

令和3年度 第1回門真市空家等対策協議会議事録

日時：令和3年8月23日（月）14時00分から15時15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8名出席

宮本市長、下村会長、佐久間会長代理、寺西委員、中井委員、森川委員、五味委員、松本委員

（事務局）11名

三原副市長

まちづくり部 良部長、真砂次長

都市政策課 平山課長、田中参事、石水課長補佐、勝連主任、番匠係員、田中係員

建築指導課 高岡課長、伊丹課長補佐

傍聴者 1名

議題案件：1. 会長、会長代理等の選出

2. 門真市空家等対策計画の進捗状況等について

司会	開会
事務局	<p>都市政策課長の平山です。</p> <p>「門真市空家等対策計画の進捗状況等について」説明させていただきます。資料4をご覧ください。</p> <p>今回、新たに委員になられた方もおられますので、はじめに、門真市空家等対策計画の概要について説明いたします。まず、計画策定にあたり、本市の空家等の状況を調査しており、平成28年度の状況といたしましては、門真市域全体の空家等数は1,423件であり、981件が国道163号以北の北部地区に存在しており、昭和56年の耐震基準改正前に建築されたものが948件で、現在の耐震基準を満たしていない老朽化した空家が7割近くを占めています。また、本市の特徴としては、長屋が920件と多く存在していることがあげられ、現地調査で管理不全と判定されたものは122件ありました。</p> <p>次に空家等の発生要因については、アンケート調査結果から、相続時に放置されたものや空き家でも特に困っていないなど、所有者意識が薄いことや、狭小敷地で再建築が困難、資金面などの要因が</p>

あげられます。

これらの課題を踏まえ空家対策の基本方針を空家等の発生抑制、適正管理の促進、利活用の促進、除却の促進の4つを掲げております。具体的には、「所有者等の意識醸成や住宅ストックの良質化を促進する。」「管理不全な空家等への助言等により適正管理を促進する。」「利用可能な空家等も存在することから空家等の利活用を促進する。」「老朽した空家等は、防災・防犯の観点からも除却を促進する。」

としております。

次に、計画の進行管理についてですが、計画期間は平成31年度から令和7年度までの7年間であり、PDCAサイクルにより実施するとともに進捗をわかりやすくするため目標値を設定し、評価・検証をおこないます。目標値については、本日配布しております「計画概要版」の最後の欄に記載しておりますが、現在の達成状況は後ほどご説明します。以上が、計画の概要であります。

ここからは主に令和2年度の施策の進捗状況を説明いたします。基本方針の1つ目空家等の発生抑制の取組みの状況であります。

まず所有者の意識の醸成を図るための取組みの一つ目ですが、令和元年度に引き継ぎ、空き家住まいの相談窓口のパンフレット等の設置や納税通知書送付時に同封する案内に、空家等に関する文言を追加し送付しています。また、民間事業者との協働発行により、終活の啓発、空き家になった場合の考え方を記載したパンフレットを作成し、各種施設等へ配布しております。今後もこれらの取組みを引き続き実施する予定としております。

2つ目の取組みですが、大阪の住まい活性化フォーラムと連携した空き家に関するセミナーについて講師を招いて開催し、空き家放置のリスクや適正管理方法など、空き家で悩まないための対応策をご講演いただきました。今後も年に1回以上の開催を目標に取り組みます。

次に住宅ストックの良質を促進化していくための取組みですが、令和元年度に引き続きインスペクションの普及に向けて、相談窓口などを市ホームページに掲載するとともに、民間住宅の耐震診断、木造住宅の耐震設計や耐震改修について補助制度を実施しており、令和2年度の耐震診断等補助金の交付実績は21件、耐震化促進補助制度金の交付実績は2件で今後も引き続き実施してまいります。

リノベーション、リフォームの事例紹介につきましては、現在、

流通・活用などの空家等対策を実施していくため、全日本不動産協会様及び大阪府宅地建物取引業協会様と令和元年7月に「門真市における空家等対策に関する協定」を締結しており、今後、リノベーションなどの活用事例があればホームページ等で周知してまいります。

次に、基本方針の2つ目適正管理の促進に関する取組み状況であります。

意識啓発及び情報提供の取組みですが、まず1つ目は、シルバー人材センターで実施している敷地内の除草や郵便受け確認などの空家管理業務を市ホームページでも掲載しており、令和2年度は28件の依頼がありました。参考に令和元年度は6件でございました。

2つ目につきまして、民間事業者との協働発行により、空き家の適正管理の記載を含めたパンフレットを作成し、関係課窓口で配布しております。今後についても、毎年度の作成・配布を継続していく予定です。

