

平成30年度 第1回

交野市空家等対策協議会

会議録

平成30年10月4日開催

平成30年度第1回交野市空家等対策協議会会議録

日 時 平成30年10月4日（木） 午後2時00分開会

場 所 交野市役所 別館3階 小会議室

出 席 黒田市長、熊谷委員、岡委員、辻岡委員、榊谷委員、中島委員、
山本委員、坂東委員、山添委員、奥野委員、小松委員

計11名

松下（都市計画部長）、近田（都市計画部次長）、林（都市計画課長）、
古澤（都市計画課係長）、吉野、田中、青木

議 案

- （1）交野市の空家等対策の状況について
- （2）空家等対策計画の基本方針について
- （3）今後の予定について

閉 会 午後4時5分

事務局： 定刻となりましたので、ただ今から平成 30 年度第 1 回交野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を開催させていただきます。皆様方におかれましては、公私ご多忙の折り、当協議会にご参集賜りありがとうございます。

第 1 回目の協議会でございますので、最初に、市長より皆様方に委嘱状の交付をさせていただきます。お名前をお呼びさせていただきますので、その場でご起立をお願いします。

（市長より委嘱状の交付）

事務局： 続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

事務局でございますが、都市計画部が担当させていただいております。

次に出席者を紹介させていただきます。

まず、都市計画部の次長の近田でございます。

次に、都市計画課長の林でございます。係長の古澤でございます。担当の吉野でございます。

今回「交野市空家対策計画の策定」に伴い業務委託しております株式会社パスコより 2 名参加していただいております。

最後になりましたが私、都市計画部長の松下でございます。

以上、よろしくお願い申し上げます。

事務局： 配布しております会議次第により進行してまいりたいと思います。まず、開会にあたりまして、黒田市長より一言ごあいさつを申し上げます。

市長： 皆さんこんにちは。まずは協議会の委員を引き受けていただきお礼申し上げます。ありがとうございます。また、本日は、ご多忙の中、第 1 回の協議会に参加していただき、重ねて御礼申し上げます。

ご承知のとおり、少子高齢化、人口減少等の社会的な背景によりまして、全国で空き家が増えております。当然、空き家は個人の資産ですが、人が住まなくなると適正に管理されない状況が長期化することにより、近隣の皆様の安全や防犯上の問題、あるいは公衆衛生上の問題、様々な問題を引き起こすこととなります。

交野市におきましては、幸いという言い方をしてもよいのかどうか、全国平均や大阪府下平均に比べると（空き家率は）低い状況にあります。ただ、今後は増えていくことが間違いなく予想されます。私どもとしましては、現在は低い水準にあるとはいえ、今後、増加が予想される空き家の問題にしっかりと対応していきたいと考えております。

まずは、空き家を適正に管理していただくためにどうすればよいのか、

もう1つは、個人の財産であると同時に、見方によっては地域の財産と捉えることもできますから、活用を含めて、この協議会で計画を策定してまいりたいと考えております。

それぞれの皆様方の専門的な知恵を出していただいて、空き家の無い、すべての家屋が利用されている、そんなまちを目指して、皆様方とともに計画策定に向けて取り組んでまいりたいと考えております。皆様のご協力を心からお願い申し上げまして、今回、協議会に参画していただいたお礼と、今後の計画策定に向けてのお願いのあいさつとさせていただきます。委員の皆様、よろしくお願いいたします。

事務局： 会長、副会長につきましては、交野市空家等対策協議会条例第5条第1項の規定により、委員の互選により選出していただくこととなっています。まず、会長の選任について、推薦等はございませんでしょうか。

委員： 会長には学識経験者が適任と思いますので、市政に深く関わられている摂南大学教授の熊谷委員を推薦します。

事務局： 会長に熊谷委員を推薦との発言がありましたが、委員の皆様、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

事務局： 異議がないようですので、熊谷委員に会長をお願いしたいと思います。続きまして、副会長の選任について、推薦等はございませんでしょうか。

委員： 副会長には関西大学教授の岡委員を推薦したいと思います。

事務局： 副会長に岡委員を推薦との発言がありましたが、委員の皆様、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

事務局： ありがとうございます。異議がないようですので、岡委員に副会長をお願いしたいと思います。

それでは、熊谷会長、一言ごあいさつをお願いいたします。

会長： はじめまして、選任いただきました熊谷と申します。よろしくお願いいたします。空き家問題は非常に複雑で、個人的な事情もありますし、世代

間のギャップもあると思います。地域の特性もあります。大きな所で文化の違いもあると思います。それに対してどのように知恵を働かせるかということですが、市長からも話があったように、災害が多いこともあって、防災の面での対策として除却が先行しているところがあり、空き家というネガティブなイメージもありますが、地域の大きな資源でもあったりします。交野市の場合は、そちらに議論が行くのかと考えていますが、問題は非常に複雑ですので、皆様方のお知恵とお力をいただきながら責務を果たしていきたいと思います。

事務局： ありがとうございます。それでは、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： それでは、次第に沿って議事を進めていきたいと思います。まず、本日の配布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。
まず、本日の「会議次第」でございます。
続きまして、「交野市空家等対策協議会委員名簿」でございます。
次に、「配席図」でございます。
次に、「協議会の役割について」でございます。
次に、「交野市空家等対策協議会条例の写し」でございます。
次に、「資料1 空き家対策について」でございます。
次に、「地区の詳細図」でございます。
次に「資料2」でございます。
続いて「協議資料 画像集」でございます。
そして、冊子で「第4次交野市総合計画みんなの“かたの”基本構想」と「交野市都市計画マスタープラン」の以上を配布させていただいております。
ここで、委員の皆様をお願いを申し上げたいと思いますが、先ほどご説明させていただいた「地区の詳細図」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。個人情報関係により、本日お持ち帰りについては、お控えいただきますようお願い申し上げます。
以上、配布資料の確認でございます。
それでは会長よろしくをお願いいたします。

