

令和5年度 第2回

交野市空家等対策協議会

会議録

令和5年11月6日開催

令和5年度第2回交野市空家等対策協議会 議事録要旨

日 時 令和5年11月6日(月) 14:00~16:00
場 所 交野市役所別館3階中会議室
出席者 熊谷会長、岡副会長、辻岡委員、田中委員、中島委員、各務委員、山田委員、川村委員、八木委員、山本市長
計10名

竹内(都市計画部長)、林(都市計画部次長)、原田(都市計画部次長)、
福田(都市まちづくり課長) 山下(都市まちづくり課主任)、洪田(都市
まちづくり課)

1. 開会

事務局： 定刻となりましたので、ただ今から令和5年度 第2回 交野市空家等対策協議会を開催させていただきます。皆さま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、事務局の福田でございます。宜しくお願ひします。それでは、お手元の次第に沿って進めさせていただきます。

はじめに、委員の出欠状況を報告させていただきます。

山崎委員につきましては、事前に欠席との連絡を頂いております。

そのため、本日の協議会は、11名中10名の委員に出席をいただいております、交野市空家等対策協議会条例第6条第2項に規定する過半数以上の出席となっておりますことを報告させていただきます。

事務局： それでは、お手元に配布しております「会議次第」に沿って進行してまいります。

これ以降の議事につきましては、会長にお願いしたいと思います。

会長、よろしくお願ひいたします。

会長： 本日は、空家等対策計画の素案が出来上がりましたので、皆様のご意見やご質問等をいただきたいと思いますと考えております。

それでは、お手元の次第に沿って議事を進めてまいりたいと思います。

まず、本日の配付資料の確認を事務局よりお願ひします。

事務局： それでは、資料の確認をお願ひいたします。

①会議次第、②協議会委員の名簿、③交野市空家等対策協議会条例、④スケジュール表、以上4点になります。過不足等ありましたらお知らせください。

次に、事前に配布させていただいております

現行の計画「交野市空家等対策計画(平成31年4月)」、資料1「第2次

交野市空家等対策計画(素案)」、資料2「第2次交野市空家等対策計画(素案)の概要」、資料3「令和4年度第1回交野市空家等対策協議会 会議録」、資料4「第2次交野市空家等対策計画の方針について」に関する各委員からのご意見(概要)でございますが、本日はお持ちいただいておりますでしょうか。事務局で予備をご用意いたしておりますので、お持ちでない方はお渡しさせていただきます。

皆様、お手元に資料はお揃いでしょうか。

以上、配布資料の確認でございます。

会長： それではお手元に配付いたしております「会議次第」に基づきまして、進めてまいりたいと思います。

次第の2、「交野市空家等対策計画(素案)について」、事務局より説明をお願いします。

また、本計画はページ数が多いため、項目ごとの説明のあとに、ご意見ご質問に対応させていただき進捗とさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

事務局： 事前にお配りしていた資料1の第2次交野市空家等対策計画(素案)をお手元にご用意下さい。

本日はこちらの資料をもとにご説明させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、内容の説明に入りたいと思いますが、まずは表紙をめくっていただき、目次のページをご覧ください。

今回、計画の素案として、「1. 基本的事項」、「2. 空き家対策の基本方針」、「3. 空き家対策における地域特性」、「4. 空き家対策の取組」、「5. 空き家対策の推進体制」、「6. 空き家の現状と課題」と、大きく6つの項目により構成させていただいておりますが、「6. 空き家の現状と課題」につきましては、前回の協議会にてご説明いたしました内容と重複しているため、今回説明は省略させていただきますので、ご了承願ひます。

なお、本計画(素案)は本日ご協議いただいたのち、議会常任委員会にて所管事務調査として報告、市民等に意見を求めるパブリックコメントを予定しております。

2. 第2次交野市空家等対策計画(素案)について

事務局： それでは、はじめに「1. 基本的事項」について、担当の山下より説明をさせていただきます。

事務局： 「1. 基本的事項」について説明いたします。1ページをご覧ください。こちらは計画の目的を記載したページになります。

平成27(2015)年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」)が施行され、長期間にわたり住宅等として使用されず、適

切に管理されていない空き家への対策と活用促進に関する取組が全国的に行われています。

また、令和5（2023）年6月には、周囲に悪影響を及ぼす前の空き家の有効活用やその適切な管理を総合的に強化するため、空家法の一部改正が行われました。

これまで本市では、適切に管理されずに放置された空き家が安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、治安の悪化等の問題を引き起こし、そのことが歴史の中で培われた特徴的な景観や住環境を阻害し、地域の活力や魅力の低下につながらないように、空家の増加を見据えた対策の強化を講じるため、平成30（2018）年11月に交野市空家等対策協議会を設置するなど、空き家問題に取り組む体制を整備し、平成31（2019）年4月には、空家の利活用促進や地域住民の生活環境を保全することを目的として、空家法第6条の規定に基づく「交野市空家等対策計画」を策定し、空き家対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

この度、「交野市空家等対策計画」の策定から対象期間である5年が経過し、平成29（2017）年に実施した空き家実態調査で判明した空き家の約6割が解消し、これまでの空き家対策の取組に一定の効果があったと評価できる一方、令和4（2022）年度に実施した空き家実態調査の結果において新たな課題が明らかになったことや、令和5年（2023）年度に空家法の改正等が行われていることから、これらの内容を反映した必要な見直しを行い、新たに「第2次交野市空家等対策計画」を策定します。

「（2）計画の位置づけ」、ア「法的な位置づけ」です。

本計画は空家法第6条に規定する「空家等対策計画」であり、空家法第5条の規定により国が定めている「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」）に則して、交野市空家等対策協議会における協議に基づき、空家対策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項をまとめた計画です。

イ「上位計画との関係」です。

大阪府の「空き家対策の取組方針」や本紙の上位計画である「第5次交野市都市計画基本構想」並びに関連計画である「交野市人口ビジョン」「交野市都市計画マスタープラン」「交野市景観まちづくり計画」「交野市文化財保存活用地域計画」等との整合、連携を図りながら本計画を推進します。

「（3）計画期間」です。

本計画の対象期間は令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間とします。

なお、計画期限の中間年度を迎える時期には、市内における空き家の状況変化を調査・確認し、計画見直しの検討を行います。

また、国、大阪府の動向、本市の上位・関連計画の改正を踏まえ、必要

に応じて適宜、計画の見直しを行います。

「4. 計画の対象」、ア「計画の対象とする地区」です。

本計画の対象地区は市内全域とします。

イ「計画の対象とする空き家の種類」です。

本計画の対象とする空き家は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び一部の住戸が空き室となっている長屋、交野市が所有・管理する空き家とします。

また、上記以外の戸建て住宅の空き家についても発生抑制や活用に関する施策においては対象とします。

本計画では空家法上の定義に則した表記が望ましいと認められる場合を除き、これらを総称して「空き家」と表記しています。

空家法における「空家等」の定義についてご説明いたします。図表1.2の空家法における「空家等」の定義をご覧ください。

居住等の使用がなされていないことが常態（概ね年間を通して使用実績がない状態）である建築物、付随する工作物、その敷地を指します。

改正空家法は、下に記載している注意書きの部分、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」という。「空家等」と「特定空家等」の間に新たに「管理不全空家等」というカテゴリーが今回の改正空家法で出てきました。判断基準に関しては国のガイドラインを準拠して市で適切に判定します。

