

**第5回生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会
会議要旨**

日 時 平成30年2月14日（水） 午前10時から午前11時30分

場 所 生駒市役所 401・402会議室

出席者

（●参加者）岡絵理子、中山徹、有江正太、岩城康博、坂根一匡、竹内誠、竹村牧、竹本和靖

伏見康司、宮西泰介、大野雅人

（○事務局）生駒市：北田都市整備部次長・岸田都市計画課長

井上住宅政策室長・萩巣住宅政策室住宅政策係副係長

金剛住宅政策室住宅政策係員

案 件 生駒市空家等対策計画（案）について

案件 生駒市空家等対策計画（案）について

■第1章「計画の趣旨」、第2章「空き家等の現状と課題」について事務局説明

第2章の住宅・土地統計調査と生駒市空家等実態調査結果において、2種類の空き家率が示されているので、違いの説明を加えた方が良いという意見、また、地域別の新築件数等の分析結果についての質問があった。

（意見交換）

- 第2章第1節までは、国のデータに基づく空き家率、第2節からは市の調査に基づく空き家率を元に分析している。前者の空き家率は9.9%、後者の空き家率は2.8%となっており、読み手が混乱する可能性があるため、調査の仕方、対象が違っているため数字が違うという説明があった方がよい。
- 生駒市空き家等実態調査結果について、鹿ノ台は他の地域に比べて空き家数が多いが、P31②では、新築件数が一番多い。また、P32④では建替の件数が多く、P33②においても建物登記移転件数が非常に多い。傾向として、高齢化で空き家が増えているが、ある程度住み替えが進んでいると考えてよいか。
- 建物件数自体が多いことも一つあるが、高齢化が進みながらも他の住宅地に比べて流通があると読み取ることができる。

■第3章「空き家等の発生予防と適切な管理の推進」、第4章「空き家等の利活用・流通促進」について事務局説明

第3章について、生駒市の空き家対策を考える上で、坂道が多いという特性を考えていく必要があるという意見、第4章について、住宅以外の活用事例に対して行政の関わり方を示すことができないかという指摘があった。

（意見交換）

- 他の市町村の場合は、市街化調整区域を除けば駅から離れば離れるほど空き家が増えることが一般的であるが、生駒市は駅前に空き家が多い。要因の一つは、坂道が多いことであると考えられる。駅から近くても、坂道が多く、駅へのアクセスが悪い地域がある。長期的に考えると、行政レベルで検討し、地域のポテンシャルを上げられれば良い。あくまで空き家対策なので、移動手段はまた別の問題だが、検討されたい。
- 空き家等の発生予防について、所有者が取り組むべき主な観点①に終活という言葉がある。確かに世間的には広まっている言葉だが、具体的に「遺言書の作成」というような言葉が明記されればと思う。
- 第4章では、福祉施設など住宅以外の活用事例が挙げられている。プラットホームで扱おうとしている物件は、基本的に住宅として利活用する目的である。地域でどんな利用ができるのか、生駒市は具体的にどのように動いていくのか、明確でない。例えば、地域の福祉団体が使ってみたいと思っている場合、どのような流れになるのか、市はどのような関わり方ができるのか見えにくい。可能性をどう担保できるか示せれば面白い。
- 第6章第2節の庁内推進体制の整備において示しているように、庁内でも空き家のデータを活用できる体制を整えていく予定である。現在、国の用途規制緩和の動きがあるが、大きな動きを注視しながら市としてどう動いていくか考えていきたい。

- 第4章の事例紹介で、いこまち平成29年9月15日号に掲載された中古住宅の購入者の記事を読みたいのでは。生駒市では、中古住宅を住宅利用することが一番多いのに、掲載しないのはいかがか。
- 懇話会でも紹介したとおり、望ましい動きではあるが、広く配布する計画に、個人情報の観点で検討を要する。利活用事例はいくつもあるが、本市に存在する物件であるので、対象を選ばざるを得ない。
- 住み替え促進について、まちの魅力として、「中学生以下の医療費助成」を足してはどうか。転入者に対してアピールになる。

■第5章「管理不全な空き家の解消」について事務局説明。

特定空家への措置の実施は、市独自の判断基準を作成して初めて進んでいくため、早急に制度を整えた方がよいのではないかと意見があり、また本市の特定空家の現状について質問があった。

(意見交換)

- 今後、生駒市で判断基準は作るのか。
- 個別の事案で判断基準は異なるので、色々な事案を加味しながら作ろうと思っているが、時期は未定である。
- 特措法によると、市は独自の判断基準により勧告等を行う。国のガイドラインはあくまでもガイドラインであるので、市でまず判断基準をつくらないと、計画をつくったところで進まない。
- ガイドラインには、判断基準は地域の実情に応じて作成するとなっており、早急に検討したい。作成するには、動物やごみ等他の部署と連携して空き家等適正管理委員会を立ち上げ、そこに基準を諮るという手順である。現在、特定空家は市内に存在しない。個別具体的に判断するにあたり、必要に応じて空き家等適正管理委員会を開催する。
- 老朽危険家屋や特定空家に該当しそうな物件は把握しているか。
- 把握している。管理不全な空き家で点数の悪いものは12件である。
- 当懇話会は利活用を主眼においた会議体であり、特定空家の判断については行わない。
- 例えば、第三者への危害を及ぼすことはないが、景観の観点から見て生駒市にとってダメージが大きいという場合、そういう側面から判断することを検討されたい。

■第6章「計画推進に向けた今後の方向性」について事務局説明

第6章について、市の助成についての質問のほか、目標値の設定について慎重な検討が必要であるという意見があった。

(意見交換)

- 「外部組織との連携体制の構築」の内容にプラットフォームがなぜ出てこないのか。目標値を達成するためにプラットフォームをつくったのではないのか。
- プラットホームは目標値達成のための1つの手法ではあるが全てではない。とはいえ、目玉となる取り組みであり、外部との連携という意味では重要な要素なので、検討する。

- 目標値を入れる計画はあまりない。今よりは増えるのはやむを得ないが予測値に比べると少ない。
- 今は目標値を書いているが、最終的に記載するかどうかはまだ内部検討中である。
- この目標値は、人口の変化や住生活基本計画等を元に算出していると思うが、実際は色々な要素が絡み合って複雑な動きをするので、庁内で検討されたい。
- 目標値について、そもそも1444棟という数値は生駒市にとって問題なのか。流通するためには一定の空き家は必要である。空き家率は地域によってかなりの差があり、空き家の数ではなく、地域による差が問題である。
- 生駒市空家等実態調査結果の空家率2.8%には、賃貸の共同住宅等が含まれていないので、これを足すと5%程度と想定される。現状、適正空き家率に近いと考えている。
- 次回この内容について議論するのはパブリックコメント後になる。不明な点があれば事務局に問い合わせ、意見をお願いしたい。今日出た意見については、座長預かりとさせていただきたい。今後専門的な事項が出てくれば、個別にご相談することもあるかと思う。
では、これにて第5回懇話会は閉会とする。