より説明がありました。ご意見やご質問等はございますか。

会 長： それでは、次第の3つ目に移りたいと思います。「第2次交野市空家等対策計画（案）について」事務局より説明をお願いします。

事 務 局： 第2次交野市空家等対策計画（案）につきましては、パブリックコメントなどでは修正に至る意見はございませんでしたが、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正施行などに伴い、一部計画案の内容に変更を伴わない修正がございますので、この点につきまして担当より説明させていただきます。

事務局： 担当の山下です。着座にて失礼いたします。資料2「空家特措法改正等に伴う修正点」をご覧ください。

1月のパブコメで示した素案からの修正点について説明いたします。18ページの中身についてご説明します。

図表4.10「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ(概要)」に交野市空家等対策庁内検討会議と役割について追記しました。

理由といたしまして、庁内会議の要綱に所掌事務として、“空家等に関する課題及び情報の共有”とあることから、措置の流れとの関係性、役割のあり方を図示化し、わかりやすいフロー図とするため追加しました。

続いて19ページの修正です。図表5.1「空家に関する相談体制」に大阪府宅地建物取引業協会京阪河内支部を追加しました。

交野市は現状、市内金融機関をはじめ、全日本不動産協会との連携協定を行っているところですが、空き家対策の更なる展開について、宅建協会の流通ネットワークの活用など、昨年より協議を進め、3日前の19日(火)に「空家等利活用の支援に関する協定」を締結しました。このことより、相談体制の一覧に追加いたしました。

続いて55ページの修正になります。特措法の改正に伴う条の繰り下がり修正と、4月から部署名の変更に伴い、都市計画部から都市まちづくり部に修正いたしました。

続いて60ページの修正です。交野市空家等対策庁内検討会議設置要綱ですが、こちらも同じく特措法改正に伴う条の繰り下がり修正です。

61ページの修正は、今後も庁内において空き家対策に関する情報共有及び具体的な施策の検討を図るため、庁内検討会議の委員に環境事業課と社会教育課(文化財担当)を加えることとしました。

具体的な施策の検討としましては、環境事業課とは、空き家予備運の所有者に対し家財整理に関する意識啓発事業、社会教育課とは、交野市の文化財保存活用地域計画に基づく伝統的建造物の保存や活用の取組との連携などを考えています。

以上が修正点についての説明でございます。

会長： ありがとうございます。これまで、空き家の実態調査から始まりまして、令和4年度から3回の会議を経まして、皆様から専門的な見解などをいただきながら、議論を重ねてきたところでございます。

説明いただいた案が最終案として事務局から示されています。これまでの会議における議論を踏まえ、本計画案について改めてご意見やご質問等はございませんでしょうか。

協議会の議事である「空家等対策計画」については、交野市空家等対策協議会条例第6条第3項の規定に基づき、議決することとなっています。

お諮りしたいと思います。原案どおり「第2次交野市空家等対策計画

(案)」を承認することにご異議ございませんでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： ありがとうございます。異議なしでございます。「第2次交野市空家等対策計画(案)」については承認いただきました。ありがとうございます。

会 長： 続きまして、次第の4番、「交野市空家等対策協議会検討部会設置要綱の制定について」事務局より説明をお願いします。

事 務 局： 交野市空家等対策協議会検討部会設置要綱の制定について、説明させていただきます。最初に、この検討部会の設置理由について説明いたします。

本市は、地域住民からの苦情により空き家を新たに把握することが多く、その所有者に適正な管理をするよう文書等で通知しています。通知後、改善に努める方もいますが、なかには利害関係など複雑な案件で、私たち担当部署が、どう所有者にアクションを起こすべきか、悩むことが多々あります。

相続、権利関係が複雑で、建物の権利を有している人を特定するのに悩む案件、建物の劣化の程度、構造的な危険性など、技術的に悩む案件、空き家所有者に活用を促すものの、当該建物や当該地の不動産流通事情が不明で、助言、援助に悩む案件、空家の活用手法に関する助言、援助をするにあたり、活用手法が適切かどうか悩む案件などがございます。

