

ふじみ野市議会
議長 小林 憲 人 様

市民・都市常任委員会
委員長 伊 藤 美枝子

市民・都市常任委員会視察調査報告書

令和元年第1回臨時会において閉会中の継続調査の申し出をした所管事務に係る特定事件の調査について、令和元年10月23日及び24日の日程で奈良県生駒市及び大阪府東大阪市を視察し調査を実施したので下記のとおり報告します。

記

1 調査事項

- (1) 空き家流通促進プラットフォームについて（奈良県生駒市）
- (2) ウィルチェアスポーツ推進事業について（大阪府東大阪市）

2 出席委員

委員長	伊 藤 美枝子	副委員長	加 藤 恵 一
委員	近 藤 善 則	委員	鈴 木 美 恵
委員	小 林 憲 人	委員	足 立 志 津 子
委員	塚 越 洋 一		

3 視察の概要

●奈良県生駒市

生駒市は奈良県の北西端に位置し、大阪府と京都府に接している。西に標高642mの生駒山があり、市域としては東西約8km、南北15kmとなっており、面積は53.15km²、人口は令和元年10月1日現在で119,493人である。大阪市の中心部まで電車で30分程度というアクセスの良さや自然環境にも恵まれており、利便性と豊かな自然を兼ね備えた住宅都市となっている。

高度経済成長期にベッドタウンとして整備され、人口が急激に伸びた一方、近

年は急激な高齢化と併せて人口が減少傾向にあり、2040年代には10万人を下回る将来人口推計となっている。

1 生駒市の空き家の状況及び課題

市は、空き家の状況を把握するため、平成28年度に市内全域を対象に空き家の実態調査を行っている。調査は初めに、水道の使用状況の確認を行い、空き家の疑いがある3,424棟を抽出した。次に、抽出された3,424棟を対象に家屋の外観や管理状況の確認及び周辺住民への聞き取り調査を行い、1,647棟の物件を特定した。さらに、この1,647棟の所有者に対して今後の意向を伺うアンケート調査を実施し、最終的には1,444棟(空き家率2.8%)を空き家として認定した。

アンケート調査の結果、今後空き家を賃貸または売却したいと考えている所有者が約58.9%、自分が住む予定が22.5%、活用の予定がないが7.2%であった。建物の状態については、修繕する必要なしと一部修繕すれば居住できると回答したものが合わせて約80%となった。また、「今後の予定について困っていること」についての問では、買い手(借り手)が見つからないが55.2%、賃貸、売買等の手続きが面倒が18.8%、建物の補修が必要が17.4%という結果となった。

これらの調査結果から生駒市の空き家所有者の多くが売却・賃貸を希望しており、一定の修繕を施すことで居住できる可能性があるということが把握できた。従って、市の空き家対策の課題は、空き家所有者と居住希望者をつなぐ「マッチング」であり、中古住宅の流通促進対策が重要であると確認した。

