

平成30年度 第2回

交野市空家等対策協議会

会議録

平成30年12月26日開催

平成30年度第2回交野市空家等対策協議会会議録

日 時 平成30年12月26日（水） 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 熊谷委員、岡委員、榊谷委員、山本委員、山添委員、小松委員

計 6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）、
吉野、三宅、田中、青木

欠 席 黒田市長、辻岡委員、中島委員、坂東委員、奥野委員

計 5名

議 案

- (1) 交野市空家等対策計画（素案）について
- (2) 今後の予定について

閉 会 午後3時45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 2 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。

皆さま方におかれましては、公私ご多忙の折り、また年末の慌ただしい中で当協議会にご参集賜りありがとうございます。

まず、初めに、委員の出席状況につきましてご報告させていただきます。中島委員、坂東委員、奥野委員につきましては、事前に欠席との連絡をいただいております。黒田市長につきましては、他の公務と重なっておりますので欠席させていただきます。よろしくお願いいたします。

本日の協議会につきましては、協議会委員 10 名中、現在 6 名の出席をいただいております。交野市空家等対策協議会条例第 6 条第 2 項の規定により、過半以上の出席となっておりますことをご報告いたします。

それでは、お手元の配布しております会議次第によりまして、進行してまいりたいと思います。それでは、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： 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ございませんか。

（異議なしの声）

●会 長： ご異議がないようでございますので公開といたします。傍聴の方の入室を許可いたします。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をお願いします。

○事務局： 傍聴の方へお願いいたします。事前にお渡しした傍聴要領を守り、審議中は静粛に願います。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いたします。

●会 長： それでは、議事を進めてまいりたいと思います。まず、本日の会議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、「第 1 回空家等対策協議会会議録」でございます。最後に、「交野市空家等対策協議会委員名簿」と「交野市空家等対策協議会条例」でございます。以上が本日本配布いたしております資料でございます。

次に、事前に配布させていただいております「資料1 交野市空家等対策計画（素案）」と「資料2 交野市空家等対策計画（素案）の概要」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いたしておりますので、お持ちでない方はお渡しさせていただきます。

皆様、お手元に資料はお揃いでしょうか。

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お願いたします。

●会 長： それでは、会議次第に基づきまして進めてまいりたいと思います。

次第の2「交野市空家等対策計画（素案）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、空家等対策計画の素案について資料に沿ってご説明をさせていただきます。担当をしております、交野市都市計画課の吉野と申します。よろしくお願いたします。

事前にお配りしていた資料1の交野市空家等対策計画（素案）をお手元にご用意下さい。本日はこちらの資料をもとにご説明させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、内容の説明に入りたいと思いますが、まずは表紙をめくっていただき、目次のページをご覧ください。

今回、計画の素案として、「1. 基本的事項」、「2. 空き家対策の基本方針」、「3. 空き家対策の取組」、「4. 空き家対策の推進体制」、「5. 空き家の現状と課題」と、大きく5つの項目により構成させていただいておりますが、「5. 空き家の現状と課題」につきましましては、前回の協議会にてご説明いたしました内容と重複しているため、今回説明は省略させていただきますので、ご了承願います。

それでは、順番にご説明をさせていただきます。次の1ページ目をご覧ください。

「1. 基本的事項」についてご説明いたします。

まず、(1) 計画の目的でございますが、少子高齢化や人口減少等で全国的に空き家が増加している中、空き家は火災の発生や倒壊等の危険、公衆衛生の悪化、景観の阻害等を引き起こす原因として社会問題となっております。

こうした状況の中、以後は空家法と表現させていただきますが、空家等対策の推進に関する特別措置法が全面施行され、空き家の所有者等が空き家の管理について第一義的な責任を有することを前提としながら、空き家対策を適切に講ずるよう努めることが市町村の責務として定められたと

ころであります。

第1回の協議会において、本市の空き家の現状についてはご説明させていただきましたが、全国や大阪府内の他の市町村と比較し、空家率が低い状況となっております。

しかしながら、今後の高齢化や人口減少などの進展により、空き家の増加が見込まれることから、この空き家の増加が、本市の特徴的な景観や良好な住環境に影響を及ぼすことがないように、空き家の増加を見据え、空き家の活用促進や地域住民の生活環境を保全することを目的として、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本計画を策定するものでございます。

続きまして、(2) 計画の位置づけといたしまして、アの法的な位置づけに関しては、空家法第6条に規定する空家等対策計画であり、国の定める基本指針に即して、必要な事項をまとめた計画でございます。

また、イの上位計画等との関係につきましては、大阪府の空き家総合戦略・大阪や、本市の総合計画等の上位計画や、市長戦略、交野市人口ビジョン、交野市まち・ひと・しごと創生総合戦略、交野市都市計画マスタープラン等との整合や連携を図ってまいります。

また、(3) 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年度としておりますが、社会情勢や国、大阪府の動向、本市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを実施することとしております。

続きまして、(4) 計画の対象といたしまして、アの計画の対象とする地区につきましては、市内全域としており、イの計画の対象とする空き家の種類については、空家法に規定する空家等をはじめ、法の規定外とはなりますが、空き住戸のある長屋などについても対象に含むことを考えております。また、本市が所有・管理する空き家についても対象といたします。

空家法に規定される空家等の定義につきましては、以下に記載しておりますので、のちほど参考にご覧下さい。

続きまして、次の4ページをご覧ください。「2. 空き家対策の基本方針」についてご説明いたします。

第1回の会議でもお示しさせていただきました、実態調査や所有者アンケートの結果をはじめ、本市の市街地の特性等を踏まえ、今後の空き家対策の基本方針を掲げさせていただきました。

この基本方針を定めるにおいて、空き家は個人の財産であるため、空き家がもたらす問題の解決にあたっては第一義的には所有者等の責任により対応することが前提となりますが、空き家となる原因や、空き家が引き起こす問題はケースにより様々であり、所有者等が自ら解決できない問題を抱えていることも多くある一方、空き家の有効活用に関して、市役所組

