

平成 30 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 5 月 21 日（月）午前 10 時～午前 11 時 50 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）

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、大田委員

（事務局）

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

建築指導課 高岡課長

○議題案件：門真市空家等対策計画骨子案について

司会	<p>開会 委員紹介 事務局紹介</p>
事務局	<p>都市政策課の橋本でございます。私より、門真市空家等対策計画骨子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。お手元の資料 5「説明資料」をご覧ください。</p> <p>こちらが空家等対策計画に定める目次案で、第 1 章から第 8 章までの構成となっています。第 1 章が計画の位置付けや計画期間などの計画の趣旨、第 2 章が実態調査結果やアンケート調査結果などの門真市の空家等の現状と課題、第 3 章が空家等対策の基本的な方針、第 4 章が空家等対策の取組方針、第 5 章が空家等の調査について、第 6 章が特定空家等に対する措置や対処について、第 7 章が住民からの空家等に関する相談対応及び実施体制、第 8 章がその他空家等対策の実施に関する事項となっています。</p> <p>これから章毎に説明しますが前回と重複する部分等については、簡単な説明とさせていただきます。</p> <p>まず、第 1 章の計画の趣旨についてです。計画策定の背景については、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、門真市空家等対策計画を策定します。</p> <p>計画の位置付けですが、空家法第 6 条に基づき策定するものとし、「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」、上位計画である「門真市第 5 次総合計画改定版」に即したものとします。</p> <p>また、大阪府策定の「空家総合戦略・大阪」や本市の各種計画等と整合を図ります。</p> <p>次に計画期間ですが、本計画の期間は総務省「住宅・土地統計調査」の実施年と整合性を図るため、平成 31 年度から平成 37 年度までの 7 年間とします。ただし、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化などにあわせ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。</p> <p>また本計画で対象とする空家等は、住宅だけでなく、店舗、事務所、倉庫等の用途を含めた空家法第 2 条第 1 項の「空家等」を対象とします。</p> <p>ただし、空家法の空家等に該当しない建物等について対応が必要な場合は、建築</p>

基準法や門真市建築物等の適正管理に関する条例、門真市美しいまちづくり条例などにより適切な管理及び活用を促進します。

また、本計画の対象地区は、空家等が市全域に分布していることから門真市内全域とします。

次に第2章の本市の空家等の現状と課題について説明します。まず人口の動向ですが、国勢調査における本市の総人口は、平成2年の142,297人が平成27年には123,576人となり、年々減少しています。

一方、一般世帯数は平成22年まで年々増加していましたが、平成27年に減少に転じ、55,780世帯となっています。一世帯あたり人員は年々減少しており、平成27年には2.22人となっています。

また住民基本台帳年齢3区分別にみると、0から14歳の年少人口、15から64歳の生産年齢人口はともに減少している一方、65歳以上の高齢者人口は増加しており、少子高齢化が年々進行しています。また高齢化率・後期高齢化率はともに年々上昇しており、平成29年の高齢化率は28.9%、後期高齢化率は13.8%となっています。

次に将来人口の展望では平成27年に策定された門真市人口ビジョンにおいては、平成52年の総人口を約110,000人と見込んでいます。また高齢化率は平成47年に30%を超えると予測しています。

次に住宅土地統計調査による本市の空家等の状況ですが平成10年以降の住宅数、空家数、空家率が増加傾向にあります。

また、平成28年度に実施した実態調査の結果ですが、空家件数は1,423件となっています。

こちらは、実態調査結果の空家種別を円グラフで表したものです。長屋については空き住戸を1戸単位でカウントした920件中、全部空き長屋が96戸で44棟となっています。

こちらは空家分布図になりますが、北部地域の空家件数は981件で全体の約69%を占めており、その中でも黄色で囲んだ地震時等に著しく危険な密集市街地には493件と多く存在しています。

こちらは空家等管理状態の結果です。空家等の種別件数と管理状態の件数ですが、122件がD判定と判断されそのうち約半数が長屋となっております。

次にアンケート調査結果です。前回の協議会の意見も踏まえ居住地などを考慮したクロス集計をおこないました。

こちらは所有者等の年齢と所有状況についてで、所有者等の年齢は60歳以上の割合が約70%となっており、空家等所有者は比較的高齢者が多いことがわかります。

また建物等の現在の利用状況については半数近くが誰も利用していないとなっています。

こちらは建物等を利用していない理由と所有者等の居住地で門真市及び大阪府内の近隣にお住まいの方では「⑧借り手、買い手がいないため」、大阪府外の遠方にお住まいの方では「④居住者が死亡したため」の割合も高くなっています。

こちらは建物等を利用していない期間と所有者等の居住地ですが、居住地が遠方になるほど、建物等を利用していない期間が長い傾向がみられます。

こちらは建物等の維持管理の状況と所有者等の年齢及び居住地についてで、建物等の維持管理は、自身で管理されている割合が高いですが、所有者等の年齢が高くなるほど「①自分で管理」する割合が低くなり、また、遠方では「④誰も管理していない」割合が高い傾向にあります。

こちらは建物等の今後の取扱いと所有者等の居住地についてで「①売却したい」、「②賃貸物件として貸し出したい」が高い割合であり、門真市では「②賃貸物件と

して貸し出したい」の割合が高く、門真市以外では「①売却したい」の割合が最も高くなっています。

こちらは建物等に対しておこなっていることと所有者等居住地で「④特に何もしていない」割合が遠方になるほど高くなっています。

空家となった場合に市に支援してほしい内容では、門真市では「②空家の修繕や改修に関する補助」、門真市以外では「①空家の解体・除却に対する補助」の割合が高くなっており、「③空家の有効活用に関する情報提供」も全体的に高くなっています。

こちらは前回の協議会での意見等も踏まえ空家の発生要因をまとめたものでございます。発生要因は、相続などの権利関係の制約、所有者意識、法令などの制度上の制約、資金面の制約に分類されると考えられます。

実態調査、アンケート結果、空家の発生要因などから、本市における空家等対策の課題を整理するとまず、相続登記を行わずそのまま放置することなどによる権利関係の問題や資金面での制約があると思われまます。これらに対して、空家等の発生抑制の取組みが必要であると考えます。

次にアンケート調査によって判明した所有者の維持管理の状況から今後高齢化が進む中で空家等の適切な維持管理が困難になる所有者の増加が見込まれます。これらに対して、空家等の適正管理の取組みが必要と考えます。

