発言者	議　事　要　旨　　　　　　　　（文中敬称略）
	１　開会
事務局	定刻となりましたので、ただ今より、令和４年度第１回八尾市景観審議会を始めさせていただきます。委員の皆様方には、公私とも大変お忙しい中ご出席を賜り、厚くお礼申し上げます。 本日はよろしくお願い致します。本日は、都市整備部長が出席させていただく予定でございましたが、公務の都合により、欠席となりましたので、代わりに都市整備部次長より、八尾市景観審議会開催のご挨拶をさせていただきます。
	２　挨拶
次長	＜都市整備部次長挨拶＞
事務局	ありがとうございました。 では、本日の資料のご確認をお願いいたします。 本日の「次第書」、「令和４年度 八尾市景観審議会委員名簿」、資料１「八尾市景観資源登録制度について」、資料２「八尾市景観資源登録制度に関する要綱（案）」、「八尾市景観審議会規則」 以上を事前にお配りさせていただいております。資料はお手元にございますでしょうか。
	３　委員の紹介
事務局	では、報告事項に先立ち、お手元の「令和４年度 八尾市景観審議会委員名簿」をご覧ください。皆様には昨年の８月１日に当審議会の委員を引き受けていただいているところでございますが、大阪府住宅まちづくり部建築指導室建築企画課課長補佐におかれましては、定期人事異動に伴い解嘱となりました。後任は同課の委員①に委嘱させていただいておりますことをご報告させていただきます。 なお、大阪府におかれましては、令和４年度の組織改正により、住宅まちづくり部建築指導室建築企画課から都市整備部住宅建築局建築環境課へと名称を変更されております。 委員①の委嘱状につきましては、本日、机上配布にてお渡しさせていただいております。 それでは、一言お願いいたします。
委員①	＜委員①挨拶＞
事務局	ありがとうございました。 なお、本日の出席者は１１名で、「八尾市景観審議会規則第６条第２項」の規定にあります委員の過半数の出席を頂いておりますので、定足数を満たしておりますことをご報告いたします。 では、これから議事に入りますが、本日事務局から報告いたします２つの報告事項のうち、（2）「その他」に関する報告については、昨年度の景観アドバイザー制度の活用実績の報告であり、意思形成過程における情報であって、公開することにより、公正かつ適切な意思形成に支障が生ずると認められる内容が含まれているため、八尾市情報公開条例第６条第４号の規定に基づき、当該報告については、本審議会を非公開とさせていただきます。

	それでは、本日の議事進行について、岡田会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
	4　報告
	●　署名委員の指名
会長	それでは、これより議事進行をさせていただきます。 まずは、審議に入る前に、「八尾市景観審議会運営要綱第 11 条第３項」に規定する署名委員のお願いをしたいと思います。 今回は、委員①と委員②にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。 （「はい。」） ではよろしくお願いいたします。 それでは、早速議事次第の方に従って進めていきたいと思います。 まず「報告事項　八尾市景観資源登録制度について」ということで、事務局の方から説明お願いします。
	●　資料説明
	（１）八尾市景観資源登録制度について
事務局	＜事務局から報告（１）についての説明＞
	●　意見交換
会長	はい、ありがとうございました。それでは、ただ今の事務局からの説明につきまして、ご質問やご意見がございましたらお願いしたいと思います。
	◆　景観資源の登録候補について
委員③	基本的には公募されるとなっていますが、要綱案には市長が登録することができると書いてあります。応募がない場合も考えられますが、市として何件か登録候補を考えていますか？
事務局	過去から古民家を八尾市伝統的民家の調査として追跡をしており、その物件があります。調査当初は 300 件ありましたが現存しているものが 160 件になっています。その残っている 160 の物件について、市の候補物件として考えています。
会長	委員会で把握しているのもあるので我々からの応募も可能ですよね。
事務局	当初検討部会で誰でも公募できると考えていましたが、検討部会の委員に関しては、審査側の立場となるので部会メンバーは控えていただくほうがよいかと考えます。

会長	わかりました。
	◆　**登録物件への支援について**
委員④	多数の応募があった場合は、サポートはどのように考えていますか？
事務局	公募の件数が読めないので、１年にカルテ 30 件の作成でおさまるかはわかりません。一定古民家の評価を考えると事務関係上、たくさん処理するのは難しいと考えます。公募が少ない場合は、市の方で考えている 160 件も視野に入れていくことになります。 多い場合は、うれしい悲鳴でありますが、１年間での審査は限られているので、今後部会でも審査方法について検討する必要があると考えます。
委員④	年 10 件程度だと 10 年間では 100 件になりますが、今後のサポート体制はどうなるとお考えですか。
事務局	市で補修費用の支援まではできませんが、登録された物件のネットワークの構築ができればと考えております。場合によっては、専門家の意見も聞き、古民家の共有者の悩みも共有してもらえると思います。
会長	大阪府登録有形文化財の所有者は集まって話す機会があります。
事務局	保全も必要と考えているので、取り組む仕組みも考えていきたいと思います。
	◆　**景観資源の公募について**
委員⑤	10 月からの公募はどのような方法で行っていくのですか。
事務局	市政だよりでの周知、市ホームページ、各出張所へ配架、また、委員の皆様や大学を含め、関係機関にも周知をお願いしたいと考えております。
委員⑤	市政だよりの発行部数はどのくらいあるのでしょうか。
事務局	把握はしていませんが、全戸配布しています。
	◆　**景観資源の保全について**
委員⑥	登録制度の課題としては、相続のことがあります。所有者が変わると、景観資源の重みについて継承されないので、なにか橋渡しできる仕組みがあればどうかと思います。
会長	大阪市の景観制度もそうなので、それでおっしゃったと思いますが。
事務局	古民家の所有者にヒアリングは行っています。代が変わると難しいですが、粘り強い協議が必

