

第2回 柏原市空家等対策協議会 議事要旨

開催日時 : 平成 29 年 1 月 27 日 (金) 14:00～

開催場所 : 柏原市役所別館 3 階 フローラルセンター

出席者 : 出席委員 8 名
欠席委員 2 名 (1 名代理出席)

傍聴者 : 1 名

議事概要 :

1. 開会

- 開会
- 会長挨拶
- 会議の成立について
 - ・ 条例 6 条の過半数以上の出席を満たしているので、会議は成立

2. 柏原市空家等対策計画（素案）について

◆事務局より説明

【質疑】(回答は全て事務局)

①第 1 章について

質疑なし

②第 2 章について

- ・ 委 員 : 二次調査結果、空き家数について、家主・地主の把握はできているのか
→事務局 : 家主等にはまだ当たっていない。今後、悪影響の度合いがひどい空家に対しては、助言・指導していく場合があるが、その場合に相続を追っていく予定である。
- ・ 委 員 : P 17 の表を再度説明いただきたい。
→事務局 : 空家 1890 戸は、法律の空家を含めて一般的な空家を含めた数字である。3 軒長屋の 1 室の空家も含んだ状態である。一次調査は 5 月～10 月、二次調査は 9 月から実施しており、その間で空家の所有者が変わり、売買や賃貸で所有者が居ているものがあつた。そのため一次調査と異なる結果となったのが、1757 戸ということになる。
- ・ 委 員 : 今、説明があつた、時系列で差が出ている旨を明記した方がいいのではないか。
P 20 の図など、円グラフは割合で記載しているが、全体で何戸に対しての割合かを示す。
P 21 で文章と図がわかりにくいので掲載順を再考する。“世帯数の状況”を“居住世帯の状況”とした方がよい。
P 22 と P 21 と分母の比較対象が違っている。P 22 では空家における割合を示して

いるので、建物総数はない方がよい。あわせて、同ページ下の円グラフには総数を記載する。

P 2 3 の（3）地域別の空家の状況で、“ただし、堅上地域では空家の住宅数が少ない状況にあります”の文章はいらぬのではないか。Bを含むと特定空家になる割合は高くなるかと思うので、少ない状況にあるというのが、対象区域の市全域とするのと齟齬が出てくるのではないかと思うので、あえて書かなくてよいと思う。

- ・ 会 長：今後三次調査を行うことになるが、A 3 表に一つでも該当すると特定空家等になってくことになる。二次調査の結果、悪影響の度合いが高いA評価が10%となっているが、これが多いか少ないか、捉え方によって書きぶりが変わると思う。私としては、A評価がこれだけあるということの問題意識を持って記載いただきたい。P 2 3 の上、A評価がこれだけあるという実数で記載されている方がよいと思う。

堅上地域は少ないなかでもA・Bが多いので、対策は急を要するところがあるかと思うので、そのあたりを含めて対策を記載いただきたい。

柏原地域でA評価が多いが、不動産や建築の視点でみるとどうなのか。比較的流通する地域で放っておいていいのかもしれない、地価が下がっているところでそのまま置いておく問題が生じるのか、そのあたりどうか。

- ・ 委 員：市全体についてであるが、地価が上がっている状況でない。人口が減少する中で、今後も地価が下がっていく可能性がある。
- ・ 会 長：地域ごとにいえることはあるか。
- ・ 委 員：今までの流れ通りで、特に堅下地域は人口が少ないため、需要が少ないので価値はだんだん下がっていき、空家が増えていく可能性がある。人は便利なところ、新しい家に住みたい傾向があるので、そのようなものが供給されているエリア、柏原・国分についてはこれからも入れ替えが行われるかと思う。
- ・ 会 長：堅下はこれから顕在化する可能性があるかもしれないということか。これらについてはデータからは見えづらいと思うが、工夫いただきたい。

