

平成30年度 第3回

交野市空家等対策協議会

会議録

平成31年3月19日開催

平成30年度第3回交野市空家等対策協議会会議録

日 時 平成31年3月19日（火） 午後3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、榊谷委員、辻岡委員、中島委員、山本委員、山添委員、
奥野委員、小松委員

計 8名

黒田市長、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

欠 席 岡委員、坂東委員

計 2名

議 案

- （1）交野市空家等対策計画（素案）に関するパブリックコメントの結果報告について
- （2）交野市空家等対策計画（案）について
- （3）計画の取り扱い及び今後の予定について

閉 会 午後4時15分

○事務局： 定刻となりましたので、ただいまから、平成 30 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。

委員の皆様におかれましては、お忙しい中、当協議会にご参加いただき、ありがとうございます。

それでは、まず、最初に、委員の出欠状況につきましてご報告させていただきます。岡委員、坂東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。本日の協議会につきましては、委員 10 名中 8 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。なお、黒田市長につきましては、議会の審議が長引いております、間もなく終わる予定です。終わり次第こちらに向かわれると聞いておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、お手元に配布しております「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、よろしくお願ひいたします。

●会 長： どうぞよろしくお願ひいたします。それでは、議事を進めていきたいと思いますが、本日の会議資料の確認を事務局からお願ひいたします。

○事務局： それでは、配布資料についてご確認させていただきます。事前に配布させていただいております資料ですが、お忘れの方は、用意しておりますのでお申し出いただければと思います。大丈夫でしょうか。

それでは、資料の確認をお願いいたします。本日の「会議次第」でございます。続きまして「資料 1. 交野市空家等対策計画（案）」と「資料 2. 交野市空家等対策計画（案）の概要」、「資料 3. 第 2 回協議会における意見のまとめ」「資料 4. 交野市空家等対策計画（素案）第 2 回協議会からの変更点」でございます。

続きまして、「第 2 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、不足等はございませんでしょうか。

それでは、会長、よろしくお願ひいたします。

●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）に関するパブリックコメントの結果報告について」、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局： それでは、「交野市空家等対策計画（素案）に関するパブリックコメントの結果報告について」ご報告させていただきます。

前回の協議会において、委員の皆様よりいただいたご意見をもとに素案の修正を行い、その内容をもちまして、平成31年1月15日から平成31年2月13日の間にパブリックコメントの募集を行いました。その結果、提出されたご意見はございませんでしたことをここにご報告いたします。

●会 長： ありがとうございます。続きまして、次第の3、「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： それでは、空家等対策計画（案）につきまして、説明をさせていただきます。担当しております都市計画課の吉野と申します。よろしくお願いいたします。

今回説明をさせていただきます内容といたしましては、これまでの協議会において、計画全体の内容につきましては、皆様にお伝えさせていただいているため、誠に勝手ながら、全体を通しての説明は割愛させていただき、前回の協議会において、委員の皆様よりご意見をいただいた箇所を中心に、事務局側で本文の修正を行った部分についてお伝えさせていただきますと考えております。

まず、前回の協議会にてご意見をいただきました内容でございますが、資料3として意見の一覧表を作成しております。こちらは次にご説明いたします資料4の内容と重複することとなりますので、のちほど参考資料としてご覧いただければと考えております。

それでは、これより変更部分について説明を行ってまいりますので、資料4としてまとめております「交野市空家等対策計画（素案）第2回協議会からの変更点」をお手元にご用意いただき、ご覧いただけますでしょうか。

この資料においては、計画の素案より変更となったページのみを抜粋し、文言の追加や修正を行っている部分については、赤字とアンダーラインを引いて表記させていただき、変更内容に関する注釈を付けておりますので、そちらを確認いただきながら説明を進めたいと考えております。

では、資料の表紙をめくっていただき、次の目次のページをご覧ください。こちらは計画本文の内容変更に伴い、文言やページ番号について適宜修正を行っているものとなりますので、この目次の変更部分につきましては説明を省略させていただき、これより先に変更を行った箇所と併せてご覧いただければと思います。

