

平成29年度 第1回 四條畷市空家等対策協議会 会議録

日 時	平成29年8月25日（金） 14：00～15：40
場 所	四條畷水道センター 2階 大会議室
出席者	佐々木委員(会長)、佐藤委員(副会長)、浅田委員、岩井委員、相良委員、塩山委員、谷口委員、船崎委員、横田委員
四條畷市	東市長
事務局	坂田政策企画部長、二神都市整備部長、板谷企画調整課長、笠井生活環境課長、林生活環境課主任、川崎企画調整課事務職員
欠席者	松谷委員
議 題	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 自己紹介 3 市長あいさつ 4 議題 <ol style="list-style-type: none"> 次第1 四條畷市空家等対策協議会の会長及び副会長の選任 次第2 四條畷市空家等対策推進計画策定方針及び平成28年度空家等実態調査業務報告書について 次第3 特定空家等に対する措置について 5 その他 6 閉会
配布資料	<ol style="list-style-type: none"> ① 四條畷市空家等対策協議会条例及び空家等対策協議会規則 ② 四條畷市空家等対策推進計画策定方針 ③ 【別紙1】空家等対策の推進に関する特別措置法における空家等の定義について ④ 平成28年度四條畷市空家等実態調査業務報告書 ⑤ 特定空家等に対する措置について（案） ⑥ 【参考資料1】空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 ⑦ 【参考資料2】空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】 ⑧ 座席表 ⑨ 次第 ⑩ 委員名簿

(文中敬称略)

事務局	<p>1 開会</p> <p>定刻となりましたので平成29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>皆さま方には、お忙しいところお集まりいただき、誠にありがとうございます。</p> <p>四條畷市空家等対策協議会委員の委嘱状の交付につきましては、先日前お届けさせていただきましたので、早速ではございますが、次第に基づき始めさせていただきます。</p> <p>本日の出席委員9人、欠席委員1人でございます。</p> <p>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、委員の半数以上の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>ここで協議会委員の皆さまにお諮りします。本協議会の傍聴につきましては、審議会等の会議の公開に関する指針に基づく手続きにより許可することとしてよろしいですか。また、本協議会会議録の作成のため、協議内容を録音させていただいておりますがよろしいですか。異議がある場合は挙手にてお知らせください。</p> <p>(挙手なし)</p> <p>挙手がなかったので、異議なしとさせていただきます。</p> <p>それでは、本協議会の傍聴及び審議内容の録音を行わせていただきます。</p> <p>本日は、第1回の協議会でございますので、会長が決定されるまでの間、事務局で議事進行させていただきたいと存じます。</p>
事務局	<p>2 自己紹介</p> <p>今回、初めての審議会であり、初対面の方もいらっしゃるのでは、自己紹介をお願いします。</p> <p>(各委員自己紹介)</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p>

なお本日、ご都合により欠席されている委員として四條畷警察署生活安全課の松谷様も本協議会にご参画いただいておりますことを報告させていただきます。

次に、事務局職員を私のほうから紹介いたします。

政策企画部長の坂田でございます。

都市整備部長の二神でございます。

企画調整課長の板谷でございます。

生活環境課長の笠井でございます。

生活環境課主任の林でございます。

最後に私、企画調整課事務職員の川崎と申します。

どうぞよろしくお願ひいたします。

なお、本日は、庁内の関係職員で構成する、空家対策等検討委員会の委員も同席させていただいております。皆さまにご協議いただく四條畷市空家等対策推進計画は、平成30年12月に策定を予定しており、市議会、空家等対策協議会、庁内検討委員会での議論を経て策定いたします。皆さまからのご意見、ご質問等に対して、本日出席の庁内検討委員が適宜お答えさせていただく場合がありますので、よろしくお願ひいたします。

次に、市長の東からご挨拶を申し上げます。

3 市長あいさつ

東市長

本日の四條畷市空家等対策協議会の開催に際しまして、私から一言ご挨拶を申し上げたいと存じます。

皆さま方におかれましては、平素から本市行政の推進に多大なご理解、ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

また、この度、四條畷市空家等対策協議会の委員にご就任いただくとともに、公私何かとお忙しいなか、第1回会議にご出席いただき、深く感謝申し上げます。

さて、超少子高齢・人口減少社会が本格化するなか、空家が全国的に増加傾向にあることは、皆さまご承知のことと存じます。本市においても例外ではなく、市役所には、空家の所有者の方、また、空家の周辺にお住まいの市民の方からのご相談が寄せられております。

適切に管理されていない空家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等さまざまな課題を有しており、また、そのような空家が今後も増加していくことが予想されることから、市町村

事務局	<p>においてさまざまな対策を講じることが、これまでに増して重要となってきております。</p> <p>このようななか、国においては、平成27年2月に空家等対策の推進に関する特別措置法を施行され、これを受け、本市においても、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、市民が安心して快適な生活環境の保全を図るため、空家等対策推進計画を策定することといたしました。</p> <p>本市の空家対策につきましては、適切な管理が行われていない結果、周囲の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家に対しては、法に基づいて厳正に対処する一方で、利活用が可能な空家については、高齢化やコミュニティの希薄化など、さまざまな地域課題を解決するためのまちづくりの資源として、積極的に利活用を促進してまいりたいと考えております。</p> <p>本日は、さまざまな分野でご活躍の皆さまにお集まりいただいております。今回の計画の策定に際しましては、皆さまの専門的知見を活かし、あらゆる角度からご意見を頂戴しつつ、本市の実情を踏まえた実効性のある計画にしてまいりたいと思います。</p> <p>どうか、本日までご出席の皆さまにおかれましては、将来の四條畷の姿を思い描き、忌憚のないご意見、ご提言をよろしくお願い申し上げます。</p> <p>以上、簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。</p> <p>よろしくようお願い申し上げます。</p> <p>それでは、本日の次第に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。</p> <p>まず、事前にお届けしている、四條畷市空家等対策協議会条例及び空家等対策協議会規則、四條畷市空家等対策推進計画策定方針、【別紙1】空家等対策の推進に関する特別措置法における空家等の定義について、平成28年度四條畷市空家等実態調査業務報告書、特定空家等に対する措置について（案）、【参考資料1】【参考資料2】と、本日、机上にお配りさせていただいております、座席表、次第及び委員名簿となっております。</p> <p>本日、お持ちでない方はいらっしゃいますか。いらっしゃいましたら挙手でお知らせください。</p> <p>なお、事前に郵送させていただいておりました、特定空家等に対する措置について（案）のうち、四條畷市特定空家等に対する</p>
-----	--