3つ目につきまして、平成28年度に実施した空家実態調査により管理不全とされた空家等の所有者へ、適正管理を促す文書の送付を実施しております。令和2年度には39件、元年度には63件送付しております。今後も引き続き、改善がなされていない空家等所有者へ文書送付を検討しています。

次にデータベースの効果的な運用についてですが、令和元年度から、関係課と連携し、空き家の相談内容、相談を受けた部署、その後対応した部署、対応状況などを記載する空家等の情報共有を開始しております。今後はこの情報をGIS上において運用することについて検討します。

また、地域団体と連携した情報把握について、今後体制の構築について必要性も含め検討を進めてまいります。

次に、基本方針の3つ目、利活用の促進に関する取組み状況についてであります。

まず、地域課題に応じた利活用として新たな取組みをはじめております。令和2年度より公共施設・公共空間や空き家・空き地等の既存の資産を有効活用してエリアの価値を高める取組、いわゆるエリアリノベーション事業を門真市駅周辺で実施しております。賑わいが失われつつあるという課題に対応するため、令和3年2月に門真市駅の駅前広場等で社会実験を行い、当該エリアのポテンシャル

を検証しました。令和3年度は、空き家や空き店舗の活用により、賑わいの向上とエリア内の回遊を推進してまいります。

また先程、空家等の発生抑制の中で説明しましたセミナー等の開催について、3年度はエリアリノベーション事業と連携して門真市駅前での開催を予定しております。

次に、空家等マッチング制度の構築につきましては、全日本不動産協会様及び大阪府宅地建物取引業協会様との協定に基づき、空き家所有者から売買等についての相談を各団体様にお繋ぎする体制を構築しております。令和2年度は売買成立が1件、相談中が1件でございます。参考に令和元年度は売買成立が2件ございました。今後も引き続き、実施してまいります。

相談窓口の充実については市ホームページを通して専門的な相談窓口や適正管理の方法など、空家等活用に関する情報提供を行っております。

また、空家等の相談窓口を都市政策課に一本化し、空家等所有者からの相談等に迅速に対応できるように努めております。

次に、基本方針の4つ目除却の促進に関する取組み状況であります。

危険老朽家屋等の除却の促進については、倒壊又は部分崩落等による被害を未然に防止し、住環境の改善を図るため、建物の除却費用の一部を補助する制度を実施しており、令和2年度の実績は1棟でございます。令和元年度の実績は2棟ございました。今後も引き続き実施します。

住宅用地特例に関する補助制度については制度実施に向け、担当部署と導入可能性について協議を行います。

次に、地震時等に著しく危険な密集市街地での老朽化した建築物の除却を促進するための補助制度については、令和2年度の実績は72棟でございます。元年度の実績は51棟ございました。この制度は令和2年度までとしていましたが、令和3年度より制度を拡充して令和5年度末までの3年間実施する予定でございます。

次に耐震性の不足した空家等の除却の促進については、木造住宅の建替えを促進する補助制度を実施しており、2年度の実績は21棟でございます。元年度の実績は32棟ございました。今後も引き続き実施します。

次に除却した跡地利用の促進についてであります。まず、新たな取組みでございます。狭小な隣接地を購入し空家等を除却すること

に対して補助する制度の事業提案が昨年度に採択され、今年度の7月より新規事業として開始しております。制度の内容としては、空き家等実態調査で地震時等に著しく危険な密集市街地を除いた空き家件数が多い8町を対象に、狭小な隣接地に存する空き家等を取得し、除却する一連の費用の2分の1、上限50万円を補助するものです。来年度以降につきましては国費対象である空き家対策総合支援事業を活用し、今年度中に実施計画を策定したうえ、空き家等の対策及び狭小敷地の改善を図っていく予定です。

次に「狭あい道路に接する土地の建築行為もしくは後退用地または隅切りについて拡幅を行う場合、舗装工事などその費用の一部を補助する制度については、令和2年度の実績は3件で今後も本制度を引き続き実施してまいります。

また、除却した跡地を防災空地として整備する場合などに固定資産税を一定期間免除するなど、除却した跡地の活用促進を図る仕組みについて担当部署と導入可能性について協議を行います。

最後に取り組み施策の評価・検証であります。

4つの基本方針の今後の方向性について説明いたします。

発生抑制については、継続して所有者意識の醸成を図るため、パンフレットによる周知や耐震化の取り組みを実施するとともに、セミナーについては門真市駅周辺エリアリノベーション事業と連携することにより、空き家の発生抑制とともにエリアの空き家利活用を促します

適正管理の促進については、引き続き、所有者に適正管理を促し、除却補助の活用等、周知啓発するとともに、GISを活用したデータベースの効果的な運用に努めます。

利活用の促進については、今後も不動産関連団体と協定に基づき、空き家等の利活用の取り組みを継続するとともに、エリアリノベーション事業と連携した地域活性化に寄与する空き家等の活用の検討を進めてまいります。