それでは次のページをご覧ください。

こちらは「1. 基本的事項」の「(1) 計画の目的」として記載して

いる内容の変更になりますが、本文中に「歴史の中で培われた特徴的な景観や良好な住環境を阻害し」という文言を追加しております。

こちらにつきましては、全国的な空き家の問題を前置きとして、本市の空き家対策における課題に触れている部分でありますので、計画の基本方針の中で使用している表現と合わせ、こちらからそのまま引用し、本文に追加させていただいております。

次のページをご覧ください。こちら先ほどと同じく「1. 基本的事項」の中での内容変更となりますが、前回の協議会において、資料の順番に関するお話があり、基本方針の前に市の抱える課題が示されていないまま、突然基本方針が打ち出されるような形となっていると委員よりご指摘をいただいたことから、こちらに本市の課題を簡単にまとめた項目を追加し、1ページで表示しております。なお、この追加している内容につきましては、「5. 空き家の現状と課題」に記載しております課題の内容と重複することとなるため、説明は省略させていただきます。

次のページをご覧ください。こちらは、「2. 空き家対策の基本方針」に記載されている内容の変更になりますが、掲げている3つの基本方針のうち、(2)につきましては、「『まち育て』の視点を持った空き家の活用」と、これまではしておりましたが、前回の協議会にて委員からもご意見がありましたように、「まち育て」という表現が、一般的に認識されている考え方と、少し違った意味合いで使用していたことから、誤解を招くおそれがあるため、表現を「まちづくり」と改めております。

次のページをご覧ください。「3. 空き家対策の取組」のうち、「基本方針(1) 空き家の発生抑制と流通促進」に基づく取組みとして「ウ住宅ストックの良質化」として記載しております内容の変更になりますが、事業検討を行っている中で、事業名が変更となったことから、文言を「空き家活用リフォーム補助制度(仮称)」から「中古住宅流通促進・リフォーム等補助制度(仮称)」に変更しております。

次のページをご覧ください。こちらの修正につきましては、先ほどご説明いたしました内容と同じく、「まち育て」という文言を「まちづくり」に改めているものであります。

次のページをご覧ください。こちらは、「3. 空き家対策の取組」のうち、「基本方針(3) 管理不全な空き家の解消」に基づく取組みといたしまして、「ウ 特定空き家等に対する措置」としてまとめております内容の変更になりますが、措置の内容等について、これまでは省略して表示を行っておりましたが、空き家特措法の法文上の表現と合わせるため、文言を追加するとともに、措置にあたってはどの条文を根拠とする

のか、根拠規定を表示するように追加や修正を行っております。

次のページをご覧ください。先ほどのページの続きになりますが、「図表 3.8 特定空家等に対する措置の流れ（概要）」を示した図の内容の変更でございます。前回協議会において委員よりこの措置の流れの途中で、所有者等により改善がみられた場合についてはどうなるのか記載がないとのご指摘をいただいておりますので、改善されない場合に限り、次の立入調査の段階に進むという形に変更するとともに、立入調査については、あくまで必要に応じて実施するといった表現に改めております。

次のページをご覧ください。こちらは、「4. 空き家対策の推進体制」のうち、「(3) 空き家の情報の一元管理」について記載をしている部分になりますが、前回の協議会において、委員より、空き家の情報の管理という表現が、一般に情報を公開されるようなイメージと捉えかねないとのご指摘をいただきましたが、この情報管理については、あくまで、市の組織の中で、住民からの空き家相談等に対応するために一元的に管理を行うことが目的であるため、「庁内」という表現を付け加えております。

次のページをご覧ください。こちらは、「5. 空き家の現状と課題」のうち、「(1) 交野市の概況」の中で示しております「図表 5.1 市街化の過程」について、前回の協議会において委員より、交野市の市街地の成り立ちとして、昭和44年から現在に至るまでの市街地の広がりを表すことで、より良い市街地の履歴図になるとのご助言をいただき、昭和40年代と昭和62年以降において計画的住宅地として一体的に開発が行われた区域について新たに凡例を付け加えております。

次のページをご覧ください。こちらは、「5. 空き家の現状と課題」のうち、「(2) 空き家の動向」といたしまして、「ウ 住宅・土地統計調査」として、国が実施する統計調査における調査結果をまとめておりますが、全国的な状況と比較した、本市の現状を表すため、新たな比較対象といたしまして、全国的な空家率についての文言を追加しております。