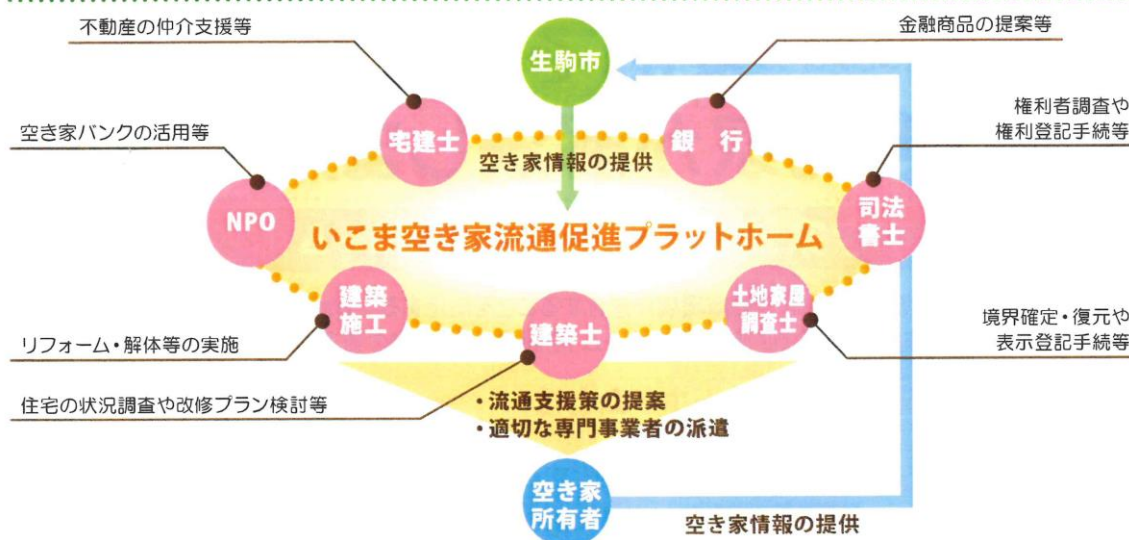
2 空き家流通促進プラットフォームの取組

(1) プラットホームの概要

プラットフォームは下図のように不動産流通に関わる専門家7業種、51社で構成されている。「民間主導の自立運営組織を目指すこと」及び「事業を通じて地域に貢献すること」を基本方針として掲げ、平成30年5月に設立された。地域を良く知る地元の事業者を中心とした組織となっており、この7業種の代表で月1回開催される「空き家流通促進会議」で1つ1つの空き家の流通に向けた具体的な支援策を検討している。市は、空き家情報の提供、会場の提供、資料の準備等の事務局的な業務を行っており、運営に係る費用は一切かかっていないということであった。

プラットフォーム設立に際して、市が空き家の流通促進に関わることは民業圧迫にならないかという懸念もあったという。しかし、流通阻害要因をもった市場で流通しづらい空き家を取り扱うという特徴から、民間企業との競合はあまり考えられないということだった。

プラットフォーム構成団体と主な支援メニュー



生駒市提供資料より抜粋

構成業種	主な支援業務
宅地建物取引士	物件の査定や売買事例に関する相談、不動産の仲介支援等を実施
建築士	物件に応じた状況調査や改修プランの検討
司法書士	権利登記や相続人調査の支援など各種行政手続きの支援を実施
NPO	空き家バンクの登録を行い、物件の利活用や管理に関する提案を実施
銀行	空き家等の改修に係る資金調達に関する相談及び融資を実施
建築施工業	リフォームや解体工事の見積り・工事の実施
土地家屋調査士	敷地の境界確定など土地・建物の調査・測量等の手続きを実施