除却の促進については、空き家等の対策及び狭小敷地の改善を図るため空き家対策総合支援事業による除却補助を実施するとともに危険家屋や旧耐震、密集市街地内の空き家についても除却を促進いたします。

次に目標値の評価についてであります。

発生抑制については、平成30年度住宅・土地統計調査より、空き家のうちその他の住宅に分類されるものについては3,940件と、

	<p>前回調査より増加しています。計画策定は平成 30 年度末でございましたが、住宅・土地統計調査の 30 年度末の結果が出ておりませんでしたので、25 年度末の数値を計画策定時の数値としております。今後は 5 年度末の数値で検証してまいります。</p> <p>適正管理の促進については、空き家セミナー及び個別相談会を年 1 回開催しており、今後も 1 回以上の開催を目標に、引き続き取り組んでまいります。</p> <p>利活用の促進については、各協会様にご協力を頂き、令和元年度から 2 年度にかけて 4 件相談があり、売買成立済みが 3 件、相談中が 1 件となっております。今後も引き続きご協力いただきまして、取り組んでまいります。</p> <p>除却の促進については、平成 30 年度から令和 2 年度までの 3 年間で 173 棟の実績が目標値の 443 棟には届かなかったものの先程説明しました補助制度を拡充して今後も当初の目標を達成するため制度活用による除却・建替えが進むよう制度周知等に努めてまいります。</p> <p>進捗状況等の説明については以上です。</p>
会長	<p>説明は終わりました。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。</p>
委員	<p>2 ページに管理不全の D 判定が 122 件と記載がありますが、毎年どういう選別で通知を出されているのか。また、通知を出された結果、管理不全がどうなったのか。さらに、管理不全が解消されない原因は何かということの 3 点を教えていただきたいので、よろしくをお願いします。</p>
事務局	<p>平成 28 年の実態調査の時には、D 判定 122 件でありましたが、令和元年の 12 月に通知文を送付するにあたりまして、当時 D 判定と判定されたものについて、再度現地を確認しまして、改善されている物件等を、対象から除いた上で通知を行いました。その時の通知の件数が、63 件ということになります。</p> <p>その後、2 回目の通知ですが、令和 2 年の 8 月に再度アンケートという形で送らせてもらっているのですが、この時の通知の件数としては 39 件が対象に挙がっているのですけれども、前回あて先不明で届かなかったところもあるので、それは引き続き精査をしてお</p>

	<p>り、送付については改善されたものを差し引いた形で送らせてもらっています。アンケートの返答内容としましては、すぐには動けないが除却を考えているなど、前向きな内容の答えもありますが、通知の全てについて、アンケートが返ってきているわけではないので、全部が全部、前向きという事ではないのですが、一応、一定の確認はしています。以上です。</p>
委員	<p>ありがとうございました。それでは、管理不全が、徐々にですけど減って行っているというようなイメージで、捉えさせてもらったらよろしいですか。</p>
事務局	<p>はい、一応認識としては減っていることを確認しているのですが、平成 28 年度の調査結果がベースとなっていますので、そこからさらに増えたという部分については、カウントされていないという状況になります。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。</p> <p>私の方から、みなさんのご意見が出るまでひとつひとつ、質問させていただきたいと思います。</p> <p>基本方針 4 の除却の補助のところは 7 ページ目でございます。ここで、令和 3 年から 5 年までの 3 か年、除却の促進を延長されるのは、非常にいい事だというふうにお聞きしておりました。裏のページに入りますと、新規事業で 8 町を設けて跡地利用、隣地、除却した隣地を使う、こういう事業も今後、オーナーさん、土地所有者、建物所有者の方が、色々な空き家対策をするという事で、非常にいい事だというふうにお聞きしておりました。</p> <p>次の国の予算ですが、真ん中より下のところに、空き家対策総合実施計画を策定して予算要求されるというふうなお話でございましたが、これにつきましては空き家対策のこれから予算要求する重要な案件かと思えます。これを、どうされるのか、部会か何か動かされるのか、それともここで 1 度挙げられるのですか、事務局で案を作られてそのまま申請に出されるのか、少しその辺りの仕組みを教えていただきたいと思います。と言いますのも、予算要求するときに、「国の方に、専門家の意見を聞きました」というワンフレー</p>