次のページをご覧ください。こちらは、先ほどご説明いたしましたページの続きになりますが、住宅・土地統計調査の結果の一覧に新たに全国のデータを追加し、本市や大阪府との空き家に関するデータの比較ができるように修正をしております。

次のページをご覧ください。こちらで最後となりますが、こちらは、「5. 空き家の現状と課題」のうち、(5)の空き家対策の課題として記載している部分でございますが、先ほど、「(大項目) 1. 基本的事項」

の中で、「空き家対策を進めていく上での課題」というタイトルで市の課題を簡単にまとめた項目の追加を行うことを説明させていただきました。

ここでは、具体的にその課題の整理や分析を行っている項目となるため、記載している内容は初めの方で記載しているものと同様ではありませんが、タイトルを「空家の現状と課題の整理」という表現に変更しております。

また、文章の修正といたしまして、これまで「市」と表現していたものを「本市」に変更していることに加えて、全国的な空家率の状況を追記するとともに、課題を列挙する前段の文章を、これまでの調査や市の特性を踏まえた上での課題であることを示すため、「平成29年度に実施した空き家実態調査や所有者意向調査の結果、本市の特性等を踏まえると、空き家対策を進めていく上での課題として、以下の事項があげられます。」という文言に修正しております。

以上のご説明いたしました内容が、前回の協議会でご提示いたしました空家等対策計画（素案）から変更を行った部分でございます。

なお、計画の概要版につきましては、計画本文の変更と合わせる形で修正を行っておりますが、説明が繰り返しとなってしまうため、こちらにつきましても、省略とさせていただきます。

また、冒頭でも申し上げましたとおり、計画の案全体については、これまでの協議会の中でもお示しさせていただいていることから、説明は割愛させていただき、簡単ではございますが、今回この空家等対策計画（素案）の修正部分の説明をもって、空家等対策計画（案）の説明と代えさせていただきます。

以上、交野市空家等対策計画（案）の説明を終了させていただきます。

- 会 長： ありがとうございます。交野市空家等対策計画（案）について、前回の会議での委員の皆様からのご意見を参考に修正を行った箇所を中心に説明をいただきました。

これまで議論を重ねてきたわけですが、これが最終案になります。これまでの当会議における議論を踏まえ、本計画案について、あらためてご意見等がございましたら、この場でお願いできればと思います。

- 委 員： まち育てがまちづくりになって、まちづくり委員会がありますが、自治会のまちづくり委員会の中にこれを持ち込もうと思います。
- 会 長： この素案を皆さんで共有されるということです。ぜひお願いします。また、この案が議論の内容になっていくと思いますので、それにも、ぜひご参画いただければと思います。

- 委員： 全面道路4 m以下の空き家について設定値が上げられるとのことですが、この意図は、再建築不可という意味ですか。
- 会長： 事務局お願いします。
- 事務局： ご指摘のとおりです。4 m以下の道路につきましては、建築基準法上の道路から漏れるものも多くありますので、そういった意図で表しています。
- 委員： 2項道路の指定も難しいということですか。
- 事務局： 2項道路につきましては、昭和35年以前の2軒以上の建ち並びがあるとの基準があります。それについては数少ないものであります。昭和35年以降に建った家で、かつ2軒屋の建ち並ばない道路が数多く点在しているケースもあります。そういったときの敷設の要件は非常に難しく、建築不可というケースもありますので、接道については調査を行っているという経緯がございます。
- 委員： 46年に開発されて、入居もありましたが、2年以内に建てなければならないという制限がなかったのが、空き宅地が残って困っています。用心が悪く、ストーカーに襲われるといった問題もありました。そこで、空き地の所有者に毎年の草刈りを義務づけましたが、1年に1回の草刈りでは背丈まで草が伸びてしまいます。誰が捨てるのかは知りませんが、ゴミが増えていくので、それを近所の人片付ける。そうしているうちに3区の空き地が並んでいるところに大きな枯草の山ができました。誰がつけたのかは知りませんが、出火して消防に出動していただきました。そういうことがあって、交野市にお願いして、広報を40部いただいて空き地の所有者に送り、空き地の草刈り代金を請求。あなたたちが持っている空き地が火事になった。ゴミが捨てられ、近隣の住民が片付けている。そういうお世話をしてきているので、来年からは年2回、草刈りをしてください。それを出して、翌年から2回の草刈り、1回1万5千円ですから3万円が振り込まれるようになりました。広報を送る前は空き地の草刈りの代金も入ってきませんでしたが、草刈りの代金が入るようになりました。自分たちは環境の良いところに土地を持っている。お世話をかけているのであれば土地を売ろうという人も出てきて、40区画余り残っていましたが、今は7区画に減り、家が建って、照明もできて、ストーカーが来ることもありません。ストーカーは地元警察と一緒に捕まえました。家が建っているのに、ストーカーが追いかけるにも目立つようになり、それもなくなりました。地域も自治会も、空き地・空き家に目を向けて、行政だけに任せるのではなく、地元をどうにかしたいという気持ちがないとできないと思います。自慢ではないですが、環