織だけではノウハウが不足しているという実態もあります。

このような現状を踏まえ、本市では次の3つの基本方針を柱に空き家対策に取り組んでまいりたいと考えております。

はじめに、基本方針1の空き家の発生抑制と流通促進につきまして、空き家対策にあたっては、現行の空き家対策とあわせて、今後の空き家の増加を見据え、空き家の発生予防や、抑制などの総合的な対策に取り組みます。

特に、立地状態等から活用可能な状況にありながら、使用目的が定まっていないため空き家となっている建物や、今後、空き家化する可能性のある既存住宅の流通を促進するための啓発を行うとともに、専門家団体等とも連携を行い、買い手や借り手が見つからない流通性の低い空き家の対策に取り組みます。

続いて、基本方針2の「まち育て」の視点を持った空き家の活用につきまして、古くからの歴史的な集落や、昭和中期以降に整備された計画的住宅地においては、歴史の中で培われた特色ある景観や、良好な住環境を維持しながら、定住人口の増加や子育て世代の定着、地域交流、福祉サービスの拡充といったまちづくりの課題に対して、その課題解決に資する空き家の新しい活用を促進します。

また、空き家の中には、所有者等以外の第三者が使用することにより、住民ニーズ等を踏まえた公益的な施設や住まいの導入など地域貢献に有効活用できる可能性のあるものが存在するため、そのような空き家の活用を核としたまちの魅力づくりを支援してまいります。

次に、基本方針3の管理不全な空き家の解消につきまして、安全面や衛生面等で何らかの問題のある空き家の適正管理を所有者等に促すとともに、除却作業に係る費用負担が重いことが、問題のある空き家の除却が進まない要因の1つになっていることから、地域住民の安全・安心の確保を目的として、危険かつ老朽化した空き家の除却を支援します。

周辺の生活環境に著しい悪影響を及ぼす特定空家等については、空家法に基づく措置等を行ってまいります。

続いて、「3. 空き家対策の取組」についてご説明いたします。

こちらでは、先ほどの「2. 空き家対策の基本方針」で掲げた3つの基本方針に基づきまして、それぞれの方針に従い、今後の空き家対策の取組をお示しさせていただいております。図表にさせていただいている部分が具体的な取組内容を表すものでございますので、そちらも併せてご覧ください。

まずは、基本方針1 空き家の発生抑制と流通促進に基づく取組といたしまして、アの市民への意識啓発につきまして、空き家が発生する要因として、住み替えや相続がきっかけであることが分かっており、住宅を持つ全

ての市民に対して、普段からの自治会や、区などの地域自治組織との関わり方や、相続の手続をはじめ、住まいが空き家になる前に行う取組の重要性、管理不全の空き家が周辺にもたらすさまざまな問題について、ホームページや広報等の、広く大勢の方の目に入るような媒体の活用や、不動産や登記の専門家などによる相談会や講演会等を開催することにより、市民への意識啓発、情報提供を図ります。

続いて、イの空き家所有者等への助言、意識啓発につきまして、現在市内の空き家の状況としては、所有者等が売却する意向を持っているものの、買い手が見つからない状況にあることが分かっており、そういった流通性の低い空き家の所有者等に対して、専門家団体等との連携を強化していくことにより、空き家の活用や流通に関する相談体制の充実を図ります。

また、空き家の中には、活用が進んでいなかったり、敷地の管理が行われていない状況等が見られるため、固定資産税納付の通知等において、空き家に関連するリーフレット等を同封し、住宅や土地の所有者等への意識啓発、情報提供を行います。

次に、ウの住宅ストックの良質化の取組として、住宅の耐震性能の不足など、住まいとしての性能が不十分であると住み続けることや住み継ぐことが困難となり、空き家化する可能性が高くなると考えられます。

そのことから、本市では、昭和56年5月31日以前のいわゆる旧耐震基準によって建てられた木造住宅のうち、耐震性能が不足する住宅の耐震化に対する補助制度や、親世帯との同居や近居を目的として、市外から子育て世帯等が本市へ移住する場合の新築や中古住宅の購入にかかる費用を補助する同居・近居促進事業を現在行っているところですが、そちらと併せて、子育て世代が中古住宅を購入し、本市に転居する場合の転居先の住宅のリフォームにかかる費用の補助制度を新たに実施し、中古住宅の流通を促進していきます。

また、専門家等が住宅の劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に検査するインスペクションと呼ばれる制度の周知を、市民や事業者等へ行います。

このインスペクションについては、中古住宅の売買の際に、買主が住宅の状態について正確な情報を理解し、安心して取引を行うことができ、引き渡し後のトラブルを軽減する効果が期待できるとされており、中古住宅の購入の促進につながると考えております。インスペクションを含め、中古住宅の流通を促進する制度について、今後は大阪府や専門家団体等と連携を行いながら、市民や事業者へ普及啓発を図ってまいります。

続いて、基本方針2「まち育て」の視点を持った空き家の活用に基づく取組といたしまして、アの伝統的民家を活用した空き家対策につきまして、現在、私部や星田等の集落に残る伝統的な民家は、建物の規模が大きいこ

とや、改修費用の負担が大きいことなどから、所有者等だけで活用することが困難であるといった問題を抱えているところではありますが、このような建物を所有者等以外の第三者が使用することにより、地域貢献に有効活用できる可能性があります。

実際に、本市の私市では、NPO団体が空き家だった伝統的民家を改修して、福祉施設として活用されている事例もあります。

このような、交野らしい景観の要素である伝統的民家の空き家を地域資源として有効活用していくため、NPO団体や大学、専門家団体や地域自治組織等が伝統的民家の空き家を公益的に活用しようとする場合に、そのような空き家を地域貢献に役立てたいという意向を持つ所有者等とマッチングさせる仕組づくりや、改修等に対する支援を行います。

具体的には、市場流通され難い伝統的民家の空き家を掘り起こし、大阪府が実施している空き家バンクである「大阪版・空家バンク」と連携しながら、有効活用を促進するため、仮称としておりますが、伝統的民家の空き家バンクを設置し、情報収集・発信を行ってまいります。

