

令和6年度 門真市空家等対策協議会 議事録

日時：令和6年9月20日（金）13時30分から14時50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10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、中井委員、新田委員、池田委員、後藤委員、長谷川委員

（事務局）11名

菊川副市長

まちづくり部 良部長、真砂次長、

都市政策課 白川課長、田村参事、石水課長補佐、星主任、吉田主査、番匠係員
建築指導課 高岡課長、伊丹課長補佐

傍聴者 3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

<p>事務局</p>	<p>お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまより令和6年度第1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。</p> <p>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頂き、今回新たに委員へ就任された方のご紹介だけさせていただきます。</p> <p>門真市議会議長の池田委員でございます。続きまして、門真市議会副議長の後藤委員でございます。よろしく申し上げます。続きまして、事務局の紹介につきましては、座席表のとおりとし省略させていただきます。</p> <p>なお、本日の出席者は、10名中10名になっており、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2項の規定により会議は成立しておりますことをご報告申し上げます。</p> <p>また、後日、議事録を作成させていただくために、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せよう、よろしく願いいたします。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。</p>
-------------------	--

<p>会長</p>	<p>資料は本日の議事次第、座席表、資料 1 の門真市空家等対策協議会委員名簿 資料 2 の門真市空家等対策協議会条例、資料 3 の門真市空家等対策協議会運営要綱、資料 4 の門真市空家等対策計画の進捗状況等について、以上でございます。揃っておりますでしょうか。</p> <p>それでは議事に移らせていただきますので、下村会長に進行をお願いいたします。会長、よろしくお願いいたします。</p> <p>本日も貴重なご意見にいただきまして、空き家対策について、しっかりと議論してまいりたいと思いますので、皆様どうぞご協力よろしくお願いいたします。本日いただいている案件でございますが、議事次第あるように 1 件でございます。</p> <p>議事次第 1 門真市空家等対策計画の進捗状況等について事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局</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。</p> <p>はじめに、本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等の状況を調査しており、市域全体の空き家等の数は 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 年の耐震基準改正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 件と多く存在しております。</p> <p>また、空き家等を A から D に総合判定した結果、管理不全の D 判定は 122 件となっております。</p> <p>次に空き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き家等対策の基本方針を 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、空き家等の発生を抑制する。管理不全な空き家等への情報提供・助言等により適正管理を促進する。利用可能な空き家等も存在することから空き家等の利活用を促進する。老朽化した空き家等は、防災・防犯の観点からも除却を促進する。としております。</p> <p>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</p>

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資料4の9ページ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5年度の取組みについて説明いたします。

基本方針の1つ目、空き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、空き家等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、各種施設等へ配架しております。

次に住宅ストックの良質化を促進していくための取組みですが、インспек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5年度の実績は耐震診断補助が19件、耐震化促進補助は2件でございます。なお、耐震診断を受けた方に対して、ダイレクトメールにより補助制度の案内を行っております。

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、1つ目は、大阪の住まい活性化フォーラムと連携した空き家等にするセミナーを開催しました。セミナー講師を招き、いまから考える空き家等対応についてご講演いただき、個別相談会を実施しました。なお、各年度における参加人数は右の表のとおりとなっております。2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の案内を市ホームページに掲載するとともに、空き家等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5年度は40件の依頼があり、過去の依頼件数は右上の表のとおりとなっております。3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き家等の所有者に、適正管理を促す文書の送付等を実施しております。各年度における管理不全件数、指導継続件数、是正件数は中段の表のとおりとなっております。

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、88件が改善されていることを確認しております。

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、空き家等の相談内容、対応状況などの情報共有をしており、参考ですが空き家等に関する令和5年度の相談件数は73件程度ありました。各年度における相談受付件数は右下の表のとおりとなっております。

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。

地域課題に応じた利活用の取組みですが、令和4年度から実施している子育て世帯や若者世帯を対象にした、市内の戸建ての空き家等を取得し、その際に行うリフォーム工事に対する補助制度ですが、令和5年度からは国費を充当することで補助上限額を拡充していましたが、5年度についても実績は0件でした。なお、令和6年度よりは市外だけではなく、市内居住の方も対象者として拡充しています。

また、当該補助制度を活用し、空き家等を取得した際には、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地域連携型が活用可能となっております。

