

平成28年度 第1回

茨 木 市 空 家 等 対 策 協 議 会

— 会 議 録 —

会 議 録

(敬称略)

会議の名称	平成28年度第1回茨木市空家等対策協議会
開催日時	平成28年7月25日(月) 午前10時00分開会・午後0時15分閉会
開催場所	市役所南館10階大会議室
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>  山口 健太、林 裕子 <以上市民>  (以上、計9名)
欠席者	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茨木市空家等対策協議会会長の選出について</li> <li>・空家等対策計画の策定に向けた課題整理</li> <li>・空家等対策計画の骨子案</li> <li>・所有者アンケート案</li> <li>・今後のスケジュール</li> </ul>
傍聴者	3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 1 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 9 名となっている。また、本日は 3 名の方が傍聴されている。  本日は初回の茨木市空家等対策協議会のため、委員の皆様を紹介する。  (学識経験者等、市民委員、市議会推薦委員を順次紹介)  始めに、本協議会の会長の選出をお願いする。 本審議会の会長は茨木市空家等対策協議会規則第 5 条第 1 項の規定により、学識経験者の中から委員の互選により定める。立候補かご推薦があればお願いしたい。
○井上典子委員	住宅政策に豊富な知見をお持ちの吉田委員が適任ではないか。
○事務局	他に立候補又はご推薦はあるか。  (他に候補者なし)
○事務局	他に候補者はおられないので、吉田委員を会長とすることに賛成の委員は、挙手をお願いする。  (吉田委員を除く全委員賛成)
○事務局	吉田委員を除く全委員が賛成であるので、吉田委員に茨木市空家等対策協議会会長をお願いする。 以後、本協議会の進行を吉田会長をお願いする。
○吉田会長	会長を務めさせていただくので、協力を賜りたい。 茨木市空家等対策協議会規則第 5 条第 3 項の規定により、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理することとなっている。 空家問題に関して精通している井上えり子委員に会長代理をお願いしたい。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	(井上えり子委員より、了承の声あり)
○吉田会長	<p>それでは、次第に沿って議事を進める。</p> <p>まず、配付資料1「空家等対策計画の策定に向けた課題整理」と資料5「今後のスケジュール」について、事務局から説明をお願いします。</p>
○事務局	<p>(事務局説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の策定に向けた課題整理</li> <li>・今後のスケジュール</li> </ul>
○吉田会長	<p>事務局からの説明は以上である。</p> <p>「課題整理」については、全国及び茨木市の状況、庁内の取り組み、空家実態調査等について説明があった。</p> <p>また、「今後のスケジュール」については、本協議会やパブリックコメントの実施時期等について説明があったが、意見等はないか。</p>
○桂委員	<p>空家実態調査の結果であるが、対策が必要とされる空家は911戸とのことだが、その内訳を示してほしい。</p>
○田邊課長	<p>「空家等対策の推進に関する特別措置法」で定義される空家は、「概ね1年間使用実績がないもの」であるため、本市では、1年以上水道閉栓している状態である1463戸の戸建住宅を対象に現地調査を行った。その結果、建替等により既に更地や新たな建物が建っているものは855戸、不動産として市場に流通している建物は53戸、人が住んでいる気配がある等管理されている建物は166戸であり、それらを差引いた結果、何らかの対策が必要な空家は389戸であり、また、そのうち、周辺に悪影響を及ぼす可能性が高い特定空家候補は6戸であった。</p>
○吉田会長	<p>その他意見等ないか。</p>
