

(様式3)

会議の開催結果について

1 会議名	平成30年度第2回 河内長野市空家等対策協議会
2 開催日時	平成30年10月16日(火) 午前10時～午後0時
3 開催場所	河内長野市役所 8階 802会議室
4 会議の概要	1. 議案 (1) 河内長野市空家等対策計画(案)について ※詳細は平成30年度第2回河内長野市空家等対策協議会 議事録のとおり
5 公開・非公開の別 (理由)	公開
6 傍聴人数	5名
7 問い合わせ先	(担当課名) 都市づくり部都市創生課 (内線542)
8 その他	

*同一の会議が1週間以内に複数回開催された場合は、まとめて記入できるものとする。

～田中課長より資料に沿って説明～

中島委員 住宅土地統計調査、平成 30 年のものは 31 年 3 月計画策定には間に合わないのか。

藤田主幹 平成 30 年 10 月からの調査になるので、今回の計画策定には間に合わないと考えている。

中島委員 特定空家等に対するフローについて。残り 2 件の特定空家等については、今後でも対応継続していくと思うが、今後発生してくるものについて、ここまでいったら次の段階へいくというようなある程度基準を示しておかないと、審議会にかける判断もできずに手続きが止まってしまう可能性もあると思うがどうか。

田中課長 残り 2 件についても対応継続しており、今後発生する分についても粘り強く所有者に折衝を試みていき法に基づいて指導・助言等していきたい。樹木が倒れて他の人の生命財産に影響があるという所で指導のレベルをあげていく。何ヵ月たったらとかではなく、現場の状況をしっかりと確認しながら、適切に指導のレベルをあげていくという事で検討している。

中島委員 確かに現場の状況によるところも大きいと思うが、判断の基準になるのは危険の度合いだと思いますので、具体的にしておくこともできる部分もあるのではないか。また「重大な危害が及ぶ可能性」とも書いてあるが、もう少し具体的に書けるのであればその方がいいのかなと思う。

田中課長 ご意見参考にさせていただく。

阿部委員 発生予防について。先日開催された空き家バンクの事業者意見交換会でもあった話だが、流通に乗せることは確かに重要である。ただ 10 年後の目標指数が現状値以下とあるが、流通促進の結果、売却用の住宅の割合が上がる一方で相対的にその他住宅の割合が下がり、見た目上目標達成する可能性もあるが、売却用になったからといってすべてが売れる訳ではない。単にその他住宅の割合が下がることはいいことなのか。

立地適正化計画との連携について。立地適正化計画で示しているコンパクトシティというものは、住宅の開発を促進する地域を一定絞っていくという理解でいいのか。

田中課長 市としては「その他の住宅」眠っている空家ができるだけ流通に乗ることによって空き家問題というものに対応していきたいという思いで現状値をだしている。ただし、確かに指摘の可能性もあり、売れない空き家が増えていって目標達成ということになるとこれは全く違いますので、今後状況を見ながら、目標値の変更とか中間見直しするなどして対応していきたい。

つぎに、立地適正化計画については、コンパクトシティという考え方は日本全体で進んでいるが、本市も将来的に人口減少していくと思われるため、居住誘導区域については、駅などを中心に居住を誘導していくことを考えている。開

発団地については、人口を増やすということではなく、今の居住環境を維持しながら今住んでいる住民に引き続き住んでいただきたいと考えている。たとえば空き家を除却して2区画で広く住んでいただくとかによって、空き家対策に取り組みつつ居住環境を維持していきたいと考えている。基本的にはこういうような形で立地適正化計画と空家等対策計画の連携を図っていきたいと考えている。