次に空き家等マッチング制度の構築につきましては、空き家等対策に関する協定に基づき、空き家等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、令和元年度の協定締結以降の売買成立件数は6件となっております、先日も相談があり、事業者とのマッチングを行いました。

また、参考になりますが、レイنزを利用した令和元年度から令和5年度の市内の中古住宅の売買、賃貸の件数は右下の表のとおりとなっております、売買が年平均150件程度、賃貸にしましては年平均80件程度の流通が確認できます。

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5年度の実績は1件でございます。

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5年度の実績は20個でございます。

次に耐震性の不足した空き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、5年度の実績は24件でございます。

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5年度の実績は1件でございます。

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、空き家等件数が多い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等を除却する一連の行為に対して補助する制度であります。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したが、令和5年度の実績は0件でした。なお、前年度の協議会等での意見も踏まえ、令和6年度からは除却補助、隣接補助ともに補助上限額は違いますが、対象地域を市内全域へ拡充しております。

次に、目標値の進捗状況と今後の取組みについてであります。発生抑制についてですが、平成30年度住宅・土地統計調査では、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件となっておりますが、最新の令和5年度の数値については、9月末に公表予定となっておりますので、公表後に目標値の進捗状況を確認します。また、参考ですが大阪府内全体の空き家率は、平成30年度が15.2%でしたが、令和5年度の速報値は14.3%となっており、0.9%下がっています。

今後の取組みとしましては、令和7年度からの固定資産税等の納税通書送付時に先ほどの利活用等の補助制度やマッチング制度等についての啓発チラシの同封をすることを考えています。

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、今後も年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、令和元年度から令和5年度にかけて6件相談があり、売買成立済みが6件となっており、先日も1件の相談を受け付けており、今後もお協力いただき、取り組んでまいります。

また、子育て世帯等空き家利活用補助制度については、対象と

なる住宅の空き家期間等の見直しについて検討を行いたいと考えています。

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目指す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ので、今後につきましても引き続きの取組みを行ってまいります。

次に、門真市空家等対策計画の改定についてであります。計画期間が来年度で満了することに伴い、令和7年度に計画改定が必要になってきます。

想定している主な改定内容等につきましては、空き家等の現状、課題等の分析、新たな施策などの検討を行っていきたいと考えています。検討するにあたっては、「令和5年度 住宅・土地統計調査」、平成28年度に行った実態調査の追跡調査、通報等により把握された空き家等の調査を実施し、その結果をもとに分析を行い、門真市における空き家等の課題を抽出し、新たな施策を計画へ反映したいと考えています。

また、法改正への対応としては、まず、用途規制等が可能になる空家等活用促進区域の指定についてや空き家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすNPO法人、社団法人等を支援法人として指定することができる空家等管理活用支援法人制度の活用について検討を行いたいと思います。

さらに特定空き家等化を未然に防止する目的で、管理不全空き家等を指定し指導・勧告、固定資産税の特例の解除等を行うことができるようになりましたので、計画へ反映したいと思いますが、具体的にはこれらの事項等について来年度の当協議会で協議を行いたいと考えています。なお協議会については4回程度の開催を予定しております。

最後に来年度の計画改定に向け、現在、追跡調査を実施中でございます。調査内容については、平成28年度の実態調査で空き家等と判定された1,423件について、住基データ等を用い

て、必要に応じ現地確認等で現在の空き家等の状況について調査を行っています。その調査結果を町ごとに集計し、当初の調査時点との比較表、分布図を作成しました。

各表の見方としては、町名の右の数値が、28年調査時点での空き家等件数になり、その右の数値は、追跡調査で、空き家等が活用されたり、空き家等の除却後新たに建築されているなど、当初の空き家等から一度でも利活用されたと考えられる件数で、北部地域、南部地域にわけて、町毎に活用率を整理しています。

北部地域については、当初空き家等件数 981 件から、利活用 586 件、活用率は 60%となっております。

13 ページは南部地域の一覧になります。

当初空き家等件数 442 件、利活用物件 289 件、活用率 65%となっております。市内全体の活用率は 61%となっております。

次に 14 ページについては、先ほどの表から一戸建て住宅のみを抜き出したものになります。北部の当初空き家等は 173 件、利活用は 115 件、活用率 66%となっております。

