

平成30年度 第1回 四條畷市空家等対策協議会 会議録

日 時	平成30年4月26日(木) 14:00~15:40
場 所	四條畷市役所 本館3階 委員会室
出席者	佐々木会長、佐藤副会長、浅田委員、相良委員、塩山委員、谷口委員、松谷委員、横田委員
四條畷市	林副市長
事務局	藤岡総合政策部長兼調整監、西垣内マーケティング監兼魅力創造室長、中西魅力創造室課長兼主任、林生活環境課主任、川崎魅力創造室主査
欠席者	岩井委員、船崎委員
議 題	1 開会 2 議題 次第1 空家等利活用の方向性について 次第2 空家等利活用の推進について 3 その他 4 閉会
配布資料	①平成30年度第1回空家等対策協議会 議題について ②【資料1】空家等対策推進計画 策定スケジュール ③【資料2】空家等対策推進計画 たたき台 ④【資料3】松谷委員 利活用企画案 ⑤【資料4】空家等対策協議会 利活用企画案の整理 ⑥【資料5】空家等を地域資源と捉えた利活用の促進 ⑦【資料6】空家等利活用の推進に向けた仕組みの構築について ⑧平成29年度第3回空家等対策協議会会議録 ⑨【追加資料】「いなば工房」冊子

(文中敬称略)

事務局	<p>1 開 会</p> <p>それでは、定刻となりましたので、平成30年度第1回四條畷市空家等対策協議会を開会させていただきたいと存じます。</p> <p>皆様方には、お忙しいところお集まりいただき、誠にありがとうございます。</p> <p>本日の出席委員は8人、欠席委員は2人でございます。</p> <p>四條畷市空家等対策協議会規則第3条第2項の規定に基づき、委員の半数以上にご出席をいただいているので、会議が成立することをご報告いたします。</p> <p>協議に入ります前に、事務局から報告事項がございます。本年4月1日付け、市役所の機構改革により、本協議会の事務局が政策企画部企画調整課から総合政策部魅力創造室に、また、生活環境課の所属が都市整備部から市民生活部に変更となりました。</p> <p>併せまして、4月1日付け人事異動及び機構改革により、事務局のメンバーに変更が生じたので、ご紹介いたします。</p> <p>総合政策部長兼調整監の藤岡でございます。</p> <p>マーケティング監兼総合政策部魅力創造室長の西垣内でございます。</p> <p>総合政策部魅力創造室課長兼主任の中西でございます。</p> <p>それでは、ここからは佐々木会長に進行をお願いしたいと思います。会長、よろしく申し上げます。</p>
佐々木会長	<p>こんにちは。</p> <p>それでは、今、案内がありましたとおり、ただいまから平成30年度第1回四條畷市空家等対策協議会を開催します。会議時間は4時までの2時間程度ということで進行してまいりたいと思いますので、ご協力よろしく申し上げます。</p> <p>それでは、事務局より資料の確認をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、本日の資料を確認させていただきます。</p> <p>事前に送付させていただいている、平成30年度第1回空家等対策協議会 議題について、資料1「空家等対策推進計画 策定スケジュール」、資料2「空家等対策推進計画たたき台」、資料3「松谷委員からの利活用企画案」、資料4「空家等対策協議会 利活用企画案の整理」、資料5「空家等を地域資源と捉えた利活用</p>

	<p>の促進」、資料6「空家等利活用の推進に向けた仕組みの構築について」、平成29年度第3回協議会会議録、本日机前にお配りさせていただいております、次第、座席表、佐々木会長からの追加配布資料として、「いなば工房」の冊子となっています。</p> <p>資料がお揃いでない方はいらっしゃいますか。いらっしゃいましたら挙手でお知らせください。</p> <p>(挙手なし)</p> <p>よろしいでしょうか。なお、平成29年度第3回協議会の議事録につきましては、出席委員の皆様事前に送付のうえ、ご確認いただきました。その際にいただいたご意見を反映しておりますので、今回お配りしているもので確定とさせていただきます。</p> <p>資料の確認は以上です。会長よろしくお願ひします。</p> <p>佐々木会長 ありがとうございます。協議に入る前に、今年度初回の会議ですので、空家等対策推進計画の策定スケジュールと、本日の協議内容を先に確認しておきたいと思ひます。事務局から説明をお願いします。</p> <p>事務局 お配りしております、資料1「空家等対策推進計画 策定スケジュール」をご覧ください。こちらは、昨年度の協議会にてお配りした空家等対策推進計画の策定方針から抜粋したものでございます。</p> <p>本日、平成30年度第1回協議会は、通算で4回めの会議で、空家及び跡地の活用について、前回に引き続き2回めのご協議をいただきます。</p> <p>空家及び跡地の活用の方向性については、本日の協議会の後、5月に予定しております市議会の特別委員会において議論いただき、確定とさせていただきたいと考えております。</p> <p>その後は、空家等対策推進計画の素案について検討していきます。今回お配りしております、資料2「空家等対策推進計画 たたき台」をベースに、事務局で素案を作成のうえ、5月に庁内検討委員会で検討を行った後、6月の協議会、8月の特別委員会においてご意見をいただき、庁内検討委員会で原案を作成いたしま</p>
--	---

	<p>す。</p> <p>その後、8月15日～9月14日の間でパブリックコメントを実施し、原案に対する意見を公募します。その結果を10月の協議会で共有させていただき、計画の案をお示しいたします。</p> <p>そして、10月の特別委員会から12月の議会上程の流れを経て、計画策定という形になっております。</p> <p>まとめますと、協議会委員の皆様にお集まりいただくのは本日を含めて3回でございます。本日に空家等の利活用について、6月に計画の素案について、そして10月にパブリックコメントの結果と計画の案について、それぞれご協議いただく予定でございます。</p> <p>それでは、続いて、平成30年度第1回空家等対策協議会 議題についてをご覧ください。</p> <p>本日は、2つの議題がございます。まず1点めといたしまして、先ほども申し上げました、空家等の利活用についてでございます。前回協議会において皆様からいただいた利活用の企画案をもとに、市としての方向性を抽出のうえ、計画に掲載するページの案を作成させていただきました。本日は、その内容をご確認いただき、ご意見をいただいたうえ、合意を図りたいと考えております。</p> <p>2点めとして、実際に空家等の利活用を推進していくための仕組みを構築するため、実施主体が有効活用できる仕組みであるかどうかの観点から、委員皆様のご意見をいただきたいと思います。</p> <p>以上でございます。</p> <p>2 議題</p> <p>次第1 空家等利活用の方向性について</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、協議に移りたいと思います。本日の次第1、空家等利活用の方向性について事務局から説明をお願いします。</p> <p>はじめに、資料2「空家等対策推進計画 たたき台」をご覧ください。こちらは、事務局において作成途中の計画でございます。空家等利活用の方向性についてご説明する前に、計画全体の構成を確認させていただきたいと思います。</p>
佐々木会長	
事務局	

なお、このたたき台は、現在作成中のものですので、今後大幅に内容の変更が生じる可能性がございます。その点にご留意のうえ、ご覧いただければと思います。細かい内容については今後、庁内で調整のうえ、また、精査したうえで、次回協議会で素案として改めてお示ししますので、よろしくお願いいたします。

表紙をめくっていただきまして、もくじのところにあります、第1章から第7章までの構成となっております。

まず、1ページからは、「第1章 計画の概要」ということで、計画の目的、位置づけなどの基本的な事項を記載しております。

次に、4ページからは、「第2章 空家等の現状と課題」ということで、住宅・土地統計調査及び平成28年度空き家等実態調査の結果から分かる空家の現状を記載のうえ、11ページにおいて3つの課題をお示ししております。

続いて、12ページからは「空家等対策の基本方針」として、先ほどの3つの課題から導かれる3つの基本方針を設定のうえ、市と各主体の役割、また、対象となる空家等を整理させていただいております。