事務局	<p>措置のフローにつきましては、若干の修正が生じたので、差替え版をお配りしております。お手数ですが、お持ちいただいたものと差替えいただきますよう、お願いいたします。</p> <p>4 議 題</p> <p>次第1 四條畷市空家等対策協議会の会長及び副会長の選任</p> <p>それでは、本日の協議会 次第1、協議会会長、副会長を選出していただきたいと存じます。</p> <p>最初に会長、副会長の役割についてご説明申し上げます。</p> <p>事前にお届けした資料の、四條畷市空家等対策協議会規則をご参照ください。</p> <p>会長におかれましては、第2条第2項の規定のとおり、会務を総理し、協議会を代表していただきます。</p> <p>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項の規定のとおり、委員の方々の互選となっております。</p> <p>ご推薦はございませんでしょうか。</p>
岩井委員	<p>学識経験が豊富であり、空き店舗を活用した商店街活性化の活動にも携わっておられることから、会長に京都工芸繊維大学の佐々木先生を推薦します。</p>
事務局	<p>ただ今、会長に佐々木委員のご推薦がありました。いかがでしょうか。</p> <p>(「異議なし」の声あり)</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>(一同拍手)</p> <p>それでは、佐々木委員、会長をよろしくお願いいたします。</p> <p>引き続き副会長はいかがでしょうか。</p>
佐々木会長	<p>地域の実情をよくご存知であることから、畑中区長の佐藤委員を副会長に推薦します。</p>
事務局	<p>ただいま、副会長に佐藤委員のご推薦がありました。いかがで</p>

事務局	<p>しょうか。 (「異議なし」の声あり) それでは、拍手をもってご承認とさせていただきたいと存じます。</p> <p>(一同拍手) 佐藤委員、副会長をよろしくお願いいたします。 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>このたびは重責を仰せつかりまして、ありがとうございます。よろしく申し上げます。今、皆さまに自己紹介いただきまして、非常に見識がおありの、各専門ジャンルのリーダーの方々であり、非常に熱く、色々と語っていただきました。私も、京都市で協議会に色々と参画しておりますが、これほどのものは初めてです。非常に重大なテーマを検討するということになるかと思えますけれども、粛々と、行政の方々のお力をいただいて、成果をあげたいと思えます。どうぞよろしく申し上げます。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。続きまして、副会長から一言申し上げます。</p>
佐藤副会長	<p>会長がおっしゃったように、非常に大事な問題かと思えます。会長を補佐して、ここで十分、うまく協議できるように努めたいと思えます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。ここで、市長は公務のため退席させていただきます。</p>
東市長	<p>委員の皆さま方はもとより、本日選任されました佐々木会長、佐藤副会長、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。 (市長退席)</p>
事務局	<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。 よろしくお願いいたします。</p>

<p>佐々木会長</p>	<p>次第2 空家等対策推進計画の策定にかかる策定方針及び平成28年度空家等実態調査業務報告書について</p> <p>それでは協議に入りたいと思います。本日の次第2、空家等対策推進計画の策定にかかる策定方針及び平成28年度空家等実態調査業務報告書につきまして、事務局から説明していただきたいと存じます。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、空家等対策推進計画の策定方針についてご説明を申し上げる前に、まず、前提といたしまして、「空家等」とはどのようなものをさすのか、簡単にご説明させていただきたいと思っております。お配りしております資料の、別紙1をご覧ください。</p> <p>「空家等」とは、特別措置法の第2条第1項において、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地のことであると定義されています。</p> <p>住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。</p> <p>また、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室になっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれません。</p> <p>日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であることをさします。</p> <p>資料の下段をご覧ください。特別措置法第2条第2項において、「空家等」のうち、以下に記載しております、(イ)から(ロ)までの状態にあるものを「特定空家等」と定義されています。</p> <p>(イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>(ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> <p>(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</p> <p>以上でございます。これからのご説明で、「空家等」、「特定空家等」といった場合には、これらの定義を当てはめていただければと思います。</p>

それでは、空家等対策推進計画の策定方針についてご説明します。1 ページをご覧ください。

1 策定の趣旨についてです。

平成27年2月の空家等対策の推進に関する特別措置法の施行を受け、平成28年度に生活環境課で空家等実態調査及び所有者に対するアンケート調査を実施いたしました。

この結果をもとに、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、市民が安心して快適な生活環境の保全を図り、併せて、さまざまな分野から空家の利活用を促進し、もって、今後のまちづくりの資源として活用していくため、空家等対策推進計画を策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては、都市計画マスタープランの趣旨を活かしつつ、住宅マスタープラン及び総合戦略との相乗的な取組みを重ねることで、「住んでみたい 住み続けたいまちづくり」を実現することとしております。

2 計画の位置づけについてです。

本計画は、まちづくりの最上位計画である第6次総合計画の基本計画の1つに位置づけるものとします。また、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン、総合戦略といった既存の計画との整合を図ってまいります。

3 策定にあたっての基本的な考え方についてです。

大きく分けて以下4つの考え方を記載しております。

1つは「管理の必要性と活用の意識醸成を図る」です。適正管理が行われることを前提に、所有者及び地域住民の意識の醸成とその啓発に努めます。

2つは「特定空家等に対する必要な措置を徹底する」です。

所有者の主体的な改善や未然防止を基本に、必要な措置を講じ、快適な生活環境を保持します。

3つは「利用可能な空家等を資源として捉える」です。地域の活性化やコミュニティ力の醸成など、まちの魅力向上の資源として空家等の積極的な活用を図ります。

4つは、「地域や事業者等との連携により、協働の体制を構築する」です。所有者のみでなく、地域住民、事業者など、多様な主体との連携が必要となることから、実態に応じたきめ細やかな相談等を通じ、協働の体制を構築します。

以上、4つの基本的な考え方を示させていただきました。

4 計画の構成についてです。

法第6条第2項で定める事項を踏まえ、記載のとおりの内容を含み構成いたします。

5 計画の期間についてです。

おおむね5年先を見通した計画とし、以降は住宅マスタープランの計画期間と整合を図ってまいります。

6 策定体制についてです。

平成28年度に実施した空家等実態調査と空家所有者に対するアンケートの分析結果をもとに、関係職員で構成しております庁内検討委員会での議論、今回お集まりいただきました、空家等対策協議会及び市議会での意見交換、審議により策定作業に取り組んでまいります。

