

会 議 録

会議の名称	第 6 回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	平成 31 年 3 月 1 日（金）15 時 00 分から 17 時 00 分まで
開催場所	藤井寺市役所 7 階 701 会議室
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、林田委員、柳川委員、松浦副市長（代理出席）
会議の議題	(1)特定空家等に対する措置について (2)藤井寺市空き家バンク制度等の実施に関する報告
会議の要旨	特定空家等に対する措置について、藤井寺市空き家バンク制度等の実施について、平成 31 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） <input type="checkbox"/> 非公開
傍聴者数	0 人
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（木村）定刻になりましたので、ただいまから第 6 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、本日は委員全員に出席いただいております。従いまして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、市長が所用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。第 6 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、資料 2 藤井寺市空き家バンク制度リーフレット、資料 3 藤井寺市空家セミナー・個別相談会リーフレット、そして資料 4 としまして、藤井寺市空き家バンク制度実施要綱です。

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 6 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）本日は議題 1 の「特定空家等に対する措置について」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前回同様、非公開とすべきであると考えております。もう一つの議題 2 の「藤井寺市空き家バンク制度等に関する報告」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 については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。

（異議なし）

田中議長 本日の傍聴希望者はいらっしゃいますか。

事務局（木村）本日の傍聴人は、おられないことをご報告します。

田中議長 それでは、傍聴人は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 に移りたいと思います。
傍聴者がおられないということですので、このまま会議を続けたいと思いま
す。それでは藤井寺市空き家バンク制度等について報告をお願いします。

事務局（八尾） それでは、議題 2 藤井寺市空き家バンク制度等の実施に関する報告という
ことでご説明させていただきます。

まず、前回の(案)の方ご意見いただきましたけども、藤井寺市空き家バンク
の制度の実施目的としましては、市内の空き家、空き室、空き店舗を有効活
用することで、空き家の発生や増加を抑制していき、良好な住環境の確保を
図るとともに、空き家を利用して本市への移住・定住を促進するということ
です。制度内容としましては、空き家バンク制度を通じて、売却・賃貸を希
望される空き家等の所有者の物件情報や、空き家等の取得・利用を希望され
る人々のニーズ等の情報を登録していただきまして、空き家等に関する情報
を全国に向けて幅広く情報提供していきます。そして、情報を閲覧等してい
ただき、所有者と希望者のマッチングを行うということで利活用を促進して
いくということが制度の内容となっております。

前回の協議会でご説明いたしましたが、対象とする物件は、空家特措法に
定義する空家等のほか、共同住宅もしくは、長屋等の一部空き住戸、空き店
舗としております。現在、大阪府下の 43 市町村のうち、本市を含めまして、
23 市町村が空き家バンクの方を設置しております。お手元の方に、藤井寺市
空き家バンク制度というチラシを配布させていただいておりますが、広く市
民に対して制度を周知していくため、このチラシを作成しました。また、市
のホームページでもチラシに記載しているものと同じ図を載せて紹介して
おります。なお、ホームページで、空き家バンクに登録するための必要な様式
をダウンロードできるようにはなっております。

藤井寺市の空き家バンクと連携している大阪版・空家バンクのホームペー
ジでは、藤井寺市をクリックしていただくと、藤井寺市の物件や希望者情報
を閲覧できるようになっています。こちらのホームページでは各市町村の魅
力を発信することを目的とし、市の魅力や支援情報も閲覧できます。

このように、藤井寺市空き家バンク制度として、1月10日からスタートし
各ホームページに掲載しております。現在のところ、登録件数の方は空き家
の物件情報と希望者情報ともに未だ 0 件ですが、物件の登録をしたいという
方が 1 件ありました。また、後ほどご説明いたします空き家セミナーに参加
してから、改めて登録の手続きについて考えていきたいという風に言ってい

ただいている物件が 1 件あります。希望者登録につきましても、登録を検討されてるのが 2 件、問い合わせがありました。今後も PR しながら、できるだけ登録していただくように進めていきたいと考えております。

その他にも、本市の空き家対策に関する周知啓発として、第 1 回藤井寺市空き家セミナー・個別相談会を大阪の住まい活性化フォーラムと連携して、2 月 24 日に開催いたしました。セミナーの参加者は 14 名、個別相談会は、3 組の方に参加していただきました。なお、講師及び相談員には不動産コンサルティング協会と司法書士会から派遣していただきました。個別相談会については 1 組当たり 30 分と予定させていただいておりましたが、色々具体的なお話もされてまして、1 組あたり 1 時間以上話し込まれておりました。

