

## 平成 29 年度第 1 回門真市空家等対策協議会議事録

○日 時 平成 30 年 1 月 12 日（金）午後 3 時～午後 4 時 30 分

○場 所 門真市役所別館 3 階 第 3 会議室

○出席者

（門真市空家等対策協議会）10 名中 9 名出席

宮本市長、佐久間委員、下村委員、清石委員、巽委員、中井委員、新田委員、  
中道委員、内海委員

（事務局）8 名

中迫副市長

まちづくり部 木村部長、良次長

都市政策課 橋本課長、岩田参事、金森課長補佐、石水主査、米元係員、砂川係員

建築指導課 高岡課長、宮崎課長補佐

○議題案件：（1）門真市空家等対策協議会運営要綱（案）について

（2）専門部会委員について

（3）門真市における空家等の状況について

司会	<p>【開会】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・委員紹介</li><li>・事務局紹介</li><li>・市長挨拶</li><li>・会長、会長代理の選出</li></ul>
事務局	<p>私より、門真市空家等対策協議会運営要綱（案）について説明をさせていただきます。失礼いたしますが、着座にて説明させていただきます。</p> <p>お手元の資料 3「門真市空家等対策協議会運営要綱（案）」及びその説明資料であります資料 4「門真市空家等対策協議会について」を用いて説明いたします。</p> <p>門真市空家等対策協議会運営要綱案は協議会の運営について定めたものでございます。協議会の運営に関する事項については門真市空家等協議会条例第 9 条により会長が協議会に諮って定めるとなっておりますので、要綱案の内容をパワーポイントを使って説明させていただきます。</p> <p>前の画面をご覧ください。まず門真市空家等対策協議会運営要綱（案）について説明する前に、空家等対策の推進に関する特別措置法の概要や門真市空家等対策協議会の役割、空家等対策計画の目的等について説明させていただきます、最後に門真市空家等対策協議会の運営について説明いたします。</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について説明させていただきます。</p> <p>まず、法制定の背景としまして、近年、人口減少や既存住宅等の老朽化などに伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅等が年々増加しているなか、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対策が必要であるということを背景に平成 26 年 11 月に法が公布され平成 27 年 2 月に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました。</p> <p>法に定められている空家等の定義として、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とされております。具体的には、年間を通じて居住、物置や作業所などとして使用実績が</p>

	<p>ない建築物等が空家等に該当するとされております。</p> <p>また、空家等のうち、そのまま放置されれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、著しく景観を損なっている状態、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にあるものについては特定空家等と定義されております。</p> <p>法に定められている市が講ずる措置等として、空家等対策計画の策定や空家等対策協議会の設置などがあり、また特定空家等に該当するものは指導、勧告、命令、代執行の措置などが規定されております。今回設置した門真市空家等対策協議会は法7条に規定されている協議会となります。</p> <p>次に空家等対策計画の目的と概要について説明させていただきます。</p> <p>計画策定目的は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策について定めるものでございます。</p> <p>次に、空家等対策に定める事項についてですが、計画に定める事項は法6条に規定されております。</p> <p>まず、空家等対策の対象地区や対象とする空家等の種類や今後の空家等に関する対策の取組方針及び計画期間、空家等の所在及び空家等の所有者等を把握するための調査などに関する事項、空家等の所有者等の責務など、空家等の適切な管理の促進に関する事項、空家等や除却した空家等に係る跡地の活用に関する事項、特定空家等に対してどのような措置を講ずるかについての方針、住民等の相談に迅速に対応するために空家等に関する相談への対応に関する事項、庁内での役割分担など空家等に関する対策の実施体制に関する事項、その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項、と法に規定されており、門真市空家等対策計画でも法に基づきこれらの事項を計画に定めるとともに本市の実情にあった計画策定を目指していきたいと考えています。</p> <p>次に門真市空家等対策協議会の役割について説明します。</p> <p>門真市空家等対策協議会は、平成29年第4回定例会において議決され、平成29年12月20日に施行された門真市空家等対策協議会条例に基づき設置された協議会でございます。条例の中では、協議会の目的や組織体制などが規定されており、協議会の目的としましては、門真市空家等対策計画の作成及び変更並びに空家等対策の実施に関する事項を協議するとされており、その組織体制ですが、市長と学識経験者・市議会議員・市民の代表で構成し、協議会は必要に応じて専門部会を置くことができ、専門部会は会長及び会長が指名する委員で組織するとしております。この専門部会については後程説明させていただきます。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p>
会長	<p>説明は終わりました。</p> <p>ただいまの説明について何かご意見等はございませんか。質問等がないようなので要綱につきましては事務局提案のとおりとしてよろしいでしょうか。</p>
一同	<p>異議なし</p>
会長	<p>ご異議がないようですので、要綱につきましては、事務局提案のとおり決定し、本協議会を公開することとします。傍聴者はおられますか。</p>
司会	<p>傍聴者1名ございます。</p>
会長	<p>ただいまより傍聴者が入室しますのでしばらくの間お待ちください。</p>