特定空家等については、「倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある空家等」「著しく衛生上有害となるおそれのある空家等」「著しく景観を損なっている空家等」「その他生活環境の保全のため放置が不適切である空家等」と定義されています。

「5. SDGs との関係」です。

SDGs を構成する17の目標のうち、空家等計画に関連性の高い「11. 住み続けられるまちづくりを」と「17. パートナースhipで目標を達成しよう」の2つの目標について、本計画を推進することで、これらの目標の達成に貢献することを目指します。

「6. 空き家対策を進めていくうえでの課題」です。

図表1.5「空き家の現状と課題の整理」をご確認ください。

この図は前回の協議会でお示しさせていただいたとおり、本市の概況、動向、昨年度実施した実態調査や意向調査を踏まえ、空き家対策を進めるうえでの課題、背景が見えてきました。課題として、①問題が深刻化する前の早期対応が求められる。②地域特性を踏まえた空き家の活用が求められる。③地域住民の安全・安心の確保が求められる。

また、※1に記載しているように、令和4年度調査では区分所有長屋の空き家を戸単位で把握し、その他の空き家を棟単位で把握しており、平成

29 年度調査では空き家は全て棟単位で把握しているため、空家の定義が異なる。

以上、「1. 基本的事項」についての説明になります。

会 長： この計画の素案については、大きく6つの項目により構成されていることが事務局より説明がありましたが、項目6の空き家の現状と課題につきましては、前回の協議会においても示されている内容であり、皆様が情報共有されている内容かと思しますので、そちらを除きまして、残る5つの項目について、一つずつ順番に議論を行っていき、各委員からのご意見等をいただきたいと思います。

はじめに説明のありました「1. 基本的事項」について、こちらは空家等対策計画を策定する上での交野市の現状や背景をはじめとして、計画の目的や位置付け等、本計画の基本的な考え方を示すものとなりますが、この項目におきまして、ご意見やご質問等はございますか。

委 員： 5ページ、令和4年度所有者意識調査では、空き家になった理由の1位が住み替え、2位が相続となっています。全国的には相続が50%以上を占めているので、ほかとは違うと感じました。

自分の家があつての住み替えなので、金銭的に余裕のある方が多いのかというイメージですが、そこが気になりました。

事 務 局： 全国的には相続が空き家となった理由で1位という中で、本市では住み替えが1位となっていますので、地域特性としてとらえられると思います。所得層的には一定の所得のある方も多数おられるので、本市においては住み替えが1位になっており、市の実態が表れていると考えています。

委 員： 1ページの基本的事項、計画の目的の文章が長い。詰め込みたいのはわかりますが、短くした方がよいと思いました。

もう1点は計画期間で、前は5年計画でしたが、今回は10年計画にして中間年で見直しを行うという形に変更した意図を教えてください。

事 務 局： 1点目の計画の目的の部分は修正いたします。

計画期間を検討するにあたり、他の市町村や国に相談した経緯があります。空家法に関しては、今回改正があったように、今後も改正が頻繁に起こる可能性があるため府や国から話があったので、基本は10年計画ですが、適宜、必要に応じて計画の見直しを行いたいと考えています。

会 長： ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。

委 員： 5ページ、令和4年の空き家実態調査の欄、平成29年度調査で空き家と判定されたものの6割は解消したということで、非常に素晴らしい成果だと感じました。

建物の外観に不具合が見られない空き家が約8割とありますが、空き家

になった理由の1位が住み替えということも含めて、空き家になってからそれほど期間が経過していない。そういう趣旨ですか。

もう一つは、前面道路が2項道路や接道なしの空き家が約2割となっていますが、把握しているのであれば、純粹に接道なしは何割なのか、教えていただきたい。よろしくお願いします。

事務局： 建物の外観に不具合の見られない空き家が約8割というのは、今回、現地調査や水道閉栓をもとに空き家と判定したもののうち8割は危険性のない空き家という現状を記載しています。

接道なしと2項道路に関する割合は、本計画の素案の32ページの図表6.21となります。評価A・Bが空き家の点検結果で、状態がよくない、損傷状態で、評価Dが健全という評価の区分としています。図表のとおり、A・Bの著しく建物の状態がよくない空き家に関しては、接道なしが全体の14.0%、2項道路が21.1%になります。

会長： ありがとうございます。よくわかりました。

ほかにいかがでしょうか。

副会長： 委員から指摘のあった令和4年度所有者意向調査の件ですが、1位の住み替えは居住者が転居したということ、2位の相続は居住者が死亡したということなので、その言葉の方がわかりやすい。住み替えだとステップアップするようなイメージがある。相続でなぜ空き家になるのか。生々しいですが、居住者死亡とした方が分かりやすいのではと思います。

委員： 所有者が死亡して空き家を相続したという意味です。一般的には相続で、空き家のセミナーでも相続という言い方をしています。コンサル協会でも各市で空き家のセミナーを行っていますが、相続という言い方で、死亡という言い方はしていない。

副会長： 市民の方が理解できればそれでいいと思います。事務局で判断して、わかりやすい言葉にしていただければと思います。

委員： 表現として、空き家を取得した理由にした方がいいかもしれない。

事務局： それも含めて事務局で詰めていきたいと思っています。

会長： それでは「2. 空き家対策の基本方針」について事務局より説明をお願いします。

事務局： 「2. 空き家対策の基本方針」について説明いたします。6ページをご覧ください。前回の協議会で本市の空き家の現状と課題を踏まえお示した3つの方針にあたります。

空き家は個人の財産であるため、空き家がもたらす問題の解決にあたっては、第一義的には所有者等の責任により対応することが前提となります。

しかしながら、空き家が発生し放置される要因、そこから生じる問題は相続や解体費用など様々であり、所有者等が自ら解決できない問題を抱え

ていることも多くあります。また、これらの空き家の対策にあたっては、市役所組織だけではノウハウに限界があります。

そのため、空き家の所有者の第一義的な責任を前提としながらも本市、地域住民、不動産・建築・法務・福祉等の専門家団体がそれぞれの役割を認識し、相互に連携して空き家対策に取り組むこととし、空き家対策を進めていく上での課題である「問題が深刻化する前の早期対応」「地域特性を踏まえた空き家の活用」「地域住民の安全・安心の確保」を踏まえ、本市における対策の基本方針を次のとおりとします。

方針1「空き家の発生抑制と流通促進」です。

空き家対策にあたっては、現に存在する空き家対策とあわせて、今後、増加が予想される空き家の発生を抑制するなど総合的な対策に取り組みます。

特に使用目的の定まっていない活用可能な空き家や空き家化する可能性のある既存住宅の流通促進に向けた啓発を行うとともに、専門家団体等とも連携しながら、「買い手（借り手）が見つからない」流通性の低い空き家の対策に取り組みます。

方針2「まちづくりの視点を持った空き家の活用」です。

本市ではこれまで歴史の中で培われた特色のある景観や良好な住環境を維持してきましたが、更なる定住人口の増加や子育て世帯の定着、地域交流、公益的施設の拡充に資する空き家の活用を促進します。

