

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	平成 29 年 10 月 12 日（木）14 時 30 分から 16 時 20 分まで
開催場所	藤井寺市役所 3 階 入札室
出席者	上田委員、田中委員、福富委員、杉田委員、有田委員、尾鍋委員、藤井委員、松浦副市長（代理出席）
会議の議題	・ 藤井寺市空家等対策計画策定について
会議の要旨	藤井寺市空家等対策計画（中間素案）第 5 章から第 9 章に関する協議
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	0 人
その他の必要事項	

事務局（木村）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。

まず、議事に先立ちまして、本日は林田委員と柳川委員の2名が欠席されております。しかしながら、委員9名中7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。また、市長が公務のため出席することができませんので、運営要領第3条の規定に基づき、松浦副市長が代理出席させていただきます。

それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきます。

「次第、資料1 パワーポイント資料、資料2 藤井寺市空家等対策計画中間素案、資料3 第1回空家等対策協議会における主な意見」を配布させていただきますので、ご確認をお願いします。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（木村）本日は非公開とすべき案件はございません。

田中議長        わかりました。それでは本日の会議は公開としますので、傍聴者の方がおられましたら、入室を許可します。

事務局（木村）本日の傍聴者は、おられませんことをご報告します。

田中議長        それでは、傍聴者はおられ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「第1回空家等対策協議会の主な意見」について事務局より説明を求めます。

事務局（木村）それでは、議題（1）「第1回空家等対策協議会の主な意見」についての説明を担当よりさせていただきます。

お手元の資料は資料1のパワーポイント資料及び資料3の第1回空家等対策協議会の主な意見でございます。

事務局（八尾） それではパワーポイントを使って前の画面に沿ってご説明させていただきます。以降、着座にて説明をさせていただきますので、よろしく願いいたします。恐れ入りますが、前方のスクリーンをご覧ください。

まず一番目として、第1回空家等対策協議会における意見について説明します。第1回の協議会に関しましては、各委員の方々から様々な意見を頂戴しましたが、直接計画に関係してくる意見としてピックアップさせていただいております。林田委員の意見については、序章～第4章の部分以外ですので、この後説明する第5章以降で反映させていただいております。

主な意見としては、田中会長から外観一次調査シートについての説明ということで、中間素案のP6に詳細を記載しまして、P7に調査シートを記載しています。

それから対象とする地域の項目で空家等の状態に関してA、B、Cの判定をしているけれど、その凡例がないと指摘いただきましたので、中間素案P9の分布図に凡例を記載しました。また、黄色のところがわかりにくいとのことでしたので、色を変えています。

藤井委員からは、空家等の定義を対策計画の最初に記載してはどうかという指摘をいただきましたので、中間素案のP2に用語の定義として空家等の定義を記載しております。

また、福富委員から、相続等も含め、空家等の所有者を探し出すのは大変困難であると言われましたので、中間素案P13に相続登記の促進という項目を記載しております。以上、主な意見について、対策計画の素案に反映させた事項について説明しました。

ちなみに林田委員からは、空家特措法が出来た時の利活用タイプと除却タイプの資料の提出をお願いするということと、高齢化が進む中、自治会との連携がキーポイントになるという意見を頂戴したので、5章以降に記載させていただいております。

それから田中会長からご指摘のあった調査シートですが、中間素案に載せております。上半分が建物の基本情報ということで、建て方や階層、構造空家といったところが主に書かれています。また空家の判定の状況として、廃屋になっているか、郵便物があるか、電気メーター・ガスメーターがあるのか、といったことをチェックするようになっています。それに基づいて最終的に判定という形で、空家と判定する、断定するには至らないが空家の可能性が高い、もしくは居住中であるという判定をしています。

それから下半分については、その空家もしくは空家の可能性が高いという判定になった場合に、保安、衛生、生活、防犯の4項目をそれぞれA、B、Cにて判定します。この各項目の判定により最終的に総合判定を行いました。

各項目がすべてAであれば総合判定A、各項目がAとBのみであり、さらにBが2件以下であれば総合判定B、各項目にCがある場合、または、Bが3つ以上ある場合は総合判定Cとなります。

以上、第1回空家等対策協議会の主な意見の報告とさせていただきます。

田中議長 前回の第1回空家等対策協議会の主な意見について、修正していただいたところを説明いただきました。この件でご意見はございますか。

特にないようですので、次の議題に進みます。議題（2）外観二次調査およびアンケート調査結果について、事務局より説明をお願いします。

事務局（八尾） それでは、議題（2）の外観二次調査およびアンケート調査結果について説明をさせていただきます。

昨年度に実施した外観一次調査を補完するとともに、保安上危険な状態にある空家等を判断する目的として今年度に外観二次調査を実施しました。

調査期間は、平成29年7月19日～平成29年7月31日としました。調査対象は、昨年度の外観一次調査で総合判定Cとなった「空家と判断された」および「空家の可能性が高い」のものです。それと合わせて、実態調査以降の「通報情報による空家」も調査対象としています。その結果、調査対象件数は114棟となっています。

次にアンケート調査についてです。

平成29年8月31日にアンケート票を発送しました。そしてアンケートの締め切りを平成29年9月22日としています。しかしながら、22日を過ぎてもポツポツと回答が返ってきており、今現在も返ってきています。できるだけ広く回答を集めようということで、明日まで届くものについては、最終的に集計に入れていこうと考えています。それ以降に返ってくるものについては、情報としては残しますが、集計結果には反映できないということになります。

調査対象は、①空家等対策計画の策定に関する意向調査として、平成28年度の外観一次調査で「空家」と判断された所有者等で、空家の可能性が高いという判定のものは、調査を見送っています。

②保安上危険な状態にある所有者等への意向調査として、平成28年度の外観一次調査で空家と判定された所有者の中でも、「総合判定Cの空家」と判定された所有者等で、2種類を送付しています。

