

平成28年度 第2回

茨 木 市 空 家 等 对 策 協 議 会

— 会 議 録 —

会 議 録

(敬称略)

会議の名称	平成28年度第2回茨木市空家等対策協議会
開催日時	平成28年10月12日(水) 午前10時00分開会・午前12時00分閉会
開催場所	市役所南館3階防災会議室
会 長	吉田 友彦
出席者	〔 委 員 〕 吉田 友彦、井上 えり子、大場 めぐみ、神保 勲 <以上学識経験者等> 大村 卓司、桂 睦子 <以上市議会推薦> 山口 健太、林 裕子 <以上市民> (以上、計8名)
欠席者	井上 典子、大脇 久徳
事務局	福岡市長、大塚副市長、鎌谷都市整備部長、田邊都市政策課長、 石野都市政策課計画係長
議題(案件)	・空家等対策計画の骨子案 ・今後のスケジュール
傍聴者	1名

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	ただ今から平成 28 年度第 2 回茨木市空家等対策協議会を開会する。 開会にあたり、福岡市長からあいさつを申し上げる。
○福岡市長	(あいさつ)
○事務局	本日の出席状況であるが、委員総数 10 名のところ、出席者は 8 名となっている。また、本日は 1 名の方が傍聴されている。 それでは、茨木市空家等対策協議会規則第 6 条第 1 項の規定により、以後、本協議会の運営を吉田会長にお願いする。
○吉田会長	これより議長を務めさせていただくので、ご協力を賜りたい。 本日は、空家という物的な視点からだけでなく、人の活動までも含めた様々な視点から、活発なご意見等をいただきたい。 それでは、次第に沿って議事を進める。 事務局から説明をお願いする。
○事務局	(事務局説明) ・茨木市空家等対策計画素案について
○吉田会長	事務局からの説明は以上である。 1 章については前回も説明があったが、再度確認や意見等はないか。 確認であるが、4 ページの人口ビジョンについて、本計画の目標年次は 2024 年 (平成 36 年) であり、人口はピーク時から 4,000~5,000 人減少すると予測されているが、世帯数はどれぐらい減少する見込みか。
○大塚副市長	人口ビジョンでは世帯数の予測はしていないが、1 世帯あたりの人口を約 2.3 人と想定すると、2,000 世帯ぐらい減少することとなる。
○吉田会長	パターン①と④の違いは何か。
○大塚副市長	パターン①は何も対策を講じない場合、パターン④は国が目標とする数値まで出生率が回復し、かつ、若年層の転出超過をなくした場合を想定している。
○吉田会長	その他、意見等ないか。
○井上えり子委員	20 ページの「建物の状態と必要な対策」について、管理不全になってから適正管理を促すという記載になっているが、一番大事なことは新築時か

