

令和4年度 第1回

交野市空家等対策協議会

会議録

令和4年8月30日開催

## 令和4年度第1回交野市空家等対策協議会 議事録要旨

日 時 令和4年8月30日（火）14：00～15：45

場 所 交野市役所別館3階中会議室

出席者 熊谷委員、岡委員、田中委員、中島委員、山本委員、平井委員  
山田委員、川村委員、八木委員

計9名

竹内（都市計画部長）、林（都市計画部次長）、福田（都市計画課課長）  
原田（開発調整課課長）、古澤（都市計画課課長代理）、  
山下（都市計画課主任）、松本（開発調整課）、日比野（都市計画課）

### 1. 開会

事務局： 定刻となりましたので、ただ今から令和4年度第1回交野市空家等対策協議会を開催させていただきます。

皆様方におかれましては、公私何かとご多忙の中、当協議会にご参集賜りありがとうございます。

私は、本日司会を務めさせていただきます、事務局の林でございます。よろしく願いいたします。

はじめに、協議会に入る前でございますが、当協議会委員の任期が満了となったことに伴いまして、新たに委員をお願いしております方がおられますので、順不同ではございますが、委員の紹介をさせていただきます。

なお、委嘱状につきましては、事務の都合上、大変失礼とは思いますが、お手元に交付させていただいておりますので、何卒ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

### 2. 委員委嘱及び委員紹介

### 3. 会長及び副会長の選出

事務局： それでは、お手元に配布しております会議次第により進行してまいります。次第の3、「会長及び副会長の選出」に移りたいと思います。

先ほど申し上げましたとおり、委員の任期満了に伴いまして、会長及び副会長の選出をお願いするものでございます。

なお、会長選出まで私が仮議長を務めさせていただきますので、あらかじめご了承ください。

会長、副会長につきましては、交野市空家等対策協議会条例第5条第1項

の規定により、委員の互選により選出していただくこととなっています。  
推薦等はございませんでしょうか。

委員： 会長には、見識豊かで、交野市政に深くかかわっておられる摂南大学教授の熊谷委員を、副会長には同じく関西大学教授の岡委員を推薦しますが、委員の皆さんいかがでしょうか。よろしく申し上げます。

事務局： ただ今、委員より、会長に熊谷委員、副会長に岡委員を推薦したい旨の発言がありましたが、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

事務局： 異議がないようですので、熊谷委員に会長を、岡委員に副会長をお願いしたいと思います。

熊谷会長、岡副会長はお席の移動をお願いいたします。

それでは、これ以降の議事につきましては熊谷会長をお願いしたいと思います。会長、よろしくをお願いいたします。

会長： あらためまして、熊谷でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

私自身は、平成31年4月に策定されました交野市空家等対策計画の策定の際にお手伝いをさせていただいたご縁がございまして、また今回こういう形で会長を引き受けることになりました。皆さんとともに協議をしていきたいと考えています。よろしく申し上げます。

本日は傍聴人はおられないということでよろしいですか。

事務局： はい。

会長： それでは、お手元の次第に沿って議事を進めていきたいと思えます。

まず、本日の配布資料の確認を事務局より申し上げます。

事務局： それでは、資料の確認をお願いいたします。

①会議次第、②資料1「交野市空家等対策計画策定後の取り組みについて」、③資料2「令和4年度空家等実態調査の手法について」、④資料3「空き家調査票」、⑤協議会委員の名簿、⑥交野市空家等対策協議会条例、⑦ちらし、⑧時をかける私部、⑨広報、⑩新聞掲載広告、⑪スケジュール表、⑫景観まちづくり計画、以上12点になります。

それでは会長よろしくをお願いいたします。

会 長： それでは、次第の4「交野市空家等対策計画（平成31年4月）策定後の状況について」事務局より説明をお願いします。

#### 4. 「交野市空家等対策計画（平成31年4月）」策定後の状況について

事務局： それでは、「交野市空家等対策計画」策定後の状況について説明させていただきます。

事前にお配りさせていただいております、資料1の“「交野市空家等対策計画（平成31年4月）」策定後の状況について”をご覧ください。

最初に、少し、空き家等対策の推進に関する特別措置法について説明いたします。

本計画の3ページより記載しております。この法律は、適切な管理が行われていない空き家をもたらす社会問題に対応するため、地域住民の生活環境の保全や、空き家の活用促進を柱に、平成26年11月に公布、平成27年5月に全面施行がなされたものです。この施行を受け、当市は、平成30年に交野市空家等対策協議会を設置し、空き家対策について議論を重ね、平成31年4月に、交野市空家等対策計画を策定いたしました。また、この措置法は、令和3年6月に改正され、特定空き家となる対象の考え方や長屋の取り扱いなどに改変がありました。

5か年計画である本計画は、令和5年度に5年目を迎えるため、本年は空き家調査、来年は計画改定作業を予定しています。

スライドに示しております、「空き家対策基本方針」「空き家対策の取り組み」のそれぞれの項目は本計画の5ページから示しているものです。

本議事では、これら計画でうたった方針に対して取り組んだ事例を紹介いたしますとともに、報告後、各委員の皆さまには、意見・感想など、専門的知見や地域・現場の事情などに関する議論をしていただきたく考えております。

事務局といたしましては、これら議論の内容を参考に今後の空き家対策に活かしていきたいと考えております。

では、ここから計画策定後の取り組みについて報告いたします。2ページをご覧ください。

(1) 空き家の発生抑制と流通促進を方針とした、①市民への意識啓発の取り組みといたしまして、広報紙にて空き家になる前の取り組みの重要性や空き家計画に基づく対策事例などについて掲載いたしました。

お手元にあります、A3サイズ横、「あなたの家は大丈夫？ 空き家になる前に対策を」が令和4年9月号の広報紙にて掲載したものになります。

また、全日本不動産協会から講師を招き、将来、自分の家が空家になったときのリスクや、就活における空き家にしないための予防と管理について、セミナーと個別相談会を開催いたしました。