空き家の中には、所有者等以外の第三者が使用することにより、住民ニーズ等を踏まえた施設や住まいの導入など、地域貢献に有効活用できる可能性のあるものが存在するため、そのような空き家の活用を核としたまちの魅力づくりを支援します。

方針3「管理不全な空き家の解消」です。

安全面や衛生面等で何らかの問題のある空き家の適正管理を促すとともに、除却作業にかかる重い費用負担が、問題のある空き家の除却が進まない要因の1つになっていることから、地域住民の安全・安心の確保を目的として、危険かつ老朽化した空き家の除却や専門家団体等と連携した課題解決等を支援します。

周辺の生活環境に著しい悪影響を及ぼす特定空家等については、空家法に基づく措置等を行います。

以上が3つの方針になります。3つの方針に関する具体的な取組については、4の空き家対策の取組の項目で詳しく説明させていただきます。

以上、「2. 空き家対策の基本方針」についての説明になります。

会 長： 事務局より「2. 空き家対策の基本方針」について説明がありました。
こちらは交野市の空き家の現状と課題を踏まえ、今後、空き家対策を進

めていく上での大きな方向性を示しており、「(1) 空き家の発生抑制と流通促進」、「(2) 『まちづくり』の視点を持った空き家の活用」、「(3) 管理不全な空き家の解消」の3つが掲げられております。

今後の施策については、これらの方針に基づきまして実施していくこととなりますが、この項目におきまして、ご意見やご質問等はございますか。

委員： 「2. 空き家対策の基本方針」は、前回協議会で議論した内容ですので、大丈夫だと思います。

会長： 確認をいただいたということで、次に進めさせていただきます。

それでは「3. 空き家対策における地域特性」について事務局より説明をお願いします。

事務局： 「3. 空き家対策における地域特性」について説明いたします。この項目は平成31年4月に策定した現行の計画にはなく、空き家実態調査、平成29年度と令和4年度に実施した空き家実態調査を終えて、新たに見えてきた内容を記載したページとなります。平成29年度の調査時に空き家と判定し、令和4年度の調査時も空き家であったものや、令和4年度の調査で新たに空き家となったものなどを分析し、地域の特性をとらえて記載したページとなります。

空き家実態調査で把握した空き家の経年変化を踏まえると、接道条件、敷地規模、建て方により建替え等が困難で空き家の状態が継続している住宅が多く見られ、そのまま放置されることが懸念される地域がある一方、空き家の状態が比較的解消されやすい地域があるため、それぞれの地域特性に応じた空き家の特徴・発生要因等をとらえて、よりよいまちづくりにつなげる空き家対策を推進します。

「(1) 古集落」です。

古集落では、歴史的な町並みを残し、景観を保全した地域にふさわしいまちづくりを進めていくため、伝統的民家の空き家が接道条件や相続等により放置され、状態の劣化が進むことや解体されることで良好な景観を構成する要素が失われないよう、その保全・活用を図ります。

交野市文化財保存活用地域計画において位置づけられた文化財保存活用区域等においては、伝統的民家の空き家が活用されるよう所有者等に働きかけます。

「(2) 計画的住宅地」です。

山手エリアに位置する計画的住宅地では、高齢化の進展等に伴って空き家は増加していますが、その一方で空き家の市場流通が進展しています。道路が整然と整備され、地区計画等により良好な住環境が維持されていることや、JR 星田駅前や星田北2丁目の土地区画整理事業や地区計画による商業施設の誘導等により、山手エリアにおいても生活利便性が向上した

こと等が要因として考えられるため、空き家の市場流通の活性化に向けた啓発等に取り組み、住宅の広さや間取り、良好な住環境を求める子育て世代の住み替えを促進します。

「(3) 駅前住宅地」です。

駅前住宅地では、再建築が困難な狭小地の空き地や長屋建ての空き家が多く見られます。これらの空き家については、鉄道利用者や単身世帯向けの賃貸住宅や交通至便な立地を生かした活用など、立地を生かした住宅需要を掘り起こし、住宅流通の活性化につなげます。

「(4) スプロール住宅地」です。

昭和40年代前半に自然発生的に開発された住宅地では、老朽化した長屋建て空き家の増加が顕著です。これらは区分所有建物で専有部分に応じて敷地が分筆されており、個々の敷地が狭小であることから、再建築や切り離しての利用が特に困難である建物については、所有者等への意識啓発により適正な管理を促すとともに、地域に精通した事業者等と連携しながら対策を検討します。

以上、「3. 空き家対策における地域特性」についての説明になります。

会 長： 事務局より「3. 空き家対策における地域特性」について説明がありました。

こちらは交野市内の特性のある地域を4つの分類で捉え、その地域特性に応じた対策について掲げられております。

この項目におきまして、ご意見やご質問等はございますか。

委 員： 4つに分けている名称ですが、古集落とはどういうものか、定義した方がよい。文章の組み立てとして4つに分けて、それぞれの住宅の特徴を説明して、特性ごとの問題があって、こういう取組を行っていきますと、3つくらいのセンテンスに分けた形で、それぞれ文章的に整理した方がよいと思いました。特に(1)のところはセンテンスが長い。3本立て程度の文章にすればわかりやすくなる。

事 務 局： 先ほどのご指摘と同様、センテンスの長さについては精査して修正等を図りたいと思います。

委 員： スプロール住宅地は一般的に通用するのか。

事 務 局： なるべく平易な言葉を使い、わからない言葉については、できるだけ枠内にその意味を記載するなど、心がけていましたが、抜けているところもありますので、スプロール住宅については、こういった状況なのか、枠内に注記等でお示しするようにします。

委 員： 2点ほどお願いします。1点目は、(2)計画的住宅地のところで、現在、空き家の市場流通が進展しているとありますが、中古住宅を購入する方は子育て世代の方が多いですか。

事務局： 子育て世代が多く移り住んでいます。後ほど説明します対策の取組の中で、住宅取得の補助制度があり、今も継続して行っています。必要書類や条件等がありますが、30代や40代の子育て世代が山手に新たに居住されるという実態をつかんでいましたので、このように記載しています。

委員： ありがとうございます。素晴らしいことだと思います。

補助金の申請書には、交野市を選んで移住される動機などのアンケートはあつたりしますか。

事務局： 本市では住宅取得にかかる補助金を創設しており、補助金申請の際にアンケートを行っています。その際に大きなテーマとして挙げているのは、「他の地域を検討されましたか」という内容で、北河内地域の中で枚方と寝屋川と交野を比べたところ、「交野の自然に魅力を感じた」「教育の取り組みに魅力を感じて交野市を選んだ」との回答を多数いただいていますので、そこは交野市の魅力だと考えています。

委員： ありがとうございます。大変有用な情報だと思いますので、今後活用されていくと素晴らしい対策になるかと思います。

最後に、(4) スプロール住宅地の2行目に、「区分所有建物」との表現がありますが、通常は区分所有法に基づく建物に用いる言葉だと考えます。ここに書いている長屋は住戸の隔壁を隣の所有者と共有していると思われます。

区分所有建物という表現は誤解を生じるかもしれないので、ご検討いただければと思います。

事務局： 修正します。

会長： ご指摘どうもありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

副会長： 文章の中の言葉遣いが指摘されている7ページの(1)から(4)ですが、20ページの図表6.1市街化の過程と連動している。ここに空き家の位置が掲載されるとわかりやすいのですが、空き家の位置の公表は難しいので載せていない。市街化の過程と空き家の位置情報があれば、比較的わかりやすい。