境が良くなってきました。売り家で、値段を下げていますが、なかなか売れない。今は売るのも大変みたいですが、早く売ってくれるようにせかしています。周りが黙っていると荷物を置きっぱなしになるので、地元がやかましく言わなければいけない。

●会 長： ありがとうございます。今のご意見には重要なキーワードがいくつか入っています。難しい問題ですが、空き地（低未利用地）については全国的に問題になっています。都市計画として低未利用地への対策や取り組み、お考えはありますか。個人の財産なので、行政が直接手を出すのは難しいと思いますが、情報提供をお願いします。

○事務局： これまでの経過の中で、空き地に対してのトラブルは交野市ではなくて、空き家でのトラブルで入らせていただいています。今後は空き地に対してもあるかもしれませんが、今のところ空き地はすぐに再建築していただいている状況もありますので、現時点では空き地でのトラブルはありません。

●会 長： そういう報告はなかった。委員の取り組み、地域と協力ができているというお話でした。

○事務局： 地主がしっかりされていたので、草が生えるのは若干ありましたが、すぐに対応していただいたり、地域の協力の中で動いていただいたりという形で、大きな話にはなっていないのが現状でございます。

●会 長： 行政だけに任せていたのではどうしようもないというお話が委員からありました。これは空き地だけではなく空き家に関しても同様ではないか。この後、この計画をどう具体的に進めていくか、引き続き委員の皆さんからお知恵やご意見をいただければと思います。そのほか、計画についてのご意見はございませんか。よろしいでしょうか。

ご意見をいただきました「交野市空家等対策計画（案）」については、交野市空家等対策協議会条例第6条第3項の規定に基づいて採決することになっていきますので、皆さんにお伺いしたいと思います。特に大きな反対意見はございませんでしたので、私から皆さんに確認させていただきたいと思います。この「交野市空家等対策計画（案）」につきまして、原案で承認することにご異議ございませんでしょうか。

委員一同： 異議なし。

●会 長： 異議がございませんので、原案どおり承認させていただきます。委員の皆さんにおきましては、貴重なご意見をいただきまして、どうもありがとうございました。

それでは、続きまして、次第の4、その他について、事務局より説明をお願いします。

○事務局： 本日は、空家等対策計画（案）につきまして、ご議論をいただき、また、ご承認いただきまして、ありがとうございました。

それでは、ご承認いただきました空家等対策計画（案）についての取り扱い、今後のスケジュールにつきまして、ご説明させていただきたいと思っております。

まず、この空家等対策計画（案）を成案とするために、市の方で決裁等の手続きを進め、4月1日付けでの計画策定、計画実施としたいと考えております。また、この計画の冊子等を作成しますので、出来上がり次第、ご配布させていただきますので、よろしく願いいたします。

続きまして、この計画につきましては、今後、実効性のある計画としていきたいと考えております。計画の基本方針として掲げている「空き家の発生抑制や流通促進」「『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」という3項目を柱として、課題解決に向けてそれぞれ取り組みを進めるべく、当協議会をはじめ、地域住民の方々や専門家団体との連携により実施していく考えでございます。

ここで、当協議会においては、様々な分野でご活躍されている方々に委員としてご出席いただいておりますことから、本日お集まりいただいているこの場の中で、委員の皆様のこれまでの経験の中で、空家等対策計画を市として進めていく上でのご助言やご意見を伺うことができると考えております。よろしく願いいたします。