続いて、15ページからは「第4章 空家の発生と管理不全の予防」として、空家等の把握、所有者等による適正管理の促進及び空家の発生抑制について記載しております。

17ページからは「第5章 特定空家等の対策」として、これまでの会議で皆様にご協議いただきました、特定空家等に対する措置のフローに基づく対策を掲載しています。

次に、20ページ、21ページをご覧ください。本日ご協議いただきます、空家等の利活用の部分でございます。このページを抜き出したものが、資料5「空家等を地域資源と捉えた利活用の促進」でございます。

最後に、「第7章 空家等対策の推進」ということで、対策にかかる実施体制等を掲載しております。

以上、計画のたたき台について、概要を説明させていただきました。今回は、「第6章 空家等を地域資源と捉えた利活用の促進」の部分についてご意見をいただきたいと考えております。

それでは、空家等の利活用について、資料3から資料5を用いてご説明させていただきます。

<p>松谷委員</p>	<p>まず、資料3「松谷委員からの利活用企画案」をご覧ください。前回協議会終了後、松谷委員より利活用企画案のご提案がありましたのでご紹介いたします。</p> <p>「学童保育所を併設した民間地域安全センターの設立」ということでご提案をいただいております。</p> <p>松谷委員、簡単にご説明をお願いできますでしょうか。</p> <p>管内にいわゆる青パトというものがあまして、その拠点という形で活用できればいいと思いました。</p> <p>それぞれの地区に青パトがあれば、学童や、安全を見守ることもできますし、プラスアルファ、放課後クラブというような形で、児童を見守る施設があれば、より安全に住めるのではないかと思いますので、上程させていただきました。</p> <p>以上です。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>前回協議会では、委員の皆様からいただいた利活用企画案及び庁内検討委員から提出された利活用案をもとに意見交換を行い、その内容に基づき、本市としての空家等利活用の大まかな方向性を計画に盛り込むことを確認いたしました。</p> <p>前回協議会の経過と、先ほどご紹介いただいた松谷委員からの案もあわせ、事務局において計画の案を検討いたしましたので、本日はその内容についてご協議いただきたいと考えております。</p> <p>それでは、資料4「空家等対策協議会 利活用企画案の整理」をご覧ください。こちらは、委員皆様からいただいた利活用企画案を事務局で整理した内容をお示しする資料でございます。</p> <p>まず、空家等対策推進計画策定方針に示しております、基本的な考え方といたしまして、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 管理の必要性と活用の意識醸成を図る 2 特定空家等に対する必要な措置を徹底する 3 利用可能な空家等を資源として捉える 4 地域や事業者等の連携により、協働の体制を構築する <p>の4つがございます。</p> <p>これらの考え方に基づきまして、委員の皆様の企画案をもとに方向性を抽出いたしました。</p> <p>まず、相良委員からいただいたなわてマルシェでは、地域住民</p>

に加え、事業者の参画を促すことで、域内全体の賑わいの創出につながり、空家がまちづくりの資源となりうる可能性をお示しいただきました。

また、松谷委員からは、民間地域安全センターとして、行政や警察と協働のうえ、地域の自主防犯活動を促進する取組みをご提案いただきました。地域の高齢者や学生ボランティアの参画についてもお示しいただいております。

これらのご提案のように、空家の利活用にあたっては、市民や行政、事業者がそれぞれに有する資源を活用し、地域ぐるみの取組みを進めることが、本市のまちづくりにとって有効であると考えられます。

次に、相良委員の児童館、わたしの家ほっこり、また、船崎委員と松谷委員の案にありますとおり、子どもの居場所確保や世代間交流、地域コミュニティ醸成や商業活動の促進など、公益性を備えた利活用を行うことは、市としての方針を示すうえで外せない観点であると考えられます。

さらに、船崎委員よりいただいた案では、学生の協力を得たりノベーションや、家賃収入での費用回収など、自立的で継続性のあるスキーム構築に向けた視点もお示しいただきました。このように、空家の利活用にあたっては、取組みを一過性のものにするのがないよう、持続可能な事業運営に向けた工夫が必要と考えられます。

また、利活用を進めるにあたっては、その取組み内容を市の魅力として情報発信するとともに、利活用をしたいと考えている方に対し積極的にPRすることが大切だと思います。この点は、谷口委員ご提案の古民家再生プロジェクトにおいて、SNSなどでの情報発信によるプロモーションという形でお示しいただいております。

これらの考え方が盛り込まれた参考事例として、佐々木会長より「やましな郷のこみち」の取組みを、前回協議会でご紹介いただきました。

なお、浅田委員からは利活用につなげるためのサポートとなるご提案として、空家の発生予防に資する取組みや改修に関する支

援等の企画案をいただきました。また、協議のなかで、横田委員からは関係法令等についての相談体制の構築、佐藤副会長からは管理不全空家等の除却促進のご意見をいただきました。これらにつきましては、今回の議題である利活用の方向性とは別の章において、計画の中で取り上げていければと考えております。

続いて、資料5をご覧ください。先ほどご説明いたしました、空家等対策推進計画のたたき台のうち、利活用についてのページを抜き出したものでございます。

まず、利活用の対象となる空家等と主体を整理しております。

はじめに、利活用可能な空家等と跡地について、市場ニーズのあるものとならないものに分けております。市場ニーズがあるものに関しては、民間不動産市場での流通を前提に、市の政策課題を踏まえた取組みを行うこととさせていただいております。

次に、市場ニーズがないものに関して、実施主体があるものとならないものに分けております。実施主体とは、自らが主体となって利活用に取り組むことを希望している個人や事業者等であり、そういった主体がいらっしゃる場合には、利活用が実現するものと考えられます。この場合に、市としての方向性に合致する取組みに関して、市から支援を行うこととしております。方向性については、後ほど詳しくご説明いたします。

利活用に取り組む実施主体がない場合は、所有者等に適正な管理を行っていただくこととして、計画の第4章と第5章でその対策について触れたいと考えております。

次に、裏面をご覧ください。空家等を地域資源と捉えた利活用の方向性として、先ほど、資料4で抽出いたしました方向性をまとめたものでございます。

利活用を希望する事業者等の主体が利活用に取り組む際に、方向性①から③を総合的に勘案し、市からの支援を検討いたします。なお、支援にあたっては、利活用の更なる促進を図り、まちづくりの有効事例として広く周知するため、積極的なプロモーションを展開することとしており、この点は先ほど資料4でお示した考え方を反映したものです。

四角で囲んでいる部分をご覧ください。まず、方向性①として、「地域ぐるみの利活用促進」を挙げております。

空家等を本市の魅力向上の資源として位置付け、その活用をまちづくりの1つとして捉えるには、地域ぐるみで検討する意識の

<p>佐々木会長</p>	<p>醸成が必要です。</p> <p>行政、地域、事業者それぞれの役割分担のもと、利活用の促進に向けた継続的な情報交換と協議を重ねます。</p> <p>次に、方向性②として、「公益性を重視した取組みの推進」を挙げています。</p> <p>利活用の具体策では、まちづくりへの影響や波及効果といった公益性を十分に加味する必要があります。</p> <p>このことから、産業振興や福祉の増進、地域コミュニティの醸成に効果を及ぼす取組みを積極的に検討します。</p> <p>最後に、方向性③「自立的で持続可能なスキームの構築」です。</p> <p>空家等の利活用の推進に向けては、貸し主・売り主、借り主・買い主の双方に有益なシステムの構築が必要です。</p> <p>持続可能な事業運営に向けて、自立的なスキームを確立し、定期的な点検と改善を図ります。</p> <p>以上が、市として考える、空家等を地域資源と捉えた利活用の方向性でございます。</p> <p>なお、それぞれの方向性に対し、協議会委員の皆様からいただいた企画案及び庁内検討委員会で挙げられた案をもとに、取組み例を記載しております。今後、さまざまな利活用のアイデアが生まれた際に対応できるよう、限定的にならない表現とさせていただいております。</p> <p>以上、空家等対策推進計画のうち、利活用部分の案をお示しさせていただきました。本日はこの利活用部分の内容について、委員の皆様からご意見をいただきたいと考えております。</p> <p>なお、今回お示ししております空家等利活用の方向性につきましては、本日、皆様にご意見をいただいた後、市議会の特別委員会に提出のうえ、確定とさせていただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。説明は以上でございます。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>計画のたたき台がありまして、それを説明いただいて、そのなかの20、21ページを抽出する形で資料をいただいたということになります。</p> <p>空家等利活用の方向性についてということですが、いかがでしょうか。ご意見等ございましたら、よろしくお願いいたします。</p> <p>特に資料4には、資料3の松谷委員の案が組み込まれていると</p>
--------------	---

