

## 平成 30 年度 第 3 回門真市空家等対策協議会議事録

○日 時 平成 31 年 1 月 16 日（水）午後 3 時～午後 3 時 50 分

○場 所 門真市役所 本館 2 階 大会議室

○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、下村会長、佐久間会長代理、清石委員、巽委員、中井委員、新田委員、佐藤委員、武田委員

（事務局）11 名

日野出副市長

まちづくり部 木村部長、小野次長

都市政策課 橋本課長、岩田参事、金森課長補佐、石水主任、米元係員、砂川係員

建築指導課 高岡課長、東田課長補佐

傍聴者なし

○議題案件：（1）平成 30 年度第 2 回門真市空家等対策協議会開催後における「門真市空家等対策計画（案）」及び「門真市特定空家等判断基準（案）」の修正等について

（2）パブリックコメントの実施結果について

司会	開会
事務局	<p>都市政策課長の橋本です。</p> <p>私から平成 30 年度第 2 回門真市空家等対策協議会開催後における「門真市空家等対策計画（案）」及び「門真市特定空家等判断基準（案）」の修正等についてご説明いたします。</p> <p>前回協議会からの経過ですが、協議会でいただきましたご意見等を踏まえ事務局で修正、反映し、会長、会長代理へご確認いただいた上で、11 月 1 日から 11 月 30 日までパブリックコメントを実施しております。今回はその修正箇所等について説明させていただきます。</p> <p>資料 7 の門真市空家等対策計画及び門真市特定空家等判断基準修正箇所等をご覧ください。</p> <p>資料 7 に沿って、①から順番に説明させていただきます。資料 4 の計画案の該当ページを申し上げますので、計画案の方も一緒に開いていただきご覧いただけたらと思います。</p> <p>①は計画案の 35 ページの第 3 章-1 の空家等対策計画の目標の部分となります。前回協議会において、計画の目標で門真らしさという特徴をもう少し出してはどうかのご意見を受けまして、文言を追加し「空家等を地域資源と捉え、利活用や流通促進に向けた施策の検討を進めることによって、若い世代、子育て世代の定住を促進し、子育てや仕事がしやすい「住みたい」「住み続けたい」まちづくりを目指します。」と修正しております。</p> <p>続いて②は計画案の 44 ページの第 4 章-3-(1) 地域課題に応じた空家等の利活用の部分で、前回協議会において、連携を検討する各種団体等を詳しく書いてはどうかのご意見を受けまして、各種団体等から金融機関等に修正し、また図 4-3 で枚方信用金庫が実施する「近居住み替え促進事業」を参考事例として追加しております。</p>

続いて③は計画案の 57 ページの第 7 章- 1 で住民からの空家等に関する相談への対応に関する事項の部分で、前回協議会において相談窓口の連絡先を記載してはどうかのご意見を受けまして、都市政策課の連絡先を追加しております。

その他の問い合わせ先等につきましては、今後パンフレットやホームページなどで個別の問い合わせ先を記載する予定としています。

続いて④は計画案の 63 ページの第 8 章- 2 の取組み体制の部分で、新たに追加した項目となります。前回協議会において、説明資料で使用した施策連携フローを計画に記載し、空家等対策の全体のストーリーを表すような図にしてはどうかのご意見を受けまして、別々の図としていた「所有者等へのアプローチ」、「近隣・地域住民へのアプローチ」をとりまとめ、取り組みの連携フローとして作成しました。フロー図は所有者等や近隣・地域住民への情報提供から市窓口への相談、利活用希望への提案など、こういったアプローチを行うかについて整理しており、空家等対策の目標に繋がるという全体のストーリーを表す図としております。

続いて⑤は計画案の 65 ページの第 8 章- 4 計画の効果検証の部分で前回協議会において、利活用促進と除却の目標値が乖離しているのではないのかというご意見を受けまして、利活用促進の指標の表現を「相談を受けた空家等が活用された件数(除却後の跡地の活用を含む)」から「マッチング制度を活用し空家等が利活用された件数」に修正し、件数については他市の先行事例等を参考にし、14 件(年 2 件)から 21 件(年 3 件)に修正しました。

続いて⑥は、計画全般において元号と西暦を併記していましたが、平成 31 年 5 月より新元号となる予定であることから、平成 32 年度以降については西暦のみの表記で修正しました。