<p>司会</p>	<p>それでは議事を進めさせていただきます。          次第3（2）の専門部会の委員について事務局より説明をお願いいたします。</p> <p>専門部会の委員について説明させていただきます。専門部会については、先ほども説明しましたが、専門部会は運営要綱の規定により、特定空家等及びその他の事項について協議する組織で、専門部会の部会長は協議会の会長をもって充てることされておりますので、下村会長に部会長へのご就任をお願いいたします。</p> <p>また、部会委員につきましては、条例の規定により、会長が指名する委員で組織し、部会長代理は委員のうちから、部会長が指名するとされておりますので、下村会長、部会委員及び部会長代理の指名をお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>専門部会委員につきましては、佐久間委員、巽委員、中井委員、新田委員にお願いし、以上の委員に私を含め、5名で組織することにいたします。部会長代理には中井委員を指名いたします。</p>
<p>司会</p>	<p>ご指名を受けられました、委員の皆さま、よろしくをお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは議事を進めさせていただきます。          次に、次第3（3）門真市の空家等の状況について事務局より説明をお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>引き続き私より、門真市における空家等の状況について説明をさせていただきます。失礼いたしますが、着座にて説明させていただきます。</p> <p>お手元の資料5及び前の画面をご覧ください。説明内容といたしましては、平成28年度に実施した空き家等実態調査結果など門真市における空家等の現状、空家等所有者等に対して実施したアンケート調査結果、門真市におけるこれまでの取組、今後のスケジュールについて説明させていただきます。</p> <p>まず、住宅土地統計調査における門真市の空家の現状としまして、国において5年毎に実施される住宅土地調査結果を過去に遡り、まとめたものがこちらになります。平成25年住宅土地統計調査によると、全国の空家は、約820万戸・空家率13.5%で平成20年と比べて、0.4ポイント増加しています。大阪府の空家は68万戸・空家率14.8%で、平成20年と比べて5.4万戸、0.4ポイント増加となっております。一方で本市においては、空家は12,200戸、空家率は17.4%となっており、平成20年に比べ、1,690戸、1.5ポイント増加しております。これは全国および大阪府と比較して空家率が上回っており、全国では3.9%、大阪府では2.6%上回っています。</p> <p>次に、平成28年度に実施しました空き家等実態調査の結果について説明いたします。まず、調査方法ですが、机上調査で、「水道閉栓情報」と「住宅地図」及び「地番家屋図」から、空き家等候補の建築物を抽出しております。それらの建築物に対して、外観目視による現地調査を実施し、空き家等と判断されたものについては、その管理状態について国のガイドラインを参酌し、判定調査をおこないました。外観目視の調査については電気・ガスメーターや郵便受けなどをチェックし、空き家等か否かを判断し、空き家等と判断された場合は、保安・衛星・景観・生活環境の面から、その管理状態の点検を実施しました。</p> <p>管理状態の点検については、建築物の状態やごみの放置有無、樹木や雑草の管理など、18項目を設定し、問題なし、一部問題あり、著しい問題ありと三段階評価で点検した上で、各項目の判定結果を勘案し、最終的な総合判定はA～Dの四段階で判定しました。</p>