続きまして、15 ページ、南部の一戸建て住宅の当初空き家等は 134 件、利活用 85 件、活用率 63%となり、北部、南部を合わせた合計としての活用率は 65%となっております。

16 ページについては、活用状況をグラフにしたものです。空き家等の全体の活用状況を北部・南部。うち、戸建て空き家等の活用状況を北部・南部別に記載しており、おおよその数値ではありますが、おおむね 6 割以上が活用されております。

次に 17 ページについては、一戸建て住宅の活用されたものと調査時点から空き家等となっているものについて、GIS 上で分布図を整理しています。活用されている空き家等が市域全域に広がっていることがわかりますが、今後、長屋、共同住宅についても同様の調査を行い、更に物件の耐震状況、所有者の属性、接道要件などの調査を進め、門真市における課題を抽出し、計画改定を検討する際の基礎資料として整理したいと考えています。

説明は以上になります。

会長

説明ありがとうございます。事務局に確認ですが、最後のページにある位置図ですけど、この会議資料はこのまま公開です

	か。
事務局	位置を特定できない程度の点の大きさにしています。
会長	<p>これぐらいの精度であれば特定はできないと思いますので、結構だと思います。よろしくお願ひいたします。</p> <p>進捗状況、次年度に向けての課題をご説明いただいたわけですが、まず、例年報告があります進捗管理について、皆さま何かご質問、ご意見ありますでしょうか。</p>
委員	長屋が多いというお話ですので、長屋についてお聞きしますが、空き家がある長屋についても戸建てと同じように60%は活用されているのか、戸建てとは状況が違うのか、そのあたりはどうですか。
事務局	危険長屋については、区分所有の場合は、区分所有者に通知を行い、所有部分の改善となり、全部所有の空き家の場合は、そのまま除却になるケースが多いです。
事務局	危険な長屋については、区分所有者に周知を行い、改修をしてもらっています。全部が空き家の場合は、そのまま除却になるケースが多いです。
委員	戸建ても長屋も同程度の改善が進んでいるという感じですか。
事務局	調査中ではありますが、傾向としては戸建ての方が活用率というのは高くなっているのかと思われます。今後は一部空き家についての対応を考える必要があると考えています。
委員	ありがとうございました。
会長	今後ますます増加する可能性があるかとは思いますが、また、門真市の特徴としては密集している地域も多く、建築基準法改正前の旧耐震の住宅が多いと思います。このあたりの対応についても、次年度の計画改定の話に繋がってくるかと思ひ

事務局	<p>ますが、密集市街地の対応はどうでしょうか。</p> <p>門真市の場合は著しく危険な密集市街地を抱えており、説明の中でも令和7年度までにその区域の解消を目指して、重点的に国も取組んでいるところをごさいますして、国の補助制度を活用する為に、個別に周知を行いながら除却の補助制度を活用していただいているのかなと思います。</p>
会長	<p>例えばその補助の情報というのは配布されてるパンフレットなのか、ホームページなのか、業者さん通じてなのか、どのように周知していますか。</p>
事務局	<p>個別に危険な密集エリアの所有者を調べまして、個別にダイレクトメール等で案内を送り、周知しています。</p>
会長	<p>そういった周知活動で、こういう情報提供したら除却に対して効果が増えてきたり、ダイレクトメールを使えば、郵送ならこうだった等の検証も次年度に向けて必要なのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>その辺りを計画にどう表せるか検討させていただきたいと思います。</p>
会長	<p>これは次年度計画の頭出しで実績の結果として、うまく書かれるのも適切と感じた次第です。</p>
委員	<p>基本方針4の除却の促進で、補助実績ゼロになっていますが、令和6年度は市内全域対象ということで、これを全域に広げた理由というのはなんですか。</p>
事務局	<p>補助額に差をつけており、空き家の多い8町に関しては最大100万円、それ以外に関しては最大50万円っていうような形でやっております。空き家の多い所と、それ以外とで区別した制度としています。</p>
委員	<p>これをどのように周知をされていますか。</p>