続いて⑦、⑧、⑨につきましては、環境美化に関する空家等対策について一部担当課が変更になりましたので、計画のフロー図や特定空家等判断基準案を修正しております。

続いて⑩、⑪、⑫につきましては、計画への修正等はありませんが、前回協議会での意見と今後の対応について整理しています。

まず、⑩の「相談窓口について、市だけではなく核となる専門団体等が必要ではないか」というご意見につきましては、現段階では都市政策課で窓口を一本化し、できるだけ短い期間で相談を解決に導けるような体制を構築していきたいと考えています。

続いて⑪の「狭小住宅等を流通に乗せられるような施策の検討が必要ではないか」というご意見につきましては、狭小敷地、子育て世帯流入促進に関する補助制度等を検討していきたいと考えています。

続いて⑫の「市と民間事業者との協力によってサービス提供に結び付けるような取り組みを検討してはどうか」というご意見につきましては、民間事業者や各種団体等と連携しながら、セミナーやマッチング制度の実施を検討していきたいと考えています。修正箇所等については以上でございます。

会長

説明ありがとうございました。資料 7 をご説明頂いたのですが、修正の視点や箇所等を示していただいているので非常に分かりやすくなっているかと思えます。本文を参照いただいてこの修正案について皆様からご意見をいただきたいと思えます。いかがでしょうか。

今回の修正の内容について、適切に修正されているかどうか、その辺りをチェックしていただきたいわけですが、1 つ目につきましては、資料 7 にございますように 3 章の目標の設定で、空家等を地域資源と捉え、若い世代や子育て世代の定住を促進するという文言が入りました。これは市が求めている施策のひとつでもありますので、これは問題ないように思いますがよろしいでしょうか。

一同	(意見なし)
会長	2つ目につきましては、44 ページの所で各種団体を金融機関等と明確し、具体化されたというところがございます。この計画もいずれどこかで見直しが必要になるかと思いますが、現行ではきっちりと取り組んでいただいている内容ですので、固有名詞を掲載しているということでございます。これも、現時点でのということでございますのでいかがでしょうか。何かご意見があれば適宜ご意見いただければと思います。
一同	(意見なし)
会長	3つ目は、相談窓口という風に漠然と書いてあったのが、これもご覧になる方がどこに電話したらいいのかわからないので連絡先を記載した方がよいというご意見に対応して、都市政策課の電話番号を追加していただき、非常に分かりやすくなったと思います。 4つ目は8章の所で空家等対策の全体のストーリーがわかるフロー図を追加して流れがわかるようにしていただきました。このように対応いただいておりますがいかがでしょうか。4つ目まではよろしいでしょうか。
一同	(意見なし)
会長	5つ目につきましては、目標値で空家等の利活用に関する件数の修正ついて対応を頂いております。5つ目以降は元号のことや担当課変更ということですので、これについては結構かと思いますが、特に5つ目までの修正についてご意見はございませんでしょうか。全体を見ていただいた中で、なにかミスマッチが出てきていないか意見賜ればと思います。
一同	(意見なし)
会長	はい、ありがとうございます。修正案については協議会としては意見はなしとさせていただきます。 次に次第2の「パブリックコメントの実施結果について」事務局より説明をお願いします。
事務局	パブリックコメントの実施結果についてご説明させていただきます。 資料8パブリックコメント結果をご覧ください。先ほどご説明しました第2回協議会で協議いただきました意見を計画素案に反映し、パブリックコメントを実施しました。意見募集期間は11月1日から11月30日までの1か月間とし、市内14箇所での公共施設に意見箱を設置、また市ホームページにも掲載し広く市民の皆さんから意見を募集しました。その結果、合計9件3名の方からご意見をいただきました。それでは、ご意見の内容と市の考え方についてご報告させていただきます。 1つ目は「門真市外に住居している空家所有者が、借り手や売り手が見つからないという回答があったが、DM以外で、どのような対策をとっていかれるか。」というご意見を頂きました。 その意見に対し市の考え方としまして、アンケート調査結果では、空家等の活用意向が多くあり、今後所有者と利活用希望者をマッチングする施策を検討していきたいと考えていることから、空家等マッチング制度の構築などを検討するとしております 2つ目は「空家対策に積極的に取り組んでいる事業者を協議会などに参画させるような計画は現在あるか。」というご意見を頂きました。

その意見に対し市の考え方としまして、今後、民間事業者と連携していくにあたっては、協議会に出席していただき、ご意見を伺う場も考えられることから、門真市空家等対策協議会条例の規定により、協議の内容等により必要に応じて関係者の出席を求めることとしております。