結果といたしましては、空家等総数は 1423 件で問題なしの A 判定は 1020 件、注意の B 判定は 242 件、要注意の C 判定は 39 件、管理不全の D 判定は 122 件でした。同時に対象物件の建築年を確認した結果は表のとおりで、旧耐震基準で建築された昭和 56 年 5 月以前の建築物が約 67% を占めております。空き家等の種類ですが、長屋が 920 件と全体の 65% を占め、本市の空き家等の特徴があらわれているといえます。

また、本調査で判明した空き家等数と先ほど説明しました平成 25 年住宅土地統計調査により判明した空き家には、かい離があります。その要因として考えられることは住宅土地統計調査による空き家数は長屋住宅や共同住宅等の集合住宅の空き室を含めたサンプル調査により推計された戸数ベースにより算出されたものであります。一方、実態調査では、共同住宅は棟単位、長屋住宅については一部空き室のあるものについても調査対象とし、戸数単位で調査を実施していることから、対象とする空き家の定義が異なっていますので空き家数の差がでたと考えられます。

次に空き家等調査結果を町別に分析した結果ですが、空家等が多い上位 3 町は、幸福町 76 件、石原町 74 件、本町 58 件となりました。これらの地区は、すべて国道 163 号より北側の密集市街地で、この地区は高度経済成長期の人口が急増した時期にひろがった住宅地ですが、その経過年数から空家化しつつある可能性があります。

次に今年度実施しましたアンケート調査結果について説明いたします。

アンケートの目的は、建物等のより詳細な利用状況などの実態を把握し、今後の施策検討の基礎資料とすることを目的とし、発送先は平成 28 年度空き家等実態調査において外観から空家等と判定された建物所有者等へ発送しました。調査期間は平成 29 年 10 月 2 日から平成 29 年 10 月 16 日の 2 週間で、発送数は 1,086 通、回収数は 428 通、回収率は、約 39% でした。また、空家等数 1423 件と発送数 1086 通の違いにつきましては、建物等の同一所有者には住居表示毎（長屋等の同一所有者で同一住居表示には 1 通）に送付していますので空家等件数より発送数が少なくなっております。

こちらがアンケート調査結果をグラフに整理したものになります。

まず、Q1、Q2 については所有状況、アンケート対象物件を絞り込むための設問としております。Q1 の所有状況については概ね自分で所有しており、Q2 の現在の利用状況は、「誰も利用していない」の割合が 44.5% で最も高く、次いで、「別荘・事務所等に利用している」、「ご自身以外が住んでいる」が高くなっています。

次に、Q3、Q4 については空家等を利用していない理由や期間を聞くことで空家等となった原因究明等を把握するための設問としております。Q3 の利用していない理由は、「借り手、買い手がいないため」の割合が 32.2% で最も高くなっており、Q4 の利用していない期間は、「5 年以上 10 年未満」の割合が 25.7% と最も高くなっていますが、「3 年以上 5 年未満」、「1 年以上 3 年未満」、「10 年以上」も 20% 前後となっています。

次に、Q5、Q6、Q7 については、空家等の維持管理に関する意向を把握し、今後の維持管理に関する施策を検討するための設問としております。Q5 の管理について心配な点は、「不審者の侵入や放火」の割合が 35.0% と最も高く、次いで、「住宅の腐朽・破損の進行」、「地震等の災害による損壊・倒壊」が高くなっています。Q6 の維持管理の状況は、「自分で管理している」の割合が 66.1% と特に高くなっています。Q7 の維持管理のおこなっていない理由は、「遠方に居住しているため」の割合が 33.3% と最も高く、次いで、「利用する予定がないため」、「時間・人手が足りないため」が高くなっています。

