

(様式3)

会議の開催結果について

1 会議名	第2回 河内長野市空家等対策協議会
2 開催日時	平成29年10月27日(金) 午前9時30分から
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) 河内長野市の空家等対策について (2) 空家等の将来推計結果について (3) 空家等の実態調査に関するアンケート(案)について ※詳細は第2回 河内長野市空家等対策協議会議事要約のとおり
5 公開・非公開の別 (理由)	公開
6 傍聴人数	4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。

第2回 河内長野市空家等対策協議会 議事要約

日時：平成29年10月27日（金）9：30～11：30

会場：市役所 8階会議室

(1) 河内長野市の空家等対策について

発言者	議事要約
三浦委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家バンク制度、近居同居マイホーム取得補助制度、マイホーム借り上げ制度等の紹介があったが、各制度の利用実態はどうか。 ・今後の対策を検討するうえでは、各制度の実績を把握しておく必要がある。 ・空家バンクのホームページを見たが、訴求力が高いとは言い難いように感じる。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に、住宅の流通は不動産事業者が担うべきと考えている。 ・不動産の相談をどこにして良いかわからない市民が窓口に来られることもある。その場合は、空家バンクの登録事業者を紹介するなどしており、直接空家バンクの実績と連動しない成果も一定出ていると考えている。
岩井委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策としては、「空家をなくす」「空家を有効活用する」という大きく2つの方向性がある。「空家をなくす」ためには、市として、コミュニティの活性化や高齢者の活躍を働きかける必要がある。一方、「空家を有効活用する」ためには、先ず各制度の利用実態を把握する必要がある。 ・河内長野市では空家が4,400戸あり、約1割が空家となっている。この状況は深刻であり、市民に制度を活用してもらっているのか、関心がある。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの利用実績は、空家バンク4件、近居同居33件、マイホーム借上げ制度0件となっている。 ・マイホーム借上げ制度は、耐震性を満たしている住宅が対象となっており、古い住宅については活用につながらないケースが多い。
岩井委員	<ul style="list-style-type: none"> ・残り4,000戸の空家に対しては、民間まかせになるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年の住宅土地統計調査によると、河内長野市の空家は4,470戸であるが、これは賃貸用や別荘など、民間が取り扱っている空家2,780戸を含んだ数字である。 ・空家問題の原因となるケースが多い「その他空家」は1,690戸となっており、これの流通活性化が課題となっている。その対策が必要であり、来年度に計画にまとめる予定である。
岩井委員	<ul style="list-style-type: none"> ・制度活用はあまり進んでいないという認識でいいのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・少ないと認識している。市場に出ないものも動かしていくため、納税通知書に各制度の啓発チラシを同封する等により、制度をPRして利活用の促進を働きかけていきたい。
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> ・これは河内長野市だけの問題ではない。人口も減っているし、担い手もない。そのための対策を考えないといけない。
岩井委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今後は高齢単身世帯が増加し、もっと大変なことになる。

発言者	議事要約
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> ・全国の事例を研究するなどして、暮らし方や発想の転換が必要。 ・他都市では、空き家バンクで情報発信している物件を固定資産税分だけで貸している例もある。空き家バンクについては、件数だけでなく内容も詳しく見ていく必要がある。
関委員	<ul style="list-style-type: none"> ・パイは限られており、空家率の減少には他から人を呼んでくるしかない。 ・空き家バンク制度は、平成 26 年度からスタートしたものであり、全国的に十分機能するところまで来ていない。民間で扱わないような物件をバンクで流通させることが課題である。 ・河内長野市の空家対策の動きは他市と比べてもアグレッシブである。さらに促進することで、他市との差別化を図ることが重要。

(2) 空家等の将来推計結果について

発言者	議事要約
濱田委員	<ul style="list-style-type: none"> ・管理されている綺麗な空家は問題ない。管理不全となり、周辺の住環境を悪化させる原因となるような空家が問題となる。対策としては、高齢者や所有者に対する適正管理の働きかけが必要である。 ・私の地元自治会でも、少しずつ空家が増えていると感じる。その一方で、空地の除草などを代行する取組もしている（費用は所有者負担）。空家については、これから考えていかなければならない。 ・空家の所有者調査を行っており、自治会としてもどうすべきかを考えていく。「みんなが楽しく住めるまち」を目標に活動している。
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> ・家は使わないと駄目になる。空地についても、これから対策を考える必要がある。ただ、所有者だけに適正管理を求めても難しい。
島崎委員	<ul style="list-style-type: none"> ・私の地元では、空家が出るとすぐに売れるケースが多い。購入する人は市内の同じ学区のファミリー層が多い。そのため、市外からの転入者をターゲットとした「近居同居マイホーム取得補助制度」は、あまり効果的だとは思わない。河内長野市に住みたいと思うような魅力の発信が重要。 ・地元は高齢化しているが、元気な高齢者が多いので、サロンのようなコミュニティの場づくりが求められている。そういった場として空家を活用するケースも考えられる。市の方では、住む前提での空家紹介しかしていないが、いろんな活用につながるケースに対しても支援が必要だと思う。 ・地域が活気付けば、市のアピールにもつながるのではないかな。
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ミニ開発などは地区内移転が多く、結果的に空家を増やす要因となるため、そういったものを制限していこうという自治体も出てきている。
岩井委員	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者は、「きょういく（今日行く）」と「つまようじ（妻用事）」が大事。高齢者の職業的ノウハウを活かすためにも、地域で集まる必要がある。その場として古民家などの空家を活用してはどうか。そういったコミュニティづくりにより情報交換が進んでいけば、若者の定住促進や空家の活用につながるケースも出てくるだろう。 ・高齢者にとって、予約制の集まる場はハードルが高い。開放型の集える場があると良い。