3つ目は「門真市は密集地が多く、自然災害に対して、防災には弱点が多い様に伺える。しかし、地形的には標高の低い平坦地は建築物を建設するには問題ない。良い面もあるのではないかと。もっと利点をアピールできないか。また、不動産の動向として土地取引件数が他の近隣市より多いのは、どの様な要因による取引が多いか。例えば、所有者の財務面的による放棄が多いのか。」というご意見を頂きました。

その意見に対し市の考え方としまして、ご意見のとおり門真市は密集市街地が存在し、防災について課題もありますが、利点をアピールすることなどについては今後、空家等対策を推進していく中で、参考にしたいと考えています。また、不動産の動向についてですが、計画案P10の土地取引件数は、平成23年度を基準として取引件数の増減を表しておりますので、門真市が近隣市より取引件数が多いわけではなく、また、取引要因については、引用している資料が国の土地取引規制基礎調査概況調査結果ですので把握はできない。としております。

4つ目は「空家の種類別状況は賃貸用住宅の空き家が増加傾向にあるか。

退去される方は、世帯層的に若年家族か、単身者か。また他の市町村への流出は、個別住宅か。」というご意見を頂きました。

その意見に対し市の考え方としまして、賃貸用住宅の空き家は増加しており、退去される世帯層や他市町村へ流出される住宅の種類については、引用しているデータが住宅・土地統計調査結果ですので把握はできない。としております。

5つ目は「市として補助金や政策により、街づくりを促進されている。所有者や地元民間事業者に対しても積極的に協力を求めていく政策をとっているか。例えば税制面などで増税による促進、減税による事業促進の方策はあるか。市政としては周りからのサポートしかできないと思うが、強く押し出してはいけない問題があるか。」というご意見を頂きました。

その意見に対し市の考え方としまして、空家等対策を推進していくにあたっては市民、民間事業者等の協力が必要不可欠と考えていますので、今後、連携・協力を求め、空家等対策を推進したいとしております。

6つ目は「建替え等が緩和される法整備の計画はないか。例えば建蔽率、容積率の緩和などにより住みよい環境をできる方法はないか。」というご意見を頂きました。

その意見に対し市の考え方としまして、現在のところ法整備の計画はありませんが、住みやすい環境を誘導する手法としては、地区計画等があるとしております。

7つ目は「わが国の高齢化社会と人口減少が進む中で、大阪府はどうしていくのかという事に本市計画が繋がると思う。人口減少や空家増加の進む現状の中で大阪府の人口が他府県へ流出しているのか、全国的な人口減少の流れなのかの分析がもう少し必要かと感じた。例えばP10「不動産の動向」では本市近隣の同府内で比較されているが、例えば近隣の京都府京田辺市や八幡市、奈良県生駒市、兵庫県尼崎市はどうなのかも必要ではないか。」というご意見を頂きました。

その意見に対し市の考え方としまして、計画に記載している人口移動については、門真市の課題であります子育て世帯の流出を認識していただくために記載していますので、本市のみとしています。また、不動産の動向についても、本市における土地取引動向を示すために記載しており、国の土地取引規制基礎調査概況調査結果により京都府田辺市や八幡市のデータも把握できますが、参考データとして比較しやすいよう隣接市についてのみ掲載しているとしています。

