

会 議 録

会議の名称	第6回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	令和3年3月24日（水）13時00分から14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、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（報告） (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
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6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感染拡大の影響があ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7名のご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の対策についてご案内させていただきます。会場のドアノブや皆様ご着席のテーブル・椅子の表面等、手の触れる場所については、全てアルコール消毒をしております。また、部屋の窓は換気のため開放のまま会議を進行させていただきますので、室温が寒い等ございましたら、お申し出下さい。

それでは、協議会終了まで、よろしくお願いたします。

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。本日、第6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。

委員の皆様におかれましては、年度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まして、空き家等の指導を進めてまいりました。また、今年度の2回の協議会では、空き家等の指導と合わせまして空き家の利活用促進につきましても、「公民連携」を取り入れまして、課題解決へのより効果的な取り組みとするため、皆様が今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。後ほど担当の方からも報告があるかと思いますが、昨日の3月23日に各団体の会長様にご出席いただきまして「安全で安心して快適に暮らせる住環境の整備に関する連携協定」を締結させていただきました。本日ご出席の皆さまには連携協定にご尽力いただきまして本当にありがとうございました。

本市といたしましては、今後も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、よろしくお願いを申し上げまして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6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、資料2 連携協定の報道提供用資料を配布させていただいております。ご確認をお願いします。皆さまお揃いでしょうか。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。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6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（報告）」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事によろしいでしょうか。

委員一同 （異議なしの声）

田中議長 よろしいということですので、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「空家等対策について（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。

空家対策につきまして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、3つの新たな補助制度の創設を検討しておりました。

補助制度の内容としましては、木造住宅の除却補助は耐震性の不足している昭和56年5月以前に建築された木造住宅の除却に対して、かかった費用の2分の1で20万円を上限とし補助するものです。

空き家リフォーム補助につきましては空家を新たに取得・賃借された方に対して、その空家を活用するためのリフォーム工事に対して、かかった費用の3分の2で30万円を上限として補助するものです。

3つ目の耐震改修補助の増額につきましては、従来40万円の補助額であり、一定所得の低い方のみ60万円の補助額としておりましたが、定額60万円の補助額とするものです。それぞれ予算がつく予定となっており、新たな施策として次年度から周知をおこなっていかうと考えています。

次に、民間企業との連携強化についてですが、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の考えから、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、昨年10月と11月に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。

協定の内容としましては、「安全で安心して快適に暮らせる住環境の整備に関する連携協定」とし、建築関係の団体とは・空家等対策に関する事項 ・中古住宅の流通に関する事項 ・災害時の避難所における相談窓口に関する事項 ・耐震化促進に関する事項 ・災害時における応急危険度判定に係る事項の5項目、その他不動産関係、法務関係の団体とは・空家等対策に関する事項 ・中古住宅の流通に関する事項 の3項目について連携協定を締結することとなり、令和3年3月23日に締結式が行われました。

次年度以降は連携協定をもとに各団体にもご協力いただき、新たな住宅施策等を検討していきたいと考えています。

そのほか、住宅金融支援機構と連携協定の締結につきましても協議を進めており、協定締結は4月上旬の見込みです。これにより空家リフォーム補助制度を利用された方は、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ますようになります。

昨年、一昨年と行っております、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の1月開催を予定しておりましたが、昨年末からの緊急事

態宣言の発出により、セミナーは中止といたしました。しかし、セミナー申込者のうち1組は個別相談会も希望されていたため、相談員の方に了承していただき、個別相談会のみ開催することとしました。

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100棟を予定しておりましたが、所有者等の整理に時間がかかった為、30棟の所有者に送付いたしました。次年度は新しい補助制度の周知も併せて行う予定としております。以上です。