これら苦慮する案件について、フロー図でもお示ししているとおり、検討部会で意見聴取を行い、所管として適切な対応を進めていきたいと考えています。

続きまして、資料5「交野市空家等対策協議会検討部会設置要綱案」について説明いたしますので、ご確認ください。

部会設置にあたっては、交野市空家等対策協議会条例第7条の「協議会にその所掌事務を分掌させるために部会を置くことができる」に基づく位置づけです。

検討部会の所掌事項としましては、管理不全空家等及び特定空家等の判断に関する意見や所有者等への助言・援助に関する対応、その他、空家等の対策に関連する事項でございます。

検討部会の委員は、交野市空家等対策協議会委員のうちから学識経験者4名を選出し、交野市空家等対策協議会会長が指名することとしています。

この検討部会は、空き家の住所や所有者の名前など、個人情報を取り扱う会議となるため、本市の「会議の公開に関する指針」に基づき原則非公開といたします。

こういった要綱案で制定について検討していますので、よろしくお願

いたします。

会 長： 検討部会の設置について事務局から説明をいただきました。検討部会の設置案につきましてご質問やご意見などはございますでしょうか。

検討部会の設置についても、交野市空家等対策協議会条例第6条第3項の規定に基づき、議決が必要となっておりますので、お諮りしたいと思いません。原案どおり、交野市空家等対策協議会検討部会設置要綱につきまして、承認することにご異議ございませんでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： ありがとうございます。ご異議がないようですので、原案どおり承認いたしました。この承認をもって設置されました検討部の委員を、検討部会設置要綱第3条に基づき、会長において指名いたしたいと思いません。委員の氏名は事務局から報告をお願いします。

事 務 局： 交野市空家等対策協議会検討部会の委員の氏名をご報告いたします。なお、順不同でございますので、よろしく願いいたします。

交野市空家等対策協議会検討部会委員4名、岡委員、辻岡委員、田中委員、中島委員、以上でございます。

会 長： 検討部会の委員の氏名はお聞きのとおりでございます。委員に指名された方におかれましては、ご苦勞をおかけいたしますが、引き続きご協力のほど、よろしく願いいたします。

会 長： 続きまして、次第の5「その他」に入りたいと思いません。「令和5年度の主な取組」について事務局から説明をお願いします。

事 務 局： 令和5年度につきましては、まだ年度途中ではございますが、今年度取組んでまいりましたこと、また、残りわずかではございますが年度末までに取組むこと、令和6年度の補助金制度の一部について、皆様にご紹介させていただきたいと思いません。

各説明につきましては、担当の中原から説明させていただきます。

事 務 局： 失礼いたします。中原と申します。今年度の取組について着座にてご説明させていただきます。

昨年11月21日、「次世代を悩ませない！生前整理のすすめ」と題しまして、高齢介護課と共催で終活セミナーを開催いたしました。内容としましては、人生会議(ACP)について、及び空き家対策にかかる住み替えの事例や相続についての講演となり、71名の方にご参加いただきました。

また、講演後の個別相談会においては、相談員として、空き家対策を推進するために連携協定を締結しております金融機関様、全日本不動産協会様にご協力いただき、7組の方にご参加いただきました。今後を考えるき

っかけになった、知らないことがたくさんあったなど、満足度の高いセミナー相談会となり、また企画してほしいとのお声もいただき、終活が関心の高いテーマであることを改めて実感いたしました。

終活セミナーの好評を受けまして、今年2月には「この家どうする私の老後と相続」と題しまして、都市まちづくり課主催で空き家対策セミナーを開催いたしました。内容としましては、都市まちづくり課より、空き家問題や所有者が抱える課題、市の補助制度についてご紹介し、金融機関様より住み替えや相続の知識について講演いただき、30名の方にご参加いただきました。

空き家対策所管課としましては、より多くの方に関心を持ってもらうために、現に空き家を所有している方向けにならないよう、「ご自宅が将来、空き家になって、自身や次世代の人生の負担になる可能性がある」という視点から講演いたしました。

講演後の個別相談会では7組の方にご参加いただきました。参加者の方からは、金融機関が相続や不動産についての相談に対応できるとは知らなかったというお声もいただき、今後も空き家問題の解決に向けた官民連携により力を入れなくてはならないと感じました。

また、本日の午後より2日間にわたりまして市役所別館にて「住宅の将来に関する個別相談会」を開催いたします。全日本不動産協会様による、住宅の管理や活用についての30分間の個別相談会となりまして、希望者には後日、協会員の中から業者を設定して、お悩み解決にワンストップで対応することも可能です。