次に空家等所有者と利用希望者のミスマッチや情報提供の必要性が求められています。これらに対して、空家等の利活用の促進に向けた取組みが必要であると考えます。

次に空家等の約3割が地震時に著しく危険な密集市街地に位置することや、再建築が困難な土地に位置していること、市内の空家の約7割が旧耐震基準以前の建築物であることなど耐震性や安全性の面で不安があります。これらに対して、空家等の除却の取組みが必要であると考えます。

先ほどの課題を整理し基本的な方針を定めます。空家等の発生抑制、適正管理の促進、利活用の促進、除却の促進の4つを基本方針とします。

ここからは基本方針ごとの取組みを説明します。まず、空家等の発生抑制の取組みですが、建物所有者等が、空家等が周辺地域にもたらす諸問題について認識し、空家等を発生させない意識の醸成や理解増進を図る取組みが必要であると考えられ、空家化を予防するためのパンフレット等を作成し、市の広報やホームページなどへの掲載や、庁内窓口への設置、納税通知にあわせて建物所有者等へ送付するなどの取組みをおこないたいと考えています。

また、住まいとしての品質や性能が不十分であると、住み続けるまたは次世代に引き継ぐことは困難です。そこで、住宅ストックの良質化の促進として住宅の品質や性能を正しく把握することができる建物現状調査であるインスペクションの普及啓発に努め、中古住宅のリフォームやリノベーションの促進につなげると共に、本市で実施している民間建築物の耐震診断や木造住宅の耐震設計や耐震改修の補助を引き続き実施していきたいと考えています。

また、他市の取組み事例として京都市の空家の予防につながる講座をご紹介します。本取組みは、空家が放置される要因の一つに挙げられる、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、住まい手が不在となることはもとより、管理者意識が乏しくなる、意思決定が困難になるといった状況を予防するため、地域の会合等に専門家と市職員が伺い、空家の予防につながる相続等に関する講座を行うものです。講座は20分又は1時間のコースが用意されており、主な内容として空家の増加の要因、相続対策や遺産分割の知識について説明が行われます。事業主体は市で、司法書士会等と連携しながら実施されております。

次に、空家等の適正管理の促進に関する取組みですが、空家等の適切な管理は空家等の所有者等の責任において行われることが前提ではありますが、所有者等に対して適切な管理を促すことが必要です。そのために、市のホームページ等を通じた管理手法などの情報提供や各種団体と連携し、空家等の所有者等に管理や相続などについてのセミナーや相談会、見回り活動などの実施に向けた検討をしたいと考えております。

また、そのほかの適正管理の促進として、データベースの効果的な運用を実施していきたいと考えております。本市においては、平成 28 年度に実施した空家等実態調査結果を地理情報システムによって位置情報として管理しており、今後は処置の内容や履歴、進捗状況についても記載していくなど継続的な情報の更新について検討します。

また、他市での取組みとしまして山形県酒田市の自治会による見守り活動について紹介します。本取組みは、空家などの調査や緊急の見回り、所有者と自治会・近隣住民が連絡を取り合える関係を作るため、自治会の協力を得て「酒田市空家等見守り隊」を組織化しており、酒田市は台風時の確認や月 1 回程度の見回りで空家情報を提供する自治会に活動費 1 万円を助成しています。見守り隊は平成 25 年度に 2 自治会・平成 26 年度に 3 自治会のモデル対応例で実施し、平成 28 年度においては全 458 自治会中 123 へ拡大しています。

次に空家等の利活用促進の取組みですが、地域には、観光や産業の活性化、子育て支援の充実、地域福祉の推進、高齢者・障がい福祉の充実、地域力の向上など様々な課題やニーズがあり、地域課題に応じた空家等の利活用として、地域活性化に寄与する活用方法を検討します。

また他市での取組みとして大阪府豊中市の取組みを紹介します。本取組みは、空家の利活用を望む空家の所有者と、空家の利活用を希望する団体・個人双方からの情報を主にホームページで情報発信し、マッチングの機会を支援するものです。

また、本事業の特徴としては、空家所有者と利活用希望者の引き合わせまでの支援を行っており、その後の家賃等の詳細条件の調整、重要事項説明、不動産仲介、リフォーム契約に関する事務などは対象外としていることです。豊中市は事業を民間業者に委託しており、委託業者は窓口として電話やメール等による相談対応や情報登録を行い、ホームページを更新し情報発信を行うと共に見学会等のイベントを開催しています。

また、そのほかの利活用促進として、空家等の活用に関する情報提供などに努めたいと考えています。具体的には空家等の所有者や利用希望者等の利活用への意識の啓発を図るため、各種団体が進める制度の情報提供や連携した取組みの促進に努めます。

他市での取組みとして京都市の地域の空家相談員制度をご紹介します。本取組みは、空家所有者等が賃貸や売却等、空家の活用にあたって気軽に相談できるよう 5 年以上の実務経験のある宅地建物取引士で京都市の研修を受けたものを「地域の空家相談員」として登録し紹介する制度です。地域の空家相談員への相談は無料となっており相談したからと言って仲介等の業務を依頼しなければならないものでもありません。京都市は地域の空家相談員のリストをインターネットやパンフレットとして公開し、それを見た所有者が直接相談員へ連絡する仕組みになっています。相談員は平成 30 年 4 月時点で 259 名登録されており、平成 28 年度中の相談件数は 1,285 件になります。

次に空家等の除却の促進に関する取組みですが、本市においては地震時等に著しく危険な密集市街地での老朽した木造住宅等の除却・建替えを促進する老朽木造建築物等除却補助制度及び倒壊又は部分崩落等による被害を未然に防止すると共に、

住環境の改善を図る危険家屋等除却補助制度や耐震性の不足している木造住宅の建替えを促進する木造住宅除却制度を実施しており、引き続き除却を促進するための支援を行います。

それぞれの補助制度について簡単に説明させていただきます。まず、老朽木造建築物等除却補助制度ですが、今年度に補助制度を創設しており、地震時等に著しく危険な密集市街地で、判定基準により老朽木造建築物と判定されるもの、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものなどが対象となり、補助内容については、例えば一戸建てで 180 万円の除却工事費の場合、所有者負担は、30 万円となります。

次に危険家屋等除却補助制度ですが、門真市内全域が対象となり、対象となる建物の条件が判定基準により危険家屋と判定されるもの、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものなどが対象となり、例えば 1 戸建てで除却費用が 180 万円の場、所有者負担は 120 万となります。

