

平成28年度 第3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3回茨木市空家等対策協議会
開催日時	平成28年12月22日(木) 午後1時00分開会・午後3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、井上 典子、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> 林 裕子 <以上市民> (以上、計8名)
欠席者	大脇 久徳、山口 健太
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(原案)について ・その他
傍聴者	なし

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 3 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。 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します。
○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、最終的な案の作成に向けて、活発な議論をお願いしたい。 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します。
○事務局	(事務局説明) ・茨木市空家等対策計画原案について
○吉田会長	事務局からの説明は以上である。 本計画策定に向け、1 回目の協議会で示された骨子案に始まり、2 回目の素案、今回の原案と計画書の作成が進んできている。全体としては、第 2 回協議会での意見を踏まえて施策・取組を整理する等の修正がなされ、計画書としてまとまってきた。 本協議会は、今回のほかに来年の 3 月に 1 回開催予定であるが、次回はパブリックコメント後ということもあり、公表前の軽微な修正になると考えられるため、実質的な議論は今回までとなる。何か意見や質問はないか。
○吉田会長	最初に確認だが、計画書原案の内容が、最終の計画書にもすべて含まれると考えてよいか。
○田邊課長	そのとおりである。今回の意見とパブリックコメントでの意見を踏まえ、次回の協議会で案として示し、その意見を踏まえた上で、計画として公表する。
○井上えり子委員	38 ページ以降に具体的な施策や取組例が記載されているが、「検討中」という表現は最終段階でも残っているのか。
○田邊課長	本計画を踏まえて、来年度以降の実施を検討していくという意味で記載

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	しており、最終の計画書でも同様に記載する予定である。
○林委員	「利活用」、「利用」、「活用」という表現が出てくるが、区別して使われているのか。市民が計画書を見たときに分かりづらいのではないか。
○事務局	国の指針等において、「利活用」という表現を使っており、行政側からの施策の視点では「利用」と「活用」を兼ねて「利活用」と表現としている。また、市民を対象とした所有者アンケート等では「活用」と表現しており、行政の視点と市民向けの視点で使い分けるように心がけている。
○大場委員	「利活用」という表現は法律用語としてもあまり使われておらず、空家対策で多く使われている印象を受ける。
○林委員	「利用」と「活用」はどのように使い分けしているのか。
○田邊課長	空家をそのままの用途で使う場合は「利用」、用途を変えて使う場合は「活用」としている。
○吉田会長	英語では、ユーズ (use : 利用する)、リバイタライズ (revitalize : 活性化する) のような表現があるが、合わせた表現は見当たらず、市民にとっても一般的な表現とは言いにくい。「利活用」、「利用」、「活用」について、説明があったほうが分かりやすい。
○田邊課長	表現の使い分けについて、再度精査したい。
○吉田会長	所有者アンケートについて、24 ページの図「空家の維持管理」において、「ほとんど何もしていない」と回答した人が 14.3%いる一方で、「毎日」と回答した人も一定数いるというのが驚きであった。
○大塚副市長	所有者アンケートについては、居住地や年齢等、属性によるクロス集計を行うことにより特徴を分析し、今後の対策に活かしたいと考えている。
○井上えり子委員	24 ページの図「居住していない期間」において、「10 年以上」と回答した人が 3 割いるが、10 年以上経過すると建物の内部が崩壊し始める可能性があり、特定空家になる可能性が高まる。