言葉として、2番目の計画的住宅地はともかく、3番目の駅前住宅地は小規模開発住宅地ですので計画的な住宅地です。計画的ですが、郊外型の敷地の大きな住宅ではなくて狭小だというくくりです。

駅前だけではないので、言葉を考え直した方がいいと思います。駅前の住宅地だと普通に駅前に建っている住宅と思われるかもしれないので、狭小や小規模開発といった言葉を入れて、場所の説明をされた方がいいかと思えます。

(4)の「自然発生的に開発された」は、開発の規制を放棄していたような表現になっています。「自然発生的」と「開発」という言葉を横に並べると違和感があるので、言葉を考えていただければと思います。

事務局： 駅前住宅地については3番の表現をしていますが、一般的な表現としては、必ずしも「駅前住宅地＝狭小地」ではありませんので、表現については検討させていただきたいと思います。また、「自然発生的な開発」に関しても検討させていただきたいと思います。

委員： 自然発生的な開発というのは、昭和40年代前半に行政のブレーキが利かない状態で開発がなされた時代の反省という意味を含めた表現かと思います。その反省を踏まえて今後はコントロールしていくということかと思いました。

会長： (3)については、狭小な住宅があるということで、本市の場合は駅前に多く見られる。そういう言い方になるのでしょうか。ありがとうございました。

委員： (3)のところで、狭小地の空き家と長屋建てという言葉があり、(4)のスプロール住宅地にも長屋建てという言葉が出てきます。(3)と(4)の両方にありますが、地域の特徴であれば、どちらか一方にまとめて表現すればよいのではないかと。

駅前周辺の狭小な住宅地については、密集化住宅のような表現の方がいいのではないかと。「長屋建＝狭小」ではないので、区分を整理してもらえたらと思います。

会長： 貴重なご意見ありがとうございました。参考にしていきたいと思います。

委員： 交野市内の住宅地はこの4つで網羅できるのでしょうか。

会長： 空き家対策における地域特性になりますので、空き家対策の面から地域の特徴が分かれるということと解釈していますが、事務局いかがですか。

事務局： 会長におっしゃっていただいたとおりだと考えていまして、全体を網羅するというよりも、あくまでも交野市における空き家対策上の特性を表現しています。

(3)駅前住宅地と(4)スプロール住宅地の現状を写真等でお示しさせていただきますと思います。

長屋でも特徴が異なっており、(3)駅前住宅地の長屋は一つ一つの敷地が大きく(4)スプロール住宅地の長屋建ての空き家は一つ一つの敷地が小さくなっています。

(3)駅前住宅地の長屋は、1区画の建築面積が100㎡ほどありますが、(4)スプロール住宅地における長屋は50㎡未満ほどとなっています。

ご指摘いただいたとおり、長屋でも建て方が違いますので、違いがわかる表現にさせていただきたい。修正について検討したいと思います。

会長： ありがとうございました。ほかに「3. 空き家対策における地域特性」についてご意見がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。

ありがとうございました。貴重なご指摘をいただきましたので反映できればと思います。

それでは「4. 空き家対策の取組」について事務局より説明をお願いします。

事務局： 「4. 空き家対策の取組」についてご説明いたします。8ページをご覧ください。本計画の基本方針に基づく空き家対策の取組になります。

「(1) 空き家の発生抑制と流通促進」、小分類としてア「市民への意識啓発」です。

住み替えや相続を契機に空き家になる傾向が高いことが調査等で判明しており、そのことが空き家の放置にも大きく関係しているため、従前の地域自治組織とのかかわり方や相続の手続きをはじめ、住まいが空き家になる前、またはなった直後の対応の重要性、管理不全の空き家が周辺にもたらす諸問題等について、専門家団体や金融機関等と連携しながら市民への意識啓発、情報提供を図ります。

また、高齢者等にとって普段から身近な相談先でもある福祉の専門家（ケアマネジャー等）や福祉団体等と連携し、空き家の発生抑制を図ります。

住まいが空き家になる前から所有者等が住宅の将来を前もって話し合い、将来的にどのように活用（売却・賃貸・解体など）するかの方向性を定めておくことが空き家の発生抑制に効果的であるため、「終活」という観点も含めたセミナーの開催等を行います。

また、空き家の予防や管理に関する出前講座を地域ごとに実施し、地域特性に応じた空き家の特徴・発生要因等をとらえた意識啓発を図ります。

図表4.1「市民への意識啓発」は主な取組内容と概要になります。主な取組としてホームページ等による情報発信です。ホームページ、広報紙、SNSの活用など、市民に情報が届く工夫を行いながら、空き家を放置した場合のリスク、空き家の活用に関する有益な情報等を発信します。

空家の適正管理や各種支援制度に関するパンフレットを作成、配布します。

福祉分野と連携し、所有者に迅速な対応を促します。

主な取組の2つ目はセミナー・相談会の開催です。専門家団体や金融機関と連携して、「終活」としての空き家対策の重要性や地域特性を踏まえた空き家の予防・管理などについて地域住民が学習し、問題意識を高めるためのセミナーを開催します。

専門家団体と連携して相続に手続きや活用に関する相談会等を開催します。

続きまして、9ページをご覧ください。イ「空き家所有者等への意識啓発」です。

昨年度の空き家実態調査で空き家所有者等の2割以上が空き家の活用の意向を持たれていないなど、現に存在する空き家の中には、活用を先送りしている状況や敷地の管理が行われていない状況等が見られるため、固定資産税納付の通知において、住宅や土地の所有者等への意識啓発、情報提供を図ります。

図表4.2「空き家所有者等への意識啓発」、主な取組として固定資産税の納税通知の活用。概要として、固定資産税の納税通知書に空き家の流通や適正管理に関する文書を同封し、市内の不動産所有者に対する啓発を行います。

ウ「専門家との連携による活用等支援」です。

現に存在する空き家の中には、所有者等が売却等の意向を持っているものの、買い手や借り手が見つからない事が少なからず存在するため、このような空き家の活用を検討している空き家の所有者等に対して、専門家団体や金融機関との連携強化により、空き家の流通・活用に関する助言や提案を行う相談機会の充実や、所有者等に対し活用等支援が行える仕組みづくりを行います。

また、立地条件等から空き家の賃貸需要が見込まれる地域においては、効果的な対策を検討します。

図表4.3「専門家との連携による活用等支援」、主な取組として、現行の計画には記載がなく、新規の取組メニューとなります、空き家活用支援制度（仮称）です。概要としては、空き家の所有者等と専門家団体等とをマッチングさせる仕組みを構築し、空き家の所有者等に対して空き家の活用（売却・賃貸・解体など）について助言・提案を行える制度構築等を検討します。

引き続き空き家の所有者等から相談を受けた事例を通じて問題解決のための手法等を取りまとめ、より効果的な空き家対策につなげます。

2つ目の主な取組は空き家活用等支援機会の拡充です。空き家の活用や相続・贈与・リースバックやリバースモーゲージ等の住宅資産の活用等に関する相談機会の充実を図るなど、専門家団体や金融機関と連携・協力し、空き家対策に取り組みます。

