

会 議 録

会議の名称	第2回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	令和4年1月7日（金）10時00分から11時40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) 空家等の利活用促進について
会議の要旨	空家等の利活用促進にむけた新たな取組みについて
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 <input type="checkbox"/> 非公開
傍聴者数	—
その他の必要事項	

事務局（森本） 定刻になりましたので、ただいまから第2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、ご出席いただきまして、ありがとうございます。今年度、委員を改選させていただきましたので、改めて会長を選出させていただきますが、それまでの間、進行を務めさせていただきます藤井寺市都市整備部都市計課長の森本でございます。よろしくお願いいたします。なお、委嘱状につきましては、第1回協議会の開催が書面開催となったため、郵送により交付させていただきましたこと、改めてご了承をお願いいたします。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、明けましておめでとうございます。市長の岡田でございます。第2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、昨年はコロナ禍で大変な中、本市の空家等対策事業にご理解ご協力を賜りありがとうございました。また、改めて本市の空家等対策協議会委員にご就任いただき、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、昨年度は、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、課題解決へのより効果的な取り組みとするため、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きました。本市としましては、今年度より連携協定を基に、利活用促進に向けた新たな取り組みを実施し、観光で訪れた方々にも、住んでみたいと思われるような、良好な住環境の確保を図ってまいります。また、空家を利活用することで空家の抑制だけでなく、まちの活性化や移住・定住につながると考えております。

本日は、今後の空家等の利活用促進に向けた取り組みについて、皆様の専門知識や豊富な経験に基づいた忌憚のないご意見を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

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した。

それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきます。

第2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 第1回藤井寺市空家等協議会意見書まとめ、資料3 藤井寺市空家等対策協議会条例、同規則、同運営要領、そして資料4 藤井寺市空家等対策協議会委員名簿」、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。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、次第に沿いまして、委員の皆様方を委員名簿の順に、ご紹介をさせていただきます。

「地域住民を代表する者」の委員として

藤井寺市区長会 会長の

上田 裕彦（うえだ ひろひこ）委員でございます。

つづきまして、「法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者」の委員として

大阪産業大学 デザイン工学部 環境理工学科 教授の

田中 みさ子（たなか みさこ）委員でございます。

畿央大学 健康科学部 人間環境デザイン学科 教授の

林田 大作（はやしだ だいさく）委員でございます。

大阪弁護士会 ご推薦の

横畠 裕典（よこばたけ ひろのり）委員でございます。

大阪司法書士会 ご推薦の

福富 順一（ふくとみ じゅんいち）委員でございます。

全日本(ぜんにほん)不動産協会 大阪府本部 大阪南支部 ご推薦の

八谷 尚宏（やたに たかひろ）委員でございます。

大阪府建築士会 ご推薦の

尾鍋 裕実（おなべ ひろみ）委員でございます。

つづきまして、「関係行政機関の職員」の委員として

柏原羽曳野藤井寺消防組合消防課長の

谷口 信次（たにぐち しんじ）委員でございます。

なお、羽曳野警察 生活安全課長の菅田 明誠（すがた あきなり）委員が所要のためご欠席されております。

藤井寺市長の
岡田 一樹 でございます。

以上でございます。

ご紹介させていただきました9名の委員の皆様と岡田市長を併せた10名で本協議会を構成いたします。

委員の皆様、よろしくお願い申し上げます。

議事に先立ちまして、本日は9名中8名の委員に出席いただいております、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。

つづきまして、事務局の紹介をさせていただきます。

都市整備部 部長の糟谷でございます。

都市整備部 次長の片田でございます。

私、都市計画課 課長の森本でございます。

同じく、都市計画課の堀内でございます。

以上、事務局でございます。よろしくお願いをいたします。

当協議会は、藤井寺市空家等対策協議会条例及び同規則に基づき設置するものでございます。なお、本条例及び同規則はお手元の資料2となっております。

次に、会長の選出をお願いしたいと存じます。

会長の選出につきましては空家等対策協議会条例第3条第2項第2号の学識経験を有する者につき委嘱された委員のうちから、委員の互選により選出することとされておりますが、いかがいたしましょうか。