今回のセミナーにつきましては利活用しようというような前向きなセミナーであり、一つ目の議題にあげました特定空家のようになる前に、利活用していただいて、なんとかそこに至らないようにしていくということが非常に大事であると考えています。

しかし、今回 50 名の定員を用意している中で 14 名しか来ていただけないということは周知が十分でなかったと考えられますので、より効果的な周知方法を検討してまいります。以上でございます。

田中議長 ありがとうございます。それでは、この空き家バンク制度に関連した内容でなにかご意見ご質問ございますか。

上田委員 町には民間の不動産事業者がありますが、これはあまり機能していないのか。

事務局（八尾）お年寄りの中には、不動産業者に怖いイメージを持っておられる方もおられ、市がかかわってくれと安心できるというような意見が、昨年実施した意向調査でもありました。

上田委員 なぜ市役所がこんなことしなければならないのかとも思います。民間の不動産業者に頼めば良いのにも思う。お年寄りの中には騙されるとか脅されるといったイメージが民間の不動産業者にたいしてあるのでしょうか。

事務局（八尾）テレビドラマなどによって、そういったイメージを持たれている方が高齢者等を中心に多くおられるのかもしれませんが。

尾鍋委員 今のお話でね、僕は建築ですから、耐震セミナーとかそういうことに時々

参加するときがあるんです。そのときに質問コーナーになって「どんな業者に頼んだらいいですか」というような質問がやっぱりよく出てくるんです。なぜ「どこに頼んだらいいか」というようなことを質問されるかというといわゆる世間でいう悪徳リフォーム業者というニュースが耳に残っていて、一度見積もり取ったり、見てもらったりすると、後々電話攻撃受れたりとか、訪問攻撃を受けたりとかいう心配をされる方が多いんだと思います。だから、不動産の世界でもこのように市という団体に中に入らせていただくことは、物凄く安心感に繋がると思うんです。そういう意味では、市が関与してこういったことをしてもらえるとというのは、市民にとっては良いことだと思います。

林田委員 補足ですが、おっしゃる通りでこういう公的なお墨付きが付くと、やっぱり安心ですね。それと全く正反対の例として、空き家でもないのにいきなりこの家売れませんかっていうようなチラシが入っていたとか、空き家で1ヶ月に1回管理のために見に行ったら、ポストが不動産屋のチラシでいっぱいになっていたってというようなことだと目を付けられてるようで、やっぱり怖いですね。土地は不動産っていうだけあって動かせませんから、隠して大事にどっか金庫に入れておくことはできませんので、不動産のお持ちの方は出来れば安心で、安全な取引をしたいという、そういう意味ではこういう行政のお墨付きのある空き家バンク制度で、きちんと行政が見てくれるという安心感が健全な流通に繋がっていき、また物件の掘り起こしにも繋がるので、これは基本的に肝になるところかなと私は思います。

上田委員 一時期悪質な地上げ業者みたいなのがたくさんいたんですよ。そういう時代もあったけれども、最近も、若干、不動産関係の皆さんの信頼度が落ちているので、こういう公的なお墨付きがある方が安心だというニーズに変わってきたということなんですか？

福富委員 低額物件の場合は特にこれが大事なんですよね。業者はやっぱり儲けるために、かなり工作することが多い。低額物件は業者も手数料だけではかなりしんどい面があります。そういう場合はこういう空き家バンクみたいな制度が一番いいかなという感じはします。

尾鍋委員 あともう一点いいですか？周知はこれどういう風にされたんですかね？閲覧ですかね？

事務局（八尾）今回ですね、周知につきましては、まず2月頃に広報誌に掲載させていた

できました。それから、市の施設や各地区にある広報掲示板に案内ポスターを貼らせていただきました。また、市のホームページでも案内を掲載いたしました。次年度は、各地区での回覧などより効果的な周知方法を検討するものと考えております。

尾鍋委員 回覧は無料ですよね？

事務局（八尾）回覧は無料ですが、各町会や班ごとに配布数を分ける作業など、かなり地区にかなりのお手数をかけることになります。

尾鍋委員 でも、他の回覧物もたくさんあるのですから、どんどんそれは僕使ったらいいと思います。それともう一つ聞きたいんですけども、定員 50 名に対して予約があったのは何名ですか？