10ページをご覧ください。エ「住宅ストックの良質化」です。

住宅の耐震性能の不足など、住まいとしての性能が不十分であると住み続けることが難しくなり、空き家化する可能性が高くなります。

そのため、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準によって建てられた木造住宅（長屋住宅等を含む）で耐震性能が不足するものの耐震化や、市外から移住する子育て世帯等が中古住宅を購入する場合の費用を支援するなど、既存住宅の良質化を促進します。

また、既存住宅の性能や品質等に対する消費者の不安を払拭し、安全・

安心で良質な既存住宅の流通を促進するため、インスペクション（建物状況調査）の普及・啓発に取り組みます。

主な取組として木造住宅耐震補助制度。概要として、地震に強いまちづくりを推進するため、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震診断、耐震性能が不足するものの耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。

2点目は住宅取得流通促進支援事業補助制度です。概要として、空き家発生未然防止につながる中古住宅等の流通を促進するため、住宅の取得に要する費用の一部を補助します。

3点目は中古住宅の流通促進制度の普及です。インスペクションなど、中古住宅の流通を促進する制度について、大阪府や専門家団体等との連携により、市民、事業者等への普及・啓発を図ります。

11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」です。こちらが、本計画の基本方針に基づく取り組みの2つ目になります。

ア「伝統的民家を活用した空き家対策【古集落】」です。

古集落に残る伝統的民家は建物の規模が大きく、改修費用の負担が大きいため、活用にあたって所有者等だけでは解決できない問題を抱えています。このような建物を所有者等以外の第三者が使用することにより、地域貢献に有効活用できる可能性があります。本市では、NPO団体が空き家だった伝統的民家を改修して福祉施設として活用している事例もあります。

交野らしい景観の要素である伝統的民家を地域資源として有効活用していくため、NPO団体、公益的事業団体、大学、専門家団体、地域自治組織等が伝統的民家の空き家を活用しようとする場合に、そのような空き家を活かして地域貢献に役立てたいという意向を持つ所有者等が活用手法や改修等を効果的にできる仕組みづくりを検討します。

主な取組として古集落ワークショップです。概要として、まち歩きやワークショップの開催等を通じて、伝統的民家の空き家を活用して地域特性や課題に応じた魅力ある施設等の導入を先進的に進めるモデル空き家の選定や、まちづくりとしての空き家活用のビジョンづくりを検討します。

2つ目は伝統的民家活用事例（仮称）で、現行計画には記載のない新たな取組になります。概要としては、所有者等や地域自治組織の理解と協力を得ながら、文化財保存活用区域等における伝統的民家の空き家活用の仕組みづくりを検討します。

12ページをご覧ください。交野市文化財保存活用地域計画に記載されている地図になります。文化財保存活用区域の私部地区、星田地区に限らず、市内には伝統的民家が建ち並ぶ区域が多数存在していることが、交野市文化財保存活用地域計画で確認できます。

13 ページをご覧ください。イ「ゆとりのある敷地を維持した空き家対策【計画的住宅地】」です。

計画的住宅地では、ゆとりのある敷地を維持し、良好な住環境で子どもを育てたい世帯の転入につなげていくため、マイホーム借上げ制度の普及を図ることや、高齢者世帯が住み替えなどを契機に空き家となる場合に、その空き家を子育て世帯に貸し出すことなど、活用することを促します。

また、子育て世帯や高齢者世帯の暮らしを支える施設等の導入のために空き家・空き地を活用することで、住環境の魅力がより高まると考えられることから、地域住民の意向を踏まえつつ、必要に応じて、戸建て専用住宅に特化した現在の地区計画や用途制限の見直しについて検討します。

主な取組としてマイホーム借上げ制度の普及です。移住・住みかえ支援機能（JTI）が実施しているマイホーム借上げ制度に関する情報発信を行うほか、市内の不動産事業者に対して JTI 協賛事業者への登録を促します。

14 ページをご覧ください。「(3) 管理不全な空き家の解消」です。こちらも、本計画の基本方針に基づく3つ目の取組としています。ア「地域と連携した空き家の維持管理」です。

現状では、草木の繁茂など、敷地の管理状態に不具合のある空き家が半数以上を占めています。これらの空き家のほとんどは、倒壊の危険性は少ないものの、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を引き起こすばかりか、放火や不法侵入といった犯罪の温床につながるおそれがあります。

その一方で、市内では、住まいを空き家にする際に連絡先を地域自治組織に伝えることをルール化するなど、地域ぐるみで空き家問題の解消に取り組まれている事例もあります。

このような地域ぐるみの取組を広く周知し、他の自治組織への普及を図ることで、空き家の放置を所有者等の問題として済ますのではなく、地域の課題としてとらえた対応を促します。

また、遠方に居住していることが理由で、所有者等が自ら空き家の管理を十分に行うことが困難になっているため、公益社団法人交野市シルバー人材センター、NPO 団体などと連携した空き家の管理作業を代行するサービスの提供により、所有者等による空き家の適切な管理を促します。

主な取組としてホームページ等による情報発信【再掲】、セミナー・相談会の開催【再掲】、空き家管理サービスの提供。

概要として、空き家の所有者等から空き家に関する相談があった場合に、本市と連結協定を締結した事業者が実施する空き家管理サービス（見回り・外観点検・除草・清掃・庭木の剪定など）の紹介を行います。

ふるさと納税の返礼品として空き家管理サービスを提供するとともに、ふるさと納税制度を活用した空き家対策事業について検討します。

15 ページをご覧ください。イ「老朽化した空き家の除却」です。

老朽化した空き家は、そのまま放置すれば倒壊等のおそれがあるため、その除却を促す対策も必要ですが、空き家の解体を考えている所有者等の大半は、解体費用の負担が大きいことを課題として認識されています。

本市では、平成 29 年度より旧耐震基準によって建てられた木造住宅(長屋等を含む)で耐震性能が不足するものの解体費用の一部を補助する制度を設けており、本制度は、老朽空き家が特定空家等になる前に所有者等が自らの意思による改善を促す効果もあると考えられるため、引き続き本制度を活用して老朽空き家の除却を支援します。

主な取組として木造住宅除却補助制度です。概要として、地震に強いまちづくりを推進するため、旧耐震基準によって建てられた木造住宅で、耐震性が不足するものの解体費用の一部を補助します。

ウ「特定空家等に対する措置」です。

改正空家法で新たに創設される管理不全空家等についての措置は、パブリックコメントまでに国の指針に準じて判断基準などを記載する予定としています。

特定空家等の判断基準に関しては、現在パブリックコメント中の方針でも変わりなく、冒頭ご説明した①から④の状態が主な判断基準となっています。

特定空家等か否かの判断ですが、空き家実態調査の結果や地域住民からの通報により把握した特定空家等に該当するおそれのある空き家について、空家法第 12 条の規定に基づく助言・援助を所有者等に行っても状態が改善されない場合は、当該空き家に対して必要な調査を行います。

平成 31 年度に空き家等対策計画を策定して以降、空き家所有者等の相談、権利関係の複雑化、建築物の老朽化の程度など、市の職員では判断できない事案が多々あります。

こうした背景において、新たに本計画では、助言・援助の前後においては、交野市空家等対策協議会(検討部会)の開催などにより、必要に応じて専門家に意見聴取を行い、所有者等への対応を検討します。