上田委員 事務局一任でいいのではないですか。

事務局（森本） それでは、昨年度まで会長を務めていただいた田中先生が適任であると思いますが、委員の皆様いかがでしょうか。

委員一同 （異議なしの声）

事務局（森本） 皆様にご賛同いただきましたので、会長は田中委員にお願いしたいと思います。田中委員、会長をお願いしてもよろしいでしょうか。

田中委員 承知いたしました。

事務局（森本） ありがとうございます。それでは田中会長より、一言就任のごあいさつをいただきたいと存じます。よろしく申し上げます。

田中委員 会長に選任していただきありがとうございます。昨年度まで、委員の皆様のご意見、事務局の努力によってずいぶん改善されたのではと私は思います。まだ毎年新しい案件が追加されている状況なので、これからも重要な協議会になるかと思しますので、今年もよろしく申し上げます。

事務局（森本） ありがとうございます。それでは、藤井寺市条例第 5 条第 3 項に基づき職務代理の指名をよろしく申し上げます。

田中委員 今期も私が会長を務めさせていただくことになりましたので、職務代理には林田委員に留任いただきたいと思いますが、事務局としてはいかがでしょうか。

事務局（森本） ご欠席の委員に置かれましては、欠席の申し出の際、職務代理の指名について会長に一任する旨のご回答をいただいておりますことをご報告申し上げます。

田中委員 ありがとうございます。それでは職務代理は林田委員に申し上げます。

事務局（森本） ありがとうございます。それでは会長には田中委員、職務代理は林田委員にお願いしまして、藤井寺市空家等対策協議会運営要領に基づき、議事を進めてまいりたいと思いますので、同要領第 4 条第 1 項に基づき、田中会長に議長となつていただきます。田中会長、議長席へ移動申し上げます。

ありがとうございます。これより田中会長に議事進行をお願いいたします。

田中議長 それでは、第2回藤井寺市空家等対策協議会の会議を始めます。まずこの協議会は原則公開となっておりますが、非公開とすべき案件がある場合は、その都度事務局より報告を受けて、協議会に諮り、非公開の決定をすることとしております。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） 本日の議題の「空家の利活用促進について」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公開といたします。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、おられません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。それでは、議題の空家の利活用促進について事務局より説明を求めます。

事務局（森本） それでは、議題の「空家の利活用促進について」の説明を担当よりさせていただきます。

事務局（堀内） それでは、議題の空家の利活用促進について説明をさせていただきます。

それでは、資料1のパワーポイント資料及び追加資料をご覧ください。

空家等の利活用促進についてご説明いたします。第1回目の協議会でいただきました意見を参考にし、今後の利活用促進に向けて3つの取組みを行っていきたいと考えています。

1つ目は空家利活用のモデル事業です。目に見える形で、空家を利活用した事例を実績として発信し、周辺住民及び空き家所有者に対して、利活用に向けた意識づけを行うことを目的とした事業です。まず、モデル地区を選定し、地区の住民の方たちと空家についての勉強会を実施します。例

例えば、自分たちの地区には「どれくらいの空家がある？」「どうして空家になってしまう？」「空家があるとどんな事で困る？」「空家にしないためには？」「空家を利活用できるとしたらどんな用途がいいか？」等です。

次に利活用について具体的な案だしを行います。地元地区が事業主として、高齢者、子供の「第2の居場所」として活用できるように利活用する。社会福祉法人が事業主として、高齢者、子供の「第2の居場所」として活用出来るように利活用する。一般事業者が事業主として、店舗などまちの活性化につながるよう利活用する。

最後に実際にいくつかの具体的な案が固まったところで、実際にどの空家を利活用したいか空家の選定を行い、所有者の意向確認を行います。ここで、所有者の同意が得られれば事業として進めていくこととなりますが、所有者の同意が得られない場合については、再度、別の空家を探していくこととなります。課題としましては・地区が事業者となる場合の費用捻出（改修工事費、火災保険など維持管理費）・所有者の同意が得られない場合など実施までに時間がかかる等があげられます。また、事業のメリットとしましては勉強会を行うことで空家について考えるきっかけになることや、利活用についての同意が得られない場合でも、空家所有者と連絡を取ることで、空家バンクの周知や今後の指導につながるものと考えます。

2つ目としまして、空家利活用専門部会の開催です。1つ目の空家利活用のモデル事業と並行して、不動産関係や建築関係の専門家と利活用について意見交換する場として専門部会を開催したいと考えています。