関委員 推進する対策に関して、専門家との連携による流通促進のところ。そもそも放置空家等が売れる状態にあるのか、売れない状態にあるのかというのが、大きな前提があるのかと思う。売れる状態にあるものが売れないのは、価格の問題とかだけの話かと思うが、そもそも放置空家等は売れない状態にあることの方が多と思う。そしてこれらの売れない状態にある空き家がこれからどんどん増えていくことを考えると、この図にある担い手の数について、この専門家の数では対応が難しいと思う。国の方でも空き家対策の担い手強化を推しているように、一番被害を被る住民等も参加して対策していくかたちにしていく必要があると思う。近所の人「売rinaさいよ」「ちゃんと管理しなさいよ」と背中を押してくれるような、プレイヤーをもっと増やさないとこの仕組みが回っていかないのでは。図でいえば近隣住民から放置空家等に対して矢印が出るような。兵庫空家相談センターでもそのような活動を行っている。近隣住民が出来る範囲の講座とかを開いている。

藤田主幹 専門家等のプレイヤーが少ないという指摘について、まず土地を売る宅建業者や登記をする司法書士、長期間経過した放置空家は所有の関係で揉めていることもあるので弁護士を例示的に記載している。ただ他にも荷物を片付ける業者や工務店さんとか、いろんな専門家を巻き込んだ組織が出来たらいいなと思っている。

基本方針3で大きく定めているが、関係部局等と連携して情報提供にも努めていく。空き家の所有者は高齢者であるケースもあり、介護や福祉関係とも連携して対応していきたいと考えている。

三浦委員 関さんのお話について。行政もいろいろ対策やっているが、これまでの対策についてうまくいったものとそうでなかったものを整理することもひとつ必要でないかと思う。また全国の事例を収集することもいいと思う。福井県だったが、NPOが市民の相談窓口になっているところもある。そういう行政以外の取組を整理することもいいと思う。基本方針だけでは抽象的なところもあるので、具体的に考えていってほしい。阪南市の箱の浦地区の取組も参考になる。

藤田主幹 計画策定にあたって、現状の施策としては空き家バンクがあるが、これがいまひとつなところもあるので抜本的な改定も必要と考えているし、他市の施策も見ていきたい。箱の浦も参考に視察に行かせてもらったし、今年度には北九州

市の取組も視察に行きたいと思っている。

濱田委員 アンケートの中で、維持管理における困りごととある。相談先がわからない等回答があるが、そういった一つ一つの困りごとを解決する策が必要と思う。そのためにはいろんな組織が作られることも必要かと思うが、現状は自治会がその役割を担わざるを得ない状況。ただ自治会も場所によって取組に差がある。私は民生委員をやっているが、介護の相談とかだけでなく街作りとかいろんな面で活動させてもらっている。自治会でもこの相談はどの窓口とか振り分けられるような役割の人が作られるべきかと思う。

藤田主幹 指摘の通り、相談の内容によって適切な相談先を示してあげられるような人が必要と思っている。

西野委員 専門家による空家等対策の仕組みづくりについて。近隣住民から市に相談ということで矢印出ているが、住民にも活躍してもらおうという意味で、住民側からも矢印が出せるのではないかと思う。濱田委員のような幅広い活動をされてる民生委員さんとかもいる。住民としても問題を誰かに投げるのではなく、解決に取り組んでいってもらえるようにするとういいかと思う。

藤田主幹 指摘の通り、近隣住民の関わり方についても検討したい。

宮本委員 基本方針 1~4 について。当然ある程度抽象的な表現になるのはわかるが、3 のところで、転居先を地域で把握するのは自治会としても個人情報など微妙なところの対応もあるかと思うので、そういったところも念頭においてコンセンサスを以て記載内容を検討した方がいいのではないか。

田中課長 指摘の通り、個人情報にかかる所なので、自治会からの実態としてはそういう事もやっていきたいと取り組んでおられる自治会は有るけれども、表現等々についてはあらためて考えていきたい。今回指摘いただいたということでさらに検討していきたい。