○井上えり子委員	<p>空家対策を講じるにあたっては、空家の何が問題なのかを共有する必要がある。</p> <p>空家の一番の問題は、地域力を破壊することであると考えます。例えば、町会長の担い手不足や小学校の統廃合は、一般的に地域人口の減少や高齢化が要因と考えられるが、その背景には空家問題が関係している。</p> <p>また、空家対策に取り組む場合、自治会や地域住民の協力は不可欠である。空家を活用し、どのような地域を作りたいのかというビジョンが必要だと考える。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○山口委員	私が学生時代にNPOと共同で空家を活用し、シェアハウスや地域住民との交流の場を提供する活動をしていた経験から、誰が使用し、管理するの かをイメージしなければ、継続力がなく再び空家になると考える。
○林委員	空家を除却し駐車場として活用する場合があるが、地域に穴が開いてし まう感じがし、特に夜は防犯上の問題もある。また、空家を他に活用して も、別の問題が出てくる可能性もあると考える。
○吉田会長	空家問題の取組みは暮らしの視点が必要である。
○井上典子委員	調査結果を確認すると、茨木市では北部地域と中心市街地に空家が多い ようだが、文化や都市保全という観点では、いずれも魅力的な地域であり、 利活用の方法によっては、どのようにでもまちづくりができるのではない かと考える。 確認であるが、北部地域及び中心市街地のまちづくりに関して、市とし て、どのような方針を持っているのか。
○大塚副市長	コミュニティ、歴史文化、地域の風土、文化等に応じた、それぞれの地 域性を意識した空家対策が必要だと考えている。 また、空家等対策計画の策定と合わせて、現在策定を進めている立地適 正化計画における居住誘導の考え方についても明らかにする必要がある。 さらに、本計画の策定を契機として住宅政策についても取り組んでいき たいと考えている。
○神保委員	中心市街地の空家の活用については、周辺地域の活性化と合わせて検討 する必要があると考える。 また、外見上問題がなくても、建物内部は害虫等の発生も懸念されるた め、こういった観点からの所有者への啓蒙も必要である。
○大場委員	相続人がいない場合には、不在者の財産管理や裁判所に対する予納金等 が問題となる。
○大村委員	空家のあり方については、行政のみで決めるのではなく、自治会や地域 住民の意見を踏まえて検討する必要があると考える。 また、低所得者向け住宅支援策の一環として、空き家を活用し、家賃の 一部を補助する制度についての報道があったが、この制度を利用した場 合、地域の空家率は下がるが、自治会のコミュニティが維持できるのか懸 念される。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○桂委員	本市でも空家を福祉施設等に活用した例があるが、地域外の方が運営されることで地域と軋轢を生むというようなケースがあった。市が地域に必要なサービスだと判断しても、地域と齟齬が起きる場合もあるため、地域住民と協調しながら物事を進めていくことが重要だと考える。
○吉田会長	地域の立場から、意見等ないか。
○林委員	例えば、共同住宅の1室や戸建て空家を子育て支援や学童保育施設に利用する等が考えられるが、地域との関わりが重要である。地域でリーダーシップを取る方やNPOの協力が必要だと考える。
○山口委員	地域住民と行政の協力や役割分担が重要だと考える。 学生のシェアハウスの1階を地域に開放したところ、学生と地元住民の交流の場となった。施設管理を地域住民や町に依頼する代わりに庭掃除や雪かきを手伝う等、相互に協力し、役割分担を明確にすることを意識することが重要である。
○吉田会長	地域を巻き込み、その風土や歴史を意識した空家政策を検討したい。 その他意見等ないか。  (意見なし)
○吉田会長	それでは、続いて「空家等対策計画骨子案」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) ・空家等対策計画骨子案
○吉田会長	事務局からの説明は以上である。 「骨子案」について、基本的な方針等について説明があった。 説明を受けて、意見等はないか。
○大村委員	今後、茨木市の空家率はどのように推移すると予測されるのか。 また、空家化の予防策はあるか。 さらに、利活用に関して、建物の耐震性についてはどう考えているのか。
○田邊課長	本市の空家率については、人口減少に伴い増加すると予測される。現在の本市の空家率は、国・府の平均より低い状況だが、予防策については空