3つ目に空家を相続した方への周知啓発です。空家の発生の原因の一つに、親や兄弟など近親者が亡くなりその家を相続しそのまま放置した結果管理不全の空家となってしまうことがあげられます。相続後に放置してしまう原因としては、「おいおい相続手続きをしようと思いながら何もしない。」「自分の家があり、住む予定がないため放置している」「家の中にたくさんのお金が残っており整理ができない」や「遺産分割でもめている」などです。そこで、近親者が亡くなられて空き家を相続した方が、相続関係の事務手続き等で市役所や銀行に行く機会をとらえ、空き家の活用や流通についての啓発を行っていくものです。別紙（相続空き家おまかせパック）のようなチラシを作成し窓口で配布案内をします。この中では権利関係の整理プラス将来的な利活用や維持管理について大きく4つのコースを提案

し、協定を締結している各種団体の皆さまと連携して進めていきたいと考えています。

市役所以外では、MUFJ（三菱UFJ銀行）藤井寺支店及びSMBC（三井住友銀行）藤井寺支店について、相続人の方が手続きに来られた際には、チラシの配布や案内をしていただけるよう依頼しております。将来的に、ふるさと納税の返礼品として適正管理コース程度を用意できれば望ましいと考えています。以上が今後進めていきたい事業です。

田中議長 ありがとうございます。今ご説明ありました空家の利活用促進に向けて3つの取組みについてご意見をいただきたいのと思います。1つ目の空家利活用のモデル事業についてご意見をください。

林田委員 空家利活用のモデル事業のステップ2に記載されております利活用の具体化で3つあげられていますが、1、2番目に第2の居場所について記載されており、非常に良いなと思いました。高齢者や子供は職場をもたないので、第2の居場所と言われているのだと思います。また、子育て層の主婦についても、職場をもっていたり、もっていなかったりしているのでそういった方も含んでいければよいと思っています。職場が第2の居場所となっているかは怪しい部分もありますので、こういった場合は第3の居場所、いわゆるサードプレイスと言われるものとして利活用するのもよろしいかと思います。地元地区や社会福祉法人が空家利活用モデル事業を行う場合は、第2の居場所でも結構ですが、第2、第3の居場所と意味を広げていただいたらわかりやすいのかなと思います。利活用のモデル事業ですから、モデルとして具体的なイメージが沸きやすいのかなと思います。いかがでしょうか。

田中議長 ありがとうございます。先ほどの具体的なイメージというのは1つの案として、他にもっと色々なものが出てくると思います。

私からの質問ですが、モデル地区を1か所選定することですが、どのようにして選定するのかは決まっているのでしょうか。

事務局（堀内） 空家対策に協力的な区長さんに打診しようと考えています。その中で比

較的新しい新興住宅ではなく昔にできた地区の方がよいのではないかと考えています。

田中議長 ありがとうございます。複数の地元から上がってきた場合、その中から1地区でしかモデル事業をやらないということなので、どうやってモデル地区選ぶかは考えていますか。

事務局（堀内） 将来的には、市内を4分割にし、各ブロックから1地区を選んでいきたいと考えています。まず、最初なので複数あがってきた場合、その中で話をさせていただいて待っていただくのか、モデル事業として市内の全体にわかるような場所が良いのか、と考えています。

田中議長 はい。ありがとうございます。地域の協力が必要かと思われませんが上田委員はご意見ありますでしょうか。例えば、地元はどういった声のかけ方が良いかや、モデル地区に手を挙げたいと思う地区はありますでしょうか。

上田委員 例えば、私の地区でも、新興住宅に移り住んだ、子供世代が家から出て帰ってこず、高齢者だけが残し、その方が亡くなって空き家となっているものが非常に多いです。そういう住宅地の多いところがモデル地区として良いのではないのでしょうか。また、地区の方も、空家の所有者の方と連絡をとれたと聞くと、やはり安心されます。

一方、昔からある村については、代替わりがうまくいっている世帯が多いのではないのでしょうか。

やはり、数十年前にできた新興住宅地に空家が多いと思うのですが、一度数字をだし、実態を把握して絞り込んだ方がよいと思います。私の地区についても、空家が多いと思っているのですが、本当にそうなのかという疑問はあります。