事務局	<p>ズを入れるかどうかなんです。もちろんこの案というのは、ディスカッションしながら作っていただいで、全然問題ないと思っております。しかしながら、何らかの機会でチェックが働いているというところをきちんと作成した経緯、プロセス、これを設けながら予算要求されるのとはちょっと違うのではと思いますので。その辺り質問させていただきましたが、いかがでしょうか。</p> <p>空き家対策総合実施計画に記載する内容につきましては、門真市空家等対策計画に即して作る予定で、対策計画を作るときには門真市空家等対策協議会で諮って策定いたしておりますので、この実施計画につきましては、市の方で対策計画の内容に即して策定させてもらい、国に提出したいと考えています。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>それに関連して、こういった協議会の持っている意味というのは例年やらせていただいている中で、ひとつは進捗管理、これが非常に重要な役目だというふうに理解しています。ただ、進捗管理は、全世界的に認識されているように、PDCAを回して行くというところが、協議会の持っているひとつの意義でして、要はチェックですね、報告をいただいて意見をもらって、いろんな政策をチェックしたあと、次の展開にやっていくというPDCA、次のアクションをどう起こして行くかが大事であり、この協議会で作った空き家法に基づく空き家計画をどのように進捗管理し、具体的にアクションをどう起こして行くかっていうところが重要です。もちろん事務局もしっかりやられているので、ある一定の評価は出来ると思います。ただ、協議会の中で検討しつつというプロセスを今後踏んで行くというのが、計画策定から3年目ぐらいになり、実施に向けて、ある一定必要になって来るのではないというふうな事を考えている次第です。</p> <p>特に今回、新規事業で予算も付けられて8町を対象に、何件出て来るかは未定ですが、こういうふうな新たな取り組みをやって行かれるというのは、アクションの大事な新規事業です。</p> <p>従いまして、これを担保して行くための予算要求ですので、しっかりと取りに行くべきです。</p> <p>もう少し追加させていただくと、その前のページですね、基本方針3、利活用の促進で門真市駅の周辺のまちづくりを活性化して行</p>



くというところを、空き家の利活用という形で門真プラザ再整備にあわせて、エリアリノベーション事業をやっておられるところは非常に門真市にとってもインパクトのある事業で、おそらく市民全員が注目するキーワードになってくる取組みだというふうに思います。

都市計画審議会の方が専門になるとは思いますが、再開発事業のみならず、やはり不燃化の問題、耐震の問題も含めてなのですが、建築基準法や都市計画法に関係する話が多い中で、空き家のリノベーションというのを、やはり民間ベースでお願いするというのが基本あるのですが、それを市としてどういうふうな地域イメージを持って行くか、構築して行くか、そういう事を市が全体を総括していますよという事になれば、今後門真市の非常に売りになると思います。

枚方市駅前が今後どんどん変わって行きます。門真市も遅れず、劣らず、しっかりとこういうふうな再開発事業並びに、門真市の特色である密集市街地を活かしたまちづくりをやって行く、これは完全に差がつく意味と違う意味を持っているわけだと思います。特色を活かす、いわゆる売りになる、他市に注目していただける、そういうふうな取組みかと思しますので、将来に向けて、今後10年20年先に向けて、非常に大事な場所でありまして、市民や対市外に対してもアピールできる場所でありまして、都市計画マスタープランで位置づけられると思います。

空家対策の方でも、計画を国に申請する中で、いろいろと盛り込みながらという事はちょっと難しいかもしれませんが、将来像をしっかりと見据えて、空き家の状況、そのマッチングシステム、それと耐震、除去も含めて、どんなまちを目指しているのかということを考え、飲食や物販や日常買い回り品や、いろんな小売店舗も含めて入って来ていただけるような、そういうふうなイメージをやはりどこかで構築して行く必要があるかというふうに思っております。

この事業は、動き出していますので、空家対策の方ではこう考えているのだというような事を、都市計画と一緒に、やって行くような、何かそういう事も非常に求められると思います。そう取組むことによって門真市の売りになっていくのではないかなと思って拝聴しておりました。少し長くなりましたが、私からの印象なり、感想は以上でございます。