(2) 支援の内容・流れ

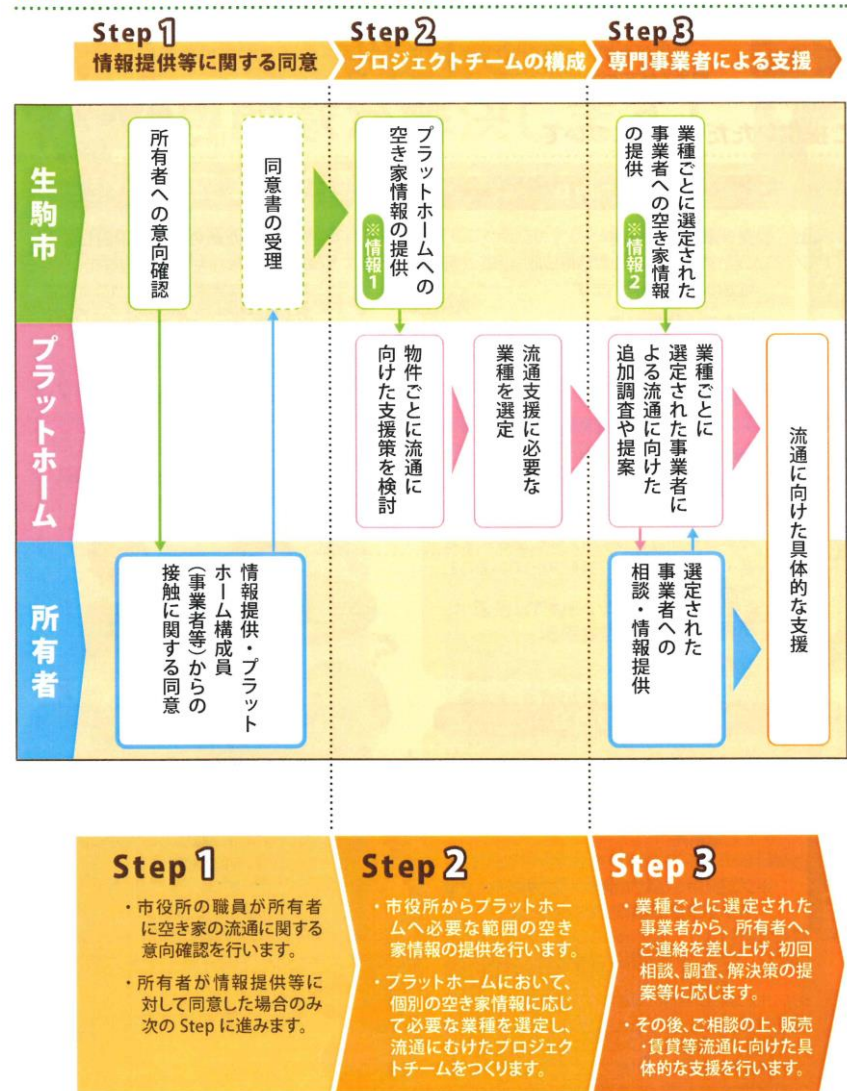
①まず、市は「どこに相談していいかわからない」などの悩みを抱えた空き家の所有者から相談を受け、空き家情報を登録する。プラットフォームに空き家情報を登録するには、所有者から個人情報の提供に関する同意書を提出してもらうこととなっている。なお、空き家所有者からの連絡を待つだけでなく、場合によっては空き家所有者宅に赴き直接対話を行うことで空き家に至った経緯や困りごとなどのヒアリングを行うこともある。

②次に、所有者から同意を得た上で、物件情報カルテ（会議に必要な物件情報）を作成する。このカルテに所在地・構造・建築年等の物件の基本情報や

流通に向けた課題、所有者の意向・要望などを具体的に記載することになっている。

③空き家流通促進検討会議に物件カルテや現地の写真などの空き家情報の提供を行い、流通阻害要因の特定や、どの物件に対してどの業種が対応するのか、さらにどの事業者が担当するのか等を専門の事業者同士で検討する。なお、この時点では所有者の氏名、住所、連絡先等の個人情報 は伏せている。担当する事業者が正式に決定した後には担当事業者のみに情報提供することとなっている。

情報提供の同意から流通支援までの流れ



生駒市提供資料より抜粋

④担当事業者から所有者へ直接連絡し、流通に向けた具体的な支援を実施する。

⑤その他に、会議では新たな物件に対する検討だけではなく現在支援中である物件の進捗状況の報告を行うなど情報共有や進捗管理も行っている。

3 空き家対策の実績と評価

プラットフォームによる空き家の取り扱い件数は、平成30年5月の事業開始から令和元年9月末現在までで49件、成約件数11件（売却9件、賃貸2件）となっている。一般的には空き家対策の成果として注目されるのが成約件数であるが、市の担当者によると49件の空き家を取り扱った事実を重要視しているということである。「空き家をどうにかしなければならなかったと思っていたが、知らない不動産業者に連絡するのが不安だった。市が関わっていて信頼できるのが決め手となった」という所有者の声もあるという。

このように、空き家に対してどのように向き合っよいか分からず、問題を先送りにしてしまう所有者も少なくない。プラットフォームに相談したことが契機となって親族間で空き家についての話し合いが始まったり、相続登記等の手続きが進んだり、物件の修繕について専門業者と話が進んだりといった事例も多いという。実際には成約には結びついていないが、流通に向けて1歩、2歩進んでいることも実績として大きく評価をしているということであった。

4 空き家対策の課題と今後の取組

(1) 認知度・信頼度の向上への取組

プラットフォームで物件を取り扱うには、まず空き家所有者からの相談がなければ成立しない。つまり、物件の安定的確保が難しいということである。また、高齢の空き家所有者など本当に困っている人へ情報が届かなかったり、情報があっても一歩踏み出せなかつたりという事情をもった人もいる。