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>らメンテナンスを続けることである。</p> <p>分譲マンションであれば区分所有法により強制的に修繕積立金を徴収されるが、戸建住宅は所有者の意思に完全に任せており、積立てをしていない場合が多い。管理不全は、新築時からの日々のメンテナンスが行われていないことが問題であるため、予防という観点に特に力を入れた方がよい。</p> <p>また、方針 1 の「新築時の住宅品質の向上」について、短期的には正しい見方であるが、長期的には、新築住宅の供給量について考える必要がある。特に人口が微増している茨木市では、中古の物件が多くある一方で、開発による新築住宅が増加しており、空家率を増加させる要因になっている。今後、空家率が急増する時期が到来するため、長期的に供給量をどのぐらいにすべきなのか、市で把握したり、コントロールしたりする手法を考える必要がある。</p>
○大塚副市長	<p>特に供給量のコントロールは必要だと考えるが、現行の法体系で有効な施策があるのか疑問である。日本の住宅政策は経済政策との関連が強く、行政がコントロールする手法がない状況である。</p> <p>都市計画上、新たに市街化区域に編入する区域については、住宅地としないことが大前提になっているが、既存の市街化区域についてはコントロールは難しい。都市の拡大抑制をするという視点では既に取り組みはしている。</p>
○井上えり子委員	<p>日本では持ち家政策が推進されてきたため、賃貸よりも持ち家志向が高いが、資産を抱え続けると負担になるということを認識すれば、すぐに住宅を購入しようという考えにならなくなる。</p> <p>また、正しい知識や住宅購入後のメンテナンス費用の必要性をセミナー等で伝えたり、賃貸物件への居住支援等により、意識を変えていくことが必要であると考えます。</p>
○大塚副市長	<p>現在策定を進めている立地適正化計画についても、本計画と併せて市民の皆様に広く周知したいと考えている。</p>
○神保委員	<p>新築の供給量を減らすことは市場介入となるので難しいが、例えば春日丘地区や山手台地区等の一団の住宅地は土地が広く、再建築の際に土地が分割されて戸数が増える傾向がある。分割を抑制できるような条例等があれば、供給量の制限が可能と考える。</p>
○田邊次長	<p>本市では地区計画を数多く定めており、その中で最低敷地面積を決めたり、開発指導要綱施行基準で第一種低層住居専用地域の敷地面積を 150 m²</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	以上とする等、用途地域に応じて最低敷地を決めて指導をしている。
○吉田会長	先ほどの一団の住宅地には地区計画が定められているか。
○田邊次長	地区計画と建築協定を定めている地区がある。建築協定には、分譲時の土地を分割することができない旨等が掲げられている。
○吉田会長	逆に言うと、中心市街地は土地が分割されている傾向にあり、制限は困難であると考えられる。
○福岡市長	ご指摘の点については、24 ページの課題 1、方針 1 に反映させたい。しかし、持ち家から賃貸への誘導はすぐ結論を出せるものではない。ただ、誰かが所有することによって変わらないので、空家対策につながるか検討する必要がある。
○井上えり子委員	賃貸の所有者については、市や府、UR 等、きちんと責任を持ってメンテナンスできる組織をイメージしている。 一方で、空家特措法には利活用や適正管理への対応が幅広く定められており、取組が必要という雰囲気になっているが、すべて取組もうとすると中途半端になるのではないか。例えば、経済対策として新築が非常に有効であり、市場コントロールができないのであれば、利活用よりは除却を推奨するというのも 1 つの方法だと考える。
○吉田会長	公的賃貸について、今後予定されている計画はあるか。
○大塚副市長	今のところない。
○吉田会長	除却について、方針 4 特定空家への措置の見込みはどの程度か。
○田邊次長	現地調査の結果、水道が 1 年以上閉栓されている空家が 389 戸、そのうち特定空家の要件を満たすと思われるものが 6 戸で、それ以外は利活用できるとと思われる空家が大半である。
○大村委員	21 ページの活用例の中に、空家を賃貸として貸し出すという例がない。公営住宅は動きがないという発言があったが、雇用促進住宅については民営化すると決まっており、大阪府も府営住宅を手放したいという希望がある。公的な住宅が減っていく中で、府や国が取組まないのであれば、市がある程度は取組む必要があると考える。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>特に、雇用促進住宅の居住者は年配の方々が多く、年齢的な条件で一般の民間賃貸住宅に入居しにくい場合が多い。そういう方々の住宅確保も空家対策に含めるべきだと考える。</p>
