

会 議 録

会議の名称	第3回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	令和5年3月27日（木）10時00分から12時00分まで
開催場所	生涯学習センター 3階研修室
出席者	上田委員、田中委員、林田委員、横畠委員、八谷委員、福富委員 波多野委員、谷口委員、岡田市長
会議の議題	(1) 空家等の措置について (2) 空家の利活用等の対策について
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	☐ 全文記録 ☒ 要点記録
記録内容の確認方法	☒ 会議の議長の確認を得ている ☐ 出席した構成員全員の確認を得ている ☐ その他（ ）
公開・非公開の別	☒ 公開（一部非公開） ☐ 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3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。まず、議事に先立ちまして、今年度4月1日付で異動により新たに委員となっておりました関係行政機関の委員のご紹介をさせていただきます。柏羽藤消防組合の谷口委員に代わりまして、柏原羽曳野藤井寺消防組合消防課長の波多野修（はたの おさむ）委員です。羽曳野警察の菅田委員に代わりまして、羽曳野警察 生活安全課長の岸本智満（きしもと ともみつ）委員です。委嘱状につきましては、郵送により交付させていただきましたことをご報告いたします。本日は委員10名のうち8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。なお、横畠委員におかれましては、本日、所用により途中退席されます。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、おはようございます。市長の岡田でございます。第3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、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、皆様には様々なご意見をいただきながら、空き家等の指導を進めてまいりました。また、昨年度の本協議会では、特に空き家の利活用促進につきまして多くの意見を頂戴し、今年度の空き家対策に取り入れて実施してまいりました。本日は、再び管理不全の空き家の指導についてご協議していただくこととなりますが、本市としましては、来年度以降も引き続き空き家の削減、また発生の抑制や利活用の促進に取り組み、良好な住環境の確保を図ってまいりたいと考えています。委員の皆様におかれましても、本市の空き家対策をより効果的なものとするため、それぞれの分野における視点で様々なご意見をいただきたいと思いますので、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す。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3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 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３ 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、ご確認お願いいたします。また、資料１の他、空家の位置図及び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、よろしくお願い致します。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。

田中議長が所用により到着が遅れておりますので、職務代理の林田委員に議長をよろしくお願い致します。

それでは、議事進行を林田委員、よろしくお願いいたします。

林田議長 それでは、第３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「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「空家の利活用等の対策について」につきましては非公開とすべき事項はございません。

林田議長 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でよろしいでしょうか。

委員一同 （異議なしの声）

林田議長 本日、傍聴希望者はおられますか。

事務局（森本） 本日の傍聴人はいないことをご報告いたします。

林田議長 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（１）の空家等の措置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（１）の「空家等の措置について」の説明を担当よりさせていただきます。

—非公開—

林田議長 それでは議題（２）に移りたいと思います。
傍聴者はおられますでしょうか。

事務局（森本） 傍聴者はおりません。

事務局（堀内） 昨年の当協議会で協議いただきました空家モデル事業についてですが、今年度は当協議会の委員であります上田委員が区長を務められる南藤井寺地区をモデル地区として事業をスタートいたしました。地区の役員の方々にご協力いただき、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？」「空家にしないためには？」等意見交換をし、地区内の空家について、実態調査を行っていただきました。調査した結果をまとめて、後日、地区に報告したところ、地区の意見として、利活用については、モデル案がなければ、意見することが難しいとのことだったので、後日、大阪府建築士会や全日本不動産協会の方々と意見交換を行い、モデル事業となりえそうな空家を候補として８軒選択しました。これらの空家について、所有者の意向調査を行ったところ、その内の１軒が協力してもよいとの回答がありました。市の空家バンクでカフェをやりたいという方も登録されていますので、今後、所有者の意向も踏まえながら、マッチングできればと考えています。その他としまして、令和４年１１月２７日に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及び個別相談会を開催しました。全日本不動産協会及び大阪弁護士会から講師・相談員を派遣していただきました。セミナー参加者は６組８名で、すべての参加者が個別相談にも参加されました。次に、令和４年９月１５日に不動産なんでも相談会として個別相談会を開催しました。また、こちらの相談会は令和５年１月より２か月に１回の定期開催としております。

林田議長 ご意見ありますでしょうか。

田中委員 モデル事業として８軒を選んだ基準はありますか。

事務局（堀内） 全日本不動産協会の委員より、住宅街であっても周りに住宅が建ち混んでいない場所を選んでいきます。

田中委員 協力してもらえそうな１棟については、何か補助金等はあるのですか。

事務局（堀内） 空き家を借りられた方は、空き家リフォーム補助を使うことができます。所有者への補助金はありません。

田中委員 モデル事業なので、完成後など市の広報に載せるのですか。

事務局（堀内） 同意を得ることができれば、載せたいと考えています。

田中委員 モデル事業なので、みなさんにもやってみようと思ってもらう必要があらうと思います。

林田議長 全日本不動産協会、建築士会の委員とは事例検討会などを実施しているのですか。また、市はコンサルタント等に委託しているのですか。

事務局（堀内） コンサルタント等には委託しておらず、自前でやっています。事例検討会等はできていませんが、調査した約40軒のすべてを検討し、選びました。

田中委員 地域性を考慮した事例収集もしていただくと、利活用についての発信もしやすくなるのではないのでしょうか。

福富委員 カフェの事業ですが、家賃を支払うと成り立たないということを聞くので、カフェだけではなく、料理を提供できる場所であってもいいと考えます。また、借主が改装する場合、改装後すぐに明け渡し等を求められる問題が発生する恐れがあるので、所有者と借主の間に協定書等を結ぶなどの対応は必要かと思われます。

上田委員 地元でできた場合、住宅地に“だれかわからない人”が多く出入りされると不安になる方もでてくるかと思います。なので、地元の人が所有者に声をかけながら進められたら良いと思います。

林田議長 前向きな取り組みとして継続して続けていっていただきたいと思います。時間の都合もありますので、2についても意見をいただきたいです。

田中委員 1月17日に開催した不動産なんでも相談会は何組の参加があったのですか。またどのような広報をしていますか。

事務局（堀内） 4組です。3月については0組でした。4月号の広報誌で2ヶ月に1回定期開催することなどを掲載する予定です。その後は、各開催に合わせて、広報誌で周知していく予定です。

林田議長 他に意見はありますか。

岡田市長 相談会があるという情報だけでは、市民のみなさまは行きづらいと思います。モデル事業での成果や他の事例を知ることができるような、市民のみなさまが行ってみたいと思える相談会の企画をしていってほしいと思います。

また、議題1についても、なにかあってからでは遅いので、建物所有者や土地所有者に可能な限りあたっていきたいと思います。また、委員のみなさまから意見をいただきました、放置をすれば市が措置をしてくれるといったモラルハザードも懸念点として注意し、進めていきたいと思います。委員のみなさま、ご意見をいただき、ありがとうございました。

林田議長 他に意見はありますか。

林田議長 意見がないようですので、本日の空家等対策協議会を終了いたします。進行を事務局にお返しします。よろしくお願いします。

事務局（森本） 林田副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。本日の会議で頂戴しましたご意見等踏まえ、空家への対策、適正化、空家の利活用を進めてまいります。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。本日は、どうもありがとうございました。