7 市民意見の把握と反映についてです。

実態調査時に実施した所有者アンケート調査、パブリックコメント、空家等対策協議会への参画、以上3つの取組みをもって市民意見の把握と反映に努めてまいります。

8 計画策定の手順とスケジュールです。

A3の資料をご覧ください。本計画は、平成30年12月に策定を予定しており、6 策定体制でご説明しましたとおり、市議会、空家等対策協議会、庁内検討委員会での議論を経て策定いたします。庁内検討委員会で作成した素案について、本協議会でご意見をいただき、それを踏まえた案を議会の特別委員会に諮るという流れになっております。

このような検討過程を踏まえて作成した原案について、次のページの、平成30年8月～9月に予定するパブリックコメントの実施を経て、12月に本計画案を上程させていただく予定としております。

本協議会の予定としましては、本年度は、10月、1月ごろ、平成30年度は4月、6月、10月ごろに実施することを考えております。

以上が大まかなスケジュールでございますが、今後の運用状況により変更が生じる可能性もございますので、お含みおきいただければと存じます。

次に、計画の対象をご説明する前に、昨年度実施した実態調査の概況を生活環境課からご報告させていただき、再度、私から本計画の対象についてご説明させていただきます。

事務局

四條畷市空家等実態調査業務の報告につきまして、私からご説

明申し上げます。お配りの資料に沿ってご説明申し上げますので、四條畷市空き家等実態調査業務報告書をご覧ください。

まずは、調査の概要です。資料の1ページをご覧ください。

調査の目的でございます。近年社会問題となりつつある空家等につきましては、居住その他の使用がなされていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に影響を及ぼしています。

今後、空家の数が増加すれば、それらがもたらす問題がいつそう深刻化することが懸念されることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、本市内の空家件数や分布状況等を把握し、空家等の適正管理や活用促進、空家等の対策推進に関する計画策定など、今後の対策を検討するため、実態調査を行ったものです。

本調査につきましては、業務委託を行い、平成28年5月19日から29年3月31日までを作業期間といたしました。

次に、資料の2ページをお開きください。本調査につきましては、図にお示ししているとおりのフローで、作業を実施したものです。

次に、調査の内容です。資料の3ページをご覧ください。まず、空家候補建物の抽出にあたりましては、水道を使用していない、あるいは水道使用量が少ない建物、自治会等による老朽空家実態情報を空家候補建物としてとらえ、GIS（地理情報システム）を活用することにより、記載のとおり抽出を進めたものです。その結果、5ページにお示ししているとおりの計1,057件が抽出され、これを現地調査の対象としたものです。

なお、現地調査を行うに先立ち、国の特定空家等ガイドライン運用マニュアルをもとに、資料の6ページから8ページに記載のとおり、現地調査フロー及び現地調査票を作成しました。

次に、資料の9ページ、10ページをご覧ください。

現地調査につきましては、市域を5つの地区に分けて、平成28年9月20日から12月28日まで行いました。

それでは、現地調査の結果についてご説明申し上げます。

資料の15ページをご覧ください。先にご説明申し上げた、水道閉栓情報等から抽出した空家候補地点1,057件のうち、更地や解体中であるなど現地で対象外と判断したものを除き、共同住宅や文化住宅を一棟と数えるなど件数を整理した結果、866

件を本調査の調査対象といたしました。

そして、本調査のなかで生活の気配があるなど、居住中と判断したものを除いた結果、導きだされた空家件数といたしまして、最終的に256件となったものでございます。

256件の内訳といたしましては、戸建が184件、長屋（全部屋空き）が55件、文化住宅（全部屋空き）が15件、集合住宅（全部屋空き）が2件でございました。

なお、空家256件の判定項目別の調査結果につきましては、資料の16ページから25ページまでにそれぞれ記載しておりますので、後ほどご覧いただければと存じます。

それでは、資料の26ページをお開きください。

本調査におきましては、現地調査により明らかになった空家256件に対し、保安、衛生、景観、生活環境の点から、定められた基準に基づいて危険度の判定を実施いたしました。

判定の方法として、各調査項目の点数を合計し、その合計点数が、0～49点であれば「A判定」（適切に管理されている物件）、50～149点であれば「B判定」（大きな問題はないが注意が必要である物件）、150点以上であれば「C判定」（管理が行き届いておらず、特定空家候補となり得る物件）として、物件ごとに総合判定を行いました。

総合判定の結果は、「A判定」の物件が236件、「B判定」の物件が14件、そして、「C判定」の物件が6件でした。

それでは、本調査の結果について説明いたします。

資料の57ページ、58ページをご覧ください。

256件の空家の分布状況につきましては、町別で見ますと、資料の57ページ、表8のとおりとなっております。

また、四條畷市都市計画マスタープランにおける地域区分別の件数といたしましては、資料の58ページ 表9のとおりとなっており、西部北地域と西部南地域の2地域に集中していることが明らかになりました。

なお、総合判定の結果が「C判定」の物件 全6件のうち、5件が西部南地域に存在しているという結果となりました。

判定項目別及び建築登記年別の結果については、資料の59ページ、60ページにそれぞれ記載しております。

それでは次に、所有者アンケート調査の結果についてご説明申し上げます。少し戻りまして、資料の27ページをご覧ください。

まず、本調査で空家と判定された256件の建物について、法

<p>事務局</p>	<p>事務局より得た登記所有者情報及び本市保有の納税管理人情報から所有者の特定を実施いたしました。</p> <p>その結果、10件に関しては死亡等の理由で所有者が特定できませんでしたが、246件の建物については所有者が特定され、この246件の所有者に対し、アンケート調査票を送付いたしました。</p> <p>調査期間は平成29年1月23日から2月28日までとし、計127件の回答が得られました。</p> <p>アンケート調査の結果については、資料の28ページから54ページまでにそれぞれ記載しております。</p> <p>ここでは、何点かに絞ってご説明申し上げます。まずは、資料の32ページをご覧ください。</p> <p>「誰も利用していない」と回答のあった空家について、利用していない期間をたずねた結果、「1年以上5年未満」という回答が半数を占め、残りのほとんどが、「5年以上」という回答でございました。</p> <p>次に、資料の42ページをご覧ください。</p> <p>空家の今後の取扱いについて、意向をたずねた結果、「売却したい」、「貸し出したい」が合わせて4割強だったほか、「現状のまま維持」と「特に考えなし」が合わせて5割弱でした。</p> <p>続いて、資料の45ページをご覧ください。</p> <p>先の設問で、売却や賃貸等を考えていないとされた方に、その理由をたずねた結果、純粋に今後の予定が決まっていないという回答が最も多く、その他、資産価値や税金の問題でそのまま放置されているケースも多くあることが分かりました。</p> <p>以上、簡単ではございますが、「平成28年度 四條畷市空き家等実態調査業務の報告」の説明とさせていただきます。</p> <p>引き続き、空家等対策推進計画の対象についてご説明させていただきます。</p> <p>策定方針に添付しております、A3の「空家等対策推進計画の対象」をご覧ください。</p> <p>本計画においては、資料上段の「現地調査の結果」を参考に策定作業を進めてまいります。ここで扱う空家とは、特措法における定義と合致するものであり、先に説明させていただいた平成28年度実施の実態調査における256件でございます。</p> <p>上段の右側をご覧ください。調査では、先ほどの説明のとおり、</p>
------------	---