したがって、①のアンケートについては、総合判定A、Bの判定とされた空家の所有者、②のアンケートについては、総合判定Cの空家の所有者に送

付させていただいています。

調査内容については、10月12日現在、回収率は、数量を精査した結果、若干事前配布分とは変更になっていますが、①空家等対策計画の策定に関する意向調査は40%程度、②保安上危険な状態にある所有者等への意向調査は、60%程度となっています。

なお、詳細の数字については、明日の分まで反映させるということもありますので、現在集計中ということで、集計が確定しましたら後日報告させていただきます。アンケートの内容については、ある程度把握できておりますので、主なものについて報告させていただきます。

まず、所有者の年齢は、60歳以上が約7割を占めており、年齢層の高い所有者が多くなっています。建物について、空家の建築時期は「昭和40年代」が最も多く、次いで「昭和50年代」、「昭和30年代」となっており、40年を境としてこの辺りの建物が多くなっています。また、空家になった時期は、平成10年代以降が大半となっており、平成以降、年代を追って空家が急増しています。

空家等を所有して困っていることとしては、「火事や空巣などの防犯面が心配」が最も多くなっています。維持・管理については、回答者の約9割が維持・管理をしており、その頻度は、「月に1～数回程度」が最も多くなっています。将来の活用方法の対応については、「土地建物を手放したい・売却するつもりである」が突出して多くなっています。このことから、流通させたいという方が多いことがうかがわれます。その反面、修繕・建替え・除却のいずれも8割以上が、「当面予定はない」としています。

空家等対策への要望については、「具体的な情報提供や相談ができる窓口の設置」が最も多く、次いで、「除却や修繕等に関する補助制度を利用したい」となっています。

次に、総合判定Cの「保安上危険な状態にある所有者等への意向調査」の調査結果を説明します。空家等の状態の認識については、「知らなかった」が約6割近くとなっています。今後の修繕・除去等の予定については、「外壁や屋根の修繕」、「内部の修繕」、「除却（撤去）」、「建替え」の4項目で「なし」が5割程度の回答となっています。状況改善のための支援については、「修繕・撤去費用の融資、助成」が一番多く、費用面の要望が多いことがわかります。次いで「修繕や撤去に関する業者の紹介」となっています。

以上、アンケート調査の結果について報告させていただきました。

田中議長 ありがとうございます。議題（2）の外観二次調査およびアンケート調査結果について説明していただきました。この件でご意見はございますか。

福富委員 第二次調査は 114 棟が対象と書いてあるのですが、第一次調査の範囲はどういう範囲でしたか。

事務局（木村）第一次調査の空家の抽出方法ですが、藤井寺市にそれまで寄せられた通報情報、自治会からの地区の情報、資料 2 の P 6 に記載していますが、水道閉栓情報（平成 28 年 7 月時点で 1 年以上閉栓状態であるもの）から、空家を抽出しました。その対象の件数が 1,412 で、そこから現地調査をしまして、空家もしくは空家の可能性が高いと判断されたのが、687 棟でした。

福富委員 二次調査では 114 棟になっていますが、総合判定 C ということで 114 棟になったのですか。

事務局（八尾）中間素案の P 6 をご覧ください。687 棟の内訳を示した円グラフが出ています。総合判定 A が 274、総合判定 B が 304、総合判定 C が 109 となっています。さらに実態調査以降に 5 棟の通報があったので、109 棟にこの 5 棟を合わせた 114 棟を二次調査の対象としました。

田中議長 ②保安上危険な状態にある所有者というのは、P 6 の特に管理不全な状態というのと一緒のものなのですか。

事務局（八尾）109 棟のうち、32 棟については、外観調査シートにおける「保安」の項目、要は建物本体の状態が悪いというものが 32 棟だったということです。

田中議長 そこに、このアンケート調査の②を送ったということですか。

事務局（八尾）②については、総合判定 C の 109 棟の所有者を候補にしました。この 109 棟については、一次調査で空家と判断された所有者。それと空家と断定できないけれど、居住の痕跡が確認できない、空家の可能性が高いもの。それらの総計が 109 棟となっています。アンケートを送ったのは、この第一次で空家と判断されたものになっていますので、総合判定 C のうち空家の可能性が高いという断定できていないところには送っていません。すなわち 109 棟の中で空家と判断されたところにお送りしています。同じように総合判定 A と B についても、空家の可能性が高いという所有者には送っていませんが、空家と断定された所有者については、①のアンケートをお送りしています。

藤井委員 特定空家に関して 32 棟という解釈でいいでしょうか。

事務局（八尾）特定空家については、また後で出てくるのですが、基本的には認定基準を藤井寺市版として作成して、それに基づいて特定空家かどうかを判断していくことになります。総合判定AやBについては空家であるけれど、状態はそれほど悪くないという状況にあると思うので、総合判定Cの中からさらに特定空家認定基準に沿って抽出していくことになるであろう、という考え方になっています。

松浦副市長 今回、外観一次調査から外観二次調査に移り、非常にはっきりと空家の状態が出ていると認識したところですが。特に保安上危険な状態にある空家というのは、台風が来たときも問題になるのですが、住んでおられる方がいれば援助も含めて手を出せるのですが、いらっしゃらない場合は、台風が来ても手が出せない。その家の塀や屋根などが飛んでいくおそれがある。

今回アンケート調査を送ってかなり反応があったという結果も出ているので、その辺りを計画に盛り込んで早急な対策を作っていただく必要がある状況であることを感じました。

田中議長 建物の建築時期ですが、昭和 50 年代以降のもので、保安上危険な状態にあるものは結構あるのですか。

事務局（八尾）今集計しているところなので細かな数字はわからないのですが、アンケート調査の中で、空家の所有者から建築時期が昭和 40 年代、50 年代という回答が多かったことから、総合判定Cという建物についても、その年代の建物、もしくはそれより古い建物が多いのではないかとということが、現段階では推測されています。どこまでデータとして出てくるかはまだわからないのですが、できる限りアンケートの回答を分析して、意味のある集計にしたいと考えています。