参加予定者は、令和4年度空き家実態調査アンケートにおいて相談を希望された10組の方になります。なお、本協議会の中島委員にも相談員としてご参加いただきます。

続きまして、今年度の交野市における空き家問題解決事例についてご紹介いたします。問題の空き家は、閑静な住宅街に位置しており、建物の老朽化や草木の繁茂・越境に、長年、近隣住民を悩ませておりました。

今年度は特に当該空き家の東側道路上空へ上部の枝葉が大きく越境し、走行する車両に接触するなど、早急な対応が必要となっておりましたが、今年3月になって売却、建物の除却が確認できました。

所有者は相続による所有権移転の問題や親族関係の問題を抱えていました。当該空き家は平成20年頃から空き家状態にあっただと思われ、相談を受けた平成30年の時点では、土地・建物ともにA氏・B氏・C氏の3名共有名義となっていました。

所有者の一人B氏に対して、通知や電話などで適正管理を呼びかけておりましたが、その後、3名のうちB氏を含む2名が亡くなり、より権利関係が複雑に。

令和5年1月には相続登記は行われていませんでしたが、実質、C氏とA氏・B氏の相続人であるD氏・E氏・F氏の4名共有名義となっていました。

その後、空き家の放置が続き、近隣住民の不安が募るなか、C氏との電話による接触に成功、C氏に対して情報提供や適正管理にかかる交渉を行いました。

その際、適正に管理してくださいという一方的な指導だけでは、今後の電話に出てもらえなくなる可能性があります。幸いC氏はリスクから逃れたいという思いが強かったため、対応についてすぐに回答を求めず、時間を与えながら複数回にわたって交渉を続けました。

会話の際には次のことを意識しました。「現在の状況、所有者にかかるリスクを丁寧に説明する」「ヒアリングにより所有者の置かれている状況を理解したうえで適切なアドバイス、相談先を紹介する」「行政の立場から、できること・できないことを明確に説明する」です。

C氏は共有者と連絡がとれないこと、自身が遠方に住んでいて管理が不可能であることを理由に、業者への持分売却を決意。結果、業者が入ったことで共有者とも連絡がついたのか、A氏の相続登記が行われ、まず、C氏の持ち分を業者へ所有権移転、その後B氏の相続登記も行われ、D氏・E氏・F氏の持ち分も業者へ移転し、除却が行われました。

業者がC氏の持ち分を買い取った時点で、適正管理について業者に対して連絡しましたところ、業者は近隣で問題になっている物件であることを把握しておらず、連絡を受けてなるべく早急に除却したいとの回答を得ました。

現在、無事に除却は完了し、近隣住民を悩ませていた樹木も伐木されまして、今後は新築が建つ予定になります。

事務局： スライド7ページの事例紹介をさせていただきます。薬師寺というお寺は、代表役員が不在で、建物の劣化が進む前までは薬師如来立像、千体仏といった市指定の文化財が保管されていたのですが、こういった状況を踏まえて、今は倉治の交野市教育文化会館に保管しています。

建物の老朽化があります。地元や宗教法人との協議等を勧めたうえで、先月、樹木の枝葉の繁茂も、周辺の方から連絡をいただいたので、その部分も先日、協議等を重ねまして、地元等で対応していただいたところでございます。

引き続き、文化財担当の社会教育課、宗教法人を担当している大阪府、地元の星田区、星田薬師如来立像等保存会、浄土宗の本体とも、継続的に協議を進めて、改善に向けた方策について現在検討しているという状況でございます。

続きまして、空家等対策計画にもあります、取組としている、補助金の

制度の事例についてご紹介します。補助金制度の空き家対策事例を2つ紹介させていただきます。

最初の事例は、過去に適正管理の通知を送付した空き家に関する事例でございます。平成30年に草木の繁茂を理由に、所有者に対して適正管理の通知、助言等を行っていた空き家ですが、所有者が売却されまして、売却後に工務店がリフォーム、耐震改修を行いまして、買い取った方が、本市の取組で記載している、住宅取得流通促進事業補助金を活用された事例でございます。

下の写真は、古い住宅を空き家にすることなく、スムーズに建替えが行われた事例でございます。この家の所有者は交野市の木造住宅除却補助金を活用して除却されました。更地になった土地に新築が建てられまして、新築を建てた方は住宅取得流通促進支援事業補助金を活用されたという事例でございます。