	<p>ということで、それ以外にも、以前、それぞれ出していただいたアイデアの内容が散りばめられているということになっております。また、参考事例で、前回、やましな郷のこみちの説明もさせていただきます。</p> <p>どれがどれというテーマに、限定的に対応するというものではなくて、例えば、松谷委員のご意見というのは、上の地域ぐるみにかかっていたり、公益性の部分にかかっていたり、もしかしたらこの全てにかかってくるかもしれません。</p> <p>だから、どこにどういう事例として出すのか、というのも、もしかしたら微妙なところがあるかもしれません。ご自身の提案の内容をベースにご意見等をいただければ、それはそれで、非常に参考になるのではないかと思います。</p> <p>そういう意味でいきますと、相良委員のほうでも3つほどアイデアを出していただいています。いかがでしょうか。</p>
相良委員	<p>今、お伺いした感じで、やましな郷のこみちのように、例えば平日は、松谷委員がおっしゃるような、子どもの見守りとして使い、週末は地域の交流の場や商業の面で使うというように、一つの施設を色々な多方面で使えるように、所有者さんなどと折衝していけるといいなと感じました。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。相良委員は、既に児童館にかかわっておられるのですでしたか。</p>
相良委員	<p>関わってはいないですね。</p>
佐々木会長	<p>情報をお持ちだと。</p>
相良委員	<p>提案をさせていただいただけです。</p>
佐々木会長	<p>谷口委員の古民家再生プロジェクトは、プロモーションのところに関わってくるところですが。</p>
谷口委員	<p>そうですね。古民家の持っている魅力というか、建物自体もきれいにしないと防犯面でも良くないですし、取組み自体を発信するというのも結構大事なことだと思います。まず、何をやるかを決めたいうえで、どういう建物に改築していくかということ、</p>

	<p>所有者の方と相談しながら、になるのですかね。</p> <p>見栄えが良くなれば、「うちも使ってほしい」という方ももしかしたらいるかもしれません。個人ではノウハウがないところを、知識ある方に相談して、こう改装したら良くなる、というような形で一緒にやっていけたら、そういうところも出てくるのかなと思うのですが、いかがでしょうか。</p>
佐々木会長	<p>特に再生ということになってくると、個人の資産ですし、長期的な視点で見るという発想も必要になってくるのではないかと思います。やはり少し柔軟に対応する必要がありますね。</p> <p>資料4の内容をベースに、資料5が具体化されつつあるのですが、方向性をこの3つに絞り、それを市の役割として位置づけられて、空家と主体との関係を、こういうフローで用意されているということと、それから裏ページで、方向性それぞれの具体的な内容について、それぞれの事例をベースにしながら具体的に紹介し、方向性がある程度リードするような、そういうような構成になっています。</p> <p>色々と実践されるお立場で、細かいことや微妙なニュアンスなど、多々あるのではないかと思います。冊子として、計画としてまとめていくということで、課長のほうからもお話がありましたように、広く浅く、内容に関してはあまり固めないように、そういう表現で検討しているということですので、イメージは膨らむような、読んでいただく方にそういうイメージを広げて持っていただけるような、そういう工夫というものであるという難しさがあるかなと思います。</p> <p>具体的に文面としては、今、谷口委員からありましたけれども、方向性③ですね、自立的で持続可能なスキームの構築ということで、文面として、今おっしゃったニュアンスを何か入れるとか、そういう話もありえるかなと思いますけれども。</p>
塩山委員	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>①から③の方向性を定めていくにあたっての、四條畷市としての独自のリソースというか、資源というものがあると思います。リソースの中にはおそらく、先生の大学の、建築学科があるとか、方向性を定めていくには実際に具現化していくためのプレーヤーとしての学生がいるとか、そういった担い手がどれだけいるかという部分があまり見えていないのですが、リソースというのは</p>

<p>佐々木会長</p>	<p>何か明文化されているものはあるのですか。</p> <p>アイデアをより具体化するための、先ほどお話のあった四條畷市さんの支援という部分も、具体的なコストや金額なんかは書いていなかったと思うのですけれども、どこぐらいまでいけるのが気になります。</p> <p>大学は、この春から始まって、実際に巻き込んでいけそうな感じはあるのですか。</p> <p>お金が絡む話とか、あるいは体制の問題とか、内部の事情もあったりするので、年度初めにきちんと、年度内のカリキュラムを含めてプログラムしていく必要があるのですけれども、我々も実は困っている面があります。</p> <p>でも、可能性が少し出てきているとは感じますので、そのあたりは念頭に置きながら、もしかしたら外れるかもしれないけれども、でもやはりこういうことを検討するという事はそれなりに意味がありますので、そういう意味でいきますと、四條畷市さん、いかがでしょうか。あまり具体的な話になるとなかなか厳しいかなと思いますけれども。</p>
<p>事務局</p>	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>資料5にフロー図があるのでありますが、まず、一番左上に活用可能な空家等・跡地があります。これにつきまして、市場ニーズがあるもの、要は民間不動産に出回っているものについてはそちらのほうで対応していただけたらいいのかなというのがまず一点です。</p> <p>それ以外の空家や跡地で、個人さんが所有しているのですけれども、もうぼろぼろになっていて、そういう流通ベースに乗っていない、そういったものをどうするのかというところが、市場ニーズなしという部分になっています。</p> <p>そのなかで、そういう空き物件を見て使いたいなというような方が出てくるのかどうか。空家を使って商売したいなとか、こういう活動ができないかな、というような方がいらっしゃる場合と、そういった実施主体もなしで、ここまできたらもう使えないなというようなものに分かれると思います。</p> <p>実施主体なしの場合、適正管理ということで、ぼろぼろにならないうちに除却してくださいといった働きかけをしていかなければならない。</p>

ちょうど今から利活用を考えるのは、斜めの点線のところで囲っております、実施主体が出てくるような案件であって、流通に乗っていないもの。こういったものが対象になると思っております。

当然、塩山委員がおっしゃいましたように、市としてどういった支援をしていくのかということになるろうかと思えます。

これにつきましては、この計画のなかで具体的に今の状況であったり金額であったり載せるということは難しいのかなと思えますけれども、市としては、福祉政策であったり、防犯であったり、教育であったり、色々な政策課題があります。例えば、忍ヶ丘駅周辺の岡山地区の空き店舗を使って、そこの大家さんと交渉させてもらったなかで、乳幼児やお母さんが集まるつどいの広場というものをオープンしたという経過が市としてもございます。そういった形で、市として使いたいなという場合に働きかけていくパターンがあります。

ただ、この空家、空き店舗については、市民の皆さん、団体さんであったり、事業者さんであったり、色々な方がそれぞれの活動に使いたいという場合がきっとあるのかなと思えます。そのときに、市としての支援をどうするのかという話になると思うのですけれども、補助金、いわゆるお金ということになってきますと、補助金の制度というものを今ちょうど、別の課なのですけれども、作ろうとしています。市全体としての補助金制度の活用という方向性と、この空家の活用の方向性の一致がいるのかなということであったり、先ほど塩山委員がおっしゃいましたように、まずはそういう物件がどれだけあるのかという調査から、全体の把握からどうしていくのかということ、また考えていかなければならないのかなと思っております。

これについては、民間さんや個人所有ということで、それぞれ財産権がありますので、そういった方に呼びかけて、そういったものを市が集約するということになるのか、それとも、そういったことから、市民団体さんであったり、NPOさんであったり、そういうところを担っていただくような仕組みを作れるのか、そういったことも含めて、まずは情報をどうやって集めるのかというような、仕組みを作るという支援もあるのかなと思えます。

あとは、使いたいとおっしゃる方が不動産のオーナーさんに行ったときに、よくわからないから、ちょっと怪しそうだし、ということで断られるというようなことがありましたときに、市とし