田中議長 ありがとうございます。それでは本件について何かご意見ございますか。

八谷委員 よろしいでしょうか。今ご説明いただいた中で大阪の住まい活性化フォーラムと連携した空き家セミナー開催ということで寄せていただいたのですが、コロナの真最中の1月30日ということで残念ながら開催できず、建築士会さんもちろんお入りになられている会ですよ。住まい活性化フォーラムさんの中で、あの時は弁護士会さんと不動産協会ということだったと思うのですが、それと繋がる場所なんです、最後のDMによる周知700棟という本当に物凄い数の空家を予想されているということなので、藤井寺市さんの事務局の方でこれの手続きをされて実際に取扱うとなると大変なことになるかと思しますので、是非、今後コロナが多少終息してくれば、空き家セミナーという形でまた活性化フォーラムと組んでいただいてやっていただくことによって、引っ越す前の方たち、空家を予想されている一般の方が、自らセミナーに来ていただけたら、私どもの協会であったり、弁護士会の方で吸収して、よりスムーズな形で横に広がるような形でそういった方達を拾い上げることもできましょうし、先ほど申し上げたように、手を打つことに対しては、早め早めの施策が必要なので、そういったことを今後進められることを希望しております。

田中議長 ありがとうございます。

DMの平成28年度の700棟の内、利活用可能と考えられる今文書を送付されようとしているのは何軒くらいですか。

事務局（八尾） 28年度の実態調査で空家か空家の可能性が高いものが700棟で、その中でABCランクをつけまして、Cランクが100棟くらい、AランクB

ランクで利活用ができる、そのままでも使える、もしくはちょっと手を加えれば使える、というものがおよそ600棟ありました。もちろん、この600棟の中には不動産屋さんが旗を立てて売りに出しているものも当然ありますので、実態としましては、当時のままであるという前提ですけど、およそ300から400棟くらいはDMの対象になると思います。ただ、あれから4年5年経ちますので、さらにまた増えていたり、ということもあるかと思えますし、もちろんその当时空家であったものも使われているということもありますので、使われている方に対してダイレクトメールを送るのはかなり失礼なことになりますので、その辺りの整理をしている中で、今年100棟送りたかったのですが手間取って30棟になってしまったというところ です。

上田委員

空家を調べたのは3年ほど前になると思います。我々の感覚では、増えることはあっても減ってはいない。それが今、30棟の方の所有者に送付したということですけども、実際のところ誰がチェックできるのか。家の人 がひと月に一回、開けているというところもある。これは空家ですけど、それでいいのか。1年に一回くらい帰ってきてちょっと庭を見ている。そんなのが私の周辺には多い。そこにこういうことをどんどん訴えていかないと。誰かいい人がいたら売るといふ気か、売るのがあればよく住友不動産や近鉄不動産の広告が入っているが。それと、その後の現象は見えてないですよ。もう一度、実態を調べてほしいですね。

事務局（八尾）

委員がおっしゃったように空家であっても週に一回とか、ひと月に一回、風通しに行っているというようなところも空家は空家ですが、適正に管理されている空家ということで、市が指導に至らない空家ということになるのですが、それを怠っていくとドンドンドンドン傷んできて草木も伸びますし、建物の状態も悪くなるというところで指導が必要になってくる。そういったような空家を、住む人が中々いないという状況でも手放すのは嫌ということであれば、こういった風に管理して行ってください、ということを知っていたかかないといけないし、もう将来的に使う気がないということであれば流通にのせて行っていただくということが、本人さんもそうですし、周辺の方にとっても、ひいてはそこに誰かに住んでいただくということは藤井寺市にとりまして人口が増えるということになりますので、三方良しということになります。その辺の利活用を、先ほど委員がおっしゃられたようにとことん悪くなっていく前にどういう風に周知していくのか、というところだと思います。