○大塚副市長	<p>公的住宅の除却や新築の動きはないという意味で申し上げたが、経営主体が変わる動きは確かにある。低所得者や住宅確保要配慮者への対策については、空家対策の視点も必要だと考えるが、社会政策として別途議論したい。</p> <p>本来、空家を含む住宅の管理については、所有者や住宅経営者に第一義的な責任があるため、公がどこまで踏み込むかという判断は非常に難しい。公が関与すると税金を使うことになるが、公共の住環境や周辺環境等、地域全体として公的な対策を講じる必要性から本計画の策定を進めている。</p>
○井上典子委員	<p>その視点は重要である。空家条例の制定等、多くの市町村が空家対策に取り組んでいるが、目的が曖昧なところが多い。例えば京都市の空家条例では、空家を地域コミュニティの資源として有用する旨を基本理念に記載している。空家活用に税金を使うと、地域にメリットがないと不公平感が出てしまうため、意識する必要がある。</p>
○大塚副市長	<p>先ほど指摘のあった、住宅確保要配慮者対策としての公共が果たすべき役割や、地域コミュニティや福祉、子育ての観点等、市全体の行政課題を解決する視点や計画の目的を書き込むべきだと認識している。</p>
○山口委員	<p>23 ページの「対象とする空家の種類」だが、一戸建住宅について優先的に対策が必要であると記載されているが、優先するエリアによっては都市計画マスタープランにも関わってくる。市として優先するエリアはあるか。</p>
○福岡市長	<p>21 ページで中心市街地、北部地域、一団の住宅地と3つに区分しているが、地域的な優先順位等については議論が必要だと考えている。</p>
○山口委員	<p>個人的に関わりのある北部地域協議会では、空家活用やスポーツ交流等、活発に活動しているため、取り組みやすい地域だと感じている。一方、中心市街地では、活動の中心となる人物を見つけることが困難である。</p> <p>市として、人がいるところに力を入れるのか、不動産価値の高い市街地に力を入れて経済的な活性化を図っていくのかが気になる点である。</p>
○大場委員	<p>賃貸する場合、所有者は借借人とのトラブルを最も嫌う。市が空家を借上げて、個人に供給することは可能か。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○大塚副市長	国では空家を準公営住宅として活用する動きもあるため、制度化されれば可能性があるが、運用するかは検討が必要である。
○吉田会長	21 ページの一般社団法人 移住・住み替え支援機構について、あまり戸数は伸びていないようだが、戸建ての空家を中心に仲介し、賃借人を探すという、空家を含む住宅ストックの流通促進に向けた仕組みが既にある。民間の不動産業者の業務を半公的な機関が担っている仕組みである。
○林委員	移住・住み替え支援機構については、35 ページの「大阪の住まい活性化フォーラム」で紹介されていた。また、同ウェブサイトにも各市の空家相談窓口が掲載されているが、三島地域では茨木市のみ掲載されていない。 26 ページ以降の空家等対策の取組で紹介されている先進事例は、鶴岡市等、他府県の取組が多いが、住民は、自分の市の取組を知りたいのではないか。 また、阪急阪神沿線では、空家相談窓口の設置や、賃貸、民泊による活用等のサービスが開始されたとの新聞記事があった。
○事務局	大阪の住まい活性化フォーラムは、大阪府が中心となり、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図ることを目的に、建築士会等の関連団体・事業者で構成されている団体で、茨木市も特別会員として参加している。今後、このような団体も活用し、相談窓口を広げたいと考えている。
○林委員	賃貸の場合、耐震性の問題もあり、貸す側の対応が必要となる。 また、高齢者は利活用の意志がなく、リフォームや空家予防策を講じることが困難である場合も多い。市が様々なセミナーを開催して施策や NPO を紹介したり、専門知識を持つアドバイザーが必要だと考える。
○田邊次長	耐震診断・改修補助は居住する建築物に対するものであるため、居住予定がない空家は対象とならない。耐震診断や改修は必要だと考えるが、空家対策計画にはそぐわないのではないか。 耐震に関する補助制度については、市の広報やホームページ等で周知している。
○桂委員	メンテナンスは所有者の責任で行うという意識付けが必要である。また、利活用については住み替え支援機構等を活用したマッチングや、個々で契約する場合に情報が届く仕組みが必要である。 さらに、茨木市総合計画及び都市計画マスタープランに記載されている茨木市のまちの価値について、上位計画との関係性については 22 ページに

