

令和7年度第2回門真市空家等対策協議会 議事録

日時：令和7年10月21日（火）15時00分から16時30分まで

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、下村会長、佐久間会長代理、巽委員、寺西委員、新田委員、松本委員、大西委員、長谷川委員

（事務局）14名

菊川副市長

まちづくり部 良部長、高田次長、高岡次長

都市政策課 白川課長、辻井参事、内海課長補佐、吉田主査、番匠係員、中渡瀬係員

建築指導課 長谷川課長、伊丹課長補佐

環境政策課 木本課長、西谷課長補佐

傍聴者 2名

議題案件：門真市空家等対策計画の改定について

司会	お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから令和7年度第2回門真市空家等対策協議会を開催させていただきます。 委員の皆様におかれましては、公私何かとご多忙の中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。 私は本日の司会を務めさせていただきます、都市政策課の番匠でございます。よろしくお願いいたします。 まず開催に先立ちまして、議事録の作成上、会議内容を録音させていただきますので、ご了承くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。 本日の出席者は、9名で、市長及び委員計10名のうち半数以上のご出席をいただいておりますので、門真市空家等対策協議会条例第6条第3項の規定により、会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。 委員の皆様につきましては、お手元の座席表及び委員名簿記載のとおりとさせていただきます、ご紹介については省略させていただきます。
----	--

	次に、ひなた法律事務所の中井委員でございますが、本日、欠席とのご連絡をいただいております。 また、事務局の紹介につきましては、座席表記載のとおりとし、省略させていただきます。 次に本日の会議の傍聴についてですが、本日は傍聴者が2名おられますのでその旨ご報告させていただきます。 それでは、お手元に配布いたしております資料のご確認をお願いいたします。資料は、本日の議事次第、座席表、門真市空家等対策計画冊子、資料1 前回協議会の意見と対応方針について、資料2-1 施策の見直しについて、資料2-2 アンケート調査及びヒアリング調査の報告と今後の方向性について、資料3-1 周知方法の検討について、資料3-2 空家等管理活用支援法人の指定に向けて、資料4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準について、資料5 計画骨子案について、参考資料1 門真市空家等対策協議会委員名簿、参考資料2 門真市空家等対策協議会条例、参考資料3 門真市空家等対策協議会運営要綱、参考資料4 門真市管理不全空家等及び特定空家等判断基準、以上でございます。揃っておりますでしょうか。 それでは、議事に移らせていただきたいと思いますのでおそれいりますが、会長に進行をお願いいたします。会長、よろしくをお願いいたします。
会長	皆さまこんにちは。忌憚のないご意見を頂戴して、協議会しっかりと開催させていただきたいと思います。 それでは、議事次第に基づきまして、進めさせていただきます。門真市空家等対策計画の改定について、議題1 から資料1 に沿って事務局より説明をお願いします。
事務局	都市政策課の内海と申します。議題1 「前回協議会の意見と対応方針について」をご説明いたします。着座にて失礼いたします。 1 ページをご覧ください。前回の協議会のご意見と対応方針について、お示ししております。まず、空き家の発生抑制に関する、目標値・進捗につきましては、「住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、目標値とせず参考程度とするほうが良い。」「管理不全空家や特定空家が増えないようにする目標設定も挙

	げられる。」といったご意見について、その対応として、「新たな指標設定にあたり、管理不全空家や特定空家とならないよう、追跡調査結果を活用し、結果指標と成果指標の区分について検討いたします。また、住宅・土地統計調査については引き続きモニタリングを行うこととしております。 2 ページをご覧ください。除却の促進に関する、目標値・進捗につきまして、「平成 30 年度のエリア面積に対する件数から現在解消済みのエリアを除いた件数として、解消した分の割合で割り戻した場合、概ね何件程度か。」とのご質問をいただいております。次ページにて詳細を説明させていただきます。3 ページをご覧ください。策定時は平成 30 年度から令和 2 年度末までに 443 件の目標値を設定しており、この目標値につきましては、平成 30 年度上半期における補助金制度の相談受付件数を基に設定していました。このときの危険密集市街地の全体の面積は 137ha であり、1 ha 当たり 3.23 件の補助件数の目標となっております。この数値を基に順次解消していった年度ごとに達成率を見ると、2 年度末までの未解消地区における総補助件数は 174 件であり、達成率は 39.3%となります。その後、4 年度末では解消された地区を除いた 108ha に対する総補助件数は 220 件で、達成率は 63.0%、同様に、6 年度末の 63ha に対する総補助件数は 216 件で、達成率は 106.4%となります。なお、解消・未解消地区全体における平成 30 年度から令和 6 年度までの総補助件数については 301 件であり、達成率は 67.9%となっております。 4 ページをご覧ください。施策の周知につきましては、周知の徹底方法が重要とのご意見などに対し、所有者属性に応じた体系的な周知方法について検討することとしております。 5 ページをご覧ください。空き家把握の施策につきまして、水道局の情報から、空き家の情報をどの程度把握しているか、とのご質問について今後も引き続き、情報提供いただくこととし、建物所有者の市内と市外の割合に関する質問につきましては、アンケート調査から、市内の方が 63.4%、大阪府内に住む市外の方が 24.0%、大阪府外の方が 12.6%となっています。次に、郵便局との連携に関する事例紹介につきましては、市内の郵便局と包括連携協定を結んでいることから今後の検討とさせていただきます。
--	--