次に、Q8、Q9、Q10 については空家等の利活用及び除却に関する意向を把握し、今後、利活用ができる空家等状況の把握や個別対策の必要性を検討するための設

問としております。Q 8の現在の状況は、「修繕したら住めるまたは利用できる」の割合が 50.8%と最も高く、次いで、「住めるまたは利用できる」が高くなっています。Q 9の今後の取り扱いについては、「売却したい」の割合が 32.8%と最も高く、次いで、「賃貸物件として貸し出したい」、「現状のまま維持する予定」が高くなっています。Q10 の対象建物等に対しておこなっていることについては、「特に何もしていない」の割合が 45.5%と最も高く、次いで、「借家人・売却先を募集している」が高くなっています。

次に、Q11、Q12については空家等の今後の取り扱いに関する意向を把握し、情報提供等を行う内容などを検討するための設問としております。Q11の売却、賃貸をおこなうにあたり、心配な点は、「リフォーム費用がかかる」、「対象建築物が傷んでいる」の割合が高い一方で、「心配に思うことはない」の割合が 18.8%と最も高くなっています。Q12の売却・賃貸・取り壊しを考えていない理由は、「今後の予定が決まっていないため」の割合が 28.8%と最も高く、次いで、「資産として保有しておきたいため」が高くなっています。また、「特に困っていないため」の割合が 19.2%となっています。

Q13については市に対しての支援要望に関する意向を把握し、今後の施策検討するための設問としております。Q13の空家となった場合に、市に支援してほしい内容は、「空家の解体・除却に対する補助」の割合が 23.0%と最も高く、次いで、「空家の修繕や改修に関する補助」、「空家の有効活用に関する情報提供」が高くなっています。また、「特になし」の割合が 16.9%となっています。

次に、Q14、Q15については所有者の属性を把握し、今後空家等が適切に管理されていく可能性があるか把握するための設問としております。Q14の所有者の年齢は、「60～69歳」の割合が 29.0%と最も高く、次いで、「70～79歳」が高くなっています。Q15の所有者の配偶者では、「あり」の割合が 62.8%で「なし」の 37.2%に比べて高くなっており、世帯人数は、「1人世帯」の割合が 28.2%で最も高く、次いで、「2人世帯」、「3人世帯」が高くなっています。以上が項目毎の結果になります。

アンケートの結果から読み取れる特徴ですが、建物等の状況として「修繕したら住めるまたは利用できる」の割合が 50.8%と最も高く、次いで、「住めるまたは利用できる」が 31.7%となっています。建物等を利用していない理由で最も多かった回答は、「借り手、買い手がいないため」の割合が 32.2%でした。また、建物の今後の取り扱いの質問では、「売却したい」の割合が 32.8%と最も高く、次いで、「賃貸物件として貸し出したい」が 22.4%となっています。

このことから、今回調査の空家等については、売却や賃貸などの意向が多い結果であり、一方、老朽化等により修繕を行わないと住めない状況であることがうかがえます。

今後はさらにこのアンケート結果の詳細な分析を行い、施策検討の基礎資料としてたいと考えています。

次に本市おけるこれまでの取組みについて説明いたします。

空家等に適切な管理や活用等につながる取組状況として、先ほど説明しました空き等実態調査による空家等の状況把握し GIS を利用した空家等状況のデータベースの構築、また、大阪住まい活性化フォーラムに参画し、大阪住まい活性化フォーラムとの共催による空家等に関するセミナーの開催、窓口でのリーフレット配布による意識啓発や所有者からの相談に対する各種窓口の案内、適切な管理を促進するために危険家屋や耐震性の低い木造住宅などへの除却補助を実施しております。