ただ、市だけでは中々周知が難しい。というのは、空家の所有者さんは市外に住まれている方が多いので、藤井寺市の広報にいくらセミナーの開催を載せても所有者さんには全然情報が届かないので、今回連携協定を結ばせていただいた7つの団体さんは大阪府で活動されていますけども、全国規模の団体さんでもありますので、そういったところのネットワーク、情報網を使って発信に協力していただいて周知につなげていきたいなという風に考えています。実態調査は平成28年ですから、4年前になります。これは先ほども言いましたが、そのままの訳がなくて実感として委員がおっしゃられたように増えているのではないかと、ということで、実際にどれくらい増えているのか、横這いなのか、減っていることはないと思うのですが、そういったことを知るにはある程度検証として改めて実態調査をしないといけない。ただ、市域全体を実態調査するとなるとお金もかかりますので、その辺はある程度傾向を見るための調査として中間的にするのか、対策計画は10年スパンの計画なので、対策計画の改定に合わせてもう一度同じように全市域を対象とした実態調査をするのか、その辺りは費用面と効果と考えながら、必ずそれは必要になってくるのかなと思っています。

上田委員

役所は役所として仕事の中でそれを見ているけど、我々は住んでいる中で常態に空家がドンドン増えてくるというのは非常に不安です。だから、この人どうされるのかなとか、この人はどこどこに住んでいてたまに帰ってきているとか、将来これに息子が帰ってきて住むのかとか、どう考えているのか全く分からない。「どうするのか?」とこちらでも会えば聞くんですけど。そういう情報をきちんと掴まえてないと、ほったらかしになって傷んでくる。そういう意味からいうと、地価が下がっているとはいえ大事な不動産のことなので、地域の区長さんに聞いてどれくらいの空家があるのか、など情報を取って動いていかないと少なくならないと思います。そういう努力をまた別に考えてください。

事務局（八尾）

地域のコミュニティの中で得られる情報というのは、市役所では中々得づらい情報であるのでこの連携の中には当然、各自治会との連携強化ということもありまして、地域でしか得られない情報というのを我々もいただきたいと考えています。ただ地域の特性によって、まわりとコミュニケーションを図られている地域もあれば、地区によっては希薄な地域もありますので、その辺りも含めてまた地元の自治会と連携していけたらと考えています。

上田委員

また、一度空家などの情報をくれと自治会に言って、その情報から追っ

ていかないと、隣近所に住んでいると非常に不安です。私も3方家があるが抜けているところがある。そこの木が伸びてくるとかになると、よその木だけ、切っている方がいる。よその木なので勝手に切ったら具合悪いとか言わないといけない。そんなことがあると、不安を持っている近隣の方は、それだったら嫌だから住むところを変えとなると、どんどんドミノ倒しのようになっていくことになるので、よろしく頼みます。

事務局（八尾） 以前、尾鍋委員の方から、耐震なんかで地元の会館を回って出前講座のようなものを行っているが、ああいう事を空家についても行っていただいて、もちろん所有者さんは中々来られないと思うのですが、周囲の方に「こういう場合はこういう事を市に言ってくださいね。」ということも含めて、空家についてのお話を、各地区を回ってさせていただいて、「どうしたらいいかわからないから出ていくわ」というようなことのないように、不安は取り除くような会ができればいいなと思いますので、これからそういうのも企画していきたいなと考えています。

上田委員 はい、よろしくをお願いします。

福富委員 空家問題でよく聞かれるのですが、更地にしたら固定資産上がるということをよく聞かれます。空家を更地にしたらかなり費用がかかるし、大分、税額も上がるのでこのままおいておいたらということがある。同じように古い空家で特定空家となったらどの段階で固定資産税を更地並みにするのか。それも大きな問題で、このままおいておいた方が安くすむのかよく聞かれる。その話で特定空家になったら固定資産税を更地並みにかけるとか、そういう事も大事だと思う。それぐらいやらないと、中々、空家のまま置いておく可能性が多いので、やっぱり税がネックになっていると思う。空家を減らそうと思うとそういう方法も絶対必要だと思う。売られるのなら、売れば解決するので一番ベターだとは思いますが。