	6 ページをご覧ください。空き家等除却補助制度について、詳細を教えてくださいましたら各会員に周知できる、とのご意見に対し、情報を共有することとし、耐震診断について、高齢者にも使いやすくなれば良い、とのご意見について、個別対応を今後も継続し、丁寧な対応に努めることとしております。 7 ページをご覧ください。行政代執行について、長屋住宅における行政代執行等の難しさを感じているか、とのご質問に対し、本市も長屋が多く、同様の課題を認識しており、引き続き、国に対しても、大阪府を通じて一部空き長屋の取り扱いについて要望することとしております。 8 ページから 9 ページまでは空家等管理活用支援法人についてのご意見をまとめております。支援法人の指定につきましては、複数のサービス等を一括で提供できることや本市及び他の自治体と連携しながら空家等対策を推進できることを基本に検討することとしております。詳細については、後の議題にてご説明いたします。 10 ページをご覧ください。アンケート調査につきましては、大阪府外を含め、登記情報等をもとに建物所有者の住所へ送付しました。また、「相談したい」という項目の追加に関するご意見を踏まえまして、その旨反映いたしました。結果については、後の議題にてご説明いたします。 議題 1 の説明は、以上となります。 会長 説明ありがとうございます。ただいま、前回の振り返りとして、皆様から頂戴した意見に対する事務局対応について説明いただきました。何かご自身でご質問された内容や、その他でも結構でございますが、何か不明な点等ございましたら、ご意見いただきたいと思います。 特にご意見、質問等ないので、次に移らせてさせていただきます。議題 2 について資料 2 に沿って事務局より説明をお願いします。 事務局 それでは、議題 2 「施策の見直し方針とアンケート結果について」をご説明します。資料 2-1 をご覧ください。 1 ページをご覧ください。施策改定の方針としては、基本的には現行計画の方針を引き継ぎ、アンケート結果や課題に応じ
--	--

	て、情報提供等の拡充や補助制度の要件の見直しを行うこととしております。 2 ページをご覧ください。ここから 11 ページまでは既存施策の見直し方針について示しております。既存施策については、基本的に継続して実施する方針とし、状況に応じて改善等を行うこととしております。変更点などは赤字でお示ししておりますので、主にそれに沿って説明いたします。 4 ページをご覧ください。リノベーション・リフォームの促進については、市ホームページに、国土交通省等の空家等を活用した取り組み事例を掲載することとしております。 6 ページをご覧ください。地域と連携した情報把握や見守り活動については、郵便局等との連携を検討します。また、空き家サポート業務について、施策項目が未設定であったため、項目名を「空家等の適正管理への支援」、施策名を「空家等の適正管理を行う団体との連携」として追加します。 7 ページをご覧ください。子育て世帯等空き家利活用補助につきましても、制度創設から実績がないことから、要件を見直すこととしております。見直し案につきましては、後ほどご説明いたします。空家等マッチング制度は、周知不足に対応するため、市ホームページへの掲載を行うこととし、施策名を変更します。また、助成制度については、周知活動によって普及を図るため、事業を削除いたします。 8 ページをご覧ください。空家等の活用に係る市ホームページへの掲載であります。空家等の活用事例とマッチング制度の掲載を行うこととしております。また、相談窓口の一本化についても、空家管理活用支援法人の募集等を含めた検討を行うこととしております。 9 ページをご覧ください。空家等の除却を行った場合についての補助制度等の仕組みについては、アンケート結果等を踏まえ、検討を行うこととしております。 10 ページをご覧ください。防災空地の整備については、現在の北部地区の事業方針に合わせ、施策を削除いたします。 12 ページをご覧ください。今回新たに追加する施策につきましては、本市の既存の補助制度である、木造賃貸住宅等建替事業助成金を追加することとしております。 13 ページをご覧ください。補助制度の要件の見直しについて
--	---

会長	説明いたします。制度創設当初から実績が0件である子育て世帯等空き家利活用補助の現行制度の要件をまとめております。主な補助条件としまして、市内の戸建ての空き家で、1年以上の使用がなされていないもの、市内の施工業者を利用することなどの条件を定めております。 14 ページをご覧ください。大阪府内における類似制度から、要件拡充の参考となる箇所を抜粋しています。空き家である期間は、指定がない場合があるほか、3か月以上や6か月以上としているものや空き家の用途につきましても、戸建てのほか、長屋も対象にしている事例がございます。また、施工業者の指定がないものが多い状況となっております。 15 ページをご覧ください。各市の状況をもとに、見直し案をお示ししております。まず、補助対象となる空き家等の定義については、現行の要件では戸建てのみでしたが、長屋を追加しています。また、空き家である期間については、1年以上と設定していましたが、6か月以上としています。さらに、市内の施工業者を利用することとしていましたが、この条件を削除しています。また、この見直しに伴い、空き家等除却補助制度と、隣接地等取得補助制度に係る空き家の期間についても、あわせて見直しを検討します。 資料2-1の説明は、以上となります。 ありがとうございます。施策等の見直しとアンケートについてのお話でした。 このベースになるのが、1 ページ目、ここに並んでいますように4つの大きな方針がございまして、その4つに対する施策の観点が真ん中のところに書いてございます。これの大きな見直しは、今回は中間見直しですので、特段見直しはしませんが、PDCAを回していくということを、本編の計画の中にも書いていますように、今までの見直しをかけて今後取り組んでいくべき内容を、今までの施策で足りなかったところは削除し、それに代わる展開については、また次にご説明があるというお話がございました。このように年度見直しや期間見直しをしながら、次へどうやっていったら、この空家対策計画が落ち着いていくかというところの、大事なチェックポイントであると、そういう風に思っております。そういう意味で今までやってこら
-----------	---