委員	<p>本件につきましてでも結構ですし、違う点でも結構ですので、委員の皆様からご意見頂戴できればというふうに思っております。</p> <p>この門真市駅周辺のリノベーションっていうのをすごく期待しているのですが、もう10年以上前に金沢に行きまして、金沢市なんかかなり町家にイタリアンが入ったり、物販が入ったりして、非常におしゃれなまちに変わって来ています。昭和町なんかもそうですし、今、最近開発しているのでは、「がもよん」っていう、蒲生四丁目あたりでも取組みがなされています。</p> <p>一つは、門真の人にやっていただくのもありがたいし、大いに門真の若い人が門真に定着して、ここで商売してもらってというのは期待なのですが、やはりよその知も入って来ないと世の中発展しないと思います。「がもよん」はどうも古い建物がいっぱい残っていて、金沢市も、昭和町もそうですけれども、その古い建物をリノベーションするといい感じのお店になります。</p> <p>ところが私の認識では、門真市駅周辺はそういう建物ではなく、50年前頃にどうもバタバタと建ったところだと。そうすると、「がもよん」や昭和町や金沢市と対を張った時にどういうことで勝てるのかというあたりを考えること、また今度近くに大きな商業施設ができますので、人が賑わう可能性があるということは大きいですけどもそれをプラスアルファとして、何があるのだろうなというところが大事かと。この取組みを聞きまして、人通りが増えるので、出来たらいいなというレベルですけど、どう取組まれていくのですかというところが1点目と、既存不適格の可能性が高いのをどうしますかというところが2点目、やはりそういう取組みを外へ向けてどういう広報をされるのかっていうのが3点目と、4点目は、「がもよん」と昭和町と金沢市と並んだ時に、門真に来てもらうのは何が必要かということを手先の意見ではありますけど、ご検討いただいたらいいなというふうに思いました。以上です。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>事務局いかがですか。意見として4つ聞いておくという事にされますか。</p> <p>どんなまちづくりを目指すのか、補助金も含めて、そういう事もやって行く可能性があるのか、いわゆる民間ベースでの起業や空き家リノベーションをやっていただけるような方が選んでいただけ</p>

<p>事務局</p>	<p>るような工夫やそれに対して支援なんかの可能性はあるでしょうかという事かと思しますので、そのあたりいかがでしょうか。</p> <p>門真市駅周辺のエリアリノベーション事業につきましては、前年度から取り組んでいるというところで、今、どういうポテンシャルがあるのかというのを地元の方も一緒に入っていて、この門真で出来る事ってなんなのかなっていうところを今、社会実験を通じてやっているところでございます。</p> <p>また、今年度につきましても、先ほど言いました空き家、空き店舗の活用をして、どういう事が出来るのか、また、先ほど言われました「がもよん」とかとはちょっと違う建物ではあると思うのですが、門真らしさっていうところをどういうところにあるのかっていうところも民間の人も入ってですね、いろいろ考えて、進めて行きたいと思っています。</p> <p>また商業施設も出来るというところで、そことの相乗効果も併せていろいろ考えて行けたらいいのかなと思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>やはり、ウォークアブルなまちを目指している門真市でありますし、一方でやはり民間の活力をどう引き出すかっていうようなところで、自然発生的にまちが成熟して行く、中崎町もそうだと思いますし、いろんなところでこういうふうな密集も含めてですね、都市開発をして行く、大阪市で言うと、法善寺横丁ってというのは、特別に条例を作って、狭隘でも建てられるような、改修出来るようなシステムを市がやったわけで、そのように何か変えれば、出来る可能性があります。</p> <p>ただ、安全安心というのは大事ですので、そのあたりはしっかりしながらになると思います。隣地の北と南に再開発予定があるなかで、やはり経済効果とか波及効果ってというのは、こういうような空き家なんかにも出て来る可能性が高いと思いますので、もし可能であれば空き家活用の中で、意見が言える場が出来て何かそういう計画作りや活動場所、いわゆるアクションですよね、その辺りに空き家協議会全体が動くのはちょっとしんどいかもかもしれませんが、例えば部会メンバーで意見交換が出来る場であるとか、何かそういう場面が出て来ると、また違った意味でまちづくりの活性化につながって行く可能性も含むのではないかなと思っています。</p>

<p>会長</p>	<p>他に何かご意見いかがでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>少し全体の印象と質問と今の流れの議論に対する意見と、三点申し上げたいと思いますけど、全体については、なかなか空き家については、密集もそうですけど、成果が見えづらい内容だと思うのですが、件数とか、着実に進めていただいているというような印象を持ちました。</p> <p>会長からもありましたけど、新しい事業や、今の議論にあったようなエリアリノベーションの取組みですとか、今後に向けての期待っていうのは充分感じられるようなご報告だったと思います。</p> <p>質問がひとつあるのですが、最後の評価・検証の443棟ですが、老朽木造建築物等除却補助制度の棟数で、確か、著しく危険な密集市街地が関連して443棟になったという事だったと思うのですが、空家等対策計画の本編の16ページに、著しく危険な密集市街地で空き家の棟数が書かれているのですが、黄色部分を足した数字っていう理解でいいのか、また別の計算方法なのか確認させていただければと思います。173棟が空き家の全数だとすると、それに対して173棟は充分やっけていただいているのかなというふうに思っておりましたので、目標値の443棟を改めて聞かせていただきたいというのが質問です。それから、今、委員と会長で、議論があった件ですけれども、今日早めに駅に着いて、このあたりを少し歩いて来たのですけれども、確かに、金沢市、昭和町、「がもよん」と比べると、結構立派なお屋敷があるとか、長屋としても結構しっかりした長屋があつて。逆に門真らしさっていうところで行くと、北加賀屋ですとか、中津でしたかあのあたりにある長屋型というか、下町型っていうんですかね、北加賀屋も多分状況が違うので、大きな地主さんが居るっていうところの、だいぶ状況は違うと思うのですが、空間のイメージとしてはそれほど、いわゆる今までの評価基準としては高い価値ではなかったようなところが、逆に地価が安かったり家賃が安かったってところを活かして、クリエイターの方に入ってもらったりですとか、下町らしい良さをうまく活かせるようなまちのイメージになればと思っていました。そういう意味で、海洋堂さんが移って来られるという話も聞きましたので、そういうものと関連しながら、クリエイティブなパーツですかね、小さい空間で生き活きとして、そのあたりも抽象的で恐縮なのですが、</p>