次に木造住宅除却補助制度ですが、門真市内全域が対象となり対象となる建物の条件が、耐震診断の結果、評価点が一定数字以下の建物で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものなどが対象となり、例えば 1 戸建てで除却費用が 180 万円の場、所有者負担は 150 万となります。

そのほかの空家等の除却の促進として、除却した跡地利用の促進が考えられます。空家等の除却した跡地については地域が主体となって、コミュニティスペースや防災時の避難等に役立つ防災空地として活用するなど、地域と連携を図りながら実情に応じた活用について検討します。

また、他市での取組みとして、大阪市の防災空地活用型除却費補助制度を紹介いたします。本取組みは、密集市街地における古い木造住宅の除却促進を図るため、「特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地の約 1,300ha」のうち重点整備エリアの約 410ha とした区域を対象に、木造住宅を解体し、跡地を災害時の避難等に役立つ防災空地として活用する場合に除却費と整備費の一部を補助する制度となっています。主な補助の要件として、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅等であり、敷地が幅員 6 m 未満の道路に面し、大規模空地や幹線道路に隣接しておらず、面積が 50 m²以上で地域の防災性の向上に有効な形状である敷地において、土地所有者が市と年以上の無償使用貸借契約を締結し、かつ、地域住民等の管理者を含めた防災空地の管理等に関する協定を締結する場合に補助が行われます。また、補助の内容として除却費用が上限 100 万円で補助率 3 分の 2、空地の整備費が上限 120 万円で補助率 3 分の 2 の一部補助を行うほか、防災空地として整備された翌年度以降、土地の固定資産税・都市計画税が非課税となります。

また、その他の取組みとして、山形県鶴岡市の NPO 法人つるおかランド・バンクをご紹介します。本取組みは、中心市街地等で増加する空家・空地と狭あい道路を一体の問題として捉え、空家の除却、跡地の隣地等への売却、隣地の空家の買い取り、跡地購入予定者等の協力による道路用地の確保などのコーディネートを行い、狭あい道路の拡幅やコミュニティ空間の整備、敷地の拡大や駐車場の確保、近居等の住宅用地の確保などの隣接住民のニーズに応えるランド・バンク事業で小規模連鎖型の区画再編事業です。活動主体は NPO 法人つるおかランド・バンクであり、2013 年の立ち上げの際に鶴岡市のほか、民間都市開発推進機構、不動産団体などからの拠出を受け、3,000 万円のファンドを組成しています。具体的な取組みとして空家と土地を NPO に寄付または低価格で譲渡してもらい、NPO は除却後の土地を隣地所有者に低価格で売却し、隣地所有者は低価格で譲渡してもらう代わりに土地の一部を道路拡幅のために寄付するなどといったスキームで空家の除却と敷地の有効活用を進めています。このスキームでコーディネートを行う仲介業者は、仲介手数料などの対価が得られますが、不動産価値が低いため、調整に要する労力に見合う水準

には満たない問題があり、そこで、業者を支援するため、ファンドから助成金が支給される仕組みになっています。

事例の場合、B宅を解体しB宅が隣接するA、C宅に土地を低価格で売却し、その際にB宅の前面道路の拡幅を行います。そして将来の建て替え期にA、C宅においても前面道路を拡幅するというものです。

次に第5章の空家等の調査について説明します。空家等の判断は外観調査及び水道利用者情報等により行い、空家法の空家等に該当するか判断します。また空家等と判断された所有者等の調査には、不動産登記簿、住民票、戸籍情報及び固定資産税課税情報等を活用します。

空家法第9条では、空家法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができると定められており、特定空家等に対する措置の実施においては、必要に応じて、空家等への立ち入り調査を行います。詳細については特定空家等の事務処理要領などを作成する中で検討します。

次に第6章の特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応についてです。適切な管理が行われていない空家等が特定空家等に該当する場合は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、その状態を解消するため、特定空家等に係る対応に取り組めます。

適切な管理が行われていない空家等に対し、空家法12条の情報提供・助言等を行っているにもかかわらず、状態が改善されない場合、特定空家等に該当するかどうか判断します。

具体的には国が定めた『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針」や大阪府が定めた「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を参酌し、「門真市特定空家等判断基準」を作成した上で判断します。

また、必要に応じ、門真市空家等対策協議会専門部会を通じた専門家的分野からの意見等を踏まえるなど、総合的に判断していくものとします。

特定空家等と判断されたものについては、当該空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言又は指導します。

空家法第14条第1項の助言又は指導をした場合において、改善が見られない場合、助言又は指導を受けた者に対し、必要な措置をとることを勧告します。なお、当該勧告を受けた空家等については、固定資産税および都市計画税の住宅用地特例を解除することで税制上の優遇をなくし、自主的な改善への取組みを促します。空家法第14条第2項の勧告を受けた者が正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合は、空家法第14条第4項に基づく事前通知を行ったうえ、意見書の提出又は意見聴取を行い、相当の猶予期限をつけて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

空家法第14条第3項の命令が履行されない場合や履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行を行います。

また、空家法第14条第3項に基づき、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置が命ぜられるべき者を確知することができないときは、略式代執行を行うこととします。

次に第7章の住民等からの空家等に関する相談への対応及び空家等対策の実施体制等についてです。空家等がもたらす問題は多岐の分野にわたって影響を及ぼすため、空家等の相談については、分野横断的に対応する必要がありますので門真市空家等対策協議会等において協議を行うとともに、庁内関連部局との連携を図ります。

また各種団体との考えられる連携については、法務関係団体とは、例えば相続登記に関する相談など空家等に関する法的手続き等の支援ができる専門家等との連携

が考えられます。

また、不動産・建設関係団体とは利活用のマッチングやセミナーなど空家等の適正管理・利活用への相談対応に向けた連携が考えられます。

また、自治会・地域会議等は空家等の見回り活動など空家等の情報の提供などの連携などが考えられこれらの連携について検討します。

次に第8章のその他空家等対策の実施に関する事項についてです。空家法において、国及び都道府県は空家等対策における財政上および税制上の措置等を講ずるものとされており、これらを活用することも考慮し、国及び大阪府等と連携して市の実情に応じた支援の実施などを検討していきます。

ここまでが骨子案の説明とあわせて各市の先進事例の紹介をさせていただきましたが、現在考えている施策だけでなく門真市の実情にあった施策の検討が必要だと考えています

これから門真市における主な課題や特性、各種計画での位置づけなどについて説明させていただきますが、これまでご説明した取組み内容や紹介した先進事例などを参考に門真市の実情にあった施策検討についても本協議会でご議論いただければ幸いです。