会長代理	れた内容並びに今後やっていく内容について、しっかりと状況を把握しながら、経年的にやっていくべき事務的事業と、今回見直しをかけて積極的に取り組んでいくべき方向性、これを今回のタイミングで議論していくことになります。従いまして、方針1から4で説明があった内容についてのご質問並びに抜けがないかとか、過剰に力が入りすぎているのではないかとか、足りないところを補足的に伸ばしていった方がいいのではないかとか、このタイミングが大きな方向性を示す大事な時期だと思っています。 何かお気づきの点がございましたら、皆様の方から方針1、2、3、4について、何かご意見ご質問がありましたら、お願いしたいと思います。 後で出てくるかもしれませんが、新たに管理不全とか、国の方も手厚く対応しなさいということになっております。その点も含めて、今回の期間内で取り組んできた内容に、外からのインパクトがこういう風に制度改正によって出てきている状況でございますので、それに対する対応もしっかりやっていくべきだと思います。 資料に関して、15ページの見直しのところで、6か月と記載してありまして、実績がないということで長屋を入れていただくことと、市内施工業者を外すというのは賛同しますが、6か月というのはためらいがありまして、少し意見交換で確認できたらと思います。といいますのは、他市の状況も調べていただいて、3か月、6か月あるいは期間指定なしがある中で、1年以上をやめて6か月にすると、大分ハードルが下がるという風に思うのですが、期間を短くしていくと、そもそも空き家に対する補助なのか、通常のリフォームの補助なのかという境界線が曖昧になってくるのかなということと、空き家の定義も変えて、1年から6か月に変えるということになるかとは思いますが、一般的に概ね1年程度というのが国の資料としてはあるので、他市の事例はともかくとして、6か月という定義で空き家のリフォームの条件とすることが、本当にいいのかなという感じがします。その辺りのご意見をお伺いしたいなと思います。
会長	いかがでしょう。期間の話も含めて、考え方を補足説明して

事務局	いただけますでしょうか。 空き家の定義自体は、委員がおっしゃられるように、概ね1年程度とするというところがございます。ただ、これまでの補助の実績が0件というところで、一度要件緩和を考えたいと思っております。現時点では6か月としてお示しさせていただいていますが、委員の皆様からのご意見等を踏まえまして、また検討したいと考えております。
会長	期間というのは、他市の事例を見ながら、どれが多いからと決めるのか、本市固有の何か期間に対する考え方をお持ちなのか。検討するにしても、何か比較検討するようなことを考えておかないと、この期間にするという論拠がないように思います。この期間が多いであるとか、横並びにするとか。
事務局	実際相談に来られた方が1年未満で、実際この補助を使えなかったというのもありまして、他市も6か月以上というところもありますので、6か月を案として示させていただいているところになります。
会長代理	委員の皆さんのご意見も、良ければお伺いしたいと思うのですが、定義自体は変えなくてもいいのかなと思います。定義としては概ね1年とされていますが、この補助制度については6か月で運用するという考えで、空き家の定義に踏み込まないというようなことを一度投げかけたことがあると思います。もし6か月とするとしても、空き家の概念とかを触り出すと、はまらない気がするので、原則は1年以上の方が理屈は通るという気はしますが、実態としてそういう状況だということをお聞かせいただいたので、PDCAということだと思いますので、試しに6か月でやってみて、件数などを見ていきながら検討するのであれば、反対はしません。消極的賛成というか、止む無しかと思います。
会長	委員の皆様からご意見、ご賛同いただけるかどうかというところで、事務局の方でお持ち帰りいただいて、理由も含めて6か月の基準をどうしようかというところを、もう一回お示しい

委員	ただけたらと思います。これに対して、どなたかご意見、ご質問でも結構です。いかがでしょうか。 実務的な話なのですが、1年以上空き家というものを、対象世帯の方はどのように探すことができるのかなと思います。極端なことを言えば、実際に不動産が売り出している看板など、そういう物件しか情報源はないのではないかと思います。あとはインターネットですかね。ただ、不動産屋としては、1年放ったらかしにすることは全くありません。早く売ってくれ、という話になるので、逆に1年というのも長すぎます。私としては、3か月でもいいのではないのでしょうかと思います。実際には、売主さんと買主さんの両方とも、この物件が良いと思ったものは早めに手を打ちたいというのはあると思います。1年空いている空き家というのは、本当にどんな状態なのかなと思います。全く値段が合わないのか、全く価値がないのか、何か理由があると思います。人気のあると言ったら語弊がありますが、皆さんの欲しがるような地域、利便性とか、校区とか、そういう所は当然取り合いになります。それを半年も1年も空けておくのは、事実上難しいと思います。自分の身内で空き家になって、それをリフォームするなら分かりますが、それは数が少ないと思います。対象世帯は限定されているので、余計に難しいのかなと思っています。40歳未満に限らず、広げればもっと活用があるかなと思います。
会長	事務局いかがでしょう。
事務局	いただきましたご意見を踏まえまして、また再検討させていただいて、次回の協議会でお示しさせていただければと思います。
会長	ありがとうございます。3か月というご意見で、6か月や1年は長すぎるのではないかなというご意見でございますが、空き家の利用については、居住するというような再利用の仕方ということでよろしいのでしょうか。ここに、何か子育て支援センターが来たりとか、デイサービスの用途が入ってきたりということではなく、住宅から住宅ということですか。

事務局	ご認識のとおりです。
会長	学校の校区が近いとか、駅に近いとかというお話が出ており、気になっていますが、資料 1 ページの基本方針 3 の中に、地域課題に応じた利活用という項目がございまして、これは管理不全や朽ちた空き家に対応しなければならない対策の方針と同時に、地域特性に応じたという項目とマッチングシステムを結び合わせると、駅近くの空き家、これは商業系利用も、ひょっとしたらあり得るのではないかと、総合計画の中でも結構ですが、女性の方の社会進出ができるような形で、例えば女性の方がお子さんを駅横のところで預けて通勤されるとか、そういった子育て環境にも合ったような、人口減を抑制するような形で、空き家対策できないかなというように思います。例えば、駅周辺のところは子育て系や福祉系の利用を主としてマッチングさせるとか、住宅系で申し込まれたらそれでも結構ですし、そういう地域柄を出して積極的に利用の方向性を示すようなマッチングシステムが作れないとか、計画そのものを変えるというのは、今この段階ではあまりふさわしくないとは思いますが、マッチングシステムの方法や、仲介いただく方の情報提供の方法とか、それが単なる管理不全とか特定空家の対応のみならず、利活用できるような形で大きな市の方向性を、地域ごとに作戦を練っていくとか、こういうことがこの基本方針 3 にかかるような利活用の方向性の一つではないかなという気がいたします。希望される方をマッチングするような待ちのプラットフォームではなくて、積極的に何か動いていけないかなという気がしております。そのあたりは大変だとは思いますが、利活用のところが薄くて、空家対策計画が何か空き家に対するマニュアル的で手続き論のように見えてしまいます。もう少し夢があるといったら語弊があるかもしれませんが、膨らむような形でこの計画が本市の空き家の方向性を示すようなプランになればいいなと感じております。絶対やってくださいというわけではありませんが、その辺りが、1、2、3、4 の方針を拝見していると、方針 3 に係るところの実績がそれほど多くはないので、対応や計画としてももう少し何とかならないかと思っております。例えば、まちの賑わい創出に空き家を使えないかなとか、

