

令和6年度 第2回 八尾市空家等対策協議会
会議録

日 時：令和6年7月16日（火）15時00分～17時00分

会 場：八尾市水道局庁舎 4階 会議室

出席者：大松桂右委員、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、林久雄委員、濱崎信子委員、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

傍 聴：なし

1 開会

- ・出席委員14名で定足数を満たしており会議成立

2 議題等

(1) 八尾市空家等対策計画改定について

- ① 八尾市空家等対策計画改定版（素案）について
- ② 八尾市空家等対策の現状と課題、今後の方向性について

事務局

- ・資料1、資料2、参考資料1及び参考資料2について説明。

委員

- ・参考資料1アンケート結果について80歳以上の増加はそれほど顕著ではないと思われる。また、H29とR5のアンケート回答者数に差異があるので、比較する際にはそれらを考慮して検討されたい。

事務局

- ・わかりました。

委員

- ・平成29年度における空家数は1,937件であり、令和5年度現在において「平成29年度から空家状態」であるのは1,095件であることから、多くの物件が改善されている事が分かる。民間の需要も一定あることを踏まえ、市としては今後こういった施策を重点的に進めるように考えるか。

事務局

- ・資料2のめざす姿に示すように、「空家にしない」ことが第一と考える。そのうえで、苦情等が増えないよう、空家の適切な管理がされていることを目指し、あわせて空家の適切な流通を図るべきと考える。

委員

- ・駅近くの空家は、適正に管理されているものが多いということだが、これは図7（資料1）からの分析か。それであれば、駅周辺の圏域で図示いただけるとありがたい。

事務局

- ・検討する。

会長

- ・資料2について、現状と課題を示しているが、「どの現状からどの課題が連動しているのか」が分かりにくいことから、本編においてはそれが分かるよう、考察の書き方を検討いただきたい。

事務局

- ・そのようにするが、現状と課題が必ずしも1対1となるわけではなく、また、現状から課題を介さずに施策や取組みとなるものもあることから、示し方等を工夫する。

会長

- ・アンケート結果として、対象建物が空家となった経緯を見ると、「転居・移転」「死亡」「施設への入居」が増加しているが、これを予防策としてどのように取り組む予定か。

事務局

- ・特に施設への入居等への対策として、普及啓発の手法を検討したいと考えている。具体的には、庁内での連携として福祉部局とのつながりを強化し、施設長会議等の場で発信を行っている。

委員

- ・国のほうでは空家をセーフティー住宅としてシングルマザーや低所得者向けの居住支援に活用する動きがあるが、八尾市ではいかがか。

事務局

- ・現在福祉部局と居住支援に関する取組みを検討しており、連携等を模索している。

委員

- ・目指す姿の表現であるが、市民に対する表現としてはやや“固い”印象を受ける。市民に対して取組みや管理等を促すためのキャッチコピーとして、再度検討いただきたい。
- ・「八尾市はいったい何をするのか？」ということが見えにくい。駅周辺のポテンシャルの高い空家が活用されていないという現状に対し、空家を取り巻く環境などにどのように対処するのか？といった視点で、市は何をしてくれるのか？ということを示せればなお良い。

事務局

- ・今後とも魅力向上に向けた取組みについて、協議会での意見等をいただきながら進めていくことを明示する。また、情報の発信という観点では、直近ではHPの改善として八尾市移住定住ポータルサイトの検討などをすすめており、引き続き展開していく。

委員

- ・利活用を考えると、旧耐震建築物の耐震性については非常にネックとなる。そのため、行政として適切な補助制度などを検討してもらえれば、非常に良いと考える。

事務局

- ・八尾市としては、耐震改修の補助制度として100万円を上限とする補助をおこなっているなど府内でも高い水準の取組みを行っているものの周知が図れていないと考える。

そのため、今後は空家対策と耐震支援を組み合わせ実施し、適切な周知を図りたいと考える。一方で、耐震性や耐火性に関する規制等を緩和することに関しては、能登半島地震なども踏まえて慎重に検討を要する。