濱田委員 うちの自治会では転居する人すべてに連絡先を聞くのではなく、転居して空き家にする人に連絡先を聞いている。

藤田主幹 確かに。参考にさせていただく。

岩井委員 地域のコミュニティづくりについて。地域で空き家問題や住民が困りごとについて話し合う機会が作られないものかと常々思ってきたが、少しそのあたり見えてきたかなと思う。利活用の問題について、宅建業者とコンタクトをとって意見交換はされてないのか。

田中課長 空き家バンクの関係でお集まりいただいた中で、空き家バンク以外についても流通の所で何か連携してやって頂ける事はないかという事で、そういう仕組みについても相談させていただいた。

岩井委員 行政として流通促進に関わることには難しいところもあると思う。行政が関わらず NPO が主体となってやっていく方がいいという話であったかと思うが、こ

ここでは市も関わっていくのか。

田中課長 当然普通に流通にのっていきようなものについて市は関わるつもりはないと考えている。ただ問題がある空き家とか、それだけでは流通に乗りにくいようなものについては、市が個別の業者を紹介するわけにはいかないので、行政としては、何かしら相談会というような枠組みのようなものを用意させていただくことで対応していきたいと考えている。

岩井委員 アンケートの問 6①の回答している人たちは、流通業者とすでに接触しているとかまではわからないということか。

田中課長 ここでは不明ではあるが、いずれにしても自主的に流通に乗せてもらえるように促進策を検討していきたいと考えている。

柳川委員 市としては空き家対策について完璧といえるくらい検討してきていると思うが、完璧にやっっていこうとすればするほど、「空き家の多いまち」というレッテルを貼られかねない。対策をやればやるほど、問題のある空き家が浮かび上がってくるのだから、今住んでいる人を大事にしながらかたに人も迎え入れるという心構えも持って取り組んでいってほしい。

藤田主幹 確かに空家ばかり考えているとネガティブな話になりがちだが、大阪府と連携してリノベーションにも取り組んでいっている。そのあたり慎重に検討していきたい。

三浦委員 目標設定のところで、割合だけではなく相談件数であったり、具体的な数値を出していく方がいいのではないか。

藤田主幹 今後も相談件数は増えていくと思うので、そのあたりの数などはしっかり把握していきたい。

濱田委員 アンケートで除草の頻度についてあるが、空き家の所有者はどの程度除草しているのかとかは把握しているか。また、アンケートに回答しているのは所有者本人であるから、本当に正直に回答しているか怪しい。

藤田主幹 そもそもアンケート自体も300件送りまして回収率は37.7%、そんなにたかくない。正確な数字ではないことはご了承ください。

島崎委員 確かに専門家の先生方がタッグを組んで対策に取り組んでいくことは素晴らしいことだと思う。根本の問題として地域のコミュニティ問題があると思う。結構自治会の中でも日々のルーティンをこなしていくものだと考えている人もおり、空き家の問題をわざわざ自治会に持っていくという雰囲気なかなか作られていない。担い手の問題もあり、地域の中にひとつ空き家などの相談をする場所が作られると、それこそ空き家を使ってそういう場所づくりができるというと思うが、その時に市からのバックアップはあるのか。