	<p>8つ目は「P11「住宅・土地統計調査」においても、本市・全国・大阪府での比較やコメントであるが、同じ関西圏で大きな都市のある京阪神での比較の方が全国対比よりも大阪府内の人口減少・流出、空家増加の分析になると感じる。」というご意見を頂きました。</p> <p>その意見に対し市の考え方としまして、本計画では門真市の空き家の推移等を示すために記載しており、住宅・土地統計調査の結果で関西圏の数値について把握することはできますが、参考データとして比較しやすいよう全国、大阪府の数値を掲載しているとしております。</p> <p>9つ目は「本市の掲げる空家対策の一環としての安心安全な環境づくりに対する取組については、先般の地震・台風による自然災害からも重大な取り組みとを感じる。広報・HP、パンフレットでの通知は高齢者にとって効果は薄い。理由として直接訪問し、聞き取りをすることによって初めて課題や悩みを知ることが多い。訪問による調査は人件費もかかり、難しいとは思いますが単に高齢化社会というのではなく、本計画は「大阪府と門真市の直近の課題である。」ことの住民の意識拡大には本計画にあるような住民票等のデータベースだけでなく、実地調査による住民の状況把握がより良い本市計画実行に繋がるのではないのでしょうか」というご意見を頂きました。</p> <p>その意見に対し市の考え方としまして、意見のとおり直接訪問することも重要だとは考えていますが、まずは広報、HP、パンフレット等により、空家等対策について周知していきたいと考えているため、貴重なご意見として今後の空家等対策の参考とさせていただきます。としています。</p> <p>以上の意見に対する市の考え方により、パブリックコメントによる門真市空家等対策計画及び門真市特定空家等判断基準の修正は行わないものとします。</p> <p>パブリックコメントの実施結果については以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>説明ありがとうございました。パブリックコメントの実施結果ということでございますので、既に回答済みということでございます。これに対する意見につきましてはコメントが良かった悪かったといったことだけでなく、これに関連する市民の方3人で9件と少なめではございますが、いただいた意見に、真摯に対応させていただくというのが、市としての姿勢というふうに思っています。</p> <p>したがってせっかく出てきた市民の皆様からの意見でございますので、これに関連する事項やお考えを委員の皆様から何かご意見やアドバイスがございましたら、ご発言いただければと思います。単なる意見であるとか知識を教えてほしいとかということではなく、少しずつ市民の皆様からも、こうしたらどうかというご提案をいただいている箇所もございます。これにつきまして、何かお気づきの点、皆様からのアイデアなどもございましたら、今後、空家対策に使えるものになるかと思っております。</p> <p>例えば1つ目につきましては、DM以外でどのように取組みの周知を図って行けばよいか、回答としてはマッチング制度の構築などを検討します。ということでございますが、ここで書いていますように不動産関係の事業者さんについては、こういう計画というのがひとつの道しるべになるかと思っておりますので非常に大事な計画になると思います。ですが、個々の所有者の方もしくは住んでおられる方、空家をどうしたらいいのか困ってる方に、こういった制度があるよということをどのようにして、こちらから働きかけるのかを皆様方からアイデアなどがあればと思います。何かご意見はありますでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>まず、修正も適切に行っていると思いますし、パブリックコメントの考え方も概ね良いかと思います。その上で、今、会長がおっしゃっていたように今後どうしていくのかということだと思いますので、マッチング制度もそうなのですが、私としては9番の所で訪問によるご提案をいただいております。市で全部やるのは現実的ではな</p>

<p>会長</p>	<p>いので、事業者さんなどと連携しながら他種の職種の方と協力して、実現に移し、効果的な空家対策を進めていただければと思います。</p> <p>ありがとうございます。関連事項として資料8の5番目の所に補助金等と質問がありましたが、全て回答欄にありますように市民、民間事業者、市の3者の協働で進めていくという必要があると言われていたところですね。今、委員からご意見をいただいた通り、書くのは書けるのですが具体的にどうするのかというのが、どこの分野でも求められていますので、この辺りをしっかりと考えて取組んでいただきたいと思います。</p> <p>また、第8章のところで書いていただいたと思うのですが、これをどのように経年的にチェックしていくか、PDCAはどこでも出てくるのですが、これを本当に具現化していくような形でしっかりと取組んでそれを定点観測しながら、対応策であるとか補助金などの情報にアンテナをはって、しっかりと対応できるような取組みを毎年チェックしていく必要があるかと思っておりますので、その辺も併せて協働というところを強調して取組んでいただければ私も思います。</p> <p>空家等対策計画は法制度に基づいて、今どの市町村も取組み始めているのですが、他で言われているように空家がどれだけあってどうしなければならないかというだけではなく、門真市は市の特性を活かして地域別の対応策をいろいろ入れていなければならない。やはり市内の地域特性をしっかりと見極めてということ私は会長を引き受けた時お願いして、いろいろ取組んでいただいたところです。したがって、そういうところがしっかりと門真市特有の計画案に出来上がってきているというのは非常に良いかと思っております。何度も言うようですが、8章の進行管理までであるということは、出来上がってからが大事でどうしていくかというところをちゃんと定期的に観測する仕組みを仕込んで、PDCAのCの所をしっかりとやっていただくというのが、次年度以降もお願いしたいというふうに思います。その辺りが、協働をちゃんと実現できているのかというところの視点のひとつになるかと思っておりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>また、空家の活用につきましては、ここに加えていただいた通り、地域資源というふうな発想でいきますと、それをどのようにリノベーションするか、もしくはそこをどのように活用していくかというのを進めていく必要があるかと思っております。決して、計画だけでは実現しない内容も多く含んでおり、いわゆる市民の方々にぎわいづくり、福祉、子育てなどその辺と合わせれば市が活用する手立てがどこかで必要になってくるかと思っておりますし、積極的に庁内で担当課から発信していったら、何らかの形でいろんな施策を合わせて取組んでいけないかと思っております。なかなかひとつの課でやっていくには大変ということと限界があると思っておりますので、その辺りを何かの会議の時などに、横断的に情報発信等々と状況の周知と取組みの共有など、そういったことが必要かと思っております。</p> <p>計画とは別の話になりますが、今回、空家に関する数値をあげていただき、今後、まだまだ空家が増加する状況で、いわゆる老朽化した空家も出てくることもあろうかと思っております。だから、現在の数値に対応した予算組みとか、施策を考えるというのにプラスアルファして、将来的に空家が出てきたり、老朽化が進んでいくなどについての対応策や予算も含めて色々な手立てを考えておく必要があるのではないかと思います。現状維持であれば、現状の取組みでいいのですが、今の状況を見ると、これから空家が増えていく可能性があるなかで、やはりこの計画を活用して取組みをさらに強化していく必要がある案件・内容もあろうかと思っております。何かこれから空家が増えていく中でどのように対応していくか、市としては予想で発言しにくいと思いますが、何かありましたら一言いただければと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>確かに全国的に人口は減少傾向にある中で、既存の建物がまだあるという状態が続くとそれに伴って空家も増加するのではないかというような予測値を民間のシンクタンクがインターネット上に公表しているといったことも把握しております。</p> <p>そのような中で市としましては、狭小な宅地、再建築が不可能な土地があるといった課題は、密集市街地を抱える本市ならではの課題だと思っておりますので、狭小な宅地が整形化</p>