ては、登録された方で、計画書などももらっていて、こういう方
に使ってもらえたら、市の支援として良いと思いますよ、という
ようなお墨付きを与えとか、そういった、公的な立場で間に入
ってあげることによって使いやすくなるというような支援の方
法もあるのかなと思います。

市としての支援の方法につきましても、どのような方法がある
のかということを考えていくのは今からと思っているのですが、
少なくともこの3点の方向性、地域ぐるみであったり、公益性で
あったり、自立的な持続可能なスキームが提案されたというよう
なところが、ひとつの方向性としては要るのかな、というような
ことで今回、挙げさせてもらっているという状況でございます。

塩山委員

この方向性を定めていくにあたっての、実際に機動力という
か、こういうアイデアを具現化していくプレーヤーの部分は、今
の四條畷市民の皆様だけではなく、「よそ者、若者、ばか者」と
言われているような、多様なプレーヤーが考えられると思いま
す。

実施主体というのは、これは専門性がいるので、全体のエリア
マネジメントであるとか、ディレクションができるということも
必要です。

鯖江市ではJK課というものがありましたけれども、四條畷市
さんと大学さんと連携協定を結んで、例えば大学生が市の課題と
しての空家を、リサーチから含めて再生をしていくとか。要はキ
ャンパスがまち全体となって、政策課題が授業のカリキュラムの
テーマとしてあって、大学生が地元の皆さんを含めて巻き込んで
いって、その中心となる。エリアごとに、例えば3つなら3つで
いいと思うのですけれども、3つを同時に実現していくというこ
とでもいいですし、学生さんが何名いるか、30名か40名か分
からないのですけれども、いるのであれば10名、10名、10名
というような形でしっかりとグルーピングして活動する。

それをシティプロモーションじゃないのですけれども、JK課の
ような話題性のある形で大学と協定を結んで、大学生が準公務員
という形での権威付けというか、例えば民生委員のような職みた
いなものを大学生に与えて、四條畷市さんののかなのか、電通大
さんののかなのか分かりませんが、インキュベーションと
いうかオフィスみたいなものがあって、実際にリアルで1年間通
して空家を教材として、教育の一環として、アクティブラーニン

<p>事務局</p> <p>佐々木会長</p>	<p>グとしてしっかりやっていく。</p> <p>そういった総合の画を描いていくディレクションの部分は、市さんなのか、大学と協定を結ぶのか分かりませんが、そういう全体像があって、それをちゃんと現場で蓄積してやっていくプレイヤーが学生で、そこに地域の皆さんが巻き込まれて一緒にやっていくといった形で検討していく。</p> <p>そういったパターンがひとつあって、それ以外のパターンがいくつあるというような形で、もう少し踏み込んでいかないと、たぶん今日で方向性を考えていこうと思うと難しいと思います。</p> <p>それ以外にも、大学以外で挙げていませんけれども、また他に、市のなかに強い主体みたいなものがあれば、そういう人たちを巻き込んでいければというところもあるのかなと思うのですけれども。大学以外に、こういったことに巻き込んでいけそうな強い主体はあるのでしょうか。</p> <p>塩山委員がおっしゃったように、具体的に進めていくということになりましたら、事例として出していただきました、大学や学生さんとの連携というようなことも考えられますし、その他の部分でいきますと、市民団体さんであったり、事業者さんであったり、色々な話ができるのかなと思います。</p> <p>ただ、計画の中におきまして、何年かの計画ということで、その道筋的なものになりますので、個別の事例をここに書いてしまうと、それだけに縛られてしまうということで、あえてそこには書いておりません。</p> <p>今後の具体的なことを検討していかなければならないということは重々わかっているのですけれども、一応、計画の段階なので、方向性ということで、一定の指針という形で考えているところではございます。</p> <p>ただ、市の支援等につきましては、先ほどおっしゃいましたような形で、もっとうような支援ができるのではないかと。先ほど、補助金という形でお金の部分はお話しさせていただきましたけれども、それ以外の部分や、こういった公的な支援があれば空家の利活用が進むのではないかとというようなアイデア等、またご意見をいただけましたら、私たちもありがたいなと思っております。</p> <p>大学へのアドバイスありがとうございます。</p>
-------------------------	---

先ほど少し含みを持って話しさせていただいたのですけれども、大学自体も地域密着とか、教育の中でいかに実学に関わるかということで、アピールしないことには学生も集まってこないですし、評価もされないということがあります。

方向性というものを大学自体も採られているのは確かで、そういう面でも建築学科が強く期待されているということで、ホームページにも連携とか実学とか、そういうことを盛んに謳っています。

市のほうも今、再編されて、これからいよいよ動き出そうと、魅力ある四條畷になるようにという制度になるように、大学も理事長が代わりましたけれども、理事長、学長が積極的なことをされるということはありません。

方向性ということで、お話がありましたように、何か骨格をしっかり用意しておかないと、同じようなことをやればいい、それで評価されてしまう、そんなニュアンスが取れてしまうので、やはり抽象的なところで、市としての基準といいますか、あるいはフレームというものを示しながら進めていく必要があると思います。

補助金の制度を作って、審査する際に、方向性①、②、③をテーマにするような、そういうものを持っておかないといけないと思いますし、大学でもKPI (key performance indicator) で、年間どれくらいのパーセントを上げるかを宣言して、達成率を見るというような進め方をしています。建築学科はそのなかに、産学連携や地域貢献というものがたくさんありまして、まだ模索中という段階です。

学生はまだ1年生しか入っていないのですけれども、今日この後、そういう活動に参加する学生を募集する説明会をする予定で、具体的に進めていくときには、上から言うのではなくて、自発的に、主体的にという流れをいかに作るかというのがポイントになりますので、それなりに時間がかかるのかなと思います。カリキュラムとしてという側面も一つは考えられますけれども、それ以上に、後で少し話ししようかと考えておりましたけれども、お配りさせていただいている冊子で、それは院生を中心にやっていますが、高校生を指導するという、そういう面白みを覚えて、後輩にどんどん引き継がせていく、だから研究室の枠を超えて、どんどん広がっています。それこそが近道だと思います。

そういうことを一度しないと、道筋ができていてそれに乗った

<p>松谷委員</p>	<p>ら終わりというのでは面白くないなと思います。なかなか難しいところではあります。</p> <p>とは言え、具体的な政策課題ですよ。それがあると、それを一つ一つきっかけにして、具体的なプロジェクトを進められる。それは当然のことで、松谷委員が挙げられた防犯とか、どちらかという政策に近い話であるのですけれども、先ほど相良委員の話にもあった、少しでも民家のような発想で、多様で柔軟な運営もあると思います。いかがでしょうか。</p> <p>警察の立場としては、やはり警察だけではまちを守ることではできないというのが一つありまして、前回会議の後、持ち帰ったなかで、どうしたら四條畷市で犯罪のないまちづくりができるのかということと、それから、自主防犯活動の方から色々な話を聞いていますので、それを活用する方法をどうしたらいいのかということを考えてみました。それを活用するならば、プラスアルファ、働く親が安心して働ける、子どもが預かれるような場所があったらいいということと、それから先ほど相良委員がおっしゃったように、特定の使い方をするのではなく、色々な活用をしたらいい、というような話もあると思います。</p> <p>それを総合的に考えたときに、もう一つ、今だったら大学生とコラボするということが防犯的なところでもありまして、関西の各大学の自主的な活動のなかで、子どもの安全を見守りましょうという活動があります。それをに入れて、このような企画案を出させてもらったということです。</p> <p>そうすれば、民間交番という立場で活用できる。そこに子どもを預けたら、そこにはお年寄りや青パトや民間交番がいて、その上に子どもたちがいて、その子どもたちは大学生が対応するという形にしたら、凄く社会的にも意義のある、親御さんも安心できる、子どもさんもお年寄りと交流できる、そういうことができるのではないかなというなかで、この発想が出てきました。これは私の意見というよりも、地域の皆さんの意見と、警察署の署長までの決裁を受けて、上程させてもらった案です。防犯係の係長として、こうであってほしいなということを考えてうえて、色々な人の話を聞いて、署としてどのようにしたら四條畷市の安全が守れて、魅力のあるまちづくりができるのかというところで、この案が出てきたというところですよ。</p>
-------------	---