会長代理	子どもを保育所に預けて駅を利用できるような形で空き家が活用するといった子どもの福祉に繋がるとか、そういう合わせ技で考えていけないかなという気がしております。 先ほどご検討いただくというお話で終わった話なのですが、委員に実情を聞かせていただいて、改めて思うのは、空き家の補助と言わない方が良いのではないか、むしろ市として、子育て世帯に住み続けてもらうというとか、定住促進していくというのが市の課題でもあるので、ライフステージの変化で物件を手に入れた時のリフォームの補助として、制度名では四條畷市は空き家という言葉が入っていないので、こういうリフォーム補助金のような形の方が良いと思います。そうすると、6か月置いておく理由もなく、不動産業者さんに扉を叩いて物件を見られた方がすぐに決断されたいということであれば、逆に6か月置いておくことが、何のための6か月なのかとなりますので、枚方市のように期間指定なしという形で、手に入れた物件をライフスタイルに合わせて改修されるための応援をし、定住促進につなげる。メニューとして空き家の施策という位置付けとしては良いと思いますが、空き家の課題解決というよりも、定住促進のために市として応援するという整理をした方がスッキリするかなと思いますので、併せて検討いただきたいです。
会長	ありがとうございます。空き家対策だけで考えを固めすぎず、市全体の方向性や、目標的に空き家がどう利活用できるかということも記入できれば、幅が広がるような目標が立てられるのではないかと思います。どこまで書けるかというのは時間がなく予算がついてない中で大変だとは思いますが、一度ご検討いただいて、進めていく中で取り組めるところから進んでいただくようプロセスを踏んでPDCAを回し、そういう対応も残り期間で必要になってくると思いますので、可能な限り所管課の方でご検討いただければと思います。 ほかいかがでしょうか。特にないようでございますので、次に資料2-2の説明をお願いします。
事務局	続きまして、資料2-2をご説明いたします。

	1 ページをご覧ください。まず、アンケート調査について報告いたします。実施期間は、9 月 16 日から 30 日とし、過去の実態調査や追跡調査で把握した空家と登記情報をもとに 295 票を発送し、107 票を回収しています。なお、回収率は、36.3%となっています。なお、その内訳としては、A の「問題なし」が約 60%で、建築物の用途は、長屋が約 7 割と多くなっています。 2 ページは、質問項目を示しております。 3 ページをご覧ください。まず、対象建築物等の現状の把握についてです。物置・倉庫としての利用しているといった回答もあり、空き家である割合は、約 25%となっています。利用していない理由は、「借り手、買い手がいないため」が最も多く、次いで「老朽化により使用不可のため」が多くなっています。 4 ページをご覧ください。利用していない期間は、「1 年以上～6 年未満」が最も多く、次いで「6 年以上～11 年未満」となっています。維持管理の状況は、「自分で管理している」が約 8 割となっています。 5 ページをご覧ください。右側に記載の現在の状況については、「修繕したら住めるまたは利用できる」と「住めるまたは利用できる」との回答で約 7 割を占めています。 6 ページをご覧ください。今後の取り扱いにつきましては、「売却したい」が最も多く、次いで「特に考えていない」、「空き家を解体する」が多くなっています。 7 ページをご覧ください。売却・賃貸する場合の希望条件は、「適正価格で賃貸・売却したい」が最も多く、困っていることについては、「心配に思うことはない」が最も多く、次いで「リフォーム・解体費用等をかけたくない」が多くなっています。 8 ページをご覧ください。利用したい支援制度は、除却補助制度が最も多く、約 6 割強を占めております。一方で約 8 割の方が利用したい支援制度を「知らなかった」と回答されております。 9 ページをご覧ください。必要とする支援は、「特にない」が最も多く、次いで「解体に伴う固定資産税の減免」、「家財処分費用に対する補助」が多くなっています。 10 ページをご覧ください。回答者の年代は、60 歳以上の方が、約 8 割で、「連絡があってもいい」「相談したい」と答えた方は、約 4 割でありました。
--	---

会長	11 ページをご覧ください。アンケート調査にて「連絡があってもいい」「相談したい」と回答があった所有者に対して、電話による聴き取りを実施しました。その件数は、16 件で、長屋の所有者が多い状況でありました。 12 ページをご覧ください。ヒアリングを行ったところ、解体、売却の意向が最も多くありました。支援制度の要望では、家財処分費用の補助、除却補助に関する補助の要望が複数ありました。現在困っていることなどは、隣人や入居者による課題が最も多く、次いで、家財処分・相続による課題も複数ありました。 13 ページをご覧ください。アンケート調査と、ヒアリング調査を踏まえた、今後の方向性にお示ししております。1 つ目として、利用したい支援の認知について「知らなかった」方が多かったため、周知の強化を図ります。2 つ目として、管理不全な空家等を是正する際に、所有者不明の空家等が見受けられることを踏まえて、財産管理人制度の相談体制の強化を検討します。また、登記手続きに対する支援、相続人調査に対する支援、所有者間調整の支援についても検討します。3 つ目として、意見等が多かった、解体に伴う固定資産税の扱い、家財処分に対する支援について検討を行います。4 つ目として、長屋住宅の課題に対応するため、住み替えに対する支援等を検討します。 議題 2 の説明は、以上となります。 アンケートについてご説明いただきました。何か、ご質問、ご意見ありましたらお願いします。 アンケートをやっていたときには、例えば、3 ページのところで、数字がいくつで多いとかで間違いはありませんが、多いのが問題なのか、例えば、80 点は 80 点しか取れてないのか、80 点も取っているのか、評価をもう少し書いていただくと、例えば 78%しか取れてないので、これを 90%に上げるために、このような施策を追加しますとか、ここを主に取り組んでいきますとか、というふうに持っていきたいためのアンケート調査だと思います。記載の方法が 80 点ですとか、多いと書いていただいているので、分からなくもありませんが、施策に繋がるような書きぶりの方がいいのかなという感じは受けております。何度も申し上げますが、80%が多いのか少ないのか、これは 95%まで伸ばしたい、というような、80 点だから施策をやら
-----------	---

