

令和5年度 第1回 四條畷市空家等対策協議会 会議録

日 時	令和6年3月26日(火)10:00~11:30
場 所	四條畷市役所 東別館2階 201会議室
出 席 者	佐々木会長、佐藤副会長、浅田委員、中田委員、井勢委員、相良委員、船崎委員、高見委員
事 務 局	都市整備部次長兼都市政策課長、都市政策課 三宅事務職員、宅間事務職員、蒔苗事務職員、市民生活部副参事兼生活環境課長、生活環境課 笠井主任
欠 席 者	押木委員
議 題	1 開会 2 議題 (1)会長・副会長の選出について (2)空家対策の取組状況について (3)空家法改正について (4)四條畷市空家等対策推進計画の改訂について (5)その他 3 閉会
配布資料	四條畷市空家等対策推進計画 次第 資料1 配席図 資料2 委員名簿 資料3 説明用パワーポイント資料

事務局	<p>それでは、定刻となりましたので、令和 5 年度第 1 回四條畷市空家等対策協議会を開会させていただきたいと存じます。</p> <p>本日は、ご多忙にもかかわらず、本協議会にご出席いただきましてありがとうございます。</p> <p>本協議会は、議事録の作成のため、録音させていただいておりますので、ご了承をお願いします。</p> <p>まず、議事に入ります前に、本日お配りしている会議資料の確認をいたします。</p> <p>&lt;配布資料確認&gt;</p> <p>次に、本日の協議会委員の出席状況について、ご報告いたします。</p> <p>本日、欠席されている委員を報告いたします。押木委員におかれましては、所用のため欠席させていただくとのご連絡をいただいております。</p> <p>本日の出席委員 8 名、欠席委員 1 名でございます。四條畷市空家等対策協議会規則第 3 条第 2 項の規定に基づき、委員の半数以上にご出席をいただいているので、会議が成立することをご報告いたします。</p> <p>それでは、協議会の開催にあたり、都市整備部次長 兼 都市政策課長の足立より、ご挨拶申し上げます。</p>
都市整備部次長	<p>都市整備部 次長の足立でございます。</p> <p>本来であれば、都市整備部長の山本が参りましてご挨拶すべきですが、あいにく他の業務がございますため、代わりにご挨拶を申し述べたいと思います。</p> <p>委員の皆様におかれましては、公私何かとお忙しい中、「四條畷市空家等対策協議会」にご出席いただき、深く御礼を申し上げます。</p> <p>前回、令和 2 年度に開催して以来、約 3 年経過しておりますが、この間に、国の方では、空家法の改正が行われ、所有者に対する責務の強化や、管理不全空家等に対する措置が追加されたりと、より厳しい対応がとられているところでございます。本市においても、これらの状況を受けまして、改めて空家対策を見直し、強化していければと考えております。</p> <p>本日の協議会では、空家対策のこれまでの取組状況や、空家法改正に伴う本市の対応方針、また、四條畷市空家等対策推進計画の改</p>

	<p>訂についてを議題としております。</p> <p>説明に少し、お時間を頂戴することになりますますが、よろしくご審議を賜り、ご意見をいただきますようお願い申し上げます、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。</p>
事務局	<p>それでは、事務局より各委員の皆様のご紹介をいたします。</p> <p>配付しております 資料 2 の委員名簿の順に従い、ご紹介いたします。</p> <p>&lt;委員及び事務局紹介&gt;</p>
事務局	<p>それでは、本日の次第(1)、協議会の会長、副会長を選出していただきたく存じます。会長におかれましては、「四條畷市空家等対策協議会規則」第 2 条第 2 項の規定に基づき、会務を総理いただき、協議会を代表していただきます。また、副会長におかれましては、同条第 3 項の規定に基づき、会長を補佐していただきたいと存じます。</p> <p>選任方法でございますが、第 2 条第 1 項の規定で、委員の方々の互選となっております。ご推薦はございませんでしょうか。</p>
事務局	<p>それでは、事務局から会長及び副会長の選出について、ご提案させていただきます。よろしいでしょうか。</p> <p>&lt;異議なし&gt;</p>
事務局	<p>それでは、会長には、学識経験が豊富な佐々木委員を、副会長には、地域の実情をよくご存知である佐藤委員を、お二人とも以前から経験されているため、お願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。</p> <p>それでは、拍手をもってご承認とさせていただきますと存じます。</p> <p>ありがとうございます。それでは、会長に、佐々木委員、副会長に、佐藤委員を決定させていただきました。両会長席にお移りください。</p> <p>それでは、会長から一言お願いします。</p>
佐々木会長	<p>先ほどの話しにもありましたように、以前から、空家等対策協議会を立ち上げて、私も関わらせていただきました。</p> <p>2018 年に、空家等対策推進計画ができ上がりまして、それ以降、答申あるいはアドバイスというような機会を持ったんですけども、し</p>