藤田主幹 コミュニティ活動拠点の改修補助制度を作らせてもらっており、来年度も予算措置していきたいと思っているので、必要であれば相談してもらいたい。

- 山本委員 アンケートは確かに回答してくれていない人たちのところに問題の本質はあるのかとも思うが、まずはアクションをとということでこの計画策定といったところかと思う。今後のスケジュールの中でそのあたりどこまで検討していったらえられるのか。市の体制として、空家専門の係はできたが、これからはいろんなところとの連携の中できっちりそのあたりマネジメントして行ってほしい。またスピード感を持って仕事にあたってほしい。そのあたりどうか。
- 田中課長 実態把握調査については、今の状況を見極めてやっていくことが非常に大切と思っている。市民の意識調査など定期的に行っているものも活用して把握に努めていきたい。また今回いただいた意見等を踏まえてパブリックコメントなども含めて、計画に反映できるところはしっかり反映していきたい。また他との連携については、常々密に連携をしてやってきている。水道や自治協働、必要などところには緊密に連携を取ってやってきているので、ご理解いただきたい。スピード感についても重々承知している。行政が手を出せるものであればいいが、やはり所有者にきっちり管理してもらうために粘り強く折衝をしていく必要があるため、手を抜いているわけではないが、どうしても時間が必要である部分もあることはご理解いただきたい。
- 山本委員 実態把握については、外から写真撮るだけでも可能などところもあるので、とにかくできるだけ年1回なりやってもらいたい。意見の反映は庁議などの機会もあると思うので、しっかりやってもらいたい。マネジメントについても今までのやり方では駄目だと思っているのでこれもお願いしたい。さきほど意見もあったがどこまでいったら次いくのかともあったし、こういうのもしっかり記載してほしいと強く要望しておく。
- 黒川委員 草木の管理状況だけでなく、空家等の適正管理をお願いするということが、遠方に住んでいる人などどうやって連絡して促していくのか。
- 藤田主幹 HPでの広報はもちろん、適正管理に関するセミナーなどのチラシなどを直接送らせてもらうなど、いずれにしてもきっちり周知していく方法をとりたいと思っている。
- 市長 アンケートはどうしても内容に好意的な人が答えてくれるという部分はあるが、回答していない人の状況がわからないところもあるが、その上でアンケートを見ると売りたいが方法がわからないという声もある。宅建業者とうまく連携していきたい。この協議会の中に現場の声をよくご存じの宅建業者の方も入って下さった方が良かったのかなとも思うが、今後新たに空き家対策推進協議会のようなものを作るときには、宅建協会の方だけじゃなくて工務店や引っ越し業者など、より幅広い専門家に入ってもらうのもいいかと思う。いろんな事例研究もしてくださいという事で、阪南市という声が出た。実際少子高齢化で、阪南市が大阪府内33市の中で2番目に高齢化が進んでいる所なので共通点も多い

のかなど。現在河内長野市は新しい家を作るニュータウンという所がかけていて、昔の子育て世代が高齢化に進んでいったと。そこで親子近居同居という制度により補助金を出すことによって、巣立っていった子供たちが戻ってきてくださるところから、子育て世代が増えたらいいなと考えている。

河内長野市が少子高齢化に対する事例研究となり、流通業者等いろんなプレイヤーと試行錯誤しながら頑張っていきたい。

柳川委員 この協議会でいろんな意見出ているが、この協議会に限らずいろんな人にアイデア募集してもいいのでは。江川先生の学生とか。

田中課長 10年間の取組のなかで広く意見をいただける仕組みも考えていきたい。

濱田委員 空き家対策は、若い人たちがいかに来てくれて、いかに長く住んでくれるかというのが大事。逆になんで若い人が住まないのかというのも調べてみることで、より効果的な施策も考えられるのではないかと思う。例えば職員の若い人たちに意見を聞いてみるのもいいのではないか。そこで出た意見をもとに子育て支援につなげることもできると思う。

市長 私も若い職員にそのあたり聞いてみることもあるが、まず採用の時点で市内居住かどうかを基準にはしていない。ただ災害対応のことを考えると近くで住んでもらえると助かる。若い職員の中には、奥さんの実家に近いところがいいとかそういった声もある。

宮本委員 私は青葉台在住だが、市内に転居してきてくれた人には必ず失礼ながらその理由を聞いている。ひとつは土地が安いというのもある。ネガティブにとらわれがちだが、それをチャンスとして捉えて若者を呼び込むキャッチフレーズとかも検討してみてもいいかと思う。

田中課長 空き家対策は人口減少対策にも直結することだと思っている。空き家対策と並行して、街の魅力づくりとかほかの部局と連携して対応していきたいと考えている。

山本委員 この対策は非常に難しいものだと思うが、積極的に市には旗を振ってもらおうということで、応援の意見として出させてもらっておく。