

令和4年度 第1回門真市空家等対策協議会議事録

日時：令和4年9月28日（水）13時30分から14時40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、下村会長、佐久間会長代理、巽委員、中井委員、新田委員、大倉委員、池田委員、長谷川委員

（事務局）10名

古澤副市長

まちづくり部 真砂次長

都市政策課 平山課長、田中参事、石水課長補佐、清水課長補佐、
田中係員、丹羽係員

建築指導課 高岡課長、伊丹課長補佐

傍聴者 2名

議題案件：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。それでは着座にて説明させていただきます。資料4をご覧ください。</p> <p>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、平成28年度に本市の空き家の状況を調査しており、門真市域全体の空家等の数は1,423件であり、981件が国道163号以北の北部地区に存在し、昭和56年の旧耐震基準前に建築されたものが948件となっており、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ます。</p> <p>次に空家等の発生要因については、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あげられます。</p> <p>これらの課題を踏まえ空家対策の基本方針を4つ掲げており、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し、空家の発生を抑制する、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</p>

を促進する、老朽化した空家等は、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、進捗をわかりやすくするため目標値を設定しています。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3年度の取組みと令和4年度の新たな取組みについて説明いたします。

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1つ目ですが、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について記載したパンフレットを作成し、各施設等へ配布しております。

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を開催し、講師を招き、空き家で悩まないための対応策についてご講演いただき、新橋町内にある空き家活用事例を視察する現地視察会も開催いたしました。詳細については後ほど説明します。

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、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ます。令和3年度の交付実績は耐震診断補助が20件、耐震化促進補助は3件でございます。なお、令和2年度の交付実績は耐震診断補助が21件、耐震化促進補助は2件でございます。

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の確認などの空き家管理業務を市ホームページに掲載するとともに、空家所有者等から相談があった場合、シルバー人材センターを紹介しており、令和3年度は35件の依頼があり、参考ですが、令和2年度は28件の依頼がありました。

2つ目の取組みですが、通報等により把握した管理不全も含めた

空家等の所有者に、適正管理を促す文書の送付等を令和3年度は約70件程度実施しております。なお、平成28年度に実施した空き家等実態調査で管理不全とされた122件については、現在、68件が改善されていることが確認されています。

今後も引き続き、管理不全となっている空家等所有者への適正管理を促します。

次にデータベースの効果的な運用についてですが、関係課と連携し、空き家の相談内容、対応状況などの情報共有をしており、参考ですが空家に関する令和3年度の相談件数は約60件程度ありました。

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。

地域課題に応じた利活用の取組みですが、まず1つ目は、令和2年度から門真市駅周辺において公共空間や空き家・空き店舗等を有効活用してエリアの価値を高める事業を開始しており、その事業と連携した取組みを実施しております。昨年度については、門真市駅周辺で実施した社会実験の中で新橋町内の空き店舗を活用し、調理師学校の専門学生による料理の提供を行うチャレンジショップを2日間行いました。また、先ほど説明しました空き家セミナーでこの空家活用について現地視察会を実施しております。令和4年度においては、エリア価値を高めるため門真市駅から西三荘駅にエリアを拡大し、京阪高架下の利活用の検討やシェアサイクル導入に向けた実証実験などを検討中であり、京阪沿線沿道の東西ネットワークを軸とした東西ウォークアブル空間の形成に向けた取組みを進めて行く予定であります。その中で、空き家活用の取組として、空き家・空き店舗等を既存資産として有効活用していくため、本町・栄町・新橋町の空き家実態調査を実施中であり、今後、活用方策等について検討していく予定でございます。

2つ目につきましては、令和4年度からの新たな取組みでございまして、子育て世帯や若者世帯を対象に、市内の戸建ての空き家等を取得し、そのリフォーム工事を行う一連の行為におけるリフォーム工事に要する経費について費用の2分の1、上限50万円までを補助し、定住や利活用を促す制度を8月に創設しました。また、当該補助制度を活用した場合に、空き家の取得をする際、住宅金融支