	<p>ばらでご無沙汰しておりました。</p> <p>法律が改正されたということですので、私自身も、私ごとですけど、建築学科で今紹介されてますけれども 4 月 1 日から、学部に建築学部になることになりました。</p> <p>空家対策もちょっと立て付けが変わってくるということで、しっかりとそれに対応させながらというようなお話のようです。</p> <p>今日は長丁場になると思いますけどもどうぞよろしくお願い致します。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。続きまして、副会長から一言お願いします。</p>
佐藤副会長	<p>非常に地味な作業ではあるんですけども、どの地区でも一番困っている課題でもあります。</p> <p>単に家が空いているのではなく、例えば不潔であったり危険であったり、これについて我々はどんな結論を出せるのか、どんなことが言えるのか。何もやらなかったら何もできません。市としてこういうことをやっていくことは、何らかの進展は絶対あるというふうに思っております。どうぞよろしくお願い致します。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。今後ともよろしくお願い申し上げます。</p> <p>会長、副会長が決定されましたので、これから会長に議事進行をお願いしたいと存じます。それでは、会長、よろしくお願いいたします。</p>
佐々木会長	<p>それでは協議に入りたいと思います。本日の議題(2)、空家対策の取組状況について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、空家対策の取組状況について、ご説明させていただきます。資料の 1 ページをご覧ください。空家対策の取組状況について、1～6 の順でご説明させていただきます。</p> <p>では 2 ページをご覧ください。</p> <p>まず、これまでの経過についてですが、適切な管理が行われていない空家が周辺に深刻な影響を及ぼしていることから、国の方では空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)が施行され、また大阪府の方では空家総合戦略が策定されました。</p> <p>これらの動きを踏まえ、本市におきましても、空家対策に関する対策を進めるために、空家等対策協議会を設置し、平成 30 年に空家等対策推進計画を策定いたしました。</p>

3ページをご覧ください。推進計画の概要としては、まず、対象地域については、四條畷市全域、計画の期間は、2018年度～2023年度のおおむね5年間、基本方針は、「①空家化の予防と適正管理の必要性の意識醸成を図ること、②管理不全空家等や特定空家等に対する必要な措置を徹底すること、③まちの魅力向上の資源として利活用を図ること」の三本柱になっており、これらの取組に対する効果指標として、「①周辺に著しく悪影響を及ぼす空家の割合と、②周辺の空家等に不安などを感じている市民の割合」を測定し、効果検証を行うこととしております。

基本方針に対する本市の役割としましては、①に対しては、空家等の発生抑制及び適正管理を促進していくこと、②に対しては、特定空家等に対して必要な措置を徹底していくこと、③に対しては、空家の利活用を促進していくこととしており、次のページから、具体的な市の取組状況をご説明いたします。

まず、基本方針1の空家等の発生抑制と適正管理の促進に対する取組としまして、令和3年度から、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会様と連携協定を締結し、セミナーの開催や、相談窓口を開設し、普及啓発事業を実施しております。

具体的には、月1回の個別相談会の開催、無料相談ダイヤルの開設、空家セミナー・個別相談会の開催です。

実施状況については、下の表のとおりでございます。

次に、基本方針2の特定空家等に対しての必要な措置の徹底に関しましては、計画により定めました「特定空家等に対する措置のフロー」に基づき、特定空家等に対して、指導、勧告等を実施しております。下の表は、空家法が施行された平成27年から令和5年12月までの本市の措置実績となっております。

特定空家以外の空家につきましても、住民の方から問い合わせがあった空家に対して、現地確認を行い、状況によっては所有者に対し、適切に管理していただくよう通知しております。

また、令和元年度に、四條畷市シルバー人材センターと協定を締結し、所有者等の相談に応じて空家の管理業務を実施していただくこととしております。

最後に、空家の利活用については、少し趣旨とは外れるかもしれませんが、大阪府の「商店街等エリア魅力向上モデル事業」に選定され、空き店舗を活用したイベント「なわてリング」を実施いたしました。

このイベントは、出店店舗を募集し、物販、食品販売、ワークショップなどを通じて、四條畷駅前商店街エリアの活性化、魅力向上、ファン

獲得を目的に開催されたものです。

しかしながら、令和 2 年度以降は、新型コロナウイルス感染症拡大のため中止されたので、実際に開催できたのは、令和元年度のみとなっております。

開催状況につきましては、下の表のとおりでございます。

以上が、推進計画に基づく本市の空家対策の取組状況となっております。次のスライドから、本市の空家の現状につきまして、今年度、実態調査を行いましたので、その結果についてご説明いたします。

調査方法については、前回の平成 28 年度と同様に、水道の閉栓データ等をもとに対象の物件を抽出し、現地確認により実施いたしました。その結果が右下の表のとおりで、「戸建て」が 56 件、「長屋」が 33 件、「共同住宅」が 7 件で、合計 96 件となっております。

次のページでは、空家と判定された 96 件を、地域別に集計したものととなっております。このうちの、危険と判定された C 判定の空家については、平成 28 年度には 6 件でありましたが、今回 13 件となっており、空家の総数に対する C 判定の空家の割合は 13.5%と、前回から増加している状況です。

次のページは、毎年本市が実施している市民意識調査の、調査項目の中に、「空き家対策がしっかりとされており、安心できる」という問いがあります。こちらの回答結果が、「とてもそう思う、ややそう思う」という意見が 9.7%、「あまりそうは思わない・全くそうは思わない」という意見が 34.7%となっており、前回(R1)の調査結果より否定的な意見が増加した状況となっております。

これらの数値結果を推進計画の目標値と照らし合わせますと、指標①の「周辺に著しく悪影響を及ぼす空家の割合」の目標値を、「1.2%」に設定しておりましたが、今年度の実態調査では「13.5%」に増加しております。

また、指標②の「周辺の空家等に不安などを感じている市民の割合」の目標値を、「改善」に設定しておりましたが、市民意識調査の結果から、前回調査よりも否定的な意見が肯定的な意見を上回っているため、「悪化」していると判断いたしました。