○田邊課長	今回の空家調査は外観目視によるものであるが、今後必要に応じて内部の確認等も行いたい。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○林委員	<p>一人暮らしの高齢者の場合、リフォームはもちろん、掃除等の日常管理も困難になり、居住していても管理不全の空家と同様の状態になっていることもある。一方で、所有者等が空家の近くに居住している場合は、日常的に管理されていることもあると思われる。</p> <p>23 ページの図「空家の利用状態」について、凡例の記載がない項目があるのはなぜか。</p>
○事務局	<p>回答数の少ない項目がうまく反映できていないと考えられるため、修正したい。</p>
○大塚副市長	<p>所有者アンケートは外観調査を実施した 389 戸を対象としているが、そのうち約 1 割が所有者不明という状況にある。仮に管理不全の状態が続き、特定空家として措置が必要になった場合に、所有者の特定が困難であると想定され、課題として浮かび上がっている。</p>
○田邊課長	<p>所有者不明のため、アンケートが実施できていない空家についても、建物の所在地及びその状態は把握している。</p>
○桂委員	<p>所有者不明というのは、法務局でも確認できないということか。</p>
○田邊課長	<p>相続関係が複雑になり、登記されていないことが多く、特定が難しい。</p>
○大場委員	<p>相続人が多く、放置されているような場合も多いと考えられる。</p>
○井上えり子委員	<p>所有者不明な空家が約 1 割というのは、他市と比較しても少ないのではないか。</p>
○吉田会長	<p>24 ページの図「居住していない期間」において、水道閉栓期間が 1 年以上の空家を対象としているにもかかわらず、「ふだん住んでいる」や「1 年未満」との回答が 1 割程度あるが、どのように解釈しているか。</p>
○田邊課長	<p>物置として使用している人が、そのように回答していると想定される。</p>
○桂委員	<p>所有者アンケートについて、特徴を分析するということだが、計画書にも反映する予定か。</p>
○田邊課長	<p>来年度以降、事業実施の際に、より効果的な施策を検討するために活用したいと考えている。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○吉田会長	26 ページの図「第三者への賃貸・売却の課題」について、「条件のあう借り手、買い手が見つからない」と回答した人が 31 人いるが、その詳細を分析することで活用施策の参考になるのではないかと考えている。
○林委員	25 ページの図「空家活用の条件・売買」や「空家活用の条件・賃貸」において、行政に売る、貸すといった回答が見受けられるが、行政としてどのように捉えているか。
○大塚副市長	行政が公的に利用するためには、地域課題に対応したニーズを前提とし、不足している施設の状況と空家所有者の意向の一致が重要である。例として、54, 55 ページのように福祉施設等としての活用が考えられる。
○林委員	空家の利活用を進める上で、行政による相談窓口や空家バンク等、行政の係わりには安心感があるので、有効ではないかと考えている。
○大塚副市長	空家バンクについては、国において、全国的なネットワークを構築しようという動向があるが、すでに空家バンクを導入している自治体においても、登録件数が少なく、活用希望者のニーズとのマッチングに苦慮しており、需要と供給の双方に課題があると考えている。
○大場委員	所有者アンケートにおいて、約 1 割が所有者を特定できていないとのことだが、相続人不在の空家件数は把握しているか。相続人不在の空家に関する相談を受けることが多く、関心がある。
○田邊課長	今回のアンケートは、所有者の傾向把握を目的としており、所有者の相続状況までは把握できていない。今後、必要に応じて所有者を特定する作業を行う。
○大村委員	所有者不在の場合、行政でどこまで対応できるのか。
○大場委員	相続財産管理人を選任する等の手続きが考えられるが、時間も費用も要するため、公益のために、対象となる空家への対策の必要性の判断が重要になる。
○桂委員	66 ページに相談窓口の設置という取組例があるが、近隣住民からの相談への対応も重要であると考えている。 私が相談を聞いた場合、現状として、市の担当者に相談し、市と所有者でやりとりをする形となっている。個人情報の問題はあるが、今後、市が

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	所有者の情報を近隣住民に伝え、地域で空家問題を解決していくことは考えているか。