事務局	<p>ホームページ、パンフレット、広報等で周知はしています。先ほども説明させてもらいましたが、今後は納税通知書を発送するときに、建物等の所有者に対して発送できないかということを考えているところでございます。</p>
委員	<p>課税部門との連携が一番かと思います。やっぱり所有者の方に認知していただける方法かなと考えられますので、その方向で進めていただければいいなと思います。法改正での管理不全空き家についてですが、他市の空家等対策協議会の中でも話が出てまして、管理不全の状態をいかに処置して、売却なり、なんらかの方法で前向きに検討してましたが、これが今後の調査分析で出てくることを期待するんですけど、やっぱりこの管理不全空き家の改善を積極的に取り入れた方が空き家率にも貢献してくるのではないかと思います。</p>
事務局	<p>管理不全空き家についても計画改定の中で判定基準等の策定も含めて協議会の中で議論していければなと考えています。</p>
委員	<p>よろしくをお願いします。</p>
会長	<p>ありがとうございます。明らかに空き家になってるところはいいんですけど、空き家らしいところの判断がなかなか難しいところはあります。</p>
委員	<p>特定空き家等にするには、ハードルが高くできればその前段階で処理できれば当然所有者の方との繋がりがでてくるのではないかと思います。本当にもう相続もしていなくて、所有者と全く連絡つかないという空き家もありますので前段階で処理できればもっと対策できるかなと思います。</p>
委員	<p>空き家の問題ということで、住民の方からの苦情をお聞きすることが大変よくございます。具体的には空き家の樹木が伸びて、歩道や公園にはみ出て危険である、電線にかかっている火災の危険を感じる、空き家のドアが壊れていて、いつのまにか電気がついていて人が入っていて治安上の不安を感じる、空き家が非常に古くなっていて、いつ崩れるかわからない状態で台</p>

	<p>風や地震の度に近くの近隣の方が不安を感じているなどの苦情が多いです。それらの事案を見ておきますと、持ち主の方は緊急性をあまり感じておられないのか、市から指導を受けてもあまり動かせない方もいます。困っているのは近隣の住民で不安を感じておられます。この資料の 5 ページで通報や苦情処理履歴ということで見ておきますと、令和元年から 5 年まで非常に増えてきており、今、申し上げたような住民の不安もこれに入っているのかなと思っておきますので、おそらく文書で指導をなさっているケースも多いと思うのですが。そこに近隣住民の意見を文書で付すことも必要かと思えます。</p>
会長	<p>いろいろ苦情等はあるかとは思いますが、そのあたりのデータ整理については、現状としてはどのように対応していますか。</p>
事務局	<p>門真市の空き家対策というのは、都市政策課、建築指導課、環境政策課との 3 課に跨って対応しています。その 3 課が通報履歴、苦情処理状況等を共有できるようにデータベース化しており、さらに GIS 上でも確認できるようになっています。</p>
会長	<p>ありがとうございます。空き家が生じることによる近隣の方からの不安感は、全国的にも非常に多い課題なので、そういう情報の共有するところにも役立てるようにも思います。他に何かございますでしょうか。</p>
委員	<p>2 ページに空き家発生等の原因が 4 つ書いているんですけども、この中で軽いものから重いものまでありますが、この中で件数が多いものっていうのはどれになりますか。</p>
事務局	<p>先ほど追跡調査の結果を分析することで門真市ではどの原因が多いのかなっていうのが分かってくるのかなと思ってます。今後、先ほどの追跡調査結果をもとに分析しながら考えていく予定です。</p>
委員	<p>原因に従って、個別に分析していただけたらと思います。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。これもぜひ反映いただけるよ</p>

<p>会長代理</p>	<p>うにご検討いただければと思います。</p> <p>先ほどもありましたが、3年間でそれぞれの補助制度の件数0件で、今年度から拡充してるということですが、実際どんな感じでしょうか。相談含めて結構件数があるのか、相談自体もあまりないような状況なのか、周知の問題なのか、制度設計の仕組みの問題なのか、だからといって、慌てて来年度に制度を変えるとかではないですけど、継続的に議論できたらなと思いますので、現時点での感触というか状況教えていただければと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>今年度については今のところ相談はなく、昨年度までは年に数件程度ありました。隣接地の制度は、面積要件や家の建替えの時期が同じになるってところがなかなか難しいのかなと思っています。あとは、昨年度までは8町に限定していたので、要件に合わなかったっていうのが何件かあったのは記憶しています。</p>
<p>会長代理</p>	<p>とりあえず今年度は全域にしたのであるかどうかと、さらに実績がない状態が続くようだと面積要件などを検討していくという理解でよろしいですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。</p>
<p>会長</p>	<p>現状を踏まえて、さらに手厚い対応をしていく必要がございますので、現状分析が非常に重要であり、そのために今もご説明いただいているわけであります。委員の皆さんから出た意見も踏まえて検討して頂ければと思います。</p> <p>空家等対策計画の改定について説明いただきましたが、ここからは、どういう点で分析を進めた方がいいのかなど計画の改定についてご意見いただけたらと思います。何か委員の皆様からお気づきの点があれば、こういう観点からも調べたらどうですか。という風なご提案をいただけたらと思いますが、いかがでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>法改正への対応の検討の中で、市町村がNPO 法人社団法人等</p>