会長： ありがとうございます。まず、議事に入る前に、「交野市空家等対策協議会の役割について」事務局より説明をお願いします。

事務局： それでは、この協議会の役割、進め方などについてご説明させていただきます。

本日お配りさせていただいております、「交野市空家等対策協議会の役割」というタイトルの資料を参考にご覧いただきたいと思っております。

まず、この協議会でございますが、先ほどの市長のあいさつにもありましたが、全国的な問題となっております、空家について、その対策を、総合的かつ計画的に実施していくために、「空家等対策協議会」を設置し、「空家等対策計画」を策定することとしております。

この協議会設置の根拠法令としたしましては、「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き、設置します協議会でございます。所掌事務、協議事項としましては、「空家等対策計画の作成及び変更に関すること、また、計画の実施に関すること」など、交野市の空家対策等について協議を行っていただくための協議会でございます。

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をとっておりますが、この協議会では、特別措置法の第7条、また、交野市空家等対策条例の第2条の規定で「計画の作成等」が役割として謳われておりますことから、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、「空家等対策計画案」や「特定空家等の判断基準」の案の作成や特定空家の認定などをお願いするものでございます。

次に、この協議会の当面のスケジュールでございますが、本日、第1回目の協議会では、交野市内の空家等の状況等をご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たいと考えております。

次に、第2回目の協議会（12月ごろ）では、本日、ご意見をいただいた内容等を反映、また参考にした計画素案を事務局で提示させていただきますので、その内容について、ご協議をお願いしたいと考えております。その後、事務局で、計画素案等をパブリックコメントに付しまして、第3回目の協議会（来年の3月ごろ）で、計画案などの取りまとめをお願いしたいと考えております。

そして、市の方で、今年度中に空家等対策計画や特定空家等の判断基準を策定をし、平成31年4月から計画実施という予定で考えておりますので、よろしくお願いたします。

また、皆様方、委員の任期につきましては、本日、平成30年10月4日から平成32年10月3日までの2年間となっております。

それと、委員皆様方には、交野市空家等対策協議会条例第9条の規定で「委員は、職務上知り得た秘密は漏らしてはならない。その職を退いた後

も同様とする。」との秘密の保持の規定がございますので、よろしくお願ひいたします。

以上が、当協議会の役割と進め方、当面のスケジュールでございます。

会 長： 協議会の役割とスケジュールについて説明がありました。協議会の役割として交野市空家等対策計画の作成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。

それでは、案件ごとに議事を進めたいと思います。次第の6「交野市の空家等対策の状況について」事務局より説明をお願いします。

事 務 局： それでは、本市の空き家対策の現状についてご説明させていただきます。

事前にお配りさせていただいております、資料1の「空き家対策について」をご覧ください。

1ページ目が目次となっております、2ページ目以降が資料となっておりますので、そちらのページより説明を開始させていただきたいと思います。

まず、平成30年度における本協議会での協議事項といたしまして、2つの事項を挙げさせていただいております。

一点目は、空家等対策計画の策定について。こちらにつきましては、空家法に基づく法定計画として、交野市の今後の空家等対策を総合的、かつ、計画的に実施を行うため、また、その取組方針を明らかにするため、策定を行っていきたいと考えております。

二点目は、特定空家等の判断基準の策定について。特定空き家等につきましては、詳しくは、後ほどご説明させていただきますが、空家法に規定される空き家のうち、特に、このまま放置すれば、周辺の住環境に多大な影響を及ぼすおそれのあるものを特定空き家といい、今年度においては、その認定を行う際の判断基準について、策定を行っていきたいと考えております。

続きまして、本市の空家等対策計画の策定方針についてご説明いたします。

はじめに、計画の目的といたしましては、現状で本市の空家率は大阪府内の市町村の中でも低い水準にあります。今後は、高齢化や人口減少の進展に伴い、空き家の急増が予想されているところです。そのため、空き家の増加を見据えた上で、早い段階での対策を強化し、空き家の活用の促進や、地域住民の生活環境の保全を図りたいと考えております。

なお、こちらの計画の位置付けとしては、空家法第6条に規定する法定計画になりますが、国の基本指針や、大阪府の空き家総合戦略を基本として、本日お手元にお配りいたしております、交野市の総合計画や都市計画マスタープランを踏まえ、策定を行います。

また、本計画の対象区域といたしましては、市内全域とし、対象とする空き家は、空家法に規定する空家等のほか、一部の住戸が空き室となっている長屋や、交野市が所有・管理する空き家等を含めることを考えております。

なお、本計画の期間といたしましては、2019年度より2023年度までの5カ年と考えております。

ここで空家法について簡単に触れたいと思いますが、本法の背景といたしまして、全国的に空き家が増加する中、特に適切に管理がなされていない空き家は、生活環境等に大きな影響を及ぼす要因となっており、第一義的には所有者の管理責任とされておりますが、その問題については、行政による関与も求められているところであります。事例として写真を掲載しておりますが、本市においても、屋根等の落下の危険性がある空き家や、敷地内の草木の繁茂が、道路や隣地にまで影響を与えている空き家について、これまで相談が寄せられているところです。

この空家法につきましては、適切な管理が行われていない空き家をもたらす社会問題に対応するため、地域住民の生活環境の保全や、空家の活用促進を柱に、平成26年11月に公布、平成27年5月には全面施行がなされ、資料の中にはその概要を掲載しておりますが、空き家の定義付けや、空き家対策に係る施策の枠組みが整備されたところであります。

本法においては、「空家等」に該当するものとして、居住等の使用がなされていないことが常態である建築物や、附属する工作物及びその敷地と規定されており、市町村における空家等の所有者把握のための固定資産情報等の利用や、空家等のデータベースの整備が可能とされております。

また、空家等のうち、そのまま放置すれば著しく深刻化し、住環境に大きな影響を及ぼすおそれのあるものとして認定されたものについては、特定空家等と呼ばれ、特定空家等に対しては、立入調査のほか、除却や修繕、立木の伐採等について、助言や指導、勧告、命令の段階的な実施や、所有者等がその命令に対して応じない場合については、行政代執行が可能とされております。

