

会 議 録

会議の名称	第5回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	令和2年12月18日（金）10時00分から11時30分まで
開催場所	藤井寺市役所 3階 305会議室
出席者	上田委員、田中委員、林田委員、横島委員、八谷委員、福富委員 尾鍋委員、谷口委員、岡田市長
会議の議題	(1) 特定空家等に対する措置について (2) 空家等対策について（報告）
会議の要旨	特定空家等に対する措置について 空家の利活用に関する取り組みについて 今後のスケジュールについて
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 会議の議長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他（ ）
公開・非公開の別	<input checked="" type="checkbox"/> 公開（一部非公開） <input type="checkbox"/> 非公開
傍聴者数	—
その他の必要事項	(1) の議題については藤井寺市情報公開条例第6条第1項第1号（個人に関する情報）に該当するため非公開とする。

事務局（森本） 定刻になりましたので、ただいまから第5回藤井寺市空家等対策協議会を開催させていただきます。

委員の皆様には、お忙しい中、また新型コロナウイルスの感染が拡大している中ご出席いただきまして、ありがとうございます。本日は委員9名のうち8名のご出席を賜わり、過半数の出席となっておりますので、運営要領第4条第2項に基づき会議が成立していることをご報告申し上げます。次に、新型コロナウイルス対策についてご案内いたします。ドアノブや机、椅子など手の触れる場所についてはアルコール消毒をしており、また室内は換気のため窓を開いておりますので、寒いと感じられた場合は事務局にお声がけください。

それでは、協議会終了まで、よろしく願いいたします。

まず初めに、岡田市長より一言ご挨拶申し上げます。

岡田市長 みなさん、こんにちは。市長の岡田でございます。第5回藤井寺市空家等対策協議会の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

新型コロナウイルス感染症の拡大が続いており、未だ収束の見通しが立たない状況ではございますが、アルコール消毒や飛沫感染防止対策を徹底したうえで、本日開催させていただくこととなりました。委員の皆様におかれましては、年末の大変お忙しい中、また、このような状況下にもかかわらず、本協議会にご参集いただき、誠にありがとうございます。

これまでの協議会におきまして、委員の皆様には様々なご意見をいただき、空き家等の指導を進めてまいりました。また、前回協議会では、空き家等の指導と合わせまして空き家の利活用促進の取り組みにつきましても、「公民連携」を取り入れ、課題解決への取り組みをより効果的なものとするため、皆様が所属されております各団体様と連携協定を結ばせていただくという提案をさせていただきました。この後、この連携協定締結に向けた進捗状況の報告も事務局からあろうかと思っております。

本市といたしましては、利活用の促進にも積極的に取り組み、管理不全な状態である空家の指導と合わせて、良好な住環境の確保を図ってまいりたいと考えております。

本日の協議会におきましても、本市の空家対策をより効果的なものとするため、皆様の専門知識や豊富な経験に基づいた様々なご意見を賜りますよう、よろしく願いいたします。

以上簡単でございますが、私のあいさつとさせていただきます。

事務局（森本） ありがとうございます。

それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきたいと思います。
第5回空家等対策協議会の資料といたしまして、次第、資料1パワーポイントを配布させていただいておりますので、ご確認をお願いします。また、資料1の他、空家の状況写真を配布させていただいております。これにつきましては会議終了後、回収させていただきますので、よろしくをお願いします。資料はそろっておりますでしょうか。もし、資料に不足等がございましたらお申し出ください。

それでは、議事進行を田中議長、よろしくお願いいたします。

田中議長 それでは、第5回藤井寺市空家等対策協議会の会議を始めます。まず会議の公開に関して、本日は非公開とすべき案件はございますか。

事務局（森本） 本日は議題（1）の「特定空家等の措置について」につきましては、個人情報に触れることが考えられるため、個人情報保護の観点から非公開とすべきであると考えております。議題（2）の「空家対策について（報告）」につきましては非公開とすべき事項はございません。

田中議長 わかりました。それでは本日の会議は議題（1）については非公開とし、議題（1）について協議が終わり次第入室を許可するということよろしいでしょうか。

委員一同 （異議なしの声）

田中議長 本日、傍聴希望者はおられますか。

事務局（森本） 本日の傍聴人は、おられないことをご報告いたします。

田中議長 それでは、傍聴希望者がいないとのことですので協議会を進めます。

（議題1は非公開）

田中議長 それでは議題2に移りますが、傍聴人がおられないということなのでこのまま会議を続けます。議題2「空家の利活用について（報告）」について説明をお願いします。