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>記載されているが、現状と課題についても記載するべきではないか。</p> <p>また、本計画は立地適正化計画との関係が非常に重要だと考える。次回、スケジュール工程表に立地適正化計画の進捗状況や現段階での検討項目を記載してほしい。</p> <p>最後に、25 ページの取組⑤「市広報・HP への掲載、チラシ・パンフレットの作成」について、取組例として SNS やセルフチェックシートが挙げられているが、どの段階で誰に何を啓発するべきかを示してほしい。</p>
○大塚副市長	<p>耐震診断・改修やホームインスペクションの仕組みを PR する必要があると考えている。また、相談窓口、啓発の方法を整理する必要がある。</p> <p>立地適正化計画は議論を始めたばかりだが、各施設や居住も関係してくるため、計画の進捗状況を次回協議会で報告したい。</p>
○神保委員	<p>25 ページの取組②「耐震診断・改修補助」、取組③「ホームインスペクション」について、本来は、目視で現状を把握するのが1次インスペクション、耐震診断等の劣化・不具合等の原因等を把握するのが2次インスペクションであるが、表から読み取りにくいため修正したほうがよいと考える。</p>
○田邊次長	<p>26 ページ以降の取組例・事例に反映させたい。</p>
○福岡市長	<p>総合計画や都市計画マスタープランといった上位計画との関係については反映させたい。</p> <p>24 ページの課題や25 ページの取組例は、幅広い観点で記載している。また、取組例については、毎年の予算との関係等もあり、実施を決定したものではないとご理解していただいた上で、様々なご意見をいただきたい。</p>
○大塚副市長	<p>本日お示しした素案は、空家そのものをどうするのかの視点が中心になっている。個別の具体的な対応も大事だが、まち全体の暮らしの視点や、活動の視点から空家をどう活用するかをきちんと書き込む必要があると考える。</p>
○大場委員	<p>特定空家について、茨木市では行政代執行を実際に行われているのか。</p>
○田邊次長	<p>まだ実績はない。</p>
○大村委員	<p>耐震診断・改修の対象となる物件は、基本的に住宅市場に流通していると考えており、本計画の対象になるのか疑問である。今問題になっている</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	のは市場に流通していない、空家のまま放置されて老朽化していく物件である。どちらかという、何も対応できていない物件がここで議論される空家であると考え。
○福岡市長	管理意識の低い家が将来的に空家化する可能性が高いということであれば、中長期的に考えると、啓発という意味でインスペクションや耐震化を示すべきと考える。
○大塚副市長	方針 1 を空家化の予防としているが、不動産市場に流通している物件については、方針 2 及び 3 は不要となるため、方針 1 はきちんと位置づけをしておきたい。
○林委員	住宅を取得する際に、住宅メーカーがメンテナンス費用について説明したり、新築を建てる前に市がセミナーを開催すれば、考える機会が増えるのではないかと。
○大場委員	弁護士会がセミナーで相続の話をする場合、空家にならないように啓蒙しようとしても、一般的な疑問点が分かっていないと期待に沿えない可能性がある。遠方で手入れができないというのは分かるが、例えば、相続人が複数人いる場合に、みんなで何をしたらいいのかもよくわからない等、相続が発生した場合、一般的に何に困って空家になるのか伺いたい。
○林委員	話し合いがされていないため、空家問題に直面してからの対応となり、どうしたらよいか分からず迷ってしまうことが問題である。 また、売りたいくても売れないところが多い。
○大場委員	売れない理由は心情的な問題か。価値の問題か。
○林委員	利活用を検討しても、実際に有効活用することが困難であるため、まちの中心部は古い家が空家となっている。
○大場委員	古い家でも土地に価値があれば売却して撤去費用に充てることができると考えられる。
○井上えり子委員	一般的に、中心部では心情的に売らない物件が多い。相続後もしばらく方針が決まらないまま、先延ばしにして空家化が長期化する傾向がある。一方、郊外では、売りたいくても売れない場合が多い。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○福岡市長	この議論については、6 ページ 1) 空家の発生要因で網羅していると考ええる。
○田邊次長	空家の発生要因や今後の対応については、個人により様々であるため、セミナーを開催するよりも窓口の方が、きめ細かい対応が可能と考える。