これらの効果検証の結果から、まず、指標①については、C 判定の危険な空家については増加傾向であることから、特定空家や管理不全空家等について、適正に対応していく必要がありますが、個人の財産に対する措置となるため、その方法については慎重に進める必要があります。他市の事例等も参考にしながら、本市の取り組み方法を見直していきたいと思っております。

	<p>また、指標②については、市民意識調査の結果から、空家施策に対する満足度は減少傾向であることから、既存の取り組みの周知方法や、取り組み内容の見直し、強化が必要と考えております。</p> <p>後ほど、議題の 4 でもご説明させていただきますが、現在の推進計画の計画期間が終了しますため、市としましては、来年度、計画の見直しを予定しております。その際に、今回の効果検証の結果の内容をふまえた計画の中身にしていければと考えております。</p> <p>最後に、現在の推進計画における空家の予防・利活用の取り組みを強化する観点から、若者世帯等が、新たに空家等の中古住宅を購入する場合に、住宅のリフォーム代を一部補助する施策を検討しております。その概要をご説明させていただきます。</p> <p>事業目的としましては、大きく二つあり、一つ目が、若者世帯・子育て世帯の定住及び移住を促進し、人口を増加させること、二つ目が、既存住宅の流通促進と空家の利活用の促進でございます。</p> <p>対象者は、40 歳未満の夫婦か、20 歳未満の子どもがいる世帯でございます。</p> <p>対象者の要件が、市内の賃貸住宅居住者か、市内の親の家に同居している方、もしくは、市外在住者でございます。</p> <p>対象の住宅が、対象者が新たに購入する中古の戸建て、長屋、分譲マンションで、対象経費が、リフォーム工事代です。</p> <p>補助金額ですが、基本制度において10万円を基礎額とし、対象の住宅が空家の場合は 40 万円、5 年以上本市に住んだことがある人の場合、また、親世代が本市に住んでおられる方の場合は 20 万円、移住者の場合は 10 万円と、要件に該当する分だけ基礎額に加算する方式とし、最大で 100 万円を限度に補助する予定でございます。</p> <p>この補助制度の「空家」の定義としては、築 10 年以上の建物で、1 年以上居住がなされていない建物を、空家としております。</p> <p>事務局からの説明は、以上でございます。</p>
佐々木会長	<p>ただいま、事務局から、お手元の資料でもありましたけれども、少し間があいた期間の動き、当初の動き、それから今後の予定について説明いただきました。ご質問やご意見等はございませんか。</p>
相良委員	<p>今後の取り組み予定の部分でお伺いしたいことがあります。</p> <p>対象者のところで、子育て世帯が20歳に満たない者と同居する世帯とありますが、親世代の年齢制限はどうなりますか。</p>

事務局	親世代の年齢制限については、現在のところ設ける予定はございません。
相良委員	もう一点、4 ページの空家セミナーと個別相談会の参加者のところで、令和 3 年 4 年は、セミナーは 10 人 6 人、個別相談会は 5 組 2 組で 2 人ずつで相談にこられる方が多かったのかなという印象ですが、令和 5 年だけ 6 組 25 人となっているので、以前よりは家族みんなで相談に来られている印象ですが、こられる方の組み合わせがちょっと変わってきているということなんでしょうか。
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>今ちょうど大阪府不動産コンサルティング協会の井勢会長にも来ていただいているのですが、セミナーについてはいつもお手伝いしていただいております。令和 3 年 4 年は、空家を持っておられる方に対して、相談会に来ませんかというような案内の仕方をしていたのですが、令和 5 年については、いろいろご相談させていただく中で、空家が発生するタイミングが相続される時が多いというふうにお伺いしましたので、相続時にそのおうちをどうしていくか、そういうことで悩んでおられる方に対して、ご相談に来ませんかというふうに変えさせていただきました。また周知方法につきましても、今までホームページや SNS だけでやっていたのを、地区の回覧版にも入れていただいたりしましたので、今回多かったのではないと思っております。</p>
佐々木会長	ありがとうございます。今のお話のなかで、井勢委員から何か補足していただくことはございますか。
井勢委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>潜在的にセミナーに参加したい、聞きたい方はたくさんいらっしゃるのですが、やはり市役所でセミナーをすると、その日のその時間に足を運ぶのがなかなか難しかったりします。実は 4 年ほど前に、国土交通省の補助事業を活用し、四條畷市の各自治会さんのところに出向いて、セミナーをさせていただきました。その時は、人数も一つの自治会さんだけで 10 人 20 人集まる場所もありました。ただ本当に周知の仕方だと思うんですね。</p> <p>今日も浅田先生も来ていただいておりますが、相続についての法律が改正されるというタイミングもありましたので、やはりそういう興味があるところを打ち出すと、相談にこられて、相続の相談をしてい</p>