モデル事業として何か所選ぶのか、市内を4分割した場合いくつかの地区ができるのかなど、そういったことも含めた案を作った方がよいと思います。

田中議長 ありがとうございます。地域のみなさんと意見交換会などで一緒に考えていってもらわないといけないので、余力がある地域を選定する必要がありますと私は思います。他に1つ目の取組みについて、何かご意見はありますでしょうか。また、他にありましたらあとで聞きますので、2つ目の空家利活用の専門部会の開催についてご意見がありましたらよろしくお願ひします。これについては不動産関係や建築関係の専門家とつくることとなっていると思います。メンバーは協会に選出してもらうのか、この協議会のメンバーに出してもらうのかなど、お考えはあるのでしょうか。

事務局（堀内） できれば、この協議会に参加されている委員にお願いしたいと考えていますが、協会や団体に確認しないとわかりません。ただ、この協議会に参加していただいている委員の皆さまであれば、藤井寺市の状況をよくわかってくれているので、その方が望ましいと思っています。

田中議長 ありがとうございます。何かご意見はありますでしょうか。

八谷委員 こちらの方が進んでいくようであれば、私どもの団体も専門部会に参加させていただく流れになるかと思います。また、建築士の方と一緒にあれば、より色々な利活用のご提案をできると思います。利活用は特定空家にならないようにするための先手だと考えています。

建築士の方と一緒に提案し手間がなくいい形で活用できるような内容になり、相続人も認識をもっていただければ、さらに空家にたいして提案することができると思います。

大変かと思いますが、是非、専門部会は頻度を高めて開催していただければと思います。専門部会での検討を重ね本協議会にフィードバックを行い、ご意見をいただければ、より円滑に進んでいくのではないかと思います。

田中議長 ありがとうございます。他にご意見はありますでしょうか。

谷口委員 私自身も委員になるまでは空家の利活用というのは全然知らなくて、当たり前前の言葉で使われていますが、空家の利活用というのは登録制なので
すか。

事務局（堀内） 空き家バンクは登録制ですが、空家の利活用というのは登録制ではない
です。

谷口委員 空家の利活用という言葉すら知らない人が多いと思います。まず、市民
の方に周知することが難しいのではないかと思います。（35：30-36：07）

田中議長 ありがとうございます。ちなみに今、空き家バンクの登録状況はいかが
でしょうか。

事務局（堀内） 物件登録は3件です。利用登録は6件です。

福富委員 空き家バンクについて申し上げてよろしいですか。地方に住みたいとい
うことで、淡路島の空き家バンクに登録された空家購入の検討についての
相談例があります。そこで、私は空き家バンクに掲載されている価格は誰
が決めているのか、価格がずれているのではないかと思いました。ただ、
その相談者の方は、空き家バンクということで信頼しているようでした。

市場からずれているが、公的な信頼があるということは、具合がよくな
いのではないのでしょうか。価格設定の問題などについて考えていかないと
いけいと思います。建築不可などの物件が空き家バンクに登録されて、公
的信頼を得た上で購入されると、問題がでてくるのではないかと思います。

田中議長 ありがとうございます。空き家バンクに登録し掲載されている価格はど
のようにして決めていますか。

事務局（堀内） 登録された方の希望価格です。基本的には要相談としております。

田中議長 特に鑑定してもらったものではないということですね。空き家バンクに
掲載される価格設定についても今後どうやっていくかを考えていく必要が
あると思います。他にご意見はありますでしょうか

林田委員 谷口委員から空家利活用の概念が流布されていないという問題提起をいただきました。それについては、全国の空家利活用の事例をリストにしてわかりやすく説明することをすれば、空家利活用の概念が伝わるかと思えます。なので、そういった活動を専門部会で行えばよいと思います。

田中議長 ありがとうございます。全国的事例を集めることはなかなか大変かと思いますが、空家の利活用方法の検討を行う資料として何かを作成していただくとよろしいかと思えます。

林田委員 不動産協会や建築士会など色々なデータやサンプルをお持ちだと思うので、差支えのない範囲で情報開示していただいて、そういった機運を盛り上げていただければと思います。

田中議長 あと、地域性があるので、京都のような町屋の利活用で観光先になりそうなもの、そうではない事例など色々あるかと思えますので、藤井寺市にあった事例を収集していただいたらと思います。

林田委員 私の考えでは新興住宅地でオールドニュータウンになっているのものと、昔からある旧街道筋で区別し、藤井寺市の地域地区に合わせてサンプルを選ぶ作業は必要かと思えます。

