

会 議 録

(敬称略)

会 議 の 名 称	令和 6 年度第 1 回茨木市空家等対策協議会
開 催 日 時	令和 6 年 8 月 26 日 (月) 午後 1 時開会・午後 2 時 20 分閉会
開 催 場 所	茨木市役所 南館 8 階中会議室
会 長	井上 えり子
出 席 者	〔委員〕 10 人 井上 えり子、田中 正人、田村 綾子、余田 博史、昇 勇、 大脇 久徳、大村 卓司、畑中 剛、中島 悦雄、三浦 欣子 〔市長〕 福岡 洋一
欠 席 者	なし
事 務 局	足立副市長、福井都市整備部長、南詰居住政策課長、谷本居住政策課課長代理兼政策係長
開 催 形 態	公開
議 題 (案 件)	(1) 開会 (2) 委員紹介 (3) 会長選出 (4) 会議の公開・非公開の決定 (5) 諮問 (6) 空家等対策計画の改定について (7) 閉会
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	ただ今から令和 6 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	本日の出席状況は、委員総数 10 名のところ 10 名となっている。 本日は委員委嘱後初めての協議会のため、委員の皆様を紹介する。 (学識経験者等、市議会推薦委員、市民委員を順次紹介) 始めに、本協議会の会長の選出をお願いする。 本協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こととなっている。 まず、会長の選出をお願いしたいが、事務局から、空家問題について豊富な知見をお持ちの井上委員を推薦したいがよろしいか。 (異議なし)
事務局	井上委員に茨木市空家等対策協議会会長をお願いする。 続いて会長代理の選出をお願いしたい。 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おり、会長の指名により選出するものとなっているが、会長いかがか。
井上会長	会長代理は、都市計画、まちづくりを専門にされている田中委員をお願いしたいがよろしいか。 (田中委員より了承の声あり、異議なし)
事務局	田中委員に茨木市空家等対策協議会会長代理をお願いする。 それでは本協議会の進行を井上会長をお願いする。
井上会長	会長を務めさせていただくので、協力を賜りたい。 それでは、次第に沿って議事を進める。まず会議の公開についてお諮りしたいと思う。事務局から説明をお願いする。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	会議の公開について説明する。 本市では、審議会等の会議は、「審議会等の会議の公開に関する指針」に基づき、個人に関する情報を審議する場合などを除き、公開を原則として審議会等に諮ったうえで決定することとしている。また審議に関して提出された資料についても、傍聴人に閲覧、配布することができることとしている。会議録もその作成と公表を基本としており、本協議会の会議録もホームページ等により公表していきたいと考えている。 会議録の内容は、要点筆記の形で、また会議録に表記される発言者のお名前も、委員の皆さまのご承諾をいただければ公表したいと考えている。なお、会議録は事務局で作成した案を委員の皆様にご確認いただいたうえで、公表したいと考えている。
井上会長	今後、非公開とすべき案件が発生した時には、会議の非公開を決定することとして、それまでは原則に基づき会議は公開とし、資料も傍聴者への閲覧、配布を許したいと思う。また会議録に表記される発言者の名前も公表してよいのではないかと思うがよろしいか。 （異議なし）
井上会長	それでは、当協議会は公開とする。 続いて、本協議会の開催にあたり、「諮問」について、事務局から説明をお願いします。
事務局	本協議会開催にあたっては、茨木市空家等対策協議会規則第2条により、本市市長福岡より、「空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に規定する空家等対策計画の実施に関する事項」について諮問を受けている。 市長は公務により退席する。以降、足立副市長が市長の代理を務める。 （市長退席）
事務局	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、本協議会の運営を井上会長にお願いします。
井上会長	それでは、次第に沿って議事を進める。 「4 空家等対策計画の改定について」事務局から説明をお願いします。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	（事務局説明） ・空家等対策計画の改定について
井上会長	事務局の説明は以上である。 委員の皆さまから、何か意見や質問はあるか。 私から質問させていただく。資料 31 ページの市内全体の空家率は 2.5%、資料 34 ページの住宅・土地統計調査(平成 30 年度)では空家率 10.9%となっている。少し差があるが、この原因は何だと考えているのか。調査のやり方、空家の定義が少し違うのか。
事務局	住宅・土地統計調査の空家は、戸建て住宅だけではなく、共同住宅における空き住戸数も含んでおり、空家率が 10.9%となっている。一方、昨年実施した空家等実態調査で把握した空家数 1,204 件を推定住宅数 47,765 件で割ると 2.5%になる。 空家対策という意味では、2.5%の数値の方がより実態に即していると考えている。
井上会長	確認であるが、集合住宅は入らないということか。それとも丸ごと 1 棟が空き建物であれば入ると言う意味なのか。
事務局	空家等実態調査は、集合住宅の全てが空き住戸であれば空家としている。
井上会長	中島委員にお聞きしたい。2.5%と 10.9%では感覚的にずいぶん違うと思うが、実感としてはどちらが近いのか。
中島委員	私は中央の 2.3%のエリアで生活しているが、最近違う形で利用されている建物が存在していることや、親等が住まいを移しその跡を引き継いで住んでいる家族が目に見える。共同住宅を含むかどうかによって結果は異なるが、実態としてどのように感じるかとの質問に対しては、どちらも正解だろうと思う。
井上会長	三浦委員はどうか。先ほど庭木の繁茂等で隣に影響を与えていると言う説明があったが、100 件のうち 2 件くらいがその影響を受けているとするとずいぶん少ない。10 件に 1 件が影響を受けているとすると、多くの方が困っていることになると思う。市民としてはどちらの感覚か。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
三浦委員	自分が住んでいる場所は南部で、おそらく昭和 40 年代から 50 年代に宅地開発された住宅地だが、10 件に 1 件が空家だろうという印象である。ただ居住者が施設入居される場合等もあり、完全に空家かどうかは分かりづらい。草木の繁茂については、自分の家の両隣以外はほぼ無関心に近い感じになっている。
井上会長	茨木市の問題は空家の問題なのか、それとも空家以前から管理不全があって、空家ではないが皆さんが迷惑していることが結構あるのか、その辺りを正確に把握して考えた方が良くかと思ったので質問した。 皆さまから、何か意見や質問はあるか。
田中委員	1 点目として、20 ページ「②長く使える住宅づくりの推進」で、木造住宅改修について 343 件が耐震改修をされたとのことだが、耐震化が必要な住宅がどれくらいあるのかを聞きたい。2 点目として、22 ページ「⑧利活用を支援する仕組みづくり」で、空き家バンクの登録が 14 件、そのうち 23 ページの空き家バンクの有効成約件数が 8 件とあるが、こういった状態の空家が登録されて、そのうちどういうものが成約に至ったのか、若しくは至らなかったのか。その内容が見えてくると、この好循環がもう少し促進されるのではないかと思うので、その辺りも分析してはどうか。
井上会長	先ず 1 点目の耐震改修が必要な件数がどれだけあるのかを事務局で把握しているか。
事務局	耐震改修促進計画を策定しており、耐震化率 95%を目指している。手元に資料が無いので、母数について正確な数値をお答えできないが、年に一定件数の木造住宅の耐震化が図られていることを示している。
井上会長	今何パーセント達成したのかは分かっているのか。
事務局	後日、確認した上で報告させていただく。
井上会長	どれくらい達成したのかの評価がなされると分かりやすい。 他に意見や質問はあるか。
中島委員	34 ページで茨木市の空家率が 10.9%、隣接の吹田市が 18.4%、高槻市が 10.3%と表示されている。35 ページでは茨木市の「その他の空家」が 25.3%、吹田市では一気に下がって 14.6%と示されているが、その説明を