また、国の空き家対策総合支援事業等の補助金を財源として、伝統的民家の空き家を公益的に活用する場合の改修に要する費用の一部に対する補助を行います。

次に、イのゆとりのある敷地を維持した空き家対策の取組につきまして、昭和中期以降に整備がなされた星田山手、私市山手、妙見東などの計画的住宅地においては、ゆとりのある敷地を維持し、良好な住環境で子どもを育てたい子育て世代の転入につなげていくため、高齢者世帯が住み替え等をきっかけとして空き家となる場合に、その空き家を子育て世帯に貸し出す取組みとして、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が実施しているマイホーム借上げ制度の普及を行ってまいります。

また、敷地を分割せずに空き家を長屋建てにして賃貸化することや、子育て世帯や高齢者世帯の暮らしを支える施設の導入に空き家を活用することなども有効であると考えられることから、地域住民の意向を踏まえた上で、戸建て専用住宅に特化した現在の地区計画の用途制限の見直しについても検討しておりたいと考えております。

続いて、基本方針3 管理不全な空き家の解消に基づく取組といたしまして、アの地域と連携した空き家の維持管理につきまして、昨年度実施した実態調査の結果では、草木の繁茂など敷地の管理状態に不具合のある空き家が約7割となっており、これらの空き家のほとんどは、倒壊の危険性は少ないものの、周辺的生活環境に大きく影響するおそれがあります。

その一方で、市内では、住まいを空き家にする際に、連絡先を地域自治組織に伝えることをルール化するなど、地域ぐるみで空き家問題の解消に取り組まれている事例があり、このような先進的に行っている地域ぐるみ

の取組をホームページや広報等で広く周知し、他の自治組織への普及を図ることで、空き家の放置を所有者等の問題を地域の課題として捉えた対応を促します。

また、交野市シルバー人材センターや不動産関係団体等と協定を結ぶことにより、空き家の所有者より管理に関する相談があった場合に、適切な管理について支援を行います。

次に、イの老朽化した空き家の除却につきまして、老朽化した空き家は、そのまま放置すれば倒壊等のおそれがあるため、その除却を促す対策も必要となりますが、空き家の解体を考えている所有者等の多くが、解体費用の負担が大きいと感じております。

本市では平成29年度より旧耐震基準によって建てられた木造住宅の解体費用の一部を補助する制度を設けており、本制度は、老朽化した空き家が特定空家等となる前に、所有者等が自らの意思により改善を促す効果もあると考えられるため、引き続き本制度を活用して、老朽化した空き家の除却を支援してまいります。

続いて、「ウの特定空家等に対する措置」につきまして、(ア)の特定空家等の判断基準といたしまして、そもそも特定空家等とは、空家法第2条第2項によると、少し省略して説明させていただきますが、放置されることで、周辺的生活環境に著しく保安上や衛生上で影響を与えるおそれのある状態にあると認められる空き家であることが規定されておりますが、本市では、市内の空き家が特定空家等に該当するか否かについては、「交野市特定空家等の判断基準」に該当する空き家を特定空家等の候補として抽出し、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して総合的に判断してまいります。

この交野市特定空家等の判断基準は、国の定める「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針や、大阪府の定める国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言を踏まえ、判断に係る各項目や、その基準について定めることとしており、文言の表現や書きぶりについてはそちらから引用しております。

この特定空家等の判断基準につきましては、素案の39ページ目より記載しておりますので、そちらを一度ご覧いただきますようお願いいたします。

それでは、ここからは特定空家等の判断基準の内容につきまして、ご説明させていただきます。

特定空家等の候補として該当するか否かについては、大きく4つに分類されたどの状態にあてはまるかで判断を行ってまいります。

まず、①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある

状態につきましては、次の3点に関して該当しているかにより判断を行います。

1点目として、建築物が倒壊等するおそれがあるものについて。

こちらは、建築物自体に著しい傾斜がみられるか、また基礎や土台をはじめ、柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等の、建築物の構造耐力上の主要な部分の損傷等の状況を基に総合的に判断を行います。

2点目として、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるものについて。

こちらは、建築物の屋根ふき材やひさし、軒、外壁のほか、看板、給湯設備、屋上水槽等、屋外階段又はバルコニー、門や塀の損傷等の状況を基に総合的に判断を行います。

3点目として、擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるものについて。

こちらは、擁壁の状況や老朽化の程度などを基に総合的に判断を行います。

続きまして、②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態につきましては、次の2点に関して該当しているかにより判断を行います。

1点目として、建築物又は設備等の破損等の原因により、吹付け石綿（せきめん）等が飛散し、暴露する可能性が高い状況であることや、浄化槽等の放置、破損等の原因により汚物が流出し、臭気が発生するなどのほか、排水等の流出が原因で臭気が発生等していることにより、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態となっているものであるか。

また、2点目として、放置された物品が原因となり、臭気が発生や、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態となっているか。それらを基に総合的に判断を行います。

続きまして、③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っている状態につきましては、周囲の景観と著しく不調和な状態であるものとして、地域の実情に鑑み、周囲の景観に著しくなじまない状態となっているものであるか総合的に判断を行います。

続きまして、④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態につきましては、次の3点に関して該当しているかにより判断を行います。

1点目として、立木が原因で、枝等が近隣の道路や家屋の敷地等に大量に散乱がみられるほか、近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状態となっているか。

2点目として、空き家に住みついた動物等が原因で、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態となっているか。

3点目として、建築物等の不適切な管理等により、門扉が施錠されてい

ない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されているなどのほか、周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状態となっているか。それらを基に総合的に判断を行います。

以上が、特定空家等の判断基準の内容についての説明となります。

先ほどもご説明いたしましたとおり、この基準に該当する空き家を特定空家等の候補として抽出し、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して、特定空家等に該当するものであるか総合的に判断してまいりたいと考えております。