そんなまちのイメージが出来たら、まさに門真にしか出来ないような、まちのイメージづくりが出来るとはというふうに思っていました。また、ちょっと気になったのが、袋小路がかなり多かったので、防災上はうまく抜けることができるような仕掛けを考えていただきたいなというのを思い、一方でそういう界限を作るという意味では、あまりポテンシャルとして取り上げるのもちょっと、はばかれるのが気にはなるのですけども、ここの路地を曲がると、バツと違った、リノベーションされたような雰囲気のある路地のような仕掛けが出来たら、これもやっぱり、門真にしかない答えの出し方なのかなというふうに思っております。安全性の確保とセットで考えていただきたいと思うのですが、そういう観点では課題ですけどポテンシャルとも言えるかなと思いますし、あとちょっと駅沿いの中層ビルがだいたいぶくたびれているビルが並んでいるなという感じですけど、逆にああいうビルが今、魅力を感じる方も少しずつ出て来ていると思いますので、ちょっと丸い窓のビルだったりとか、ちょっとくねくねとしているような表面のビルがあったりですとか、そのあたりなんかはほんとに、下町らしさとすごくマッチすると思いますので、そういう中層と長屋がうまく混じり合ったようなエリアになって、新しく出来るショッピングセンターにも抜けることができるみたいな、そんな感じになるといいなあって思いました。

会長

やはり委員も今ご自身で実際に回って来られた事も含めて、まちの将来像ですか、この密集地域あたりの、いわゆる再開発予定地とそれをつなぐ界限、このイメージをどう構築して行くかっていう、そういうのをしっかりと現場のポテンシャルを活かして、地域のポテンシャルの中で空き家の在り方、空き家のリノベの仕方、そういうところを作って行く必要があるのではないかなというご意見にも聞き取れるわけですね。それは委員がかなり主張しているところでもございまして、先ほど申し上げているように、民間の力を借りて、コマーシャルというか、案内だけ、マッチングだけ市がやって、あとは民間さん来てくださってというところも結構ですが、もう少し、市が、こういうまちにしたいとか、こういう空き家があって、こういうふうなマッチングをしているというふうな、連動させた大きなまちの将来図を、これは隣地の開発のゾーンイメージなんかとリンクさせながらしっかりとまちのイメージを作って行くのもひとつではないのかなというご意見かと思えます。

委員	<p>先ほどより申し上げていますように、1 ページ目の裏になります が、基本方針で4つ挙げられているわけですね。この真ん中に書いてある基本方針の1つ目が、空き家等の発生抑制、それから4つ目が除却の促進、この1、2、4につきましては、少し言葉は悪いですが、お許しいただけたらと思うのですが、これは肅々と、どの市にかかわらずやって行くべき内容で必須条件ですね。それを、いかに門真市は手厚くやって行くか、そういう実績をちゃんと報告いただいて、さっき会長代理がおっしゃったように、やはりなかなか見えにくい場面ではあります地道にしっかりと取組んでいただいていますねというようなご意見もいただいております。</p> <p>門真市の特色を活かすとなれば、私も先ほどから申し上げているように、利活用をどうして行くかというところが、まちの将来像を踏まえて、空き家一戸一戸のリノベーションだけじゃなくて、まちをどう考えて行くというような、そういうところまで伸ばして行く可能性をご検討いただければと、この3を売りにしませんかっていう事ですね。</p> <p>もちろん除却で補助金出さって事も大切でございます。促進出来るし、安全安心に向けては非常に大事な案件で、これはもう絶対やっていただくのは本当にいい事だというふうに理解してございます。ですけど、門真市の特色であるような密集の多い地域であるところもありますので、それを活かしたようなまちづくりを、もっと積極的にという事で、いろんな商業や人の誘致や総合戦略にかかわって来るような、そういうところで、空き家のリノベーションも含めて、まちとして取組んで行くような事に、空き家の方から、この空家計画の方からも提言出来ないか、参画出来ないかなと言うのが、意見でございます。</p> <p>この協議会で積極的にやる事によってですね、新たな事業展開に向けていわゆるアクションをどうするかというところを、もうちょっと見据えながら協議会をうまく利用していただいて、部会を活かしていただいて、しっかりとこっちの方でも、大きなマスタープランの中に提言出来るような、そういう事まで期待しているわけですね。ざっと言えばそういう、参画を今日、話を聞かせていただいて、持ちました。</p> <p>さっきした質問の回答をお願いしたいのですが。</p>
----	--