田中議長 それでは次の議題（3）藤井寺市空家等対策計画中間素案について、事務局より説明をお願いします。

事務局（八尾）それでは議題（3）藤井寺市空家等対策計画中間素案について説明させていただきます。中間素案については、前回序章～第4章まで説明させていただきましたので、今回は第5章から第9章までということになります。それに入る前に、先ほどから4番目のP6の空家の実態調査の報告をさせていた

だいておりますが、これが前回の第1回で説明させていただいたものと若干数字が変わっています。変わった理由としては、実態調査の集計の中で長屋について、一部居住のある長屋もこの中に入り込んでいたことが判明しましたので、それは特措法の空家には当たらないということで、そうした長屋については外しました。ただし、すべて居住がない、4戸一の長屋で4戸とも居住のない特措法の対象となる長屋については、当然のことながらこの数値の中には入っています。

では、藤井寺市空家等対策計画中間素案について説明させていただきます。非常にボリュームがありますので、前半と後半に分けて説明させていただきます。まずは第5章空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項について説明させていただきます。

空家等の利活用については、建築や不動産、金融、商工などの様々な分野の民間事業者と連携の強化を図り、中古住宅・空地の流通や転用の活性化を促進するための取り組みを行っていきとしています。

また、大阪府では、密集市街地において「まちの不燃化」、「延焼遮断帯の整備」、「地域防災力の向上」の3つの取り組みを軸に改善を進めています。本市においては、特定空家等となる老朽住宅の除却を進め、防災性の向上を図るとともに、自治会等の地域コミュニティと協力を行いながら跡地の利活用の促進に努めてまいりたいと考えております。

次に空家等の活用事例としては、様々な事例がありますが代表的なものを記載しています。これ（資料1\_17ページ）は国が実施している空き家再生等推進事業の活用事業タイプとして、地域交流・展示・観光施設として活用しているものです。

写真は広島県で、老朽化し空家となっていた三軒長屋（個人住宅）を改修し、コミュニティレストランや特産物販売店舗として活用を行っている事例です。

これは同じく空き家再生等推進事業で、除却事業タイプとして、除却後の跡地を活用している事例です。これは福井県越前町で、地区の住環境を改善するため、防災・防犯上危険な空家について、除去費の補助を行い、除去後の跡地をポケットパークとして整備しています。

次に空家バンク制度について説明します。国では、全国の各自治体が個別に運営を行う「空家バンク」における情報の一元化を図るために、「全国版空き地・空き家バンク」の構築に向けてモデル事業を進めているところです。大阪府では既に「大阪版・空家バンク」を設置しています。本市においても、「全国版空き地・空き家バンク」および「大阪版・空家バンク」と連携を図りながら、空家等の市場への流通や定住・移住促進を促すために「藤井寺市



空家バンク」の設置を目指して検討していきたいと考えております。イメージとしては、空家を登録していただき、市のホームページ等で公開して不動産業者や住民の方とのマッチングして、空家の利活用の促進をしていくと考えています。

続いて、J T Iのマイホーム借上げ制度でございます。

J T Iとは、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構という団体です。こちらは、住宅の借り上げ・転貸を行うことで空家等の流通を図り、住宅ストックを社会の財産として活用することを目指して、ハウスメーカーなどが中心となり設立されております。

これは、シニア（50歳以上）の保有する住宅を借り上げ、子育て世帯等に転貸することで、住宅所有者は安定した家賃収入を得ることが可能となり、また、借主は良質な住宅を割安な家賃で借りることが可能となるとしています。

通常の賃貸であれば、借主がいて不動産屋が初めて貸すということになっていますので、借主がなかなか見つからなければ、貸したくても貸せないということになります。しかしこちらの制度では、借主がまだいない状態でも、一定の耐震性などの制限はありますが、J T Iが借りまして、それからそれぞれ各世帯に貸すという形になります。そういったこともあるので、家賃も個人で貸すよりは若干割安な状態となりますが、一定の建物の耐震性等があれば、すぐに貸すことができ、収入も得られるということになっています。

さらに契約が定期借地権付きということで、将来的にはこの家に戻りたいという方も、建物を借りている方に、居住権等を使用されることなく、一定期間で戻ることも可能という制度になっています。

この制度については、現在大阪府のほうでも活用を推進しており、府内の市町村においても、それぞれJ T Iとの連携を進めています。ちなみに本市においてもこのJ T Iの取り組みについて、この計画が定まれば、講習会等を通し、窓口として進めていけるという状況であります。ですので、こちらを活用すれば、老世帯で現在の家では大きすぎて住み替えたいが、売るのは困るのでちょっと貸したい、その家賃収入で住みやすいところに住みたいというケースなど、それぞれのニーズに合った建物を選択しやすくなると思います。子育て世代のような大きな一戸建てを必要とする世帯、マンションのようなコンパクトな建物が住みやすいという老世帯など、それぞれのニーズを満たす制度になっています。

主な制度としては、先ほどの空家バンク、それからJ T Iの住みかえ支援を推進していきたいと考えていますが、その他にも様々な制度等を活用、導入について検討していきたいと考えています。詳細については中間素案に載

せていますので、そちらをご参照ください。

次に、空家等の予防を図るための支援について、国や大阪府等の公的機関が実施する空家等の活用促進に対する補助や低金利融資に関する情報を提供します。低金利融資に関しては、住宅金融公庫や銀行についてもそういった商品等があると聞いていますので、そちらについても調査して活用が可能であれば、情報を市民に提供していきたいと考えています。本市においては、現在、耐震診断・改修、バリアフリーやリフォームに係る助成を行っています。こちらについても空家を改修し流通させることで、活用が可能と考えていますので、他施策の補助金・助成金ではありますが、こちらについても啓発を図っていきたいと考えています。

先ほどのアンケートでもどの業者に発注したらよいかわからないということがありましたが、それらについては、大阪府住宅リフォームマイスター制度ということで、優良な事業者の登録制度を設けているので、そちらの紹介・周知を図っていきたいと考えております。