生駒市はこのような課題に対応するために、テレビや新聞、市報という媒体を用いてプラットフォームの取組を積極的に宣伝している。また、固定資産税の納税通知書にプラットフォームの案内のチラシを同封し所有者へ周知している。下図のとおりイラストや図を用いて見やすいような工夫がされており、このチラシを見て市に連絡をする所有者も多いということである。さらに、一歩踏み込んだ取組として、市から直接空き家所有者に対して困っていることはないかと問い合わせをする場合もあるということである。

(2) 登録事業者のスキルアップと業種間連携の強化

ある一つの空き家の流通対策を協議する中で、A社は「一部修繕やリフォームをすれば流通できる」と提案するのに対し、B社は「取り壊して更地にしないと流通できない」と提案することがある。1つの案件に対して様々な提案ができる事業者もいれば、1つの選択肢しか提案できないなど事業者間でのスキルの違いも課題となっている。また、業種間においても業務の進め方や知識、技術が異なるため、会議の進め方で難しい場面もあり、業種間連携の強化が今後の課題ということであった。

また、現在市が多くの特務局業務を担っているが、いずれは会議の場所を提

供したり、配付資料を準備したりするくらいに留めて、民間に事務局業務を引き継ぎたいということだった。そのためには、市が暫定的に事務局を担いながら事務の効率化や負担の軽減を図っていきたいと話していた。

(3) 空き家希望者の受け皿機能の構築

現状では、空き家を購入したい、借りたいという相談に対して、市が直接空き家を紹介するような機能がないという課題がある。つまり、空き家希望者に対する受け皿がないということである。現在の仕組みでは、プラットフォームで担当する業種及び業者を選定し、その先の契約等の手続きに関しては所有者と事業者間で行うこととなっている。今後は、市が空き家希望者から問い合わせを受け付けてプラットフォームに希望者の情報を提供し、プラットフォームが希望者に適切な物件の提供を行うような仕組みをつくりたいということであった。

空き家のお悩みありませんか?

売りたい 買いたい 地域で活用してほしい

いこま空き家流通促進プラットフォームのご案内
(2018年5月設立)

どこに相談したらいいの?

安心できる 専門家が支援します!

所有者の同意のもと物件ごとのカルテを作成。オーダーメイドの流通支援策を検討します。

※プラットフォームでは、市場で流通しづらい物件を優先して取り扱います。

ご利用の流れ

所有者 → ①情報提供の同意 → 生駒市 → ②空き家情報の提供 → いこま空き家流通促進プラットフォーム → ③具体的な流通支援策

プラットフォーム

専門家によるプロジェクトチームを組んで流通させるための方法を検討します。詳しくはこちらへ

無料相談・お問い合わせ 生駒市都市計画課住宅政策室 TEL. 0743-74-1111

※このお知らせは生駒市内に固定資産をお持ちの方全員に同封しています。ご了承ください。 2019年4月発行

生駒の家 どうしよう?

建築物は個人の財産です。所有する土地や建築物が原因で隣家や通行人に被害を与えた場合、所有者・管理者は損害賠償責任を問われることがあります。適正な維持管理をお願いします。

市の補助金

建築物を耐震改修するとき、解体するときに見える市役所の補助金があります。着手前にご相談ください。

補助対象※	補助額・募集数※
耐震改修	主に昭和56年以前に建てられた耐震性の低い住宅(要診断) 費用の3分の1 (上限50万円) 13件
老朽危険家屋解体	老朽化が進行して危険な状態の空き家(要判定) 費用の3分の1 (上限50万円) 4件
旧耐震住宅解体	主に昭和56年以前に建てられた耐震性の低い住宅(要診断) 費用の23% (上限50万円) 25件
2019年新設 ブロック塀の点検・お済みですか?	道路等に面する高さが80cm以上のブロック塀等の除却 費用の2分の1 (上限15万円) 20件

すべて契約前に申請が必要です。工事後は補助できません。 ※補助金の詳しい内容・基準・受付開始日は5月中旬に、広報いこまち および ホームページ でお知らせします。