会長	先ほど件数の話の質問がありましたことについて事務局お答えください。
事務局	16 ページに書かれている件数は、28 年度に実態調査した結果ですので、この 443 棟とは別の数値で、この 443 棟の数値は平成 30 年度に地震時に著しく危険な密集市街地に対して補助制度を始めた時にこの地域で 443 棟を除却すれば、この地域の不燃領域率や地区内閉塞度が改善されるという数値になっています。
委員	そうすると、不燃領域率の計算から逆に割り戻して 443 棟というのが出て来ているってことですか。
事務局	ちょっと詳しい計算方法を今把握していないのですが、基本的な考え方は、不燃領域率が解消される件数という事です。
委員	わかりました。
会長	何か、他にありますか。
市長	委員の方からご指摘ありました 443 棟のところですけども目標値のところ、横を見たら令和 2 年度末になっているし、縦軸見たら令和 7 年度となっているので、設定としては令和 2 年度末に設定した当時の数値設定っていうのを、何かちょっと、補足でも入れておいてもらった方がいいのかなと思います。要は現時点で新しい目標数値は設けないものの、過去の目標数値が 443 棟だったっていう事を残しといてもらいたいっていう事もありまして、それを少し、書き方を工夫してもらいたいなと思います。 それと、先ほどより話題になっていますエリアリノベーションの所ですが、いわゆるスモールエリアを形成されている地域っていうのは、先ほど委員がご指摘された通りで、やっぱり家賃が安いっていう、そこが一番のポイントで、駅から近い状況で、かつ松生町の商業施設が、新しく出来るっていうのに合わせて、利便性やポテンシャルがさらに増す割には、家賃が安いとか、そのような面で言えば、小さなリスクで小さなチャレンジからスタート出来ると言うようなところを一定認知されて、この事業を進めさせていただいているところですよ。

先ほどからちょっとお話がいくつか出ていますように、事務局の方でも、先生の方からご指摘あるように、やっぱり利活用をいかに促進していけるか、他の地域の空家対策と違って、門真の場合は、やっぱり利活用しやすい空き家が顕在していると思いますし、使い道に困るというよりは、比較的家賃の設定や、チャンスを作って行きやすいとかいうようなところで言えば、他のところの空き家とは若干事情が違うのかなというふうに考えています。それに合わせて松生町の開発の商業施設の具体名がようやく出始めるのがこの秋から冬にかけてとっておりますし、また同様に空き家の課題のある古川橋の駅北側、石原町や大倉町、幸福町っていうようなところも、古川橋駅前のまちづくりでようやくこの秋のうちには明確に外に出して行けるというところであります。私自身が聞かせていただいているのは、比較的、先ほどの本町やその周辺なんかも、松生町が開発されるという事で、いろんな動きがあると聞いております。松生町や古川橋駅北側とかの開発がこれから1年2年のうちに進んでいくなかで、どんな形で空き家の利活用が進んでいるかというのがきちっと押さえられるようにしていただければなと思っております。

それと、先ほどのお話があるように、除却等のところに関しては、かなり目に見える形で、補助制度を活用されてずいぶん空き地は増えているのかなと感じています。そこも先ほどから言われるように、いろんなまちづくりのニーズが出ていけているのに合わせて、活用の利便性が増えてくるのかなというふうに思っていますので、ぜひそのあたりの動きと他の動きの相乗効果で駅前のまちの顔が変わっていくところなどを全体にどういうふうに広がっていくかをきちんとここで示せるようにしていただきたいなと思っております。ここにあるように、センターコアと位置付けられているエリアリノベーションも、門真市駅前の門真プラザ再整備が、これから具体化して行かなければならないわけで、そこは全部連動してくる話なのかなというふうに思っていますので、そういった部分の相乗効果を見える形で示してもらえたらいいかなというふうに思います。以上私からの意見とさせていただきます。