まず門真市の人口移動についての課題です。グラフの通りで0から4歳とその親世代が転出超過しており、子育て世代の流出が課題となっています。

次に、定住意向に関する課題です。平成27年度に実施した門真市市民意識調査によると本市に住み続けたいという回答が若い世代ほど減少し、他の場所に移りたいという回答が多くなり、若い世代ほど定住意向が低いという課題があります。

これらのことから子育て世代の転出により、門真市の少子化・高齢化がより加速することが懸念され、子育て世代の流出を好転させる事が門真市の大きな課題となっています。今現在でも子育てに施策を重点においた施政運営を進めているところでございます。

また、反対に本市のポテンシャルは、地形的に平坦であり、徒歩や自転車で移動しやすく、交通手段分担率で自転車、徒歩が近畿圏内で4番目に高く自動車が3番目に低い、まとまりのあるまちであること、大阪市に近く通勤利便性が高いまちであること、広域的な集客が見込まれる施設を有するまちであること、多様なものづくり企業が立地するまちであり、昼夜間人口の比率が近畿圏内で4番目に高い、これらのポテンシャルの高さを生かしながら、空家等対策により課題解決をさらに進め、子育てや仕事がしやすく住みたい住み続けたいまちづくりへ繋げることができないかと考えています。

ここからは門真市の地域特性について、各種計画の位置付けを説明します。

まずこちらは都市計画マスタープランに位置付けられた拠点と都市機能の集積状況となります。拠点については、「中心拠点」、「地域生活拠点」、「複合拠点」を設定しており

「中心拠点」は、京阪門真市駅から古川橋駅周辺とし、地域特性を活用しつつ、本市の玄関口にふさわしい商業・業務、その他生活サービス、居住機能などの都市機能の集積と併せて魅力と賑わいのある景観を形成するとしています。

「地域生活拠点」は、京阪西三荘駅、大和田駅、萱島駅及び地下鉄門真南駅周辺とし、日常購買、その他生活サービスや居住機能などの集積を図るとしています。

「複合拠点」は、第二京阪道路沿道の市街化調整区域周辺地区とし、商業・業務の集積などをめざした市街地の形成とともに、多様な世代に応じた住宅の供給等により定住環境を創出するとしています。

これらの位置付けを踏まえた施策の検討が考えられます。

こちらは門真市立地適正化計画における都市機能誘導区域を誘導施設を示した図

	<p>になります。門真市立地適正化計画では5つの都市機能誘導区域を設定しており、各誘導区域の誘導施設については、図に示すとおりであり、これらの誘導施設と連携した施策の検討が考えられます。</p> <p>こちらは空家分布図で先ほども説明しましたが、黄色で囲んだ地震時等に著しく危険な密集市街地の空家等 493 件と多く存在しています。また地震時等に著しく危険な密集市街地においては、不燃領域率の向上に向けた取組みが進められており、その中でも先ほど説明しました、今年度より老朽木造建築物等除去補助制度が創設され除却の促進することで密集市街地の解消を目指しております。これらの計画や取組みなどを踏まえた地域特性に応じた空家対策について本協議会でご検討いただければ幸いです。</p> <p>最後に今後のスケジュールについてであります。本日の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素案を作成していく予定としております。</p> <p>また併せて空家等対策の検討や特定空家等の判断基準などについても作成していきます。その後8月下旬を目途に協議会を開催し、主に空家等対策計画の素案等の協議していただき、年内にパブリックコメントを実施する予定です。</p> <p>また第3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、今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。説明は以上です。</p>
事務局	<p>ここで下村委員がご到着されましたので委員のご紹介をあらためてさせていただきます。本空家等対策協議会会長で、大阪府立大学大学院人間社会システム科学研究科教授の下村委員でございます。</p>
会長	<p>大阪府立大学の下村でございます。今日は、遅れまして申し訳ございませんでした。引き続きよろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、議事進行につきましては佐久間会長代理に代わりまして、下村会長お願いしたいと思います。</p>
会長	<p>それでは僭越ではございますがよろしくお願ひします。今、事務局より骨子案の説明がございました。本件につきまして、今後の資料作成に向けて皆さんからご意見ご質問をお願いしたいと思います。どなたからでも結構でございますので、ご質問等ございましたら挙手を願ひいたします。</p>
委員	<p>空家のアスペクトでこの資料を作られていることについては、クローズな資料として、これで大体網羅できているのかなと思います確認させていただきます。</p> <p>門真市特有の課題をどうやって解決していくかというのが、説明の中にあっただかと思ひます。それに対する取組みとして、資料の31ページ、32ページで示されているようなところが具体的な取組みですよということだと思いますが、ただ、データはないですけれども、結局、管理をしていないのは、お金がないというのが大前提になっているというところで、この補助制度の基準自体が果たして妥当性をもって今後進めていけるのか、所得階層を他市と比較した場合に、門真市というのは低い部分がありますので、この施策を進めていく中で、この基準が果たして妥当性を持つかをどこで判断するのか聞かせていただきたいと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。実際を言えば補助率の関係にもあるかと思ひますし、これから検討していく内容のご意見かと思ひますので、中々明確なお答えはまだお持</p>