<p>佐々木会長</p>	<p>るうちに、そういえば空家になる可能性があるなということに気づいていただいたりとか、意外と空家の相談というよりも、ちょっと周辺からいろいろ相談に乗らせていただいて、空家を解決していくというのもあるのかなというふうに我々は考えています。</p> <p>ありがとうございます。他いかがでしょうか。</p> <p>では、私の方から今回1点だけ。</p> <p>5 ページの空き店舗を活用した事業のところ、コロナ前にイベントをされております。今後もいろいろ対策を打っていくということで、多様なメニューが用意されている中で、関連するネットワークを作っていくたり、あるいは関係する施策とリンクさせていくというふうにする中で、具体的に1個やられた「なわてリング」ですね。少しこれは商業系の話でもありますが、今後そういうのをどういうふうにするかというので、非常に貴重な機会だったんじゃないかなと思います。</p> <p>この時の状況がどんな感じであったのかという話とか、あるいはそれ以降、今途絶えていますかというお話だけでもいいですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>こちらは説明でもありましたが、もともと空家対策というところがスタート地点ではなくて、どちらかというと商店街の活性化であるとか、そういった取り組みの方になっております。他部署の施策になるので、詳しくはわからないのですが、基本的にはコロナのために継続が難しいということで、今現在はもう終了しているというような形です。</p> <p>実際に引き合いもあって、どちらかというと創業支援として、起業したいという思いを持っているけれども、なかなか店舗までは出せない、至らないという方が、こういった空き店舗を活用して一度やってみて、それを起業につなげていけたらというような意味もあるということではお聞きしております。</p>
<p>佐々木会長</p>	<p>ネーミングも非常に面白いし、コンセプトとしてもかなり重要だというふうに思います。</p> <p>モデル事業として、市役所として、施策としてバックアップができるかチャレンジするというそういう意味もあったかと思います。</p> <p>何かしら我々も少し意識しながら、施策としても参考にさせていただきたいなというふうに思ったりもします。ありがとうございます。</p> <p>他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p>

<p>事務局</p>	<p>そうしましたら、次に議題(3)、空家法改正について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>それでは、空家法改正についてご説明させていただきます。資料の13ページをご覧ください。こちらにつきましては、昨年の12月に改正法が施行されましたため、その主な変更点と、それに対する本市の対応について、ご説明いたします。</p> <p>では14ページをご覧ください。</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法、通称、空家法、は平成27年に施行されましたが、全国的に空家の数はどんどん増えていっている状況であり、今後も増加することが予想されています。</p> <p>そのような中で、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前に、有効活用や適切な管理を強化する必要があることから、昨年、法改正がなされました。主な変更点については、大きく分けて4つあります。</p> <p>まず1点目が、「所有者の責務の強化」ということで、これまでの、「空家を適切に管理する努力義務」に加えて、国や自治体の施策に協力する義務が追加されました。</p> <p>次に2点目、空家の「活用の拡大」として2つあり、1つ目は、空家等活用促進区域の指定ができることとなりました。こちらは、中心市街地等の区域のうち、空家の数や分布の状況から、空家の跡地の活用が必要と認められる区域を、市町村が空家等対策計画において指定し、活用指針等を定め、規制を一部緩和することで、用途変更や建替え等を促進するものとなっております。こちらの区域を指定しますと、市長から所有者に対し、指針に合った活用を要請することができるようになります。</p> <p>もう一つが、市町村において空家の管理や活用に取り組むNPO法人等を空家等管理活用支援法人に指定しますと、所有者への普及啓発や相談対応等を行っていただくことができます。</p> <p>次に3点目、「管理の確保」としてこちらも2つあり、まず一つ目が、そのまま放置すれば特定空家になるおそれのある空家を、管理不全空家として指定し、管理方法について指導、勧告等を行うことで、特定空家になる前の段階から、所有者に対し法的に適正管理を促すことができるようになりました。勧告を受けた管理不全空家は、特定空家の場合と同様に、固定資産税の特例が解除され、税額が上がることになります。</p> <p>もう一つが、所有者把握の円滑化ということで、空家の所有者がわ</p>
------------	---

からない場合に、電力会社やガス会社等に情報提供を求めることができるようになりました。

次に4点目、特定空家等への対応として3つあり、一つ目が、特定空家に対して指導、勧告等をするにあたり、立入調査することが認められていましたが、これに加え、所有者の意向も把握できるよう、所有者に対し報告を求めることができるようになりました。

2つ目は、代執行の円滑化として、これまで代執行を行う際には、所有者への勧告や命令などの手続きが必要でしたが、災害時などの緊急時においては、所有者への命令等の手続きが一部省略できることとなりました。なお、所有者が不明な場合に行う略式代執行や、この緊急代執行の際に要した費用については、税の滞納処分の場合と同様に徴収することができます。

最後に、財産管理制度について、民法上、所有者が不明な場合等に、利害関係人にのみ認められている財産管理人の請求を、市町村に与えるというものです。これにより、財産管理人に空家の管理をしてもらうことができますので、相続放棄された空家等に対しても、対応が可能となります。

以上が、法改正による主な変更点となっております。これらの法改正に伴う本市の対応について、次のスライドからご説明いたします。

まず、本市の空家等対策協議会条例について、条項のずれが生じたため、こちらについては一部改正をさせていただきました。

次に、空家等活用促進区域の指定については、この制度の活用にあたっては、本市推進計画の中で、区域の指定と指針を定めることにより、建築基準法の一部の制限に対して、一定の緩和措置を図るものとなります。そのため、区域の指定に当たっては、空家の観点のみならず、まちづくりの観点からも慎重な検討が必要と考えております。本市の現状としましては、今年度の実態調査の結果により、空家の総数が減少していること、来年度から新たな補助制度を開始すること、また、市全体としては、公共施設の再編整備を、西部地域を中心に進めているところでありますため、これらを踏まえ、早急に推進計画に位置付けるのではなく、まずは、他市の事例等も含め、調査・研究に努めるとともに、新たな補助制度の動向や公共施設の再編整備の状況も見ながら、区域の指定については検討していくべきと考えております。

次に、空家等管理活用支援法人の指定につきましては、支援法人の業務内容が、市が実施する空家施策の補完としての役割があるため、市の空家対策の体制等を勘案し、必要に応じて、当制度の活用