参加実績としましては、25名の方に参加いただき、事前に募っていた個

別相談会には3組の方が参加されました。

3ページをご覧ください。次に、②空き家所有者等への助言、意識啓発の取り組みとしまして、交野市内の空き家等の利活用に関する支援協定を令和3年4月、(公社)全日本不動産協会大阪府本部、(一社)全国不動産協会大阪府本部と締結しました。締結後の実績といたしましては、市内の空き家を高齢者の憩いの場等として利活用したい相談者に協会を紹介したり、長屋の所有においてお困りの所有者に助言等、協会の方に支援いただきました。

4ページをご覧ください。また、②空き家所有者への助言、意識啓発の取り組みといたしましては、空き家や空き地にしないために、今からできる対策や、空き家等に関する相談先等を掲載したチラシを固定資産税・都市計画税の納税通知書に同封いたしました。

この取り組み後、このチラシを見て来庁される相談者に対し、予防や管理に関する助言や空き家セミナーを紹介しました。

5ページをご覧ください。住宅ストックの良質化をテーマに補助金制度を設けています。平成21年度より、地震に強いまちづくりを推進するため、耐震診断、耐震改修工事の費用の一部を補助しています。対象は主に旧耐震であります。昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅の所有者に対してです。

申請数の実績としましては、平成30年度では、耐震診断補助30件、耐震改修補助10件でしたが、令和3年度の実績としては、耐震診断補助8件、耐震改修補助2件と、ひとケタでした。

また、若い世代の移住・定住を促進するため、市内在住の子育て世帯と市内在住の親世帯が同居・近居する場合の住宅取得・住宅改修工事の費用の一部を補助する取り組みを平成28年度から昨年の令和3年まで実施していました。中学生以下の子どもと同居する、や、親が市内に5年以上居住していること、などを対象要件に実施してきました。

申請数の実績としましては、初年度は15件だったものの、2年目以降は30件前後を対象に毎年交付してきました。

6ページをご覧ください。また、新たな世代の移住・定住人口の増加と、中古住宅の流通促進、空き家発生の未然防止を目的に、中古住宅流通促進・リフォーム等補助金制度を創設しました。また、対象となる建築物が築15年以上、対象建築物購入後のリフォーム代も対象、といった制度となります。こちらも令和3年度まで実施していました。

申請数の実績としましては、初年度から毎年15件前後の実績となりました。

7ページをご覧ください。先ほど説明いたしました、同居・近居促進事業補助制度と中古住宅流通促進・リフォーム等補助制度は、対象要件すべてを満たすことで交付となりますが、令和4年度より従来の2つの補助金制度を

統合し、「住宅取得流通促進支援事業補助金制度」として、対象者の拡充を図るとともに、対象要件をこれまでの一律方式から積み上げ方式へと変更いたしました。

お手元に配布の“最大 70 万円”と記載していますのが本補助金制度のチラシです。

具体的な内容を説明いたしますと、住宅の購入だけでなく譲渡や相続により「取得」したことをベースといたしまして、市外から転入された世帯、お子さんがいる世帯、親世帯が交野市にすでに居住する世帯などには 5 万円を加算していく制度となっています。今回この見直しに加えまして、市内移動も対象とするほか、国の結婚新生活支援事業とも連携しておりますので、結婚新生活者に該当する場合は、算出された補助金が 2 倍となりまして、最大 70 万円の補助金が交付されることとなります。このように補助金につきましては、結婚新生活世帯をはじめとする若い世代や高齢者など、あらゆる世代の方に対し、住宅取得を促進することを目的としながらも市内外からの移住・定住人口の増加、まちの活性化に寄与するものと考えています。

8 ページをご覧ください。令和 3 年 1 月、池田泉州銀行と住宅施策での連携・協力を図るため、移住・定住・永住施策に関する連携協定を締結いたしました。

協定締結により、最初の取り組みとして、池田泉州銀行は交野市の補助金制度の周知や有利な金利の住宅ローンを提供されています。

また、先ほど説明いたしました、当市の「住宅取得流通促進支援事業補助制度」の対象者が、住宅金融支援機構が提供する住宅ローン「フラット 35」地域連携型について、借入金利から、さらに年 0.25%引き下げた利率で利用できる取り組みも進めています。

お手元に、今月の 13 日の読売新聞の朝刊で、住宅金融支援機構が掲載した、フラット 35 地域連携型の記事をお配りしています。記載の中段に掲載していますのが交野市の紹介箇所になります。

9 ページをご覧ください。(2)「まちづくり」の視点を持った空き家の活用を基本方針としたしまして、①伝統的民家を活用した空き家対策の取り組みについて報告いたします。

最初の取り組みとしまして、伝統的民家のある地域の実情を得ることを目的に、本協議会の委員であります、関西大学環境都市工学部建築学科住環境デザイン室、教授の協力のもと、古い民家が建ち並ぶ私部地区を対象にワークショップを実施いたしました。

ワークショップでは、歴史的環境と今の生活とのギャップ、空き家問題などの問題意識から、課題解決と将来可能性の獲得に向けたヒントを得ることを目的として、2 日間にわたり開催いたしました。

これまでの 60 年、今後の 60 年を考えることにより、今すべきことや、こ

れからの課題などを整理し、伝統的民家を活用する方策について検討しました。お手元にあります冊子「時をかける私部」は、このワークショップの記録になります。

また、交野市内での古民家を活用した事例では、私市地区で小規模保育園の開設や、産前産後・育児中の女性のつながりや、サロン・セミナーが実施できる箇所としての利用など、古民家の活用は徐々に市内でも広がっています。

10 ページをご覧ください。次に、②ゆとりのある敷地を維持した空き家対策の取り組みについて報告いたします。

交野市の昭和 40 年代に開発された計画的住宅地の一つでもあります、私市山手地区を対象に、空き家の予防と管理についてミニセミナーを実施いたしました。

私市山手地区の一部の地区では、建築するのに最低 165 平米の敷地が必要といった地区計画・建築条例があります。本セミナーで、現在居住されている高齢者が住み替え・借り上げといった選択肢を考えるきっかけに、また、建築制限の見直しなどといった、ゆとりのある敷地がある地区の方策を検討するための素材として、地域の声・実情を得ることができました。