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	してほしい。 吹田市の空家率 18.4%は一番高い数値になっているが、調査したタイミングや調査地域の関係で、数値が上がったのではないかと聞いている。35 ページの「その他の空家」は管理が不十分になりやすい空家となるが、吹田市は低い数値となっており、使い道が決まっているようなものはたくさんあるが、使い道が決まっていない「その他」の空家は少なくなっている。
井上会長	ご指摘の通り、吹田市は確かに特殊な動き方をしている。 他に意見や質問はあるか。
昇委員	「その他」の空家の定義を改めて教えていただきたい。 また、31 ページの空家等実態調査の地域区分で、北部地域は 17.8%、5 件に 1 件は空家があることになるが、どういう状態なのか。情報発信を今までしてきたが、いろんな取り組みをしても伝わっていないことが一番大きな問題だと思っている。具体的な情報発信の方法について、今後どのように考えていくのか。ホームページに載せても階層が深くて全然見えないなど多々あるので、その辺りを教えていただきたい。
事務局	1 点目の「その他」の空家の定義については、住宅・土地統計調査で言う賃貸用・売却用・二次的住宅以外のものとなっている。基本的に一定の使い道が決まっているもの以外が「その他」の住宅になる。2 点目の北部地域の空家率 17.8%については、実感としては難しいが、どの集落もある程度空家があるという印象を受けている。情報発信については、これから検討していきたいと考えているが、所有者の受け止め方を変えていただけるように、一歩踏み込んだ形のアプローチを考えるなど、何か工夫する必要があると感じている。
井上会長	「その他」の空家は一般の戸建て住宅が一番近いイメージだと思う。普通の戸建て住宅に住んでいたが、何らかの事情で空家になっている状態の空家を「その他」と定義している。 他に意見や質問はあるか。 今後のことを考えると、58 ページの「4. 空家等対策の基本的な方針」がこれで良いかどうか、その点について良く見ていただければと思う。また、関連する内容が 1 ページにも書かれている。「所有者のやる気」と踏み込んだキーワード使って基本方針を作っているが、この辺りについては