事務局	<p>ちじゃないかもしれませんが、現状でも結構でございますのでご返答をお願いします。</p> <p>ただいま委員からご質問があった事項ですけれども、31 ページ、32 ページについては、老朽家屋などの除却の取組みを進めるという中で、例えば耐震診断をしていただいで除却に対する補助という取組みなどを行ってきたところでございまして、これは引き続き行っていくものであります。</p> <p>そこに加えまして、今年度から 32 年度までの 3 年間ですが、新たな除却制度を創設しております。こちらは、163 号以北の中でおかつ地震時等に著しく危険な密集市街地の区域が対象で、不燃領域率を向上させることが主な目的でございます。</p> <p>この区域での空家の割合が全体の約 35%で、まずこれらについて除却を進めていくというなかで、相続や費用面という課題もあろうかと思っておりますけれども、そのあたりについては啓発をしていくことでこんな方法がある、手口もあるということをお知らせして、そこから傾向をつかんでいくということが大事だと考えております。明確なお答えにはなっておりませんが、現状での考えでございます。</p>
会長	<p>委員からご質問がありましたように因果関係をつかむというのは難しいとは思いますが、これは現状の意見ですので、精査する必要があるかと思っております。</p>
委員	<p>今の意見についてですが、全国的にお金の問題が非常に問題になっていまして、何か利活用できなくて空家になっているところ、空家なんて現実にはいないから空家になっているところがあると思っております。</p> <p>ただし門真の場合は、原野・山林で誰もいないから空家になっているケースは他の地域と比べると、少ないと思っております。だから頑張れば解決できる場所というふうに思っています。</p> <p>そこで何が問題かということ 163 号以北の密集市街地で狭い道路が多い中で都市計画の中で市長がやっていただけるかという部分もあるとは思いますが、空家を誰も使わない、どうしようもないみたいな議論ではないので成果の上がる街でないかなと私は思っております。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。非常に心強いお言葉で大丈夫だということでございます。そういった中でどうやっていくかというのを詰めてまいりたいと思っております。</p>
委員	<p>委員のおっしゃる通りのところがあると思っております。議員と市役所がしっかり頑張っていきたいという話になるかなと思っておりますが、委員が先ほど指摘いただいた 163 号以北で対策していくということになると、住宅市街地総合整備事業とこの空家対策というものがどうリンクするのか、説明資料で計画概念図が示されていると思うんですけれども、空家は一般空家とプレ特定空家と特定空家の 3 層構造になっている中で対策を考えているのかと思っております。</p> <p>例えばプレ特定空家は、悪化するのをやめましょうかねという施策で動いているのかなと思っております。その時に住宅市街地総合整備事業とこの空家対策をどのようにリンクさせていくお考えなのかを聞きたいと思っております。</p>
会長	<p>はい、考え方も含めて対応できるようなことをお答えいただけたらと思っておりますが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>今ご質問いただきましたように、163 号以北というのは、これまでも門真の人口</p>

	<p>増、密集市街地という成り立ちを如実に表しているというところでございます。</p> <p>ご意見をいただいたように、そこを重点的にやっていくことで自ずと3割くらいの空家が減っていくということになり、有効な手段であると思います。</p> <p>ただ一方で、163号以南では準密集市街地的なエリアもございますので、その部分については、空家対策を通じて、住宅市街地総合整備事業とは違う策を講じることを考えていかなければならないと思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。他にありますか。</p>
<p>委員</p>	<p>今の議論の中で、考えを述べさせていただければ、密集事業と空家対策を直接リンクすると、それはそれでしんどいかなという気もします。密集事業をきっかけに自立更新が広がっていくような形で、強い街になっていくというのは、ひとまず書けることとか考えられることかなというふうに思います。</p> <p>また31ページ、32ページですでに色んな制度を運用しているということなので、これと空家の関係、例えば4ページで計画の対象としている空家等の定義と、31ページと32ページに書かれている対象が多分重なっている部分と重なっていない部分があるのではと思っています。</p> <p>また、もう少し言えば4章で、発生抑制に関するところに関しまして、空家法の定義で概ね1年間の居住を要さないものが空家法の対象になります。まずは特定空家に向けた権利制限、対策を進めるのが計画のコアな部分になると思います。</p> <p>一方で総合的・計画的に対策する、考えを整理するというのが計画の役割だと思いますので、例えば現に住んでいて老朽しているものをどうするのか、いずれにしても整理をしていただいて、空家の状態や状況に対してどういう施策があるのかを少し整理していただけると読み手にも、市民の方にも、わかりやすいかと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ありがとうございます。ちょっと白板使ってよろしいですか。委員にお話しいただいたことが気になっておりまして、1つは、空家状況というのがあり、もう1つは空家の管理というのがあり、管理の話ですので、人が住んでいるか住んでいないか別にしまして、空家の状態がまだいいやつと、中ぐらいのやつと本当にだめそうなやつと、おそらくこういうマトリックス表ができて、管理不全で空家の状態が良くなければここは補助金を入れて除却しなければならないとか、空家の状態が良くてこれは建て替えをするのか、中身のリニューアルでいくのか、ここをどういう施策を入れるのか、他市の事例はどういうものがあるのか、空家の状態が良くて管理も頑張っただけそうであれば、ここは例えばNPOとか、さらにここはリノベーションして空家活用をするとか、何か管理の状況と空家の状況がリンクしてきてどこにどういう施策・事業を打ち出しているのか、足りないところはどこなのか、こういう整理表が1つあるんじゃないかなと今聞いて感じました。</p> <p>しかし、これだけではだめで、これが全市的に言えることと密集市街地の北部地域と南部地域、さらに先程の立地適正化計画もしくは都市計画マスタープランでの中心拠点と地域拠点みたいな話がありましたよね。それ以外の地域も含めてその地域ごとで例えば、商業系の空家をどうするのか密集の空家をどうするのかそういった空家対策も、空家の立地位置によって対策方針や今後の展開方針、コミュニティの方々にご協力していただくものと、不動産鑑定士や宅地建物取引業の方々にご協力していただきながら行政としては仲人役をするようなプラットホーム型を市が請け負うのかなどを考えることが重要かと思います。</p> <p>またホームページなどでクリックすれば、これの補助対象であるとか、書面が出</p>