11 ページをご覧ください。(3) 管理不全な空き家の解消を基本方針として、①地域と連携した空き家の維持管理の取り組みについて報告いたします。

市民が安全かつ安心して暮らすことができる生活環境の確保等を目的に、連携・空き家対策の推進に関する協定を令和 2 年 3 月に(公社)交野市シルバー人材センターと締結いたしました。

協定締結後、市が空き家所有者にシルバー人材センターを紹介し、道路や敷地境界に越境している枝葉の剪定や除草等を実施した実績がございます。

12 ページをご覧ください。②老朽化した空き家の除却を前提として、平成 29 年度より、地震に強いまちづくりを推進するため、耐震性能が不足する住宅の解体費用の一部を補助しています。こちらも、当市の耐震診断、耐震改修工事の一部を補助する制度と同様に旧耐震基準であります。昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅や耐震性能の基準に満たさないものに対して交付するものです。

申請数の実績としましては、平成 30 年度は 5 件だったものの、令和 3 年度の実績においては約倍の 11 件交付しました。

最後に 13 ページをご覧ください。③特定空き家に対する措置の取り組みといたしまして、現在、交野市では、そのまま放置すれば倒壊等、著しく保安上危険となるおそれのある空き家、いわゆる特定空き家は 0 件です。また、通報があった 134 件はすべて所有者の調査を終えており、所有者の所在地を把握または所有者の関係者を把握しています。

134 件のうち 132 件は、空き家措置法第 12 条「市町村は、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言、その他必要な援助を行うよう努力するものとする」に基づき、助言、通知文を送付しております。

残り 2 件は、地域の方が経過観察するなど、地域の努力を得ているものや、通報や市の経過観察の結果、本年度に助言に関する通知文を送付する予定となっている箇所です。

助言、通知文など、市の働きかけの結果、72 件が除却や改修、敷地の樹木の剪定、除草などで改善がなされました。

市が働きかけているものの、依然、132 件のうち改善が確認できていない 60 件は、所有者が適切に管理したい気持ちは市として聞いているが、費用面や所有者の年齢（高齢）などの理由により、改善が進んでいない、や、所有者に適切に管理するよう通知しているが、返事がなかったり、「検討します」といった、はっきりとした回答が得られなかったりしている案件です。

こちら改善が確認されていない案件は、通報以降、継続して損傷状態や周辺の影響などについて注意深く軽観察しています。

以上、「交野市空家等対策計画」策定後の状況についての報告を終了させていただきます。

会 長： ありがとうございます。計画以降、かなり多くの取り組みがされていたということでございます。

これからは、これまでの実績に関して、委員の皆さまからご意見、あるいはかかわった方に関しては情報提供をいただいて共有したいと思います。

先ほど説明いただいた資料の 1 ページ目に表がありまして、大きく（1）（2）（3）に分かれていますので、この順番に意見をお伺いしたいと思います。

最初は「（1）空き家の発生抑制と流通促進」でございます。これに関してはセミナーが開催されています。委員からセミナーに関して情報提供をいただけますでしょうか。

委 員： ほかの市は市ごとにセミナーを行う場合が多いですが、交野市からは区単位でとの依頼があり、一定の限られた地域と区ごとに開催させていただきました。区長さんが動いてくれている面もあるのですが、周知していただいて多くの方に来ていただきました。

一般的な募集の仕方は、例えば他市でしたら広報に載せる程度ですが、区ごとなので回覧板を回したり、地区の方が回ってくれたりしていたので、ここまでの人数を集められたのではないかと思います。1500 人くらいの区であれば、20 人、30 人は、普通は来ない。一般的には、八尾市や枚方市でも



やっていますが、参加者は20人から30人が上限になります。そういう意味では、交野市はしっかり動いていただいて、区長さんと連携をとられていることがすごくわかると思います。基本的な制限はされていないので、意識的に動くかどうかは先の話になるのかと思います。

会長： ありがとうございます。交野市は区単位でしっかりと自治運営がされていると思っています。

委員、私市山手地区でセミナーを開催したわけですが、お話をいただけますか。

委員： 私は自治会の環境衛生部のチーフをしております。

環境整備ということで草刈りをするのが主たる仕事ですが、ここ数年はコロナがはやり、住民も高齢化して、草刈りをするのは危ないということになり、3年間やっていません。業者に丸投げで、お金を払って草刈りをしてもらっています。

その際に空き家の問題が発生します。公園や緑地は共有財産、自治体の共有部分ですから業者を入れられますが、個人所有の土地はそれができないので、そこだけが残りと、草刈りができないということが起こります。空き家があつて草ぼうぼうもありますし、空き家はなくても全面的に草ぼうぼうもありますが、どちらも草ぼうぼうは変わらないので、何とかしなければならない。

使える空き家は活用できますが、使えないくらいボロボロになった空き家は、はっきり言って、朽ちるのを待っているようなところがあります。そういう空き家をどうするか、自治会の懸案事項でした。

それを解消する方法として、自治会の会員の知恵で、今年だけでなく数年前にも同じ係を引き受けたことがあります。その係の中で代々引き継がれていることで、不在地主に対して連絡をとる方法が確立されています。

代々担当者が引き継いでいるメモがあり、そこに土地の所有者名を書いています。そこに連絡すると、近所の方は自分でしますが、遠方の方はシルバー人材センターや業者に頼んで草刈りをしてくれるという仕組みができています。今年もそのようにして、皆さん協力してくれました。

地域として上手にやっていると感じています。ただ、連絡がつかない方もおられます。うまくいくケースとうまくいかないケースがあります。セミナーを開いていただいた私市山手でも憩いの場として利用されているケースもあります。

動いているところはいいですが、歴代の申し送り事項からも漏れてしまうような家が不都合な原因になってしまうこともあります。そういうところをどうすればよいか。担当者個人の努力や、担当者同士の引き継ぎだけ