○田邊課長	個人情報の問題があるため難しい。市で所有者の意向を確認し、所有者の了承を得た場合のみ、連絡先を伝えることができる。
○桂委員	今回の空家調査で対象外となった、水道を閉栓せずに、年に数回程度の管理をされている空家予備軍への対応について、どのように考えているか。
○田邊課長	自治会へのアンケート調査により、水道は閉栓されていないが、居住実態がないと見受けられる空家が 460 戸あり、さらに状況を確認していく必要がある。潜在的な空家に対して、どのようなアプローチをしていくか、今後検討が必要であると考えている。
○井上えり子委員	空家の予防抑制の視点で、空家という建物への対策だけでなく、高齢者等の福祉政策も広い意味で空家対策になると考えられる。
○神保委員	計画書としての分量が多く、市民が全部を読むのは難しいと思われる。パンフレット等、わかりやすくまとめたものを作成してはどうか。
○田邊課長	概要版を作成したいと考えている。
○吉田会長	一人暮らしの高齢者の住宅管理について、バリアフリーの改修補助を行っている部署が生活実態等を把握していれば、その情報を空家化の予防に活用できるのではないか。
○田邊課長	所有者が建設業者に依頼して実施した工事に対する補助を行っているので、建物の状況や生活実態をどこまで把握しているか、担当課に確認する必要がある。
○桂委員	福祉政策との連携について、ケアマネージャーや民生委員との情報共有も重要である。
○井上えり子委員	高齢者の一人暮らしについて、1階の一部のみを生活に使用していることも多く、その部分は管理されているが、2階はほとんど使用しておらず、雨漏りしていることに気づいていないという例もある。本人以外の目でチェックできることが重要である。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○吉田会長	介護サービスを受けている人やその家族に対して、広報することも効果的ではないかと考える。
○大村委員	37 ページの施策2「所有者への意識啓発による管理意識の醸成」とあるが、所有者の特定が難しい中、文書をどうやって届けるのか。
○田邊課長	所有者アンケートの送付先が基本となる。また、所有者アンケートの回答に連絡先を記載する欄を設けており、直接連絡をとることも考えられる。
○大村委員	46 ページの取組例「SNSの活用」について、何を発信するのか。
○大塚副市長	利活用や適正管理に関する情報提供を想定している。また、予防抑制の視点として、住宅所有者への意識啓発に活用していきたい。 空家「所有者への」と限定的な表現となっている点については、表現を精査したい。
○林委員	空家の利活用について、子育てや福祉での活用も重要ではあるが、古民家をシェアハウスとして活用するような、若者の交流の場としての活用も検討してほしい。
○吉田会長	56、57 ページの取組例に記載があるので、事務局より説明をお願いする。
○事務局	56 ページの取組例「大学連携事業」は、地域と大学が連携した事業に対する補助制度であり、地域課題の解決手法として空家活用を考えている。 また、57 ページの取組例「町家活用事業」は、中心市街地にある町家を活用した地域の魅力づくりを考えている。 さらに、54 ページの取組例「集会、交流施設としての活用」は、基本的には自治会の集会所を念頭に置いているが、今後、若者の居場所や交流といった視点で、事業検討の余地があると考えている。 いずれの事業も検討が必要と考えている。
○神保委員	大学との連携以外にも、商工会議所と連携した事業も考えられる。
○井上典子委員	計画書の前半については、市の上位計画や法律の位置づけもあり、方向性も示されているので、市民からの意見も少ないのではないかと想定される。しかし、後半の38 ページ以降の具体的な取組については、市民の関心も高いと思われるため、もう少し実施中の事業の詳細を記載したほうがわかりやすいのではないかと。また、検討中の取組例について、どの程度実現

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○桂委員	<p>する見込みがあるのか。</p> <p>近隣市と比較して、各施策の違いや特徴が明確になると、市民にとってのメリットが見えやすくなるのではないかと。</p> <p>例えば、55 ページの取組例「子育て施設としての活用」にある「つどいの広場」については、事業実施中となっているが、今後どの程度市域に広げていくかと考えたときに補助金の状況や地域ごとの必要性等、実施中の中身をより精査していく必要があるのではないかと。</p>