●会 長： ありがとうございます。事務局から、この計画（案）の取り扱いと、今後の空き家対策の取り組みを開始するにあたっての説明がありました。

今後は、計画に掲げる3つの基本方針に基づき、それぞれの取り組み展開されていくこととなります。問題としては、先ほどから連携というキーワードが出ていますが、様々な分野にわたる問題でありますので、行政にお任せでは解決しないと認識されていると思っております。

本日は、せっかくの機会ですので、専門的な知見を持たれている委員の皆様や、地域の代表である委員の皆様のこれまでのご経験などを踏まえて、市が本計画を実行していく上でのご意見や情報の交換等ができればと考えております。

先ほど委員からご意見をいただきましたが、そのほかにご意見等がございますか。

第1回とかぶる面があるかもしれません。例えば空き家の流通が重要になってくると思っております。名指しで申し訳ないですが、委員、何かご経験等がございましたら教えていただけますか。

- 委員： 全日本不動産協会があり、私が所属している大阪東支部は、枚方市、交野市、寝屋川市、守口市、東大阪市、大東市、八尾市、あと2市あって、現在9市が管轄になっています。現在、空き家の協議会を経て、協定をまかせていただいているのは、寝屋川市と枚方市、大東市、東大阪市、守口市になります。

流通に乗れるような空き家は出てきません。特殊な物件で、枚方市で来月の頭になりますが、駅から離れた場所にある10坪の物件で、流通に乗せても売れないので、その場合は協会の中で、9市の不動産関係660社で入札という形。

今回の入札金は10万円です。10万円が安いかどうかは難しく、道路は2m程度で車も入れない。壁もボロボロになっています。買っていただく限りは、市には迷惑をかけられないので、きっちりしてくれるところにしか売らない。

東大阪市の事例で、倒れそうな10坪の三層建てがあって、建替えても同じものはできない。買ってもらうのはいいですが、絶対につぶしてくださいと東大阪市から言われたので、600社で入札。入札といっても、金額を決めての入札なので、値段を上げるわけにはいかない。

流通にも乗らないので、売主もお金はいらぬから処分してほしい。そういうものは協会の中で入札し、何件かは整理できました。不動産業者が扱って、全国的に見せますが、その感覚と協会の入札とは見る目が違うのかもしれない。これは面白いかもしれないと知恵を絞って見ると、ただ単に流れてきて見るのとでは、感覚的に違うので売れているのかと思います。

そういう取り組みのほかに、枚方市と東大阪市、大東市の3市に関しては、月1回、無料相談会を行っています。無料相談会は、枚方市は2時間なので、30分と決めて役員2名で相談を受けています。月単位では東大阪市は数が多く、小さい家で困っている人が多い。

今回、交野市でも無料相談会をされたと思います。無料相談会には、税理士会や不動産協会、弁護士会から来ますが、この人に相談したいという場合は市を通して相談を受けます。無料相談も安心して任せたいと思います。

- 会長： ありがとうございます。協会には多様な人材がおられ、難しい案件は皆さんで知恵を出し合い、閉じた中で情報を交換し、市を介して個人情報などを扱っている。空き家は個人の財産なので、個人情報を扱うことになると思います。

空き家の流通、マッチングの際には慎重に個人情報を扱う必要があります。

ます。委員にお伺いしたいのですが、その場合、市単独では難しいので、組織立ったところが必要になりますか。

- 委員：むしろ、組織立ったアプローチでないとうにもならないと感じます。最近は個人情報の扱いは非常に神経質になっていて、取引に限らず、利用目的を明示する必要があります。

コーディネーターが仲介に立つ場合は、そういう利用目的で個人情報を扱いますから、業界の中で空き家売買のための個人情報データベースをつくることができ、それをもとに求める人と提供したい人のマッチングを進めていけるのではないか。それを個人ベースで行うと個人情報のまた貸しになって、問題になりますので、コーディネーター的な人が必須だという感じがしています。

- 会長：幸い、交野市は件数が低いということですが、もう一つの特徴として、歴史的な景観を成り立たせているようなスタイルの家があつて、敷地は大きいですが、相続の問題や前面道路の問題がある。