	<p>を検討してまいりたいと思います。なお、支援法人の指定については、改正法の施行日までに、市の方針を示す必要があったことから、「市の方針が定められるまでの間は指定しない」旨を、市のホームページで公表しております。</p> <p>次に、管理不全空家等に対する措置については、今年度の空家等実態調査の結果から、C 判定とされた危険な空家が増加傾向であることから、特定空家等だけでなく、管理不全空家等に対しても、適切に対応していくことが必要と考えております。</p> <p>管理不全空家等の指定にあたっては、指定の基準や指定方法、対処方針等を明らかにする必要があるため、来年度の本市推進計画を改訂する中で定めていきたいと考えております。</p> <p>最後に、特定空家等への対応として新たに認められた以下の 4 つの制度については、今後必要に応じて活用していきたいと考えております。</p> <p>法改正に伴う本市の対応方針としましては、以上のように考えておりまして、こちらについて、ご審議いただければと思います。</p> <p>議題 3 の説明については、以上となります。</p>
佐々木会長	<p>ただいま、事務局から、空家法改正について説明いただきましたが、ご質問やご意見等はございませんか。</p> <p>改正された骨子と、それから市の方の対応、方向性というのがある程度ここで紹介されています。</p> <p>特に除却に関しては 17 ページにありましたけれども、権限をしっかりと得て、確認をしっかりとさしてもらい、略式代執行も可能だし、管理に関しては選任請求することで、かなりカバーがされる状況ですけれども、基本的にはそういうものがベースになって、今後具体的に条例等を定めていくという話になると思いますが、いかがでしょうか。</p>
佐藤副会長	<p>8 ページにある C 判定とされた空家については、周知しているのでしょうか。それとも、ただ役所で共有されているだけでしょうか。</p> <p>例えば、私の地区でも、C 判定どころかそれ以上にひどい状態のものがあります。その持ち主に言っても全然らちがあかなくて、その件で何回か役所の方へいったこともあります。</p> <p>たまたま家を潰されて、空き地になったところもあります。それはよかったですけど、そのあとほったらかしで、今度は草がぼうぼうで、夏になったら虫が飛んでくる、道に草がはみ出す、それはもう空家ではなく空き地になりますけども。</p>

事務局	<p>そういうことがあったり、非常に難しいと思っています。我々が勝手に手を出すことはもちろんできないですし、そこら辺は、どこをどういうふうに役所としてチェックしているのか。</p> <p>地区ではそんなことはできませんけども、例えば役所と連携して進めていくというようなことがもしあれば、ちゃんと地区の人間と協力して、それはやっていきたいと思うんですけど。</p> <p>C 判定というは、所有者に対して何かできるという権限はありませんので行けない状況ですが、その先の特定空家までいけば、指導や勧告という措置が取れます。</p> <p>ただ今回、管理不全空家というのが法改正でできましたので、こちらに対しては指導できるというふうになりました。その取り扱いを今後どうしていくかということになっていくかと思います。</p> <p>ただあくまで、所有者の意思が一番大事であって、市民の財産という見方もできますので、その辺がデリケートな扱いにはなります。なので、公表というのは難しいと感じています。</p>
佐藤副会長	<p>ここで幾ら話しても伝わらないところがあると思います。例えばこのメンバーで現地に行ってみれば一目瞭然でわかると思うんですけど。</p> <p>たしかに所有者のもではあるけれども、周りに悪影響をすごく及ぼしているわけで、汚いし、危ないし。そういうところを踏まえたら、これはもう単に空家として話していいのかなというふうに思われるんですよ。</p>
事務局	<p>特定空家を決定する際はこちらの協議会でお話していただくという形になります。</p> <p>その際には、その空家の情報はある程度見ていただいて、話していただくことにはなっているのですが、おっしゃるように、やはり空家がこれだけ問題になるのは、やはり周辺の住環境にも影響するとか、災害時に包括して道を塞ぐであるとか、そういった危険性もはらんでいます。そのため今回法改正が行われて、より厳しい条件にはなっているのかなと。</p> <p>やはりそういった特定空家、あとは管理不全空家の扱いをどうしていくかということと、加えて、空家になる前に流通を進めていく方法や、あとは周知というところも大切なのかなと思っています。</p> <p>そういったところを含めて、最終的に推進計画で、どのような対応、どのように臨んでいくかということを決めさせていただければと考</p>

	<p>えております。</p> <p>佐々木会長      ありがとうございます。</p> <p>                    C 判定の話がありましたけれども、空家は減っているけれどもかなり重症のものが多い、危機的なものが多い、その辺をどういうふうに位置付けて、計画の中に反映していくかというところになると思います。今回の実態調査では、前回と同じルールで判定していただいたとは思いますが、コロナがあり、やはりかなりアクセスが遠のいて放棄に近いような状態になっているところがあるんじゃないかなと思うんです。</p> <p>                    今年の1月や2018年にも地震があり、災害が少し多発しています。より状況も厳しくなるのではないかなというふうに思いますが、そういうことも踏まえて、また次の計画を進めていただければと思います。</p> <p>                    他には特によろしいでしょうか。</p> <p>                    では、この議題に関しましては、承認いただいたということでよろしいでしょうか。</p> <p>                    &lt;異議なし&gt;</p>
<p>佐々木会長</p> <p>事務局</p>	<p>佐々木会長      ありがとうございます。それでは次に、議題(4)、四條畷市空家等対策推進計画の改訂について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>事務局            それでは、四條畷市空家等対策推進計画の改訂についてご説明させていただきます。資料の21ページをご覧ください。</p> <p>                    まず改訂の必要性ということで、主に3つあると考えております。</p> <p>                    一つが、本市の推進計画につきましては、平成30年度から令和5年度までの概ね5年間の計画となっておりますため、次年度以降の空家施策の方向性の検討が必要と考えております。</p> <p>                    二つ目が、議題の2でご説明させていただいた、これまでの空家対策に対する効果検証の結果に基づいた、施策の見直しや改善が必要であると考えております。</p> <p>                    三つ目が、議題の3でご説明させていただいた、空家法の改正により新たな制度等が追加されましたため、それに合わせた内容の見直しが必要と考えております。</p> <p>                    以上のことから、来年度中に計画を改訂することとして、進めていければと考えております。</p>