会長

はい、ありがとうございます。

宮本市長からもお話しいただいたように、やはり隣接地域といかに関連付けるかというところのご指摘を頂戴いたしました。



委員	<p>やはりね、出来上がってから後追的にやるよりは、市としては本当にここをこんなまちにしたいっていうのを、先んじて親近イメージをしっかりと構築しながら将来図を作っておいて、隣接するところも含めて絵を描いてというか、まちづくりの将来図を描いて行くっていう方が本当はよろしいかというふうに理解しています。</p> <p>都市計画マスタープランではそこまでの地域は中心市街地の活性化とかいわゆるこういうふうな中心市街地のイメージは出すのですが、具体的な中身までは検討出来ません。具体的なアクションというのはその下の基本計画を作ってから、いかにアクションプランを起こして行くか、これがキーになって来ますので、そのあたりを空き家の方からちょっとボトムアップ的になるかもしれませんが、大きな計画づくりに提言して行くっていうのも可能だというふうな理解をしていますので、事務局に無理は言いませんので、可能であればそういうところも検討していただければというふうに思っていますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。</p> <p>何か他、いかがでしょう。予定している時間がそろそろ参っておりますが、協議会ですので、前年度までの実績評価としては、1、2、4の基本方針については概ね尽力、頑張っておられるというようなご意見が多かったかと思ひます。3につきましては新たな事業展開がありますので、これも積極的にやっていただくとともにやり方については今後のアクションプランも含めて検討していただく可能性があればお諮りいただけたらというふうな意見が出ていたかと思ひます。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>一点だけお伺ひしたいのですが、今、空き家でD判定の件数はいろいろと出ていると思うのですが、D判定になったところを調べて行けばまた、数値は少なくはなつて来るかなという認識はしているのですが、門真と言へば昭和40年代、50年代に建てられた長屋や木造の住宅がたくさんあり、いまだにたくさんの方が住んでおられ、住んでいる上でD判定にはなつていないけれども今後、空き家になってそれがD判定に変わつて行くのが後から出て来る状況にはなつていると思ひます。それをいち早く解消して行く、空き家になってから問題提起して行くのではなくてそれ以前に問題として動いて行く。事業として、また取組みとして動いていくような形を取つて行つていただければ、空き家を未然に防げるような状況に</p>
----	---

	<p>もなっていくと思います。</p> <p>門真は小さな面積の中にもこれから、駅も増えて、利便性も非常によく山もなければ、川はありますけど、平地の状態歩いて駅前まで全部行けるようなそんな狭い地域の中で、それを出来れば特色としてしっかりと表に出して、他の地域にはない部分をしっかりと全面に出せるように、非常に住み心地のいいまちであると印象付ける、そんなところも必要かなと思います。先に言っていた通りで、今、現状に住んでいるところの対策というのはどういうふうを考えて行くのか、お聞かせください。</p>
会長	<p>はい、事務局いかがでしょう。</p> <p>現状お住みの方に対する対応なんかをこれからどうされるのか、今どうされているのかってことだと思います。</p>
事務局	<p>実際補助制度の中で空き家以外でも耐震性の不足した住宅を対象としたものなどがありますので、それを周知しながら活用していただけたらと思っています。</p>
会長	<p>ありがとうございます。他に何かありますか。</p>
委員	<p>8 ページ目の新しく跡地利用の推進のための補助金の制度を創設していただいたのですが、これにつきまして、何とか進めていただきたいので、ちょっと意見という事で言わせていただきます。</p> <p>これにつきましては制度としましては、現住宅地で、今お住まいの方がお隣のお家を購入というところだと思います。なかなかそういう計画される方につきましてはいいと思うのですが、一般の方がそういう計画されるというのはなかなか難しいところがございますので、そのあたりのところをもっと促進するためには、外部からですね、若い力を入れるような事も必要かと思います。何とか進めていただきたいと思います。内容的には、2棟の建物を解体するという形になってくるとと思いますので、これにつきまして補助金が50万円という事になりますと1棟計算しますと25万円ずつの補助かなという気もしまして、ちょっと少ないかなというふうな思いもございます。</p> <p>予算的にも8件400万円の予算を組まれていますので、せっかくこういう形で作っていただきましたので、1件の補助の金額を上げ</p>

<p>会長</p>	<p>ていただきたいなというところと、合計 400 万というところではなくて、もう少し予算を組んでいただいて、積極的にやっていただきたいなというふうに思います。以上です。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>今後国の予算を取って行くときに上限をどうするかというところも事務局では考えていただくという事でよろしいでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>今年度から実施しているというところで、モデル的にこの 8 町というところが試させていただいておりますので、その効果等を検証しまして、今後改善するところがあれば改善して行きたいと考えていますのでよろしくお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。特にご意見がないようでございますので、本日の協議会につきましてはこれで終了させていただきたいと思います。</p> <p>議事の進行につきましては、皆様ご協力いただきまして誠にありがとうございました。</p> <p>それでは、意見がないようですので、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>事務局</p>	<p>下村会長をはじめ委員の皆様ありがとうございました。今後も引き続き対策に取り組むとともに年に 1 回進捗状況を報告させていただきますのでよろしくお願い申し上げます。</p> <p>これで令和 3 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>