それでは、次の項目の説明に進んでまいりたいと思いますので、元の9ページに戻っていただけますでしょうか。

続きまして、(イ)の特定空家等か否かの判断をご覧ください。

本市における空き家実態調査の結果や、地域住民からの通報等により把握した特定空家等に該当するおそれのある空き家について、空家法第12条の規定に基づく助言等を行っても状態が改善されない場合は、当該空き家に対して必要な調査を行います。

この調査結果を基に、交野市空家等対策協議会に諮り、交野市特定空家等の判断基準を基に特定空家等か否かの判断に関する意見を求めることとし、当該意見を踏まえて、特定空家等か否かを市長が判断します。

次に、(ウ)の特定空家等に対する措置といたしまして、特定空家等と認められるものについては、その所有者等に対して、空家法第14条第1項に規定する助言又は指導や、第14条第2項に規定する勧告について、危険性や周辺に及ぼす悪影響の程度等を勘案して、それぞれ相当の猶予期間を設けた上で、段階的に実施しますが、行政指導を実施しても、なお特定空家等の状態が改善されないと認められ、放置することが著しく公益に反する場合は、命令や行政代執行といった行政処分を行います。

次のページには特定空家等に対する措置の流れをフロー図によってお示ししておりますので、参考としてご覧いただければと思っております。

以上の基本方針及びそれに基づく取組により、本市の空き家対策を推進してまいりますが、今後、この内容を実施していくにあたっては、関係する機関や団体等、さまざまな連携が必要となると考えます。

次の11ページをご覧ください。

ここからは、「4. 空き家対策の推進体制」についてご説明いたします。今後の本市の空き家対策を進める上での実施体制等についてお示しさせていただきます。

まず、(1)住民等からの相談への対応につきまして、現在のところ、本市の空き家に関する相談窓口を都市計画課に設置しているところですが、空き家はさまざまな問題に波及するおそれもあることから、空き家の

所有者等や地域住民から空き家に関する相談が寄せられた場合は、都市計画課が相談内容の聞き取りを行い、相談内容について整理した後、空き家もたらず問題に関する相談については、当該内容を所管する関係部署と連携して対応を行います。

また、空き家の売却・賃貸・管理に関する相談や法律相談など、それぞれの専門家による回答が適切な場合については、大阪府が事務局となっており、多くの専門家団体により組織されている大阪の住まい活性化フォーラムと連携して対応します。

専門家団体との連携を強化し、相談者にとって最適なアドバイスを提供していくため、空き家相談窓口の市職員が丁寧な聞き取りを行い、相談内容に沿った、的確な支援のできる体制の充実を図ります。

続いて（２）対策の実施体制につきまして、アの庁内連携体制といたしまして、先ほどの説明の一部にも申し上げましたように、空き家対策における課題は、分野が様々な多岐にわたるものであることから、様々な部署が密接に連携して対処する必要があります。

そのため、本市では、平成 30 年 5 月より庁内関係部署で組織する空家等対策庁内検討会議を設置しており、各部署と連携して空き家対策に取り組んでおります。

次にイの協議会の組織といたしまして、当協議会のことを記載させていただいております。当協議会につきましては、空家法第 7 条に基づき、本計画の作成及び変更、本計画の実施に関する協議を行うことを目的として、市長、地域住民の代表、大学教授、法務・不動産・建築・福祉分野の専門家、警察や消防の行政関係者で構成する組織として平成 30 年 10 月に設置しています。

当協議会は、特定空家等の判定や措置の実施に関する協議の場だけでなく、空き家対策に取り組む各主体間の連携を強化し、相互に協力し合う公民連携の取組により、空き家対策の着実な実施・評価・改善を図っていきたいと考えております。

次にウの他の行政機関、専門家団体等との連携といたしまして、大阪府や他市町村とは大阪府空家等対策市町村連携協議会を通じて、警察及び消防とは交野市空家等対策協議会等を通じて情報共有を図るとともに、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携を図ります。

空き家対策における課題は多岐にわたり、市役所組織だけではノウハウが不足していることもあるため、不動産・建築・法務・福祉等の専門家団体、民間事業者と連携することにより、総合的に空き家対策に取り組んでまいります。

次に、（３）空き家の情報の一元管理につきまして、今後といたしまして、空き家に関する情報を各課と共有を行うため、空き家管理に係る

システムを整備し、庁内の関係部署との連携強化を図っていきたいと考えております。

また、空き家は早期発見により把握しておくことが重要であることから、地域自治組織等が取得した空き家情報を市に通報する制度を構築するなど、地域自治組織等との協力体制のあり方について検討を行ってまいりたいと考えております。

続いて、(4) 計画の進行管理といたしまして、空き家対策を継続的な取組としていくため、定期的に計画と実績についての検証や新たな取組の検討を行い、必要に応じて計画の見直しを行つとともに、都市計画マスタープランや景観まちづくり計画など、関連するまちづくり計画との整合を図りつつ、空き家を活用して地域特性や課題に応じた魅力ある施設や住まい等の導入を先導的に進めるための重点地区の設定や、まちづくりとしての空き家活用のビジョンづくりなどについても検討を行ってまいります。

少し説明が長くなりましたが、以上で交野市空き家等対策計画（素案）の説明を終了とさせていただきます。

冒頭にも申し上げましたとおり、13ページより後につきましては、前回の協議会でご説明させていただきました本市の現状と課題に関する内容であり、重複することとなりますので、今回は説明を省略させていただきます。

なお、当計画におきましては、今後の本市の空き家対策の大きな方向性を示すものとなりますので、内容につきまして、委員の皆様よりご意見等を頂戴できれば幸いとと考えております。

それでは、よろしくお願いいたします。

- 会 長： ただいま事務局より、交野市空き家等対策計画の素案について説明がありました。本計画の素案については、大きく5つの項目により構成されています。項目5の空き家の現状と課題につきましては、前回の協議会においても示されている内容であり、情報共有されている内容かと思っておりますので、そちらを除きまして、残る4項目について、それぞれ振り返りながら、一つずつ順番に議論を進めていき、各委員からのご意見をいただきたいと思っております。