	<p>次のページは、計画改訂に向けた来年度のスケジュール(案)でございます。</p> <p>本日の協議会で計画の方向性のご承認をいただきましたら、計画の素案を作成していきます。この中で、所有者へのアンケート調査も実施いたします。</p> <p>素案ができましたら、令和 6 年度に 1 回目の協議会を開催させていただき、内容についてご審議いただきたいと思いますっております。</p> <p>その後、内容の修正をさせていただき、パブリックコメントを実施し、パブリックコメントの内容を反映した計画案を作成してまいります。</p> <p>計画案ができましたら、2 回目の協議会を開催させていただき、内容についてご審議いただきます。こちらで承認が得られましたら、計画の改訂という流れで進めていければと思っております。</p> <p>以上が、計画改訂の方向性とスケジュール(案)となっております、こちらにつきまして、ご審議いただければと思います。</p> <p>議題 4 の説明については、以上でございます。</p>
佐々木会長	<p>ただいま、事務局から、四條畷市空家等対策推進計画の改訂について説明いただきましたが、ご質問やご意見等はございませんか。</p>
相良委員	<p>先ほど 12 ページでお話いただけたリフォームの一部補助についてですが、これは 22 ページの計画案の承認までいってから、その後の話ですか。</p>
事務局	<p>12 ページの補助金につきましては、今の計画の利活用の取り組みの強化として実施していきたいと思っておりますので、こちらについては、計画の改訂と並行して、補助要綱等が作成できましたら、そこから実施していきたいと思っております。</p>
佐々木会長	<p>令和 5 年度に関する動きとしては、今日が第 1 回目でこれが最終ということになっております。フローの中では、令和 6 年度分のプロセスというのと細かいことがセットになって紹介されていると思います。アンケート実施等おおよそのスケジュール感を確認させてもらえますか。</p>
事務局	<p>現時点の案にはなりますが、来年度早々に計画の素案に着手させていただきまして、大体夏ぐらいに第 1 回目の協議会を開催できたら</p>

	<p>など思っております。</p> <p>そのあと秋ぐらいに、パブリックコメントを実施させていただきまして、そちらを反映した計画案作成しまして、1月2月ぐらいに第2回目の協議会を開催させていただいて、3月末までには、新しい計画を作っていきたいと思っております。</p> <p>各協議会の開催前には、今回と同じように開催通知等を送らせていただきたいというふうに思っております。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>では、全体を振り返りながら、ご意見ご質問等いただきたいと思えます。</p>
井勢委員	<p>流れはこんな形でいいのかなと思いますので、粛々と進めていきたいと思えます。</p> <p>一つ質問ですが、計画を作る中で、8ページの現状把握ということで、平成28年と同じ方法で令和5年に実態調査をされた中で、一見、空家数が半数以下になっているというのは、にわかには信じがたい数字というふうに思えます。ただ、同じで方法で取り組まれているので、例えば、前に空家だった場所が空き地になったのか、その空家そのまま何か利用されているのか、完全に建て替えされたのかなど、当時と同じ人が見ていないのでわからないかもしれませんが、そういうデータとか感覚でもいいのですが、何かあれば、今後の空家対策の役に立つのかなと思いますので、何か情報等があれば教えてください。</p>
事務局	<p>井勢委員からご指摘のあったところですが、これにつきましては、私どもの方が現場の方へいきまして、確認をさせていただいております。</p> <p>大体が長屋といいますかアパートなんか取り壊されて、その後に新築で家が3件ほど建っているとか、そういうふうな状況が多々見られました。</p> <p>他には、やはり危険空家ってところについては、やはり増えてきているようなイメージではあるんですけども、もともとB判定だったものがC判定に、A判定であってもB判定に変わっているものもありましたし、やはりC判定でいくと、特定空家にもされている部分もありますので、そこについては大分改善をされてきているところもありますので、なかなかすべてがC判定というわけではないような状</p>