なお、特定空家等として勧告を受けた場合、通常、固定資産税等の軽減の措置として、住宅など、人が居住するための家屋の敷地として利用されている場合には、適用されることとなる特例がありますが、そちらの固定資産税等の住宅用地特例から除外されることとなっております。

続きまして、本市の空家の動向について、ご説明させていただきます。

はじめに、人口についてですが、平成22年の7.8万人をピークに減少傾向にあり、2040年には6.9万人にまで減少する見込みとなっております。人口の減少率については、昭和40年代に開発された新興住宅地で減少の幅が大きくなっております。

高齢化率につきましては、40～50年前に一体的な開発が行われ形成された星田山手、私市山手、妙見東、松塚などの住宅団地において、同じ世代の方々が、同時期に集中的に住み始めた経緯から、高齢化が一斉に進行する見込みです。

次に、国の統計局が実施する住宅・土地統計調査におけるデータをご覧下さい。

本市の空き家率は平成25年度時点で9.0%であり、大阪府全体の14.8%と比較すると低い水準となっており、空き家数に関しても、大きな変動は見られない状況となっておりますが、今後の高齢化や、人口減少等により空き家が急増することが予想されております。

続きましては、平成29年度に本市において、市内の空き家等の現状把握を目的として実施いたしました、空き家の実態調査についてご説明させていただきます。

こちらの調査につきましては、水道の閉栓情報より、居住の実態がないと思われる、市内全域の空き家の候補を抽出したのち、調査票をもとに調査員が現地調査を目視で行い、空き家の状態についての判定を実施しました。

また、実態調査ののち、空き家と判断した建物等の所有者に対して、アンケート調査にて意向を確認し、そちらの集計結果を含め、データベースの作成、調査結果の分析を行っております。

それでは、ここからは空き家等実態調査の結果についてご説明させていただきます。

調査によると、市内の空き家は344件で、空き家率は1.3%となっており、建物の立て方に関しては戸建てであるものが9割、また用途については、専用住宅であるものが9割、さらに構造については、木造であるものが9割との結果が出ており、建物の立地環境としては、敷地の前面道路の幅員が4m未満である空き家が全体の約7割というデータが出ております。

次に、空き家の状態の判定結果につきましては、建物の状態に関しては、危険度の高い建物から評価をA、B、C…と順に表記しておりますが、危険度が最も高いとされる評価Aの建物が全体の0.6%、それに次ぐ評価Bで3.8%と、危険度の高い建物の割合は極めて低く、建物に不具合がなく、利用可能と想定される空き家が280件で8割以上あるといえます。

一方で、建物が建っている敷地の状態に関してですが、最も危険度が高いとされる評価Aが15.4%、評価Bで27.6%と、草木の繁茂などを原因とした、敷地の管理状態に不具合がある空き家は244件で約7割という結果となっております。

次のページには、実際の調査において使用いたしました建物の状態、敷

地の状態の判定項目について列記させていただいておりますので、のちほど参考にご覧いただければと思います。

続いて、空き家の分布に関するデータになりますが、星田や私部など、旧来の集落の地域で多く空き家がみられておりますが、新興住宅地の中でも、昭和40年頃に開発された私市山手で特に空き家が多いことが分かっております。

実態調査では、空家法には規定のない、一部の利用がみられる長屋住宅について、空き室の目立つ建物がいくつか挙がってきており、今後の空き家候補となることはもちろんですが、そのような使用されていない長屋の一部の老朽化の進行などについても、注目すべき点であると考えます。

次に、実態調査において空き家と判断した建物の所有者などを対象に実施いたしました、アンケート調査の結果についてご説明をいたします。

こちらは実態調査において、空き家と判断した建物等の所有者に対して、建物の利用実態や、現在の管理状況をはじめ、建物についての売却や賃貸の意向などを把握するため、アンケート調査を実施いたしました。

ここからは、アンケートの集計の結果をご説明させていただきます。

まず、はじめに、空き家となっている期間やその要因についてですが、回答の5割が空き家となっている期間が10年未満であると答えており、空き家となっている理由については、転居によるものが最も多く46%、続いて居住者が死亡したことによるものが約20%の割合となっております。

また、管理の頻度については、「管理していない」であったり、「数年に1回程度」といった頻度の低いと回答があったものは、全体の約1割となっております。

次に、建物の内部の状態についての回答項目では、修繕することなく居住することができるという回答があったものは38%、一部破損等があるが、修繕すれば住める状態であるという回答が40%あり、これらを合わせると、居住可能と思われる空き家は約8割となっております。

売却や、賃貸などについての意向については、売却の意向が45.5%と強い一方、現状のまま管理したいという意向が約2割あるというデータとなっております。

また、売却や賃貸でお困りの方については、買い手や借り手が見つからないという回答が約4割となっており、解体で困っていることについては、経済的な負担が増えるということや、更地にした後の活用方法がわからないといった回答が目立っております。

以上、ここまで説明させていただきました内容が、意向調査アンケートで把握ができた結果となります。

続いて、本市の住宅地についてご説明をさせていただきたいと思っております。

本市の住宅地は、昔ながらの趣を残す集落や、新たにつくられた住宅地との共存がみられ、それぞれが特徴的なまちなみを形成しているという特徴があります。

次のページ以降には、旧来の集落の代表的な地域として、私部地区と星田地区をピックアップさせていただき、新興住宅地の代表的な地域として、私市山手地区のまちなみや空き家などの事例を写真や地図とともに挙げさせていただきます。

なお、本日配布いたしております資料のうち、A4横刷り印刷のもので、タイトルが「6. 住宅地の特性と空き家の状況（2）旧来の集落」と書かれた資料については、実態調査で抽出された空き家の位置や、事例写真の撮影位置等を示しているものですが、こちらは、個人情報保護の観点より、のちほど回収をさせていただきますので、本日はお持ち帰りをなさらないようご注意願います。