危険度に応じて3段階の判定を行っており、判定ごとに考えられる方向性を記載しております。

続いて、中段の住宅・土地統計調査における空家数の部分をご覧ください。

こちらは、総務省統計局による平成25年度住宅・土地統計調査の結果を参考に掲載しているもので、四條畷市内に4,630戸の空家があると想定されており、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」という4つの類型に分かれています。

上段の現地調査結果である256件と比べ、件数に大きな差がありますが、これは調査条件の違いによるものです。現地調査では、長屋等について全室が空いているものを1棟として数えておりますが、住宅・土地統計調査では長屋等の空室を1戸ずつ計上しております。さらに、住宅・土地統計調査はサンプル調査であること、市場に流通している賃貸や売却用の空き物件も計上していることなどからも、空家数に大きな違いが生じたものと考えられます。

なお、先ほど上段の「問題なし」の物件について申し上げました、地域課題解決のための利活用については、現地調査結果の236件に加えて、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に含まれている、長屋等の一部空室も対象とする予定としております。

これは、特措法上の対象とならない一部空室であっても公益的な利活用が可能な地域資源であると捉え、所有者から申し出があった場合には全室空きの物件と区別無く対象とするものです。

ただし、一部空室であっても既に市場にある物件については流通を優先するものとし、本計画では、市場に出回っていない、利用目的がない空室についてのみ利活用の対象に含めることを想定しています。

以上をまとめますと、資料の最下部に記載しております「空家等対策推進計画で整理する範囲」にあるとおり、特措法に基づく対応については、特措法における「空家等」を対象とし、利活用については、特措法における「空家等」に加え、一部が空室の長屋、文化住宅、共同住宅を対象として、本市の空家等対策推進計画を構成することと考えております。

なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要」、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な

	<p>指針【概要】」を参考資料として配布しておりますので、後ほどご覧いただければと存じます。</p> <p>説明は以上です。</p> <p>ここで、一旦、会長に進行を戻させていただきます。</p>
佐々木会長	<p>ただ今、事務局から、空家等対策推進計画の策定方針及び平成28年度空家等実態調査業務報告書について説明いただきましたが、これまでに、ご質問やご意見等はございませんか。 (質問、意見等なし)</p>
佐々木会長	<p>次第3 特定空家等に対する措置について</p> <p>それでは、続きまして本日の次第3、特定空家等に対する措置について(案)について事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>特定空家等に対する措置のフロー図につきましてご説明いたします。お配りしている資料の「四條畷市 特定空家等に対する措置のフロー」の図をご覧ください。</p> <p>市民などからの情報提供により、新たに把握した空家等の情報は、台帳(空家等管理台帳)に登録し、職員によって現地調査をいたします。</p> <p>調査の結果、行政の関与が必要であれば空家等対策の推進に関する特別措置法によって所有者を調査し、改善依頼や助言を行います。この過程で改善されたものは台帳から削除します。</p> <p>改善が見られないものについては、立入調査の後、庁内検討委員会において、特定空家である可能性が高いと総合的に判断された場合は、協議会に意見を求めます。</p> <p>協議会では、後で説明いたします「特定空家判定基準」をもとに専門的観点や地域の状況、予見される悪影響、悪影響の程度、危険等の切迫性を考慮し、総合的に判断していただくこととなります。</p> <p>協議会で特定空家等と判断された場合は、法に基づいて所有者に対して指導、助言を行い、改善されない場合には改善勧告を行います。</p> <p>改善勧告を行った場合は、「土地に対する固定資産税の特例(優遇措置)」を除外する措置がとられます。そのため、勧告に至った場合には、その旨を税務部局に通知いたします。</p> <p>これらを経て改善が認められれば台帳から削除し、改善が認め</p>

られない場合は意見書提出の機会を付与し、命令を経て代執行に至ります。ただし、所有者が確知できない状態で緊急を要する場合には、指導、助言や勧告、命令を経ずに略式代執行の措置をとります。

以上のように、特定空家等と判断された空家等の所有者は一定の不利益を被ることとなるため、特定空家等に該当するか否かの判断は大きな意味を持つと言えます。

次に、この特定空家等と判断する基準につきましてご説明いたします。フロー図にあります「特定空家等判定基準」でございます。お配りしている資料「四條畷市 空家等チェックシート」をご覧ください。特定空家等に該当するか否かを判定するシートでございます。

まず、庁内検討委員会において、各項目に該当するかどうかの事実を客観的に判断いたします。

特定空家候補と判断したものは、協議会に委ね、予見される悪影響や悪影響の程度、危険等の切迫性の観点を考慮のうえ専門的に判断し、特定空家等か否かを判定いただきます。

このチェックシートの内容は、特措法（「空家等対策の推進に関する特別措置法」）第2条第2項において規定されている4項目を大きな項目とし、国や大阪府に示されたガイドライン（「国特定空家等ガイドライン運用に係る技術的助言」）を参考に作成いたしました。

大きな項目として、1ページの「①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、7ページの「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、9ページの「③適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態」、11ページの「④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」の4つとなっております。

まず1ページをご覧ください。最初の「①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」では、「1建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。」と6ページの「2擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。」と同じ6ページの「3その他」の3項目となっております。

1ページに戻っていただきまして、「(1)建築物が著しく倒壊等するおそれがある。」としましては「建築物の著しい傾斜」として「基礎の不同沈下」と「柱の傾斜」について判断いたします。

それぞれ「対象外」、「管理不適切」、「著しく不適切」の3段階で判定することとしています。

同様に、「建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等」として4項目の判断をいたします。

3ページの「(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。」としまして12項目で判断いたします。

6ページの「2擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。」と、同じ6ページの「その他」の合計20項目について判断いたします。

項目にない事象で「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」と判断される場合は「その他」の「想定できない事象」としてその内容を記載します。