③第3章・第4章

- ・ 委 員：P 3 0 （3）関係団体や民間事業者、NPOがあちこちに出てくるが、わかりやすいように例示などをした方がいいのではないか。どのような団体をイメージしているのか。

→事務局：市の窓口、府の窓口などがある。P 5 5 に相談の主な窓口を記載している。表の下に大阪府の空家対策推進グループとしてHPのアドレスを記載している。大阪府のHPから、おおさかの住まい活性化フォーラムにリンクしており、その中に相談窓口が10団体、相談窓口をサポートする専門団体5団体の相談の連絡先が記載されている。一般の市民がみてわかりにくいと思うので、主な相談窓口があるので、P 3 0 ～3 2 あたり、もしくはP 5 5 などにも相談窓口の連絡先を記載した方がわかりやすいと思っている
P 5 5 に組織の一番下の表、委員の皆さん窓口を書かせていただいた。内容は精査したいと思う。

- ・ 委 員：利活用のなかの検討項目の中で、リフォーム代金の一部を支援する補助金の創設、格安で提供する仕組みの創設との記載があるが、これを担当課になげているのか。検討に入っているのか、それとも今後検討するのか。

- 事務局：リフォーム補助、空家バンクについては、まち・ひと・しごと戦略会議にも記載があるので、リフォーム補助と空家バンクについては庁内のまちの魅力づくり課に話をしている。
- 事務局：高齢福祉や交流施設については、検討項目としてあげているところで、本当に進めていけるのかは内部で十分議論できていないところである。一般に他市町に事例があるなかで、利活用の主な検討項目として例示的にあげている。
- ・会 長：本計画は5年計画であるので、5年間生き続けるということになるかと思う。毎年少しチェックするとの記載があるが、年次計画のチェックであって、これが5年間の柱になるかと思う。先ほど質問があったリフォーム補助については、他市などではバリアフリーや耐震など、補助のレベルを決めていることが多い。そのあたりの詳細なルールについては、ここには書き込まないで、各事業ごとに書き込まれるのか。
- 事務局：補助制度については、補助の要綱を別途つくることになる。そこで要件などを細かく限定することになる。
- ・会 長：そのときの大本の枠組みがここになるのか。どこの枠の下部としてリフォーム補助や空家バンクがあることになるのか。
- 事務局：5年間はこの計画書が生きるなかで、P 3 1の文言にも記載しているが、利活用の促進するため空き家バンクの整備を検討しますという文言や、リフォーム補助導入などを検討しますというように方向性を示している。それに基づいて、各部門での補助制度が今後確立されていくなかでは、本計画にもりこまれているかということが一つになる。他の計画にリンクすることも必要であるが、本計画に基づいて、今後、制度について反映されるという認識である。
- ・委 員：まち・ひと・しごと総合戦略を策定している。本計画では大枠を記載し、実際については国からの補助金を欲しいので、まち・ひと・しごとに記載していこうかと思う。総合戦略の補助金を活用したい。
- ・会 長：本計画で大まかに記載して、まち・ひと・しごとの方で記載するということかと思う。
- ・委 員：P 1 7で、二次調査の結果、空家法に該当する空家が956戸あり、A評価が106戸となっているが、これについては、P 2 7のフローに従って、適正管理の促進など、場合分けするかと思うが、106件をフローチャートにのせて進めるための人員は確保できているのか。
- 事務局：人員については、正直厳しい状況にある。参考資料のP 3にあるが、1項目でもあれば、特定空家等になる。ただし、特定空家等の中でも緊急度が高いかどうかという話がある。三次調査で点数化し、優先順位をつけて、予算や体力を勘案しながら順次やっていくことになると思う。
- 5年計画であるので、5年かけて106件やっていくことになると思う。
- ・委 員：市民の大切な財産であるので、市民への告知などが重要である。
- 事務局：特定空家等となったからといって、すぐに14条に則って進めていくわけではない。
- ・会 長：空家法に該当する空家等で総合評価Aとなったものが106件となっているが、特定空家になれば、P 2 7の利用不可能な空家等に則って進めていくことになるのか。利用可能・不可能に分けるのは2次調査で判断するという理解でよいのか。
- 事務局：総合評価のABCで、利用可能・不可能にきれいに分かれるわけではないかと思う。た