市長	なくていいのか、この辺のニュアンスが伝わってきにくい項目もあったかと思います。報告書にどこまで記載できるか分かりませんが、アンケート結果の読み取りの時は、事実だけ書くのではなく、それに対する評価を書いていただく方が良いと思います。 中身について皆様からいかがでしょう。 先ほどの、委員からご意見があり、制度に関して、6か月がいいのか1年がいいのか、あるいは3か月がいいのかという議論も、手を挙げる人がどれぐらいいるのかというそもそもの話ですよね。ただ、今回のアンケートで明らかになったのは、実際に空き家を持っている人が、サービスを知らないことです。それが周知されることによって、ちゃんと手が挙がってくるのであれば、優先順位としては、空き家の解消がメインなので、1年経っているもの、手が挙がる場所からしっかりやらしてもらい、そこで事業の予算が消化できなくなれば、6か月とか3か月という話になってくると思います。そもそも、アンケートでこの事業自体を知られてないということが明らかになって、なおかつ、空き家に関しては、解体や売却など、一定の制度利用のボリュームが見えてきているのに、そちらの方を優先させてからやっていかないと、いざ期間を短くして利用が増えたときに、本来こちら側としては、市場に乗っていく空き家は市場に乗っていつてもらい解消してもらえたらいいので、実際には、市場に乗らなくなっている空き家をどのように市場に乗せるかというのがこの議論なので、議論として順番が逆ではないかと思います。そのため、仮に1年のままであったとしても、2年、3年経ってしまっている空き家をどうやって解消していくかが本来の課題です。そちらのニーズが明らかになっている状況の中で、この話は逆かなと思います。
会長	放っておいても動く物件は動くので、ご意見いただいたように、どこに根っこをつけて、どこから対応していくかというところ、これが今後の対応の中で非常に大事なところだと思います。
市長	ましてや、連絡があってもいい、相談したいという案件だけ

	でも 16 件もあるので、そちらの方に先ほどの制度の活用というのを促すというのが、優先順位としては高いと思います。その中で、市内業者に限る必要はないと思うので、その辺は先ほどの議論の中でアンケートの中にあるように、市外のお持ちの方もそれなりにいらっしゃるので、そこをまず使ってもらって、その上で予算消化が追いつかなくなった段階で、先ほど言った空き家の期間が広がっていくと思います。そこをよく検討してもらいたいと思います
会長	ありがとうございます。今の内容の文言を、一応事務局の方で箇条書きしていただけるかどうか等ご検討いただいて、また次回に示していただければと思います。
委員	12 ページの家財処分費用の補助、これは家庭用のゴミと産業廃棄物との区別です。業者に頼むと、どうしても産業廃棄物扱いになってしまいますので、かなり処分費用が割高というか、2 トン車 1 台で 5 倍ぐらい違うことになるので、どうしてもそこでコストが上がってしまいます。例えば、大東市であれば、家の前に廃材を出しておいておけば、取りに来て処分するというサービスも行っています。門真市のクリーンセンターの場合は、本人じゃないと駄目という定義をとられていますので、相続人では駄目となっていますので、亡くなった人の家を処分するのに、どうしても産業廃棄物扱いとなります。それによって、どうしても割高になってしまうと、皆さん二の足を踏む 1 つかなと思います。その辺をクリーンセンターさんと協議をさせていただいて、例えば、現地に来ていただければ、そこに住んでいたことも分かるので、証明書を持ってくるとなるとなかなか難しい場合もあるので、そのあたりを柔軟に対応できたら、かなり改善されるのではないかと思います。
会長	所管課だけでは判断しにくいところもあるかと思いますので、お持ち帰りいただいて、内部で調整できるかどうかをご検討いただきたいと思います。 非常に現実的な話であり、その対応を具体的にここで書き込むのか、方向性という大きな枠の中で書いていくのか、ということも考える必要があるかと思います。実務となれば、個別

事務局	対応で金額設定までやらなければならないですが、ここではそういうことを検討しますとするのか、それを書き切れるかどうかという判断を、できたら次に求めて参りたいと思います。 ほかいかがでしょう。よろしいでしょうか。それでは続きまして、議題の３に進めていただきたいと思います。 それでは、議題３「周知方法と空家等管理活用支援法人について」をご説明いたします。資料３－１をご覧ください。 １ページをご覧ください。周知方法の方向性についてであります。前回の協議会において、効果的な告知方法や、所有者に応じた情報提供の方法についてのご意見がございました。このため、所有者属性に応じた体系的な周知方法やその拡充について検討することとしております。 ２ページをご覧ください。所有者属性に応じた周知方法の検討にあたり、居住地と所有状況から、所有者属性を設定します。所有者の居住地と年齢から、門真市内に居住する６０歳以上の方が最も多い結果でありました。 ３ページをご覧ください。周知方法を拡充するために、実施中の施策と、現在実施の可能性がある施策を、プッシュ型・プル型に区分して整理しております。プッシュ型とは、所有者に向けて積極的にアプローチする手法で、チラシ配布や郵送での情報提供などを指し、プル型とは、情報収集を行いたい所有者に向けてアプローチする手法で、市のホームページへの掲載など情報提供の場を設ける方法を指します。 ４ページをご覧ください。こちらは、周知方法を、所有者属性と所有状況で整理したものとなっております。まず、プッシュ型の周知方法についてです。実施中の周知方法として、納税通知書へのチラシの同封は、継続して実施することとし、実施可能性のある周知方法では、居住地によらない方法として、市のSNS、例えば、インスタグラムやXを活用することが挙げられます。次に、市内から近隣市に住む所有者に対しては、近隣市と連携した広報、例えば、ホームページやチラシ等で、空家等に関する情報掲載を相互に行う工夫が考えられます。次に、不動産等の関係事業者に対しては、情報提供を綿密に行うことが考えられます。次に、市内の所有者に対しては、居住する６０歳以上の所有者が、多くの割合を占めていることから、SNS
-----	---