また、平成 28 年 3 月に建築物等の倒壊等による事故等を未然に防止することなどを目的として建築物等の適正な維持管理に関し必要な事項を定めた、門真市建築物

	<p>等の適正管理に関する条例の制定しております。</p> <p>今後は、実態調査や今年度を実施したアンケート調査について分析等を行い、課題整理等をし、協議会で議論を頂き、門真市の状況に適した取り組みを検討していきたいと考えています。</p> <p>最後に今後のスケジュールについてであります。</p> <p>本日の第1回協議会の内容も踏まえ、庁内各課との調整などを経て事務局で計画骨子案を作成していく予定としております。その後5月～6月に第2回協議会を開催し、主に空家等対策計画の骨子案等の協議していただき、その内容を踏まえ、事務局にて計画素案の作成を行ってまいります。その後8月～9月頃に第3回協議会で空家等対策計画素案についての協議を実施した上で、年内にパブリックコメントを実施する予定です。また、第4回協議会でパブリックコメントでの意見確認と計画案の最終確認を協議していただき、来年度末に本市の空家等対策計画を策定する予定となっております。説明については以上です。</p>
会長	<p>説明は終わりました。</p> <p>説明では、今後、事務局が本日の協議会での内容も踏まえ計画骨子案を作成していくということでした。</p> <p>まず、事務局の説明について何か質問等がございますか。</p>
委員	<p>説明の中で管理不全というのがありましたが、建物が管理されていないのか、それとも草木の繁茂も管理不全に含まれているのですか。</p>
事務局	<p>管理不全には、草木の繁茂も含まれています。</p>
会長	<p>他に何かありますか。</p>
委員	<p>資料5の3ページの総合判定と種類別割合のクロス集計はありますか。長屋が多いというのが門真市の特徴でありますので、長屋の状態とその他を比べてどうなのかを教えてくださいたいと思います。</p>
事務局	<p>詳細な数値はまだ調べていませんが、調査結果をみるとD判定には長屋が多い傾向にあります。</p>
会長	<p>ありがとうございます。現在のところはアンケートを実施したところなので、速報版という理解でよろしいかと思います。今後はこのアンケート結果や実態調査がベースになっていくと思いますので、協議会でもしっかりメリハリをつけながら協議していきたいと考えています。</p> <p>他に何かありますか。</p>
委員	<p>実態調査では、京阪電車沿線で一番便利ところが空家が多いという結果となっております。通常は、あまり人が住んでいないところなどに空家が発生しますが、一番便利ところに空家が発生しているというのは門真市の特殊事情かと思えます。このような便利な地域でなぜ、空家が発生しているのか、またなぜ流通の活性化にのってこないのか、その原因は、密集市街地での建替えの問題なのか、生活環境が悪いからなのか、そこを分析したうえでいろんな施策に結びつけていく必要があると思いますので、現在の状況をわかる範囲でお答えをお願いします。</p>

事務局	<p>国道 163 号以北は、高度経済成長期の人口が急増した時期にひろがった住宅地でその経過年数から空家化しつつあるのが現状ではございますが、委員の意見も踏まえ、今後の空家等対策計画に反映していきたいと考えています。</p>
会長	<p>委員の意見は大事だと思います。このあたりの事情を踏まえると、他地域の空家対策とは違ったものが出せるのではないかと思います。地域の特色などを理解して、計画に反映するということが市の実情にあわせた計画となりますので、この点はしっかり検討していきたいと思います。</p> <p>他に何かありますか。</p>
委員	<p>門真市の国道 163 号以北では家を建築した後に道路を建設したことなどが原因で密集市街地が形成されています。それが空家の発生原因ということもありますが、相続がされていないことも多くあり、また建替え、除却、売却もできないなどの問題がありますので、そのあたりの対策も必要かと思えます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>門真市の実情や課題などを浮き彫りにしながら計画策定を考えていく必要があると思います。計画にはどこまで記載できるかが1つのポイントになると思います。また、実際に予算化し、交付金等を活用して事業を進めていくというストーリーも描く必要もあるとは思いますが、あまりに細かく計画に記載することで、場合によっては実現できない計画になる場合もあります。大きな概念は、計画に記載する必要がありますが、具体的な対策、例えば事業名までを記載するのか、事業化に向けての施策レベルまでの記載するのかなど今後協議会で協議していきたいと思います。</p> <p>それでは、資料4の3ページをご覧ください。事務局はこちらの「空家等対策計画の目的と概要」にある計画に定める事項をもとに計画骨子案を作成していくこととなりますので、各委員の皆様の専門分野などの視点から計画に必要なと考える事項や盛り込んでほしい内容等があれば意見をいただきたいと思います。</p> <p>私からですが、アンケート調査において、回収率が約39%ということは、アンケートに沿って課題がクリアしても満足する数値が約39%となります。アンケート結果をベースにしていくことは当然のことであり、統計的な処理では回答されない方も同じと考えいいということになりますが、回答していない方の意見が異なるのではないかなど幅広い視点で考えていく必要があると思います。</p> <p>他に何かありますか。</p>
事務局	<p>少し補足させていただきます。資料4の3ページに記載している計画に定める事項は法に規定されておりますので、事項の内容の充実という観点で各委員の皆様の専門分野などの視点からのご意見を頂けたらと思います。</p>
委員	<p>アンケートを拝見しましたが、回収率が約40%と高くなっています。通常、空家の問題は、所有者の方が対策する理由がないという意識が課題となっておりますが、今回のアンケートでも、特に困っていないという方が多く、改めて確認できました。また、参考資料の11、12ページに自由回答がありますが、これらを確認すると、売却や賃貸など空家の流通に関することでお困りになっている方がいることが確認できますので、これらについてはそれぞれ対策が必要かと思えます。</p> <p>空家の問題は、いろんな局面がありますが、私自身は、空家が発生する時点、例えば、転居されたときや高齢の所有者が入院や施設などに入所した時に、相談窓口や適正管理のサービスの情報を所有者にどのように届け、対策して頂くきっかけに</p>

