

令和6年度 第1回 八尾市空家等対策協議会 会議録

日 時：令和6年5月15日（水）10時00分～11時30分

会 場：八尾市役所本館 8階 会議室

出席者：清水陽子委員、佐野こずえ委員、福平武委員、中島裕一委員、増田正子委員、
山田和雄委員、神丸豊委員、林久雄委員、濱崎信子委員、美馬功之介委員、
辻野忠彦委員、猪股賢委員、山下和博委員、山田豊弘委員、上大作委員

1 開会

- ・出席委員15名で定足数を満たしており会議成立

2 議題等

(1) 令和6年度の空家等対策の取組みについて

① 管理不良空家等の取組み状況について

資料2について説明

会長

- ・管理不良常態における「周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」の件数が大幅に増えているが、この理由や傾向はあるのか。

事務局

- ・令和5年度においては台風被害による影響で増えている。

② 空家等に対するセミナー等の開催及び空家バンクについて

資料3について説明

委員

- ・オンラインセミナー（Zoom）について、昨年7月に他市で実施した際は60名の参加であった。広報の手法はLINEであった。八尾市での開催は初めてなので、今後様々なイベントを開催していくにあたり、どのような広報の手法が効果的か検討していく。

会長

- ・Zoomでのオンラインセミナーの開催は特に問題はなかったのか。

委員

- ・若い層、親世代が亡くなって困っている世代が多く参加されたが、コロナの影響によりリモートに慣れている方が多いと思う。運営上も問題はなかった。

会長

- ・広報の方法はLINEがよかったのか。他のSNSの利用もあったのか。

委員

・LINEでの広報の方法はよかったという意見もいただいているが、他にも広報媒体があれば教えていただきたい。

会長

・他市の空家セミナーでは、QRコードをつけたチラシを配布し、広報を行った。

委員

・今回は初めての試みであるので相談会など、今後様々なイベントに繋がればよいと考えている。

会長

・今回の広報の方法はどのような方法か。

事務局

・市政だよりとホームページ、また公式LINEで案内予定である。

会長

・Zoom等によるオンラインイベントの開催であれば、市外の方も参加しやすいので、今後は広報の方法も検討が必要になってくる。

③ 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4について説明

会長

・提案型は第一期の相談はなしか。

事務局

・なしである。

委員

・中古住宅流通促進補助制度の条件面が「世帯全員八尾市外からの転入」と条件が厳しいように感じるが理由はあるのか。また、近隣自治体で同様の補助制度を設けているところはあるのか。

事務局

・移住定住促進を目的として実施しているためである。近隣自治体だと堺市、柏原市等で同様の補助制度がある。

委員

・他市がやっているのであれば、他市以上の魅力がある制度設計が必要である。

委員

・中古住宅流通促進補助制度の改正内容は何か。また、改正し効果を感じるか。

事務局

・これまでは事前協議書を提出した後、八尾市への移住が完了後の本申請であったが、事前協議制度をなくした。また、対象年齢引き上げを実施した。今年度は申請件数が例年の同じ時期と比べても多いことから、事前協議制度を廃止した効果は大きいと考える。

④ 八尾市空家等対策協議会部会について

資料5について説明

委員

- ・提案型空家等利活用促進補助金制度に対する現段階の改正案はあるのか。

事務局

- ・耐震基準の見直しや、事業期間の緩和を検討している。

委員

- ・営利団体による利用は難しそうか。

事務局

- ・これまでは営利団体による営利目的での利用はできなかったが、国の考え方も変わり、地域活性化に繋がるものであれば利用可能である。

⑤ 令和5年度第2回空家等対策協議会のご意見について

資料6について説明

会長

中古住宅流通促進補助制度について、もう少し何か活用できないか。世帯全員が市外から転入するという条件がハードルになっている。市内の賃貸に住む人も補助対象とし、長期定住を目指すなども可能だと考える。対象者の条件について、世帯全員ではなく一方が八尾市に住んでいるケースも対象にしてはどうか。

事務局

- ・検討していく。

委員

・空家バンク制度について、民間に依頼することに対し心理的ハードルが高いのは理解できる。市が窓口として民間を紹介することでハードルは下がると思うので、検討いただきたい。

委員

・当委員会の中で、空家バンクに登録している物件の活用案を個別に検討して、提案できないか。

事務局

- ・所有者の意向にもよるが、検討する。

委員

- ・各種補助制度の広報活動として、納税通知書等にチラシを同封して案内できないか。

事務局

・現状、他のチラシで封筒がいっぱいだという状況である。イベント時、冊子等はお配りしているので幅広く色々な広報活動を実施することで少しずつ所有者に考えるきっかけを与えたい。

委員

・他市では年2回相談会を実施しており、相談会の案内を納税通知書で行っているところもある。

会長

・兵庫県下の事例だが、空家相談と他のイベントとの共催も相乗効果が見込めるのではと考える。

(2) ①八尾市空家等対策計画改定について

資料7について説明

委員

・アンケート結果の Q18 は単一回答形式か複数回答形式どちらか。

事務局

・複数回答形式である。

委員

・空家を売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由付けとして、アンケートの回答を選択している可能性もあるので、このあたりに着目したアプローチも検討するとよいのではないか。

委員

・空家のうち、旧耐震建築物が 60%以上を占めているということがわかるが、今後の災害のことを考えてもっと対策を考えていかないといけない。市はどのように考えているか。

事務局

・今回の結果を受けて、検討が必要である。まずは方向性を決めていく必要がある。

会長

・旧耐震建築物に対する除却は補助費用を増額するなど、何に重きを置くのかメリハリが必要である。

委員

・除却にお金がかかる、さらに更地にすると固定資産税も上がる。こういった点がどうにかならないか。

事務局

・解体後の固定資産税上昇に相当する補助を出している自治体もあるので参考、検討したい。

・特定空家にならないための適切な管理を、所有者に考えてもらう。そのためにも「適切に維持・管理してください」ということを所有者に啓発していただくことが大事だと考える。

会長

・空家はモラルハザードの問題もあると言われている。アンケート結果については平成 29 年度との比較の実施をお願いしたい。

②八尾市空家等対策計画の骨子案について

資料8について説明

委員

・計画改定にあたり、数値目標の設定はするのか。

事務局

- ・現計画、是正率、セミナー開催数などある。これを継続するのか、あらたな目標設定するのか、今後検討する。

委員

- ・計画と施策は別だと思う。大きな計画の目標に対し施策があり、施策ごとの数値目標がある。数値目標のない計画は意味がないので、適切に進めていただきたい。

(3) 意見交換

委員

- ・空家等の相続後、住まない、売却もしない、何もしないという人の考えは何なのか。

委員

- ・何もできない、お金をかけたくない、かけれない人が多い。きっかけのアドバイスをする人がいれば、検討する人も出てくる。

事務局

- ・空家を持っていることが常態となっている。何かきっかけがないと動けない人が多い。次にお金以外の問題として片付け、思い出の品の整理など手間がかかることで動けないという人が多い。

委員

- ・空家になる物件は立地条件が悪いことが多い。確定測量、解体費用、未接道で売れないなどお金がかかるなど、処分のしようがないことが多いのではないかと。

委員

- ・売れるけど今はお金に困っていないので置いておくという心理ではないか。売るとお金を使ってしまう、現在は税金が払えるので、余分なお金をすぐにかける必要がないなど。

(4) その他

事務局

- ・次回の協議会は、令和6年7月16日水曜日、午前15時から開催とする。

3 閉会

以上