塩山委員	<p>空家を民間交番として、例えば谷口委員のようなアーティストであれば、クリエイティブポリスとか、小学校が近かったら小学生ポリスとか、警察署と連携して、ちょっと交番っぽい形にしてしまっ、そこに入れば誰もが一日警察官になれるというような形はどうでしょうか。別に警察官として就職するわけではないですが、小学生の憧れでもありますし、僕も憧れがありましたけど、そうやって交番に行って、自分がそこに行ったらなれるみたいな、空家を交番化していくみたいな形で。</p> <p>警察署と連携して、空家を活用して、クリエイティブポリスとかアートポリスということで、何かお困りごとがあったら、そこに行って相談して、民生委員じゃないですけども、アーティストであれば解決策を考えてあげたりとか、小学生であればできることを一緒に考えたりとかもできるかもしれませんし、そのように、空家をポリスみたいな形で活用していくのは、ありでしょうか。</p>
松谷委員	<p>交番というのは、国の施策で決まっているので、そこらじゅうに作るというのはできません。空家を全部交番に変えるという発想ではなくて、地区ごとにそういうところがあって、自主防犯活動みたいな形で、お年寄りが集まって自警団を作ってもらったり青パトをしてもらったり、そういう形で立ち上げをしてもらって、それだけではもったいないので、敷地内もしくは上の部分などで、子どもの放課後クラブみたいなものを併設したり、それで放課後クラブを誰が見るのかとなったときに大学生ボランティアを使ったりすれば、親御さんも安心して働けるし、そこにお年寄りもいてくれて、というふうにしたら住みやすくなる、安心になるのではないかと考えて、この案が出てきました。これも本当に地域の人々の色々な意見が入っていて、そのように活用できたら有効なのではないかということです。</p>
塩山委員	<p>正式にポリスとは言えないとは思いますが、例えばクリエイティブポリスとかアートポリスというような形で、名称としてそういったことを発信すると、シティプロモーションとか、四條畷として、まち全体としてそういう活動をしているということは、非常に画期的で面白く発信できるのかなと思ったのですけれども、そういうのはどうでしょうか。</p>

佐々木会長	<p>ありがとうございます。結構具体的な話になってきました。</p>
谷口委員	<p>今、空家の活用の話をしていますけれども、誰がやっていくのか。それで家賃が発生するのかとか、例えばみんながボランティアで働いたら何もお金が生まれませんか。それで誰が家賃を払うのかということと、運営自体も、お年寄りにしても学生にしても、全部ボランティアで果たしてやってくれる人があるのか、というところがあって、貸すほうも家賃が発生しないなら提供しないということもありえますので、そのあたりをどうしていくのか。</p> <p>誰が運営して、誰がやるのかということです。おそらく公的にはできないと思いますので、民間でやっても、利益が出ないことに対して果たして誰がやってくれるのかということが課題かと思えます。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>私も京都で色々やっています、安全ステーションという形でモデル化されて、実現するということはあります。</p> <p>警察の管轄の方が、制度のなかで特に対象にしてもらえるよう根回しをされて進んでいったということです。</p> <p>それも学区単位で、というのが結構やりやすい形でありますから、広く見てみるとそういうことがうまくマッチする場合もあれば、それこそアーティストの方と一緒にやるのがマッチする場合もあれば、結構そのキャラクターといいますか、先ほどどういう主体がやるのかという話がありましたけれども、可能性はたくさんあって、それについては、自然にそういう方向性が実現するというところを選んで、能動的にやっていく。そのなかの一つとして非常に参考になるのではないかと思います。</p> <p>ただ、松谷委員の案は署長クラスの案ということですので、少しこれは特別な、レベルの違う話題ではないかなと思います。若干、この計画のなかでも、少し扱いを変えるというか、何かそういうことがあってもいいのではないかと思います。それで、このなかから出てきたものとしてはあるのだけれども、少し優先、あるいは関係各所の公的バックアップというものを期待するような側面があるのかなと思いますので、それはそれで若干ニュアンスを変えた書き込みというのがあるのかなと思いますけれども。</p>

	<p>今、ボランティアだけではなかなかまかなえない、という話がありましたけれども、色々な取組みがマッチングして融合していくと、流れができていくということがあると思います。</p> <p>ということで、方向性①、②、③に関しては、色々な話題が錯綜しているということがありますので、より柔軟に、この方向性を打ち出してはいますけれども、これをベースにしながらも、実情に合わせながら、あるいは継続性を狙った支援というか、それを行政のほうからも、コメントとして中に入れ込んでもらうということがあったらいいのではないかと思います。</p> <p>非常に具体的な話が出てきていますので、それは今後の課題とさせていただきますので、この資料5に関しましては、ほぼこのベースでいきながらも、あと微妙なニュアンスの調整を事務局にお任せするということで、一旦、次の次第に移るということですのでよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p>
佐々木会長	<p>それでは、本件の協議はこれで終了いたします。</p>
佐々木会長	<p>次第2 空家等利活用の推進について</p> <p>続いて、本日の次第2、空家等利活用の推進について事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、空家等利活用の推進についてご説明させていただきます。資料6「空家等利活用の推進に向けた仕組みの構築について」をご覧ください。</p> <p>先ほどからも具体的なお話があったところですが、空家等の利活用に関しまして、計画のなかでは、先ほどご確認いただきましたとおり、対象となる空家等や市がめざす大きな方向性をお示ししております。</p> <p>この計画をより実効性のあるものにするため、実施主体が行う利活用の取組みを支援する仕組みについて、具体的に検討する必要があります。</p> <p>資料6には、考えられる仕組みの、あくまで一つの例なのですが、記載しております。点線の枠で囲った部分をご覧ください。</p> <p>実施主体において、利活用の内容や事業スキーム、資金計画等</p>

	<p>の検討を行ったうえで、市に申請書を提出していただき、審査により市からの支援が決定され、利活用の実践につながる、というフローになっております。</p> <p>市が審査を行う際のガイドラインとしては、先ほどご協議いただきました、空家等対策推進計画第6章をもとに、対象となる空家と利活用の方向性を整理するものと考えております。</p> <p>また、市から実施主体への支援の内容として、所有者や他の事業者など、利活用にあたり必要な関与者とのマッチングや、関係法令や各種手続きに関する情報提供、国などが設ける補助金等の情報提供、市ホームページ等を活用したプロモーションを例として挙げております。</p> <p>なお、事業にかかる費用の補助に関しましては、先ほども少しお話がありましたが、市全体として公募型の補助金制度の創設が検討されておりますので、実施主体にはそちらを活用いただくことも可能かと考えております。</p> <p>以上、本件に関しては今後、庁内で検討を開始する段階でございまして、資料6の内容はあくまで例示となりますけれども、庁内での検討に先立ち、委員皆様からのご意見をいただきたく、今回の協議会でお示しさせていただきました。</p> <p>今回は特に、実施主体にとって有効な仕組みとなっているかどうかという観点から、ご意見をいただければと考えております。委員皆様のなかには、実際に空家や空室の活用に取り組まれている方もいらっしゃいますので、具体的にどういったプロセスを経て実践されているのか、あるいは、どの段階でどのような支援があればスムーズに進めることができるのかなどについて、参考にお聞かせいただければと思います。</p> <p>今回いただいたご意見をもとに庁内で具体案を検討させていただいたうえで、次回以降の協議会において改めてご協議いただければと思いますので、よろしく願いいたします。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまの事務局の説明に関して、ご意見等はございますか。かなり幅広く、支援の体制をイメージされているということで、いよいよこういう話になってきたというわけですが、いかがでしょうか。</p>
塩山委員	<p>先ほど谷口委員がおっしゃったように、資本というか、資金を</p>