また、先ほど活用事例で説明した、国の空き家再生等推進事業についても活用の検討を行っていきたいと考えています。こちらについては、前回の協議会で林田委員から、除却事業タイプと活用事業タイプという話がありましたので、そちらのほうの内容となっています。こちらについては活用事業と除却事業の2つのタイプがあり、それぞれ空家をそのまま利用して活用する、もしくは除却してその敷地を活用する場合があります。こちらの助成補助については、のちのちリフォームもしくは跡地の利用用途が一定公共の福祉に繋がるものという条件があります。この活用について、今後そうした条件がある中で、空家対策としてどれだけ効果があるのかを検証しながら、導入について検討していきたいと考えています。

次に第6章の特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項について説明させていただきます。

特定空家等の判断基準については、空家特措法では、次の4項目のいずれかに該当する空家等を「特定空家等」と定義しています。また、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」(ガイドライン)については、別紙において特定空家等の判断に際しての参考となる基準を示しています。

特定空家の判断基準の4項目については、1.保安上危険となるおそれのある状態、2.衛生上有害となるおそれのある状態、3.著しく景観を損なっている状態、4.周辺の生活環境ために放置できない状態、となっています。

ガイドラインでは、特定空家等は「将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」としています。

また、空家特措法第7条に定める「空家等対策協議会」において学識経験者等の意見も聞くなどして、総合的に判断されるべきものとしています。

本市では、大阪府より技術的助言として示されている「国特定空家等ガイドライン運用マニュアル」における「特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考となる基準」を踏まえ、「藤井寺市特定空家等認定基準」を作成するものと考えています。その認定基準に沿って、特定空家等に該当するかどうかを判断します。また、必要に応じて、藤井寺市空家等対策協議会においても専門家等の意見を参考として、総合的に判断していくものとし

ます。こちらが、別紙1の保安上危険となるおそれのある状態となっております。屋根が道路に倒れ込んでおり、これが倒れたときに、道路に車や通行人が通っていたら、非常に危険な状態であったことがうかがわれます。

それから下のほうが別紙2の衛生上有害となるおそれのある状態です。ここまでの空家はなかなかないので、これに近い状態で廃棄物が集積されている、もしくはある程度ゴミ等が集積されている状態ですと、心ない人がさらにその上にゴミを放って行って、どんどんゴミが増えていく、そうになると、害虫や動物、病原菌の発生も懸念され、非常に衛生上有害であると言わざるを得ない状況になります。

次に上が別紙3の著しく景観を損なっている状態です。こちらのほうは敷地内であって、危険な箇所にカラーコーンやバリケードなどで囲いをして、敷地の中に入らないように措置をしているようですが、周辺の環境でこういう建物があることで、非常に景観を損なっている状態になっています。

その下については、別紙4の周辺の生活環境のために放置できない状態ということで、木や草が生い茂っていて、こちら先ほどの話と同じで、虫や動物の住み着きも懸念される状況となっております。

このような特定空家になるであろう、また特定空家に認定されたものについて措置を行っていく中で、空家等の適正管理はあくまでも所有者等の責務であることが大前提ではあるのですが、特に長年放置された空家等についてはガイドラインに示されているところで、まず空家特措法においては市長が「特定空家等」に認定することにより、その所有者に対し、改善のための「助言又は指導」、「勧告」及び「命令」を行うことや、最終的な「代執行」の強制措置を行う権限を与えられています。これらは、空家所有者等にとって大きな不利益をもたらすおそれもあることから、空家特措法やガイドラインに則った慎重な手続きに基づき実施する必要があります。したがって、本市では、特定空家の認定基準については、藤井寺市のものを策定し、それに対する措置としては、「特定空家等指導マニュアル」を作成して、それに基づいた

手続きを粛々と進めていくことと考えております。これらの「特定空家の認定基準」や「特定空家等指導マニュアル」については、この対策計画の実施において非常に重要なものになりますので、こちらについても当協議会で協議をしていただく対象になっております。

次に、特定空家等に対する措置において、「助言又は指導」とは何かですが、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言または指導するものとなっています。

また、「勧告」については、助言または指導をした後、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告するということになります。ここで勧告されたものについては、当該特定空家等に係る敷地は固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。この表にも書いてあるとおり、200㎡までの土地については、今現在課税標準価格が1/6になっていますので6倍、それから200㎡を超える部分については、現在1/3になっていますので3倍になるという形で、税金が非常に高額になることとなります。

さらに、勧告を受けた後も是正されない場合は、市長が措置する命令をすることになります。さらにこの命令をしても何も対処されない場合は、最終的に行政代執行として、市が自ら除却等を行う形になります。なお、この行政代執行に関しては、行政代執行法で律するものとなります。ただこの行政代執行については、空家の所有者が判明している場合という条件があります。そのため空家の所有者がわからない、所有者がいない場合は、空家特措法では行政代執行以外に略式代執行というものが認められています。所有者に対しての確知ができない場合は、略式代執行として市の費用で措置を取ること形になります。行政代執行と略式代執行の大きな違いは、行政代執行については、これにかかった費用をその所有者に対して強制執行という形で徴収することができますが、略式代執行の場合は相手がわからないので、市の費用負担で行うということです。略式代執行では、その点についても検討が必要ということになります。

こちら(資料1\_31ページ)が特定空家等に対する措置のフローとなります。所有者が確知できれば、まっすぐ下に降りていき、特定空家の認定から、助言または指導、勧告、命令、最終的には代執行の実施となります。途中の助言・指導で改善された場合は、措置としてそこで完了。勧告に移っても所有者がわからない場合は、略式代執行に進んでいきます。命令やその他の措置をしている間に是正された場合は、是正された時点で完了。その段階でも何