最後に、9ページ、令和6年度の取組として紹介させていただきます。令和4年度に実施した空き家実態調査の結果や、交野市の新築不動産の流通実態などを踏まえまして、令和6年度は、空き家対策により一層力を入れまして、これまで新築を対象としていた当補助金を築年数10年以上の住宅に限定し、築年数が長いほど金額をアップする仕組みで考えています。

また、今年度実施しました固定資産税の納税通知書に同封する空き家対策のチラシにつきましては、新たに4月から始まる相続登記の義務化や耐震補助制度について追記しました。

継続的に空き家発生の未然防止や、中古住宅の流通促進を令和6年度も図っていく考えでございます。

以上、説明になります。

会長： 令和5年度の主な取組について事務局より説明がありました。本協議会は専門的な知見を持たれている委員の皆様や、地域の代表である皆様がいらしており、これまでのご経験などを踏まえて、情報交換ができればと考えています。

1枚目の話、高齢の方が、ずいぶん興味深く参加していて、かなり浸透してきているような感じがします。このあたり、どのようにご覧になっていきますか。

委員： 開催していただいたなかで、感想にあるように、皆さん関心を持ってくれています。良い取組だなと思って見せていただきました。

成年後見人制度や日常生活自立支援事業など、その人の権利を守っていく、財産を管理していく。金銭管理をしていく制度を私たちも推進しているものの、その制度の説明会だけでは人が集まらないという現状もあります。なかなか、皆さん、自分事になってもらえない。成年後見人制度といっても、私には関係ないという方もいます。

研修会でも ACP（人生会議）、自分の人生のしまい方をどうするのかなど、そういった説明も入れながら、自宅をどうするのか。それが自分事になっている。そういう取組になっていると感じましたので、高齢介護課や福祉部、障がい分野の方も、その家をどうするのか。

お子さんが障がいを持っていて相続する人がいないといった課題もありますので、高齢分野だけでなく、障がい分野など、違う分野にも広げてもらい、部署を超えた連携をしていただけると非常にいいものができると思います。そのための1つの取組のモデル的な形になったのではないかと感じています。

会 長： まだ拡張の余地があるということですね。ありがとうございました。

3 ページ、無料個別相談については、委員がかかわっておられるということですが、いかがでしょうか。

委 員： 相談会に関しては、交野市さんが話をされた方に来ていただくという形になりまして、空き家の処分が主になってくると思います。

別途、相談の案件がかなり出ています。今月、枚方市から依頼されたものですが、30名、40名、放っておくとどんどん人数が増えてきます。所有者が行方不明なものもあります。

やっっていくといろいろ難しく、司法書士の先生に協力していただいて、今月末の予定ですが、空き家の理由の1つに相続がかなり多いので、早めに対策していくことが重要だと思います。来られた市民の方には、早めの対策をお願いしていきたいと思います。

会 長： ありがとうございます。4 ページから6 ページまでの事業は、解決まで行き着いている素晴らしい事例であると思います。副会長、何かコメントはありますか。

副 会 長： 交野市は良いところなので、比較的こういう件は少ないと思います。ですが、場所によっては建物と土地の所有者が違うなど、いろんな問題が出てきます。交野市は1つずつ解決されていて、良いことなので、がんばっていただきたいと思います。

会 長： 交野市の特徴として、解決できるような土壌というか、チャンスというか、軸があります。こういった取組が、計画もそうですが、普及していくというか、タイミングであるという感じです。ありがとうございます。

7 ページ、寺の事例は、写真を見る限りではずいぶん傷んでしまっています。委員、どのようにとらえていますか。

委 員： 文化財に指定されるような建物につきましては、大阪府建築士会にもヘリテージマネージャー協議会があります。歴史文化財を取り扱うところが登録されており、保存・維持についてアドバイスをしたり、耐震化を図ったりという動きがあります。

写真で見ると、ここまで老朽化というか、破壊されている部分もある建物

をどうしていくのか。除却して有効に使っていくという考え方もあります。本来お寺は、周辺の敷地も含め、近隣の方々のコミュニティの場所にもなりうると思いますので、単純に古いから壊すということではなく、いかに活用していくかが大事になります。同時に、お寺は壊れやすい建物なので、いかに耐震性をもたせていくかも考えなければならないと思います。