それでは、ここからは、それぞれの地区の特徴についてお話しさせていただきます。画像や地図を確認いただきながら、状況をお聞きいただければ幸いです。

まず、実態調査の中でも空き家数が多いとされております私部地区についてですが、こちらは、古くからの私部城の城下町としての色合いを残しており、国の指定文化財に登録されております、北田家住宅をはじめとした、伝統的な様式の建物が多くみられ、街道や古道沿いの家なみ、神社やお寺などが特徴的な景観を形成し、昔からの道路の形状が受け継がれる一方、細街路が多いまちとなっております。こちらでは、進入路の幅員が極端に狭い空き家や、敷地の規模が大きい古民家の空き家等がみられます。

続いて、こちらも空き家数が多い結果が出ている星田地区についてですが、こちらは私部とは少し状況は変わりますが、農村の集落としての性格が残っており、敷地面積が大きな伝統的な様式の建物も多く、それらが特徴的な景観を形成しており、昔からの集落の道路形状が受け継がれる一方、複雑な細街路も多いまちとなっております。

こちらでは、古民家や進入路が極端に狭い空き家のほか、お寺で空き家になっているところも特徴としてみられます。

次に、新興住宅地の中でも、特に空き家が多いという結果が出ている私市山手地区ですが、こちらは、北側と南側のエリアでそれぞれ状況が違っているため、分けて説明をさせていただきます。

まず、北側のエリアについては、道路位置指定により昭和41年に開発がなされた市内で最も古い住宅団地の1つであり、道路が整然と整備されたまちなみを形成しております。鉄道駅からの500mの圏内に位置し、利便性の高さから、建て替わりも進む一方で、比較的区画が小さい土地もあり、土地活用が進んでいないところも見受けられます。こちらの地域で

は、草木が手入れされておらず、繁茂しているような空き家が多くみられます。

南側のエリアについては、昭和44年に住宅地造成法により開発がなされたところであり、地区計画で敷地面積の最低限度を設けることにより、ゆとりある区画の住宅団地が形成されているところではありますが、その一方で、空き地のまま土地活用がなされていない箇所もいくつか見受けられるところでもあります。このように、本市においては、私部や星田のような旧来の集落と、私市山手のような新興住宅が、それぞれ違った特色などを持っていることが分かります。

それでは、最後に、本市がこれまでに実施しております、空き家等対策に関連する取り組みについてご紹介させていただきたいと思います。

まず、連携体制の整備といたしまして、庁内の関係部署が連携して空き家対策に取り組むため、空き家等対策庁内検討会議を今年度の5月に設置し、検討を開始しております。

また、法施行以前より、空家等に関する窓口を本市の都市計画課の中に設置し、住民からの相談を受けていたところですが、現在では、大阪府の取り組みの一つであります、中古住宅流通やリフォーム市場の活性化を目的とし、それらに関わる民間団体・事業者、公的団体により立ち上げられた組織である、大阪の住まいフォーラムとの連携を行っております。

続いて、空家の発生抑制や活用に関連する取り組みとして、地震に強いまちづくりを推進するための耐震診断や、耐震改修に係る費用補助の制度や、子育て世代の移住や定住の促進等を目的として、市内で親世帯と子世帯が、同居や近居を行う場合の住宅取得や住宅改修に対する費用補助である、交野市同居・近居促進事業を行っております。

続いて、空き家の除却に関連する取り組みですが、耐震性能が不足する木造住宅の解体費用の一部について助成を行う、除却補助の制度についても実施しております。

以上、現時点までにおける本市の取り組みについてご紹介させていただきました。

以降のページにつきましては、大阪府における空き家の総合戦略の概要、先ほども少し説明を加えさせていただいた大阪の住まい活性化フォーラムや、大阪府で実施されております空き家バンクの取り組み、一般社団法人であるJTIによる住み替え支援の取り組み、国で実施されております関連施策等について資料を添付させていただいておりますので、参考資料としてご覧いただければと思います。

以上、かなり駆け足となった部分もあったかと思いますが、本市の空き家対策についての説明を終了させていただきます。なお、資料の中で使用されている写真を別途まとめた画像集を本日本配布させていただいております。

すので、そちらも後ほど併せてご確認いただければと思います。

会 長： 何かご意見・ご質問等はありませんか。

後ほどご意見をいただく機会を設けますので、いったん次の議事に進ませていただきます。続きまして、次第の7「空家等対策計画の基本方針について」事務局より説明をお願いします。

事 務 局： それでは、空家対策計画の方針についてご説明させていただきます。よろしく願いいたします。

早速ではございますが、A3サイズで横刷り印刷にしております資料2をご覧ください。

先ほどの空家対策の現状の説明の繰り返しにもなりますが、再度確認の意味合いも兼ねて、現状の振り返りと、今後の対策計画を策定するにあたっての方向性についてお話しさせていただければと思っております。

まず、「1、住宅地の特性と空き家の状況」といたしまして、本市の住宅地の特色として、昔ながらの趣を残す集落と、新たにつくられた住宅地が共存しており、それぞれが特徴的なまちなみを形成しております。ここからは、資料の画像などを確認いただきながら、イメージを持っていただければと思います。

事例にも挙げさせていただいておりました、私部の地域においては、かつての私部城の城下町としての色合いを残しており、伝統的な様式の建物が多く、街道や古道沿いの家なみ、神社やお寺などが特徴的な景観を形成し、昔からの道路形状が受け継がれる一方で、細街路が多いまちとなっております。私部における空き家で特徴的なものとしては、進入路の幅員が極端に狭い空き家や、敷地の規模が大きい古民家で空き家がみられております。

一方で、昭和40年代に一体的に開発が進んだ新興住宅地である私市山手の地域では、道路が整然と整備されたまちなみを形成していることに加え、鉄道駅まで500m圏内という利便性もあり、建て替わりが進んでおりますが、中には比較的区画の小さい土地もあり、そのようなところでの空き家の発生や、土地活用が進んでいないところがみられます。

また、一部では地区計画で敷地面積の最低限度を設けることにより、ゆとりある区画の住宅団地が形成されておりますが、空き地のまま土地活用がなされていないところもいくつかみられております。