事務局（堀内） それでは、議題 2 次年度の空家等対策についてご説明いたします。こちらにつきましても前回協議会で協議していただいた内容の経過報告です。

空家対策は老朽空家に対する指導等により、単純に空家を削減するだけでなく、未利用の家屋の活用を促進することが重要であり、また、空家を利活用することは、本市の課題の一つである人口減少に対する対策としての「定住・移住の促進」につながるものと思われるため、新たな支援策等について検討し空家の利活用促進を図っていかうとするものです。

そこで、空家を利用しようとする方に対して 3つの補助制度の創設を検討しています。補助制度の内容としましては、住宅の除却補助、空き家リフォーム補助、耐震改修補助の増額です。これらの補助制度につきましては、政策部局との調整が終わり財政部局と調整中ですが概ね実施できる方向での協議となっております。

次に民間企業や大学との連携強化ですが、将来的な民間企業との連携を踏まえ、まずは一定の公共性がある関係団体や大学などと連携協定を締結したいと考えました。そこで、本市の空家等対策協議会に委員を推薦していただいている関係団体や大学との協定締結を目指し、10月から11月にかけて、連携協定についてそれぞれの団体に説明をさせていただきました。今回説明に伺っている団体は大阪府建築士会、大阪府建築士事務所協会、大阪弁護士会、大阪司法書士会、全日本不動産協会、宅地建物取引業協会、大阪土地家屋調査士会の7団体と大阪産業大学、大阪工業大学の2大学です。

協定の内容としましては、第五次藤井寺市総合計画における住宅施策として「住環境整備の推進」を挙げており、その基本方針は「安全で安心して快適に暮らせる住環境の整備を進めるとともに、住民のニーズや時代の変化に対応した住宅施策により、定住人口の増加を図る」としていることから、空家対策についてだけでなく住宅の耐震化促進等についての普及啓発や支援等、住環境整備の推進にむけてより幅広い施策の展開を図るための取り組みを強化して連携していくものとしています。各団体と現在協議をしておりますが、令和3年3月の協定締結を予定しています。

そのほか、住宅金融支援機構と連携協定の締結についても協議をしています。これは協定を結ぶことでフラット35での融資について0.25%の金利優遇が受けることができるようになるものです。こちらにつきましても各団体と同様に令和3年3月の協定締結を目標としております。

連携協定以外には大阪の住まい活性化フォーラムと連携した空家セミナーを1月に開催します。こちらのセミナーにつきましては平成30年度、令和1年度と過去2回開催しています。

今年度は全日本不動産協会と大阪弁護士会からセミナー講師と相談員を派

遣していただき、講演会と個別相談会を開催予定です。

その他には、平成28年度に実施した「藤井寺市空家実態調査」で空家もしくは空家の可能性が高いと判断されたおよそ700棟のうち利活用可能と考えられる物件について、所有者等に対し3～5年に分割してDMを送付する予定としていますが、今年度は年明けに約100棟分のDM送付の準備をしているところです。以上です。

田中議長 ありがとうございます。議題2について説明していただきましたが、何かご意見ございますか。

八谷委員 空き家リフォーム補助についてですが、この対象者は空家の所有者ですか、それとも取得した方に対してですか。

事務局（堀内） 新たに空き家を取得もしくは賃借された方が対象となります。

八谷委員 支援策の三本柱の中で、空家を取得して活用しようとする方に対しては、除却補助とリフォーム補助に重点を置いていただくと、なお一層意欲を持っていただく制度であると思います。

田中議長 この制度は重複して適用することは可能なのでしょうか。

事務局（八尾） 除却補助とリフォーム補助の重複はできません。ただし、除却補助につきましては空き家に限定しておらず旧耐震の住宅であれば適用できます。また、住宅リフォーム補助と耐震改修補助は旧耐震基準で建築されている空き家であれば、重複して補助を受けることが可能となります。さらに、住宅金融支援機構で融資を受ける場合はフラット35を活用することができ、5年間0.25%の金利優遇を受けることができます。

