

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8年1月28日（水）15時00分から16時30分まで
開催場所	藤井寺市役所 3階 入札室
出席者	田中委員、片倉委員、福富委員、篠原委員、松井委員、高田委員、岡田市長
会議の議題	空家等の措置・対策について
会議の要旨	(1) 特定空家等の措置について (2) 空家の利活用について
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 type="checkbox"/> 公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部非公開
傍聴者数	0人
その他の必要事項	本議題（1）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 (八尾))

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。

司会を務めさせていただきます藤井寺市都市整備部都市デザイン課長の八尾でございます。よろしくお願いいたします。

本日は委員10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。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)

委員の皆様におかれましては大変ご多用の中、またお寒い中、第3回藤井寺市空家等対策協議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。また、平素より本市の空き家対策行政並びに市政の推進にご理解とご協力を賜り、重ねてお礼申し上げます。

さて、本市の空き家を取り巻く様々な問題につきましては、地域のコミュニティや治安、景観など様々な面で市民の生活に影響を及ぼす中、快適なまちづくりを支えていくためにも市として対応していかなければならない大きな問題であると考えているところでございます。

今年、藤井寺市は市制施行60周年という一つの節目の年を迎えることにもなります。

今後、皆さんに住みやすいまちづくりを進めていく中におきましては、空き家を空き家のまま放置することのないように、活発な利活用という側面においても、今後、様々な形で積極的に取り組んでまいりたいと考えておりますので、どうか引き続きご協力よろしくお願いいたします。

最後になりますが、本日ご参集いただいております皆様方のご健勝とご多幸を祈念いたしますとともに、寒い日がまだまだ続きますので、どうかお体ご自愛いただきながら活発な議論をいただければと思いますので、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 (八尾))

それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきます。

—資料確認—

(事務局 (八尾))

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 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 (八尾))

議題 (1) の「特定空家等に対する措置に関すること」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ところでよろしいでしょうか。

(委員一同)

異議なし

(田中議長)

本日、傍聴希望者はおられますか。

(事務局 (八尾))

本日の傍聴希望者はいないことをご報告いたします。

(田中議長)

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) の特定空家等の措置に関することについて事務局より説明を求めます。

(事務局 (八尾))

それでは、議題 (1) 「特定空家等に関すること」の説明を担当よりさせていただきます。

—非公開—

(田中議長)

続いて、議題 2 に移りたいと思います。事務局よりご説明をお願いします。

(事務局 (伊達))

それでは議題 (2) 空家の利活用についてご説明いたします。

(事務局 (伊達))

それでは議題 2 の「空き家の利活用について」をご説明いたします。本市では空き家に関するいくつかの施策を行っているところであり、例えば空き家のリフォーム補助や空き家バンク制度、2ヶ月に1回の不動産なんでも相談会の開催などを行っているわけですが、その受付窓口については、平日の開庁時間のみの受付となっております。平日の日中に役所へ来て相談する時間のない方もいらっしゃるかと思います。そこで一つ提案としまして、藤井寺市のホームページや市公式 LINE 等によるオンライン申請を活用して、空き家バンクへの登録やリフォーム補助金の申請等をできるような仕組みが作れないかなと考えています。また、必要に応じて各協定団体とも相談を行っていきたいと思います。例えば不動産協会や弁護士会、建築士会、そういった団体等へ情報提供を行い、場合によっては団体の中から業者さんの方を紹介していただいて、所有者へ紹介するよといった、そういう仕組みを構築できたらと考えました。申請メニューについては、こちらに記載しているものを想定しております。

市としてはこのように利活用の幅を広げていきたいと考えていますが、他にもこんなメニューが効果的ではないかとか、ここを改善したら良いのではなど、ご意見ありましたらよろしくお願いいたします。

また、補足になりますが、次のページにトピックスということで、昨年末に株式会社クラッソーネと空き家除却促進に係る連携協定の方を締結いたしました。こちらの参考資料としまして、会社の概要を載せています。こちらの会社は解体工事を斡旋する企業で、所有者に代わって解体の見積もりを徴収し、一番条件のよさそうな業者をマッチングさせてたりしています。また、別途本市ホームページ上でも解体費用や解体後の不動産価格の査定などのシミュレーションも行っています。去年の12月23日から開始しております。

(田中議長)

ありがとうございました。

本件について何かご意見ご質問ありますでしょうか？

(片倉委員)

実際に空き家をどのように利活用していくのか、具体的なビジョンや計画等はあるのでしょうか。

(事務局 (八尾))