その判断の結果、「管理不適切」に該当する項目数が半分(10)以上ある場合、若しくは「著しく不適切」に該当する項目数が1つ以上あれば協議会に意見を求めることとしています。

同様に、7ページの「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」として5項目と「その他」、9ページの「③適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態」として5項目と「その他」、11ページの「④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」として13項目と「その他」について判断いたします。

いずれも、「管理不適切」に該当する項目数が半分以上ある場合、または「著しく不適切」に該当する項目数が1つ以上あれば協議会に意見を求めることとしております。

このご覧いただいているチェックシートは、大阪府のガイドラインで例示されている判定表(特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表)の内容を網羅しておりまして、不適切な状況を明確にするために項目を細分化したものでございます。

ただし、大阪府のガイドラインでは「景観のルールに著しく適合しない状態」の項目がありますが、本市の判定基準に含めておりません。含めていない理由は、本市には景観に関する条例がないことと、9ページの「③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」の各項目により、それらを判断できるようにしているからです。

同様に、大阪府のガイドラインで「④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」に示されて

	<p>います「屋根の雪止め」に関する項目も、本市の気候にそぐわないものですので含めておりません。</p> <p>また、12ページの「④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」に「雑草の繁茂」の項目を加えました。</p> <p>これは大阪府のガイドラインには含まれていない項目ですが、狭隘道路が多く、住宅が密集している本市の地域特性を考慮したうえで、空家等に雑草が繁茂することによって地域住民に危険が及ぶことを考えて独自に追加したものです。</p> <p>「不特定多数の者が容易に立ち入ることが可能な敷地内に1mの高さで雑草が繁茂しているか否か」との内容であり、不審者が身を潜めることや子どもが連れ込まれる危険を排除する目的です。不審者が身を潜めることや子どもの身長から「1mの高さの雑草が繁茂している」としています。</p> <p>これらを含めまして、「①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「③適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態」、「④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」の4つのそれぞれにつきまして総合判定を行い、どれか1つでも「著しく不適切」または「管理不適切」が半数以上あれば協議会に判断を委ね、専門的観点、地域状況などから総合的に判断していただくこととしております。</p> <p>特定空家等に対する措置について、また特定空家等の判定基準につきましてもの説明は以上です。</p>
佐々木会長	<p>ただいま、事務局から、特定空家等に対する措置について説明いただきましたが、これまでに於いて、ご質問やご意見等はございませんか。</p>
事務局	<p>協議会は10月にもあるとのことですので、改めて、本日から次回にかけての流れを説明していただけますか。</p> <p>本日は、フロー図や判定基準についてご意見をいただきまして、それを踏まえ、事務局で改訂案を作成し、10月の協議会でお示しさせていただきます。それについて再度ご意見をいただいて、案として確定していくという流れを考えております。</p>

相良委員	<p>先ほど、特定空家の認定をすると所有者の方に大きな影響があるということをお伺いしました。現在、C判定をされている空家が6件あるかと思うのですけれども、専門的な知識がある方であれば資料や数値を見て、それを判断できるかと思うのですが、私のように知識がない者だと、実際に現地を見るなり、写真を見るなりしないと判定をしていいかどうか分からないと思います。例えばその6件の空家の住所を教えていただいて、次回までに個人的に現地を見に行くといったことは可能なのでしょうか。</p>
事務局	<p>まずは現地の写真を我々で撮影し、ご提示させていただき、検討していただくという形を考えています。</p>
佐々木会長	<p>庁内で色々と体制ができていくということで、この協議会の位置づけも、ある程度ご説明いただきましたけれども、行政の動きと、そこに我々がどのように関与していくのか、もう一度ご説明いただけますか。</p>
事務局	<p>先ほど説明させていただきました、特定空家等に対する措置のフロー図において、空家等の把握から順次進んでいきまして、生活環境の保全に関する条例等々によって対応していきます。そして、中央あたり、点線で囲ってあります庁内検討委員会を開催させていただきます。</p> <p>庁内検討委員会には、それぞれ色々な課の者がおります。私も生活環境課であったり、建設課であったり、色々な課のメンバーが集まって、チェックシートをもとに確認をさせていただきます。チェックシートで、先ほど説明したような形で該当があれば、協議会のほうで、予見される悪影響や、悪影響の程度、危険等の切迫性というところを含めて、判断をしていただく。これが協議会の役割という形になっております。</p> <p>つまり、行政のほうで一旦、確認をさせていただきます。しかし、行政だけでは、専門的な知識もございませんので、その補完という形ではございますが、協議会のほうで、専門家の方々のご意見をいただいて、最終的に判断をしていきたいと考えております。</p>
事務局	<p>具体的に、庁内検討委員会とこちらの協議会の棲み分けについて、つけたしをさせていただきます。</p>

	<p>協議会にあげる前に、庁内検討委員会のなかで、先ほどご説明いたしましたチェックシートを用いて、客観的に、職員の職責のなかで判断をさせていただきます。その上で一定のラインを超えた物件について、協議会のほうに提示させていただくのですが、協議会では、職員が行ったチェックシートをもとに、専門的な見地や地域の実情を踏まえていただきながら、悪影響の程度や危険等の切迫性なども加味いただいたなかで、この物件に関しては特定空家に該当するのではないかというようなご協議をいただくといった棲み分けを図りたいと思っております。</p>
佐々木会長	<p>そうすると、全体のステップがこのフローで分かるということですね。それから、A3のスケジュールのなかで、協議会のテーマの流れをもう一度教えていただけますか。</p>
事務局	<p>今日、8月25日の協議会のなかで、策定方針やスケジュール、また、平成28年度の実態調査の結果をご報告させていただきました。また、どういったフローで特定空家を認定していくのか、どういった基準で判断していくのかというところまでをご説明させていただきましたので、この件に関し、ご意見をいただき、いただいたご意見を踏まえて、次回10月の協議会までに、事務局で案を練り直させていただきます、10月にもう一度、フローと基準をご提示して、協議をしていきたいと思えます。</p> <p>それと、今年度にもう一回、1月に第3回の協議会がございます。第3回からは利活用についてご検討いただければと思っております。年度が替わりまして4月に第4回、こちらについても利活用についても一度ご協議いただきたいと思いますと思っております。</p> <p>その後、6月の第5回の協議会のなかで、ある程度、計画の全貌をお示しできる段階になるかと思えますので、全体を見ていただきまして、それに対してパブリックコメントをかけてまいります。パブリックコメントを終了いたしましたら、パブリックコメントでの意見も加味して修正した案について、もう一度こちらの協議会にかけさせていただくというような流れを考えております。</p> <p>ご協議いただく点は、大きくは、3つございます。特定空家の対策についてご協議いただくのがまず1点。2点めは利活用をご検討いただく、3点めは計画全体を策定していただくにあたりご協議いただく、この3つがこの協議会のなかでお願いさせていただきます。</p>