ではカバーしきれないケースも出てきます。どうしていけばいいのか、悩みでもあり、困っています。

会 長： 貴重なご意見ありがとうございます。地域全体として連絡先を引き継いでいく。これは非常に重要なことです。

委員、それに関してアイデア等がありますか。

委 員： 所有者がはっきりしている場合はいいですが、相続、相続で連絡がとれない場合は、枚方市では市役所の職員が調べて分厚い資料にして、最終的に売買の際に行かれるというケースもあります。

一般的に不動産無料相談会があり、その中で、利活用したい、売却したいといった依頼に対して積極的に対応しています。協定書という形になってきます。

会 長： ありがとうございます。市の協力が必要だと思います。ちなみに、市としては、今のような案件にはどのように対応されているのですか。

事 務 局： 報告させていただきます。先ほど委員からもありましたように、特に管理不全の空き家に関しては、地域で対応されているところもありますが、市に連絡をいただきましたら、空き家措置法に基づき、個人情報を確認したうえで勧告や命令をすることになります。

多くの方が対応してくれていますが、委員からもありましたように、中には相続の関係があり、所有者の所在を市でも把握できないものもあります。それが課題としてあります。

会 長： ありがとうございます。個人情報ですので、連絡がついても連絡先を自治会に伝えることはできない。所有者の許可が得られれば自治会に連絡先を伝えられます。

市役所の負担が多くなっているという問題があるので、地域の力を使う方がよいと思います。できればそういうネットワーク、許可を得られれば、自治会と協力して区長に伝えるのがよいのかもしれないかもしれません。どうもありがとうございました。

委 員： 先ほどの発言の続きになりますが、私市山手地域は1丁目から何丁目かまであり、私が住んでいる私市山手の自治会は1丁目から3丁目か4丁目までで、あとは青葉台という別名称の地域になっています。住所表示は私市山手ですが、できた時期が5年くらいずれていて、私市山手は60年ほど前で、5年後に青葉台ができました。

自治会は別々にあります。青葉台には青葉台自治会があります。青葉台自治会は150戸くらいしかなくて、私市山手自治会は450戸ほどあります。少ないからできるのだと思いますが、青葉台には不在の地主を自治会の準会員にするというルールがあります。それは私市山手にはなく、普通に年会費を払っていますが、青葉台の準会員は年会費の2分の1を支払うという制度になっています。

お金を集める都合上、居場所がわからないと困るということで確実に住所が把握できる。会費を取られた方も、何となく準会員みたいな気がして責任を持って管理してくれる。そういう制度で運用しています。

一般会員の2分の1しかもらっていませんが、担保を持っているので、例えば強引に草を刈っても、会費をもらっているので理屈が立つ。

青葉台のルールは良い方法だと思います。それも一つの解決方法かと思います。

会長： 貴重なご意見ありがとうございました。準会員制度はよくて、お金を支払うことで自分事になります。空き家の所有者は自分事ではないというか、相続の関係もあって権利が分散してしまっている。そういうこともあるかと思います。ありがとうございます。

委員、今のお話の中で、ご報告いただけることはございませんか。

委員： 私部区には19の町があります。それぞれ歴史も違う中で、旧家ばかりの地域もあり、新興住宅ばかりの地域もあります。市役所の裏側の旧の地域に住んでいますが、そこでも空き家がかなり出てきている状況です。

空き家の持ち主への連絡については、それぞれの町の中に組があり、組長さんが代々息子さんや娘さんの連絡先を引き継いでいるので、完全に持ち主が不明な空き家は、私の住んでいる周辺にはありませんが、新興住宅地は把握するのが難しいという状況になっています。

年に2回、区費を徴収していますので、区費を払ってくれている方は把握できますが、区から抜けると区費が払われないので、その後その方が住んでいた家が空き家になった場合については、把握するのは難しい状況になります。老朽化が進んで特定空き家になりそうな場合は、市のお力を借りて対応していくこととなります。

会長： ありがとうございます。地域のネットワークは貴重な財産で、それをいかに維持していくか。新興住宅については難しいので、その辺りをどうしていくか。

ほかにご質問やご意見等はありませんか。よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、「(2) まちづくりの視点を持った空き家の活用」

についてであります。伝統的民家は非常に重要なポイントになってきます。これにつきましては、先生がワークショップを開催してくれましたので、立派な冊子になっていますが、内容につきまして情報提供をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

副会長： 皆さまのお手元にある「時をかける私部」、重い冊子になってしまったのですが、学生たちが作ってくれました。

20 ページをご覧ください。そこにワークショップの目的を書いています。フューチャーデザインという手法でワークショップを開催しました。

現在お住まいの方に、「60年後はどんな場所になってほしいですか」と聞くと、夢を語ってくれます。「60年後、このまちはどうなっていると思いますか」という話をして、想像力を働かせてもらってから、次の日に「60年前はどんなまちでしたか」という話をして、それが今はこうなっています。その間に村の方々、例えば私部の方々、父親が土地を手放した、いろんなことがあって農業をやめた。そういうことがあって今がある。それをもう一度おさらいします。

例えば8、9ページ、きれいな絵ではないですが、市街化がどう進んできたかを示しています。赤い部分はもともとの集落があった場所、明治40年ですが、江戸時代からこういう場所でした。周辺は田んぼでしたが、田んぼだったところにどんどん住宅地ができていった様子がこれでわかると思います。白い部分は今でも田んぼや駐車場として残っています。

10、11 ページ、駐車場がどこにあったのかを調べてみました。赤い部分の集落は今でも駐車場は作りにくい状況で、1980年、1999年、赤い部分にはほとんど駐車場はなかったのですが、外から開発が進み、集落の中まで車が入れるようになって駐車場が増えてきました。中までは入っていませんが、端の方から駐車場ができてきた様子がわかります。

こういう勉強をしたうえで、未来人になって、60年後のあなたはどんなまちを見ているか。そのまちにするためには、これから何をしなければならぬか。振り返り方をしました。それを簡単な図にしています。

68、69 ページ、こんな単純なものではないですが、左のページは、今の人に「60年後はどんなまちになってほしいか」という話をすると、安心・安全で、道は広くなってほしい。子どもがたくさんいてほしい。人付き合いが多すぎて嫌だという話まで出てきます。