会 長： ありがとうございます。地域のシンボルであったり、コミュニティの場であったり、地域性もあるという感じがします。地域のコミュニティづくりなど、お寺は重要な場所でもありますね。

副 会 長： 全国的な問題です。宗教法人が持ちこたえられなくなって放棄するなど、交野市ではないですが、問題になっているところもあります。同じようなことだと思えます。責任者がはっきりしない、相続者がいない。全国的にも問題になっていて、国から何か対策が出てくるのではないかと考えています。

今回の事例についても、薬師如来立像が市で保管されてよかったと思っています。いつの間になくなってしまうということもあります。

土地・建物については、地域でという話が出てきますが、地域に押しつけられてもどうするのかということになりますので、よくよく相談のうえで、市も出張っていただいて、考えていただきたいと思えます。

会 長： 地域も含めて活用していく事例はありますか。

副 会 長： 宗教ではなくても、単なる空き地でも、神戸市では、それを地域の空地として活用し、密集市街地であれば防災空地として活用しています。そういう事例もありますが、たくさん出てくると地域では管理しきれないので、一概には言えないところもあります。

会 長： そういう意味では、根深い話でもあります。押しつけられてどうこうという話ではない。

委 員： 以前に見たことがあります。囲繞地になっていて道がない。建築基準法上、道がないから建替えもできない。朽ちるだけという感じ。土地自体に価値がない。道路があれば欲しいですが、ついていないので、さすがに、次どうしていくか、かなり難しい問題です。

会 長： 聞くとまずいかもしれませんが、市の見解として、言える範囲でお願いします。

事 務 局： 空き家対策を所管している部局としても手が出せない状態です。

文化財的な価値がある場所ということも踏まえて、文化財の担当部局とどうしていくか検討させていただいているところで、まだ明確な方針は立てられていないのが実情でございます。ただ、市としては、空き家対策の部局、文化財の部局も含めて、課題として認識していますので、解決に向けた何かしらの対策ができないか、模索している最中ということで、ご理解いただければと思っています。

会 長： ありがとうございます。なかなか難しですね。ただ、皆さん認識されているのは大事なことだと思います。所管をまたいでされているのは大事かと思います。

事務局： そこにつきましては、庁内検討会議を立ち上げさせていただいて、この案件だけではなくて、市民から相談として受けた内容も含めて、庁内でどうするかも含めて、うちの部署だけではなくて、関係部署も含めて、道路の関係では都市整備部と連携しておりますので、庁内検討会議を開催して情報共有に努めさせていただいております。

会 長： ありがとうございます。相続の話もそうです。都市計画の視点や文化財的な視点など、空き家の問題は多岐にわたっていますので、庁内会議は効果的だと思います。ありがとうございます。

8ページに住宅流通促進支援事業補助金がありまして、地域の中に、リノベーションされたものや新築など、どんどん増えてくるような感じがあります。子育て世代が入ってくるような感じがしますが、委員、地域に新しく入ってくるのは望ましいとお考えですか。あるいは、どうなのかという部分がありますか。いかがでしょうか。

委 員： 私の実感として、空き家を改修して新たな方が来られるよりも、新築が建っている状況なので、新築に入る方が多いのではないかと思います。空き家になるおそれのあるところは解体して分譲住宅を建てる。そういうところも近くでは見受けられたりします。

会 長： 確かに新築しているケースが多いです。ありがとうございます。
委員いかがですか。

委 員： 委員からありましたとおり、新興住宅街ですが、50年前なので、古くなって空き家ができつつあります。

以前もご紹介しましたが、自治会の役員の中で、空き家や空き地になっているところの本来の所有者をリレーして引き継いで、所有者に連絡して、所有者からシルバー人材センターに頼んで草刈りをしていただく。そういう事例があります。

自治会の役員が空き家の所有者のかつての同僚で、その人に連絡すると愛知県にいる所有者に連絡がつくという仕組み。お亡くなりになった方の家に、その方のお孫さんが住まれる。そのお孫さんとかつての同僚は面識がないと思いますが、その草刈りは今でも継続されています。

仕組みはよくわかりませんが、所有者と連絡がついたのだと思います。かつての持ち主、今は愛知県におられる方が意識されていて、年に2回シルバー人材センターに定期的にお願しているのかもしれない。これはうまくいった事例で、誰も管理していない古い家もあるので、長引く問題。