も是正されない場合は、一番下の左のところで、行政代執行で市が対応し、その費用は所有者から徴収するという流れになっています。

以上が前半部分、第5章と第6章の説明になります。

福富委員 空家の利活用について、いろいろ方策があると思うのですが、それとこのアンケートの意識調査とはズレがあるという気がするのですが。所有者は60歳以上が大半で、建築時期は昭和40年代が最も多い。それで将来建物を手放したい・売却したいという希望が突出して多い。自分で除却するかといえば、除却は考えられない。ということは現況の建物のままで手放したい。それも荷物も入ったまま手放したいという意向。なぜ自分で除却しないかといったら、除却の業者を探すのも難しいという事情があるのではないかと思います。この間高石に空家問題で派遣されて行ったのですが、所有者は60歳代で要望は現況で売りたい、荷物が入ったまま売りたいという。最終的には処分はできたのですが、つまり、基本的にはそういう意向が多々あるのではないかということ。リノベーションとか住宅改造というのは、ずれているのではないかと思います。昭和40年代、30年代の建物は改修しても流通に乗せるのは難しいのではないか。そういう状況を考えたら、処分して新しくしたほうが流通しやすいのではないか。特に特定空家になる物件は。

事務局（八尾）第5章と第6章を続けて説明いたしましたが、ご指摘の空家バンクとか借上げとか改修補助制度などは、第5章の空家等の利活用ということで、お話しさせていただきました。確かに特定空家になるようなものはなかなか流通させることは難しいのが現状です。ここでお話しさせてもらったのは活用可能な建物を対象にしており、例えば高齢者が2階建ての1戸建てに住んでいるがワンフロアのマンションのほうが住みやすいという方が非常に多いということや、またアンケートでも空家を売却したいというニーズがあり、これは高齢者に限らず、家を相続したが住む予定もないし、置いておくと老朽化するので手放したいといった状況に対応することを考えています。こういった物件について流通させていくということで、第5章の中で物件が流通する環境を整え、市としてもサポートしていくことを検討していきたいと考えています。一方で、特定空家になるような非常に状態の悪い空家は、第6章で謳わせてもらっている内容で、除却ないしは改修等を所有者に指導・助言をしながら促していく。そして最終的には行政代執行も辞さないという状況もあるということ、第6章でまとめております。ということで、お話しされているような、特定空家になるようなものまで流通を促そうというものではありません。ただ、除却後の敷地は流通の可能性はあると思いますので、ア

ンケート結果にもありましたが、除却の費用などについて、助成や補助制度への要望もありますので、そういったことについても検討していきたいと考えています。

有田委員       もしそういう制度があったら、買いたい・ほしいという人がたくさんいると思います。築15年以前のは、却って中途半端で触りようがないから嫌なのですが、40年50年経ってきたら壊すしかない。それを新築にするということだったら、需要がたくさんあると思います。そこに、こんなルートがあると紹介できたら、ほしい業者はたくさんあると思います。

事務局（八尾） そういったことも踏まえて、空家バンクという仕組みがあります。そういう方が申告されれば、本市のホームページに掲載されます。

福富委員       空家になったときに非常に問題になるのが、一戸分だったら狭い土地があって、それだけでは処分できない可能性のある土地がある。みんな売りたいのは山々。代執行などにされたくはない。そういう一本立ちできない土地をどうするか。隣の土地と合わせてできるか。それを市ができるか。15坪の土地を二つ合わせたら30坪になる。それをどういう形に持っていか。

有田委員       そこがほしかったら、空家バンクがあるから空家バンクを見てくれたらいいという意味ですか。

事務局（八尾） もし市が空家バンクを設置したとしても、すべてがそこに登録されるわけではないし、登録してもらったけれど買い手が付かないということも当然あります。ただ、今現在何もしていない、例えば高齢者世帯で知っている不動産屋もないし、相談するところもないという状況のところに対して、自治体が橋渡しをする制度として空家バンクを設置して、自治体も積極的にマッチングに参加していくということです。本市においては、近隣の自治体でもそういったことに取り組んでいこうとなってきた中で、本市においても空家バンクの設置に向けて検討を進めていきたいと考えているところです。

有田委員       競売的なものだったら参加する人もあるし、業者もたくさん参加すると思うのです。こちらが値段を出したらいいから。そしてそこで詰めていけばいい。そういう場があれば、一番市のお金もかからないし、どちらにとってもいいのではないですか。

事務局（木村） 一つの流通を促す一つの手段として考えています。

福富委員 　ただ、これは誰がするのですか。市の担当では、こういうのを買ってくださいとは言いに行けませんし。どういう形で誰が連動していくのですか。専門的なことは不動産業者がするしかないが、まとめるのは大変な仕事。まして空家なら所有者がわからない場合もあるし、それを探すととなると本当に大変。

有田委員 　空家バンクがどういう形かわからないが、情報をいただける場があったら、ほしいものがあつたら不動産屋はそこに行くし、交渉もします。

松浦副市長 　今二人の委員さんがおっしゃるとおりだと思いますが、基本的に市場に流通しているものを公共が管理して動かす必要はないと思います。ただ、空家等で一番問題になってくるのは、所有者がはっきりしない、管理が地域に不安を与えているもの。そういったものについては、所有者が不明であることは別にしても、公的な機関が管理する以上、所有権を公的な機関に移管するような空家なり空き地を登録しておいて、それは個人の所有権も関係あると思いますが、活用の提案をいただいた上で、一番有益な使い方を利用していく、というようなバンク制度にする必要があるのではないかと思います。ただ単にこの空家があります、売ってほしいですというものを登録する意味はないかと思います。全国版と大阪版と藤井寺版という提案があるのですが、私自身は、なんとか版とかにする意味合いはあまりないのかなと思います。やはり自分のところ地域における空家や空き地の所有者情報であったり、地域における不安情報であったり、その地域が求める一定の公益的な土地利用であったり、そういうところをバンクに登録しておけば、いろいろな形でいろいろな照会もあると思うので、空家についてきちんと相談して預けられるところがあるということが必要なのではないのかと思います。

福富委員 　ただ、藤井寺のような地域で空家バンクが必要かどうかと思う。田舎の場合は流通が少ないから空家バンクが必要かもしれないが、藤井寺地域では空家バンクは必要かという気がします。