こういった本市の住宅地の特性を踏まえた上で、「2、対策にあたっての基本的な考え方」として整理させていただきました。

本市の空き家率は、国が実施する住宅・土地統計調査によれば、大阪府内市町村の空き家率にと比べ、かなり低い水準となっておりますが、今後

は、高齢化や人口減少等により空き家の増加は避けられないと見込まれる中、空き家の増加によって、本市の特徴的な景観や、良好な住環境が阻害され、地域の活力や、魅力の低下となってしまうよう、空き家となる前の早い段階での対策の強化が必要であり、この基本的な考えのもとで、対策計画の策定に向けて取り組みたいと考えております。

次に、「3、空き家の現状と課題」として、これまでの調査などの結果から考えられる、本市における空き家の現状と課題について整理したところ、課題については、大きく分けて3つの視点より検討が必要であるとし、それぞれ項目を作らせていただきました。

まず課題①として、「問題が深刻化する前の早期対応として空き家の流通を促進し、空き家の発生を抑制すること」としておりますが、こちらは、空き家実態調査において、建物の外観に不具合の見られない空き家が8割以上あり、前面道路幅員4m未満の空き家が約7割、星田や私部など旧来の集落で空き家が多いことや、新興住宅地では開発年代の古い私市山手で空き家が多いことに加え、今後の空き家の予備軍と思われる空き室の多い長屋の老朽化等もみられており、所有者の意向調査では、空き家となった理由が、住み替えに次いで相続によるものが多く、売却の意向が強い一方で、現状維持と考える方が約2割いること、また売却や賃貸において困っていることとして、「買い手や借り手が見つからないが」が約4割、解体を行う上で困っていることとして、経済的な負担増と更地後の活用方法であるという回答があり、このような状況から、空き家の発生抑制方策としては、こういった建物の流通促進が重要となると考えております。

次に、課題②として、「旧来の集落や計画的住宅地それぞれの地域特性を踏まえた空き家の活用が必要」としておりますが、本市では、特に旧来の集落において伝統的な様式の建物が多く、街道や古道沿いの家なみ、社寺等が特徴的な景観を形成しており、城下町の名残や昔からの集落の道路形状が受け継がれている一方で、細街路が多く、地域によってはお寺の空き家の発生もみられておりますが、古民家の空き家を保育所にする等の民間による活用の動きも徐々にみられております。

一方、計画的な住宅地においては、道路が整然と整備されたまちなみを形成しており、ゆとりある区画の団地では、地区計画等を活用して住環境を保全している中で、空き地の点在もみられるほか、完成から40～50年以上が経過している住宅団地では、高齢化が一斉に進行することも懸念されており、現在のまちなみを保つためには、これらの空き家の有効的な活用に向けての促進が必要であると考えております。

続いて、課題③として、地域住民の安全・安心を確保することとしておりますが、こちらについては、実態調査の結果より、本市においても建物

の損傷が激しい空き家は一定数存在することが分かっており、草木の繁茂など、敷地の管理状態に不具合のある空き家は約7割あることに加え、空き室の多い長屋の老朽化もみられております。

また、所有者意向調査では、空き家の7割以上が旧耐震基準で建築されており、管理頻度の低い空き家は約1割となっております。また、解体についても、経済的な負担が増えることや更地後の活用方法が分からないため行われていないケースも見受けられ、このような原因により管理不全となった空き家が居住環境に及ぼす影響が大きいことから、その解消に向けた取り組みも強化する必要があると考えております。

以上の3つの課題を踏まえ、本市の空家等対策計画を策定する上での今後の方向性の案として、「4、取り組みの方向性（案）」に、先ほどのそれぞれの課題に対応する形でお示しさせていただいております。

まず、はじめに課題①に対応する取り組みとして、(1) 空き家の流通促進につきまして、こちらは、現行の空き家対策とあわせて、今後、増加が予想される空き家の発生を抑制し、使用目的の定まらない活用可能空き家の流通を促進していくことや、買い手等が見つからない流通性の低い空き家に対する取り組みを考えておりますが、それらを実行していく上での主な検討課題として、二点挙げさせていただいております。

はじめに、流通に必要な合意形成が困難な空き家の抑制についてですが、例えば、共有で土地や建物を持たれている際の登記や、相続の後の登記などがなされず、未登記となる空き家を予防するための相続前後での啓発方法や、借地の場合において、借地権を譲渡するにあたっての合意形成を円滑化する取り組みが必要であると考えております。

二点目の、空き家を除却した跡地の有効活用に係る促進といたしまして、進入路の幅員が1mほどしかない空き家については、除却を促す観点により、除却後の跡地活用を促進する取組や、長屋の跡地や敷地規模に対する形態規制が厳しい土地など、再建築が困難な狭小地の活用を促進する取組が必要であると考えております。

ここで、参考に他市事例として、山形県の鶴岡市におけるつるおかランドバンク事業をご紹介します。こちらは、空き家・空き地の寄付や、低価格での売却をNPO法人が受け、解体・整地・転売等により、空き家・空き地・狭あい道路の一体整備を行い、有効活用を図るという取り組みを行われているものでありますが、本市における旧来の集落の細街路にもあてはまる要素もあるため、検討における参考資料としてご覧いただければと思います。

続いて、課題②に対応する取り組みとしての(2)「まち育て」の視点を持った空き家の活用につきまして、旧来の集落や計画的住宅地における、定住人口の増加、子育て層の定着、地域交流、福祉サービス拡充等の課題

解決に資する空き家の活用を促進し、住民ニーズ等を踏まえた施設を導入するなど、空き家の活用を核としたまちの魅力づくりを支援することが必要であると考えております。

こちらも、検討課題について二つ挙げさせていただいており、まず、第一には所有者等以外の第三者により空き家が公共的な活用がなされるための促進が必要であり、そのためには旧集落に残る古民家など地域資源となる空き家の所有者等と活用希望者をマッチングさせる取組み等を考案していかなければならないと考えております。事例としてお示しさせていただいておりますのは、一般社団法人が空き家の古民家を改修し、保育園として開園している私市保育園についてを挙げさせていただいておりますが、旧来の集落においては、このような現在ある地域資源を有効的に活用することが、良好なまちなみを保つために必要であると考えております。

