

令和4年度 第1回 八尾市空家等対策協議会 会議録

日 時：令和4年7月22日（金）14時～

会 場：八尾市水道局4階 大会議室

出席者：清水委員、西田委員、池田委員、増田委員、山田委員、神丸委員
林委員、濱崎委員、山本委員、辻野委員、鈴森委員、橋本委員

1 開会

- ・ 出席委員12名で定足数を満たしており会議成立。
- ・ 傍聴人 0名。

2 議題等

(1) 令和4年度の空家等対策の取組みについて

①管理不良空家等に対する取組み状況について

資料2について説明

会長

- ・ 7月時点で空家の相談件数が28件というのは例年に比べて多いか。

事務局

- ・ 例年に比べると少し多い。

会長

- ・ 今年度の是正率は昨年度に比べると低い状況に思えるが、どのような状況か。

事務局

- ・ 令和4年度の是正率は6月30日現在のためである。今年度も是正率が上がるように指導をしていきたい。

委員

- ・ 是正というのはどういった状況のことを示すのか。

事務局

- ・ 市に相談があった総件数の内、法や条例に基づく指導対象外を除き、管理不良状態が解消された空家から是正率を算出している。管理不良状態の解消とは、空家が所有者によって解体された場合や、樹木の繁茂等で剪定された場合等である。
- ・ 空家等対策計画に基づいて、是正率100%を目指している。

②空家セミナーの開催について

資料3について説明

委員

- ・ セミナーやフォーラムは、Zoom等のオンラインでの開催も考えているか。

事務局

- ・ 今後は、Zoom 等での開催も検討していかなければならないと思う。しかし空家の所有者は高齢者の方が多いので、空家問題をしっかりと知っていただくためにも、草の根的な啓発として、まずはセミナーや、おしかけ講座などを中心に行っていきたい。

会長

- ・ セミナーの参加者数はどれぐらいか。

事務局

- ・ 昨年度の参加者は 48 名である。

会長

- ・ 活性化フォーラムで行っているセミナーはどのようなものか。

委員

- ・ 活性化フォーラムを全て把握しているわけではないが、多くの団体が加盟している。年に一回アンケート調査を実施し、講演等をする団体が決定していく。そして各自治体と打ち合わせをし、講演内容等を決めていく流れになっていると思う。

会長

- ・ セミナー、講座の開催について何か市にアドバイス等はないか。

委員

- ・ おしかけ講座の実績を知りたい。

事務局

- ・ コロナの影響もあり開催できない時期が続いていたので、実績としては令和元年度 1 件に留まる。今後も草の根的な活動をしっかりしていきたい。

委員

- ・ どのような分野のおしかけ講座を開催したのか。

委員

- ・ 令和元年度第 1 回は、司法書士会から講師を派遣した。20 名を越える方が参加していた。相続登記の必要性や空家を出さないためにどうすればよいか等を話した。
- ・ 講演内容は、関心を持っていただけた。草の根的な啓発としては、大変有効な取り組みであると思う。

③八尾市空家バンク制度について

資料 4、参考資料 2、参考資料 3 を説明

委員

- ・ インспекション補助は築年数を問うのか。

事務局

- ・ 空家バンクに登録されている物件であれば、築年数は関係なく補助の対象になる。

委員

- ・現状では空家バンク登録物件は2件なので、もう少し範囲を広くした方が良いと思う。

事務局

- ・空家バンクの登録物件が少ないので、インスペクション補助を始めた。インスペクション補助を受けられるというメリットで、空家バンクの登録物件数を増やせないかと考えている。

会長

- ・インスペクション費用はいくらか。

事務局

- ・約7～8万円と考えている。

委員

- ・インスペクションの内容は、劣化、耐震、設備等によって値段は変わってくるが、5万円の補助であれば大体半分から半分以上ぐらいの補助にはなっていると思う。

委員

- ・空家バンク登録物件を増やすために5万円を補助するということだが、補助金額を10万円にする等しないと効果が薄いのではないか。

会長

- ・空家バンクの登録が伸び悩んでいる原因は何だと思うか。市場で流通しているからなのか。空家バンクが認知されていないからなのか。

委員

- ・空家バンクの宣伝をもっと行っていくべき。市が空家バンクをしていることを知らない方が多いのではないか。

委員

- ・空家バンクは認知度が低いことが全国的にも共通していると思う。補助金などの施策を行っている市町村もあるが、広報の仕方が難しいと実感している。

委員

- ・インスペクションを安心 R 住宅制度と結び付けられたら、不動産業界の方にも理解してもらえるのではないか。

委員

- ・空家で困っているのは、近隣である。空家を所有している本人は、困っていない。所有している方が空家バンクを活用しようと考えているなら、空家になる前に対策を考えている。亡くなった後、自分の家が空家になるという意識がない。その意識が変わらないと空家バンクの登録数も変わらないと思う。
- ・自分の資産なので亡くなるまで持っていたいという人が多い。亡くなってしまうと相続の問題などが発生するので、その点を解消する等、空家にならないための予防策が