援機構が実施している一定期間借入金利を引き下げる制度であるフラット35地域連携型が10月1日より活用できる予定でございます。

次に空家等マッチング制度の構築につきましては、締結先との協定に基づき、空き家所有者から売買等についての相談を各締結先にお繋ぎする体制を構築しており、令和3年度は相談対応が3件ありうち売買成立が1件、相談中が2件でございます。参考に令和2年度は売買成立が1件ございました。なお、参考ですがこれまで本制度を活用した空き家の所在地は、国道163号以北に多い傾向にあります。

次に、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3年度の実績は1件でございます。なお、令和2年度の実績も1件ございました。

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3年度の実績は33件でございます。なお、令和2年度の実績は72件ございました。この制度は令和2年度までとしておりましたが、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、令和3年度の実績は19件でございます。なお、令和2年度の実績は21件ございました。

次に、除却した跡地利用の促進についてであります。空き家等除却補助制度につきましては、空き家件数が多い8町を対象に、狭小な隣接地を取得し、その敷地上にある空き家を除却する一連の行為

に対して補助する制度ではありますが、昨年度の実績は0件でありました。そこで、今年度8月より、一連の行為としておりました除却と隣接地の取得、それぞれに補助制度を設け、除却工事に要する補助については、空き家対策総合支援事業による国費を活用することにより、50万円上乗せし上限100万円へと拡充を行い、隣接地の取得の補助については、隣接地等の取得に要する経費の2分の1、上限50万円までを補助する制度として、隣接地等取得補助制度を創設しています。なお、この2つの補助制度を併用することにより、狭小な隣接地を取得し、その敷地上にある空き家を除却する一連の行為に対して上限150万円の補助を受けることができるようになります。

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3年度の実績は1件で、令和2年度の実績は3件でございました。

次に、目標値の進捗状況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・土地統計調査により、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、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、令和5年度末の数値で検証してまいります。

適正管理の促進については、空き家セミナーを年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。

利活用の促進については、各締結先にご協力をいただき、令和元年度から3年度にかけて7件相談があり、売買成立済みが4件、相談中が3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。

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件の実績が目標値の443件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おり、今後も除却・建替えが進むよう制度周知等に努めてまいります。また、現在の大阪府の方針では、著しく危険な密集市街地について令和7年度末までに概ね解消を

	<p>目指すと目標設定されており、現在、本計画においては、除却件数の新たな目標値は設定しておりませんが、除却補助を含めた密集事業で令和7年度末までの解消を目指しております。</p> <p>最後に、4つの基本方針の今後の取組みについて説明いたします。</p> <p>発生抑制については、引き続き、パンフレットによる周知や耐震化等の取組みを実施するとともに、セミナー等を開催し空き家等所有者の意識の醸成を図ってまいります。</p> <p>適正管理の促進については、引き続き、管理不全の空き家等所有者に適正管理、自主改善を促進するとともに、シルバー人材センターと連携した取組みを実施してまいります。</p> <p>利活用の促進については、引き続き、エリアリノベーション事業と連携した取組みを進めるとともに空き家等マッチング制度や子育て世帯等空き家利活用補助制度による利活用の促進を図ってまいります。</p> <p>除却の促進については、引き続き、危険家屋・旧耐震・密集市街地内の空き家等についての除却を促進し、狭小敷地の改善及び空き家の解消を目指すため補助制度を実施してまいります。</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ありませんか。</p>
委員	<p>ただいまご説明いただいた点について、3点ほど質問があります。資料の2ページにある管理不全の空き家が122件のうち北部地域の件数、旧耐震基準の件数、長屋の件数を教えていただきたいのが1点目で、2点目は、管理不全122件のうち、68件が改善されたとのことですが、補助金を使われたのはどれくらいありますか。もし、補助金を使われていないのなら、どのようなことで補助金の使い勝手が悪いと思われているのか、例えば、除却が多いので、適正管理についての補助金があればと思っておられる方が多いのではないかなどの理由で68件全てに補助金が使われていないことになっていませんか。</p> <p>3点目ですが、6ページのマッチングで、成功事例が1件という</p>