<p>事務局</p>	<p>どこから調達するのかというところで、市の一般会計予算が難しいのであれば、大学さんを含めて民間の資本を引っ張ってくるのか。大学であれば今後、生徒を集めていくなかで、市と組むことでの、新しく教材というか、アクティブラーニングとして、通常の大学では考えられないような、規制緩和であったりとか、ダイナミックな展開ができるというような、大学の経営戦略の一環としてしっかりと組み込んでいただけるかどうかというところで、大学からの資本調達をする。</p> <p>もしくは、教育に関わっていくこととして、市が先導して行って、市内の小学校においては、例えば算数・国語・空家みたいな、授業に空家が入っているというような形にして、市の小学生たちが、総合学習的な位置づけとして、市の課題解決に取り組むと。キャリア教育みたいな形にしてもいいかもしれませんが、こういった市の課題解決をやっていくような形で、教育委員会としっかり連携していけるのだったら、コミュニティスクールの推進であったりとか、色々な、文科省が出している予算があるじゃないですか。それを、市のほうで色々と根回しをしていただいただけると、国の予算を引っ張れます。</p> <p>市の予算がないなら国の教育予算を引っ張ってくるということ。もしくは、新たな住宅セーフティネット法を含めて、色々な国交省のモデル事業が出ています。</p> <p>そういう部分の、土台とすれば大学生なのか、もしくは小学生でもいいと思うのですけれども、市の課題解決に取り組んでいくというスキームを作って、民間資本100でいくのか行政資本100でいくのか、ハイブリッドでいくのかということもあると思いますけれども、そのあたりのガソリンというか、実現していくための、ある一定の資本調達の方法というものが、明確にあったほうがいいのではないのでしょうか。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>市としましても、行政課題ということで空家の活用をしっかりと考えていく必要があると思っていますのですけれども、やはり大事なのは、市民や地域の方、市内の事業者の方が、こういった活用をするときに、チャレンジができるようにすることだと思います。</p> <p>地域でやりたい、自分たちでやりたいことを、こういう制度があって、空家という資産を使って関与できるんだなというよう</p>
------------	---

	<p>な、後押しできるようなものが、市としての支援になるのかなというスタンスを持っています。</p> <p>当然、行政のなかで課題解決のために空家を使っていくことを考えていかなければならないというのがあるのですけれども、そういった新しいことにチャレンジして、例えば行政課題や地域課題を解決したいという方を支援できるような制度としてはどういったものがあるのか。それは、情報が要るのか、手続き的なものが要るのか、規制緩和的なものなのか。どういった支援をしていくことで、本当にチャレンジしたい方が、空家を活用して、ビジネスであったり、コミュニティであったり、地域課題であったり、そういったものを解決できる仕組みになるのかなというところで、実際に空家等を活用されてきた塩山委員であったり、相良委員であったり、谷口委員であったりの経験等から、「あの時にもっとこういう情報があったらよかった」とか、「こういった手続きがすごく面倒だったので、こういったところを規制緩和してくれたら、もっとみんなチャレンジできるのではないか」みたいなご意見等が、もしいただければありがたいと思っております。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>今、塩山委員がおっしゃった、学校関係の課題についてですが、私も小学校の理事をやっています、名前は華々しくコミュニティスクールと言っているのですが、お金の余地が全くないです。</p> <p>カリキュラムを融通して、当事者である子どもたちとクラスの担任の先生の協力を得て、我々の流れとうまくマッチングさせて、すり合わせて、5年くらいかけてやっと何か一つ成果があがるというところで、時間がかかっています。一回成果があがると、それを継続することになり、さらには、それをベースにして、視野を広げてテーマ設定をして、また別の枠組みでの補助金の獲得に向かうとか、そういうステップアップができるのですけれども、一つのフレームに期待するほど、余力がそれぞれに全然ないというのは確かにあります。</p>
浅田委員	<p>実施主体をどうマッチングするかというところなのですが、空家等の把握に関して、データベースを作成される予定だと思うのですけれども、そのなかの情報をマッチングに活用して、実施主体の人が何らかの形で見られるような形にすれば「この物件を使いたいな」とか「この地域で探しているのだけど」というような</p>

	<p>人が、見つかりやすいのかなと思います。</p> <p>個人情報の取扱いについては気をつけなければならないところもあると思うのですけれども、よく言われる空家バンクのような形で、市民の方や他の方が見られるような状況を作っていたら、そのような実施主体の方がスムーズに見つかることもあるのかなと思いました。</p> <p>それから、少し話が戻ってしまうのですが、先ほどの利活用の促進の話で、全体的なフローチャートや、3つの方向性については賛成します。そのなかで、方向性②の、公益性を重視した取組みのところなのですが、子どもや高齢者、障がい者はもちろん公益性の高い世代ですけれども、地域ぐるみのなかで、コミュニティを構成するメンバー全体に対して、利活用をしていくほうがいいのではないかと思いますので、若い世代だとか、働き世代だとか、そのあたりも対象としているということを盛り込まれたらいいのではないかと思います。</p> <p>資料6のところもあるのですが、たたき台の15ページのなかに出ております、第4章の、空家の発生、空家の把握に絡めると、それをマッチングさせる空家の抑制についてのところでそういう感想を持ちましたので、意見として申し上げておきます。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>具体的に、資料6のところ、こういうステップを経て実践をしていくという流れを考えておられるわけですが、これがそのまま、例示であるけれども、計画案のなかに入ってくるということですかね。ページはまだ出ていないのですが、例として入ってくるということでしょうか。</p>
事務局	<p>今の時点では、計画に盛り込める内容にできましたらという形で思っておりまして、今回いただいた内容をもとに、次回協議会で事務局案を提示させていただきまして、その内容で計画のなかの利活用の後ろのページに入れさせてもらえたらという形で考えております。</p>
佐々木会長	<p>そうすると、ここのテキストボックスのなかに入っている言葉などは、それなりに注意して使う必要があると思います。</p> <p>私の個人的な話で、お配りしている冊子、これは京都府の支援</p>

	<p>をいただいて、審査を受けて、やりとりをかなりして獲得して、それを全て使い切って赤字にしながら、活動したようなものです。審査も、事前審査とか、協議とか、ヒアリングとか、すり合わせの時間というのが、ある程度これでいきましょうという段階まで相当詰めて、初めて実現するというような流れでしたので、一言で審査というのではなく、細かく色々あるのだということを明記する必要があるのではないかと思います。</p> <p>市のほうにもバックアップには限界があり、一緒に考えてやりましょうというのがサポート体制としてあるということをニュアンスとしてどこかに入れておいていただければと思います。</p> <p>まだ発言されていない方、いかがでしょうか。</p>
横田委員	<p>今、佐々木会長からありましたように、支援というのは、金銭的な支援でなくて、関係法令の手続きだけでも、市の方向性と合わなくても、利活用をしたいという方に教示することは、空家の適正な利活用につながると思いますので、広い意味での支援というほうがいいのかと思います。</p>
佐藤副会長	<p>空家の利活用の話が盛んに出ているのですけれども、この協議会が始まるときに最初に言われたのは、南野地区、まさに私のいる町会のあるところなのですが、そこが一番、空家率が高いところだと。確かに、見ると多いのですよね。</p> <p>利活用という言葉当てはめるならば、それには限界があるろうかと思いますが。私がいるところの空家については、へたに利活用してほしくないと思います。町会長という立場からしたら、あんなところの空家をあのままで生き返らせたなら、大変なことになってしまいますということは、まず言えると思うのです。</p> <p>例えば、市から補助金を出して更地にして、また家主に家を建てさせて、というのであれば良いでしょうけれども、色々な空家のあり様があるので、私の地区では一部、利活用はありえるのかなというところはありますけれども、ほぼ数パーセントもいかないようなところでは。</p> <p>ですから、そういう意味では、利活用というのは、何を言っているのかなというところがあるのですよね。</p> <p>それと、空家を触るのは物凄く大変なことではないかと思いますが。松谷委員はよくご存知かと思いますが、囚人が逃げて、どこかの空家に入り込んで、その空家の捜索に入るのに、いちいち家</p>