次に、空き家への子育て層の住み替えの促進として、こちらは計画的住宅地で、現在も保たれているゆとりある敷地規模を維持するために、子育て層の転入を促進する取組みが大きな役割となると考えております。

続いて、(3) 管理不全な空き家の解消につきましては、主に適正管理の促進や、特定空家等への措置に係る検討項目になりますが、こちらは、第2回の協議会において協議をさせていただきたいと考えており、資料につきましても、そのタイミングにてお示しさせていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

以上、資料1の内容と重複した部分もありましたが、空家等対策計画の策定に係る基本方針についての説明を終了とさせていただきます。

会長： 協議会には、各分野の専門家の方々に加え、地域住民の皆様にも委員として参加いただいております。それぞれのお立場から忌憚のないコメントをいただきたいと思っております。

警察として、空き家は何が具体的に悪いのか、そのあたりを教えてくださいませんか。

委員： 警察としては、通学路の安全を確保するため、子どもの登下校プランの見直しに取り組んでいます。従来であれば、見守り隊などボランティアの方がいましたが、高齢化によって見守り隊の方が少なくなり、なおかつ、子どもの下校時間がクラブ等で多様化しています。また、共働きにより、母親が迎えに行くことも少なくなっています。

空き家は犯罪の温床になりやすい。例えば、被疑者が逃げ込みやすい。植木等が道路にはみ出して表からの見通しが悪い。空き家が増えてくると子どもの通学路でトラブルが発生する可能性があります。この春から赴任

して、今のところは、空き家に悪い者が潜んで犯罪につながった事案は聞いていませんが、今後は、空き家が増加すると犯罪の温床になりかねないと思います。

会 長： 防災の面でも問題があると思います。ご意見はございませんか。

委 員： 幸いにも本市におきましては、10年さかのぼっても空き家での火災は発生していませんし、その他の緊急事故でも出動はないという状況です。近隣他市においては、空き家の火災は散見されますが、近年は、その頻度は低くなっているという印象です。

会 長： 空き家で火災が起きていない原因は、周りの方が注意しているからでしょうか。

委 員： 以前はありましたが、最近では、空き家に子どもたちが集まって、悪さをしているという印象はありません。そのような通報もありません。

会 長： 今の子どもは賢いということですね。ありがとうございます。
高齢化と空き家が関連するような事例があれば教えていただければと思います。

委 員： 地域の方々は日ごろから、見守り活動や、高齢者や子どもなど多世代の人たちが集まる活動に取り組まれています。あいさつ運動にも積極的に取り組んでいる方がたくさんいます。そのような日々の活動の中で、地域の方々から空き家が増えてきたという声をいただくことはありますが、そのような課題意識を地域の方々を持つことで、例えば、盆踊りを復活させるなど、空き家にならないように、地域の中で住み続けたいと思っていただけるための交流事業に様々な工夫をされて取り組んでおられます。（交流事業は、）顔なじみをつくるのが目的ですが、集まる機会に困り事の相談を受けて、それに対して支援をするという目的もあります。仕事の関係等で地域外に出ていかれた若い世代に対しても、いずれは地域に戻りたいと思っていただけるように、そのような思いで行事に取り組まれています。そのような地域の動きが空き家の解消にもつながっていくと思います。

会 長： 私市山手の話など地域のお話を聞かせていただければと思います。

委 員： 空き家に潜んで、夜、塀を乗り越えて隣家の2階に侵入する、そういう事件がありました。その空き家は草がぼうぼうで、住民から、持ち主に草

を刈っていただくようお願いしましたので、今はそういうことはありませんが、過去には、そのようなことがありました。

私の住んでいる街区では、空き家はありますが、山を開発した際に、地権者が代金として受け取った区画が3件ほどあって、それが空き地で残っています。

宅地が30坪と小さい街区では、引っ越しで出て行っても行き先を聞いていないので、所有者が活着ているのか死んでいるのかわからない状態の空き家がたくさんあります。自治会の活動で、出ていっても準会員として会費を取った方がいいと思います。私どもの自治会ではそうしています。そうすると行き先がわかります。行き先を聞かずに出て行かれたら連絡がつかせせん。

会 長： 今の話は適正管理につながる事例と思います。自治会の中で空き家の話題が多くなっていると感じますか。

委 員： 空き家を調べていただくと三十数件ありました。所有者がどこに行かれたのかわからない。行き先を聞いていません。それで自治会の体制に問題があるのではないかと思いました。これからの自治会活動の中でしっかりと考えていかなければならない問題と思います。

会 長： 地域の力、コミュニティの力が大事と思います。ご意見のとおりだと思います。

委 員： 私どものまちは、住民のほとんどは旧家です。旧家の長男、長女は、誰も家を要らないと言います。これが村社会の現状です。

元々は農業が主体で集落を形成してきた経過があります。ほとんど借地です。戦後、農地解放がありました。大きな旧家でも、いまだに毎年、年貢（借地料）を払っている現状があります。よその地区では、借地の方がどれだけおられるのかわからないのですが、これが集落の特徴です。

次に、家自体がすごく大きい。私の家も敷地が300坪あります。私は、息子と話し合いをして、家をきれいにリフォームすることで、同じ敷地内で住める状況をつくりましたが、旧家のリフォームは数千万円かかります。昔は、農業をされている方は、開発で土地が売れました。それで家を新しくしたり、リフォームしたりしましたが、今は土地持ちでも現金がないのが現状です。

はたから見たらすごい一軒家が残っていますが、きれいごとだけでは生きてはいけません。条件のよい空き家は売れますが、道が狭くて条件の悪いところは誰も買ってくれません。売りたくても売れません。

旧家の多くは、空き家予備群の世帯です。おそらく、あと 10 年もすれば旧家は残らない。しかし、空き家は、放置しておいた方が固定資産税は安く、更地にすると固定資産税が上がります。

地震や台風で空き家問題に目覚めた方がたくさんおられて、空き家で人に迷惑をかけてはいけないといった意識を持った方が相談に来られます。でも、旧家をリフォームするのに 1 千万円から 2 千万円かかります。数十万円もらっても実際は何もできません。旧家を残したいと本心では思っていますが、厳しい現状がありますので、きれいごとで片付けられるものではないというのが住民としての意見です。