	<p>だく役割となっております。</p>
佐々木会長	<p>協議会のなかで判定基準に基づいて、判断をするということはフローの中には書いてありますか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
佐々木会長	<p>それは具体的にスケジュールのどのあたりにありますか。</p>
事務局	<p>今回お示しさせていただいたスケジュールにつきましては、計画策定までのスケジュールとなっております。30年に計画を策定させていただいた後には、今回お示しさせていただいたフローでもって特定空家の認定ですとか、その対策を考えていくという形になります。併せまして、利活用につきましても検討、実践していけるような形を考えています。</p>
佐々木会長	<p>そうすると、フローに沿って措置が行われるのは実際には、空家等対策推進計画の策定以降ということですか。</p>
事務局	<p>はい。そうなります。</p>
佐々木会長	<p>協議会もこの形で続く、ということですね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
佐々木会長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>そうしますと、今の段階で、我々ができることというのは、内容を確認して、もし必要であれば色々こちらのほうから提言をしていく、ということになると思うのですが、チェックシートが少し専門的で、物理的環境に関する話が結構あるのですが、そのあたりはいかがでしょうか。</p>
岩井委員	<p>大阪府のほうで決められているものを基本に作成されているので、問題はなかろうと思われま。さらに、四條畷市としてプラスアルファの項目も入れられているので、問題はないかと思ひます。</p>

佐々木会長	<p>これのバックアップ情報といいますか、かなりのものがあると思うのですけれども、若干、ざっくりとした判定基準というところもなきにしもあらずと思います。これに関しては、ある程度具体的に観察、状況調査した後に、それに基づいて判断するという、そのような手順ということになりますか。</p>
事務局	<p>バックデータは、こちらで作成させていただきます。</p>
佐々木会長	<p>先ほどお話にもありましたように、四條畷ならでの視点や、総合的に安全安心という広い視点でのシート作りというか、そういうものが垣間見えるので、そのあたりに関しては、それぞれの立場で、もう少し変えた方がいいのではないかというものが、あってもいいのではないかと思うのですが、塩山委員、いかがでしょうか。</p>
塩山委員	<p>今回、空家対策と利活用を合わせた総合的な計画ということがあると思います。空家対策という部分最適化ではなくて、総合的な戦略ということで、まちとしての目的にありますように「住んでみたい」、「住み続けたい」まちづくりということを意識する必要があるのではないのでしょうか。</p>
	<p>地方創生と同じような流れなのですが、「住んでみたい」と思われるまちとしてのブランドの戦略であったり、他の都市との差別化であったり、女性の働きやすい場所であるとか、そのうえに、分かりやすく言えばシティプロモーションという面もあるかと思うのですけれども、空家対策という部分の計画の上位概念とすれば、そのシティプロモーションや、ブランド、都市の魅力創造だとか、そういった部分のマスタープラン、四條畷市のブランド戦略といったものは、どこまで決まっているのでしょうか。</p>
事務局	<p>今回は、特定空家のように周りに悪影響を及ぼしてしまっている空家をどうするか、という部分と、もう一点、市としては、まちづくりの資源として活用できるものは考えていきたい、というような強い思いも持っております。そういう意味で、市で、人口増ですとか、地域の活性化ということをめざし、総合戦略というものを作っているのですが、そのなかにも空家の対策、利活用というものを位置づけながら、総合戦略と空家の計画、また、住宅マスタープランと、相乗的な効果を発揮しながら、まちの魅力向</p>

	<p>上、ブランド力向上、プロモーションというようなところに活かしてまいりたいと考えております。</p>
塩山委員	<p>ブランド力向上に関しては、専門的な分野として考えられていますか。</p>
事務局	<p>現在、マーケティング監という役職の者の募集をかけておりました、そちらの採用が叶えば、マーケティング監なども活用しながら、プロモーションの取組みなども強化してまいりたいと予定しております。</p>
佐々木会長	<p>上位計画にフィードバックされていく可能性があるということですね。</p> <p>それと最初に、マスタープラン的なものをずらっとご紹介ただいておりましたけれども、すべてが公開されている、ということがベストですが、作成途上といたしますか、青写真程度であるという状況も、まだあるということですか。</p>
事務局	<p>総合戦略につきましては、策定をしておりますが、ただ今、改訂の手続きに入っております。その他の住宅マスタープランや都市計画マスタープラン、総合計画につきましては策定済みでございますので、また改めて皆さまに情報提供させていただきたいと思っております。</p>
塩山委員	<p>都市としての生き残りをかけて、四條畷のまちが「住みたい」や「住み続けたい」と思われるような、分かりやすいブランディングが形として上位にあって、そのうえで、まちとしての理想、「こういうまちにしていこう」というものがまちづくり形成にはあると思います。そこに近づけるために、空家を使いこなしていく。その方針に基づいて空家を活用していけば、方法として使えます。そういうところを、全体としてデザインして、進めていくのではないかと、ということで、策定していけるのではないかと、思います。</p> <p>そこに向けて、おそらく利活用や空家対策に関しては、PFIやPPPで、色々なエリアマネジメントだとか、アソシエーションデザインを行って、市民の主体性や規律性を重んじていき、主体的に参画して、DIYをしてもらうとか、若くして空家を活用</p>

してくれるような方法を持っているコミュニティデザインの事業者であるとか、そういったチームにもうまく参画をしてもらえたらと思います。

こちらはブランディングの話ですけれども、空家がもし密集しているのであれば、エリアマネジメントだったり、都市としての、四條畷としての方針についてエリア全体を、例えば新しい地区であったり、新しい特区ではないが、そういうエリアにして発信していくということも一つ可能性としてあるのではないのでしょうか。それは先ほどの「住みたい」と思えるまちの象徴たるエリアになると思います。そういう例では、今、福岡市ではスタートアップということで、市長のトップダウンでされていますけれども、ベンチャーを優遇していて、法人税を優遇したりとか、アーティストやクリエイターたちが廃墟や空家を有効活用して、住めるようにしていったりしています。それはその団体がエリアマネジメントをしています。

シティプロモーションを行うために、中間的にそのエリアをどうするかだとか、方針だとか、方法というものには、あらゆる選択肢があると思います。そのあたりを全体として垣間見ていて、最終的に盛り込んでいくというのが必要なのかな、と思います。