佐々木会長	<p>主の了解を取らないと警察が入れないということがあります。それくらい大変な、ちゃんと裏付けを取らないとできないような話をしているのではないかと思います。</p> <p>相良委員、いかがでしょうか。</p>
相良委員	<p>資料6に戻らせていただいて、仮にですけれども、私が何か活用を提案したいなと思ったときに、今、支援のところに4つ書いてあるのですけれども、マッチングやプロモーションについては決定後の支援としてありがたいのですけれども、何の知識も経験もないので、関係法令のことや、補助金のことについての情報提供というのは、検討の段階で教えていただければありがたいと感じます。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>推進に向けた仕組みの構築ということで、仕組みが明快に示されていますけれども、支援のイメージが少し分かりにくくなっているかもしれませんので、丁寧に書いていただけたらと思います。</p> <p>今、佐藤副会長のほうからお話がありましたので、若干、私がお配りした冊子を紹介させていただこうと思います。</p> <p>宮津市が地域再生ということで知恵を絞っているのですが、市自体のお金がかかっている、大学のほうから地域の調査見学が入るということで、直々に市長が来てくれて、空いているからどうにかしてくれと、話が来たのです。</p> <p>表紙をめくっていただいた裏に写真がありますけれども、もう10年以上、廃屋に近い状態で放置されていたというものです。これの奥に離れがあって、それはちょっと朽ち果てているという状態です。</p> <p>この離れも早く潰したいという話だったのですが、最後のページにあるように、地元の高校生が絡んでいって来て、向こうのカリキュラムと連携しながら、具体的に活動をするという、その道筋が今、見えてきまして、こういう光景に至るということは、私自身も想定外でした。</p> <p>実は、ほとんどお金をかけずに、色々とテーマを決めて、それをするために少し什器や机を自分たちで作るとか、そのプロセス自体を楽しんでいます。その動きというのは、地域の人にとって</p>

	<p>みたら、非常に関心も集まるし、輝いて見える。ということで、今まで完全にデッドスペースだったのが、地域の拠点になった、そういう事例です。</p> <p>だから、見捨てたものじゃないなと思います。やはり、建物があるというのは非常に大きな存在だし、記憶が刻まれていますので、10年前、20年前、その頃はこうだった、というように、お年寄り同士がいっぱい言われている、ということで、人の動きができて、見守りができる。空家ばかりという状況ではないのですけれども、可能性があるなということで、こういうものも参考になるのではないかとということで、紹介させていただきました。</p>
浅田委員	<p>資料5の利活用の促進のところで、概ねこのフローチャートで賛成とお伝えしたのですけれども、先ほどの佐藤副会長のお話を聞いて、利活用可能な空家・跡地の、市場ニーズがない場合の、実施主体がない場合に、所有者等による適正管理を求めていくということなのですが、事前にいただきました計画のたたき台の9ページで、維持管理を行っていない理由として、「高齢のため」とか、「遠方に居住しているため」という理由がかなり多い。ほぼ、全体の8割以上を占めていると。</p> <p>こういうなかで、所有者等による適正管理を本当に求められるのか、できるのかなというのが少し疑問です。それが放置されていて今の空家に至っているわけでしょうから、所有者のモチベーションを上げるのか、もしくは、適正管理を具体的にどうしていくのかというのをもう少し明確にしておいたほうがいいのかと思いました。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。おっしゃいますとおり、高齢者の方が維持管理をしていくのは難しいのではないかとということで、市としましても、民間事業者さんに維持管理の面でお願いしていただけることではないかとということで、そういった事業者さんの情報提供などを、一定できるのではないかとという形で思っております。</p>
佐々木会長	<p>資料5のなかの所有者等による適正管理のところが、第4章、第5章に相当するということですね。この内容に関して、少し踏み込んで何か記載ができないかということがあるのですけれども、特に何か、文面でありますか。</p>

<p>浅田委員</p>	<p>民間事業者さんの利用で、うまくそういうことを考えてくださる、適正管理の方法を考えてくださる方がいれば、職業名といいますか、具体的に挙げていただければいいかなと思います。</p> <p>私の事件のなかで、地方でお亡くなりになって、家を処分したいと思っているところがあるのですが、そこもなかなか買い主が見つからない。形状もあまりよろしくないの、使い勝手の良くないところなのですが、地元の不動産業者さんに、売却とか何か、いいやり方はないですかね、とお願いするのですが、なかなか良い案を出してもらえていなくて、遠方にあるので、私もなかなか管理にも行けなくて、困っている物件があるので、それについて、このアイデアを是非使わせていただけたらなと思っています。</p>
<p>佐々木会長</p>	<p>ありがとうございます。他に、いかがでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>先ほどいただいた佐藤副会長のお話なのですが、おっしゃるとおり、原則的に、個々人、皆様方の財産でありますので、市が勝手に、本当にそんなことができるのかというご意見については、よく理解できるところでございます。</p> <p>とは言え、社会課題として空家が増えてきているなかで、一つは腐朽がどんどん進んでいってしまうと、全て壊さなければいけないということになってしまいますので、できるだけそれを食い止めるという方向の施策も考えていく必要があると思います。使わせていただく、マッチングをする場合においても、本人の希望があるところからとなってきますので、先ほどおっしゃいました数パーセントになるかもしれませんが、そういったところから始めていくというようなことを、考えているところでございます。</p> <p>また、空家の程度にもよると思います。本当にもう、どうすることもできないところまでできてしまっているようなものについては、利活用は当然できないかなと思います。そこに至るまでの間で先ほどおっしゃった情報提供をうまくすることによって、検討していただける方が増えて、老朽化に至る前の段階で、所有者さんに「そういう制度があるのだったら、私のところも使ってほしいな」と思っただけのような、そういった仕組みができればいいかなと考えているところでございます。ありがとうございます。</p>

佐々木会長	他にありませんでしょうか。
塩山委員	<p>実施主体を募って行って、しっかりとやっていくというスキームとすれば、ディレクターとかプレーヤーを募っていくということで、市がプロデューサーというか、中間支援、伴走支援であつて、外部のある程度大きな資本を獲得するとか、パートナーシップみたいなものは、フレームが決まったうえで募集していただくほうが、応募者としては画が描きやすいので、全国からも応募が来やすいと思います。</p> <p>四條畷に空家があつて、シティプロモーションも含めて、盛り上げていきたいということですので、営業にかなり動いていただいたうえで、こういった仕組みを作っていただくほうが、本当に実施主体としてはやりやすくなると思います。</p>
副市長	<p>ありがとうございます。少し補足という形でお答えをさせていただければと思うのですが、この会議のなかでご指摘をいただいております、具体の、本市としてどの地域にプレーヤーとしてやっていくのかという話等々に関しましては、実はこの空家の計画のなかではなく、産業振興等の計画のなかで、ある程度、エリアの魅力向上に対して、大阪府と協力しながら、ある特定の地域に対して、抜本的にやっぺいこうというものは持っております。そこに関しては、そういう形で資本を使いながらも、市としても全面的にフロントに立ってやっぺいこうと、関係各所と協力しながら、ということを決めております。</p> <p>ですがそれは、縦の話と申しますか、ある地域に対してポジティブにやっぺいこうという話でありまして、この空家の計画に関しましては、本市全域において面として考えたときに、どのようなルール、もしくは仕組みが、この空家を使って何か物事をしようとしている方、もしくはその空家をお持ちのオーナー様にとって、使い勝手が良いルールなのかということを決める、ルールブックみたいなものになります。</p> <p>私も民間から来ておりますので、計画という言葉が来たら最終的には具体の施策みたいなところまで書くのではないかと申していたのですが、どちらかというそれは、産業振興を例えばこうやるというような形で持っております、空家の活用のルールとしてはどのようなものになるのだろうかということを決めて</p>

いるのが、こちらの計画になります。

その意味におきまして、先ほど佐藤区長からご指摘をいただいた箇所について、6ページ、7ページになりますけれども、本市におきましては、いくらの空家があるのかと、以前この協議会でもお示しさせていただきましたけれども、空家は256件ございますと。危険度A、B、Cランクに分けた際に、7ページに掲載させていただいております地図にありますように、おっしゃるとおり、南野地区、西部南地域におきましては空家が139件で、うち危険とされている空家が5件と、過半数といいますか、本市におきましては危険と認定された空家が6件しかございませんので、そのうちの5件がお持ちの地区にあります。実際にそのように、難しいとおっしゃることに関しては、地域として、非常によく理解をしているところでございます。