松浦副市長 　空家を処分したいのだが、どこに相談したらいいのだろうという場合には、相談窓口は公共的な自治体のきちんと案内できるような場が必要だと思います。

有田委員       ここがほしいというお客がいたら歩いていって探すのです。その手間がかからないのは本当にありがたいです。

尾鍋委員       確かに、ネットで探せるようになりますから。私は家が2軒あります。自分の親と家内の親で。近い将来そこは間違いなく空家になります。空家問題が段々身近になってきています。自分としてはいずれ処分したいと思っています。自分には子供がいるので、子供が継いでくれればいいけれど、一人は他府県に行って帰ってくるとも思えない。子供には子供の人生があるので、ほぼ間違いなく空家になっていくだろうと思うのです。そうすると、今の話の中でいくと、J T Iの話が出ていましたが、買いたい人と売りたい人をマッチングしていくという一般社団があると聞いたので、こういうものが充実してきてくればとてもいいと思いました。

この特定空家に至るももっとも手前のところで、自分と同じように近い将来空家になるということで困っている人というのはたくさんいると思うのです。売りに出しても売れないところもあります。一般的にその地区の相場のようなものがあって、相場の近いところで売りたいというのがすべての人の気持ちだと思う。それを下回ってしまっても、それでも売ればよしとせざるを得ないような事情もあると思います。ただ、売る人は相場で売りたい気持ちもあり、そういうギャップもあると思うのです。

有田委員       私たちがほしいのは、まず情報です。そうしたらその情報に基づいて行ってみて、周りの相場や状況を見て、今の状態ならこのくらいの値段で手放したほうが賢いなどの話になりますから、所有者はその状況に応じて判断して売っています。

松浦副市長     特定空家になる前の情報の提供の仕方、例えば今話にあったように、自分の子供に継がせるにはどういう方法があるかといった選択肢の提示がしっかりあれば、ものとしては活用できると思います。

有田委員       業者については、情報がほしくてうずうずしています。

田中議長       段階がいろいろあって、処分するにしても価値もないようなものから、空家の活用事例のように、空家とはいえ利用価値の高いものが同じところに入ってしまったように思います。

除却したあとの有効活用事例はポケットパークしかないのですか。除却したあとは、普通に流通していくことになるのですか。



事務局（八尾）５章で書いているのは、補助対象の事例ということで、空き家再生等推進事における活用事例です。要するに除却した後の土地や改修した後の空家の用途が、指定された用途でないと補助の対象にならないということです。逆に言えば、こうした条件があるものは導入してどこまで効果があるのか、例えばこの除却タイプを採用したとして、まちのあちこちにポケットパークのような空き地が増えるだけということにも繋がりがねないということもあるので、この導入については慎重に考えていかなければならないと思っています。

空家バンクについては、これですべて解決するというものではないのですが、よく言われるのが高齢者が悩んでいて、どの民間業者に頼んだらいいのかわからないので、市が入ってほしいという要望です。これは不動産だけでなく、耐震補強などでも市に相談したい、民間に相談するには敷居が高いという方が非常に多いのです。そういった中で自治体が空家バンクという窓口を設けて不動産業者等とのマッチングをしていくということで、建物所有者が感じている敷居を下げ、流通を図っていくことを考えています。これは売却だけでなく賃貸も同じことです。どうしようかと迷っているうちに古くなってしまいうので、市に相談して、こういうところに登録したら、話がまた繋がっていくのだという形で、空家バンクという登録制度を採用してはどうかと考えているところです。

本来空家バンクというのは、各市町村でそれぞれが設置して、それぞれのホームページ上で公開しているというものですが、市で公開している情報を大阪版で集約して大阪のホームページでまた発信するということもあります。これは流通促進と、他府県からの住民に藤井寺市で空家を購入または賃貸して住んでもらうという定住促進にも繋がっていくわけですが、これが各自治体の空家バンクを大阪府版、さらに全国版として発信していくことのメリットになっています。つまり他府県の方にも藤井寺市の情報を見てもらい、興味のある方に入っていただくという制度としても、この空家バンクがあると思います。

J T I マイホーム借上げ制度についても、大阪府下で提携しているのが３つの自治体と聞いていますが、先日、大阪府が行った説明会では、８～９割程度の自治体が興味を示しているということで、建物を今後どのように活用していくか悩んでいる方にとっては、この制度は非常に有効なものと考えられ、本市においても導入に向けて検討していきたいと考えています。

田中議長            相談窓口の話も出てきましたので、次の第７章に入りたいと思います。最

後にまたご意見賜りたいと思いますので、第7章から9章の説明をお願いします。

事務局（八尾）では続きまして、第7章の住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項について説明させていただきます。

アンケートでも空家の相談するところを教えてくださいといった要望がありましたが、これまで空家については、雑草や動物の苦情や、道路にせり出したものの処理など、様々な所管課が対応しており、どこが空家の窓口かよくわからないということが言われていました。そこでこの計画の中では、相談相談窓口を一本化するということで、都市整備部都市計画課が空家の窓口ということで明示することを考えています。

併せて、大阪府では、中古住宅の質やイメージの向上、大阪府民が安心して住める市場の環境整備の観点から、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、もって大阪府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的として、「大阪の住まい活性化フォーラム」を設立しました。

本市では、この「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携を行っており、こちらについても紹介や情報の提供を相談窓口として、市民の皆さんに行うことが可能になると考えています。

次に、第8章の空家等に関する対策の実施体制に関する事項についてということで、どういった体制で空家対策を実施していくかをご説明します。

空家対策については、特定空家に認定して措置していくということが、前面に出てくる問題になってくるのですが、実際には発生の抑制や削減が重要であり、空家でなくすということは、建物をなくすということではなくて、それを利用してもらえれば空家でなくなるということがあります。ですので、空家になる前に、違う方に使ってもらう、もしくは違う利用方法をしてもらうということで、空家を発生させないということがあります。先ほども話が出ましたが、流通を促進することで空家にさせないということも、対策の一つのポイントになると考えています。その中の実施体制についてですが、この今お集まりいただいている藤井寺市空家等対策協議会では、空家特措法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更、並びに実施に関する協議を行っていただくということで、設置させていただいております。