国交省がこの春に、住宅セーフティネット法案を出しています。

新しく、国が利活用の費用を200万円程度出すというものや、地方自治体も1/3の負担が発生するのですけれども、最大4万円家賃を補助するというものなど、そういったモデル事業の案を募集しているので、国交省が今、行っているような、新しい、民間が空家を活用するような方法も一つ活用できるのではないかと思います。

事務局

今、住宅セーフティネット法のお話をいただきました。法施行があつて秋ごろから制度化されると私どもにも情報をいただいております。この住宅セーフティネット法については、例えば高齢者の方であるとか、低所得の子育て世代の方であるとか、そういった方々への政策を打っていく法律と聞き及んでいます。空家を活用して、そういった方々への住居の提供というのも活用策の一つと理解をしているところですが、セーフティネット法で活用していく空家というのは、先ほど申しました、賃貸ですとか、市

	<p>場に乗っている、流通しているようなストックの物件を活用して、家賃の低廉化であるとか、そういった取組みをしていくものなのかなと考えております。</p> <p>こういった法改正があったことを受けまして、住宅制度全般を包含する住宅マスタープランというものがございまして、空家の計画ともリンクさせていくものなのですが、こちらについても改正を行っていかねばならないと考えております。セーフティネットの部分に関しましては、住宅マスタープランの改正で、その取組みを整理し、計画の中に入れてまいりたいと考えております。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。国のほうでも動きが色々あって、そういうものを拝見しながら、単なる措置、改善というものに留まらない、一歩二歩踏み込んだような、そういうプランづくりができたらな、と思います。特に、プロモーションを含んだ利活用に関しては、この後、この協議会のテーマになってきますので、また色々ご提案いただければ行政のほうでも参考にさせていただけるのではないかなと思います。そのあたり、谷口委員、いかがでしょうか。</p>
谷口委員	<p>前提として、所有者の方の理解が一番大事だと思います。所有者の方がすべての費用を負担しないといけないのか、それとも、市のほうで補助があるのか、どういう形になるのでしょうか。</p>
事務局	<p>市で補助していくかどうかというのは、これからの検討ということになると思います。ただ、例えば先ほど申しました総合戦略でも、国から各種補助金が出てきております。内容によるかと思いますが、そういった他の補助金の活用というようなことも広い視点で捉えながら、費用のてだてというものも考えていくことができれば、と思っております。</p>
谷口委員	<p>一番問題なのが、自分が費用をかけたくないというので、放置されているものが多いのかなと思いますので、ここでこうしたいと思っても、やはり持ち主の方の理解がなければ進めていけないと思います。</p>
事務局	<p>そうですね。持ち主の方の理解という部分と、利活用を行って</p>

	<p>いくに際しましても、担う方がいらっしゃるかどうかとか、そういった課題もあるかと思えます。そのあたりも含めて、協議会のなかで色々と策を練りながら考えていくことができれば、と思っています。</p>
佐々木会長	<p>活動を支援、助成していくとか、そういう制度に関しては、まだまだこれからだと思いますが、もしそういう方向でいくとなると、あらゆるジャンルが関わってくると思いますので、今ご参加いただいているそれぞれの専門の話題が具体的に反映される可能性が出てくるのではないかと思います。それでは船崎委員、いかがでしょうか。</p>
船崎委員	<p>先ほど谷口委員がおっしゃったように、もちろん持ち主の方が最優先になるであろうことだとは思いますが、例えば使える場所であるとか、立地条件というものはやはり商工業に関しては必要になってくると思います。駅前ですと、やはりすぐに借り主がつくような場所だということもあるかと思うのですが、四條畷は駅が一つしかない、線路が一本しか通っていない、あとはコミュニティバスというような少し交通の不便な場所に、空家が多いです。</p> <p>先ほど説明があった実態調査の報告を見ていると、空家が多いな、と思う場所は若干不便です。私たち、四條畷に住んでいる人間からしても、車がないと行きにくいかな、というような感じの場所です。そのあたりの交通方法などの部分も加味しながら、例えば今、国の政策にもあると思いますけれども、どんどん若い方にお店をやっていただくとか、会社をやっていただくという試みがあるなかで、例えば、半年なり一年なり家賃補助をつけながら、体験型のショップを作るという方法も今後は考えていけるのではないかと思います。今ある商店や会社のなかでも事務所を設けられるようになるということも出てくるのかなと感じています。</p> <p>ただ、私も四條畷に住んでいて、確かに危険だなと感じる建物がありまして、それも若い子たちが出入りしているところが見えたりしています。柵はついているけれども明らかに鍵が外されているとか、そこをよじ登っているのを見たりするので、防犯的な観点からしても、早く、ここが危険であるとか、危険でないとかということ判断したほうが良いと思います。もちろん見て調べ</p>

	<p>ないといけないのはわかりますけれども、なるべく早く、市民の皆さんが心配している放火だとか、先ほどもお話がありましたように連れ込みであるとか、私も小学生の子どもがおりますので、非常に怖いところがあるので、どうにか迅速に対応できるような対策を練っていかないと、今後、もしかしたらあまり意味がなくなってくる可能性もあるのかなと感じています。お話を伺っていて、少し迅速さに欠けるようなところかなと思います。</p>
横田委員	<p>特定空家に該当するかの基準というところで、一定、国のものをベースにされていることを、また何かあれば修正していくという段階かと思っておりますので、この段階で言うことはありません。一定、国に準拠するものということですので。</p>
佐々木会長	<p>今、放火というお話もありました。</p>
横田委員	<p>消防としては、燃えるものがないかというところですね。抽象的な危険に対してどこまで言えるのかということもありますので、総合的な判断になるとは思いますが。</p>
佐々木会長	<p>シートでは、雑草の繁茂という項目がありますね。</p>
事務局	<p>今、色々なご意見をいただきまして、そのなかで今回、こちらでお示しさせていただいておりますチェックシートですが、それにつきましてもみなさんのご意見をいただきながら、改善を図っていきたくて考えておりますので、よろしくお願ひします。</p>
佐々木会長	<p>これは基本的には特措法を中心にして、国の法律をバックアップにしながら、進めていくことになると思うのですが、浅田委員、いかがでしょうか。チェックシートに限らず、全体的に。</p>
浅田委員	<p>空家問題については、高齢者の方が住んでいるから、高齢者の方が施設に入ってしまったって、その後空家になっているとか、子どもさんたちが独立して別の場所に住んでいて親の家を相続してしまったとか、それでなかなか管理が行き届かない状態で放置されているものが多いと思います。</p> <p>ですから、自分たちでもどう処分していいか、イメージがわからない方たちが多いと思います。考えるのが面倒だからそのまま置</p>