その状況をご確認いただいたうえで、14ページをご覧くださいますと、何にフォーカスをして、本市として、皆様から頂戴している税金を使って、その空家を使うのかと。空家というのは非常に難しいものでして、個人の資産になりますので、その資産の付加価値を高めるということを、税金を使ってどのようにするのかという話につながってまいります。

ですので、市民の皆様にご納得いただける理由として、本市として一番良い形を求めたいというのが、抽象的というお言葉をいただいているところではございますけれども、今回考えている内容でございます。

最初にやらなければいけないなと思っているのが、14ページの一番上にあります、まずは、まだ住んでいらっしゃる家を、空家にさせないということが、一番と思っております。それが先ほどお話がありましたとおり、第4章に書いてあるということになります。

ただ、やはり老人ホームに入られた等々で、空家になってしまったと、発生が起きました際には、二つに分かれます。市場ニーズがあるものは、普通に賃貸として民間さんをお願いして、普通に入居者を集めてくださいねと。ただ、市場ニーズがないとなった空家が、ある特定のエリアで増えていきますと、まちの価値が落ちていくと言われております。そしてそのまま老朽化していくと、そのエリア自体の価値、資産価値が落ちることが如実に表れてまいりますので、そちらの、出てきてしまった空家のうち市場ニーズのないものに対しては、まず管理をしていただく

と。そのためには、民間の事業者を含む、管理サービスの検討を本市で行わなければいけないと考えております。これは、民間事業者でやっていただく、ないし、その他色々なところの事業者さんがやっておりますので、そういうところの比較検討を行い、本市でもサービス展開を始めていただきたいというところを考えていこうとしているところでございます。

そのなかで、使いたいという方がいらっしゃる、まだ使える空家に関しては、利活用を促進するということになっておりますので、実は今回お話をさせていただいたことに関しては、この14ページの上から3つめの二重枠ボックスの、こちらになるという形でございます。

その他、壊さなければいけないのではないかと空家が特定空家になりますけれども、特定空家になる前の、少し危険になってきましたというのが管理不全空家です。管理不全空家に関しましては、管理不全を解消いただくということをどのように促進していくかということで分かれております。

空家に関しましては、管理状態等によって使い方が非常に広範に分かれるものですので、今回、利活用という形でお話いただいたのは、この14ページのなかでも、上から3番めの、空家等のなかでも市場ニーズがないものについての利活用だということで、改めて補足となりますけれども、ご理解いただければと思います。

具体の施策についてたくさんご意見いただきましたし、こちらの案でも、色々こんなことが考えられるのではないかとということで、いただいたご意見に関しましては、非常に役に立っております。皆様が空家を使ってどういうことをしたいのか、本市としてどのような支援をさせていただくと、皆様が考えていらっしゃる事業が、実際の事業としてこの世の中に現れてくるのかということを考えるにあたりまして、非常に参考にさせていただいた次第でございます。

その全ての事業を実際にやっていただけたとしたときに、どういう方向性がありえるのだろうか、どういうルールを決めるべきなのだろうかということをお示しさせていただいたのが、最初にご意見を頂戴しました、21ページの方向性という形で3つ、まとめたものです。

ですので、もしかしたらこちらに、この文言を入れてほしいですとか、こういう視点、例えばプロモーションみたいな視点が入

	<p>っていたほうが、やはり皆様の税金を使って事業の支援をするのにはいいのではないかといったご意見が、もし、後ほどでもお気づきになりそうでありましたら、頂戴できればというふうに思います。</p> <p>そのうえで、こちらの支援につきましても、先ほどから色々なご意見をいただきまして、もうメモがびっしりという感じなのですけれども、こういう支援があれば、この空家をより使いやすくなるのではないかとというようなご指摘がありましたら非常にありがたいですし、今までの議論を大変参考にさせていただきたいと、これをまとめて、この後庁内検討を進めたいと考えております。</p> <p>すみません、最後にはなりましたけれども、補足ということでお話しさせていただきました。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>少し、お話をさせていただきますと、大学と四條畷市では包括連携協定が結ばれております。でも、まだ断片的な動きにとどまっているので、色々と今後、我々も考えていく必要があるのかなと思っております。</p> <p>大学からすると、色々なテーマがあるなかで、どれかをピックアップして、トップマネージャーがそれにお金をつけるという、そういう動きが後ほど出てきます。</p> <p>協定を結んでいるからというわけではないですけれども、大学に対しても営業をしていただきたいと思います。こういうふうな実績があがっていますので、是非とも協力をお願いしたいという話を、結構聞きます。</p> <p>官、公、民と持ちつ持たれつなところがあって、今このような場で、地域や住民の方を代表していただいているというところがあって、それが大きな力となって、国とか府とかを動かすことになりますので、そこをもっとプロモートしていくと、結果的には色々なことに結びつきます。</p> <p>大学もそのなかに位置づけていただけたらありがたいということで、またご協力お願いします。</p> <p>それでは、他にご意見はよろしいでしょうか。</p>
塩山委員	<p>もともと、結構具体的な話をこの場でしてくれと言われて、一回めの委員会で、市長がいらっしゃったときに、市としての最も</p>

	<p>重要なシティプロモーションと絡めてやっていくというような話で僕は聞いていたのですけれども、今の副市長の話だと少し違っていて、絵に描いた餅というか、市がフロントに立ってやっていくのは別でやっているの、この場ではそういう話ではないと。</p>
佐々木会長	<p>スケジュールに関しては、当初の予定どおりに進んでいるということですよ。継続するということがありますので、また場を変えて、ということもあるでしょうし、この延長で、ということもあるかと思えます。また色々なフレームを提示していただけることを期待しておきたいと思えます。</p>
事務局	<p>あくまで、面的に、全体的に見て作っていくガイドラインについては、この計画のなかでやっていくということになりまして、具体的な動きについて、何もしないというわけではないのです。</p> <p>計画ですので、ある一定のガイドラインとなるとは思っているのですけれども、ただ、このガイドラインを作るにあたって、個別の具体的なアイデアを出してまとめてきた部分がありますので、当初の、最初の目的のなかで進めてきている部分についての変更というのは、特にはないということで、事務局としては認識しています。</p> <p>これを議論していくなかで、実効的に空家をどうしていくのかという活用方法に関しても、市としてこのガイドラインに沿ってやっていきますので、この協議会のなかでまたその議論になってこようかと思えますけれども、順序としてはまず、このガイドラインを一旦作ったうえで、今後の具体的な、個別の動きということになってくるのかなと思えます。</p> <p>計画を作って終わりというものではございませんので、継続的な議論をしていただく必要があるのかなと思っております。</p>
佐々木会長	<p>ありがとうございます。</p>
佐々木会長	<p>3 その他 続いて、その他について事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、事務局から、次回協議会の予定についてご説明いたします。</p>

	<p>次回協議会は、本年7月を予定しております。次回協議会では、これまでご協議いただいた特定空家等の対策及び空家等利活用の方向性を含めた、空家等対策推進計画全体の素案をお示しさせていただき、委員の皆様からご意見を頂戴したいと考えております。</p> <p>また、空家等対策推進計画の協議と並行して、先ほどご意見をいただきました空家等利活用の推進に向けた仕組みの構築についても、事務局案をお示しのうえ、ご協議いただきたいと思います。</p> <p>次回協議会の日程につきましては、今回ご出席の皆様にお伺いしたところ、最も多くの方にご出席いただける日程は、平成30年7月4日水曜日、14時からでございます。</p> <p>次回協議会は平成30年7月4日水曜日、14時から市役所において開催させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p>
佐々木会長	<p>ただいまの事務局の説明に対して、ご質問等はございますか。</p> <p>(質疑なし)</p>
佐々木会長	<p>それでは、本日の全体の内容を含めご意見ございますか。</p> <p>(意見なし)</p>
佐々木会長	<p>4 閉会</p> <p>それでは、ただいまを持ちまして、平成30年度第1回 四條畷市空家等対策協議会を閉会します。</p> <p>ご協力ありがとうございました。</p>