<p>市長</p>	<p>たりとか、他事例があるとかそうリンクが張られていけばいいかと思います。</p> <p>8月の段取りまでかなり頑張らないと、時間的にも大変なこともありますので、どれくらいの頻度で会議をやるのか、つめてやるのかというところも少し検討する必要はあるかもしれません。</p> <p>皆さんの話を聞きながら感じた次第です。というのは、私個人の意見ですので引き続き皆さんの方からご意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>今会長からご説明いただいたのが肝の部分だと私自身も思っておりまして、これまでの議論の中で、門真市の場合は163号以北に関しては、住宅市街地総合整備事業があるので、時間は一定かかるもののいずれかの段階で、しっかり進捗管理をしていけば、解決できる地域ではあると考えています。</p> <p>しかし、163号から南の地域で課題だと思っているのが舟田町地域です。45ページを見ていただいたらわかりますが、空家の位置を見てもらうとおおよそは163号から北側に偏っています。163号より南側の中央あたりが舟田町地域になります。地域的には、戸建て住宅が偏っていますが非常に道が狭く防災空地があるがゆえに、密集市街地には指定されてないだろうと思っています。</p> <p>このところが非常に課題があるのかなと思っています。そういった面では、先程お話しいただいた密集市街地以外で、どのように空家対策をやっていくかというのが課題かなと思っています。</p> <p>また163号から南側で旧村地域ですと、道幅が狭いですが元々の村中のおうちですので、1つ1つの空家が大きいということもあり、この辺のところに関しては、若干課題が違うのかなと思っています。</p> <p>新しくできあがった街で課題があるのは舟田町地域じゃないかなと私は思っております。北部地域に関しては、先程申し上げました住宅市街地総合事業があるんですが、非常に時間もかかります。</p> <p>先程、委員の方からもお話もありましたように、非常に流通に乗りやすいとか、資金的にも価値があるので、上手いこと施策誘導していくことによって、民間の力によって、色んなところが市場に乗っていける形で施策誘導ができればというのはあるのかなと思っています。そんな面では一番初めに委員がお話しになりましたけれども、所得的に課題や、あまり上手く流通に乗り切れてなかったりとかがあるので、この辺は上手く使い分けていくというか、先程ご説明にあったようにそれぞれの管理の状況であったり、空家の持ち主の環境であったり、それぞれの環境の中で、上手く施策を分類させていくということが必須じゃないかなと思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>非常に心強いお言葉で、ありがたく思っております。今、お話しいただきましたように、地域のポテンシャル、門真流の空家対策をどうするかというところがやはり基軸になってくるかというふうなご意見でございます。</p> <p>今日報告がありましたアウトラインは、端的に言えばよくやられている内容でありますので、これをどう市で対応していくか、もしくは今までも、除却補助もやられているということで、ある一定の取組みはなされており、よく考えておられるのはわかります。</p> <p>他の事例でも非常に面白い事例、大阪市や鶴岡市とか、いろいろご紹介いただいた中でそれを全部導入していくことも含めて本当に予算も大丈夫なのかなど考える必要があると思います。</p> <p>そういった中身でいいところはすべて計画にのせながら、精査する必要があるかということをいろいろご提示いただけたらと思います。他にいかがでしょうか。</p>

委員	<p>資料4の19ページのところですが、「建物等の今後の取り扱いと所有者等の居住地について」で、市内では賃貸物件として貸し出したりというのが一番多いということですね、あとは売却したりということなんですけれども、ただどういふふうに相談したらいいかわからないというような回答が多いと思います。</p> <p>利活用のニーズとマッチングが組織での取組み、地域の空家相談員制度とか身近な地域での相談ができるような取組み、そうすることによって地域の方の課題や困りごと、居場所やサロンなどあればいいというのが、相談の中でキャッチできて、所有者の方が空家を売りたいというような話も入ってきて、マッチングが上手くできるような相談制度ですね、そういうのが身近なところで東西南北でも構わないと思いますし、例えば担当課の方が南部の方に出向いて出張相談とかですね、出前相談とかいう形で地域の方が身近に相談しやすいような体制をつくっていくということをぜひともお願いしたいと思います。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。先程の事務局の説明にあった内容の1つであるかと思えます。表に書きましたように、このマトリックス表の中にはハード整備とソフト整備に大きく施策が分かれるかと思えます。今おっしゃっていただいた通りで、ハード整備も市がやらなければならない、やるべきだというふうな状況と、これは個人がやるべきだという取捨選択をしっかりと持っておく必要があるかと思えます。</p> <p>その裏には、補助金をもらってやる場合、その後どうするかも踏まえ、5年先10年先を見据えた施策展開をどうしていくか、それも資料化して実績報告しながらしっかりと効果がありますと実証していかないと市民の方にもご納得いただけないと思えます。</p> <p>そういった実績管理と言いますかPDCAを回せるような、数値目標を用いて補助金のあり方などをしっかりとチェックもしていく必要があると思えます。もう1つは、市はお手伝いだけしてハードは自分でやらなきゃいけない空家もあるかもしれませんので、そのあたりは商業地域の中で色々商売したりとかというような空家は、ご自身がリノベーションされるべきだと思いますし、やっぱりそういうところは補助金がぐっと少なくなると思えますので、その辺の場所性によってハードの手立ての仕方も変わってくると思えます。</p> <p>あとは先程お話いただきましたように地域の相談役っていうのをどう設けるのか、これは建築部門だけではなかなかできなくて、都市計画も一緒になって子育て環境とリンクするとか、高齢福祉等々とリンクするとか、民生関係の方の協力を経て、そういったソフト的取組みを自治会を中心とした組織に執行してもらうのか、専門的分野として委員がお得意な分野がありますので、そういうところから情報を得て派遣制度を導入する、団体でやるべき話と自治会でやるべき話と分かれると思えますので、この仕組みをハード・ソフトにまず分けてその後何を取り入れるか、それによって手立ての種類とかが分かれてくると、お話を聞いてそう思いました。</p> <p>ちょっとご検討いただけたらと思えますが私が言った内容は決定ではありませんので、その辺に対して一度ご検討いただけたらと思えます。</p>
委員	<p>私も過去に相談を受けましたが、結局権利関係が最終不明で、登記ができていない、土地については過去の所有者は分かっているけれども亡くなっているという話もかなりあると思えます。</p> <p>国の方から聞きましたが、所有権・占有権はすでに法律で決まっていますけれども、使用権を今回新たに認めて、所有者がはっきりしない、現状誰も使っていない、これを例えば道路の隅切りなどにしたいなどそのような部分について、立法を考え</p>