委員

・空家に限らず、建て替えを考える場合、再建築不可の問題が生じることが多い。まずは再建築不可の位置図等を図面で可視化し、把握することが必要ではないか。

事務局

・データベースとして空家情報を管理することとしており、図示については検討する。

委員

・豊中市の空家等対策計画を見ると、大阪府下の「中古戸建て住宅の成約件数」が示されており、豊中市が第5位で、続いて八尾市が第6位となっている。そのため、八尾市での中古住宅のニーズは高いものとする。以前、現行の補助制度では、「市外の者」しか中古住宅取得の補助を活用できなかったことを指摘されたが、補助制度の見直しにあたっては、このことをあわせて検討いただきたい。

事務局

・抜本的な補助制度の見直しが必要であるとする。

委員

・空家においては耐震改修だけでなく、接道の問題もあるため、狭隘道路に係る補助制度も踏まえ、あわせて活用いただければと思う。

事務局

・道路管理者とも調整を図り、検討する。

会長

・全体的な取り組みや施策だけでなく、ターゲットを絞った対策をできればよいと思える。そのためには、所有者の年齢別にアンケート結果をクロス集計して検討できれば良いと考える。

事務局

次回協議に向けて、年齢層ごとや市内・市外居住者別のクロス集計などを提示する。

委員

・八尾市では「空家等活用促進区域」等を検討する考えはあるか。

事務局

・現段階では考えていないが、必要に応じて検討を行う。

委員

・上位計画の八尾市第6次総合計画では、若者をターゲットとした施策があるが、空家等対策計画ではこれに関係した取り組みや、定量的な目標値を設定する考えはあるか。

事務局

・若者をターゲットとした施策や目標値などを設定に向けては検討する。

委員

・めざす姿に「空家にしない」とあるが、どのように取り組むのか。例えば、今後の空家

の増加に関する予測などができれば良いと思うが、このあたりどのように考えるか。

事務局

・今後の推計であるが、住宅土地統計調査の結果を見ながら推計が可能であるかを検討する。また、空家を増加させない取組みとしては、今後も引き続き具体的な取組みを検討していく。

委員

・めざす姿であるが、やや総花的と思える。「管理」へフォーカスした取組とすることもひとつと思える。

会長

・めざす姿の実現に向けては、八尾市が何をできるか、近隣の住民が何をできるかということを確認に示せばよいと思える。

委員

・今後の取組みにあたっては関係団体等が連携し、市がワンストップの窓口となりつつ、適切な対応ができれば良いと考える。

事務局

・今後の取組みとして、所有者へのダイレクトなアプローチを検討しており、情報発信・提供として個別の対応を検討している。

委員

・駅近くで適切に管理される物件も多いことから、なにか成功事例などを作れば良いと思う。

事務局

・今後、成功事例などをHPなどで紹介することも検討するほか、各種団体との連携を強化し、適切に協議会の場で引き続き検討を行っていければと考える。

委員

・松原市が相続登記の助成を行っているため、あわせて八尾市でも検討いただきたい。

事務局

・補助制度については根本的な刷新を考えていることから、引き続き検討を行う。

委員

・他市町での事例の紹介となるが、京都市では住まい応援金というのを設立し、リフォームの補助に加え、京町屋の補助を進めている。参考事例として紹介する。

委員

・高齢の人はいまの家を今後どうにかしたいという意向は乏しいことから、空家が増えたり、老朽化するのだと思われる。経済的な面でも、高齢者への負担は大きいものと考えられる。

事務局

・関係団体との連携により進めていく部分はあるものの、行政でしかできない部分については対策を進めていきたい。

(2) その他

事務局

・資料3において各種団体の窓口を示しており、内容確認をいただきたい。後日、メールにて改めて依頼するものとする。

(3) 空家セミナー・相談会の報告

・資料4についてNPO 住宅長期保証支援センターの猪股委員から、7月4日・11日に実施した「令和6年度空家セミナー・相談会」についての報告。

委員

・様々な取組みを繰り返し実施できればと思う。

委員

・最初から「売れない」と思っている人も多く、様々な活用方法(定期借家やサブリース)などを紹介できることは有意義と思える。

3 閉会

以上