会 長： 旧家をリフォームすると数千万円かかるということでしたが、そんなに
お金がかかるものですか。

委 員： 昔の住宅は、使っている材料が今と違います。昔の家は柱でもよい材料
を使っています。リフォームの場合、同じような材料を使うと相当高価に
なります。

会 長： ご家族と一緒に住めるようにするため、旧家の形を維持しながら室内を
それぞれのライフスタイルに合わせていくのは、難しい要素を含んでいる
のですか。

委 員： よく言われるのは寒いということ。和室を大きくとられて壁が少ない。
建具は障子が多い。

会 長： 気密性を高めるのが難しいということ。

委 員： 耐震性も不足しています。

会 長： リノベーションよりも建替えが現実的ということですか、ありがとうござ
いました。相続の話で難しい問題はありますか。

委 員： 売るのが難しいというのは、流通に乗らないという話もあれば、法律的
な問題があります。法律的には、売却するためには売却する人間がわから
ないといけませんが、最近の空き家で、我々が思う一番の問題は、相続を
放棄されることです。

相続放棄されると法律上は国の持ち物になりますが、そのような建物は、
お金にならないから相続放棄するわけで、国はいただいても困るだけなの
で、お金に換えて国庫に入れてくださいとなります。そうすると誰が処分

するかが問題となります。手続き上は、相続財産管理人の選任の申立書を裁判所に提出して、その人物が売却することになりますが、売れなければ放置されることとなります。

価値のつかない建物は、結局そのまま放置され続けることとなります。放置され続けることによって朽ちて周りに被害を及ぼしたりすることも発生しかねません。行政としては、税金を使って取り壊さざるを得ない状況に追い込まれます。税金の使い道としてよいのかどうかという問題があります。

会 長： 流通の話が出ましたが、流通の観点からどうでしょうか。

委 員： 枚方市と東大阪市と大東市で月に1回、無料相談を行っています。流通に乗るところは相談に来ませんが、どうしようもない、お手上げだという空き家を何とかしてほしいと相談に来られます。

東大阪市の事例では、ボロボロで壊れかけている3階建ての空き家で、持ち主は、お金がないから壊せないけど、持っていて、何かあったときは自分の責任になるから何とかしてほしい、費用が発生しないのなら処分してほしいという依頼がありました。協会に入札をさせていただきましたが、普通は、流通に乗らないものをさばくのは難しいと思います。

空き家の所有者は管理意識が薄いと思います。枚方市で、大阪の住まい活性化フォーラムで講習会をさせてもらって、無料相談を行ったりしていますが、空き家を放置していても迷惑はかけていないという意識の人が多くいます。犯罪が起きたり、火をつけられたり、瓦が飛んで人に当たってケガをさせたり、そこまですらないと管理に対して意識が向きません。今回、地震や台風があって、そのような意識が芽生えていますので、このような機会に講習会を行っていただくと効果があると思います。協会を使っていたらと思います。

委 員： すごくよい意見だと思います。災害で区民の意識が高くなってきました。しかし、よそに住んでいると帰ってきません。墓参りをしない人が多い。自分の家の墓がどこにあるのかわからない人が多い。そういう方々に対して、まずは親子間のコミュニケーションをとって、家の将来をどう考えているのかという話をしてほしいと思います。その次は、所有者の管理責任について市からPRしていただきたい。

交野市で空き家の相談窓口に来られる方は多いのですか。

事 務 局： 他市と比べると件数は少ないのですが、毎年増えています。

委員： 空き家対策のネックになっているのは個人情報保護法です。よい法律と思いますが、空き家の所有者と連絡が取れません。近所の方ですら住んでいるところを知りません。村社会の中でも隣近所の付き合いが希薄になっています。そのような所有者を呼んで、啓発など何かしていただければ助かります。

会長： 委員の意見でも、空き家の所有者がどこに行ったかわからないとのご意見がありました。何か手はありませんか。

委員： 10～20年前は、住民票を他人が取るのにそれほど苦労はしなかったのですが、最近はそのようなわけにはいきません。また、住民票で追いかけるのにも限界がありますので、納税者は誰になるのかと別の角度から行政に問い合わせたりしますが、法律上、行政の中でそのような情報を横の連携で共有することは禁じられています。各課で断片的な情報はお持ちですが、連携できないので、目的とする、探している人にたどり着けません。そのような問題があります。これは、個人に不利な情報を行政が握らないように、国民の保護のために法律が定めていることですが、法律には、長所と短所があります。

委員が言われたように、地域のコミュニティを形成することによって、空き家問題が解決していくというのは、そのとおりだと思います。コミュニティを盛り上げる活動をしていくことが重要だと思います。

委員： 今年度から空き家1軒1軒のカルテを作成する予定です。この家は長男がいる、四條畷にいたるようだ、お母さんは施設に入っているなど、空き家の情報を地域で把握して、安全・安心なまちになるように、空き家を有効活用できるように、そのための資料づくりをしていこうと考えています。

委員： あとは立法の問題になると思います。現状では、特定空家等であれば、税務情報を参照することができます。

副会長： まち歩きが大好きなので、今日は駅から歩いてきました。市役所はどこにあるのかと思いながら細い道を通り抜けると、あったという感じで市役所にたどり着きました。とてもよいまちで、市役所が旧市街に建っているところは珍しく、今日は山の景色もとてもきれいです。よいところだと思いつつたどり着きました。

お話を聞いて、他市とは違う特徴的なところがあります。空き家問題は、多くの市では、環境維持や衛生の部署、住宅の部署、あるいは建築指導課が担当しているところが多いのですが、交野市の場合は、都市計画の部署

が担当しているが特徴的で、私としてはとてもよいと思います。

空き家の問題は、市によってまったく異なります。空家等対策の推進に関する特別措置法を使って税務情報をフルに活用してもどうしようもないという市もある中で、それを活用しなくても地域に聞けばある程度わかるということであれば、まだまだ色々なことができる可能性が高いと思いました。

