

令和3年度第1回池田市空家等対策協議会 会議録

開催日時 令和3年11月26日（金）10:00～12:00

開催場所 池田市役所3階 議会会議室

出席者

（委員10名）

瀧澤 智子 委員（市長）

浜地慎一郎 委員

田中 貢 委員

伊丹絵美子 委員

岡本 英子 委員

岡原 隆裕 委員

阪田 勝彦 委員

湯浅 桂輔 委員

宮田 哲 委員

柴田 啓子 委員

（オブザーバー2名）

大阪法務局池田出張所

瓦家 彰 氏

大阪土地家屋調査士会

竹内 秀治 氏

協議の経過概要

1. 開会

- ・事務局より開会、協議会の成立、及び傍聴希望者の報告。

2. 委員委嘱

3. 市長あいさつ

4. 委員、オブザーバー、事務局職員紹介

5. 議題

（1）池田市空家等対策協議会について

- ・事務局より池田市空家等対策協議会について説明。

（2）座長の選任について

- ・池田市空家等対策協議会運営要綱（以下「要綱」という。）第3条第2項の規定に基

づき、座長を委員の互選により選任する。

- ・座長は、田中委員とする。

(3) 座長職務代理者の選任について

- ・要綱第3条第3項の規定に基づき、座長が座長職務代理者を指名する。
- ・座長職務代理者は、岡本委員とする。

(4) 会議録署名委員の指名について

- ・要綱第9条第2項の規定に基づき、座長が会議録の署名委員を指名する。
- ・指名方法は、委員名簿順に出席委員の中から2名ずつ会議毎に指名することとする。
- ・今回の署名委員は、瀧澤委員（市長）と浜地委員とする。

(5) 空家等対策の取組み状況について

- ・事務局より空家等対策の取組み状況について説明後、協議に入る。

【協議内容】

- ・委員：除却事例で、隣接して引っ付いていて、除却後残った建物の防水等の仕舞はどのようにするのか。

→事務局：どのようにするかについて隣接する建物の所有者に確認は出来ていない。

- ・委員：長屋の切離しには課題がある。権利関係もあるし、構造的な話もある。

- ・委員：空家等跡地活用事業補助について補助実績が無いのはどのようにお考えか。跡地の活用というのは結構ハードルが高いと思うが、跡地ではなく空き家を活用する補助事業等があれば教えていただきたい。

→事務局：空き家の除却や跡地活用のため、自治会やNPOの団体の方が10年間跡地活用することを前提として整備を行うものに対して、国の補助制度を活用して除却費用及び跡地の整備費用の補助を設けていたもの。空き家を除却して活用してほしいという所有者の方がなかなか現れなかったこと、自治会の方やNPOの方で利活用したいという方々とのマッチングが進まなかったこと、また、市としてPR不足も多少あったことが実績の無かった理由と考えている。空き家を活用する補助については国の補助メニューもあり、以前当協議会でも導入について意見が出たこともあったが、池田市と同様の自治体規模で行っている事例が少ないということもあり、現在は補助に至っていない。

- ・委員：空き家の活用の方がまだ利用者も補助に手を挙げられるのかなと思う。

- ・委員：街を歩いていると特定空家等ではないかと思われる所が多々見受けられる。特定空家等の一覧表の中に入っていないということは、直接家主さんや地主さんと連絡が取れているのか。各自治体によって特定空家等に指定する方法が違うということを聞いているが、統一するような指針が大阪府あるいは国から出されていないのか。また、平成27年、28年頃は5～6千戸くらいの空き家が存在すると報告を受けたと思うが、マンションも含まれるのか。

→事務局：特定空家等に指定していないもので危険な空き家や周辺環境に悪影響を及ぼすような空き家は一覧表の他にもあると考えており、それらについても順次、特定空家等の指定を行っていった状況。今後も特定空家等の指定により所有者に是正していただけるよう措置を講じていきたい。

また、特定空家等に指定する基準については国のガイドラインがあり、それを踏まえ大阪府の空家対策マニュアルの判定表に基づき現地で判定を行い、空き家の劣化状況や衛生上の有害度、周辺的生活環境にどれくらい悪影響を及ぼすかを判定し、特定空家等の指定を行っている。

空き家の戸数の状況は、住宅土地統計調査により、平成10年は5,730戸の空き家数であったものが、平成30年の最新の調査結果ではマンションも含め6,600戸という結果が出ている。

・委員：空家バンクについて、登録を増やしていくためにどのような施策があるとお考えか。また、登録をしたいという方が来られた時にうまくいかないような事例があれば教えていただきたい。

→事務局：空家バンクについては、市場に流通しないような空き家を空家バンクに登録していただき、できるだけ利活用していただくような考え方でやっているところ。近隣市でも同様の状況ではあるが、件数がなかなか増えない状況にある。空き家の所有者が登録できない事情にあったり、周知がうまくできていないところがあるのではないかと考えている。今後は、市外にお住まいの空き家の所有者に対しても積極的にPRを行っていきたい。

・委員：市場に流通しない空き家を空家バンクに登録するところまでもっていくと、低廉の価格でもう少し成約件数が増えるのかなと思う。例えば、特定空家等で権利関係が複雑でなかなか除却や売却、活用までいかないところの前段階の整理ができた後に、空家バンクへの登録や掲載に繋げることが出来れば、空き家の解消に繋がっていくのかなと考える。