発言者	議事要約
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> これは、まちづくりの問題ということ。その中で若い人が入ってくることが大事になる。
三浦委員	<ul style="list-style-type: none"> 地元では活動の場の確保に困っている。公民館は夜間利用できない。 空家の所有者は、売る気はあっても貸す気は少ない。賃貸だと維持費がかかるとの思いがあるため、啓発することによって、空家を賃貸するという文化を作っていく必要がある。 山形県鶴岡市の事例では、NPOが運営する空き家バンクが間に入ってうまくいっている事例がある。そのような工夫も必要。 学生に委託して市外を含めた事例を研究し、手前味噌ではない対策を講じていく必要がある。
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> 本日、事例を用意してきたので、後ほど紹介したい。
三浦委員	<ul style="list-style-type: none"> 最近読んだ本では、開発団地の街びらき当初の厳しいルール現在もあるエリアは、転居先として敬遠されるケースがあると書かれていた。こういったケースについても工夫が必要。
柳川委員	<ul style="list-style-type: none"> 他都市では、月1回集まってコミュニティを活性化させるために、第3金曜日に「ほっとかん」という取組をしている。子ども、孫、高齢者が何でも100円で楽しめる。シニア部会もカラオケ部会も盛り上がっている。住民主体の取組を行政が支える取組が重要。 他都市では、空き部屋を使って塾や子どもの料理教室を行っている例や、外国人が多いエリアで各国料理の教室を開いてコミュニティを活性化させている例もある。
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> 住み続けたくなるまちにすれば、そこで空家・空地进行を循環利用していけるようになる。
柳川委員	<ul style="list-style-type: none"> 空地は、防災上有効な面もある。延焼防止や避難場所として有効である。マイナス面の一方で、プラス面もある。
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> 坂の町長崎市では、市に空地を寄付する事例もある。これにより、居住環境が向上したり、居住者が平地に戻ってきたりしている。
堀川委員	<ul style="list-style-type: none"> 増え続ける空家を根本的に解決するのは難しい。今後、特に問題となるケースが多い放置空家の増加が予想され、その対策が柱となるだろう。
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> 制度上の課題もある。市民の合意形成の問題もある。市の方で具体的に困っているケースはあるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 河内長野市の場合、困っている点が他都市と大きく違う。他都市では危険廃屋の問題が多いが、河内長野市の場合は、庭木の問題が多い。建物は劣化度が分かりやすいが、庭木は手をうちにくく、所有者に適正管理をお願いすることしかできない状況である。税金を使って行政で対応するのは、筋が違う。
黒川委員	<ul style="list-style-type: none"> 樹木の問題としては、道路側へのみ出しがある。10年間手入れなしだと、目に見えない樹木の内側が傷んでいて、突然、枝の落下などが起きる。対策としては、樹木の危険度調査なども考えられる。
江川会長	<ul style="list-style-type: none"> 民間には手を出しにくいという問題もある。そういった意味でも地域コミュニティの話は大切となる。

(3) 空家等の実態調査に関するアンケート（案）について

発言者	議事要約
中島委員	・「エンディングノート」というのは定義づけが曖昧な面があるため、「遺言」があった方が良いのではないかと。また、どちらかと言えば、「任意後見制度」よりも「成年後見制度」の方がメジャーなので、表記を変えた方が良いのではないかと。
阿部委員	・アンケート内容は、踏み込んだ内容になっていてとても良いと思う。放置空家を生まないためにどうするのが大事。
柳川委員	・遺品の処分など、そういった点も追加できれば良い。
江川会長	・片付けを怠ったために放置されているケースもある。そういったものに対する支援のニーズ把握も必要ではないかと。
黒川委員	・隣接者の苦情が多い庭木の手入れについては、最低年1回は必要。状況を見ていないとどう手入れして良いのか分からないので、継続的な対応が必要ということもどこかで言えると良い。
江川委員	・地域としてやる、行政でやる、などの視点で整理することも必要。
堀川委員	・高齢者の人にこんなにたくさんの質問に答えてもらえるのか。ボリューム面で心配。
江川会長	・回答のお手伝いをする補助を付けるとか、対策が考えられる。
濱田委員	・庭木の手入れについて、地元では月1回、班単位で対応している例もある。これが市全域に広がると、問題解決につながる。
江川会長	・同様の取組として、みんなで掃除する日を決めている例もある。
大原委員	・回答するのが大変だと思う。各種セミナーの後でアンケートするとか、工夫が必要。 ・10月20日から運用開始された「セーフティネット住宅情報提供システム」の周知も大事である。
碓田副会長	・充実したアンケートになっていると思う。追加点として「建物と土地の面積」「所有者が空家を見に来ている頻度」などを加えてほしい。
江川会長	・空家の管理として、窓開けや郵便物の受取りなどを隣家が行っている例もあるため、近隣との協力関係の有無についても加えると良いのではないかと。
岩井委員	・聞きたい部分を太字で強調表示するとか、目立つようにしてはどうか。 ・今後のアンケート調査に反映するために、アンケートに答えやすかったか、改善点を聞いてはどうか。
中島委員	・前回の協議会で、相談等に関する案内を同封してはどうかというご意見を受けて、パンフレットを用意してきたのでご確認いただきたい。
事務局	・アンケート修正後、会長・副会長に確認を頂いてから、来月を目途に発送する予定とする。 ・次回協議会は、翌年2月を予定する。詳しい日程については、後日案内させていただきます。

以上