	<p>ことですが、多くの空き家がある中で、売るつもりがないから売らないのか、売りにくいから売れないのかそのあたりがよくわかりません。また、マッチングが1件だということは、物件が市場に流れているのではないかと。売却できないような事情が、例えば北部地域であるとか、道路の接道の問題があるとか、南部地域だと駅から遠いから売れないのか。最近、空き家をリノベーションし、見違えるようにして、売却するというようなことをテレビの特集でやっていたのですが、このマッチング制度というのは、AさんとBさんとをマッチングしているだけなのか、リノベーションのご提案もされているのかを教えてくださいというところです。以上、よろしく願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、それでは事務局お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>まずは、管理不全122件の内訳ですが、北部地域の件数については86件で、長屋の件数については60件となっております。なお、旧耐震基準の件数については現在把握しておりません。また、122件中68件が改善されましたが、そのうちの34件が環境美化に関するもので、補助金等を使わずに改善されており、残りの34件について補助金が使われているかは、具体的な件数を把握しておりません。</p> <p>マッチング制度ですが、3年間で7件の相談がありましたが、マッチングできていない数件については協定先が対応中で、基本的には流通する物件と考えていますので、ニーズ等があれば、買われる方がいるかと思えます。</p> <p>制度の内容としては、空き家を売りたいなどの相談があった際、所有者情報等を所有者から教えていいという許可をいただいた上で、協定先に繋ぐというような制度としておりますので、リノベーションの提案などは、その協定先の団体にお任せしているような状態であります。また、地域の事情により、売却できないという具体的な相談はこの3年間は聞いてはおりません。</p>
<p>委員</p>	<p>利活用とか売却などを阻害している要因は、何だと捉えられていますか。お金の面なのか流通の面なのか、きっかけがないだけなの</p>

事務局	<p>かを伺いたいです。</p> <p>実績としては、7件の内4件が活用されており、残りの3件については相談中なので、流通はしていると考えています。</p>
委員	<p>9ページにある目標値の進捗状況の発生抑制というところで、住宅・土地統計調査の空き家数で、平成25年度末で2,670件と載っており、平成30年度末では3,940件とかなり増えているのかと思います。今後もまだまだ旧耐震基準の物件が増加する傾向にあるのかと思います。もう少し具体的に、特に門真市の北部地域において、接道要件を満たさず、相談があったとしても結果として銀行の融資を受けることが出来ず、断念するケースもあり、その情報等は市には届いてないかと思うので、活用していくためにも、接道要件がとても大事だと思うので、今後のことについてどのように考えているのかを教えてくださいたいです。</p>
事務局	<p>空家等対策の基本方針に除却して建替えしていくという方針があり、本市の密集市街地補助制度は他市に比べても充実しております。また、狭あい道路拡幅補助制度もあるため、それらを周知しながら空き家を活用できるようにと考えております。</p>
委員	<p>5ページのエリアリノベーションの話をお聞かせいただければと思います。ウォークブル空間の形成も大事かと思うので、それについて、お聞かせいただければと思います。</p> <p>なぜなら、少し先の未来を考えると、古川橋周辺の再開発、門真プラザの建替え、大規模商業施設の建設であったりと大きな動きがここ数年であり、門真市の在り方やイメージが大きく変わっていくチャンスだと感じております。それと同時に、次に何を考えなくてはいけないかを考えてみると、大きな事業が周辺にどう波及していくのか、市民の方が、門真市がよくなったと感じられるような広がりや、空き家の事業やエリアリノベーション事業などで裾野を広げていくような取組みが次の課題かなと思っています。そういう意味で、令和4年度の取り組みをもう少し聞かせていただきたいです。</p>