佐々木会長	<p>況です。</p> <p>四條畷市の空家につきましては、大体 C 判定になりうるところというのが、木々の繁茂が多くてもうぼろぼろで壊れてしまいそうなところは特定空家になっておりますので、木々の繁茂が減ってきているというふうに考えていただいたら結構かなというふうに思います。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>そのページでいきますと空家対策というのに関して、ちょっとやはりあまり評価されていないという印象を受けますので、何かこの計画の策定で、やはり成果というものをしっかり上げて、かつアピールをしていかないといけないのかなというふうにも思います。</p> <p>浅田委員からは何かありますでしょうか。</p>
浅田委員	<p>この C 判定の数は減っているけれども、割合的には増えていますし、あとアンケートを取っていただいた中で、周辺住民の方は不安を感じていらっしゃる割合は増えているということで、空家予備群は、減らずに残っているのかなというふうに思っております。</p> <p>先ほど大阪府不動産コンサルティング協会さんとの連携の、相談会の取り組みに関しても、やはり相続と絡めるというのは、すごくいい方法だなと思っております。</p> <p>この 4 月 1 日から相続登記が義務化になりますし、それが結構周知されておりまして、司法書士の方にも相続登記に関するご依頼はやはり増えておりますので、何らかの形で、親が住んでいた家をどうしたいかとかいうのは、皆さん意識は高まっているかと思っておりますので、それとあわせて今後も取り組みの中に入れていただければなと思っております。</p> <p>登記の促進で、所有者が特定すれば、次のアクション起こしやすくなります。ぜひそれとも絡めてと思っております。</p> <p>よろしくお願いします。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>何かアクションを起こすとそれがより参考になって、新しい方向性にチャレンジできるということもあると思います。</p> <p>船崎委員からは何かありますでしょうか。</p>
船崎委員	<p>利活用のことについて少しお伺いしたいなと思います。</p> <p>なわてリングは他部署の方がされたということでお伺いしましたけ</p>

	<p>れども、今後のリフォームの補助金もそうですが、そういった形で例えば事業者に向けての補助金だったりとか、なわてリングみたいに、例えば、新しい事業を起こしたい、やってみたいってところのラインの人と、事業を起こそうと思っている方のラインってそれぞれあると思うんですね。</p> <p>特に若い方の世代、20代30代や女性の方とかがいろんな事業を起こしていくにあたって、そういう空家なんかを、例えば1人じゃなくて2人3人とかで一緒にシェアしてできるような、そういうのをやりたいと思ったときに、何かしら補助金がついてきたりだとか、そういうような活用の仕方を今後できると、多分また新たな人たちが入ってきたり、それ目当てで来られることも増えると思うんですが、例えば住宅以外で考えておられるような施策はありますでしょうか。</p>
事務局	<p>創業者への支援については、空家の施策とは少し別になるのかなと今考えております。</p> <p>今、本市の方で、なわて事業者チャレンジ支援制度という施策がございまして、そちらの方で支援したり、補助金を出したりというところの施策は打っていたかと考えております。</p> <p>今の空家等対策推進計画にも、空き店舗の活用というのがありますが、なかなかマッチングするやり方とか、その制度というのが何も手がつけられてないような状況です。本来であれば、そういったところも入れられたらもちろんいいかなとは考えているのですが、今すぐはお答えできない状況です。できたらまたこういった協議会で、こういった観点を入れたらどうかとか、こういうマッチングの仕方はどうかとかそういったものも協議いただけたらなと考えております。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>少し戻りますが、15ページの空家等活用促進区域の指定というところで、中心市街地という言葉が出てきたりとか、空家等管理活用支援法人についてあります。四條畷市の方でマスタープラン的な話でいくと、立地適正化計画とか公共施設等の整備もありますが、その辺の現状や、今後の動きについてはどうでしょうか。この法人や区域が指定される可能性もありますし、それについては計画の策定にあたっては押さえておかないといけないところかなと思うのですが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>空家等活用促進区域については、パワーポイントの説明でも触れさ</p>

	<p>せていただきましたが、現在、公共施設の再編というところで動き出しているというのもあり、その中で、西部地域において、旧四條畷南中学校の跡地の整備を含めて、市として取り組んでいるという観点から、一旦は、空家等活用促進区域についてすぐに指針を出したりとか、区域の指定というところは、現状はまだ考えていない段階です。今後、公共施設再編の動きと照らし合わせながら、必要に応じて対応していくような形にはなるのかなと思っております。</p> <p>空家等管理活用支援法人については、現在、大阪府不動産コンサルティング協会さんと協定を結ばせていただいておりますので、市として普及啓発や相談対応を行っておりますので、支援法人についても、現段階ではこの制度を活用するというのは見込んでいない状況です。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。 中田委員からは何かありますでしょうか。</p>
中田委員	<p>一つ質問で、長屋の空家の持ち主さんが解体しない理由というのは何かありますでしょうか。</p> <p>8ページの令和5年の長屋の部分ですが、平成28年から令和5年で戸建についてはすごく減っていますが、長屋についてはそんなに減っていないと思います。多分戸建てについては、再利用が行われているのかなと思いますが、この長屋が進まない理由は何になるのかというのを教えていただきたいと思います。</p> <p>それと、お話を聞いていると、どうしても空家というのが、臭いものに蓋をするというような、そんなような取り扱いになってしまっておりますが、使い方によっていろんな使い方ができると思います。空家を作らないようにするにはどうしていくのかという部分も考えていかないといけないんじゃないかなと思います。</p> <p>地域の空家というのは人気がないので売れない。売れないから潰すことをしないというのもあるかもしれませんが、これから先、空家にならない家を建てていかないといけないというのにも必要になってくるのではないかと思います。</p> <p>これから人口がどんどん減っていく中で、家が余り続けると昔から言われております。本当にこれから家を必要とする人が減っていくわけですから、もう選ばれる家しか建てないというような形もとっていかないと、四條畷市に空家が増え続けるんじゃないかとも思います。</p> <p>また、四條畷市に住みたい人を増やしていかないと、そういう施策</p>