<p>会長</p>	<p>した土地になるような手助けしたりとか、接道要件が不良な部分についても狭あい道路を広げる手立てですとか、そういった取組みも重要かと思っています。</p> <p>ただこれから取組みを進めるにあたっては、所有者の相続面の問題など所有者にとって大きな障害にならないよう周知などをしていきたいと思ひます。また、他団体の先進的な取組みなども見ていきながら、民間の不動産関係団体などと連携して、何が効果的な施策であるか、又はなかったかとそういったものを逐一検証しながら、試行錯誤をして空家等対策を進めていきたいと思ひます。</p> <p>ありがとうございます。大阪市内の老朽化した建物で言うと、中崎町では地域柄もありますが、ある一定の若い人が住み芸術活動やショップが出来たりとか新たなまちづくりが進んでいます。一定の仕掛けがある中で、そのような取組みをされていて、地域全体が活性化の方向に繋がるというところもあります。ですけど、門真市の密集については住居系がほとんどで、なかなかそういった形で新たなイメージを転換するというのが難しいのかもしれない。ただ、計画に書いていただいた通り、空家を地域資源としてどう生かしていくかとか、子育て世代や高齢者の方の生きがいづくりの場であるとか、担当課のみならず、いろんなところでの活用が図れるよう声をかけていただくとか、前向きな方向で資源として生かすというところを何かできないかといつも思ひます。委員の皆様からこういうアイデアがあるよと言っただけであれば市全体で取組みの火種といいますか、芽を伸ばしていくと思ひますので、またご意見をいただければと思ひます。</p> <p>先ほど委員からパブコメの回答についてはおおよそ良いのではないのかなと思ひも頂戴したので安心しておりますが、私も問題が無いように思ひますので意見なしということではよろしいでしょうか。</p>
<p>一同</p>	<p>(意見なし)</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。意見がないようですの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>司会</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>計画策定につきましては、計画(案)内容を最終確認させていただき、細かな文言修正など行った上で、最終的な内容を庁内で意思決定し、3月末までには、市ホームページ等におきまして公表することを予定しております。また併せて製本した門真市空家等対策計画を委員の皆様へ送付させていただきますのでよろしくお願い致します。</p> <p>最後に事務局より今後の門真市空家等対策計画の進捗管理について説明させていただきます。計画の進捗管理についてですが、計画期間である2025年度まで、毎年度、施策の進捗状況等を検証したいと考えています。また、その状況等を毎年本協議会に報告を行い、必要に応じて施策・事業の見直しを実施したいと考えていますのでよろしくお願い致します。</p> <p>それでは、これにて平成30年度第3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>