	<p>していくのが一番大事だと思っています。まず、空家が発生しそのまま放置して朽ちていくというのが空家の問題だと思いますので、最初の段階での対策をきっちり進めることができる施策を検討できたらと思います。具体的には、部局を超えた取組みなどをぜひご検討頂きたいなと思っていて、例えば空家となることが心配で施設に入所するかどうか迷っている方などへ社会福祉協議会等を通じた情報提供などが考えられます。またアンケートからは、空家となるのは転出のタイミングもありますので、転出届時に、または、課税通知時に空家対策のパンフレット等を同封する方法なども考えられます。そういった部局を超えたような相談体制や対応などの取組みを検討していただけたらと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>非常に重要なお指摘を頂いたと思います。計画に記載する事項の住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、空家等に関する対策の実施体制に関する事項に該当すると思います。それを具現化していくための体制や仕組みをどうするのか、分野を超えた取組みが必要ではないかという意見だと思います。そのあたりを計画の中で明文化してもらえればいいかと思っていますので今後のご検討をよろしくお願いします。</p> <p>他に何かありますか。</p>
<p>委員</p>	<p>アンケートの回収率が4割ということですが、回答されている方は、空家に関心がある方や意識がある方ではないかと感じます。アンケート問6での自分で管理している割合が66%ということですが、非常に多いと思いますが、空家の所有者が市内に住んでいるのか、もしくは市外に住んでいるのか、居住地によって意識が異なるとおられますので、所有者の居住地の集計は可能ですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>保有しているデータで分析をすれば集計は可能であります。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。属性別に配慮した対策が必要ではないかというご意見だと思います。</p> <p>私の方からですが、特措法が定めている空家対策は、空いてるから何とかするということが、空家対策によって地域の活性化に結びつけていくことも考えられると思います。折角、計画を策定しますので、売却や除却については最低限、計画の中で考えていくことが必要だとは思いますが、例えばプラットフォーム型で、空家をレンタルして若者へ安く貸すという事例などもあり、まず、門真市で何かできるか考えた上で計画を策定することで、地域活性化にいかにつなげていくのが重要ではないかと思っています。現在のマイナスの状況をゼロにするのではなく、さらにプラスアルファの住宅環境づくりに結びつけていくような施策などを検討した計画策定になればいいのではないかと思います。</p> <p>昨年度、大阪府の「住まうビジョン大阪」策定に関わりましたが、住宅については、基本的な生活環境を守るということで提供されていますが、イギリスでは、基本的な生活環境を超えて、さらにより良い環境を作っていく発想が取り上げられています。不自由なく住むことは最低限であり、さらに、快適、便利などよりよい環境をつくるのがこれから必要ではないかと思っています。それが門真市の密集市街地などの中でどこまで可能かを協議会のなかでも議論して、計画に書き込めるところは書いていけたらと思っていますが、予算が決まっていない中で、具体的な施策について計画に書き込むということは難しい面もあります。どこまで施策について書き込むかについて、協議会の中で議論し、事務局の意見も踏まえ書けるところ書けないところを整理する必要があると思いますが、できるだけプラスアルファ思考で</p>