空家等に関する問題の解決には、地域のニーズを的確に汲み取ることや、専門性、公平性を高める必要があることから、この協議会を設置し、現在第2回目まで来まして、たくさんの意見を頂戴し、その意見を汲み取りながら、計画を策定し、より実のある計画にしていこうという取り組みを今現在行っているところです。

それと、協議会のほかには、それぞれ所管している部局がそれぞれ受けていたのですが、そうではなくて、それぞれの所管が協力して取り組んでいくものの、窓口は都市計画課にするということになります。ただし、当然都市計画課だけではできないこと、合理的に物事が進めないことがたくさんありますので、庁内関係部局が連携していくことが非常に重要になります。逆にこれがなければ、空家の対策に取り組んでいけないのではないかとということになっています。

ですので、現在、空家等対策計画策定ということで、庁内では、藤井寺市空家等対策庁内連絡会議というものを設置して、協議会に諮る前に庁内で話し合っています。その話し合った内容について、計画素案という形で、本協議会で話し合っていておられます。こうして計画案を作成している段階であります。

そして今後計画ができあがった後に、これを実施していくためには、さらなる協力体制、連携体制の構築が必要になってくると考えています。先ほど補助金の話もありましたが、それぞれが他施策で持っている補助金などが、実は空家等対策でも有効な手段であり得るという場合には、情報の共有や連携を図って、合わせて取り組んでいきたいと考えています。

空家等対策の実施体制ということで、これ（資料 1\_37 ページ）が案になります。こうした形で庁内の連携体制を構築していく必要があるのではないかと考えております。先ほども申しましたが、主に窓口、空家特措法に関する事として総括的に所管する窓口になるのは、都市計画課になっています。その他にも税務課・市民課にも税務情報や住基情報等で所有者等に関する情報の提供に協力してもらうことが必要となります。道路水路課においては、市道に影響が出る場合の緊急措置など、道路管理者としてできる範囲のことを協力してもらいます。環境政策課に関しては、現在、藤井寺市では美しいまちづくり推進条例をとっていますが、これに基づいて草木の繁茂によって他人地に及んでいるものの伐採等について指導していってもらい、かつ敷地内に放置されているゴミや物についても指導してもらうことになっています。総務課については、行政手続きに係る総括的なこと、極論を言えば行政代執行等にかかるというときに、例えば裁判が行われるという場合には、総務課のほうで協力して対応してもらいます。その他、行政指導の文書についても協力してチェックしてもらうなど、総括的に関わってもらいます。政策推進課・行財政管理課といった政策部局、財政部局については、この計画を行うための施策の総括であったり、補助金等費用がかかるときの財政的な話をしてもらいます。危機管理課については、老朽空家は防災面で、台風や地震のときなどに周辺に危険を及ぼす可能性がありますので、防災対策に関するこ

とについて協力してもらうこととなります。その他に協働人權課・高齢介護課といったところには、空家の発生抑制や削減に関する周知・啓発について、それぞれの現在の業務に乗せて、取り組んでもらうこととなります。例えば、高齢介護課においては、単身の高齢者の世帯に対して、その方が亡くなるもしくは施設に入られるということで、直ちにその建物が空家になるということもあり得るので、そういう方に向けての空家対策の周知・啓発が有効になってくると考えています。このように関係部局が持っている情報や施策の中で、空家対策に有効なことについては連携して実施していきたいと考えています。

それから大阪府と大阪府下の市町村、自治体、民間団体も含めた形で大阪府の空家等対策市町村連絡協議会という組織がありまして、これに本市も加入しています。ここで他市の状況を確認したり、いろいろな意見交換・情報提供等を行っています。例えば他市で行っていることが、本市では同じ条件で行うとしても具合が悪いとか、逆に他市で行っていることが非常に効果的ということであればその情報を取り入れるなど、より効果的な空家対策に取り組んでいくための情報共有を図るために、こうした連絡協議会が機能しています。また、我々職員の技術向上のため講習会なども、この協議会の中で実施されているので、様々なことを勉強して取り入れていきたいと考えております。

それからその他に、協働による推進体制ということで、林田委員からも話がありましたが、官や民間事業者もありますが、やはり空家の発見は、地域の方や自治会の発見が一番早いということがありますので、地域住民、自治会の協力が必要になります。また、様々な関係団体やNPO等とも連携し合い、幅広い協働体制の環境整備に努め、空家等対策がより効果的かつ効率的に実施できるように取り組みを行うと考えています。

最後に第9章として、その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項についてです。大きく3点あります。

まず1点目は、支援等の強化ということで、国および大阪府が行う補助、融資、税制等の支援制度を活用して、連携を図りながら空家等対策の支援を進めるとともに、空家等の増加抑制や利活用・除却等に対する更なる有効な支援等の実施を目指して検討を進めていくものとします。

2点目としては、国や大阪府への働きかけについて、空家等対策推進を実施するために必要が生じた場合には、国や大阪府に法令や制度改正について要望等を行います。

最後の3つ目は、空家等の発生予防について、空家等が放置されることの未

然防止や利活用方策を決定していく上で、相続人や管理人を確知させることが重要となることから、空家等の管理人の選任などに向けた制度について検討を行うとともに、地域や自治会を主体とした空家等対策への支援策や利活用につながる支援策などについても、アンテナを張り巡らせながら、活用できる事例がないのかどうかを探して、その内容を検討・研究をしていくと考えています。

以上で、第5章から9章すべての説明を終わります。

尾鍋委員 意見というか一つ報告ですが、私は大阪府建築士会というところに所属しています。建築士会は公益社団法人で、建築士会から大阪府下の市町村でこうした空家対策協議会があるところには、委員を派遣しているのですが、来月にその委員が集まって、いろいろなことを検討する場を設ける予定にしています。先ほど相談窓口の話がありましたが、建築士会では建築一般に関わる相談窓口はあるのですが、それと併せて、今年に入って宅建の団体と全日本不動産協会という2つの団体と提携を結びまして、いろいろなことを協力していくということで動いています。だから来月に委員が集まって情報交換をするのですが、そこで自分が感じている問題を報告しながら、今後どういったことを皆さんと協力しながらできるのかということを考えていきたいと思っています。