○大塚副市長	<p>空家対策には、空家を地域資源として捉えるという面と、周辺へ悪影響を与える特定空家等への措置という2つの面があり、それらに対して効果的な対策が求められている。計画書において、その点を意識して整理する必要があるが、まだ不十分なところもあると思われる。</p> <p>取組例における「実施中」と「検討中」について、「実施中」は地域資源として市の既存の施策に活用できるもの、「検討中」は空家の発生を抑制するような、新たな取組が必要なものといった使い分けになっているが、取組例ごとに状況は異なることもあり、分かりづらい表現となっているため、精査したい。</p> <p>また、近隣市との関係では、空家等対策計画を策定した市はまだなく、本市が先行しているため、比較しにくい状況にあるが、56 ページの取組例「地方創生関連事業」にある「リノベのいばらき」という事業を新たに検討しており、リノベーションを切り口にした新たな事業を展開する予定であり、特徴的な取組となりうるものだと考えている。</p>
○神保委員	<p>知りうる限りでは、府下で空家対策協議会を設置しているのが、大阪市、大東市、松原市、東大阪市、和泉市等で、まだそれほど多くない。現在、計画を作成している途中の自治体が多く、確かに比較が難しいと思われる。</p>
○井上典子委員	<p>例えば、63 ページの特定空家に関する法に基づく手続きは、施策取組の中にまとめて記載されていると、市民にとってどのような実害があるのかが分かりにくい。もう少し説明が必要ではないかと。</p>
○井上えり子委員	<p>同じ「検討中」という表現を用いていても、法律に基づき実施しなければならないものと、実施するかどうかを吟味するものには大きな違いがある。</p>
○大塚副市長	<p>特定空家への施策は他の施策と性質が異なるので、分けて表現したほうが良いと考える。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○吉田会長	<p>特定空家については、法に基づく措置となるが、利活用については空家の可能性をさまざまな視点で記載しており、夢のある未来を記載することも計画書としては重要である。そのバランスを含め、表現を検討してほしい。</p> <p>また、概要版はどのような内容を想定しているか。</p>
○田邊課長	<p>詳細については今後検討するが、空家の利活用と適正管理では対象や記載事項が異なるため、分けて記載する必要があると考えている。</p>
○吉田会長	<p>概要版はいつ頃作成する予定か。次回の協議会でイメージ等を提示することは可能か。</p>
○田邊課長	<p>計画の概要版を作成する予定はあるが、パンフレットのような市民向けの分かりやすい内容のものは来年度以降と考えている。次回、方向性だけでも示すようにしたい。</p>
○大塚副市長	<p>空家を他人に活用してほしい人と、相続も含めて自ら活用する予定がある人を分けて考える必要があると考えている。</p>
○井上えり子委員	<p>計画原案すべてがパブリックコメントの対象となるのか。</p>
○田邊課長	<p>原案すべてを公表する予定である。</p>
○福岡市長	<p>パブリックコメントについて、38 ページ以降の具体的な取組が重要という意見があったが、その部分については、計画の策定後、年単位で検討していくものと考えている。あくまで取組例は検討中のものであり、実施が確定したものではないことを了承いただきたい。</p> <p>その上で、本計画において最も重要な、前半部分の空家対策の基本的な考え方について、広く市民から意見を募ることが重要であると考えている。</p>
○桂委員	<p>本市の特徴を出すという視点で、「リノベのいばらき」の話題があったが、リノベーションを切り口にまちづくりを進めていくという考え方は非常に良いと感じている。都市計画マスタープランにある「人持ちでつながる人力タウン茨木」というキャッチフレーズのように、本計画においてもサブタイトルがあれば、より愛着のある計画になるのではないか。</p>
○吉田会長	<p>一度検討してほしい。</p> <p>その他、意見はないか。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	(意見なし)
○吉田会長	計画原案に関する議論は以上とする。 他に事務局から連絡事項があればお願いします。
○事務局	次回の第4回空家等対策協議会は平成29年3月23日(木)午後1時に開催する。 本日の意見について、会長と調整し、一部修正した上で、パブリックコメントを行うということでした承いただきたい。
○吉田会長	修正内容について、私と事務局に一任いただくことでよいか。
	(意見なし)
○吉田会長	以上をもって、平成28年度第3回茨木市空家等対策協議会を閉会する。
	(15時00分閉会)