実施した調査結果をもとに、交野市空家等対策協議会に諮り、交野市特定空家等の判断基準をもとに特定空家等か否かの判断に関する意見を求めることとし、当該権を踏まえて特定空家等か否かを市長が判断します。

ウ「特定空家等に対する措置」です。

特定空家等と認められるものについては、その所有者等に対して空家法第 14 条第 1 項に規定する助言または指導や、同条第 2 項に規定する勧告について、危険性や周辺に及ぼす悪影響の程度等を勘案して、それぞれ相当の猶予期間を付けて段階的に実施します。

行政指導を実施しても、なお特定空家等の状態が改善されないと認めら

れる場合において、同条第4項から第8項までに規定する所有者等への弁明の機会付与の手続きを行った上で、正当な理由がなく放置することが著しく公益に反する場合は、相当の猶予期限を付けて行政処分（同条第3項に規定する命令、同条9項に規定する行政代執行など）を行います。

図表4.10が特定空家等に対する措置の流れ（概要）になります。助言・援助の前後に空家等対策協議会（検討部会）等で検討。パブリックコメントまでには国の指針に準じた管理不全空き家の措置について追記します。

以上、「4. 空き家対策の取組」についての説明になります。

会長：事務局より「4. 空き家対策の取組」について説明がありました。

こちらは先ほどの3つの基本方針に基づき、具体的にどのような取組を進めていくのか、また、その方策等について示しており、今後、市として空き家対策を進める上で、最も重要な項目と思います。この項目におきまして、ご意見やご質問等はございますか。

委員：地域住民の代表として出ていますが、元は学校に勤めていましたので、その絡みもあって意見を述べさせていただきます。

市民への啓発、所有者等への啓発が重要であると考えています。

交野市立第三、第四中学校の校区で教諭として勤務し、その後に第一中学校の校区で校長をしたときに、トラブルがあって苦情を言われたことがあって、その人と話をしたときに、向こうから先生と呼ばれました。第一中学校では、勤務したことがなかったのに、なぜこの人は自分のことを知っているのかと思って、よく顔を見たら第三中学校の卒業生でした。苦情を言われた側と保護者ですが、急に立場が先生になった。

第三中学校区に住んでいましたが、結婚して交野市に戻り、第三中学校区に手頃な家があったから、が第一中学校区に住んで、子どもが第一中学校に通っているということでした。

第三中学校や第四中学校の校区は戸建て住宅が多く、結婚した直後の人が住むのに手頃な家がない。そういうケースはよくあります。一度は出たものの戻ってくる。元の家は狭くて住めない場合もある。結婚して所帯を持つと前の家には住めないで、住める家を探すと違う場所になる。

交野市に戻ってくる人もいます。子育て世帯の人たちは交野に転入している。中にはUターンの人もあるわけです。出たものの交野市に戻ってくる。戻る場所として交野市を選んでくれている人もいます。そういう傾向が見え始めたときだったので、教育が評価されているのは良いことだと教育委員会に言いました。

子育て世帯の人たちの住み替えに応えられる仕組みづくり、まちづくりをすることで、結果的に空き家を減らすことになると思います。

流通の仕組みをよく考えるべきだと提案されていますが、空き家ができ

たときの対策を考えるよりも、空き家ができない仕組みを考えた方がいいと思います。

すでに様々な仕組みがあります。住民として感じたことですが、一つの地域で新しい開発をするときに戸建てばかりだと、広さや値段で買う層が決まってきます。家族構成が同じだと、小中学生がどんどん入ってくるので、学校を新設しなければという問題が起こったりします。

戸建てもありマンションもあるとなれば、多様な年齢層の人が来てくれるので、学校をつくるにしても、継続的に特定の年齢の子がコンスタントに供給される。

開発の許可を出すのは市役所ですから、市役所としてそれができる仕組みづくりをすれば、将来、空き家対策になるのではないかと思います。

事務局： 空き家となってからの対策ではなく、市として発生抑制、未然防止に努めることが大事というご意見に関しては、まさにそのとおりだと考えています。

空き家実態調査の結果を見ましても、前回調査よりも空き家の数が伸びているものの、まだまだ交野市として空き家は少ない状況の中で、取り組むべきは発生を未然に防止すること。それに関して特に力を入れているのは意識啓発を進めることであり、あらゆる方法、視点を持った中で、全市的にセミナーの開催を考えています。

令和4年度は全日本不動産協会の委員にも協力いただいてセミナーを開催しました。令和5年度については、協定を締結している市内の金融機関の方から、より地域に密着した形でセミナーを開催させていただき、より多くの方に関心を持っていただこうと力を入れているところです。まずは、市として市民の意識啓発、発生抑制に力を入れていきたいと考えています。

副会長： 中古住宅の市場が回れば、比較的安くて、住めるという話もありますが、中古住宅を嫌がる人も多く、住宅を選ぶときに、新しい住宅地に住みたい方が一定いるようです。

新しく開発していくとどうしても空き家が出てくる。中古市場で、すでにできているコミュニティに入っても楽しいと伝えていただければ、少しは変わると思います。

中古市場では、戸建ての賃貸はあまり流通しないことが問題かと思えます。戸建ての中古住宅は嫌われています。若い人たちはマンションに住みたい人が多い。戸建て住宅地にマンションを建てると元からいる人たちが反発するので難しいところです。

会長： 貴重なコメントありがとうございました。

委員： 8ページに、「高齢者にとって普段から身近な相談先」ということで「福祉の専門家」という表現をいれていただいています。空き家になるだろう

住宅の持ち主さんに係わることが非常に多く、ケアマネジャーや障害事業者などでは、障害支援だけでなく、親の空き家等の支援も課題となっています。

福祉の専門家が空き家問題を相談されたとしても、どこにつなげばよいかわからない状況があるかと思います。現場では、今度また話をしよう、法律の専門家に相談してはどうかといった回答となっていると思います。

どこに相談すればよいか、つなぐ先を明確化していくことが福祉の専門家の支援向上にもなってくるのかと思いますので、さらに連携させていただきたいと考えています。

終活の観点も含めて、セミナーに関しても良い視点で入れていただいたのかと思っています。

もう1点、14ページ、空き家管理サービスの提供は面白いと思います。前回の協議会で委員から、地域でシルバー人材センターに頼んで管理してもらっている住宅もあるというお話があったかと思います。空き家になってからも買いたいと思えるようにするためには、維持が必要になると思うので、具体化していけばよいと感じました。

11ページ、本市ではNPO団体が空き家だった伝統的民家を改修して福祉施設として活用されている事例もあるということでしたが、どういう団体なのか教えてもらえればと思います。

事務局： NPO団体が空き家だった伝統的民家を改修して、保育所やお母さん方の集いの場所として活用しています。

委員からもご発言がありましたが、福祉的な分野との連携については、今回の協議会を開催するにあたり、委員ともお話させていただく中で、ケアマネジャーの会議の場でのセミナーの紹介や、当課で担当している空き家に関する業務をご紹介することにより、第一歩が踏み出せるのではないかとのご提案もいただいていたので、その会議に出席させていただいて連携を進めていきたいと考えています。