	<p>もやっていかないと空家対策にもなっていないのではないかと。ここだけの話では空家対策はできないというのをもっと認識していただきたいと思います。</p> <p>一つの例として、四條畷市の魅力を上げるのに、やはり大阪府内でも教育水準の高いところに人が集まっています。</p> <p>四條畷市には四條畷高校がありますが、教育についてもやっていかないと、人が集まってこない。人が集まってこないと空家ができていくというのも考えの一つではないかと思っております。</p> <p>長くなりましたが、先ほどの長屋の空家がなぜ解体されないのかについて、教えていただけたらなと思います。</p> <p>一定考えられるかなというところにはなりますが、土地、建物には固定資産税がかかります。</p> <p>空家になったとしても、固定資産税はかかるのですが、16 ページの資料にもあります改正点の中でも、固定資産税の6分の1の減額というのが、空家でも受けられている状態なので、一定、税金が安くなっており、仮に建物を壊して更地になりますと、本来の固定資産を払っていただく必要があります。もしかしたらですけれども、そういったところの減税対策で、壊さずに置いておいて、そのまま放置されているということが考えられるのかなと思います。</p> <p>また、長屋等については、相続放棄をされている家があって、例えば4件長屋のうちで、真ん中の1件だけが相続放棄されていると、その所有者を辿っていくのが、どこまで辿っていくのかということもあり、なかなか所有者が把握できないというのも理由として考えられるのかなと思います。</p>
事務局	<p>一定考えられるかなというところにはなりますが、土地、建物には固定資産税がかかります。</p> <p>空家になったとしても、固定資産税はかかるのですが、16 ページの資料にもあります改正点の中でも、固定資産税の6分の1の減額というのが、空家でも受けられている状態なので、一定、税金が安くなっており、仮に建物を壊して更地になりますと、本来の固定資産を払っていただく必要があります。もしかしたらですけれども、そういったところの減税対策で、壊さずに置いておいて、そのまま放置されているということが考えられるのかなと思います。</p> <p>また、長屋等については、相続放棄をされている家があって、例えば4件長屋のうちで、真ん中の1件だけが相続放棄されていると、その所有者を辿っていくのが、どこまで辿っていくのかということもあり、なかなか所有者が把握できないというのも理由として考えられるのかなと思います。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>空家法改正である程度対応できる方向性が少し見えてきているかなと思いますので、今後期待したいなというふうに思います。</p> <p>この議題4に関して他いかがでしょうか。高見委員いかがでしょうか。</p>
高見委員	<p>消防の観点から言いますと、よく空家が放火されそうだとかいう話も聞くんですけども、実際に放火された例はほとんどありません。消防としては、倒壊などの危険視はしておりますが、防火の観点では実はあまりないんです。</p> <p>そういう意味では、消防のこととは別の話にはなりますが、先日テ</p>

	<p>レビ放映で、空家バンクのようなものを作って、非常に安く貸すという ようなことで、かなり盛況であるというのを拝見しました。</p> <p>長屋については、いわゆる借り手という部分では難しいと思います し、特に、いわゆる賃貸の長屋や文化住宅みたいなところは、古いと ころだと界壁がないので、燃えると全部燃えてしまうことがありますの で、非常に危険であると感じております。</p> <p>所有者に取り壊しをお願いできればいいのですが、なかなかそれは 言えないですし、当然長屋のような大きな建物は解体費用がかかります。</p> <p>現状見ておきますと、やはり持ち主の方がご高齢で、ご主人が亡く なられて奥さんがついでおられる場合なんかは、その家のことは何も わからないと言われている方が多いです。ですからその辺も難しい かなというのはあると思います。</p> <p>私がテレビで見たのがどこの地区かは覚えてないのですが、非常 にいい取り組みをされているなというのがありましたので、また参考 にさせていただければと思います。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>この議題4に関しましては、このフローを見ていると、これから本格的 的にスタートするという事なんですけれど、今回出させていただいて いることに関しては、了承していただいたということでよろしいでしょ うか。</p>
佐々木委員	<p>&lt;異議なし&gt;</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>先ほどからもありましたが、今日は包括的な話が出てきましたし、 個別にいろいろ細かく見ていかないといけないこともありますし、そ れから、事務局からは将来展望を見ないとなかなか動けないのだけ どもというようなことありました。ここのメンバーの方々には再編計画 の方でもいろいろとご一緒した方も多くおられますが、その辺がポイ ントになるということはよくわかりました。</p> <p>今後、期待したいと思います。</p> <p>それでは最後に、議題(5)、その他について、事務局から何かござ いますか。</p>
事務局	<p>本日は、ご審議、ご意見いただきありがとうございます。</p>

佐々木会長	<p>審議していただいている中で、空家と一言で言っても、皆さんのとらえ方であったり考え方が違うのだなと感じました。</p> <p>段階、段階によって、空家をストックとしてとらえたり、住環境に悪影響を及ぼすものであったり、そういった状況がございました。</p> <p>ですので、計画策定にあたってはやはりそういう段階に合わせた施策というような形で、この段階ではこういうふうにしていこう、この段階ではきっちり指導しようとか、そういったところを中心に考えていきたいと思います。本日、事務局としてご説明させていただいた内容に基づいて、そういった段階ごとに対応できるような計画になればいいなと思っておりますので、引き続きよろしく願いいたします。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それではもう他にないようですので、これで議事はすべて終了となります。</p> <p>円滑な進行にご協力いただきましてありがとうございました。</p> <p>それでは、これで司会を事務局にお返しいたします。</p> <p>&lt;事務局事務連絡&gt;</p>
事務局	<p>これを持ちまして、令和5年度第1回四條畷市空家等対策協議会を終了いたします。本日はありがとうございました。</p> <p>— 閉会 —</p>