

会 議 録

会議の名称	第4回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	令和2年8月27日(木) 10時00分から11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、横畠委員、八谷委員、福富委員 尾鍋委員、内田委員、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 (2) 次年度の空家等対策について
会議の要旨	特定空家等に対する措置について 次年度の空家等対策について 令和2年度スケジュール(予定)
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4回藤井寺市空き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日付で異動されました柏原羽曳野藤井寺消防組合の居村委員に代わりまして、新たに本協議会の委員となつていただくこととなりました柏原羽曳野藤井寺消防組合消防署消防課長の谷口様に委員の委嘱状の交付を行います。

ありがとうございました。

本日は委員9名のうち8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。次に、新型コロナウイルス対策についてご案内いたします。ドアノブや机、椅子など手の触れる場所についてはアルコール消毒をしており、また室内は換気のため窓を開いておりますので、暑い場合は事務局にお声がけください。

それでは、協議会終了まで、よろしくお願ひいたします。

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。第4回藤井寺市空き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。

本来であれば、もう少し早い時期に開催させていただく予定でしたが、新型コロナ感染拡大の影響でなかなか開催することができませんでした。しかしながら、できる限りの感染防止対策を行ったうえで本日開催させていただくこととなりました。

委員の皆様におかれましては、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いただき、指導を進めることで、状態の悪い空き家が少しずつではございますが、改善されてきている状況でございます。しかし、市内には、少し手を入れれば利活用が可能な空き家が多くございます。今後は、空き家の指導と合わせまして利活用の促進にも取り組み、良好な住環境の確保を図ってまいりたいと思ひます。

より効果的な空き家対策を展開するため、委員の皆様には、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ますよう、よろしくお願ひいたします。

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たいと思います。

第4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 藤井寺市企業パートナーシップデスクのパンフレット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。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。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。

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4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」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「次年度の空家対策について」につきましては非公開とすべき事項はございません。

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 ありがとうございます。それでは議題2に移ります。説明をお願いいたし

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。本市の空家等対策計画にも記載しておりますが「空家対策は市内の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」が重要です。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ます。これを踏まえ、空家の利活用促進を図るため、新たな支援策等について検討し、実施する必要があります。

そこで、まず空家を利用しようとする方に対する補助制度の創設を検討します。

一つ目は住宅の除却補助です。これは空家所有者だけでなく新たに空家を取得される方も対象とし、既存家屋を撤去するための費用の一部を補助するものです。これにより家屋の建て替え、また土地の有効活用を促進する効果が期待できます。なお、本制度は八尾市や柏原市を含めた近隣 11 市町村で実施していないのは本市のみとなっております。また、リフォームが難しい空き家の多くは昭和 56 年以前に建築されたものが大半を占めることから、国の社会資本整備交付金事業とするため、旧耐震基準で建築されていることを補助要件とするものと考えております。

二つ目は空き家リフォーム補助です。こちらは新たに空家を取得される方を対象とするものと考えております。本市におきましては定住移住促進事業補助制度がございましたが、昨年度で制度が終了しております。今回新たに創設しようとしている制度につきましては、1 年以上使用されていない「空き家」であることが大きな違いとなり、補助対象を「1 年以上使用されていない空き家」と対象者を「新たに空家を取得される方」にすることで空家の利活用はもとより定住移住の促進を狙います。ただし、現在のところ特定財源がございませんので市単費での制度となります。

三つ目は耐震改修補助の増額でございます。現在、本市では旧耐震の木造住宅の耐震改修にかかる費用のうち 40 万円を補助しております。また、一定の所得を下回る方に対してはこれに 20 万円加算し、補助額を 60 万円としております。本市の耐震化率が 90% に近付く中、本市及び府の耐震改修促進計画では令和 7 年度の耐震化率を 95% としていることからさらなる耐震化促進の取り組みが必要となっております。一方で、空家を取得・利活用する、そして定住や移住を促進するためには、耐震改修が必要な旧耐震建築物について補助を強化することは有効であると考えます。ただし、低所得者が空家を取得して利活用することは考えにくいことから、耐震改修促進と空

き家利活用促進、定住移住促進、それぞれの趣旨を踏まえ補助限度額を一律の60万円とするものです。

以上3点が新たに創設する、あるいは既存制度を強化する補助制度案となります。なお、これらの制度につきましては本日の協議会でのご意見を踏まえ、次年度の制度実施を目指し、政策、財政部局と協議していくこととなります。

次に民間企業や大学との連携強化です。全国の多くの自治体において、少子高齢化、財政基盤の脆弱化、社会インフラの老朽化などが進み、これらの課題に対し、将来を見据えた現実的な対応が急務となっている一方で、行政のみで多様な市民ニーズに的確かつ持続的に応えていくことが難しい状況となっています。空き家対策につきましても先ほどの補助制度では必要な施策ではありませんが、十分な施策とは言えず、民間の資金やノウハウの活用が必要です。大阪府や近隣の富田林市などは民間企業との連携を積極的に行うため公民連携デスクを設置し、広く企業に連携を呼びかけています。本市においても今年度から企業パートナーシップデスクを政策推進課内に設置し、積極的に企業等と連携を図ろうとしているところです。