まず、はじめに、「1. 基本的事項」に関しまして、こちらは本計画を策定する上での交野市の現状や背景をはじめとして、本計画の目的や位置づけ等、本計画の基本的な考え方を示すものとなりますので、この項目について、ご意見やご質問等はございますか。

- 副会長： 「(1) 計画の目的」で「本市の空き家率は…」と一部、現状が記載さ

れていますが、ここから基本方針に至るまで、詳しく交野市の空き家の現状を記載しているところがなく、突然、基本方針が出てくるという印象がありますので、課題がわかるようにされた方がよいと思います。「1. 基本的事項」の「(1) 計画の目的」に記載するのか、あるいは「2. 空き家対策の基本方針」の前に記載するのか、「1. 基本的事項」が前文的に扱うのであれば後の方に記載するのがよいと思います。

○事務局： 冒頭で交野市としての空き家の課題をうたって、市として何が課題なのかを示した上で、その課題に対して個々に対策を打っていく、そういう形の方がわかりやすいということですか。

●副会長： 「1. 基本的事項」の(2)から(4)は一般的事項を記載されているので、どこで交野市の現状を示すか、それを考える必要があると思いますが、課題の整理がなくて「2. 空き家対策の基本方針」に入るのはわかりにくいと思います。

○事務局： 今のご指摘を参考にして訂正させていただきます。

●会 長： 今のご指摘は、第5章に書いている内容を、全体の流れを踏まえて工夫してはどうかというご指摘です。

○事務局： 課題は、「5. 空き家の現状と課題」で詳細に述べていますが、交野市でこれが問題であるということを目頭に記載するようにします。

●会 長： 他にいかがでしょうか。よろしいですか。それでは、本項目についての議論はこれで終えたいと思います。

続いて、「2. 空き家対策の基本方針」に関しまして、こちらは課題を明確にするなどのご意見もありましたが、今後、空き家対策を進めていく上での大きな方向性を示しており、「(1) 空き家の発生抑制と流通促進」、「(2) 「まち育て」の視点を持った空き家の活用」、「(3) 管理不全な空き家の解消」の3つが掲げられています。今後の施策については、これらの方針に基づいて実施していくこととなりますが、この3項目について、ご意見やご質問等がございますか。

●副会長： 「まち育て」という言葉は、弘前大学の北原先生がおっしゃっている「まち育て」であれば、ここで使うのは意味が違うと思います。どういう意図で使われたのか、教えていただけますか。

○事務局： この部分につきましては、今まで培ってきた、「まち」を構成する各村が、世代が変わることによって衰退していく可能性が出てきているというお話を第1回の協議会でいただいた経過があります。その中で、これまでと違った形で村を継続していかねばならない、そういうお話もありました。また、今までとは違う、新しい形の「まち」を育てていきたい。本計画の中にも記載していますが、住むだけではなく、建物を維持しながら、新たに福祉施設等を導入して、これまでと違った形で「まち」を育てていきたいというイメージを持っています。

●副会長： 北原先生がおっしゃっている「まち育て」ではないですね。北原先生の「まち育て」がどれだけ全国的に普及しているかは知りませんが、ネットで調べると北原先生の言葉が出てきます。北原先生は、出来上がっている公園や道路等の公共空間を皆で活用したり、出来上がっている「まち」に対して人々がアクションを起こすという意味で「まち育て」という言葉を使っています。

空き家の活用は、都市計画的な意味があります。まちづくりという言葉も行政が使うと都市計画の意味を指します。住民が使うと住民参加の意味を指しますが、あいまいに使うには都合がよい言葉ですので、「(2)まちづくりの視点を持った空き家の活用」でよいと思います。点ではなくて面でとらえてほしいという気持ちがあります。ここに書いている内容もそういう意味だと思います。

○事務局： 言葉の意味をもう一度とらえた上で、言いまわしを考えていきたいと思います。

●副会長： 関連して、今回は検討しないとおっしゃっていた「5. 空き家の現状と課題」のところで、14ページの「市街化の過程」の図は、2万5千分の1の地形図等から読み取られたのだと思いますが、明治42年の赤い部分の集落は、江戸時代から続いている集落を示していることがわかりますが、現在の黄色い部分に昭和44年以降の市街地が全部含まれています。この中に計画的市街地とスプロール市街地が混ざっている気がします。4ページの「(2)「まち育て」の視点を持った空き家の活用」に書いている計画的住宅地がどこにあるか、ここにプロットしていただきたいと思います。開発申請のあった大規模開発を示した地図があると思いますので簡単にプロットできるはずです。開発年度がわかれば、この地図は市街地の履歴図として完成します。それに加えて、私のような者もいますので、駅の名前くらいは記載してください。よろしくお願いします。

●会 長： 反映していただければと思います。他にいかがでしょうか。よろしいですか。それでは、本項目についての議論はこれで終えたいと思います。

続いて、「3. 空き家対策の取組」に関しまして、ここでは、先ほどの3つの基本方針に基づき、具体的にどのような取組を進めていくのか、その方策等について示しています。今後、市として空き家対策を進める上で、最も重要な項目と思います。この項目について、ご意見やご質問等はございますか。

5ページの「イ 空き家所有者等への助言、意識啓発」のところで、「専門家団体等との連携強化」と記載していますが、今のところ、どんな専門家団体を想定しているのか教えてください。

○事務局： 所有者アンケート等でも、相続で悩んでいるというご意見や、売買に対して知識がないというご意見が多くありました。相談先がわからないというご意見も多くありました。建築関係や不動産業者、弁護士等による相談機会を作りたいと考えています。

●副会長： 基本的には「大阪の住まい活性化フォーラム」と思いますが、生駒市が運営している「いこま空き家活用のプラットフォーム」では、地元業者が参画しています。地元の不動産業者は地元愛が強くて、地元の情報をよくご存じです。