・委員：空家バンクは市場に流通しないものを載せることも大事だが、地域の方で活用していくというのがとても大事で、その受け皿にならないかなと思っている。普通に売りたいではなく、地域のために貸したいという物件なら載せるなど、ここに来れば地域の方に貸したい空き家に出会えるみたいなふうに使っていただけたいかなと思う。

・委員：令和2年の助言を行った件数が多いのは取組みを積極的にされたということだと思うが、具体的な背景や努力された点があったのか。

→事務局：可能な限り効率よく空き家の現地確認や所有者への働きかけを行ったという結果によるもの。現地のパトロールも当課の職員だけでは人員体制が厳しいところもあるため、他部署の協力も仰いでパトロールを行ったりしながら件数を増やすことに努めた。

(6) 第2期空家等対策計画（素案）について

- ・事務局より第2期空家等対策計画（素案）について説明後、協議に入る。

【協議内容】

- ・委員：第2期計画素案の中で固定資産税の納税通知書への啓発チラシの同封を検討するという説明があったが、いつ頃から検討をされるのか。また、空家等跡地活用事業補助は結局、跡地の利用であって、現況建物の利用をどうするかというところに補助がついていない。何かそのあたりに低利融資をするとか、行政のほうからの若干の補助をするとか、民間の方に使っていただけるような方法を何か考えていただけないか。
→事務局：納税通知書への同封については、早ければ来年行えるよう取組みを始めていきたい。実現すれば毎年続けていくような形でやっていきたいと考えている。空き家の活用に対する補助については、国の補助制度もあるので、他の自治体の事例をあらためて確認しながら、本市への導入について当協議会の意見を踏まえ検討していきたい。
- ・委員：空き家で放置されているというのは、所有者がわからない場合、除却すると固定資産税が増えるため残しておきたいという場合があると思うが、出来るだけ使える建物であれば使っていくほうがよいと思うし、特にアイデアとして単にリフォームするだけというのでは策が無いと思う。何か地域に合ったうまい使い方、アイデアをどこから募集するとか、コンペみたいなのをするとか、学生さんからアイデアを出してもらおうとか、一般的な考え方では無いような変わったアイデアがあれば少し進んでいくような気がする。
- ・委員：計画に地域住民やNPOへの利用という文言が一つあってもいいのかなということと、それこそ先進事例が世の中にたくさんあると思うので、それらを参考に情報提供していくことが大事だと思うので共感していただきたいと考える。世田谷区の地域共生の家などがとても素晴らしい事例だと思う。また、空き家の発生抑制については大事な部分で、遺言等の普及啓発については、福祉の部署と連携して、ケアマネージャーさんや民生委員さんを通じて伝えるべき人に伝えるということも少し考えていただきたいと思う。
→事務局：福祉の部署との連携はほとんど出来ていないので、今後は高齢者の方向けに情報発信出来るように福祉の部署とも連携していきたい。
- ・委員：空き家所有者アンケートの「空き家となった理由」の設問への回答で29パーセントの方が「その他」という回答をされているが、どういうことが予想されるのか。また、「市役所に希望する空き家対策はありますか」という設問で、25パーセントの方が特に無いと回答されていることについては問題視したほうがいいのではないかと思う。
→事務局：「その他」の回答について、ほとんどの方が具体的な記載が無く、どういった理由かは分析できていないところ。「その他」の理由については、今後検証していきたい。

- ・委員：我々の協会で空き家相談を受け付ける時に「何を相談したらいいのかわからない」という箇所にチェックが入ることが一番多い。売買、除却など、いろいろな選択肢を入れているが、「何を相談したらいいのかわからない」というところに一番チェックが入るので、アンケートの際にそういう項目を設けていただければ記載したほうがよいと思う。

→事務局：今後、アンケートの記載内容について工夫していきたい。

- ・委員：第2期計画素案で、地域ごとの平成28年度と令和2年度の空き家数の変化の表があるが、この中で以前から変わらず空き家が多いというのが、細河地区と池田地区、石橋地区となっている。いわゆる農住エリアというのが細河地区で、市街化調整区域や農地法の規制もあるため、なかなかここに移り住んできて農業に従事しようかという人がいない。池田や石橋については池田市の中でいわゆる旧来からの市街地であり、最低の4メートル幅の道路さえ、整備されていない箇所であることから、住宅の更新のためには道路とセットで考えないと街が変わっていかない。伏尾台はオールドニュータウンで、昭和40年、50年代に開発された千里や泉北と同じようなイメージの場所で、高齢者が多く若者が帰ってこないというような地域である。そういったことを意識しながらエリア別の解決策を見ていかないと、きっと家だけの問題ではなく道路の問題も、地域の問題も、コミュニティの問題もついていかないため、答えがないという時代に入ってくる。
また、住まい手側の意識が変わってきており、リモートワークが増えてきている。さらに、二地域居住という考え方もきっとあるのではないかと思う。人の生活スタイルが変わっていくということもとらえて、方針を示していかないと、間違えた答えを出してしまわないか考える。

(6) その他

- ・市長：空き家問題というのは少子高齢化で件数が増加することが予測されており、所有者だけの問題ではなく、利活用策など行政としてもしっかりと考えていきたい。近隣の大学、地域やNPOといった団体との連携も行っていけるのではと考えており、全国の先進事例もある中で、池田市がどのようなことが出来るのかを考えていきたい。引き続き、様々な視点からのご意見を頂きながら進めていきたいと思うのでよろしくお願ひしたい。
- ・事務局：第2期計画については、本協議会で出た意見等を踏まえて案の修正を行い、1月にパブリックコメントを実施する予定で進める。