上田委員 木造住宅の除却費用として工事費について2分の1上限20万と、さっき言った除却するのに2分の1で20万円と言ったら倍払ったとして40万円です。そしたら200万円とか150万円とかでも20万円ですよ。これが適正な額なのか。空き家のリフォームをしたら3分の2で上限30万円。これ世間の常識でいうとこのような額ですか。

事務局（八尾） 除却工事に関しましては、実際にはこのような額では全然足りないと思

います。40万円で解体できる建物はほとんどないと思います。ただ、額に関しましては、市の財政状況もありますし、他市の状況、他市もこの除却補助については結構行っていて、むしろ藤井寺市が遅かったというような状況でございました。そういう中で一応できる範囲の補助となっています。

基本的なスタンスとしましては、建替えを促進するという意味合いも当然ありますので、言い方が荒くなりますけど、それはもともと所有者さんの責務でしょ。というところがあります。ただそれをあまり言ってしまうと、空家が増えたりします。やはり、古い家があるより更地の方が流通しやすいと思います。そういったことを促進していくためには、市はできる限りの支援というところの中で、今のところできる限りの支援というのが、2分の1の20万円というところなんです。もう少し細かいところを言いますと、除却補助についてはこのうちの半分は国から補助で賄えます。ただ、大阪府の補助はないんです。なので、国と市で10万円ずつ折半して市民に補助するという制度になっています。

あと、空家のリフォームの補助につきましては、3分の2の上限30万円とさしていただいているというところなんです。リフォームといいますが、色んなリフォームがあるかなと思いますが、基本的には最低限よくされるのは、外壁であるとか、あとは水回りですね。仮に水回りだけ、工事されたとしたら大体100万円前後で水回りの工事ができるかなと思います。100万円であれば3分の2で本来は60万円なんですけど、上限30万円ということですのでトイレの改修とお風呂の改修をして、少し安いところでも30万円満額の補助が下りるのかなというところなんです。先ほどの木造の除却補助につきましては、半分国費があるということだったのですが、こちらにつきましては100パーセント市費なんです。市が100パーセント負担します。これはもちろん、市によっては財政的に潤沢なところもあり、そういう市では最大100万円補助しますとかいうところも当然あります。ただ、藤井寺市は我々の身の丈に合った新制度というところの中で行くと上限30万円。ただ、補助の対象となるのは便所の改修だけではダメですよと、そういうことを言うのではなく、あくまでリフォームしてそこに住むか、例えばお店を開いていただくのであれば、どのようなリフォームであっても補助しますので是非、使っていただきたい。プラスアルファとしまして、その時に耐震補強もするのであれば、この耐震改修の60万円の補助と両方、重ねてどちらも対象として補助させていただきますので、最大90万円の補助金を受け取ることができますよということをお話をさせていただこうかと思っています。

上田委員 これは何件くらい予定してるんですか。

事務局（八尾） 基本的に次年度の予算が厳しいということと、新たな補助制度ということでどれだけの需要があるか分からないところがありますので、一応、当初予算として木造住宅の除却補助については5件分、空家リフォーム補助については3件分しか今のところついてないです。ただ、予算を査定するにあたりましては、財政部協とお話させていただきまして、非常に好評で、予算が非常に早い段階で無くなって令和3年度の大半が予算のない状態にならないように、そういうような状況の時には補正を組む協議をさせていただくというお話は、あらかじめさせていただいた中で、まずはスタートさせようということです。

上田委員 ありがとうございます。

田中議長 ありがとうございます。

他に何かご意見はありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、特にご意見がないようですので、今日の議題はこれで終了しました。本日の協議会はこれで終わります。進行を事務局にお返しします。

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した。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、今月31日を持ちまして本協議会委員の任期は終了いたします。委員の皆様におかれましては2年間、本市の空家等対策にご協力いただきましてありがとうございました。新年度以降につきましては、本市の空家等対策計画における施策や特定空家等に対する措置等を踏まえまして協議会に参加していただく団体様を検討し、改めて各団体にご連絡させていただきます。以上でございます。