今日は全日本不動産協会の中島委員が来られていないので残念ですが、地元の不動産業者でも賃貸に強い業者や売買に強い業者があり、それぞれ専門領域が違います。地元の業者はネットワークもあり、地元の大地主をよくご存じですので、フォーラムに限らず、地元の不動産関連団体に協力者を推薦していただくのがよいと思います。その際、不動産業者の方々に、何のために市が空き家の活用を促進しているかをよく理解してもらった上で動いてもらわないと、すぐに更地にして売りましょうという話になりますから、建屋を残したままでの流通など既存ストックを活用した流通を心がけてくださいとお願いできませんか。また、一般の市民からすると不動産業者は怖い人たちで、騙されてはいけないと思われまますので、市の協力が必要です。地元の不動産業者と連携できる仕組みが必要と思います。

●会 長： フォーラムは、動きが鈍いというか、地元在即していないということですか。

●副会長： 大阪市の空き家関連の委員会にもフォーラムの方が出席されていますが、得意分野があるようです。それと、実際のところ、交野市におられる方が相談するのに、わざわざ遠くにある組織に連絡するのは難しい。所有者が

大阪市内に住んでいる場合もありますので、一概に難しいとは言えませんが、交野市に住んでいる方が流通を考えるとしたら、地元で気軽に話ができ、物件の所在がわかる方がよいと思います。

●会 長： 他にいかがでしょうか。

●委 員： 明らかに空き家だとわかっていますが、息子さんのために持っているのか、不動産屋に渡っているのかが地元にはわかりません。市では把握されているのですか。固定資産税はかかっているのですか。

○事務局： すべての建物に固定資産税はかかっていますが、住宅は特例措置があります。建物がある場合は、税金が安くなっている状態であると思います。空き家であったとしても、税金を安くした状態で徴収しています。特定空き家等に認定して、勧告まで行えば固定資産税の軽減は無くなりますが、空き家というだけで固定資産税が高くなることはありません。

●委 員： 家を空けたまま他所に行って住んでいる方がいます。ある方は、新しい家と空き家に固定資産税がかかり、自治会として半額の自治会費を取っていますが、ある方は、はいサヨナラで、それから追跡していないので、どこにいるのかもわかりません。表札はありますが、空き家を誰が持っているのかもわかりません。困ることがたくさん起こりますが、連絡のしようがありません。お隣の方は、連絡先を聞いていますが、個人情報だから言えません。いよいよ困ったという時には、連絡はしてくれませんが、居場所は教えてくれません。そういう場合は、固定資産税は払っていると思いますが、市に聞いても連絡先はわからないのですか。

○事務局： 交野市でよくあるのは、草木が繁茂していると苦情をいただいて、そこから固定資産税の課税情報を含めて法律のもとで所有者を調べて、所有者に対して通知等々を行っています。

ただし、本計画にも書いていますが、地域としての(空き家所有者への)働きかけも含めて、ここまでは地域住民に動いていただき、そこから先は行政ということで、連携しながら空き家対策に取り組む必要があると認識しています。すべて行政、すべて地域ではなく、一定のところまでは地域の近所付き合いの中で動いていただく。そこから先は、個人情報を知り得ることができないといった限界がありますので、行政が関与する。地域と行政の連携で進めていきたいと考えています。

●委 員： 特定空き家等の場合、地元が困って市に連絡すると、市が物件を調べるの

ですか。市長との懇談会でも大変な空き家があると伝えましたが、状態は何も変わっていません。

○事務局： 平成 29 年度に空き家実態調査を行いました。空き家に人が住んだり、新たに空き家になったり、空き家は日々動きがありますので、現状では、地域から苦情をいただいて現場を確認するのが多い状況です。その中で、現場の状況を見て空き家であることが確認できれば、所有者と話をし、改善をお願いしているのが現状です。

1～2 か月で改善されたケースもありますが、中には1年、2年、3年かけて改善されたケースもあります。ケースによっては、短い期間で解決する場合がありますが、全体的には解決に長い期間を要するが多いのが現状です。

●会 長： 他にいかがでしょうか。

●副会長： (2) の「イ ゆとりのある敷地を維持した空き家対策」の最後の2行ですが、「地域住民の意向を踏まえつつ、戸建て専用住宅に特化した現在の地区計画の用途制限の見直しについて検討」は可能でしょうか。これができれば素晴らしいと思いますが、地元の方は反対します。そんなことをすると資産価値が下がると言われますので、その方が資産価値を上げると言えるのかどうか重要と思いますが、いかがでしょうか。

○事務局： 地域によっては、空き家に対して、そのあたりの議論が出てくると考えています。交野市では、山手の妙見東や南星台等は敷地面積がかなり広く、かつ共同住宅や長屋は地区計画で規制しています。団地がつくられた時は、閑静な戸建て住宅に住まうイメージで、共同住宅や長屋は好ましくないということで規制しています。そこから 40 年近く経過している中で、空き家の活用ができないというご意見を聞くことがあります。今はまだ空き家がそこまで多くないのが現状ですが、今後、賃貸等で活用したいとの声があった場合は、地域と一緒に、今の地区計画の変更も含めて考えなければならないと思っています。

●副会長： 震災後の芦屋市で良い事例があります。広い敷地のお屋敷を建て替える際に、表側に自宅を建てて、裏側にハイツを建てました。表からは戸建て住宅にしか見えません。仕事をリタイアされた方が自分の土地で収入を得る。これは住み続けるための手段です。業者が入って賃貸住宅を建ててのではありません。そういう建物が結構あります。表札の横にハイツ名を書いているだけなので、町としては変わりません。そこに子ども連れの若い

人たちが入居すると面白い。

それから、ハウスメーカーの住宅で、ぱっと見は邸宅に見えるハイツも開発されています。そのような研究をうちの学生がしていたこともあって、これなら戸建て住宅地に建ててもよいというアンケート結果が得られました。どう見ても一戸建てに見えるハイツです。そういうハイツも業者は開発していますので、そのような情報を提供して、これならよいのではないですかなど、具体的に、このような共同住宅、こういう建て方、それらを示してあげると賛同が得られるのではないかと思います。これはぜひやってほしいと思います。