ところが、60年後の自分になって、「自分は今どんなまちを見ているか」という話をすると、細い道があってよかった。静かなまちのままでほしい。現代人が60年後を考えたときに、良いと思っていなかったものが残っていてよかったと、参加している方の意見が変わる。そういう経験をしてもらいました。

それをする事によって、今は何をしなければならないか。これからは細い道を潰して広い道にしていくのか。それはやめてくれという話になります。そういう経験をしてもらいながら、今のまちの住環境活用をしっかりと見つけていく。

古民家については、提案があったとの説明でしたが、提案までは至ってなくて、所有者や周りに住んでいる方が、今のまちを残したい、細い道を残したいと思わなければ、そこから先には進めないで、まずはそこまでやったのがこれです。これを何回か重ねていただいて、今の住環境をどのように見るか。それを皆さんに体験していただいた。そこまでです。

会長： ありがとうございます。フューチャーデザインはワークショップでよく使われる手法です。これは非常に面白くて、将来を見据えて最適なものを見つけていく。良いアイデアのワークショップだったと思います。

道の話が出ましたが、委員、これについてお話しできることはありますか。ワークショップで出た意見と現実に生活されている方では視点が違うと思います。

委員： 細い道、見通せない道、それを残すのも大事な事だと思いますが、防犯・防災上、それでよいのか、気になったところです。

私の家の前も車一台がやっと通れるくらいの道で、大きな車は入ってこられない。一本、外れると自転車しか通れない道もあります。そこで災害が起こると家の壁が崩れて道が通れなくなる。これは目に見えて、予測できるわけです。

古いものを残しながら新しいまちづくりも進めていかなければいけないのかと思っているところです。現に大きな旧家が売却されました。そういう例が出てきています。

住んでいる者としては新しい家ができて雰囲気が変わった。住環境が、今まで住んでいた雰囲気ではなくなってしまったと思いながらも、この方がよいのかという思いも持ちながら、前を通ったりしているところです。どういうまちづくりがよいのか、方向性を考えていかなければと思います。

会長： まさにおっしゃるとおりで、フューチャーデザインの場合は将来の理想とする姿。委員からご指摘があったように、現状があって、そのギャップをどう埋めていくかがキーになってきます。ワークショップを継続していくことで、アイデアや価値観が出てくると思いますので、スタートのワークショップなのかと思います。

旧家は維持していかなければならない。希少価値の部分があると思います。委員、その辺りの観点からご意見をいただけますか。

委員： 賃貸借の話がありました。昭和 56 年 5 月 31 日までの建物は旧耐震で、その建物も対象になってきますが、建物を利活用していく、有効利用していくうえで、耐震性がないことをどのように解消していくのか。

今の基準に合わせて耐震改修をするという答えは簡単に出せると思いますが、費用の問題もあります。特に伝統建築物になりますと、単純な耐震改修はできない建物の方が多いです。特に文化財レベルになると触ることができないものも出てきます。

それらをどう改修していくのか。簡単ではないと思います。実際にはできない建物が多々あります。技術的な部分は、建築をやっているわれわれの範ちゅうかもしれません。外からだけではなく、建物内部に入ったときの見栄えも残していきたい。そういうものが多々ありますので、すでにわれわれもかかわってはいますが、悩んで、どうしていけばよいか、常に考えているところです。

できるだけ今の形を残したまま改修する方法。行政の方々とも話をしないといけません。どこまで改修すれば認めてもらえるのか。そういう話が出てくるのが現状です。答えを出せていないところになります。

会長： 今回の耐震基準に合わせて改修するという方法もあれば、建物の良さを残して改修するという方法もある。ちなみに、ルール上、耐震基準を満たさなくても、これで十分であろうというような手立てはあるのですか。行政側は代替となる対策であればよいのではないかと。

委員： それもありますが、一つの方法としては、例えばお寺の本堂の空間をイメージしてもらおうとわかるように、表面的に何かをするのは難しいので、天井や床下に強度のある水平な面を設けてネジで固定し、見えない箇所に金具をつける。それが制震ダンパーになってきます。そういうもので解消していく。これは私自身、お寺でも数件やっていて、実際に効果も出ています。

ただ、認めてもらえないと行政サイドでいう耐震改修の補助金は入ってこない。所有者が実費でやるしかない。そのギャップをどう埋めるのか。そこが問題だと思います。

会長： 今は補助の対象にはなっていないということですね。

委員： なっていないというか、それを認めてもらえるかどうか。あとは検証の部分で、先生方に高度的な検証をしていただいたうえでオーケーとなれば、当然、認められることになってくると思います。

会 長： やろうと思えば可能である。

委 員： あります。ゼロか100ということではありません。

会 長： 可能性のある話です。景観や建物の良さを残しながら改修していく。方策はないわけではないということです。

空き家になっていく、建替えていくという話があります。もちろん建物そのものの老朽化もありますが、そこに住んでいる方々も年齢を重ねていくという面もあろうかと思えます。

福祉の視点から委員、活用事例に関してご意見がありましたらお願いします。

委 員： 交野市社会福祉協議会です。地域の皆さんや関係機関・団体のご協力を得て、地域福祉の推進に向けた取り組みを行っている協議会になります。

会議に出た際や、地域の方々のお話をお伺いする中で、積極的に地域福祉の取り組みされている方が多いですが、そういった方々の拠点の問題があります。それを解決する策として空き家の活用ということはよく聞きます。

その中で、維持費がネックになってしまうという議論も多く、そこが壁になって先になかなか進まない。

難しい問題ですが、他市の先進事例で申しますと、例えば豊中市は、「豊中めぐり」という名称で、豊中市社会福祉協議会と地域の皆さん、関係団体の皆さん、行政の皆さんとが連携して取り組んでいます。

概要としては、都市型農園の拠点として共有空間を創造することで、特に男性の社会参加を促進して、地域福祉の担い手づくりを目指すことを目的に取り組んでいます。いろんなところでPRされるくらい、注目度の高い取り組みをされています。

市内8箇所農園を運営しています。この取り組みに関して、注目すべきところはたくさんありますが、中でも地域福祉のために使ってほしいと提供される土地の固定資産税を、行政の方と共有する中で、減免するルールを作り、今現在6億円くらいの土地を無償で借りて農園を運営しています。