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	いかがか。
中島委員	50 ページの「2. 現状把握 実務上の対応」で、空家所有者の立場で“お金がないからすぐにはできない”からすると、最終的にはお金の話になってくる。財政的にどのように応援できるのかというところだと思う。空家等対策庁内検討会ではどのような意見があったのか。
井上会長	どのような種類の助成金や支援があるのかを教えていただきたいとの解釈で良いか。
中島委員	そういうことである。助成金や支援があれば、管理不全が少しでも改善できると思う。
事務局	旧耐震の木造建築物であれば除却の補助は行っている。例えば、解体してもらうために補助金を出すなど、一部対応はしている。
井上会長	茨木市は空家率がそんなに高くないが、もう少し高くなってくると除却等を税金でやらざるを得ない時もある。実際に凄い税金をかけて取り組んでいる自治体もあるがそんなにお金をかけて良いのか、バランスが難しいと思う。 他に意見や質問はあるか。
田中委員	42 ページ「2. 現状把握」にあるミスマッチの背景として、そもそも新築をどんどん作っていることが空家増加の要因としてある。着工数の内訳として、所有形態や規模、建て方などが分析できればミスマッチの中身が見えてくると思う。その辺りからアプローチすることも重要と思う。
事務局	住宅着工戸数の国のデータについて、内訳がどれだけ把握できるかは確認させていただく。もう少し分析できそうであればしていきたい。
井上会長	他に意見や質問はあるか。 先ほども話したが、58 ページの内容については、ここに出てきた意見が次の案として反映されるので、他に意見があれば、是非ご意見をいただきたい。 先ほどの事務局からの説明にもあったが、市民でやれることはできるだけ市民でやる、ということが根付かないと全部が事務局の方に負担になってくるところを気にする。このことも周知し、空家の所有者にも伝えてい

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	くことも盛り込んでよいのではないか。予防抑制、適正管理、利活用の3つに分かれるが、細かいことも対策に入れていかないとまずい気がする。少し検討していただければと思う。 他に意見はあるか
昇委員	空家はいつの間にか空家になるということだが、もし事前に空家になることが分かれば、市やどこかに知らせることは有りなのか。
事務局	居住政策課に言っていただければよいと思うが、その時はなぜ空家になるのかを聞いた上で、協定を締結している不動産団体へ繋げられれば流通ができるようになる。あらかじめ市に相談することはハードルが高いので、空家そのままにしておくことが多い。家庭の諸事情によりいつ空家になるか分からない状態なので、空家になる前に言っていただく制度があれば有難い。 以前に、空家になる前の方から連絡があり、家は残す意向だったので、適正に管理していただくようお伝えした。その時はそのように対応したが、個々の状態が違うので、どのように対応すべきかを考えていきたい。
井上会長	空家になるきっかけは急なことが多いが、常に空家の所有者と連絡が取れる関係になっていると近隣の方が安心される。ここで問題が起きたら誰に連絡すればよいかを、自治会が把握していることが必要である。これができていることだけでもずいぶん違うと思う。 他に意見や質問はあるか。
大脇委員	宅建協会には窓口があり、やる気のある所有者は資産価値的に売れるか売れないか相談に来られる。市域のエリアによっても資産価値が異なってくるため、やる気のあり方が違ってくる。それぞれの状況に合わせた予防抑制や適正管理等のアプローチを考える必要があると思っている。
井上会長	確かに資産価値でも違うと思う。所有者は高齢者が多いので、どうしても面倒というか、売るにしても貸すにしても決心が必要なので辛いという方もたくさんおられる。 他に意見や質問はあるか。
田中委員	所有者のやる気も凄く重要であるが、同時に地域コミュニティのやる気を引き出すことが必要だと思う。所有者と近隣の方の間に事務局が立つような構造になっているが、何処まで行っても先ほど出された課題が繰り返

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	されることになると思う。そこに中間的組織の果たす役割、例えば本人は言い出しにくいが地域としては対峙できる場面があると思うので、是非、地域コミュニティのやる気を引き出すような施策や取組があると良いと思う。
井上会長	具体的な提案であり、是非検討していただければと思う。 その他、意見等ないか。 意見や質問はこれで尽きているようなので、それでは、この案件を終了としたいと思う。 その他、事務局から連絡事項があればお願いします。
事務局	次回の空家等対策協議会は 11 月下旬に開催を予定している。
井上会長	以上をもって、令和 6 年度第 1 回茨木市空家等対策協議会を閉会する。 （午後 2 時 20 分閉会）