前面道路の問題は解決策があるのですか。乱暴な言い方をすると、前面道路の部分は敷地から出します、拡張します。そういう合わせ技で改築していく。もちろん双方の同意等もあると思いますが、どうでしょうか。

- 委員：建築基準法上の道路は、2 mの接道義務があるということで、セットバックして4 m、中心線から2 m確保していくには、2項道路の制度を使わざるを得ないわけです。まずは、行政で道路を2項道路扱いにしてくださいとか、今の基準であれば別的手段をご用意いただく。条例レベルでできるのであれば、条例レベルで2項道路指定のための特別な制度をつくる。それを経て初めて土地を提供していただく形ができるかと思えます。

- 会長：勝手に2項道路の話をしてしていますが、事務局的にはどうですか。

- 事務局：2項道路につきましては、昭和35年以前に2軒以上の建ち並びのある4 m道路になります。1件だけではとうにもならないですが、2軒、3軒まとまれば接道を持ってこられるので、それを道路にして土地利用することも考えられます。

- 委員：この場合、位置指定道路は何か使えるのですか。

- 事務局：位置指定道路につきましては、手続きの上で、交野市であれば4.8 m以上で新たに道路をつくり、指定を受けることになりますので、一定の空き地が確保できれば、位置指定道路の指定を受けて道路をつくり、それに接道して建物を建てることは可能だと考えています。

- 会長：ありがとうございました。悩みとしては1件の話かもしれませんが、

地域全体でタッグを組んで取り組まないと解決は得られないという面もあります。

歴史的な町並みがあって、これまでご苦労された話がありました。

- 委員： 人口が減って空き家が増えてくるのは、交野市だけではなくて全国的なことです。委員の意見と似たところもありますが、交野市の中でもそれぞれの地区によって特徴が異なります。地区単位で空き家対策協議会をつくり、個人情報の問題もありますが、1件1件の空き家カルテを作成する。今はそれしか解決方法はない。

相続があって墓地の関係で長男が来られます。そこで跡取りに会って、今後どうするのか、将来的には帰ってくるのか。成功した例として最近あったのは、旧家を改造して、流通に乗ったので、旧家に住みたい人が買いました。こういう例はまれで、出る人は借地という問題、旧家は多いです。

空き家実態調査の結果、あるいは行政が取り組むべきことは出揃っています。立派な対応だと思います。地域で相談窓口を設け、1件1件、ざっくばらんに話をして情報を得て、環境面からも管理などの相談に乗る。

個人の持ち物なので、相談に乗る程度しかできませんが、ステップとして協議会をつくり、それぞれに対応していきたいと思っています。空き家調査をして地図に落とし込んでいく状況です。大きな問題だと思いますが、具体的にどうしていくか、コツコツやっていく必要があると痛感している状態です。

- 会長： 地区の中でお互いに情報交換をしながら進めていくというイメージで、地域の力をつけていくことにもなるので素晴らしいと思います。

いろんな選択肢があった方がよい。少ないですが、旧家を改造して流通に乗った例もありました。必ずしもそうしろということではなくて、改造するにはかなりの費用がかかると教えていただいたので、選択肢を増やすという意味で、困ったときにアドバイスができる人間、組織が必要ではないか。

- 委員： あればよいと思います。住む人がいなくて空き家になっている。所有者に融資をして建物を改造してもらい、農家に住みたい人、旧家に住みたい人に借りていただいて、その家賃を返済に充てる。その条件として田畑も使えるようにする。農地を放置しておくと雑草が増えるので、そういう条件で管理していただく。銀行から融資を受けても家賃収入で返せるし、維持管理もできる。それを大々的にPRしていけば住みたい人もいると思って、そういう案を考えたこともあります。融資の問題や、

人に貸すのを嫌がるケースもあります。

- 会 長： 相談に来る人もいるかもしれない。例えばリフォーム費用や耐震のことなど、相談できる場所がないという気がしていますが、そのあたりはどうですか。
- 委 員： 古い町家を改修して店舗に使ったりしています。チームを組まないと難しいと思いますが、そういう組織があって、実際にやっているところもあるので、可能だと思います。
- 会 長： 専門家の集団がいないとにくい面もある。
- 委 員： 古い住宅になると融資をする側も二の足を踏むところがあります。
- 会 長： 専門家集団がお墨付きを与えることによって価値が上がることもある。
- 委 員： まさに住宅遺産トラストはそういう団体で、建築士、不動産業、弁護士がチームを組んで、歴史的建造物を次の時代につなぎましょうということで、最終目的は承継です。空き家になった建物や当主が高齢になって管理できない伝統的建築物を次の世代につないでいく。