私市山手のような戸建て住宅地で、いかに新しい人に住んでもらえる住宅を供給するかについては、生駒市や川西市など他市でもたくさん議論されています。地区計画を策定しているので敷地を分けることはできなくても、ニコイチを建てて賃貸にするなど色々な方法があります。あるいは、コミュニティのつながりを活用する。子どもが帰り道に「何々さんの子ね」と声をかけてもらえるような住み方をしたい、そのような住宅地に住みたいという若いファミリー層もいますので、そういう人たちに情報が届くようにして活用するという方法があります。売る側の立場では、こんな値段では売れないと躊躇されて決断できないこともあると思いますが、そのような場合は、賃貸経営を含めて、うまく後押ししてあげるのがよくある手法です。

丹波など、田舎ではこのような話がありますが、密集した集落で空き家問題に取り組むのは珍しいケースです。それが市役所のあるエリアでもあるので、都市計画で、どういう地域にするかというビジョンをきちんと持っているのが重要だと思います。先ほどからのお話では、土地が大きいとのことですが、300坪の土地であれば、接道していなくても新しいものを建てる方法を建築家は考えます。道を広げて建てられるようにします。実際に、どの土地が更新できない土地なのか、更地にしても建替えができない土地なのかをきちんと調べて、どの道はどの幅で残す、この道は広げないと安全ではないなど、地域のビジョンとして住環境のあり方を考えておかないと、虫食い状に空き地になったところから開発が起こります。

壊すのがもったいない空き家があります。私は、和室を世界遺産にする活動をしています。そこで一番問題になるのが住教育です。畳の部屋で暮らしたことのない子どもがたくさんいます。教科書が改訂されて、和の文化を伝える学習が小学校でも増えています。そのこともあって、教育委員会とも連携して、畳の部屋を体験できる施設として、そのような空き家を改修することも考えていただければと思います。

景観の観点では、蔵と塀が残っていれば、本体はどんな形でも外からは見えません。やり方によっては安く新築できる場合があります。お金をかけて改修するのであれば、シェアハウスとして貸し出す方法もあります。今いる人に住んでもらうというのは、これだけ人が動いている世の中で、勉強ができる人は東京に行くと言われるぐらいですから、なかなか難しい。

貸し出しを含めて、新しい居住者を見つけることが大事だと思います。

委員： そのとおりです。虫食い状態の開発がされています。

副会長： 集落の景観を守るためには何が大事なのか、この壁が大事、この家の松の木が大事など重要な要素があります。それを指定して守っていくと、中の住宅を建替えても集落の景観としてよいものが残ります。

孫ターンがはやっています。息子たちは出ていきますが、ゆとり教育で育った孫たちは、大きな土地があって家もある、こんなところでゆっくりしたいと考える人が増えています。田舎は孫が担っています。そのような可能性もありますので、誇りを持って住める場所として、よい建物を認定していくなど、住みたいまちにしていけることが大事だと思います。

委員： 地区計画を策定しましたから敷地の分割ができなくなりました。出ていきたくても売れないから出ていけない年寄りもいますが、最近、8家族が入ってきました。皆さん小さいお子さんがおられて、この環境に住みたい、私市小学校がよいと思って入ってきました。

区画が30坪の街区では、出ていく人はサヨナラで、その後の連絡が取れません。自治会活動はしっかりしていますが、出ていく人に対して追跡調査をしていません。これから自治会の規約を変えて追跡できるようにしていきたいと考えています。出ていく人に対しても自治会費の半額を草刈り代等としていただく、そうすれば売ろうという気持ちにもなります。

副会長： 市役所の方も、隣近所の方に空き家の所有者の行き先を聞くところから対策が始まります。市役所に言うよりも、地域の方が所有者にお伝えして管理していただく、所有者が責任を持つように、常に周りが伝えてあげることが大事ですので、ぜひ今のような活動をしていただければと思います。

市長： 貴重なご意見をいただき感謝しております。冒頭に会長から空き家問題は複雑という言葉がありました。色々な分野の方のお話を聞く中で、なるほどと思いました。旧来の集落と新興住宅地があり、当面の管理上の問題もありますが、今後は、建物、土地はともかく、活用という視点が必要になります。データを見ると、空き家所有者の約半分は売却の意向を持っていますが、買い手が見つからなくて困っています。ここをもう少し掘り下げていただければと思います。所有者の価値観と市場に出したときの落差が大きすぎるということもあるのではないかと思います。

旧家の場合は、改修に莫大なコストを要します。活用の方法としては、一世帯で住む人を探すのではなくて複数世帯で活用できるようにすると

か、あるいは、お店にしたり、子育てや教育に関わる施設として活用できないかなど、所有者のご理解は大いに必要と思いますが、市として事業に結びつけられるものがあるのか、ないのかについて、皆さんのご意見を聞きながら、考えていきたいと思っております。正直な、生々しいご意見をいただければありがたいと思います。

会 長： 本日は貴重なご意見ありがとうございました。いただいた意見を事務局で取りまとめて、次回の協議会では、委員の皆様のご意見を参考に計画書を作成し提示していただくという流れになっています。次回の協議会では計画素案の内容について協議をお願いしたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

続きまして、次第の8「今後の予定について」事務局より説明をお願いします

事 務 局： 空家対策協議会の今後の予定について、ご報告させていただきます。

まず、平成30年12月中旬に第2回目の協議会の開催、続いて平成31年1月にパブリックコメントの実施、平成31年3月中旬に第3回目の協議会の開催を考えております。

第2回の協議会では、「管理不全な空き家の解消」について、及び本日いただいたご意見等を基に「交野市空家等対策計画」の素案を作成させていただいたものについて協議をお願いするものでございます。

また、平成31年1月に予定しておりますパブリックコメント開催についてのご説明をさせていただく予定としております。

第3回協議会では、パブリックコメントの結果報告をさせていただき、協議会より「交野市空家等対策計画」の作成報告を受けたのち、「交野市空家等対策計画」策定の手続きを進めさせていただきたいと思っております。

以上、今後の予定でございます。よろしくお願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

以上で本日の議事を終了いたします。ありがとうございました。

(以上)