有田委員 公益社団法人の不動産協会として無料相談会を実施してみたのですが、やはり過去のイメージで不動産業界は怖いと思われるようで、参加者が少ない。市で空家バンクを設置してそこで相談のきっかけができれば、利用者も相談しやすくなるだろうと思います。それが空家の未然防止ということで一番早いのではないかと思います。私たちも業者の質の向上ということできっとレクチャーをしています。気づかれていますと思いますが、電ビラというものもなくなっています。以前はたくさんありましたが、徹底的に取り締まって、違法をするものについては罰金 500 万円、というくらいの罰則を与えるような形で指導をしています。そういうわけで、不動産屋もさらにどんどん質を上げていきますので、不動産屋も参加させて利用していただきたいと思っています。

松浦副市長 内容的な説明を事務局にお願いしたいのですが、大阪の住まい活性化フォーラムというのは、大阪府が設置した組織ですか。

事務局（八尾）大阪府が事務局をしています。そこに民間の事業者と自治体が会員として

入っており、官民が連携し、情報共有や対策を研究・検討したりする場となっています。

松浦副市長     では、そのフォーラムが空家等の相談において、いろいろな専門的な組織に繋がるような組織として運営されているという理解でよろしいですか。

事務局（八尾） そうです。そういったことがあるということを、うちの窓口で紹介することができます。

松浦副市長     では市の相談窓口相談者が来てそのフォーラムを紹介したら、その事務局のほうへ相談者は行くという仕組みなのですか。

事務局（八尾） 会員の名簿があるので、例えばリノベーションに関することだったらこういった形で活用できるかと思います。

松浦副市長     資料にも書いてあるけれど、これは更なる相談体制の充実ということが期待できる組織なのですか。

事務局（八尾） 藤井寺市は加入したのが後のほうだったのですが、活性化フォーラムが講演会を主催するなどの活動もしていますので、そうしたところと連携しながら、いろいろな周知・啓発を行い、市民からの相談についても、内容によってはフォーラムの会員の窓口を紹介するなど、取り組んでいきたいと考えています。

松浦副市長     住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項というのは、やはり計画で明確にしておかないといけない。動き出してから、これは書いてあるだけで実態がないものだったということになると、相談もできなくなると思います。所有者も高齢化していくこともあり、また空家の所有者は不明なところも多いという話も聞くと、特に特定空家に落ちる前の対策を相当力を入れて行う必要があるのではないかと思います。そこはしっかり、実施体制でも推進体制でも作ったほうがいいかと思いました。

田中議長        特定空家になっていない、C判定ではないものでも、それに近いものというのはたくさんあったと思います。それは事前に芽を摘んでいくというか、対策をしっかりしていく必要があると思います。例えば周知・啓発については協働人權課とか高齢介護課となっていますが、人權とか高齢などは関係な

く、一般市民向けに、そもそも不動産を相続したら登記しましょうといった基本的なことから行っていってもらわないと、空家の予備軍が増えていってしまうと思います。その辺り、広報や啓発の部分をしっかり書いてあったほうがいいかと思います。

杉田委員 土地家屋調査士会から来させていただいています。平成26年に空家特措法が施行されて、協議会を立ち上げられたときから藤井寺市から声をかけていただきました。南河内で協議会が立ち上がっているのが、羽曳野、藤井寺だけです。今回で2回目になりますが、参加させてもらって、たくさん資料も集められて、きちんと取り組みされていることが、すばらしいと思っていましたが、こういう取り組みを市民の皆さんはまだ知らないと思います。特定空家やC判定のものは、不動産者等にお任せして売却するということになると思いますが、予備軍に関しては、若い世代の人たちが市から出ていかないように、もし提供してもらえる物件があれば、若い人たちに声をかけて、少しでも手を加えれば住みやすい建物になることを知ってもらうようにして、それで皆でリノベーションなどをしていって活用してもらうなど、若い人が市から出ていかず、空家にもならない方策を考えていけたらいいのではないかと思います。

有田委員 そういう市民からの提供でもボランティアでも、どこでも職人を紹介します。それから、藤井寺市をクリックしたら、市内のどこにどういう土地が空いているかわかるような情報提供の仕組みを作り、それを誰でも自由に見て行けるようにしていただけたらありがたいと思います。

田中議長 情報提供方法については、また検討していただけたらと思います。

事務局（八尾） 情報提供や周知・啓発について、どういう形で行っていきけるか、杉田委員からお話があったように、市がモデルを作ってこういうことができるという実例を示すというのも一つだと思いますし、先ほど話した住まいの活性化フォーラムの講演などを行うのもありますし、あと周知・啓発方法として協働人権課、高齢介護課以外にも例えば課税通知書の裏に空家対策どうですかと、文章を一つ入れるなど、いろいろな周知・啓発方法が考えられると思います。その辺りについてはいろいろな情報を収集しながら、方法を考えていきたいと思っています。

田中議長 いろいろなご意見をいただきましたが、全体の中でそれほど修正が必要な

ものはなかったと思いますが、微調整が必要な部分はあると思いますので、それについては検討いただきたいと思います。

それでは今日の議題は終わりましたので、事務局に進行をお返しします。

事務局（木村） 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も、貴重なご意見をありがとうございました。前回同様、計画案の作成にあたり、また実施に向けて、最大限ご意見を活用させていただきたいと考えております。今回で、対策計画中間素案についての協議が一通り完了しましたので、この後大阪府に内容を確認していただき、調整する予定としております、これにより、修正、加筆した部分につきましては、後日お知らせいたします。

今回、アンケートの調査結果や二次調査の結果というのが、はっきり出ていませんでしたので、次回それらもお伝えしていきたいと思います。

それでは、最後に次第の「4. 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。第3回協議会につきましては11月初旬の開催を予定しております。そこではアンケートや二次調査の結果、そして新たに特定空家等の認定基準及び措置マニュアルに関する事項について協議していただくものと考えております。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。

以上