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ( 案 件 ) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>家活用と併せて議論する必要があると考える。</p> <p>また、中心市街地活性化基本計画や立地適正化計画の策定においても、議論する必要があると考える。</p> <p>なお、耐震性については、昭和56年3月31日以前に建築され、現に居住している又は今後居住する物件への耐震診断や改修について補助を行っている。</p>
○大場委員	<p>接道条件等で、建替えが不可能な空家について、対応を検討しているのか。</p>
○田邊課長	<p>具体的な検討は今後必要だが、防災空地や地域のコミュニティスペース等として活用することが考えられる。</p>
○吉田会長	<p>その他意見等ないか。</p>
○井上えり子委員	<p>基本方針が4つあるが、茨木市の現状や財政規模からすると、方針1「空家化の予防・抑制」に力を入れるのが良いと考える。</p> <p>また、空家化を防ぐために、空家問題は所有者個人だけではなく地域の問題だという意識改革が必要だと考える。放置されている空家には、相続が繰り返され、問題が深刻化していく場合もあるが、空家化予防のためにセミナーを行ったり、各地域に専門家を派遣したりし、空家問題が地域の問題だと市民が認識することが一番の予防効果になると考える。</p> <p>なお、効果の検証については、数値目標ではなく、地域での活用数を確認するのが良いと考える。</p>
○吉田会長	<p>自治連合会等、空家問題について議論する場はあるか。</p>
○大塚副市長	<p>地域コミュニティという視点で空家問題について問いかけすることは可能である。担当課とも調整したい。</p>
○神保委員	<p>建替え不可能な空家の対応として、個々の建物ではなく面的に捉え、接道条件を満たしているというような考え方はできないのか。</p> <p>また、耐震化については事前に耐震診断が必要だが、補助要件を緩和することは可能か。</p>
○田邊課長	<p>本市の場合、既存不適格物件は補助対象としているが、建築基準法に違反している物件に対しては補助をしていない。建替え不可能な空家についても既存不適格であれば補助対象となる。</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	報告であるが、本市の中心市街地は地籍が混乱している地域であり、現在、地籍調査を進めている。空家について検討するにあたり、土地の問題を併せて意識する必要があると認識している。
○桂委員	住宅マスタープランのような住宅政策がない中、空家対策にどのように取り組んでいくのか。 また、空家施策の重点地区を設定する際には、立地適正化計画等の区域設定の考え方や他の関連施策についても、進捗に合わせてこの協議会で併せて説明してほしい。  (意見なし)
○吉田会長	それでは、続いて「所有者アンケート」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) ・所有者アンケート
○吉田会長	事務局からの説明は以上である。 説明を受けて、意見等はないか。
○大場委員	共有不動産である場合、全員に送付するのか。
○田邊課長	代表者に送付する予定である。
○井上えり子委員	空家という言葉を使うと抵抗があるため、表現を配慮してほしい。
○田邊課長	表現を改めるよう検討する。
○吉田会長	空家化防止という点で、空家になる前の賃貸期間等の項目を追加してはどうか。
○田邊課長	質問内容に賃貸期間の項目を追加する。
○吉田会長	回答期限が8月末だが、次回の協議会で報告があるのか。
○田邊課長	検討する。



議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○山口委員	現時点で第三者に貸す意思はあっても、将来的に所有者自身が住みたいという場合も考えられる。第三者への賃貸期間も追加してはどうか。
○田邊課長	了解した。
○吉田会長	他に意見等ないか。  (意見なし)
○吉田会長	他に気付いた点があれば、8月上旬までに事務局へ連絡をお願いする。その他、事務局から連絡事項があればお願いする。
○事務局	次回の空家等対策協議会については、9月下旬から10月上旬の開催を予定している。委員の皆様は、ご出席いただくようお願い申し上げます。
○福岡市長	(あいさつ)
○吉田会長	以上をもって、平成28年度第1回茨木市空家等対策協議会を閉会する。  (12時15分閉会)