【問合せ】 生駒市建築課 〒630-0288 生駒市東新町 8-38 TEL 0743-74-1111

納税通知書に同封されているチラシ（生駒市提供：左が表面、右が裏面）

●大阪府東大阪市

東大阪市は大阪平野の東部に位置し、西は大阪市、北は大東市、南は八尾市、東は生駒山地が連なり、奈良県と境を接している。市域は東西11.2km、南北7.9kmとなっており、面積は61.78km²である。人口は約49万5千人で大阪市、堺市に次いで大阪府内第3位の人口を有する中核市である。市内には26の鉄道駅を有し、そのほとんどの駅から梅田やなんばなど大阪市の中心部へおよそ30分以内で移動できるなど、都心へのアクセスの良いまちである。高校ラグビーの聖地として知られる花園ラグビー場を有し、2019年のラグビーワールドカップでは開催都市の1つであった。

1 取組の背景及び経緯

東大阪市は、ラグビーワールドカップ日本大会（2019年）の開催都市に決定したことや、翌年の東京オリンピック・パラリンピックの開催、さらに2021年には生涯スポーツの国際総合競技大会である「ワールドマスターズゲームズ」が関西で開催されることとなっている。（東大阪市はラグビー競技の開催都市）市は、この3年間をゴールデン・スポーツイヤーズと銘打ち、地域活性化の千載一隅のチャンスと捉え、スポーツを活用したまちづくりを計画的かつ効果的に進めることとした。平成29年度には、スポーツのまちづくり戦略室を新設し、スポーツを地域課題解決のツールとして積極的に活用する体制を設置した。

また、東大阪市はラグビーのみならず、広くスポーツを「する」「観る」「支える」という土壌があり、この特色を生かし、年齢や障がいの有無に関わらず、共にスポーツを楽しむというインクルーシブな概念を取り入れた施策の推進を掲げている。スポーツを通じてお互いを知り、多様性を認め合える共生社会をめざす取組を進めることとなった。

市がそのような取組を進めようとする中、市内で活動している車いすソフトボールチームにおいて、練習場所が不足して困っているという声があり、市のスポーツ推進施策とマッチするということもあり、誰でも参加できるスポーツのひとつとしてウィルチェアー（Wheelchair=車いす）スポーツの推進に着目することとなった。

2 ウィルチェアースポーツ推進事業の取組

（1）事業の概要

前述したとおり、車いすスポーツを行う上ではまず競技を行う場所が問題となっていた。以前から主に学校の体育館を利用していたが、競技中の転倒等により床を傷つけてしまうなど施設管理上の課題が大きく、利用者が思い切り競技ができる場所が不足していた。このようなことから、まず市は屋外の車いす専用の広場の整備に着手することとなり、平成29年10月に供用が開始された。施設等の概要は下表のとおりである。

広場の土地は、大阪府内の自治体で構成される水道企業団が所有するもので行政財産の使用許可をとる形で使用している。現在も上水道の給水施設が地下に埋まっており、地上はアスファルト舗装となっている。地下に給水施設があり荷重制限があることから地上に建物が建てられないことや、新たに上下水道管が敷設できないため、水道やトイレが設置できないなど課題の多い土地であった。そのような事情があることから、比較的容易に広大な土地を確保することができたという。

広場は約4,600㎡の土地を2面に分けて整備されており、予約をすれば誰でも利用できる。主な利用状況としては、車いすソフトボールを中心に車いすバスケットボールや車いすラグビーの練習などが行われている。

事業にかかる予算は、土地の賃借料として年間約220万円及び初期整備費用（広場として整備される前は駐車場用地として使用されていたことから、車止めや照明の撤去にかかる費用）として約70万円となっている。施設の運営や管理等は委託しているが、委託料はかからない契約となっている。

施設名	東大阪市ウィルチェアースポーツ広場
所在地	大阪府東大阪市若草町8-25
面積	4605.64㎡
施設の利用	土・日・祝日（平日の利用は問い合わせによる） 9：00～18：00 利用料は無料
運営団体	一般社団法人 日本車いすスポーツ振興協会
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設の管理事業 ・総合型地域スポーツクラブとしての活動 ・スポーツ教室・大会・イベント等の開催 ・広報活動 ・健康・体力相談事業 ・各種研修会の開催