	<p>ていますということでした。事務局はそういう制度、使用権というのが国会で議論されていることはご存じでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ご質問ありがとうございます。いかがでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>委員がお話しされたように国会で議論されています所有者不明土地についてですが、土地所有者が不明であって動きようがないというものに対して使用権を認めて利用できるように、相手方が戻ってこられても解決できるという仕組みというものを議論されていると聞いてございますので、今後は、また違う角度でそちらについても注視していかなければならないと考えております。</p>
<p>会長</p>	<p>建物の所有者については昔から問題の1つであります。今指摘いただいたように、所有者が分からない場合、非常にややこしい問題も含めて、国全体の動きも踏まえて、考えていくことをお願いしたいというふうに思っております。他にいかがでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>大阪府が大阪の住まい活性化フォーラムをつくっておられて、大阪弁護士会も入会していますが、権利関係の講演なども無料で行かせてもらっていますのでまたご利用いただけたらと思います。</p> <p>それから空家バンクを全国的な組織に入られるのか、門真市独自でつくられるのか、それについてどう考えておられるのかというところを伺います。</p> <p>また、先程言われていた色々な施策があっても、ポイントになる人がいて色々な施策を紹介しないとこれはここに行きなさいという話ではとても市民にはできないので、そういうのを市役所がやる場合と、宅地建物取引業者などにやってもらうなどの施策があると思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>今現在、空家バンクについては他市でも実施しているところもあり、府内でも大阪版の空家バンクに加入されているところもございますし、違った動きですと、宅地建物取引団体と連携されるなど、市独自で連携される専門団体と枠組みを作ろうかというような動きもあります。現在の空家バンクは閲覧ができますが、遠方の市であるけれども明らかに使えそうなものや、ちょっと不便であったり、そういう色々な諸条件というのもそこで比較ができるという利点もあるかと思っておりますので、今現在はどの形が良いのかというのを引き続き検討していきたいと考えています。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。空家バンクの対象は個人の方が多いか住宅メーカーや不動産業者の方も可能なのか、企業にレンタルしていただくような借上げかもしれませんけど色々なポテンシャルをお持ちだと思います。</p> <p>空家バンク的なところの情報提供は市が担われるとして、対象をどこまで広げるとか、実際に事業者のところまで行ってこういう使い方はいかがですかと提案したりとか、積極的に地域にあるような企業のポテンシャルを活かせないか、そうすると昼間人口の確保だけでなく夜間人口というか住んでいただける方々にもすぐ提供できるようなシステムを導入できると活性化するようなこともあります。</p> <p>そのときには、先程子育て世代の問題があるということもありますので、保育の問題であるとか、他の問題でもリンクしてくるような施策も出てくると思います。計画の中で、子育て環境を整えながら空家の促進を進めるかというのは、書きにくいというところではありますが、リンクはしてくると思います。</p>

委員	<p>現状だけでなく、これからどうするかという意見も頂戴していますので、幅広くご意見いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>空家の除却補助については 31 ページと 32 ページにあったと思いますが、除却するのかそのまま有効活用するのか、その辺で大きく分かれてくるところがあると思います。</p> <p>耐震診断という形で建物を評価するという方法がありますが、それともう 1 つ大きな枠組みでインスペクションの活用ということがあると思います。売買するときには義務付けではないですが、古い家を調査するというので、それに対しての補助金等がないのかなど。空家の間に耐震診断とインスペクションを行うことによって建物を評価し、除却するのか活用するのかを考えていくこともあるかと思えます。インスペクションでの補助金は聞いたことはないですけども、考えていただけたらなと思います。</p>
会長	<p>今ご意見いただきましたが、一言ありましたらお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>実際に空家を抑制させるためにということでインスペクションについても記載していこうと思っております。適正な建物であるという評価がされ、その評価を得たものが流通していくという流れになっていこうかと思っておりますので、引き続き補助制度などについても検討・注視してまいります。</p>
会長	<p>その辺もご検討いただけたらと思います。他いかがでしょうか。</p>
市長	<p>子育て施策に関してですけれども本市の現状としては、現在この 4 月から幼児教育・保育の無償化を 4 歳児に拡充しております。議会のご了承を得ながらになりますけれども、もうしばらく拡充に関しては進めていきたいと思っております。</p> <p>併せて、3 校だけですけれども、放課後児童クラブの時間延長を午後 7 時までという取組もこの 4 月から進めさせていただいています。そういう形で子育て施策に関しては、できるだけしっかり取組んでいきたいというふうに考えております。</p> <p>計画の中でどう位置付けるかというのは、若干議論が必要なのかなと思っております。保育園・幼稚園に関しても 4 月の段階で若干待機児童が出ていますけれども、今年度中に何園か新設、移設更新などを行っているところもあり、来年 4 月の当初には待機児童もゼロになる目途はついてきております。そういうふうな面では、無償化をしながらも大きく待機児童を出さず、この 1 年の中で取組んでいけるかなと思っております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。非常に子育て環境というのは大事でございまして、やはり、その土地でご結婚していただいて子供さんを産んでいただける、かつ仕事にも行っていたらいいというふうな環境づくりが必要だと思います。</p> <p>そういった子育てできる環境＝空家対策と、どこまで書けるかわからないですが、非常にリンクしているかと思えますし、あとは高齢者対策ですね。その辺の生きがいづくりなども計画の中で少し芽を書きおきながら、事業に結びつけていくときの頭出しみたいなのが、個人的には書いておきたいような気はします。他いかがでしょうか。</p>
委員	<p>実務的なことを確認したいのですが、補助をいただいて除却した跡地に対する固定資産税はどうなるのか、例えば 6 倍になるというのが市民の方が引っかかって</p>

事務局	<p>中々思い切って除却もしにくいというのも聞いたりしますのでその辺の確認と、25ページにも書いていますが、不動産の場合、本人の意思確認が必ず必要になってきます。高齢者で本人は健在ですけども意思表示ができないという問題がこれからますます増えていくのではないかなと思います。</p> <p>事前にその辺の対策が必要だと思いますので、ここにパンフレット等の作成や周知で、そのような対策を具体的にどういう方向で行えばいいのかというのを知らせていただければなと思っております。</p> <p>まず住宅用地の特例でございますけども、実情としてはそういったお声もあろうかとは思いますが、家屋があると固定資産税が1/6ということで、更地になればそれは1に戻るというところには変わりはないという状況ではございます。</p> <p>パンフレットについては、後見人の制度を盛込んだり、弁護士会や司法書士会等いろいろな取組みをされておりますので、そのような取組みを紹介して事前に知っていただいて、いざというときには対策をとれるようにこういう制度がありますよというお知らせもできたらなと考えております。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。今のご意見の内容というのは、具体的にどういう対策があるのかとさらに深い話ですので、実施するときには非常に大事なことです。どれだけ対応できるかというところは、考えておかなければなりません。</p> <p>今回、このような細かいところまで書けないとは思いますが、そういうことを考えて、まとめることが大事ですので、ご意見を積極的にいただけたらと思います。</p>
委員	<p>今の議論を聞いていて、今後のスケジュールでみますと、8月下旬に協議会を予定されていると思います。項目の中に特定空家等の判断基準の確認というのが組み込まれていますが、果たしてタイムテーブル通りに進められるのかというのが杞憂しています。会長、会長代理に一任して今後のタイムテーブルについて考えられたらどうかなというのが心配でありかつ杞憂であるところです。</p>
会長	<p>ありがとうございます。この協議会には専門部会という組織がありますよね。</p>
事務局	<p>専門部会は設置しておりますが、特定空家等に関する事案があった場合に、各専門分野のご意見をいただくという組織と考えていますので、基本的には計画づくりにつきましても、協議会の中で協議して頂きたいと思っております。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。今、委員にお話しいただいたように、8月に素案などが出てきてそれをこの場で了解を得るには、ちょっと回数が少ない、議論しきれないかというのが不安に思っていました。もう少し練っていく必要性など、事務局はそういうことを考えておられるのでしょうか。次の8月には今以上に詳しいものを作成する予定でしょうか。</p>
事務局	<p>現在、事務局で考えておりますのは、先程委員がおっしゃられた判断基準や計画素案を次の協議会の場でお示したいと思っております。骨子案は文字が先行した形になっておりますけども、素案については、市民の皆さんにご覧いただいたときに、伝わりやすいような形にして次回にお示しできるよう取組んでいきたいなと思っております。</p>
会長	<p>その後パブリックコメントを実施していくのですよね。パブリックコメントまで</p>