	要と考えております。代が変われば届け出をだしてもらうこととなっており、新たな代と粘り強く協議を行っていくことになります。課題は家の維持管理であると認識しております。 本来は相続の際に引き継がれるべきであると思いますが、今回の制度は柔らかい制度としていきたいと考えています。制度に対して広く周知が可能となれば、古民家を見る観光客が増えて、価値がある建築物としての認識が出て、かつ、登録制度プレートを設置するなどして古民家を継続してもらえたらとの思いも含めています。
委員⑥	結局、不動産業者が買うとその建物を壊すことが前提になるケースが多いと思いますが、そこはどうしようもないですね。不動産事業者にとって、登録制度が負担となって売却がやりにくくなるとそれも困りますが、不動産業界からもなにか伝えられる仕組みも欲しいですね。
委員③	法的に個人の資産である不動産にそういう縛りをかけるのは難しいです。
委員⑦	鑑定評価を考えると難しいと思います。
会長	大阪市の先行事例も参考にできればどうかと思います。
委員⑧	登録されることで不動産価値が下がるということではなく、普通の売買ができるようにしてほしいと思います。登録による縛りをかけるのであれば、その辺の補償を考えてもらいたいです。
	◆　古民家の維持管理について
委員⑦	古民家で空家になっているところもあって、登録よりもつぶれていく数のほうが多くなっていく印象がありますが、中には古民家があることでその周辺の価値が高まって、住みたいという人が出てくることもあります。古民家の所有者は、維持管理に不安を持っていると思うので、フォローも必要と考えます。
会長	今この場ですぐに回答するのは難しいと思いますが、古民家の空き家に対するフォローについてですがどうでしょうか。
事務局	空家の問題については、古民家は住宅なので住宅政策課とも連携して行く事になると考えます。所有者が、そこに住んでいないから空家なので、そこは所有者の所在も含め連携が必要になると思います。建物の損傷が激しいところは、在来木造建築に強い工務店等と連携していければと考えています。
	◆　古民家の募集要件について
委員①	古民家の要件に、「昭和20年以前に建築されているもの」とありますが、どういう理由で決められたのでしょうか。公募で出てきたものには建築時期があいまいな物件もあるかもしれないですよね。

事務局	市調査のつし２階や茅葺民家の戦前・明治大正に建築され、戦災を潜り抜けた建築物から、昭和20年以前とさせていただきました。昭和20年以前かどうかの判断については、航空写真で判断していきたいと考えておりますが、最終はヒアリングも考えております。
	◆　**古民家所有者等に対する制度の周知等について**
副会長	市で調査している古民家 160 件の関係者には登録制度の周知をした方がよいのではないでしょうか。また、30件分のカルテを作るのは結構な作業かと思いますが、どうやって整理していくのか、提出資料を応募者に任せると煩雑になりかねないと思います。登録が年10件であれば結構な競争率なので、それを考えるともう少し登録件数が多くてもよいかなと思います。
事務局	160件の関係者への周知については、現在検討していません。１回目の公募の様子を見据えて検討したいと思います。カルテについては、公募件数次第になりますが、30件に機械的に絞っていきたいと考えております。年10件はあくまで目安なので、審査については、検討部会でセレクトしてもらうべきかと思います。
	◆　**登録の対象について**
委員④	建築物１件だけでなく何件かも含めた建築物、通りから見える建築物も登録するべきではないでしょうか。
事務局	今回は古民家を対象として考えていますが、今後はそういった視点も含めて検討していきたいと考えております。
会長	景観の観点からいうとそれが本質で、ひとつのランドスケープが景観かと思います。
	◆　**登録のメリットについて**
委員②	応募開始しても所有者にメリットがなければ応募しにくいのではないでしょうか。古民家は水回りや電気設備など、インフラが整っていない状況が多く、所有者に対してメリットとなるような支援があればと思います。
事務局	本来は、古民家登録するだけでなく、アフターフォローが大事と考えます。まず、登録した所有者が何を課題であると感じているかを把握する必要があります。登録制度を使って所有者が不安視している部分を共有したいと考えております。
委員②	公募する前に登録のメリットについて具体的にプランを示してはどうでしょうか。
事務局	次の取組として検討していければと思います。
	◆　**登録の審査について**
委員⑧	１回目にいいものがたくさん選ばれすぎると、２回目で応募をひるんでしまわれるということ

	もあるかもしれないと思います。
会長	そこは部会での審査にかかってくることになるので、ともに頑張りましょう。
	◆　募集のＰＲについて
会長	公募の周知の際には、デザインされたポスターやフライヤーを作成するとよいと思います。
委員⑦	フライヤーにはＱＲコードも必要だと思います。
事務局	いただいたご意見を参考に検討していきたいと思います。
会長	ありがとうございました。他にはよろしいでしょうか。 他にご質問等がないようですので、次の報告に移ります。 では、ここから当審議会を非公開といたします
	●　資料説明・意見交換 **（２）その他　【非公開】**
	●　意見交換　【非公開】
	５　閉会
事務局	会長、ありがとうございました。では最後に、一言ご挨拶させていただきます。 ＜課長挨拶＞ ありがとうございました。 本日はお忙しい中、最後までご協力いただき、誠にありがとうございました。 ありがとうございました。 以　上