(3)の「イ 老朽化した空き家の除去」について、交野市ではこれで行けるということでしょうか。老朽化空き家の除去に対して補助を出すということですが、他市では、壊れるまで待つという人が山のようにいました。補助金で壊してくれると思ってしまう人もいます。

○事務局： 現在、昭和 56 年以前の旧耐震基準によって建てられた建築物に対して解体費用の一部を補助しています。空き家であっても、この補助を使っただけです。

●委員： 耐震診断をして性能の低いものに補助金を出すということですか。

○事務局： 基本的に旧耐震基準によって建てられた建築物が対象になります。そのような建築物であれば、数値的には耐震性能が低いと考えています。

●副会長： いくつか、とてもよい対策を計画されているので、ぜひ連携させていただくのがよいと思います。例えば、マイホーム借上げ制度と空き家活用リフォーム補助制度（仮称）を連携させる。両方が活用できればよいと思いますが、空き家活用リフォーム補助制度（仮称）は住宅だけが対象ですか。店舗にしたい場合に補助制度は使えるのですか。

○事務局： 空き家活用リフォーム補助制度（仮称）に関連して、現行の木造住宅耐震補助制度では、旧耐震基準によって建てられた専用住宅を改修する場合に補助をしています。延べ床面積の2分の1未満を店舗にする場合も対象にしていますが、全部が店舗の場合は対象外としています。耐震改修とあわせてリフォームする場合は、改修補助には国費が入っていますので、改修費用とリフォーム費用を区別する必要がありますが、改修とリフォームを同時にさせていただくことは可能です。

●副会長： 住宅の蔵をリフォームして店舗にする場合はどうなりますか。

○事務局： 蔵の場合は、母屋と用途上不可分の考えがありますので、蔵の床面積が母屋を含めた全体の延べ床面積の2分の1未満であるかどうか、そういう考えになるのかもしれませんが。

●副会長： 敷地の中の用途上不可分の建物全部で判断して、面積的に2分の1未満であれば蔵だけの改修も可能ということですか。

○事務局： 面積的に全体の延べ床面積の2分の1未満であれば可能です。ただし、蔵の用途によっては用途上不可分にならない可能性もあります。

空き家活用リフォーム補助制度（仮称）は、新規に取り組む施策ですので、細かい制度設計はこれからです。

この場で制度の細かいところまでは説明できませんが、一戸建ての住宅に対する補助をイメージしていただければと思います。

●副会長： 空き家活用リフォーム補助制度（仮称）と伝統的民家の空き家バンク（仮称）の2つを計画されていますが、1つでもとても重いというか、大変だと思うので、ぜひ特別なチームを作ってやっていただきたい。

○事務局： 空き家バンクについては、第1回協議会で、旧家を大事にしてはどうかというご意見がありましたので、市として取り組んでいかなければならないと考えています。

●会 長： 他にいかがでしょうか。よろしいですか。それでは、本項目についての議論はこれで終えたいと思います。

最後に、「4. 空き家対策の推進体制」に関しまして、ここでは、相談体制や対策を実施していくために必要となる関係団体との連携をはじめ、今後いかに空き家情報を円滑に管理していくのか、また、本計画の進行管理についての方向性が示されています。この項目について、ご意見やご質問等はございますか。

●副会長： 「(3) 空き家の情報の一元管理」ですが、これは、他都市ではやめてくれというところが多いです。空き家といっても自分で管理して、時々は見に行っているの、そういう空き家まで公表してくれるなど。家財が盗まれたりするの、絶対にやめてくれというところも多い。協議会に不動産関係の方もおられるので、空き家の所在地等の情報に関しては気を使っている市町村が多いです。

特定空家等であれば、誰が見てもこれは空き家というのが明白ですが、

そうでない空き家の情報管理は相当気を使わないといけないと思います。空き家とわかることで、色々な人が訪ねてきたり、家具が盗まれたり、様々なことが起こるので、情報を一元管理する必要があるのでしょうか。特定空家等は管理していただかないと危ないと思いますが、そうでない空き家まで管理する必要があるのか、引っかかるところです。

○事務局： 情報の一元管理は、庁内利用のためのものです。情報を公表することはありません。都市計画課だけではなく環境衛生課など、空き家問題は各部署にまたがりますので、庁内で一元的に情報を管理して把握するというイメージです。

●会 長： 面的な施策の展開が期待されていますので、そのためのデータベースになります。

○事務局： 山手の地域につきましては、平成 29 年度の空き家実態調査では、ほぼ空き家が発生していない状態ではありますが、今後は空き家が増えてくることが想定されます。どこかのタイミングでは対策に動く必要も出てきますので、そのための情報管理です。

●委 員： 空き家を公表してもらいたくないので、黙って出て行く人がいますが、夜中に水道管が破裂したり、生き物が死んでいたり、空き家があることによって、住民が迷惑を被っていることがたくさんあります。空き家をどう管理していけばよいか、それがいつも話題になりますが、市に相談窓口があることで大変助かると思います。期待しています。

○事務局： 今のご意見につきましては、所有者の意識の問題が一番大きいと感じていますので、空き家の活用をどうするのか先延ばしにしない、子どもや孫の代で考えるのではなく、自分の代で考えなければならない、そのような意識づけができるように取り組んでいきたいと考えています。

●会 長： 12 ページの（3）に「地域自治組織等が取得した空き家情報を市に通報する制度の構築など…」とありますが、情報収集において自治会の方々の協力体制を明文化しているのは非常によいと思います。