	<p>いているということも多いので、そういう利活用の方法について、色々なメニューを提示して、「このまちはこういうことをやりたいので、あなたのお家を売却してください」とか、「賃貸に出したらどうですか」とか、例えば行政のほうで寄付を受け付けてもらえると結構助かったりするのですけれども。寄付に出してもらって、その後、行政のほうでまちづくりの一環としてこういうことをやりたいとか、そういうイメージについて、色々なバリエーションを提示してもらえると、おそらく空家をどうにかしようというモチベーションになるとは思います。</p> <p>ですので、そういうことを考えつつ、あと、所有者をどう説得するかとか、そういう交渉をする時に、色々な専門家、高齢者だったら地域包括の方とかも一緒に抱き込みながら、地域で見守りするとか、地域で提案する。そういう作りこみがいいのかなと思っております。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>四條畷には、それぞれ特徴のあるエリアがあるということで、副会長が南野地区ですね。大局的にいかがでしょう。</p>
佐藤副会長	<p>南野地区は一番空家が多いというような調査結果が出ております。南野1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、その一部が、私がいる畑中地区にあたるのですが、今、空家になっているところは、50年前の家なのです。あの頃は長屋で、2階建て、平屋建てです。そういう時に一斉に入居して、もちろん全て埋まって、それなりに結構な値段でした。それから、借地にもなっていて、家賃は払わなくてもいいが、地代は払わないといけない、大半はそういう建物の空家なのです。今私が見ている範囲において。</p> <p>それから20年ほど過ぎた時には、戸建てで一軒家が多く建てられました。ほとんどが2階建てで、あるいは3階建てもできました。それからもう少し現在に近くなると、ガレージがついているのです。今、戸建てで売り出しているところは、ほとんどがガレージのついた家です。そのように家が変わっていつているのです。</p> <p>ですから、50年前の長屋は利活用云々というレベルの話ではないと思います。空家でも長屋ですから、家は割としっかりと建っていて、そうは崩れていないのですけれども、それをどうするかというのは、先ほどおっしゃっていたように市のほうで家主に</p>

事務局	<p>「こういう風にされませんか」とか、「ここまで市で支援しますよ」、あるいは「多少の資金の援助はしますよ」とか、そういう話の運び方をして、潰して建てる。5軒長屋を全部潰して、2軒、あるいは3軒でもガレージ付きの一戸建てというような形にしないと、絶対にあのままでは誰も住みません。</p> <p>我々は、子育て世代の若い方に来てほしいと望んでいます。所帯で来てもらって、子どもができて、というふうになってほしい。</p> <p>今のままでは、何もアプローチしていないから、対策を講じられません。もし建て替えするならこのようなことがありますよ、ということをしていない。ただ、家が倒壊しそうであるとか、草が生い茂っているかは調べたが、持ち主の方の考え方について、市は調査していませんよね。大事なのはむしろそちらだと思うのですが。そのあたりもされているのであれば、伺いたいのですが。</p> <p>先ほどご報告させていただきましたアンケート調査のなかで、所有者の方の意向もある程度は把握をさせていただいている状況なのですが、どこまで立ち入って伺っていいのか、というところもあって、ある一定のところしか調査できていない部分がある状況です。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。かなり色々な話も出てきましたけれども、特に利活用に関してはご意見もありましたし、実際に活動もされている方々ということでご参画いただいておりますので、今後またそのあたりをテーマにしながら協議をし、行政に反映していただく、ということ伺いたいと思います。</p> <p>しかし、まずは改善を早めにしていく、ということできるだけ漏れのないように、そして齟齬が生じないようにということで、我々もまた協力していきたいな、というふうに思います。時間も差し迫っておりますので、これで総括と、次回に関する話を事務局よりいただければと思いますがいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>5 その他</p> <p>次回の日程をこの場で決めさせていただきたいと思っているのですが、よろしいでしょうか。</p> <p>候補日のうちで、全員が揃われる日がなかったので、ご欠席の方が出してしまう、ということ前提にしながらご提案をさせていただきたいと思います。一番多くの方がご参加できそうな10月</p>

	<p>23日月曜日の午前10時から、もしくは午後2時からと 思っているのですが。</p>
佐藤副会長	<p>決定ですね。</p>
事務局	<p>よろしいでしょうか。ご都合が悪いとお答え いただいている方もいらっしゃるなかで、大変恐縮 なのですが。そうしましたら、午前か午後か、ど ちらでも今のところご参加いただける人数は変 わらないのですが。</p>
佐々木会長	<p>そうですか。では今日と同じ時間でどうでし ょうか。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。それでは、改めて申し 上げます。 10月23日(月)の午後2時からということでセ ッティングさせていただきたいと思えます。また、 会場等詳しい内容は書面でお送りさせていただきます。</p>
事務局	<p>次回の内容について大まかに説明させていただきます。 本日、資料が非常に多く、多岐にわたっており ましたので、フローや認定基準について、次回ま でに、お気づきの点がございましたら、書面でも 結構ですので、事務局までお願いしたいと思 います。 今回は先ほど相良委員からご提案がありました、C の物件の写真などもお示ししながら、また、ケ ースを見ながらもう一度フローや基準について、 ご検討、協議させていただけたらと思ってお ります。 また事前に、塩山委員からご意見いただきました、 各種プランについても配布し、協議させていただ けたらと思っております。 本日、利活用に関するご意見も多数いただいで おります。こちらにつきましても次回までに一 定、事務局で整理を行いたいと思っております。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。 この議事録をまとめられると思うのですが、次 回までに作成されるのか、あるいはどこかに公 開されるということですか。</p>
事務局	<p>早急に事務局で音声を起こして作成をさせて いただきます。そ</p>

	<p>の内容について皆さまにいただいたご意見に齟齬がないか、きちんと確認していただいたうえで、確定となり、皆さまにお示しするとともに、ホームページ等でも公開していきたいと思っております。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。 そうすると、次回協議会に間に合うかどうかはわからないということになりますか。</p>
事務局	<p>間に合うように作成します。</p>
佐々木会長	<p>では、よろしくをお願いします。事務局からは他にありませんでしょうか。</p>
事務局	<p>大丈夫です。</p>
佐々木会長	<p>それでは、定刻も近づきましたので、これで第一回四條畷市空家等対策協議会を閉会したいと思います。 ありがとうございました。</p>
一同	<p>ありがとうございました。</p>