副会長： 9ページ、空き家の活用と支援機会の拡充について、リースバックやリバースモーゲージについて記載がありますが、他市で同じような話が出たときには、うまくいっている事例がないので押し進めるという表現は控えるという結果になっていました。専門の方がいましたら解説してもらえるとありがたいです。

委員： 一定のリスクのある制度とされる一方で、有用であるのも確かなので、検討内容として基本方針に入れるのは良いことだと思いますが、副会長が言われるとおり、すぐに市民の方々に勧めるのは危険だと思います。先生からのご指摘で、危険を理解してもらおう仕組みづくりが必要と考えたところです。

委員： リースバックして、とりあえずお金を手に入れたいたいという方もおられる

と、不動産業者に聞いたことがあります。トラブルになっていると聞きます。具体例は知りませんが、慎重にならざるを得ない。調べたうえで載せるべきではないか。空き家の所有者が貸す側になるので、借りる側の権利が強くなりますので、所有者の意向と異なる利用が為される場合がある。まさにそこにリスクがあるということなのかと感じました。

会 長： 文言については、慎重に扱わなければいけないので、事務局と検討して表現を修正したいと思います。ありがとうございました。

ほかにご指摘、ご意見等がありましたらお願いいたします。

委 員： 建築的などところで10ページ、耐震診断や耐震改修、インスペクションというのは、所有者が事前に対策をすることで空き家化を防ぐと解釈していますが、現在の耐震診断の普及状況から、はたして有効かどうか、懸念があります。

診断だけされる方は多いですが、補強工事となると相応な費用がかかります。そこまでの費用をかけて空き家になることを防ぐよりも、現在の住まいに対しての安全性に対する対策となるので、大きく打ち出すのは果たしてどうなのかという気がします。

インスペクションは既存住宅状況調査で、ほぼ進んでいない状況にあります。建物の劣化状況を調べるところまではいいと思いますが、家をどこまで健全なものにするか、もしくは良いものにしていくか、度合いがわかりにくいので、空き家対策まで進んでいくのか、よく説明しないと住宅等をお持ちの方の理解は得られにくいのではないかと。

事 務 局： 住宅ストックの良質化で主な取組として挙げているのは、委員が言われるように、理解が得られにくい、わかりにくいというところに関しては、説明の仕方もあるかと思いつつ、啓発の部分で掲載しています。本市としては、住宅ストックの良質化の主な取組として掲載したいと考えています。

副 会 長： 流通促進のためにインスペクションに対して助成しているところもあります。これに対しても賛否両論ありますが、年間に何枠と決めて助成しています。

インスペクション補助や除却補助もそうですが、何に対して補助するか、精査が必要。除却に補助が出るということになると、補助を受けられるまで待つという人もいますので、そうならないように、何に補助を出すか、見定める必要があると思います。

会 長： 貴重なご助言ありがとうございました。

今回、検討部会が新たに加わったと思いますが、具体的なお話がありましたら教えていただきたいと思います。ご説明いただけますか。

事 務 局： 交野市が助言・援助を行う前に検討部会の中で相談も含めて意見聴取をさせていただきます。

交野市として判断の難しい案件の一つの事例として、相続権利関係があ

ります。

実際にあったのは、所有者が住民票から抹消されて行方不明の状態、福祉関係の部局に確認し、空家法に基づいて相続人になりうるお子さんに連絡しましたが、父親の居場所を知らない。そういった場合、空き家の劣化状況が進行したときに、助言や指導も含めて誰に相談すべきなのか。交野市がどのようなアクションを起こせばよいか。

もう一つの事例は、空き家の隣家の所有者が市に、隣の空き家の壁が崩れそうだと何度も連絡をいただきます。私たちが見る限りでは、すぐには壊れない構造だと判断していますが、確かな判断なのか、疑問もあります。事例などを踏まえて、協議会の前の段階の検討部会で見識のある委員の皆様から助言や意見聴取をさせていただきたい。これが新たに追記させていただいたフローの項目になります。

会 長： ご説明ありがとうございました。実際に、5年間の経験でこの機能が必要ではないかという形でご提案されています。

ほかにございませんか。よろしいですか。

それでは最後に「5. 空き家対策の推進体制」について事務局より説明をお願いします。

事 務 局： 「5. 空き家対策の推進体制」について説明いたします。17 ページをご覧ください。「(1) 住民等からの相談への対応」です。

本市では、空き家の所有者等や地域住民からの相談を受け付ける相談窓口を都市まちづくり課内に設置しています。

空き家の所有者等や地域住民から空き家に関する相談が寄せられた場合は、都市まちづくり課が相談内容の聞き取りを行い、相談内容について整理した後、空き家をもたらす問題に関する相談については、当該内容を所管する関係部署と連携して対応します。

また、空き家の売却・賃貸・管理に関する相談や法律相談など、それぞれの専門家による回答が適切な場合については、交野市が属している大阪住まい活性化フォーラムや空き家に関する連携協定を締結している専門家団体等と連携して対応します。

専門家団体との連携を強化し、相談者にとって最適なアドバイスを提供していくため、空き家相談窓口の市職員が丁寧な聞き取りを行い、相談内容に沿った、地域特性に応じた、的確な支援のできる体制の充実を図ります。

図表 5. 1 「空き家に関する相談体制」です。大阪住まい活性化フォーラムの相談内容については 56 ページに一覧が記載されています。委員が所属している大阪府建築士会、委員が所属する全日本不動産協会等、住まい活性化フォーラムでも連携している相談窓口になります。

当市と連携協定を結んでいるのは、公益社団法人全日本不動産協会大阪東支部、りそな銀行、関西みらい銀行、枚方信用金庫、京都信用金庫、京都銀行、池田泉州銀行で、連携取組みの一つとして相談窓口として対応してくれています。

空き家の管理に関する相談窓口はNPO 法人空家・空地管理センター、空き家に係る見回りや点検、除草・清掃等に関する相談窓口として公益社団法人交野市シルバー人材センターと連携しています。市に空き家の所有者等から相談があった場合は、これらの連携先を相談窓口として紹介しています。

18 ページ、「(2) 対策の推進体制」について説明いたします。ア「協議会の組織」です。

本市では、空家法第7条に基づき、本計画の作成及び変更、本計画の実施に関する協議を行うことを目的として、市長、地域住民の代表、大学教授、法務・不動産・建築・福祉分野の専門家、行政関係者（警察、消防）で構成する交野市空家等対策協議会を平成30（2018）年10月に組織しています。

交野市空家等対策協議会は、特定空家等の判定や措置の実施に関する協議の場だけでなく、空き家対策に取り組む各主体間の連携を強化し、相互に協力し合う公民連携の取組により、空き家対策の着実な実施・評価・改善を図っていく場として活用します。

イ「他の行政機関、専門家団体との連携」についてです。

大阪府及び他市とは大阪府空家等対策市町村連携協議会を通じて、警察と消防とは交野市空家等対策協議会を通じて情報共有を図るとともに、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携を図ります。

空き家対策における課題は多岐にわたり、市役所組織だけではノウハウが不足していることもあるため、不動産・建築・福祉等の専門家団体、民間事業者と連携することにより、総合的に空き家対策に取り組みます。