「（2）対策の推進体制」のところで、本計画の進行管理を協議会で行うような内容ですが、（協議会の関与は）バランス的にはどのようなイメージですか。

○事務局： 特定空家等に対する措置につきましては、協議会をベースに部会を作ら

せていただいて協議を行うイメージで考えています。

- 会 長： 専門性の高い内容については、部会という組織体が新たにできるということですね。わかりました。
- 委 員： 売りに出しましたが、値段が高くて売れなくて、値段を下げましたが、なお売れない空き家があります。ツタが絡んで、門扉にもコケが生えて、見るからに汚くて、住民から困ったという声がたくさんありますが、これからは、汚い空き家があると市に言えば、特定空家等に認定してくれるのですか。
- 事務局： すぐに特定空家等になる訳ではありません。地域で困っている空き家については、地域での対応に限界があるものは行政が相談を受けて、所有者を調べて改善を促します。それでも危険な状態が改善されないという状況であれば、次は、特定空家等の措置という流れの中で指導、勧告等を行います。
- 委 員： 売りに出しても売れなくて困っている人は、相談するのを遠慮して控えています。あまりにも汚くなって、掃除にも来られないので困っているので、これからは市に相談すればいいですね。
- 事務局： 地域の取組と行政ができることの連携によって対策を講じていく必要があると考えていますので、地域での対応に限界があるものは、市にできることは進めていきたいと考えています。
- 会 長： 他によろしいでしょうか。それぞれの項目について議論を行ってまいりましたが、全体を通して再度、各項目の内容についてご意見やご質問等がございましたら、最後にお伺いしたいと思います。
- 委 員： 特定空家等の判断基準が 39 ページにありますが、1つでも項目に該当すれば特定空家等と判断されるのですか。
- 事務局： 項目に該当すればすぐに特定空家等と判断するのではなく、現場の状況や周辺環境を含めて、総合的に判断した上でということになります。その前に所有者の話を聴くことが前提になります。
- 会 長： この基準に該当する空き家は、特定空家等の候補になるというイメージです。

- 事務局： あくまでも特定空家等の候補になるということです。周辺の状況等を鑑みた上で、最終的には特定空家等か否かの判断をします。
- 副会長： そこがわかりにくいと思います。委員の質問でも、特定空家には至らないまでも地域が困っているという場合があります。また、すぐにでも対応が必要な場合もあります。今回の台風や地震等で早急に対応しなければいけないものも、この流れに乗るしかないのですか。
- 事務局： これまでの台風での事例では、道路の通行を大きく阻害する状況が発生した場合は、道路管理者がすぐに対応しています。放置しておくとう漏電して出火する危険性がある場合は、消防部署が対応すると思いますが、緊急を要する場合はケースバイケースで対応しています。
- 副会長： 一般的には、委員が言われたような苦情が地域の方から出てきたら、空き家の現場を市の方で確認して、所有者は誰か、市の方も近所の人に聞くかもしれないし、近所の方がご存じなければ、空家法があるので、税務情報を活用して、それで所有者が見つければ助言をして、必要に応じて承諾を得れば立入調査を行う。それでも改善しなければ特定空家等に認定するという流れになると思ってもよろしいですか。
- 事務局： そういう流れになります。
- 副会長： 委員の質問については、市に相談すればよいと思います。近所の方から言われるよりも、皆さんが困っていると市から言われるほうが改善する人も多いと思います。それは必ずしも特定空家等に認定することにはならないので、市から改善を促してもらおうという気持ちで相談していただいて、所有者の連絡先も、市に教えてあげると連絡もしやすい。
- 委員： 名前を言えばみんな知っている方の空き家で、屋根が落ちかけています。市長懇談会のときに申しあげましたが、そのままなので、また今年の懇談会で申しあげようと思っています。
- 副会長： それは市で把握されていないのですか。
- 事務局： 地区に空き家があることは把握していますが、その空き家のことを指しているのかどうかは、何とも言えません。

●副会長： 苦情が出ている空き家については、把握されていますよね。

○事務局： はい。

今まで空き家に対して改善をお願いさせていただいたものが何十件かありますが、通知を送ると、所有者がこちらに来られたので、草木が繁茂している状況なので改善してくださいという話をしようと思ったら、住んでいますと言われます。見た目は住んでいない印象ですが、住んでいると空き家の問題ではなくなるので、そのあたりの対応に苦慮することがあります。地域の方からは、住んでいないということで苦情をいただきますが、実は住んでいた場合があります。

●会 長： 10 ページに特定空家等に対する措置の流れがあります。左側に、住民の皆さんの苦情を吸い上げる項目があって、それが進んで特定空家等の判断のところまで行くと特定空家等に対して措置を行うというイメージです。特定空家等に認定されないまでも助言等を行政が行っていく、そういう流れです。

●副会長： 特定空家等に対する措置の流れは、一筋の流れで書かれているので、どんどん流れていくように一般の方は見てしまうと思います。そうではなくて、所有者への助言によって改善されることで、それで終わることも書いていただくとわかりやすいと思います。一方的に特定空家等の認定から代執行に流れていくように見えてしまうので、表現を工夫していただきたい。

●会 長： 改善されれば終わります、そのような表現があるといいですね。

それでは、時間も過ぎていきますので、素案全体を通しての議論はこれで終えたいと思います。

本計画の素案について、貴重なご意見をいただきましたので、事務局で取りまとめて計画書に反映させていただきます。色々な方に啓発していく必要があるというご意見が出ていたと思います。住民の方はもちろん、資産を持っている当事者もそうですが、不動産業者を含め、点ではなくて面で皆さんが連携しなければいけない訳で、そういった基盤づくりを本計画で実現させていければという感じがしています。

それでは、次第の3「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： 今回ご協議いただいた本計画の素案につきましては、ご意見等を反映させていただいたもので、平成31年1月15日よりパブリックコメントを実施する予定としています。また、平成31年3月ごろには第3回協議会の

開催を予定していますので、よろしくお願いいたします。

- 会 長： 事務局より予定について説明がありましたが、平成31年1月15日にパブリックコメントの実施を予定されているようですので、ご意見等による計画の修正内容の確認については、会長一任ということにさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

- 会 長： ありがとうございます。次回の協議会では、パブリックコメントの結果をもとに本計画の最終案をお示しさせていただき、策定に係る協議をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

本日の議事についてはすべ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します。

- 事務局： 特にございません。

- 会 長： 何もないようですので、本日の協議会はこれで終わらせていただきます。委員の皆様方におかれましては、長時間の貴重なご審議、ありがとうございました。

(以上)