	<p>を管理活用指定法人に指定とありますが、門真市はどのような感じで考えていますか。</p>
事務局	<p>現段階では、管理活用法人を指定するにあたっては計画に位置づけが必要でありますので、計画の改定を協議会の中で議論しながら、制度化するか考えて行きたいと思います。</p>
委員	<p>門真市に NPO 法人はあるんですか。</p>
事務局	<p>空き家に特化した NPO 法人については、現時点では把握はしていません。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p>
会長	<p>戸建ての分布の状況を提示したり、データの解析などを今やっておられるところもあるということです。ぜひ集めていただいたデータの種類を追加したり、例えば世代別ではどうか、土地利用別ではどうか、面積要件別ではどうか、駅周辺ではどうかなど色々な視点から分析を進めることが大事だと思います。そういう視点からもご意見いただければと思います。</p>
会長代理	<p>先ほど意見がありましたが、近隣住民の声を所有者の方に届けられないかというのは、空き家の悪い影響を直接受けているのは、近隣の方だと思いますので、近隣の方のメッセージを載せるというのは、一つのやり方かなと思いますが、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>現状としてその困っておられるのは、近隣の住民の方々に不安に感じておられる方のご意見というのは、何も残らない状況だと思います。だから、それを文書で指導していただく時に何らかの形で文書として付すことができないかなというふうに思います。</p>
会長代理	<p>近隣の住民のメッセージを出すのはいいと思いますが、行政がどういう手続きで、どういう文章をどう出すか、形式的に危ないから、是正するようにの一文程度なのかと思っております。</p>

	<p>原則は所有者の管理の責任だとは思いますが、その責任に拳を上げて、メッセージを行政の文章に載せていくことは、気持ち的にはザワザワすることがあって、むしろ何か困ってることあったら、一緒に相談して解決しましょうよ、みたいなメッセージだったら、近隣とのコミュニケーションとして成立するのではないかなと思います。近隣も困っているのも、もし所有者の方も困っているようだったら、相談してくださいよとか近隣との付き合いに発展があるかもしれません。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。現場の声を聞くっていうのは悪いことではないと思います。</p>
<p>市長</p>	<p>先ほどから言われている部分で空き家の管理状況が悪い、いわゆるゴミ屋敷みたいな感じになっていてとかいう話は一部聞くわけですが、実際持ち主の方に連絡取って、対応をいただけないケースは具体的にありますか。最近、何件かそのあたりをやり取りした時に、門真市の方が所有者ではなく、少し離れてるけども、対応はスムーズにやられているような理解をしています。今言われるような枝が出てるからなどというケースで、実際に放置されているのは、あんまり聞かないと思いますが、どれくらいありますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今、数は把握出来ておりませんが、対応いただけないケースもごございます。連絡をしてもなかなか動いてくれない、遠方にいらっしゃるとか、お金がないとのケースがあります。しかし一番困っていますのは、相続人がいなくて所有者不明という案件になります。また、相続人がいても相続放棄されているケースもあります。相続人がいらっしゃっても何度アプローチしてもなかなか動いてくださらないケース、粘り強く指導してちょっとずつ動くケースもあり、本当にいろんなパターンがあります。</p>
<p>委員</p>	<p>先ほど申しあげました近隣の方のご意見を文書の中に入れることができないかどうかについて、現時点で結構ですので、見解を教えてくださいよろしいでしょうか。</p>