私もいつまでも生きていくわけではないので、どうするか、相談しながら後始末について考えなければならない。市民として意識を持っておこな

いと後でややこしいことが起こる。勉強になりました。これから気をつけます。

会 長： 私も毎回勉強させてもらっています。確かに、空き家は個人の財産になりますので、持ち主の方の意識が重要です。計画、大上段に構えているところがありますが、啓発していくことが重要です。

そういう意味では、1ページから3ページにある、講習会というか相談会というか、もっと開いていくことが重要だと思います。補助金制度も、9ページ、中古住宅に限定するとベクトルを変えて明確に示されていますので、そういった取組を地道にやっていくしかないと思います。ありがとうございました。

貴重なご意見をいただきましたので、次への取組のブラッシュアップに使っていただければと思います。よろしく願いいたします。ありがとうございました。

それでは、その他の続きですが、今後の予定について事務局から説明をお願いします。

事 務 局： それでは、ご承認いただきました、第2次交野市空家等対策計画（案）についての取り扱い、今後の予定につきまして、ご説明させていただきます。

空家等対策計画（案）の（案）を取り、4月1日付での計画策定及び実施としたいと考えています。それに向けた事務手続きを今後進めてまいります。事務手続きが完了しましたら、市のホームページに計画を掲載させていただきますので、よろしく願いいたします。

また、今後の予定でございますが、夏季頃に検討部会、冬季頃に協議会（部会案件、事業報告など）の開催を予定しております。開催にあたりましては、改めて日程調整をいたしますので、どうぞよろしく願いいたします。

会 長： 今後の予定について事務局から説明いただきました。引き続きよろしく願いいたします。

以上で本日に議事について終了いたしました。

事務局からその他、何かありましたらお願いいたします。

事 務 局： 1点だけお願いいたします。冒頭ご説明させていただきましたが、資料6につきましては、個人情報関係がございますので、お帰りの際は机の上に置いたままでお帰りいただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

会 長： ありがとうございました。

最後に山本市長からコメントをいただきたいと思っております。

市 長： 改めまして、こんにちは。交野市長の山本でございます。約2年にわたりまして、皆様におかれましては、空き家対策に関して様々なご意見を賜

りましたこと、深く感謝申し上げます。どうもありがとうございました。

昨年度につきましては、交野市における空き家の実態調査でご協力を賜りました。本年度につきましては、新たな計画に関してご審議を賜り、また、ご承認を賜りましたこと、誠に感謝しているところでございます。

交野市におきましては、総務省の人口移動報告によりますと、令和5年の1年間における転入と転出については299人の転入超過でございました。大阪府下の33市の中では7位でありますとともに、北河内の7市の中では連続してトップでございます。

一方で、空き家率に関しては、他市と比較で、直近では、平成30年のものですが、その時点においても、本市だけが10%を下回っている状態でございます。それらが意味するものは、何かと云ったら、住宅需要が非常に強いと思っています。新しい家が建って、それが売れたことによって空き家が増えているかということ、空き家に関しても流通しているから空き家率は低い。

日本全体では、新しく家を建てると空き家が増えるのではないかと云われておりますが、本市の状況に関しては独特で、違った状況があると思っています。ただ、空き家の定義に関しては、空き室も空き家という考え方があるということで、見直しもされておりますので、今後の課題にもなると考えています。

そのため、本市として考えているのは、事務局から説明がありましたように、補助金に関しては、新築に関して補助をしていたところを、中古住宅の築年数に応じた補助という考え方に変えさせてもらいました。新築に関しては補助がなくても十分売れているのが実態でございますので、新築の補助よりも中古の補助に重点を置いています。

また、公民連携もより一層強化する必要があると考えていますので、全日本不動産協会とは過去から連携協定を締結させてもらっていましたが、3日前に宅建協会京阪河内支部とも新たに連携協定を締結しました。より公民連携につながりやすい体制に変えさせてもらったところでございます。

来年度に移りますが、新に策定しました計画をもとに、より空き家の少ないまちになるべく、市としましても所管部とともに全力で取り組んでいきたいと思っています。

改めて、どうもありがとうございました。

会 長： どうもありがとうございました。

本日の協議会はこれ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)