	<p>に協議会が1回の開催で大丈夫なんでしょうか。一度事務局でご検討いただけたらと思います。</p> <p>他に全体を通してでも結構でございますし、今後のプランにはこういうことを書いていただきたいなど意見はありますか。今日は他市の事例などもご紹介いただいて、門真市における空家対策についての見通しを示していただいたわけです。何かこういう点は調べといたほうがいいのではないかと、さらにまとめるうえでのヒントなどを頂戴できれば、事務局サイドも進めやすいと思います。</p> <p>全体を通じてということですが、資料の40ページから42ページにかけての門真市の強みというか、なぜ空家対策が必要でどういう街を目指していくのか、上位計画等で書かれていることの再掲でいいと思いますけれども、42ページにあるような子育てや仕事がしやすく住みたい住み続けたいまちづくりへという考え方を示すようなところは、ぜひ1章で書いていただきたいなと思います。</p> <p>皆さんから色んなご意見があったように、例えばどこが中心になって相談をするということもあると思いますが、地域の実情として、お隣が空いたことに気づくか気づかないか、空いた時にお声がけしてうちに貸してくれませんかなどつないでいくような働きというのは、実はすごく大事じゃないかなという気もしています。</p> <p>門真市としては、子育て世代の方に職場が近くにあって、何かあった時にすぐ帰れて、職住近接のライフスタイルも含めてきちんと訴えていって、総人口自体は必ず下がりますので、人口バランスをどう整えていくのかというのはこれからどの市も考えていかなければならないことだと思います。そういうことはきちっと書いておいたらいいのではと思います。それと関連して、門真市らしい施策みたいなのがぶら下がってくるかなと思っています。</p> <p>あともう1点、今8月で間に合うのかというご指摘もありましたが、全体を通じて結局誰が担うのかみたいなのが見えにくいかなと思っていますので課題としてご検討いただきたいなど、例えば窓口も行政の窓口が3つ併記されていて市民としてはすごく分かりづらいと思います。</p> <p>行政に相談に行ったときに最初のゲートじゃないかなと思うんですけども、ゲートの次の受け手みたいなのが宅地建物取引業の方とか法律の専門家の方を中心としたNPOの団体なのか、先ほどご提案のあった地域相談員なのか、あるいは自治会などが地域の実情を踏まえて色んなことを担っていただくのか、行政の次の相談相手というか担い手みたいなのが、今の段階だと見えづらいので、色々事例をご参考にご検討いただけないかなと思います。</p> <p>この事例の全部をやっただけならすごく嬉しいなとは思いますが、中々期間等もあると思いますので、個人的には防災空地の制度は税制の優遇等があり、かつまちづくりの資産になるような施策じゃないかなと思います。神戸市が最初だったと思いますけど、色んなまちづくりの拠点にもなっていますので、そういった形でもご検討いただけたらなと思います。</p>
委員	<p>全体を通じてということですが、資料の40ページから42ページにかけての門真市の強みというか、なぜ空家対策が必要でどういう街を目指していくのか、上位計画等で書かれていることの再掲でいいと思いますけれども、42ページにあるような子育てや仕事がしやすく住みたい住み続けたいまちづくりへという考え方を示すようなところは、ぜひ1章で書いていただきたいなと思います。</p>
会長	<p>何点か頂戴しましたが、委員が冒頭にお話しされた計画の位置づけというのがあります。都市計画マスタープランやその他各種計画等と書いてあるところをどういうものがあるかというのを明確にされるといいと思います。その点をきっちり整理して門真市が空家対策をやっていく目標やなぜ空家対策が必要なのかその点を位置づけるようなところが計画論としては大事だと思います。他に何かありませんでしょうか。</p>
委員	<p>今後、特定空家の所有者不明の場合とかがありますので、税との関係をここに入</p>

<p>会長</p>	<p>れていただくといいかと思ひます。色んな手続きをするためには、税の情報がいるので、相続財産管理人申立てを租税の関係でされるなど租税の関係でなにかされる時は、クロスして色んな情報をつかむことができます。岸和田市では、空家の相続財産管理人の手続きがうまくいっています。例えば、孤独死の方の戸建て住宅が残ってしまうというのも結構ありますので、税の関係についてもお願いしたいと思ひます。</p> <p>ありがとうございます。色々法律があるというのは難しいところですが、よろしくお願ひしたいと思ひます。</p> <p>それでは予定している時間に近づいてまいりましたので、もしよければこれで一区切りしたいと思ひます。本日は、皆様には色々ご迷惑をおかけしましたが、たくさんのご意見をいただきましてありがとうございます。より充実した空家対策計画を作成してまいりたいと思ひますので、委員の皆様には引き続きよろしくお願ひいたします。それでは、事務局に司会をお返したいと思ひます。</p>
<p>事務局</p>	<p>会長をはじめ、委員の皆様大変ありがとうございました。本日は、大変たくさんのご意見をいただきまして、章構成や計画の位置づけの整理でありますとか、そもそもどういった空家を対象にしてるのか、また地域性をどう考えていくのか、あとは門真市らしいという中で除却を促進するための税制のあり方等々についてもたくさんご意見をいただいております。</p> <p>この辺りを事務局のほうで整理させていただきつつ、並行して各委員の皆様にもご意見を伺いながら、当面は8月下旬を予定しております第2回の協議会に向けて調整をさせていただきたいなと思っております。第2回協議会を開催した中で、また様々なご意見等々をいただいた場合は、必要に応じて進め方についてご協議させていただこうと考えておりますので、何卒よろしくお願ひいたします。</p> <p>それではこれをもちまして、平成30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。ありがとうございました。</p>