そういう取り組み実績がありますので、維持費の問題など、議論を進めていく中で、そういうルールや制度化があれば可能性が広がってくると思うところがあります。

兵庫県では、古民家の再生事業でイベント的に片付けやリフォームをしていく。その拠点として利用するという取り組みもあつたりします。

これは他市の先進的な事例になりますが、交野市の中で、会議や、いろんな方の声を聞く中で、交野市に必要なことや期待することを聞くことがあります。社会福祉協議会は、交野市の福祉部と福祉活動計画という5カ年計画

を策定しています。交野市の地域福祉計画と両輪で策定し、この計画に基づいて事業を推進しています。その中で共通のビジョンがありまして、地域の課題を横断的に共有して、必要であれば解決や資源開発に向けた協議をその場で行う。

福祉部に事務局をしていただくところまでは進んでいます。必要に応じて市の施策にも挙げていただける。そういう絵を描いている取り組みになります。

地域ケース会議で、市民レベルで横断的に共有して様々な解決策を模索していく。その会議に参画させてもらっていますが、そこでも空き家に関連するご意見をいただきます。サッカーの子どもたちが集まれる拠点にできないか。空き家を活用してシェアハウスに取り組みないか。高齢者が働く食堂が設営できないか。実際に委員から出た声として聞いているところです。

会議以外で聞くご意見としては、空き家を活用してデイサービスや障害者の就労の場、カフェ的なものができるか。例えばデイサービスの法人のミーティングの場など、多目的な活用ができないか。

ひきこもりの方の支援をしていますが、社会参加の一步として、空き家を活用して自立支援に向けた取り組みができないか。学生の居住の場として、例えば家賃を安価に設定し、地域の活動への参加は必須という要件を設けて、空き家を活用していただく。厚生支援の一環として、家賃を数か月無料にして福祉施設や企業で就労していただく。地域の活動への参加を必須要件にすることで、地域との関係もできて、自立支援にもつながる。

長い目で見れば、そういった方々が福祉の貴重な人材になりうる。そういった取り組みにもつながる。

空き家を活用した取り組みについても意見をいただいています。難しい問題もありますが、それをどうクリアしていくか。皆さんのお力を借りながら考えていきたいと思っています。

会 長： ありがとうございます。空き家がまちの拠点になっていくというのはよく聞くテーマですが、まちづくりの中で空き家を人が交流する拠点にしたい。そういう話をいただいています。

副 会 長： 地価の安い田舎に行くと拠点だらけで、売れないし、買う人もいないので、補助金をもらって交流拠点にということで、50mごとに拠点があるところもあります。

一般的には、空き家の交流拠点としての活用はなかなか動かなくて、使いたい人はいくらでもいますが、使ってくださいという場所など、ピッタリ合うことはなかなかありません。

生駒市に、建築をしている人から見ると有名建築家の作品だという、ちょ



っと変わった建物がありました。全く動かなかった。誰も使いたいとは思わない。買う人もいない。その建物を面白いからと学童の場所として活用した事例があります。

建物が面白いので、子どもたちが楽しんで、中を縦横無尽に走り回る。運営されている方から、子どもたちがすぐに見えなくなってしまうのでとても困りますが、子どもたちはすごく楽しんでいるという話がありました。

単純に空いているから使わせてほしいではなくて、この建物は、この方向では使いにくいですが、これだったら使える。そういうものが出てこない、大阪府下の市町村の普通の空き家では使いたいという人はいない。使ってくれる人がいるのならお金が欲しいとなるのが普通ですから、空き家とはつながりにくいと思います。

先ほど事例にあった授産施設みたいなものには古民家は使いにくい。ある意味、普通には使えない。ああいう建物だからこそ良い形で、上手な使い方をされている。そういうところがないと単純には難しい。

会 長： マッチングが重要になってくる。空き家バンクも定着はしましたがあまり動いていない。

委 員： 空き家バンクの話が出ましたが、協会本部では空き家バンクに手を貸そうと、手を挙げています。各市町村の考えがバラバラでまとまっていないので、まだ決まっていませんが、全日本不動産協会で、空き家を減らしていける方向で進めてほしいと提案しているところです。今後どうなるか。もう少し時間がかかると思います。

副 会 長： 市町村によって持っている空き家が違います。長屋を持っているところもあれば、古民家を持っているところもあり、郊外の住宅地もある。全部、同じ話ではいかない。流通できるものであれば手数料を取って流通させればよい話ですが、そのバランスが難しくて動かないのが一般的です。統一的にはなかなか難しい。個別対応しかないのかもしれない。

会 長： 確かに地域によって特性があります。活用につながりやすい要素があるかもしれません。ありがとうございました。  
ほかにご意見等はございませんか。

副 会 長： 先ほど（２）のところ、まちづくりの視点を持った空き家の活用、10ページ、私市山手地区による空き家のセミナーのお話の中で、地区計画・建築協定があつて難しいというお話でしたが、これが変更になっているところまで話がいつているのでしょうか。

会 長： 事務局からお答えいただけますか。

事 務 局： セミナーの中ではその話はなく、私市山手では相続への質問が集中して  
いました。地域の地区計画の話までは至っておりません。

副 会 長： 高い値段で売れる千里ニュータウンの中でも流通しにくい地域がありま  
す。その地域は住宅地なので商店はダメとなっていました。地区計画を  
変更して2分の1までの商店はオーケーとしました。

相続した子どもたちが喫茶店をしたい、カフェをしたいとなったときに、  
できると言いたい。ピアノ教室もできる、事務所にもできる。娘や息子たち  
に住んでもらう工夫として、それを受け入れようと決断された。すぐに店が  
いっぱいできるという状況にはなっていませんが、次の相続の際には子ども  
たちを少しでも引き止めたいと考えて変更した事例があります。