	を活用する一方で、広報誌への記載や、自治会での回覧、掲示板への掲示、チラシの投函での周知について充実させる必要があると考えております。 5 ページをご覧ください。プル型の周知方法につきましては、市ホームページに係るものとして、不動産等の関係事業者に向けて、法人専用コーナーを設置し、空家管理・活用事例や補助制度を掲載することが考えられます。次に、実施可能性のあるものについては、市内の所有者に対して、市のLINEを活用することや、所有者の居住地によらないものとして、市のインスタグラムやX、空き家セミナーの動画をYouTubeで公開するなどが挙げられます。なお、プル型の周知につきましても、ホームページやSNSは、高齢者に対する周知が課題であると考えております。 資料3-1の説明は、以上となります。 続きまして、資料3-2について説明いたします。 1 ページをご覧ください。本市における支援法人の指定に関する方針についてであります。上段には委員の皆さまのご意見を示しており、これらを踏まえ、本市といたしましては、管理活用支援法人制度の導入にあたり2点を重視して進めてまいりたいと考えております。1点目として、複数のサービス等を一括で提供できること、2点目として、本市及び他自治体と連携しながら空家等対策を推進できることとし、また、堺市など先進事例を参考に、適切な団体の有無を調査し、ヒアリング調査を実施します。 2 ページをご覧ください。大阪府においては、支援法人指定に際して、大阪住まい活性化フォーラムと連携し、市町村と支援法人になり得る民間団体等とのマッチングについて、引き続き実施することとしています。このため、本市では、支援法人の指定条件を検討したうえで、事業説明会に参加することとしております。 3 ページをご覧ください。こちらは指定を受けた支援法人の事業内容を示しております。相談窓口や相談会・セミナーに関するものが多くなっております。 4 ページから6 ページには事業内容の代表的な事例を示しております。 7 ページをご覧ください。本市が求める業務内容に類似した
--	--

会長	他の自治体の指定条件を整理しております。参考とする内容を、赤字で記載しています。まず、堺市では、「相談対応及び伴走的な支援」のほか、空家等の管理・活用の活動を目的とすることや、「特定非営利活動促進法に定める法人」であること、宅地建物取引士や弁護士などの有資格者が所属すること、としています。また、調布市におきましては、他自治体との空き家施策広域連携事業について明記されております。 8 ページをご覧ください。こちらは指定の方針案となっております。まず、支援法人に求める主な業務内容として、「複数サービス等の一括提供」と、「本市及び他自治体と連携した空家等対策の推進」としています。次に、指定の基準として、「大阪府内に主たる事務所又は従たる事務所を有する」ほか、「空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的」とする「特定非営利活動促進法に定める法人」であることとし、「宅地建物取引士、弁護士、司法書士及び建築士の資格を有する者が所属する」こととしております。 最後に、今後の予定についてであります。今年度は、本協議会を踏まえ、指定条件を仮作成することとし、来年度は、堺市に対して支援法人の承認までの手順をヒアリングの実施や大阪住まい活性化フォーラムでの事業説明会への参加を予定しています。 説明いただいた議題3について、ご意見、ご質問ございましたらお願いしたいと思います。 情報提供の手法について、今流行りのSNSは非常に若い人には効果的ですが、説明がありましたように、シニア層には、効果がどこまで出てくるかというのが課題です。ほかに何かやり方はあるのでしょうか。例えば、今は自治会のデジタル回覧版が出てきているとか、そういった形で情報提供の方法が各市町村で取組みとして展開されている中で、それも広がっていないという市もあると聞いております。その中で、情報を拡散できるような何かをやりたいですね。今まで紙ベースでやってきましたがなかなか広がらないし、自治会加入率が下がっていく中で、やはり地域コミュニティを使ってどう広げていくかが課題です。一方で、若手の人たちのSNS利用というのは、絶対やっていくべきだと思います。現在、アンケートでも60歳
-----------	---

事務局	以上の方の所有者が多いので、このあたりに対して上手くやっている事例で把握されているものはありますか。 まだ検討中というところです。少なくとも、今一番効果があると思っているのは、納税通知書へ啓発のチラシを同封することかと思っています。
市長	先ほど言われるとおり、納税通知書が効果的だということと、60歳以上が大阪府外も含めて5割超えるといところで、また60歳以上というようなところも、75歳以上と60から75歳の間でだいぶ差があるというか、さらに85歳より上の年齢層とその手前で大分の差があると思います。一概に、60歳以上というのを一括りにするのも、一体どうなのかなということがひとつです。あと、高齢者の皆さんもSNSはあまりということですが、高齢者であっても、家族とのやり取りについては大概の人はLINEを使っているのではないのでしょうか。確かに言葉はたどたどしいですが、基本的にはLINEとかは使っているかと思います。Xやインスタグラムは使っていないかもしれませんが、LINEは大概が使っていると思います。LINEはプッシュ型として活用しやすさもあると思うのですが、プル型としてはどうなのでしょう。また、市の所有者に向けてのSNSでLINEとなっていますが、市外でも登録できるので、納税通知書の中で門真市内に自分の物件をお持ちなのであれば、門真のLINEを登録してください、というアナウンスを入れてもいいのではないかなと思います。市の公式LINEなので、例えばその中で、講習会の様子などをYouTubeで流すというところに紐づけることが可能だと思います。その辺りは、納税通知書からLINEやYouTubeの動画にQRコードで引っ張るようにしたら良いと思います。YouTubeの動画については何人見ているかが分かりますので、感触が掴めるのではと思います。せっかくアンケートの中で、相談したいという方が一定割合いるので、そこに落とし込んでいってもらったらいいのではないかなというように思いました。
会長	ありがとうございます。やはりここまでくると、個別対応をどれぐらいできるかというところだと思います。空き家という