必要であると思う。

委員

- ・空家バンクの利用希望登録者はどのような物件を求めているのか。登録されている売却物件はどのような物件なのか。利用登録者と、売却者の意向を知りたい。

事務局

- ・利用希望登録者は HP に掲載されている物件を見て登録されているが、詳細、場所を伝えたと、イメージと違い中々マッチングに至らないケースがある。

委員

- ・物件を売却される方は、所有していても仕方がないから何とかしたいという方が多いと思うが、利用希望登録者は物件がもっと新しいものだと思っている等、捉え方の違いでマッチングが実現しにくいのか。

事務局

- ・利用希望登録者は掲載されている物件を見て登録されているので、物件が古いという理由よりも、道路が狭い等、周囲の環境、立地条件がマッチングに至らない原因になることが多い。

④八尾市空家活用支援制度に関する補助制度について

資料 5 を説明

会長

- ・中古住宅流通促進補助は事前相談が 5 件で交付申請が 1 件ということだが、残りの 4 件は制度を利用しなかったのか。

事務局

- ・中古住宅流通促進補助は、中古住宅を購入前に事前相談を行い、購入後、八尾市に転入してから交付申請をするため件数の差が生まれている。残りの 4 件についても転入後、交付申請をしていただく予定である。

委員

- ・提案型空家等利活用促進補助制度の現在の状況を知りたい。

事務局

- ・事前相談を含め 0 件である。

会長

- ・これまで提案型空家等利活用促進補助制度を利用された事例はあるのか。

事務局

- ・1 件ある。

会長

- ・昨年度交付が決定した 1 件のモデルがある中で、中々相談が来ない現状をどう考えているか。

事務局

- ・課題としては、条件に合った空家がない。空家バンクの登録物件が少ないことから、市が紹介できる空家もない。条件としては、耐震性を求めているため費用面で厳しい。国から補助金を貰っているため、様々な制度の縛りがある。
- ・提案型空家等利活用促進補助部会の委員の方々にもご意見をいただいているので、制度の見直しも検討していく必要はあるが、昨年度から始まった制度でもあるため、検討課題であると考えている。

会長

- ・提案型空家等利活用促進補助部会で気付いた点等がありますか。

委員

- ・昨年度、1 件の申請があった。1 件ずつ成功事例を積み重ねていき、ホームページ等に掲載して活用してもらえたらと考えていたが、実現できていない。

会長

- ・空家活用支援制度の補助金はどれぐらいの件数を見込んで予算を立てているのか。

事務局

- ・中古住宅流通促進補助と同居支援補助で合わせて 40 件、提案型空家等利活用促進補助は 1 件、インスペクション補助は 10 件を目標としている。

会長

- ・各補助制度の活用実績が伸びていない点について、ご意見をください。

委員

- ・市の PR が足りないのではないかと思います。所属団体内でも周知徹底している。インスペクション補助の 5 万円では魅力を感じてもらえないのではないかと。解体補助金の金額も東大阪市に比べて八尾市は少ないが、八尾市開発指導要綱に基づき開発されていることから、八尾市は東大阪市に比べて空家が少ない。ただ、空家を少しでも減らしていくなら、補助金の制度を充実させて欲しい。

委員

- ・市民の方々はこの補助金をどう使えば良いか見えていないように感じる。事例を紹介して補助金の内容、目的を PR していくことが大事だと思う。

委員

- ・他市のふるさと納税にリフォームの補助金が商品としてあり、とても人気で沢山の応募があった。空家所有者に対してリフォーム補助を出すことで、仮に空家となって手放す際にも可能性が広がる。空家だけに焦点を当てないで、様々な観点から考えていくのも良いのではないかと思います。

委員

- ・市外から転入して来られる方には、事前に色々調べる人と、制度などを調べずに中古住宅を購入し転入してくる人がいる。そこで市役所の窓口パンフレットなどを置

いておき、住民票などを取得する際に、補助金の制度が利用できるよう市からサポートするのも1つではないか。

会長

- ・リフォーム工事完了後、交付申請をすることは可能か。

事務局

- ・事前協議書の提出が必要であるため、リフォーム工事完了後の提出は対象外である。

委員

- ・交野市では転入後でも補助金制度が受けることができ、条件を満たすことで大体50万円くらいの補助金が貰える。八尾市でもそういう制度を検討いただければと思う。

委員

- ・空家バンクのHPに補助金の案内を掲載しても良いのではないかと思います。

⑤八尾市空家等対策協議会部会について

資料6を説明

⑥緊急応急措置について

資料7を説明

⑦特定空家等について

資料8を説明

(2) 意見交換

委員

- ・八尾市における中古住宅の取引量、流通量、概算などの数値は、把握して手元に持っているのか。

事務局

- ・建物に関する審査確認は建築部の別の部署が行っているが、住宅政策課としては現状把握できていない。

委員

- ・都市に魅力があれば人が集まり、民間で取引がされていく。中古住宅に市として関与しなければならない住宅がどれだけあるのか。人口が減っていく中で空家対策ばかりにお金を注いだとしても、八尾市に魅力がなければ意味がないので、数字に基づいて計画を考えていただければと思う。

事務局

- ・住宅政策課で都市計画は行っていない。住生活基本計画である住宅マスタープランの中で空家等対策計画を位置づけているが、一定の数字に基づいて計画を進めていか

なければならないと思う。

(3) その他

事務局

次回の協議会は、2月から3月にかけて、開催を予定している。

それまでの期間、各部会を開催していく。

3 閉会