だし、評価Aはひどい状況の空家であるので、利用不可能に入る可能性は高い。

- ・会 長：明確に分けられないということになるかと思うが、明確なプロセスが必要かと思う。あいまいなところを残さない方がいいと思う。

→事務局：了解した。

- ・委 員：P 2 4 の優先順位は3次調査を踏まえて決めていくということか。

→事務局：大阪府の3次評価の表を大きく変えることは難しいが、表中の③悪影響の程度のところで、“歩行者の通行量が多い道路の影響”を2点としているが、我々でいうとJRや国道25号に近いなども解釈に含められたらと思う。

- ・委 員：P 2 4 の2. の対象について、店舗・工場を対象としているが、今回の建物調査は居住があるかで調査しているなかで、店舗・工場を対象に含めるならば、割合が低いが判断したなどが無いと対象に入れにくいのではないか。対象は店舗や工場も含んでいるとのことだったが、これらに対しての居住の判断はどうするのか。

→事務局：一次調査の種分けで、居住もあるが、水道利用の有無でも判断している。

- ・委 員：であれば、最初の定義で“居住等”とあるのが整合をとれていないのではないか。
P 2 9 連絡体制の確立で、“生活している間に次代に引き継ぐ”の方がいいのではないか。

- ・会 長：予防策が弱いと思うが、不動産の相続税のセミナーの開催など、もう少し踏み込んでかけないか。そのような事例があれば紹介いただければと思う。

→事務局：アンケートもしようと考えている。所有者の意見も聞ければと考えている。

- ・委 員：奈良市のように、納付書に同封するのはどうか。

→事務局：有効な啓発活動かと思う。また、セミナーなどもご協力いただきたいと思う。段取りは決まっていないが、協力をお願いしたいと考えている

- ・委 員：P 2 9、リバースモーゲージなど言葉が難しい。

→事務局：難しい用語については、参考資料に用語解説をつけている。

- ・委 員：ページごとにいれるなどした方がよい。

- ・委 員：現実には、リバースモーゲージは稼げる家でないと難しい。

- ・会 長：大阪府の計画の指標で、啓発セミナー開催などがある、整合をとった方がいいのではないか。

→事務局：法律ができて、急に作成しているので、府との連絡を取ってやっていけたらと思う。

- ・会 長：府では長屋を含めるように国に働きかけるとある。法律が形成されたら、柔軟に対応していくという文言をどこかに入れていただければと思う。

④第5章・第6章

- ・意見なし

⑤第7章

- ・会 長：5年間のなかで、市民が通報した場合、どのように判断するのか。

→事務局：所有者等を調べて、直ちに危ないようであれば、空家法第12条に則って進めていく。

そのまま14条に踏み込まずに、身内の方に声かけなど、14条に行かないように対応していきたい。

- ・会 長：調査してからのフローはあるが、これについてもフローがあるとよいのではないかな。
- 事務局：計画策定と並行してマニュアル作成を行っている。第3回に見せられればと思う。
- ・委 員：P 5 5に連絡先を記載いただいているが、大阪府建築士会では、建築相談室で相談を受けているので、その名称を記載いただきたい。どこにつながるかがわかる方がかけやすいかと思う。
- ・会 長：大阪司法書士会の方の連絡先はこれでよいかな。
- ・委 員：相談センターとの記載があるので、これで問題ない。
- ・委 員：不動産鑑定士会では、相談の連絡をした場合、無料相談会の案内をしようと思う。