委員	のは、個人情報があり図面に落としにくい取り組みなので、ここまで答えてもいいよという方が発見できれば、あとは個別でどう対応していくかというところです。私のところの自治会も自治会役員はLINEで回してしまして、この年代に入っていますが、LINEを使っています。割と私の先輩も使っておられますし、ほとんど使えると思います。何か工夫しながら情報をしっかりと届ける、というのを引き続き取り組んでいただけたらと思います。 周知の対象が何なのかと思います。皆に知ってもらえるものなのか、極端な話、この295件を徹底的に対応するのか、その辺をきっちり考えておかないと、SNSで皆が知ったとしても、そこが問題で、これだけの人が回答しているのであれば、そこにマンツーマンでちゃんと対応してあげて、困っていることはないか、支援が使えないのであればなぜ使えないかとか、そこで初めてこの制度の修正ができると思うので、そこをある程度当てていかないといけないと思います。実は、中小企業サポートセンターも、市内の中小企業を全部個別に回っています。何か困りごとないですかと聞くと、アンケートではないと回答している人でも現実の話をする、いや実は、というのがあったりします。その辺りを丁寧にやった方が解決をする数は上がってくると思います。あとは、万人に周知するのが良いかどうかというところと、その辺りの兼ね合いを考えていただけたらと思います。
会長	ありがとうございます。おっしゃっていただいた内容は、空き家だけの情報提供で、納税通知書と同封するというのも1つの方法ですけど、地域の防災コミュニティや子育てコミュニティなどそういう組織体が動いている中で、話が出たときに、まちづくりコンシェルジュみたいな方がいらっしゃるのかどうか。市全体の話だとは思いますが、相談役や窓口的なところが充実できればと思います。今おっしゃっていただいたような、色んなところで情報提供をする中で、空き家に対してはここというような窓口的なところを、LINEやホームページに貼っておいても見てくれないかもしれないですし、その辺もどう工夫していくかです。1つの空き家情報のみならず、情報が全部

	SNSで来るとなれば、仕分けしなければいけないわけですね。包括的にプラットフォームができるような何かがあれば、さらに利用しやすいような気がします。どこかそういうことをやっておられたら、皆さんの方でそこへ投げかけて、仲間に入れてもらえれば、そんなに負担がかからないと思いますし、そういうシステムがあるかどうかの確認ができてないのですが。その辺りの整理も必要になってくるのではないかという気がいたします。
委員	このアンケート結果で、発送数 295 票で回収が 107 票です。送付先について、不明で帰ってきた数、本当に行方不明である人の数がどれくらいか気になります。
事務局	不明で返ってきたのは、そのうち 47 件で、2 割程度が不明で返ってきています。
委員	昨年の 4 月から相続登記が義務化になっています。空き家対策として、今までの空き家も当然処分していただかないといけないのですが、増やしていかないというのも今後も検討していかないといけないと思います。相続は法律で義務化になっているところも前面にアピールしていかないと、空き家が増えていくとより難しくなると思います。また、これはできるかどうか分かりませんが、例えば死亡届を出したときに、もし相続でお困りであれば、相談窓口へと誘導することによって、空き家が減っていくのではないかなと思います。業界で一番問題なのは、所有者に行きつかないということが一番頭が痛いです。これを処理するために相続登記をやっていただくと、その話し合いの場が持てると思います。その辺はご検討いただければと思います。
会長	ありがとうございます。事務局の方でお持ち帰りいただいて、計画の中で実践的な内容は考える必要はありますが、その中でどういう書きぶりをするか、単に空き家発生を抑制するために情報提供をすると書くのか、それらをまとめて何か検討するとするのか、その辺りのご検討をお願いします。 ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

事務局	続きまして、議題の４を事務局にご説明いただきます。 それでは、議題４「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の確認」をご説明いたします。資料４をご覧ください。 １ページをご覧ください。判断基準の更新の方針につきましては、現行の「門真市特定空家等判断基準」は、大阪府の参考基準を踏襲して作成しております。この大阪府の参考基準は、法改正等を踏まえて、管理不全空家等の判断基準が追加されています。このため、本市の判断基準につきましても、最新の大阪府参考基準を踏襲し、「門真市特定空家等判断基準」に、管理不全空家等の判断基準を追加した基準を作成いたします。 ２ページをご覧ください。判断基準の構成について説明いたします。まず、判断項目については、「保安上危険」、「衛生上有害」、「景観悪化」、「周辺の生活環境の保全への影響」の４つの視点から、構成しております。また、各項目に対する判定基準は、「特定空家等と認められる状態の有無」、「周辺への悪影響の度合い」の２つの視点から、判定するものとしております。 ３ページ目をご覧ください。判定の手順について説明します。まず、「① 特定空家等と認められる状態の有無」の判定では、国のガイドラインに基づき、特定空家等と認められる状態か、特定空家等と予見される状態か、予見されないかを、各項目ごとに判定します。①-1. 特定空家等と認められる状態に、１つでも当てはまる場合は、特定空家等と判定します。①-2. 特定空家等が予見される状態に、該当する項目については、周辺への悪影響の度合いを、点数化します。全ての項目の合計が、100 点以上の場合は、特定空家等と判定します。40 点以上 100 点未満の場合は、管理不全空家と判定します。40 点未満の場合は、どちらにも判定しません。①-3. 予見されない場合は、他の項目の判定に結果を委ねます。なお、この「特定空家等」と「管理不全空家等」とは、空家法で規定される範囲に該当することを示します。これらの判定結果を参考に、協議会での議論等を踏まえて、その後の措置について、検討することとしております。また、参考資料４として、今回作成しました本市の判断基準をお示ししております。なお、判定フロー、判断基準については引き続き内容を精査し、最終案については次回の協議会でお示しする予定としております。
-----	---