<p>市長</p>	<p>議論をしていき、どんどん盛り込んでいけるような計画になればと思います。</p> <p>また、次回の協議会には門真市の空家の特色や門真市の状況に近い他市の好事例などを可能な限り準備して頂き、それを参考にしながら取組等も検討していけたらと思います。</p> <p>他に何かありますか。</p> <p>空家等対策については、利活用も必要だと思っています。門真市では利便性の高いところに空家が点在してしまして、課題は、文化住宅・長屋に対してどのような対策をするのか、除却するのか利活用するのが大きなポイントと考えています。</p> <p>また、空家活用は居住だけに限らず、現在大阪では外国人観光客が急増していますので、長屋を民泊として活用できないか考えています。例えば大阪市の西成区の簡易宿所では、外国人のバックパッカーの方に長期滞在で利用されたりすることで収益を上げています。仮に文化住宅にお風呂がなくても、門真市には銭湯がありますので、駅に近い利便性の高い場所で文化住宅などを民泊として活用することで収益を上げて建替え促進につながればいいのかと思います。しかし、民泊に限らず様々な活用のあり方の検討も必要だと思っています。決して門真市は利便性が悪いところではないので、色んな提案をいただいて民間活力を上手く活用しながら好循環に持ってけたらと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>他に何かありますか。</p>
<p>委員</p>	<p>私も空家については住機能以外の活用が必要だと思っています。というのは、大分の事例では、アーティストが空家を創作活動拠点として、空家自体を作品としている例があります。それがそのまま門真市に適用するということではないですが、住まいであり続けるためには、水回り等の改修に多額の費用がかかるということもあり、それが、空家活用が進まない原因の一つであると思っています。住まいの機能を諦めれば、色んな活用が可能になるのかと思います。</p> <p>協議会前に門真市内を歩いてきましたが、門真市は人通りが多く、下町らしい雰囲気があります。またアンケート結果では、会社の近くの空家を倉庫として利用という回答もありましたけれども、事業者が事務所を拡張するときに空家を事務所の一部として利用するなど門真らしい活用をして、活性化に資する方向を考えていけたらと思います。長いスパンで見れば、いずれ、除却して更新していくことになると思いますが、長屋の場合で、隣家が居住で1戸空家の場合にこのような暫定利用をして、門真らしい使い方というのが考えられないかと思っています。</p>
<p>委員</p>	<p>門真市の空家に、付加価値を付けていただくことによって、購入希望はかなりあると思いますが、門真市では借地の問題、長屋の問題、道路の問題等があります。空家物件に対しては個々の原因がはっきりしているのでその問題どう解決するか。例えば、相続問題で言えば2戸の長屋住宅でそのうち1戸が相続登記されていないので所有者を特定できず、長屋住宅を売却できないことがあります。長屋でも1戸10坪で2戸あれば20坪になりますので再建築が可能であり、門真市は大阪市からも近くで人気はあると思いますので、再建築できないというのが一番の課題かと思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>そういう仕組みも含めて、これから対策を考える必要があるかと思っています。</p> <p>本日は地域の活性化に結びつけて空家対策を進めていくという意見が多かったと</p>

司会	<p>思いますので、委員の皆様からの意見も踏まえ事務局には次回の協議会に向けて検討して頂きたいと思います。</p> <p>以上で本日の協議会を終了させていただきます。議事の運営にご協力を賜りましたことを厚くお礼申し上げます。それでは、進行を事務局にお返しします。</p> <p>下村会長はじめ、委員の皆様ありがとうございました。</p> <p>これで平成29年度第1回門真市空家等対策協議会を終了いたします。本日は長時間にわたりご協力賜りましたことをお礼申し上げます。</p>
----	--