事務局	<p>法的な指導勧告をしたケースの事例は今まではないのですが、行政指導として通知文を、近隣から寄せられた悩み事を聞かせていただいて、近隣が困ってることについて伝えてもよいかどうかの確認をさせていただいた上で、文書に近隣の方が心配していることの内容を載せて、送らせていただいております。</p>
委員	<p>既にやっけていただいているということで、ありがとうございます。</p>
会長	<p>取組みに対する詳細なご意見でございますので、今後も対応をお願いします。</p>
委員	<p>2点お願いしたいところがあって、1つは、長屋に特化した施策がないので、隣の空き家になったものを売買するとか相続財産管理人を申立てるための費用とかに補助金を出すことを検討いただけたらと思います。</p> <p>もう一つは、隣が空き家になって、その鍵が開いてるとかで非常に物騒で近隣に住んでいる方も嫌だろうから、そういった状況を解消していく施策を何か一つ考え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。長屋に対しての補助金を検討できないかということで他市の事例をお調べいただくことや、財源の関係もあると思いますので取組みがどこまで可能なのかも一度検討いただければと思います。</p>
市長	<p>先ほどからの話の中で気になるのが、活用っていうのをベースでお話がありますが、実際には、除却されてるケースの方が多いんじゃないかなと思っています。長屋は、以前だと所有者が除却されてるケースもありましたけど、ここ数年で言うと、業者が購入されて、除却補助を使って除却されているケースが多いかと思っています。長屋にしても昭和30年代前半で建てられてのものが多く、利活用自体がそもそも厳しいのではないかと考えています。いくつか施策的にも実施したけれども、耐震改修にお金をかけるなら、除却して新しく建替えた方が安いと思いますし、利活用について資料で示していますが、除</p>

	<p>却して活用している割合の方が多いと推測しています。利活用ってというのは、10年以内の建物やったら積極的な活用もあるけれども、築30年を超えると、実質的には除却していくことを促進していった方が、施策効果が高いと感じているところでもありますので、できれば先ほどの資料で除却されているケースについても作成していただければと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>除却することから、次のステップに移っていきますので、把握していただければと思います。</p>
<p>会長代理</p>	<p>資料の12ページですが、この表はよく整理されているというのを議事録に残る場で言うておきたいと思います。これは委託業者の方が作ったわけではなく、職員の皆さんが日常の業務の合間に約1400件を確認されてきたところだと思うので、すごく貴重なデータだなと思って拝見していました。</p> <p>計画策定に向けて、今、速報中ということですので、他の委員からのご意見があったようにさらに分析を深めていただければなと思ってます。</p> <p>質問が1点ありまして、この利活用物件ってというのは、利活用物件の中に除却されて建てられたものや空き家をリノベーションして利活用したものどちらも入るのか、カウントの仕方を教えていただけたらと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>ここで示している数値については、当初から全く何も動いてないもの以外のものなので、一度でも活用されたり、除却されたりしたものも含まれています。</p>
<p>会長代理</p>	<p>わかりました。ここから先は意見なんですけど、他の自治体の担当の方と議論してたことがあって、旧耐震や密集市街地の空き家というのは、除却していくということでもいいと思いますが、そろそろ新耐震の空き家が出てくるのではないかと考えています。新耐震の空き家を潰すのがいいのか、適切な形でリフォームして活用を考えていくべきなのか議論が始まっています。答えがあるわけではございませんが、やはり門真市にとって有効な施策が何なのか活用、除却も含めて方向性を来年度の計画改定の中でまた皆さんと議論できたらと思っています。</p>

<p>会長</p>	<p>この 12 ページの表への期待ですけども、まず 6 割活用されてるっていう数字が出たっていうのはすごいことだなと思いますし、逆に、どこが活用されていないのか見えてくるとと思います。その活用のされ方を今後分析することで今後の施策の参考になると考えますので期待しています。</p> <p>ありがとうございます。まず空き家に対して 6 割がどう活用されたか分析していく必要があると思いますし、それからデータ整理の中で建築年度が分かれば新旧の耐震かどうかで判断ができますので検討して頂きたいと思います。</p> <p>今回、委員の皆様からの意見について、次年度の計画改定に向けて取組んでいただければと思いますので、ぜひよろしくお願いしたいと思います。</p> <p>それでは進行の方を事務的にお戻しますのでよろしく申し上げます。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。それでは、これで令和 6 年度第 1 回空家等対策協議会を終了いたします。</p> <p>本日は長時間にわたりご協力賜りましたことを申し上げます。ありがとうございました。</p>