会 長： 地区計画の変更はかなりパワーがいる話ですが、もし住民の方々の総意  
が得られればできそうですが。

副 会 長： 開発があったので、そのついでにされた。

会 長： 交野市でも積極的に開発をされています。そういった可能性はあるかも  
しれません。ありがとうございました。

事 務 局： 地区計画変更については、現状では面積を小さくするのは難しいですが、  
交野市の妙見東という山手のエリアで地区計画の絵を描いており、そこ  
では店舗等もあります。

下まで行くのは大変という中で、今後、高齢化も進んでくることから、  
地域とも話をしながら、店舗等ができるような形で考えるのも一つではな  
いかと、打診をしたことがあります。

区長も含め、昔は必要ないと思っていましたが、必要だという意識に変  
わってきているところもあるので、今後、地域と話し合いながら地区計画  
の変更。高さなど、厳しくしているところもありますが、区分変更があり  
ますので、そういったところは地域と話をしながら考えていきたい。

会 長： ありがとうございました。ほかにございませんか。

それでは、「(3) 管理不全の空き家の解消」でございます。除却がメイ  
ンに挙がっていました。交野市は空き家が少ないということで、非常に素  
晴らしい状態にあります。適正管理を促すことが必要となります。

まちを守るという観点から委員、空き家に関しては火災リスクもあるかと思しますので、お話をいただけますか。

委員： 空き家の火災予防は無人なので難しいところがあります。その中で、平成元年まで過去にさかのぼって調べてまいりましたが、安全な空き家の状態での火災はゼロです。たまに帰ってくる方がおられる家は火災事例がありました。敷地に物を積み上げられていると放火をされると怖い。そういう事例は経験上あります。

消防隊員が所有者のいるときを見計らって行くわけですが、「消防が何をしに来たのか。ほっといてくれ。」と言われ、泣く泣く帰ってくることが多いです。放火されると怖いですと注意はするのですが、難しいところがあると認識しています。

近隣市町村の消防本部についても確認のために調べてまいりましたが、大東、四条畷、守口、門真、東大阪、八尾の各消防本部については、「空き家に対する指導は行っていない」という回答と、「口頭での指導は行っているが限界を感じる」という回答をいただきました。

参加させていただくのは初めてですが、活用方法を見いだしていただいて、有人である状態を継続していく。それが火災予防につながっていくのではないかと思います。

会長： ありがとうございます。有人の状態を継続していく必要があるということでした。

犯罪や事件に関するリスクもございますので、委員からお話をいただければと思います。

委員： われわれは市民の身体や財産を守らなければならない、空き家は一つの財産で、空き家の中に置かれている家財道具も財産です。これが盗難に遭うと被害が生じるわけです。

例えば不法占拠されて知らない人がウロウロしている。ましてや、その空き家が犯罪の温床になっている。これは絶対にあってはならない。これがわれわれの考え方です。

不法占拠や犯罪を防ぐために、地域のコミュニティなどのソフト面、変な人が歩いているという情報がすぐに担当者に入ってくる。担当者同士のつながりがある。そういう状況が大事になってきます。

あとはハード面ですが、厳しいと思います。電気が通っていない空き家もあると思います。防犯カメラだったりセンサーだったりがないため、一般的にプライバシーの犯罪が起りやすいと言われていています。

何よりも犯罪を発生させない。そういった仕組みを考えながら推進していきたいと思っていますので、ご協力よろしく申し上げます。

会 長： ありがとうございます。ほかにご意見等はございませんか。

事 務 局： 本日、弁護士会から選出された委員が欠席でございます。本日の流れをご説明させていただき、リスクの話がありましたが、近年よくある訴訟の事例をいくつかご紹介させていただきたいということで、原稿をお預かりしておりますので、ご披露させていただきたいと思います。弁護士の先生からでございます。

近年、全国的に空き家が増加しており、当然、それに伴い空き家にかかわるトラブルも増加しています。

今回、事例として挙げさせていただいたのは4点あります。1点目は、隣家が空き家で、相当朽廃しているが、持ち主が全く対応しようとしないう事例です。これは全国的にも多い事例でございます。対応を求めるとすれば、相手方は空き家の所有者になりますが、所有者が不明の場合や、法定相続人の全員が相続放棄をして所有者がいない場合のほか、所有者が判明しても、こちらの求めに応じてくれない場合もあります。

このような状況に対し、行政からの働きかけとしましては、有名ところで、行政代執行の事例があるかと思えます。行政代執行の有名な事例としましては、滋賀県野洲市にあった美和コーポの行政代執行による取り壊しがあります。管理不全のため、銅製の屋外階段や廊下が崩落する状況にあり、危険を放置できないとして、滋賀県が行政代執行により取り壊した事例であります。

もう1件、天災により損傷を受けたビルの行政代執行事例もあります。2018年9月に北海道胆振東部地震で被災した空きビル「サトウビル」に対して略式代執行がなされました。

代執行の目的はアスベストの飛散やさらなる崩落などの危険を排除することとされました。アスベストの処理には多額の費用を要します。所有者が明らかな場合は要した費用を請求することになりますが、所有者に資力がない場合や所有者が不明の場合は、行政が負担せざるを得ない状況になりますので、略式代執行がなされたという事例です。

2点目は特に大阪で多い事例になります。大阪特有の特徴として長屋の事例です。長屋の隣が空き家だが、隣の雨漏りがこちらに伝ってきて被害が生じている。

3点目は、長屋の一部である自宅を切り離して建替えをしたいが、承諾を求めるべき隣家が空家のため、誰に承諾を取ればよいのかわからない。

雨漏りの場合、原因が隣家にある場合は自分ではどうしようもありません。しかし、所有者が明らかな場合は、自らの損害は明らかであるため、訴訟での防御がしやすくなりますが、こういった事例はあまりございません。

長屋の一部が自宅で、切り離して建替えたいが、所有者がわからないという事例ですが、長屋の空き家問題については、所有者がわかったとしても、空き家の所有者に承諾する義務はなく、遅々として対応が進まないということがございます。

4番目は、空き家を所有しているが、その空き家の門扉が倒壊したことを理由に損害賠償請求をされたという事例です。

東京地裁の令和元年12月10日の判決では、空き家所有者の責任は否定されました。しかし、その理由には興味深いものがありまして、空き家の門扉の瑕疵は認定されなかったことが理由です。裏を返せば、門扉の瑕疵が認定された場合については、当然、空き家所有者は賠償責任を負うこととなります。