福富委員 これは空き家を取得する必要があるんですね。

事務局（堀内） 空き家を取得若しくは賃借された方が対象となります。なお、空き家の定義は1年以上利用されていない住宅としています。

福富委員 耐震改修補助は対象経費の8割かつ60万円が限度ということですか。

事務局（八尾） 現在は上限額が40万円で、一定所得以下の方には20万円をかき上げず

る制度となっております。これを、定住促進を踏まえた制度に拡充するという狙いから、一律60万円の補助額とするものです。

横畠委員 予算額の想定が420万円ということは、上限ベースで7件だけということですか。

事務局（八尾）直近5年間の耐震改修補助の申込件数が4件から7件であったということから、今回7件分の予算を要求しております。本市におきましては人口規模が小さく、住宅数もこれに比例していること、現在の耐震化率については概ね90%であることから、現在居住されている住宅については耐震化は進んでいると想定しております。今後は現在居住されていない住宅の耐震化が必要になっていくと考えられることから空き家を取得して耐震改修していただくことを促進することが今回の拡充の狙いとなっております。

林田委員 実態調査で判明した空家所有者にダイレクトメールを送付するということがありますが、現在およそ700棟の空家が藤井寺市内にあります。空き家のオーナーがリフォームして貸し出すという流れは定住移住促進に効果があるように思います。この耐震改修や空家のリフォーム補助はそういった方も対象となるのでしょうか。

事務局（堀内）耐震改修補助については利用の仕方にかかわらず、所有者であれば申請できます。

林田委員 不動産を活性化させる意味で、耐震改修、リフォームをして賃貸することで、若い方がシェアハウスのような活用もできるのかなと思います。また新規の子育て世帯に住んでいただくことで人口増にもつながっていくということも考えられます。

事務局（八尾）委員のおっしゃる通り、賃貸を目的とされている方もおられると思いますし、耐震改修については先ほど申しました通り所有者であれば補助を受けることができます。しかしながら、空き家リフォーム補助につきましては自己利用される方のみとしています。これは本市の厳しい財政状況の中、国費等の手当てがない市単費事業であることから、まずはご自身が居住される方とうを対象としています。もちろん、国費等が当てられるように措置された場合等は、状況に合わせて制度の拡充等も考えられます。

林田委員 1月30日に予定されているセミナーに関しても自己利用しようとされる方が対象ですか。

事務局（八尾）セミナーについては補助対象とは異なります。弁護士会や全日本不動産協会が取り組まれている周知啓発についての講演と専門家に相談できる機会としての個別相談会です。

林田委員 空き家のオーナーからは住むというより売る、貸すといった意向の相談があると思います。これに対してリフォームして賃貸してはどうですかといった勧め方もよいのではと思います。

八谷委員 私は当日、相談員として参加させていただく予定です。林田委員がおっしゃるように所有者が自己利用するというニーズはあまりないと思います。我々不動産協会としましてもリフォームして賃貸することをご提案できる場合もあろうかと思しますので、定住促進につながるような対応したいと思います。

林田委員 ぜひお願いします。

福富委員 この700棟は長屋も入っているのですか。

事務局（八尾）この700棟は空家特措法に規定する空家の数です。住宅土地統計調査では一部空き住戸も含め約1400戸という結果が公表されています。

田中議長 ほかにご意見はないですか。無いようですので議題2についてはこれで終わります。

本日の議題についてはすべて協議が終了しましたので、事務局に進行をお返しします。

事務局（森本）田中会長におかれましては、議長をお務めいただき、ありがとうございます。また、委員のみなさんにおかれましては、ご協議をいただきましたことに、お礼を申し上げます。

なお、本日の会議で頂戴しましたご意見等踏まえ、引き続き空家の削減に向けて、空家の指導あるいは利活用等の促進をはかってまいります。

最後に、次第の「3. 今後のスケジュールについて」ご説明いたします。資料1の最後のページに、今後のスケジュール等を記載させていただいてお

ります。特定空家等の措置については工事着手の有無にかかわらず12月中に入札を行い行政代執行にむけての準備を進めます。また工事に着手された場合であっても、現場の状況が大きく変わらない場合は、来年1月上旬に行政代執行令書の送付、2月初旬より行政代執行による撤去を実施する予定となります。今年度の本協議会につきましては今回を含めまして3回の開催を予定しております。次回は3月中旬頃の開催を予定しておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。日程や議題等につきましては、後日、調整させていただきますのでよろしくお願いいたします。

以上でございます。