事務局	<p>今年度については、門真市駅から西三荘駅までエリアを広げまして、ウォークアブル空間の形成に向けた取り組みを進めています。具体的に、西三荘駅から門真市駅の沿線沿いには、商業の集積がみられ、京阪高架下などの活用の検討もしております。</p> <p>また、門真市駅前の市営住宅の駐車場を活用し、今年度トライアルパークという位置付けで様々な方が挑戦できる場としての取り組みを現在進めております。</p> <p>また、空き店舗の活用で、今年度はチャレンジする人材を門真市駅周辺に引き込みたいと考えております。</p> <p>裾野を広げるという意味では、地元の不動産業者さんにリノベーション事業の細かい周知をさせていただいております。また、事業に同意していただける所有者等を探しているところですが、リノベーションに投資してもよいという方が見つからないのが現状です。また、今年度、門真市駅周辺まちづくりを考える勉強会を3回程度実施しており、市民の方にも現在周知を行っている状況です。</p>
会長	<p>ありがとうございます。担当課だけでなく市を挙げてエリアリノベーション事業に取り組んでいく必要があると思います。そのエリアのなかで空き家活用が寄与できるかとかなど、そういったことを協議会で意見をいただけたらと思います。</p>
市長	<p>管理不全の空家 122 件のうち、68 件は改善されているが、残りの 54 件はどのように対応をしていくのかが特に気になっております。先程、佐久間委員よりお話しがありましたが、一定まちづくりが進んでいく過程の中で、門真市の中での住宅需要や空き家への活用というのが追い風になっていくであろうと思います。ここ最近住宅市場も価格が下げ止まり、上昇傾向になりつつあり、これからの1年2年が非常に重要な時期になるかと思っております。</p> <p>誰も住んでおらず管理不全というのが目に見えているものについては、除却を促していく取り組みが必要ではないかと思っております。</p> <p>また、管理不全について通知文を送付しても連絡等がつかないとか課題があるものは、どのように対応していくかが重要だと考えています。</p>

事務局	<p>また、空き家を利活用する上で、空き家の場所が分からなければ、利活用出来ないと思います。ここは空き家であるとか借主を探しているとか売り物件の看板とかがあればいいのですが、これまでも普通に住んでいると思ったら、実は空き家であったなどということがありましたので、市の方でも、これが空き家ということが確認できるような仕組み作りがあった方がいいのではないかと思いますので対応策などを検討してみてください。</p> <p>管理不全の改善がされていないのは 54 件になりますが、毎年現地調査を行っており、状況が変わっていなければ再度通知をしており、その中で補助制度の案内や相談窓口の案内を入れ、改善ができるよう通知書を送付しております。また、送付しても連絡がつかず反応がないというところは数件あり、数件あるのが現状です。</p>
会長	<p>宮本市長のお話にもありましたが、具体的な対応について、空家等対策協議会で分かるようなデータを上げていただくことが必要かと思えます。協議会資料の 4 つの基本方針やエリアリノベーションの説明がありましたが、今年度の取組みが何かということやパンフレットを何部配布した等簡潔な説明があるのはいいと思います。空家等対策協議会も計画進捗管理等で 3 回開催している中で、毎年空家等実態調査をすることは、予算的にも厳しいと十分理解しているつもりではありますが、それぞれイベント数、取組み数、送付配布した数について、マッチング制度の様に数値化できるように記載し、年度毎に比較してもいいかと思えます。そうすることで、もっとここにお金をかけなければならないとか、ここは達成してきたので減額等をしてほかに使ったりなど、少し見える化させたデータを出すことで、どこにお金をかけたらよいか分かる資料作りも必要なのではと思えます。</p> <p>今年のトレンドや大きな取組み、これを特化してやりますなどの説明があれば、わかりやすいと思えますので、その中で、具体的な件数や状況の説明などを議論して、意見交換ができればいいと思えます。</p> <p>個人情報保護の観点から難しいかもしれませんが、地域区分によっては、空き家の発生状況やこれからの使い方が変わってくるの</p>

	<p>で、駅前近くの商業エリアでの空き家や密集しているところの空き家などの使い方をわけ、それに準じた形で取り組む内容だとか、集中してやらなくてはならない地域はここだとかいうのを、図面の中に図示し協議したいのですが、なかなか難しいと思います。地域特性を勘案し、マッチングの方法も違いますし、応募される方が事業者か個人なのかその辺りも変わってくる可能性もありますので、いろいろ想定した上で、意見交換ができる場であるといいと思います。</p> <p>そういう資料作りを次年度以降に期待したいと思います。また予算の兼ね合いもあるかと思いますが、PDCA をまわしていくためには2回ぐらい本協議会の開催の必要性があり、チェックする大事な機会であると思いますので、次の計画に結び付けるような計画的・段取り的にやっていただければさらに活性化される協議会になるかと思っています。</p>
委員	<p>実務的な質問をさせていただきます。8ページの門真市空き家等除却補助制度と門真市隣接地等取得補助制度は、除却することが条件となるのでしょうか。</p>
事務局	<p>除却することが条件で、隣接地を取得していただいて、除却・再建築し、併せて一団地として土地利用することが前提条件となっております。</p>
委員	<p>実務的に考えると、建替え費用がかかっていくなかで、この補助金額では少し弱い気がするのですが、除却せずにそのままリノベーションして住む方がいいのではないかと思います。</p> <p>それともう一点、9ページにあります発生抑制の中で、空き家の一番の発生要因は相続です。相続対策というのが、一番重きを置くべきで、今後、相続登記が義務化され、相続登記が進んでいくと思います。実際、空家対策で一番困難なことは所有者となかなか接点が取れないことで、例えば他市では、行政が間に入り進めています。</p> <p>やはり相続登記を進めていくことが発生抑制につながるのではないかと思います。</p>