田中議長 ありがとうございます。ぜひ検討事項の中に入れていただいたらと思います。あと一点気になったのですが、改修案の提案を書かれていますが、モデル事業というのは補助金がでたりする予定はあるのでしょうか。

事務局（堀内） 今は使える補助金はありませんが、国の条件緩和によって将来的には使える補助金もでてくる可能性はあります。また、地区の意見だけでは、具体的な案にはならないので、専門家の協力も得て提案をできればと考えています。

福富委員 発言してよろしいですか。

田中議長 はい。

福富委員 空家を相続した場合、流通にのる可能性があります。それは、相続情報を提供するサービスがあるので、不動産屋からダイレクトメールが届く場合があります。その広告によって売却がされるなど解決される場合があります。

事務局（森本） 質問よろしいですか。その相続情報は何かの協会等が発信しているものなのでしょうか。

福富委員 業者が相続した情報を法務局で取得し、それらを地区別で整理し販売しています。一市町村あたり1万5千円から2万円程度で販売しています。

尾鍋委員 ところが相続したとき、15社ほどチラシが届いたと聞きました。大手から地元の小さな不動産屋から売却の場合お手伝いしますよという内容のチラシが届いたようです。

福富委員 相続時に売却されることが多いので、その広告先のどこかに売ることがあるのだと思います。

尾鍋委員 発言してよろしいですか。

田中議長 はい。

尾鍋委員 私は建築士で建物一つについて考えることが多いですが、話の角度を変えてお話ししたいと思います。

空家を相続しても住む気がない場合、売却するといくらになるかという話が多いと思われます。売ることしか念頭にないのではないのでしょうか。なので、現実に利活用ができる方法があれば知りたいと思っている人は大勢いるのではないのでしょうか。

例えば、利活用することで税金を賄え、さらには多少の収益がある利活用であれば、話に乗るのではないのでしょうか。

建築士会の中でも、事例として多いのはカフェやレストランなどの事業性があるものです。事業性というのは、立地条件に大きく左右されます。

藤井寺市の場合、古墳のまちということで、事業性のある活用も狙えるのではないのでしょうか。

それ以外の場所として、高齢者のコミュニケーションの場所や、子供たちが集まれる場所などとして、第 2 の居場所として、貸し借りが成立し多少の家賃が払ってもらえれば、恵美坂や春日丘、梅が園などの住宅地でもモデル事業の事例になると思います。また、成功すればその情報が自然と広がると思います。

田中議長 ありがとうございます。3つ目の空家を相続した方への周知啓発についてのご意見を伺います。相続空き家おまかせパックの内容や相続登記の義務化についても合わせてご意見をいただけたらと思います。

事務局（森本） 義務化については、令和 6 年 4 月 1 日に施行されるときいています。

横畠委員 厳密に言えば、現状も義務です。しかし、罰則がつくので強制力が働くと考えられます。

田中議長 こういった内容もニュースに出ておりますが、あまり知られていないので、しっかり周知していく必要があるかと思えます。

谷口委員 相続登記の義務化について罰則がつくのですか。

福富委員 過料が科されます。

谷口委員 今まで登記してこなかった土地について、相続人も枝分かれし多く、相続登記ができない場合があるのではないのでしょうか。

福富委員 登記はできないことはないと思います。ただ、だれが動くかという問題はありますかと思えます。

谷口委員 相続人が遠方に複数人いて、連絡をとることが難しい状況の場合もあると思えます。そういった場合、過料が科されるとどうなるのでしょうか。

横畠委員 実際に何十人という判子集めはあります。今まではたくさんの判子を集める費用対効果が売却しないとなかったのですが、罰則をつけることで、

罰則よりは、お金支払って判子を集める動機づけをさせたいというのが、政府の意向だと思います。

尾鍋委員 やはり判子を集める必要はあるのですか。

横島委員 はい。判子を集める必要はあります。

福富委員 行方不明などの場合は、不在者財産管理人を選任する方法があります。不在者財産管理人を選任する方法は色々なやり方があります。

横島委員 不在者財産管理人を選任する場合はなかなか時間がかかります。

福富委員 割と早い場合もあります。

尾鍋委員 判子は実印ですよね。

横島委員 はい。判子は印鑑登録も必要です。

尾鍋委員 途中で頓挫する人は多いのではないですか。

横島委員 はい。とても多いです。

上田委員 こういう状況ですと、登記することはなかなか難しいですね。各相続人までの判子を集めるとなると、お金もかかりますよね。おまかせパックの案はいいと思いますが、権利関係を整理するまでが難しいと思いました。