なお、本市の企業パートナーシップデスクにつきましては、お手元に資料2として配布させていただいておりますのでご参照ください。

そこで、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、それぞれの団体が行っている取り組みにも積極的に参入し、また本市の取り組みにもご協力していただくことを考えています。そこで、まずは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ます。

そのほか、住宅金融支援機構と連携協定の締結についても検討しています。これは協定を結ぶことでフラット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るようになります。ただしこの連携協定については先ほどご説明いたしました市の空家のリフォーム補助の制度創設が必須事項となります。また、こちらにつきましてはすでに住宅金融支援機構との協議を開始しており、本市の企業パートナーシップデスクにもアドバイスをいただいているところです。

また、自治会や各課の関係団体とも連携を強化したいと考えています。具体的には自治会やその他の団体が利用したい空き家があるとの申し出があった場合は、都市計画課が空家所有者とのコンタクトをとるよう試み、もしコンタクトが取れば自治会等に引き合わせるといったことを考えております。

そして、空家の利活用に関する周知啓発について空家所有者へのDM発送を考えております。これは措置をされた方を除き、平成28年度に判明した

空家所有者に3～5年に分割してDMを送ろうとするものです。その内容は空家特措法や空き家の適正管理についてのほか、次年度以降は新たな補助制度等についても周知しようと考えております。

田中議長 ありがとうございました。議題2について説明していただきましたが、何かご意見ございますか。

八谷委員 藤井寺市の空き家対策が前向きで非常にとても素晴らしいと思います。その中でも民間企業との連携につきましても、私が所属している全日本不動産協会、また宅地建物取引業協会とも連携を考えられているとのことでしたが、不動産協会におきましても空家セミナーの講師や相談員等の育成を始めており、行政と協力してセミナー等を開催していきたいと考えています。

 特定空家等となってしまいますと古民家など特殊なケースを除き、利活用・流通が難しくなるので、冒頭で市長がおっしゃいましたように特定空家等と判定される前の段階で流通させることが重要です。そのためには、このようなセミナーを通して所有者等に情報提供し、意識啓発を図ることが必要だと思います。

田中議長 ありがとうございました。具体的にはどのような内容の連携をお考えですか。

事務局（八尾）各団体からご推薦いただき、本協議会を構成しておりますが、各団体での取り組みにはそれぞれの特色があると考えております。空家対策という共通の目的はありますが、その中でも弁護士会ではプロジェクトチームを立ち上げられ、空家に関する法的な問題解決について研究されており、司法書士会は相続登記について、不動産協会は流通の促進、建築士会はインスペクションの普及や耐震促進などそれぞれの視点から空家対策に取り組んでおられます。その取り組みに市も参画させていただき、また市の施策にも積極的に協力していただくということを目的としています。大学との連携につきましても、以前、林田委員がご提案されていたように学生との交流や意見交換等により既存にとらわれない新たな取り組みを発掘するといったことを期待しております。

 従いまして各団体のご担当者それぞれ連携可能な取り組みを協議してまいりたいと考えております。

福富委員 連携に関しては建築業者や解体業者と交流を持ち、工事費の相場がつかめ

るような関係性を持てるようになったら良いと思います。解体工事費は昨今、高騰しており、市が20万円を補助したとしてもまだまだ足りないと思います。除却するよりもリフォームして住むほうが、所有者等も費用が掛からないこともあると思うので、そういった業者との連携もしていただけたらと思います。

尾鍋委員 自分が住んでいる地域でも独居老人が増えている。これはお亡くなりになると空き家となる可能性が高いので、やはり相続される方を含めた所有者に直接働きかけることが重要だと思います。民間事業者が個別訪問などをすると非常に警戒されますが、以前耐震改修の周知活動で、府、市、そして建築士会で各自治会館で出前講座を藤井寺市で行っていました。最近は少なくなりましたが、府や市職員が同席していただければ市民は安心して耳を傾けていただけると感じていました。また、空家と耐震を合わせたような説明会などすればさらに大きな効果を期待できるのではないかと思います。ぜひ、このような取り組みを自治会と協力して進めていただきたいと思います。

田中議長 ありがとうございます。ほかにご意見はないですか。無いようですので議題2についてはこれで終わります。

本日の議題についてはすべて協議が終了しましたので、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す。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、引き続き空家の削減に向けて、空家の指導あるいは利活用等の促進を図ってまいります。

最後に、次第の「3. 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が、今年度の本協議会につきましては今回を含めまして3回の開催を予定しております。次回は11月下旬頃の開催を予定しておりますので、引き続きよろしく願いいたします。日程や議題等につきましては、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。

なお、住宅金融支援機構との連携協定につきましては来年3月の締結を目指し、準備を進めてまいります。

委員の皆様が所属されている各団体との連携協定につきましては、後日、

担当部署及び担当者をお教えいただくようお願いいたします。また、お手数ですが、各委員の皆様には本市から協定に関して、ご連絡させていただく旨、担当部署にお声がけいただければと思いますので、併せてお願いいたします。こちらにつきましても、できる限り、年度内の協定締結に向けて協議させていただきたいと考えております。

以上でございます。