事業の概要（生駒市提供資料を基に作成）

（2）事業の成果及び効果

施設の利用状況は主に休日を中心となっており、屋外で車いすスポーツができる大変珍しい施設であることから、遠方からの利用者も多いということである。

また、ウィルチェアースポーツの一般への普及・啓発を目的としたイベントも定期的に行っている。イベントでは、日常車いすの基本操作のほか、普段あまり触れる機会のない競技用車いすを使ったバスケットボール、ボッチャ等の体験や車いすソフトボールの交流試合などが行われている。さらに、市内の小・中学校に出向いて競技用車いすの体験を行うなどの出前講座も実施している。

このように、施設の提供以外にもスポーツを通じた地域との交流もさまざまに行われており、障がいに対する理解の一助となっていると学校や地域からも歓迎されているという。また、事業を開始して2年余りではあるが、普及活動を通じてウィルチェアースポーツの認知度が向上してきているというのも1つの成果であると担当者は言及していた。



ウィルチェアスポーツ広場（左）と競技用車いす（右）

※アスファルトで舗装された専用の広場（2面有）で車いすソフトボール等のウィルチェアスポーツを行うことができる。なお、車いすソフトボールは通常のソフトボールと異なり、グローブなしでも扱える専用の大きめのボールを使用するほか、外野の守備は4人で行う。

（3）課題及び今後の展望

現在の広場の用地は、前述したように物理的にトイレが設置できないことが大きな課題となっている。現状は近くのコンビニエンスストアの好意でトイレの利用の協力を得られているが、広場から車いすで移動しなくてはならないため、利用者からも「トイレが何とかならないか」という声があるという。

このような課題がある中、今後は花園ラグビー場に隣接する花園中央公園の敷地内に広場を移転する計画となっている。ラグビー場の他、野球場、陸上競技場などが併設される複合的なスポーツ施設であり、そこにウィルチェアスポーツという1つの新しい要素を加えることで、花園全体の活性化・賑わいの創出に繋げていきたいということであった。来年度から工事を開始し、11月には完成予定ということでさらなる取組が期待される。

《むすび》

生駒市の空き家対策の特徴は、市が所有者から受けた空き家情報を各分野の専門家で構成されるプラットホームに提供し、1つ1つの空き家についてオーダーメイドで対応方針を検討していく仕組みが確立されていることである。所有者にとっては今までどこに相談して、どのように扱えばいいのかわからなかった空き家について、信頼できる市の窓口を介することによりワンストップで問題解決に結び付けることができる。また、事業者にとってもこれまで把握困難であった所有者不明の空き家の情報を取得することにより、所有者と接触しやすくなる。さらに市がプラットホームの取組や成果などの情報を積極的にテレビや新聞等のメディアに発信するなど、攻めの姿勢で空き家対策に取り組んでいることも評価できる。民間と行政のそれぞれの強みが生かされた仕組みとなっており、大いに参考となる取組であった。

本市においても、狭小地あるいは不整形地に存在する空き家など難しい対応が求められているが、生駒市空き家流通促進プラットホームのような独自の仕組みづくりや積極的な取組姿勢を参考とし、引き続き空き家対策に取り組むことを期待する。

「ウィルチェアスポーツって何？」ただ単に訳すと「車いすスポーツ」のことであるが、言葉の響きが新鮮であり、東大阪市が新たに生み出した1つのジャンルといっても過言ではない。年齢や障がいの有無に関わらず誰もが参加でき、共にスポーツを楽しむことで自然とコミュニケーションが図られ、心がバリアフリー化される。相互理解の1つのツールとして車いすスポーツを推進している先進的な取組であった。現状の課題としては、施設に利用者のトイレが設置されていないことであると担当者は言及していたが、全国的にも珍しいこのような取組を予算をほとんどかけずに行っている東大阪市の発想力や実行力、さらにはそれを受け入れる土壌があるということに感銘を受けた。

今後は、ラグビーの聖地として有名な花園に施設を移転し、一体的なスポーツゾーンとして整備するということである。「ウィルチェアスポーツ」という言葉が一般化されるよう今後の東大阪市の取組を期待するとともに、本市のスポーツ振興施策における環境整備や市民が行う多様な活動の支援の参考とされたい。