横島委員 権利関係者が多い場合、最初の権利関係の整理が一番大変かと思います。

上田委員 おまかせパックの費用で権利関係の整理に多くのお金がかかるのではないのでしょうか。そうなると大変だと思います。

田中議長 ありがとうございました。おまかせパックについてもやってみないとわからない部分があるかと思います。ふるさと納税の返礼品にするには権利関係者の数などで価格の設定が難しいと思うのですが、そのあたりはどのように考えていますか。

事務局（堀内） 返礼品を考えているものは、適正管理コース、現状報告コースはできるのではないかと思います。権利関係の整理については、返礼品としては難しいと考えています。また、空家の管理や報告などは他の自治体も返礼品としてあるようなので参考にしたいと思います。

田中議長 藤井寺市に住まわれていない空き家を持っている方が対象ということですね。

事務局（堀内） はい。

田中議長 他にご意見はありますか。

林田委員 本協議会の基本的スタンスを確認しておく必要があるかと思います。先ほど相続登記について、過料がつくという話がありました。横島委員から言っていた方が説得力はありますが、そもそも登記をなぜするかというと、第三者対抗力をつけるためということですね。

横島委員 はい。そうですねです。

林田委員 第三者対抗力をつけるとなぜ良いのか、つまり、登記をしていない物件より、登記をしている物件の方が信頼性が高いということを確認しておきたいです。信頼性が高いので、売却や賃貸事業をした場合に借主が見つかるという健全な経済のシステムが回ること、それに対して公的な後ろ盾として藤井寺市の空家対策協議会及び藤井寺市がモデル事業を選定し行うことが、民と民の単なる売却や賃貸事業とは別ということが隠れていると思います。

先ほどの、尾鍋委員から、カフェやレストランなどの事例を挙げていただきました。しかし、単なるカフェやレストランではなく、コミュニティカフェやコミュニティレストランではないとダメです。なぜかというところ、
“地域生活の質の向上”や“公共の福祉に寄与していますよ”“まちづくりをしていますよ”というのが一番大事です。そうでないと、空家対策協議会あるいは藤井寺市が介入する意味がないのです。このモデル事業の意味は、まちづくりの一環として行うことです。空家を単なるカフェにするなど、市民の資産をどうこうしますよということではなく、あなたの資産がまちづくりに役に立ちますという事業にする必要があります。それをもって、第2第3の居場所になると言えると思います。私が言うのもおこがま

しいのですが、そのスタンスは確認する必要があると思いました。

相続登記の話にもどりますが、空家等対策特別措置法によって決められた空家が増えていて、世界的にみても、この空家の問題をどうにかしないといけないところ、平成27年に空家等対策特別措置法が施行され、全国的な流れになっています。そういった整理を一度する必要があると思います。横畠委員に補足していただくとありがたいです。

横畠委員 林田委員は、登記をする意味や相続登記の義務化されるメリットについて、おっしゃっていると思います。そういった意味で、所有者に連絡が取れるという整理が1つあると思います。また、登記をする公的な意味や、公的に安心安全な権利であることを示すことが、まち全体に活用できるものであると、意味合いをつけていくべきであろうというふうに私は理解しました。

林田委員 そのとおりです。市民の財産を供出していただいて、市民のためにもなりますよということや、公共の福祉にも寄与していますよということに合わせて伝える必要があると思います。

横畠委員 登記をすること自体が難しいという問題はあると思います。

林田委員 現実的な問題としては、あまり権利関係が複雑ではない空家がモデル事業の対象になると思います。

横畠委員 ただ、それはわからないと思います。一般的に、古い建物は権利関係が枝分かれし複雑です。また、新しい建物の場合でも複雑ではないとはかぎらないです。なので、モデル地区選びは慎重にといいいますか、難しいかと思えます。

事務局（森本） もちろん、我々も地元の方や区長さんとお話しをして、空家をピックアップし、確認してからモデル事業を行っていくと思います。

田中議長 ありがとうございます。色々ご意見を伺いましたが、周知啓発のときに登記の必要性も行うこと。なぜこのモデル地区の事業をするのかという説明を是非していただきたいと思います。他に、全体をとおしてご意見はありますか。