○桂委員	セミナーを開催しても、参加者は意識のある方に限られる。開発許可や建築確認申請の時点で、施工主に対してガイドブック等を配布する等の発想もあるのではないかな。
○田邊次長	その時点では、ある程度方針が決まっているため、その前の段階の対応が必要だと考える。
○桂委員	住宅メーカーによって情報量が異なる。購入時に、将来的な負担や相談窓口等に関するガイドブック等があれば、市民としてありがたい。
○吉田会長	20 ページの目標「空家の適正管理の推進による住宅ストックの良質化」と「地域の特性に応じた空家を活用したまちづくりの推進」について、意見等はないかな。
○井上えり子委員	大きくはこの2つでよいと考える。
○山口委員	この2つに関しては、ハードの部分とソフトの部分が組み込まれているので、よい目標だと考える。
○井上えり子委員	前半の修飾語は選び方があるが、基本的には「住宅ストックを良質化させること」「まちづくりを推進させること」が目標とされている。例えば、コミュニティという言葉を入れるべきといった意見はあるだろうが、後半についてはよいのではないかな。
○大村委員	「空家の適正管理の推進による住宅ストックの良質化」とすると、空家になってから管理するような表現になる。
○井上えり子委員	確かにそうであるが、空家対策であるため入れざるを得ないのではないかな。
○大村委員	「住宅ストックの良質化」でもよい。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○桂委員	空家化させないという議論をしているので、「空」がなくてもよいのではないか。
○大場委員	空家になってからの適正管理ではないため、「家屋」はどうか。
○桂委員	住宅ストックの利活用と、特定空家の除却に関する目標が不足している。また、市としての情報提供や、機構等を活用したマッチングの仕組みに関しても不足しているのではないか。
○福岡市長	除却も含めて「住宅ストックの良質化」がよいと考える。また、利活用については「空家を活用したまちづくりの推進」としたい。
○大村委員	方針の2「市場流通の阻害要因の除去」という部分で、空家化の抑制を目標に入れ込めないか。
○吉田会長	「住宅ストックの〇〇と良質化」というイメージか。または3つ目を作るというイメージか。
○大村委員	3つ目として、空家そのものを増やさない目標を作るイメージである。
○神保委員	ストックされた住宅が良質であれば流通すると考えられるため、特に必要ないのではないか。
○大村委員	この目標だけで、空家を増やさないと意図が伝わるか。
○神保委員	目標を多く設定せず、方針や施策でその内容を書けばよいと考える。
○吉田会長	ストックという言葉だが、住宅総数の12万6000戸というイメージでよいか。
○福岡市長	例えば「良質化」ではなく「最適化」であれば、数の概念が入ってくるがどうか。
○桂委員	「良質化」の方がよいのではないか。
○井上えり子委員	今後、空家率は絶対に増加するため、目標に数値を設定すると達成が厳しくなる。「ストックの良質化」をできる限り行うということでよいのではないか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○吉田会長	量と質という意味では、質の方がよいということか。
○井上えり子委員	量の話をするると行政自身が苦勞することになる。空家率何%が適正か等、数字は次の段階で出てくる問題だと考える。
○大塚副市長	人口減少により世帯数が減少すると、いくら予防、抑制しても空家は必ず発生する。長期的には、流通市場に乗らない空家は除却するという流れになっていくが、計画期間は8年間であるため、まだそこまで至らないと想定している。 しかし、20年～30年後、さらに人口減少が続くと、空家・空地を増やさないということは困難となるため、環境が悪くならないような対策を思い描く必要はあると考えている。 また、公共ですべて対応できるわけではないため、専門的なお知恵をお借りしたい。
○田邊次長	今回は、本日いただいた意見及び取組事例を計画に反映し、原案としてお示ししたい。
○吉田会長	その他、意見等ないか。 (意見なし)
○吉田会長	それでは、続いて「スケジュール」について、事務局から説明をお願いします。
○事務局	(事務局説明) ・今後のスケジュールについて
○田邊次長	立地適正化計画の進行状況については、次回の協議会でお示ししたい。 また、空家所有者対して実施したアンケートについても、現在、集計中であるため、次回、結果をお示ししたい。
○福岡市長	(あいさつ)
○吉田会長	以上をもって、平成28年度第2回茨木市空家等対策協議会を閉会する。 (12時00分閉会)