空き家を根本的に解決するには利活用を促進していくことがとても重要です。本市の特

性としまして、住宅がとにかく多く、特定の時期に建てられた建売住宅も多く存在しています。また、商店街においてもシャッターが閉まっている店舗も多く存在します。全国的に注目される利活用としては、例えば古い造り酒屋や醤油屋等を旅館ヘリノベーションするといったような事例がありますが、これらは非常に脚光を浴びてイメージも良いですが、藤井寺市にある多くの空き家は規模も含めてそこまで大きな空き家は少ないことを考えたとき、まず、第一に住宅として利活用していくのが本筋であると考えます。その上で、プラスアルファとして違うやり方もあるかもしれません。周辺環境とあまりマッチしない、例えば民泊などに利活用をされると今度は近隣住民が困るというようなことも起こりうるかもしれないので、市としては人口減少や移住・定住促進という観点を考慮すると、まずは住宅の利活用を目標にやっていきたいと考えているところです。

以上のことから、空家の流通促進がとても重要なポイントになりますので、空き家の情報提供など、不動産業者等と連携しながら、流通促進に繋げていけるように議論していきたいと考えています。これといった決定的な解決策が見つからない状況なので、さまざまな提案をいただけたらと思います。

(片倉委員)

要は流通したらいいわけですから、空き家をリフォームして売ったり貸したりする。そこに市から助成金を出すとか、いろいろ手法はあるかと思います。

(事務局 (八尾))

流通させるためには、所有者にその気になってもらわなければなりません。所有者は近所に住んでいるよりか、むしろ離れて暮らしている人が多い傾向にあります。遠くに離れている分、身近に感じられていないケースも見受けられるので、いかにその気になって流通までこぎつけるか、その働きかけをどのように行っていくかが重要だと考えます。市が通知を送ったり、アンケート調査などアナウンスを行っても返事がなかったりするので、行政の働きかけだけでは難しい面もあります。

(片倉委員)

松原市では田中先生と僕も委員をしていますが、松原市はとても活発に流通していると思います。先日、河内長野市でもやりましたが、市の封書の書き方一つでも上手く工夫されていて、他府県に住まわれている遠方の所有者の方々でも早く対応しなければならぬと思わせるようなやり方をしていると思います。ですので、今多くの所有者からご相談を受けさせていただいている状況です。相手に対しての伝え方もとても重要だと考えます。

(事務局 (八尾))

松原市には以前ヒアリングを行ったこともあります。本市にはない取り組みをいくつかされていました。河内長野市も含めて成功している事例を参考にして、本市でも取り入れるべきことは前向きに進めていきたいと考えています。

(田中議長)

ありがとうございました。

先ほどクラッソーネの件も含めて市外に住んでいる方にどのように効果的に情報をお知らせするか、考えなければならないと思います。

(岡田市長)

どうしてもこの特定空家の話題に偏ってしまいがちですが、おっしゃっていただいているようにこの間にも空き家は増え続けていくわけであります。このコンパクトな市という意味では松原市と似たようなポテンシャルもあろうかと思しますので、うまく動かしていければ松原市同様に流通しやすい環境も整うかと思しますので、またこの会議の中でも活発な議論ができるように期待しています。次年度以降も引き続きご知恵いただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(篠原委員)

今ホームページや LINE 等のオンラインがありますが、空き家を持たれている方はご高齢の方が多いというイメージがあります。建築士会でも電話相談をやっていますが、ご高齢の方はお電話される方が多いので、働き方改革もあろうかと思しますが、例えば休みの日をずらして、この日だけは相談に特化するなどの窓口ができれば、利活用も広がっていくのかなと思いました。

(田中議長)

ありがとうございました。その他に意見はございますか。

—意見なし—

(田中議長)

それでは他に意見がないようですので、議題2はこれで終わりです。事務局に進行をお返しします。

(事務局 (八尾))

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、大変活発なご意見をいただきましたことに、お礼を申しあげます。

なお、本日の会議で頂戴しましたご意見等踏まえ、引き続き特定空家等の所有者に対し、指導等を行ってまいります。

最後に、次第4 その他としまして、今後のスケジュールについてご説明いたします。資料1の最後のページをご覧ください。

第4回協議会につきましては、6月頃の開催を予定しており、今回取り上げました特定空家について、引き続き今後の対応等について協議させて頂きたいと思っておりますので、委員の皆さまにおかれましては、ご参集の程よろしく願いいたします。

以上で、本日の会議を終了させていただきます。どうもありがとうございました。