ウ「庁内連携体制」です。

空き家対策における課題は、分野横断的で多岐にわたるものであることから、様々な部署が密接に連携して対処する必要があります。

そのため、本市では、平成30（2018）年5月に庁内関係部署で組織する空家等対策庁内検討会議を設置し、各部署が密接に連携して空き家対策に取り組んでいます。

「(3) 空き家の情報の庁内一元管理」についてです。

本市では、空き家実態調査で把握した空き家の所在や状態の情報をGIS（地理情報システム）を活用してデータベース化し、庁内関係部署が共有できるシステム（統合型GIS）で一元管理しています。

また、空き家は早期発見により把握しておくことが重要であるため、地

域自治組織等が取得した空き家情報を市に通報する制度の構築など、地域自治組織との協力体制のあり方について検討します。

「(4) 計画の進行管理」についてです。

空き家対策を継続的に改善・発展させていくため、空家等対策庁内検討会議において定期的に本計画の進捗情報の点検・評価を行い、評価結果を踏まえた具体的な取組の改善・見直しを図ります。また、必要に応じて交野市空家等対策協議会に取組状況を報告し、取組の改善・見直し案等についての意見徴収を行います。

以上、「5. 空き家対策の推進体制」についての説明になります。

- 会 長： 事務局より「5. 空き家対策の推進体制」について説明がありました。こちらは空き家の相談体制や、対策を実施していくために必要となる関係団体との連携をはじめ、今後いかに空き家情報を円滑に管理していくのか、また計画の進捗管理についての方向性が示されておりますが、この項目におきまして、ご意見やご質問等はございますか。
- 委 員： 空家等対策協議会、検討部会等を開くにあたり、持ち家について話をしていくときに個人情報の扱いはどうする予定なのか。
- 行政内は職員で共有できると思いますが、外部の委員が入るにあたり、クリアすべき条件や体制について教えていただけるとありがたい。
- 事 務 局： 大阪府や他市と連携している空き家に関する対策連携協議会でも議題になるところで、協力いただく関係団体や関係委員の方とも個人情報を共有して空き家対策をしていくか、各市町村でも課題としているところです。
- 市町村連絡協議会や国の助言等も踏まえ、よりよいものにしていきたいという考えがありますので、今後も継続して状況共有のあり方について検討してまいりたいと考えています。
- 会 長： ありがとうございます。連携と関連している課題であります。ほかにいかがでしょうか。
- 副 会 長： 委員にお伺いしたいのですが、全日本不動産協会大阪東支部に電話して空き家の相談をすれば、それに強い不動産業者を紹介してもらうことはできますか。
- 委 員： 全日本不動産協会内に専門部隊があります。空き家の売買や利活用など、不動産の無料相談会は各地で行っているのですが、無料相談会をご利用いただくという形でアナウンスをしたいと思います。売却となると専門のチームからメンバーを募って直接お話をさせていただきます。
- 副 会 長： 売却や賃貸を考えている人は多いです。
- 委 員： まずは無料相談に来ていただくこととなります。不動産の無料相談会を各地で行っています。この近くであれば枚方市で、毎月1回あるので、他市であってもご利用できると思います。

副会長： 不動産は、行ったら怖いのではないか。情報も全部お伝えすることになるので、壊して売ってしまわいましょうと言われてたら嫌なので、行かない人もいと聞いています。

委員： 不動産屋に行くのは怖いから市の無料相談会に来られます。

副会長： 市の無料相談会なので安心してきてください。無理強いもしません。そういうことですね。わかりました。

私部で古民家というか、古い住宅をお持ちの方が活用したいという意思があるものの、駐車場になったり、開発されてしまったりしているところがある。不動産会社から活用しましょうと提案するのは難しいですね。

委員： 大阪の支部には5千社の不動産会社が参加していて、古民家専門のところもありますが、それに特化しているわけではないので紹介はしていない。

副会長： 市役所に先に相談してまちづくりに活用を検討するべきということをお願いしたい。

委員： 活用したいと考えておられる方は市役所に行かれると思います。市役所からこちらに回ってくる場合が多いです。例えば、枚方市の場合は直接、枚方市の広報を見て大阪の支部に連絡があります。大東市では、市役所が相談を受けて、全日本不動産協会に回ってきて、無料相談を行うというパターンです。ケースバイケースで、やり方はあるかと思います。

委員： 古民家や古い建物に関しては保存協会に相談していただく。歴史的建造物の保存・維持で、売買ではなくて利活用が基本です。歴史的価値のある建物については、相談に乗ってくれる機関があるので、そういうところに相談してもらうのも一つかと思います。

副会長： 空き家に対する相談体制と言われただけでは、自分の意向を汲んでくれる相談先がどこなのかわからない。こういう空き家の場合はこちら、こうしたいときはこちらなど、もう一言あった方がいいと思いました。

古い建物で利活用を考えている方はどうすればよいか、わからないので工夫していただくか、自分が所有している建物のことをどこに相談すればよいか、一般の人がわかるような形になっていると、より理想的かと思います。

会長： 古民家の活用の場合、基本的には、まず都市まちづくり課に連絡してもらい、それによってフォーラムに電話するというような感じですね。その辺が強調されるといいかもしれません。ありがとうございます。

1点だけコメントさせていただきます。「3. 空き家対策における地域特性」において、交野市の地域性をまとめていますが、空き家の実態調査の結果をもう少し盛り込んでもよいのではないか。

例えば、5ページの空き家の実態調査の結果や39ページ「(5)の空き家の現状と課題の整理」の内容について、せっかく調査で特性が見えてきたので、追記を検討していただければと思います。

よろしくお願い致します。

本日は空家等対策計画（素案）について、貴重なご意見をありがとうございました。

指摘のあった内容について、事務局の方で確認のうえ修正していただき、その修正した計画案で所管事務調査、パブリックコメントに進めるということで、ご異議ないでしょうか。

（異議なしの声）

修正の内容確認については、会長一任ということで、ご異議ないでしょうか。

（異議なしの声）

3. 今後の予定について

会 長： 続きまして、「会議次第」の次第の3、「今後の予定について」事務局より説明をお願いします。

事 務 局： 今回、ご協議いただいた「空家等対策計画(素案)」につきましては、今後の手続きといたしまして、まず本日いただいたご意見等を反映させていただき、12月に開催される議会常任委員会にて所管事務調査として報告いたします。

ここで、議会からご意見等をいただき、協議会にて諮るべき修正等が生じましたら、12月に臨時で協議会を開催し、協議をお願いします。なお、議会からの意見等はない、若しくは協議会にて諮るべき修正等でなければ、協議会の開催はありません。

その後、広く意見を求めるため、パブリックコメントを実施する予定としております。パブリックコメントの結果を経て、最終、令和6年3月頃に、第3回空家等対策協議会の開催を予定し、成案化に向けて協議賜りたいと考えております。

会 長： ただいま事務局より今後の予定について説明がありました。まず、手続きとして議会への報告、その後、パブリックコメントと言う流れでございます。この流れについて、何かご質問等ございますか。

臨時に協議会の開催がなければ、3月に開催の協議会では、パブリックコメントの結果を基に本計画の最終案についてお示しさせていただき、策定に係る協議をお願いしたいと思いますので、よろしくお願い致します。

4. 閉会

会 長： 以上で本日の議事について終了いたしました。

事務局の方でその他、何かありましたらお願いいたします。

事務局： 特にございません。

会長： 本日の協議会は、以上で終了と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、ありがとうございました。

(以上)