空き家問題については、空き家所有者がはっきりしている場合は、私人間の法律関係として通常の訴訟手続きに乗ってきますが、例えば相続の関係で所有者が不明な場合は、円滑な解決のために行政の働きかけが不可欠となってきます。

近年は首長による相続財産管理人の選任や代執行における費用負担の問題、代執行の際に空き家に存在する動産の管理責任の問題などが議論されていますが、今後より重要な問題として検討が進んでいくものと思われま

す。以上でございます。

会長： ありがとうございます。事例をご紹介いただきました。あまり多くないかもしれませんが、長屋の切り離しについて事例等はございますか。

委員： 長屋の切り離しについては、正しい判断かどうかは別として、空き家でも空き家でなくても、住んでいる人がお互いに承諾して長屋から切り離した場合は個人の間で話し合う。

確実に補償しなければいけないのは雨漏りです。水漏れに対しては外壁の補修等がされますが、残った建物の耐震性や強さに関しては補償されないケースの方が多いです。

切り離されて残った側から補償されるのかという話が出ているケースが多いですが、そこまで補償しなければならないという絶対的なものが今のところはなく、裁判事例などを探せば出てくるのかもしれませんが、通常は補償されないケースの方が多いです。

会長： ありがとうございます。長屋の切り離しは気をつけなければいけないというか、お互いの権利を守らなければいけない。難しいですね。

委員： 長屋ですから柱の中心で境界線ができています。切り離しても敷地内に

建物の一部が残りますから、何代か進んでいった後に境界線のことで問題が起きたりしています。切り離す際にはしっかりと双方で取り決めをしておかないと、世代が変わった頃に問題が生じるケースもあります。

会 長： 情報提供をいただきありがとうございました。

時間が過ぎていきますので、次に移りたいと思います。次第の5、「令和4年度空家等実施調査の手法について」事務局より説明をお願いします。

#### 5. 令和4年度空家等実施調査の手法について

事務局： それでは、令和4年度に予定しております、空家等実態調査につきまして、説明いたします。

お配りさせていただいております、資料2の「令和4年度空家等実態調査の手法について」をご覧ください。

1ページをご覧ください。現地の調査日といたしまして、今年の9月中旬頃から11月の約3か月間で予定しております。

調査につきましては、調査フローにも記載のとおり、水道の閉栓情報より、居住の実態がないと思われる、市内全域の空き家の候補を抽出したのち、調査票をもとに調査員が現地調査を目視で行い、空き家の状態についての判定を実施いたします。現地調査では、人が住んでいる気配があるか、や、建物の破損状況などについて確認いたします。

現地調査のうち、空き家と判断した建物等の所有者に対し、アンケート調査にて意向や実態を把握し、空き家かどうかについて最終判定をいたします。また、これらの調査結果からCISを活用したデータベースを作成し、調査結果の分析も今年度、行う予定としております。

2ページをご覧ください。こちらのスライドは、資料3の空き家調査票に記載しています、空き家の危険度判定項目の一覧です。各判定項目について評価をAからDの4段階とし、問題がない項目はDとして、現地での目視確認をもとに評価するものです。

3ページをご覧ください。こちらは実際に調査で使用するタブレット画面の一部です。お配りしております、資料3 A 3 タテの「空き家調査票」をご覧ください。こちらの調査票は、今回使用する調査項目で、前回調査の平成29年に使用したものと同様のものです。

建物そのものの細かい破損状況を調査する前に、まず現地にて、上記に記載しています、建物があるかないか、や、人が住んでいる気配はあるか、といった項目にて空き家の判定を行います。

これらの項目で空家と判定したものを、先ほどのスライドで示しました、建物の傾斜はどれくらいか、屋根の破損状況はどの程度か、といった建物の詳細な状態をAからDで評価をするといった流れになります。

前回の調査結果と今回の調査結果を比べ、分析することで、建物の劣化の進行度合いや改善の有無などについて、整理・データベース化し、空家計画の見直しの参考資料として活用します。

以上、簡単ではございますが、「令和4年度空家等実態調査の手法について」の説明を終了させていただきます。

会長： ありがとうございます。調査手法について委員の皆さんからご意見やご質問などありませんか。よろしいでしょうか。  
ないようですので、本件についてはこの程度にとどめたいと思います。  
ありがとうございます。  
次第の6「その他」について事務局より説明をお願いします。

## 6. その他

事務局： 今後のスケジュールにつきまして、資料に基づき説明をさせていただきます。今後のスケジュール（交野市空家等対策計画見直し）をご覧ください。

今後のスケジュールですが、交野市空家等対策協議会につきましては、令和4年8月に①協議会、上から2段目の部分になります。今後、協議会でお話いただいた内容を活用して、9月に庁内会議、市役所内部の関係部署と会議を行います。その後、現地での空家等調査、3か月ないし4か月かかるかもしれませんが、年内に調査を行う予定です。

その調査結果をもとに整理いたします。「空家等調査結果の分析など」というところです。

来年の3月ないしは令和5年度の4月に②協議会、今回の調査結果について報告させていただくとともに、令和5年度の予定についてもお話をさせていただきます。と思っております。

来年度ですが、令和5年度は空家等対策計画の見直し作業を1年かけて実施する予定にしております。その間に、協議会の委員の皆さまや庁内関係部署等のご意見を伺いながら見直し、計画を作成してまいりまして、パブリックコメント等も集計して、令和6年4月の改定を目指して進めてまいりたいということで、予定をしているところでございます。

以上、今後のスケジュールでございます。

会長： 事務局より今後のスケジュールについて説明がありましたので、委員の皆さまにおかれましてはご承知おきいただきますよう、よろしくお願いたします。

以上で本日の議事については終了いたしました。

事務局の方でその他、何かありましたらお願いします。

事務局： 特にございません。

7. 閉会

会長： 特段、何もないようでございますので、本日の協議会はこれで終了させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、長時間にわたり貴重なご意見を賜り、どうもありがとうございました。

(以上)