事務局（八尾）11 名の予約がありました。

尾鍋委員 11 名の予約で当日は 14 名に増えたんですね？

事務局（八尾）9 組で 14 名来られました。

尾鍋委員 参考までにお話しすると、同じ日の午前中に柏原市もこのセミナーをやっ
てまして、その時は、空き家のセミナーで、ここに書いてある、大阪府不動
産コンサル協会の人と、それから耐震セミナーとセットでやりました。やっ
ぱり 50 名の募集でしてね、実際参加されたのはやっぱり 14 人ぐらいだった
と思います。建築関係の相談に参加された人が 3 人で、不動産のこういう空
き家セミナーの相談された方が 1 名おられました。合計 4 組の相談者でした。
やっぱりこの空き家の相談をされてる方の時間が一番長くて、やっぱり 1 時
間ぐらいされていたと思います。そんなような状況でした。

上田委員 藤井寺市でセミナー開催のチラシを配っても、所有者が他市に住んでいる
場合もある。

事務局（八尾）そういう方もおられますね。藤井寺市に物件があって、名張の方から参加
された方もいました。

田中議長 特定空家の所有者の方にはチラシとかは送ってないんですか？

事務局（八尾） 基本的には今回のセミナーが利活用なので、特定空家のように除却が必要な物件の所有者に送るということは、今回しておりません。

田中議長 ありがとうございます。他にご意見ありますか。

林田委員 ちょっと話がずれるんですけども、先ほどの藤井寺市の大阪府の魅力の発信のところですね、良好な住宅地とか、良好な街並み景観というのがございますよね。住宅支援の方もまちなか移住促進事業等、色んなことがありますよってことを謳っておられるので、特定空家は、もう除却以外筋道が立たないという案件ですが、状態の良い空家は利活用すべきですので、藤井寺市さんの中で、藤井寺といえば、江戸時代とか明治ぐらいから続くような、町屋長屋、それから景観上重要な建造物ってかなり沢山残っていると思うんですよ。逆にその利活用すべき、物件のリストアップっていうのはどれぐらい進んでいるんですか？

事務局（八尾） 現在、この空家対策としましては、そういったリストアップはしておりません。

林田委員 景観法の景観計画も策定されていますよね？

事務局（八尾） はい。

林田委員 例えば、景観の方から、正面のファサードだけでもですね、古民家的な物件も残っていますし、あれはもちろん空家では無いですが。まだ、認知されていないような空き家に将来なるであろう、10年後 20年後考えていくとそういうものが空き家になってきますから。古ければ古いほど、言ってみたら文化財的価値があって、これは潰してほしくない、利活用すべきだっていうのは地域の資源があると思うんですよ。それはできればこういう空き家バンク制度や、空き家利活用と絡めて、景観まちづくりで、少し横断的に考えていく必要が僕はあるんじゃないかなと思います。

尾鍋委員 今のお話一つが、登録文化財っていうお話がありますよね。藤井寺市でも文化財部局等で、ある程度見当ついたりしながら、いくつか把握は多分されていると思うんですよ。世界文化遺産登録とも絡めていったらいいですよ。

林田委員 連動してやると、非常に頑張っている感というか、盛り上がってくると思うんですよね。利活用っていうのもそういう雰囲気作りが大切なと思います。

尾鍋委員 これも脱線ですけど、堺市は既に登録文化財に絶対なるんだという前提で、10月に古墳巡りのツアーを企画していました。

林田委員 そういうソフトの戦略も非常に有効かと思います。エレベーターにも貼ってましたけども、古墳ですね、仁徳天皇陵、それから色々歴史ファンも、これから団塊の世代も後期高齢者になってきますので、非常に増えてくるので、そういう地に足をついた、ファンというか、それを増やしていく上でそういう方たちが休憩できるような、カフェだとか、お土産屋さんだとか、そういうものもですね、積極的に古い民家を利活用して整えていくといいんじゃないかなと思います。

田中議長 貴重なご意見ありがとうございました。また、この件については、検討していただきたいですね。

事務局（木村）そうですね。今、大阪府もリノベーションまちづくりといった手法を啓発されていますが、まずは危険な空き家の対策が優先事項であるというところで、今進めているところです。しかし、今後もそういったことも、必要であると考えております。

田中議長 その他特にご意見が無いようでしたら、本日の協議会はこれで終わらせていただきます。事務局に進行をお返しします。

事務局（木村）今月を持ちまして本協議会委員の任期は終了いたします。皆様におかれましては2年間、ありがとうございました。来年度以降につきましても、今後の措置を踏まえまして協議会に参加していただく方々を改めて検討致しまして、また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。

以上