事務局	<p>相続については、計画策定当初から、法務局にパンフレットを配架させていただいて周知しております。また、庁内においても死亡手続きの中にパンフレットを同封するなど周知啓発しておりますが他市の取組み等も参考にし、検討したいと思います。</p>
会長	<p>地域性を勘案した、エリアリノベーションもそうですが、特化してモデル地区的にできることからやっていく、それをできるだけ広げていくといいと思います。実績値を見ながら中長期的に今は芽が出たくらいだが、そこに税金を投入して積極的に取組みをやっていくというような、バランスを見ながら空き家対策並びに、地域活性化に結び付けていけたらなと思います。</p> <p>空き家というのは商売人や事業者が入っていただくのみならず、空き家を利活用して人を呼びたいということもあります。若者世帯に気に入ってもらえるような、空き家のリノベーションの在り方、居住の魅力の在り方等を考えていく必要があると思います。</p>
委員	<p>目標値の進捗状況ですが、平成 25 年度末で 2,670 件、平成 30 年度末で 3,940 件となっており、令和 5 年度末で空き家件数が減るとは、到底思えません。今、調査をすると、さらに大きな数字になっていると思います。古川橋駅周辺はタワーマンションが建設され、門真市周辺にも大規模商業施設ができることで賑わいが生まれるが、どういうことがあれば、活性化していくのかのようなところを含めた大きい絵を描いていただきたいなと思うのが 1 点です。</p> <p>そうすると、南部地域の方はどうなるのかという話になりますが、人口が減り、日本全体ではスモールシティへと変遷してきており、場合によっては原野に戻るの仕方ないと言われていています。門真市くらいの規模で原野に戻るという考えは寂しく思います。その辺りも含め大きな目標をもって説明していただいたほうが市民の方のモチベーションも上がるのではないのでしょうか。</p>
会長	<p>ご意見ありがとうございます。都市計画マスタープランを見ながら、まちの在り方や地域の活性化を含めた空き家対策を講じて意見交換をしていく必要があるのではと思います。また、空き家活用や</p>

事務局	<p>道路と広場の在り方などを議論していくことも重要ではないかと思ひますし、そうすることで、この協議会が、よりよい意見交換の場になるかと思ひます。あまり担当課ばかりにいうのもご負担をかけますが、関連部局が多い事業ですので担当課におかれましては関連部局を巻き込んでいただければと非常に期待しております。</p> <p>この協議会は、外部評価委員会ではございませんので、この事業が良い悪いという話ではなく、進捗状況をしっかりと管理して意見を言うものであり、いわゆる PDCA サイクルの C のチェックの部分を評価し、次のプランに結びつけていくようなことで、おおよそ皆さんにご納得いただけたと思ひます。</p> <p>今後の取組みについてですが、基本方針である発生抑制と適正管理の促進はこれまで通り粛々と進めていくと、利活用の促進は新規事業であり少なくとも3年間は重点的に取り組むということなので、毎年同じことを取り組んでいないということをお太字で入れるとか、赤字で入れるとか、我々にアピールしてもいいのではないかと思ひます。</p> <p>この協議会としましては、意見を交換し、事務局に意見を参考にさせていただいて次年度以降の改善もしくは検討をしていただき、空き家対策に結びつけていければ幸いです。</p> <p>ほかに何かございませんか。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>下村会長をはじめ委員の皆様ありがとうございました。本日のご意見を踏まえて今後も引き続き空家等対策に取り組むとともに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>それでは、これで令和4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>
-----	---