岡田市長

よろしいでしょうか。先ほど林田委員からもお話がありましたが、私自身、思うことがあります。モデル地区を設定し、色々な用途で使うなかで、セカンドプレイス、サードプレイス、もしくは福祉、子育て世代がコミュニケーションをとれる場所も重要だと思います。

一方で、その場所の維持管理、運営、ビジネスモデルとしての事業継続性も重要だと思います。また、一般市民に向けては、空家が綺麗になり、良い雰囲気の場所となることが、わかりやすいと思います。

また、観光ルート、住宅地と分けて提案ができれば良いと思います。道明寺天満宮の横にありました古いお屋敷も今は改修して地ビールのお店として、この年末からオープンしています。また、パン屋さんや食堂など、上手く長屋などを利用しています。それを若い人たちが楽しみ、まちづくりに繋がっていると思います。いい物件は民に任せれば、活用されていくと思います。しかし、このモデル地区とそういった取組みの両輪でやっっていけば、うまくモデル地区としてみえるかだと思います。

上田委員

おっしゃるとおり、エリアによって全然違うと思います。例えば、指導によって空家が解体されたものがあると思います。それについては、空家が綺麗になったという地元の声も聞きます。

一方で、空家の利活用は、今使われていなくて、ごみ屋敷などになってしまうような雰囲気があるところを利活用しようということだと思います。空家の利活用のモデルについては、空家を放置できないという点で、多少の公共性を考えないといけないと思います。公共性を考えたときに利活用しにくいところもあるのではないのでしょうか。

岡田市長

そうですね。利活用しにくい空家もでてくるという課題はあると思います。

エリアによって全然違うという点で、道明寺天満宮の反対側には30年から40、50年前にできた住宅地があり、同じ空家でも違うと思います。もちろん、地域コミュニティの場所も必要だと思います。その両輪も上手くみせていくことができれば、一番だと思います。

上田委員

あと、表通りの空き店舗などは私たちが手を出すことが難しいと思うのですが、先ほどおっしゃった観光ルートの点で考えると、空き店舗ばかりだと大変だと思います。

田中議長 ありがとうございます。モデル事業をどこにするかは大きな問題なので、十分検討をお願いします。他に全体をとおしてご意見はありますでしょうか。

上田委員 とにかく、モデル事業といえますか。地域と話しをすることを1つでも、2つでも実施してみなんさんの考えを聴かないと、どうしようもないと思います。

岡田市長 もう1つよいですか。空き家バンクの登録件数が少ないということで、登録件数を増やそうと思うと、どのようにしたらよいでしょうか。

上田委員 空家の所有者を一度調べて、我々が話をきいて、登録を促すようなことをしないと、なかなか難しいのではないのでしょうか。

八谷委員 業界でも空き家バンクをうまく活用されている例を比較して、挙げていくと、メリットが伝わり空き家バンクが広がると思います。

福富委員 藤井寺市の場合、空き家バンクに登録されるのは、使用性のない物件になる可能性があります。誰も手をださない物件がでてくる可能性があります。例えば建築不可能の物件が登録されると、公的信頼を得てしまい、空家購入者に思わぬ損害が出る可能性があります。なので、住宅の市場がまだある藤井寺市の場合は、空き家バンクを推奨すべきではないかなと思います。

田中議長 ありがとうございます。空き家バンクをどう活用するかということも専門部会で議題にさせていただければと思います。他にご意見はありますでしょうか。

林田委員 カフェとレストランの話が出ましたが、今脚光を浴びている1つに大学生や若年の社会人向けのシェアハウスがあります。藤井寺市は大阪の都心部に非常に近いです。なので、例えばですが、長屋を学生アパートとすとなど、そういうことも含めて専門部会での議論があることを私は期待をしています。

田中議長 ありがとうございます。今、専門部会でやることが山積みになっているかと思いますが、事例の一つとしてあげていただけたらと思います。そ

の他に、意見はございますか。意見が無いようですので、本日の協議会はこれで終わります。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、本日の会議で頂戴しましたご意見等踏まえ、空家の利活用を進めてまいります。今年度の協議会は計 3 回開催するものと考えており、第 3 回協議会は、3 月下旬ごろに予定していますのでよろしくお願いいたします。なお、日程につきましては、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。本日は、どうもありがとうございました。