	議題 4 の説明は、以上となります。
会長	管理不全空家、特定空家の判断基準、これの原案をお示しいただきました。細かいところまでは確認しにくいところではございますが、この基準並びにフローについていかがでしょうか。新たに今回基準が増えることによって、今までの件数よりも該当件数が増えそうですか。基準を設けることによって増えるとなると、予算の都合もあるので、難しい面があると思うのですが、国の方が動いているので、一定守っていかなくてはならないと思いますが、その辺りいかがでしょうか。
事務局	今までは、判定というような点数化はしていませんので、これを取り分けしていくと、おそらく管理不全空家等は増えていくのではないかと思います。
会長	そうですね、増えていく気がします。具体的に取り組むための費用的な側面について、これは補助金でできるのですか。
事務局	除却の補助金を使う場合は別の判定がありまして、それとは別の判定となります。また、補修等の補助金はありません。
会長	個人資産なので、市がどうこうというわけではありませんよね。行政代執行のときだけですよね。
事務局	これで認定され、勧告まで行きましたら、住宅用地特例が外れてしまい、固定資産税が上がってしまいます。
会長	この判定表は国が出されているベースというのがあるわけですね。本市固有のこの項目を増やすとか、減らすとかというのはあるのでしょうか。
事務局	特段ありません。
会長	国の基準を本市でも運用するということによろしいですか、ということですね。特に問題ないように思うのですが、基準と評点の話で、認定の設定の仕方のお話だったと思いますので、

事務局	これに準じるという形で進めていただくというところで、皆様よろしいでしょうか。特にご意見なければ、このまま進めさせていただきますと思います。 それでは、議題５の計画骨子案について、事務局から説明をお願いします。 それでは、議題５「計画骨子案の確認」についてご説明いたします。資料５をご覧ください。 １ページをご覧ください。構成としては、現行計画を踏襲することとしております。章立ての変更点としては、法改正に応じて、第６章に管理不全空家等に対する措置を追記します。また、第８章の内容を、第７章に集約しております。 ２ページをご覧ください。詳細な目次構成について、説明します。第１章から第３章については、最新の状況に合わせて内容を更新します。また、一部項目については、項目を分けることとし、第３章の「１. 空家等対策計画の将来像」については、「空家等対策の将来像」に変更いたします。 ３ページをご覧ください。第４章 空家等対策の取組み方針につきましては、本協議会の検討結果を踏まえて内容を充実させます。第５章 空家等の調査につきましては、これまでの取組み状況等を踏まえて整理いたします。第６章特定空家等に対する措置等につきましては、法改正に合わせて、「管理不全空家等に対する措置」の項目を追加します。 ４ページをご覧ください。第７章の「１. 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」と、第８章の「２. 取組み体制」は類似する内容であることから、「空家等対策の実施体制」として、項目を集約します。 議題５の説明は、以上となります。
会長	ありがとうございます。本日、目次構成を確認しまして、素案というのは次に出てくるのでしょうか。
事務局	そのつもりです。
会長	もう１回フィードバックできないのでしょうか。これは一応原案なので、これで良いと思っても、次に素案が出たときに、

事務局	順番逆ではないかという話であれば、変更は可能ですか。
会長	それも含めて対応はできるかと思います。
事務局	ガラッと変えるというのはあんまりできないでしょうね。
会長	そうですね、大幅な変更は難しいと思います。
	今のところ、このような目次構成で進めていくという案でございます。これは中間見直しでございますので、当初作られた項目を少し合体したりしているなどありますが、流れとしては、管理不全空家の項目が法改正により入ったので、これに対する対応というのは新設で記載していただいておりますが、それ以外はほぼ前回と同様というような理解をしております。ガラッと変える必要はないように思いますが、素案を委員の皆様にご覧いただいて、その場面で細かい点と、構成はもう1回見ていただく場面があるということでございますので、もし今日、例えば4と5が反対ではないかとか、入れ替えた方がいいのではないかという微修正はあるかもしれませんが、その辺り現時点でお気づきの点があれば、お願いしたいと思います。細かい構成は、今まで個別のパワーポイントで説明いただいておりますので、大きな変更の取り組みの方針というのは、ザクっとですが確認していただいて、それを組み合わせたらこういう7章立ての構成で、今回の計画を見直していくこととなります。ただ、詳細については、素案が出てきた段階でということになるかと思えます。 大きな枠組みについて何かお気づきの点がございましたら、確認していただければと思います。大きなキャプションや見出しだけで判断しにくいというお話もあるかと思えます。中身が見えにくいと思いますので、よろしければ今、ご提示案で素案を出していただくことにさせていただきたいと思えます。ありがとうございます。 以上で、本日予定しておりました、議事案件につきましては、これにて終了させていただきます。それでは事務局から最後になりましたが、何か連絡事項等がございましたらお願いいたします。

司会	改めて開催のお知らせは後日いたしますが、次回の協議会の開催日時は、12月24日水曜日午後3時からここ第3会議室で予定させていただいておりますので、よろしくお願いいたします。以上でございます。
会長	それでは、これをもちまして令和7年度第2回門真市空家等対策協議会を閉会いたします。皆様、今日はありがとうございました。