⑥第8章、第9章

- ・会 長：P 5 7の計画の効果検証について、①空家等の発生抑制にリフォーム補助申請件数とあるが、リフォーム補助を行政が補助すべきかというそもそも論もあるので、それが発生抑制の柱でもいいのかと思っている。むしろ啓発の方を前面に出す方がいいのではないかなと思う。P 2 9をみると、チラシの送付や啓発活動など、主に相談事業を行っていくという話があるので、リフォームについてはむしろ、②の話が発生抑制の話になるのではないかなと思う。さきほどあったインスペクション制度の確立などにして、件数というより、仕組みができたかできなかったかを判断するなどでもよいかなと思う。リバースモーゲージや、マイホーム借り上げなどの施策の紹介・啓蒙活動など、第4章に書いている内容にあわせて目標設定するといいいのではないかな。
- 事務局：リフォームは、総合戦略でも記載しているので、具体性が高いので、記載している。空き店舗の活用も今年度2件実施している。他の施策の内容もからませて記載しているが、再度検討する。
- ・会 長：リフォームについては、空家の利活用の方がいいのではないかな。
- ・委 員：まち・ひと・しごと総合戦略では、リフォームの補助については、個人の資産を増やすということでやめる方向で議論している。今、3世代同居に限定するなどの議論をしているので、消しておいた方がよい。
- ・委 員：P 3 1の空家の利活用に引越し支援制度を入れられないか。たとえば、東京の奥多摩町で引越し制度を利用して、県内から住み着く人が多い。15年間住んだら自分のものになる。柏原も人口が減っているので、歯止めになる制度を項目にあげてはどうか。
- 事務局：居住体験・移住のなかに、移住目的の方に対して引越し支援を行うなど記載してもよいかなと思う。表の中にも記載し、改良したいと思う。
- ・会 長：家財道具を処分するのが大変ときく。所有者が亡くなったら家財道具を処分してくれる保険などもあるので、制度紹介を一文入れていただくとよいのではないかな。
消防から盛り込んでほしいことはないかな
- ・委 員：空家から火を出さないようにしていただくことが大事である。計画に対しては特に意見はない。
- ・会 長：地域での見守り活動なども記載してもいいのではないかな。含められるのであれば含めてほしい。
- ・委 員：住民からの相談窓口について、予防にも関連するが、福祉側からの情報の吸い上げもできないか。いきなり都市計画課に行って相談するよりも、身近な福祉の方が相談しやすい

いのではないか。

- ・委員：民生委員が独居老人の見守りをしている。福祉部に相談してほしい。
- ・会長：P 5 6に可能であれば福祉部との連携を記載してほしい。情報共有できれば、波及効果も生まれるかと思う。地域に根ざしている方の情報が得られればと思う。

⑦参考資料

- ・会長：参考資料はパブリックコメントにかけるのか。
- 事務局：パブコメにはかけない。
- ・事務局：パブコメでの公表について、本日の会議で委員の方々に確認したいと考えていたが、公表時の参考資料は、プロット図をホームページに掲載する必要はないという理解でよいのか。
- 会長：個人情報に近いので、掲載しない方がいいかと思う。
- ・事務局：参考資料の調査票などは問題ないのではないかと考えているがどうか。
- 委員：参考7ぐらいまでは掲載してもいいのでは。自分たちの町の状況がわかり、インパクトがあると思う。
- ・会長：町丁目よりも大きな区分けはないか。
- 事務局：町丁目より大きいとなると地域別となる。
- ・委員：地価やイメージがつくことがよくないと言われると返答に困るので、公表を控えたいと思う。
- 事務局：参考資料のP 1～3とP 2 1以降は掲載する。
- ・委員：P 2 7の※の文言の意味はなにか。
- 事務局：文言について整理する。

3. 実施スケジュールについて

◆事務局より説明

- ・その他意見があれば、パブリックコメントまでに意見をいただければと思う。
- ・お気づきの点は14日ぐらいまでで意見をいただきたい。
- ・次回3/24の14:00～とする。場所はこれまでと同じ

4. 閉会

以 上