例えば構造に不安があればチームで構造を考えて、それぞれの建物に合った形で行政とタッグを組み合わせながら、耐震性を満たしているか、相談をして一定レベルのものにしていますが、金融機関にはその説明が通じない。もちろん、それができない場合は融資ができないところが、いくらか融資に結びつくかもしれませんが、新築と同じ評価を得られるかというところ、そういうわけではないので、承継していく方々が財産をお持ちの方でないと引き受けていただけない。あるいは、そういう財団でないと引き受けていただけないのが現状です。

潜在的に興味をお持ちのお金持ちの方はいますが、そういうものがあること、お金をかけるものがあることをご存じないので、われわれが力を入れているのは、いかに引き継ぎたい建物を知っていただくか。そこで、興味のある方を募り、その方々を相手に定期的に見学会や勉強会を催し、その方々のツテでまた違うお金持ちが現れたりして、承継が成功するという状況です。

ただ、最終的にネックになるのはお金で、融資が得られない。それと、意外にそういう建物の所有者はこだわりが強く、こういう使い方をしてもらいたい、こういう改造はしてほしくない。そうすると約束ができない。

- 委 員： わけのわからない空き家はつくらないということで、引っ越しの段階で行き先を聞いて、引っ越しても家を置いているから、準会員として半額の会費をいただくことにしています。

私が住んでいる区域では165件、もう一つ持っている区域では500件。

出るときは月割の会費を取りますが、行き先がわからない状態で、500件のうち50件の空き家があります。住民も知らない。表札があるのでわからない。業者に渡っているかもしれない。

今回、受け持ってびっくりしました。大きな置物を残したまま気楽に人に世話をさせていると思って、今年の定例会で話しました。そういう気が役員の方にもない。議案書にも空き家対策協議会を入れて、空き家対策の意識を持たせる。定例会でも言いましたが、追跡調査をして、これから出ていく人は、半額の家賃を取れば、空き家に荷物を置いているという意識を持ってくれる。そういう話をしましたが何も反応がない。

行先もわからず、生きていいのか死んでいるのかもわからない人もいます。に持ちを置いているという気持ちを持ってもらわないと、空き家が増えてしまいます。まだ2年間は残りますから、頑張って改善していきたいと思っています。

- 会 長： 空き家の発生を防ぐには啓発していくことが重要になってきます。空家等対策計画ができましたので、これを機に地域単位で取り組んでいただけると心強いという感じがしています。ありがとうございます。例えば古民家をリノベーションして、価値があっても買い手がつかない。そのあたりは、賃貸も売買も含めて、不動産協会としてどのようにお考えですか。

- 委 員： 売買、賃貸も含めて、古くて大きい町家でも、京都市では町家は逆に人気があるので、どんどん流通に乗ります。地元の京都信用金庫も融資には積極的な姿勢で、京都市が動いているのだと思いますが、建築基準法よりも、町並みを守り、町家を守る。それで銀行もついてきているのだと思います。都銀はついてこないと思います。

建築協会でも以前、寝屋川市の古民家再生プロジェクトにかかわったことがあります。古民家自体が大きいので固定資産税もかかり、庭木を切るだけで年間100万円かかる。お金が出ていくだけでどうしようもない。それを再生させてもらいました。

やり方としては、信託を入れて、例えば20年間の家賃を先払いしてもらい、そのお金で改装して賃貸にする。その代わりに、月々の家賃は低くなります。いったん信託を入れて、信託会社が貸すという形にしないと、途中で終わりとなると具合が悪いので、知恵を絞らないと難しい部分があると思います。

信託会社を入れることにはなりますが、銀行系の信託会社は受けないので、不動産協会でも1社、不動産会社が信託会社をしているというか、協会で信託会社をつくったということです。細かいことは知りませんが、

信託に長けた人がいます。やり方はいろいろありますが、使えるものと使えないものがあると思います。

- 会 長： ありがとうございます。貴重な情報をいただきましたが、何かございませんか。

将来的には、空き家の有効活用も含めて、もちろん空き家の発生を抑制する地域的な取り組みも含めて、交野独自のモデルができないか。それを皆さんがフォローしていく。あるいは、それを支えていく組織として、行政はもちろん、多様な業種の方、市民の方にも入っていただく。あるいは専門部会をスタートさせてもよいのかもしれない。そういう印象を持ちました。

最後に指名して申し訳ないですが、市長から何かコメントはありませんか。

- 市 長： 皆様方には、今日は第3回目で、空家等対策計画を仕上げてください、まずはお礼を申し上げたいと思います。本当にありがとうございました。

空き家の発生抑制・流通というテーマの中で、不動産の観点から、法律家の観点から、建築家の観点から、特に古民家の焦点が当たったわけですが、基本的には保存・保全という話。ところが、保全のための保全は限界に来ており、活用されて初めて保全がなされる。活用されると、どうしても変わってしまいます。その変化を受け入れるかどうか。家主の強いこだわりや、あるいは資金調達をどうするか。

歴史遺産の世界も同じで、世界で一番の認証制度は世界遺産。一方、日本では日本遺産の認証制度があります。これは活用することで保全が図れる。歴史家や専門家の方は、活用という発想はありませんから、歴史的価値はわかっているけど、とにかく保全のためだけを考える。活用となると変化が生まれる。

会長から交野モデルをという話をいただきました。これ自体がこれからのまちづくりにとってはとても大事で、個々の家だけではなく、周辺環境を一定レベル維持することが結果的に価値を維持する。あるいは価値を創り出すことにつながります。自分の家を守るために向こう三軒両隣の環境を保全すれば、結果的には自分の資産価値を維持することにもつながる。

委員のお話でなるほどと思ったのは、流通に乗らない物件に対しては、資産価値として見るのではなく、むしろ維持管理のコストをどう下げるかという視点も出てくる。

多様な視点で考えながら結果として良好な状態にしていく。ただ、それは時代とともに変わっていくものだと思います。京都でも、町家の活

用といっても、びっくりするような活用の仕方をしているわけです。それが受け入れられるのは、結果的に、それですべてをゼロにしない、実は守ることもできる。そういう発想に立つことが大事ではないか。そのためには、いろんな視点と、いろんな専門家の中で知恵を出し合っていく。そういう時代に入ってきたと強く感じました。

この計画をきっかけに地域で考えていく。委員からもありましたが、そういう流れが出てくるのはとてもありがたいことだと思います。それに対して行政は、公的支援としてどこまでできるのかを真剣に考える。単に個人的な資産だからというのではなくて、結果的に町の価値を維持するところに視点を置くべきだと強く感じました。

いろいろな意見をいただき感謝しています。本当にありがとうございます。

●会 長： どうもありがとうございました。

では、これで意見交換を終わりたいと思います。

最後に、事務局から何かございますか。

○事務局： 委員の皆様には多数の助言やご意見などをいただき、誠にありがとうございます。本日ご議論いただいた内容を参考として、今後の空き家対策の取り組みをよりよいもの、実効性のあるものにしていきたいと考えております。

今後の予定でございますが、次年度以降につきましても、本協議会は空き家対策の着実な実施・評価・改善を図っていく場として、今後も委員の皆様とともに種々の検討を進めてまいりたいと考えております。

また、今後については、特定空家の判断等に関してもご審議いただく案件が出てくることも想定されています。本市の空家等対策を推進していくにあたり、引き続き委員の皆様にはご協力やご助言をいただきたく、今後ともよろしく願いしたいと思っています。

本日はどうもありがとうございました。

●会 長： 次年度以降の協議会では、空家等対策計画に基づく施策に推進に関しまして、より具体的な協議を行っていくこととなります。その折には、委員の皆様には本計画に基づき様々な議論をお願いすることとなりますので、今後ともよろしく申し上げます。

以上で、本日の議事については終了いたしました。

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： 特にございません。

●会 長： 特にないようでございますので、本日の協議会はこれで終了といたします。

委員の皆様方におかれましては、長時間のご議論、ありがとうございました。

以上