

回答者	議題 3				議題 4
	具体的な取組 みの意見聴取について				目標値 の意見聴取について
	① 予防・管理	② 利活用	③ 解消	④ その他	
A	意見というほどではないかもしれませんが、「誰」に予防をしてほしいのか、分かりにくいです。“維持管理における支援”のターゲットは誰なのか、“相続に関すること”はどのような方を対象として考えているのかなど、誰に向けて、どのような効果（結果）を期待するものなのかを想定して整理をしてみてもどうでしょうか。 ※これらは利活用も同じです。			ここの白枠内のみ「・」がついているところがあります。 ちょっと気になりました。	
B		一時的でも良いので、市や対策協議会で空き家を利活用してみること、具体的な活用事例を示すことができないでしょうか。市が主導している活用事例を、実際にみて・体験することによって、気軽に活用してみる機運が生まれるのではないのでしょうか。 空き家の利活用に本当に使える補助金があると良いのにと思っています。			
C	第3セクターを立ち上げ、低金額での管理を引き受け、所有者が安心して次の段階（改修、売却等）に移れる環境を作りだす。	改築、新築に公費による低金利融資制度を作り、制度を利用した空家の解消を促進していく。	所有者の負担軽減を図り、安心して空き家対策に取り組める制度にしないと問題解決にならない。		「予防・管理」、「利活用」、「解消」の3つの施策に取り組むことは重要であるが「個人の財産権」の問題もあり、無理に施策を進めるとトラブルにもなるので公費で空家を買い上げて、第3セクターで売却するのはどうだろうか。
D					【解消】の目標値については、特定空家等（つまり、市が問題視している空家等）の解消率も指標に加えることを提案します。
E	◎情報発信・意識啓発・支援制度 「空き家にしておくとか何が悪いのか」に関して、情報提供と啓蒙活動が必要。「権利関係を整理する」ことは、空き家を利活用するための『1丁目1番地』（言い方は古いが）のはず。「権利関係」を難しくさせないために、生前になすべきことを考えるための機会（セミナー・ワークショップ）の開催。もちろん、現行民法「相続」に関しても正しい情報を提供する機会が欲しい。 ⇒相続に関すること （生前対策としての「遺言」「エンディングノート」、「相続放棄の方法」など） 家内がもんで溢れているから、重い腰が上がらない、そもそも「空き家」を物置代わりになっている状況も想定される。 ⇒「お片付けセミナー」開催、売却前の「お片付け」に助成金を支給 「空き家」を身近な問題としてとらえてもらうためにSNSを活用。 ⇒ 各連携団体の「YouTube」を収録して、ストックしていく ◎相談体制 連携団体が開催する「相談会」を継続的に開催できれば、自然と認知度が上がるはず。 平時は、八尾市ホームページからフォーム入力をするにより「空き家」に関する相談の受付を行い、各連携団体に繋がる仕組み作り。相談内容・情報は、八尾市が管理し、連携団体と共有。 ◎相続登記への金銭的支援 相続税の具体的な納付額は、相続した価値以上には生じない。ただし、現金化しやすいか否かの違いはあるだろう。一方、相続登記は、登録免許税、戸籍の収集や司法書士への報酬など必要な費用を要し、相続する者の経済的負担になりかねない。相続登記手続き全般への助成金があれば、相続登記未了の物件の減少につながるのではないかと。	◎支援制度 ⇒空き家バンクに登録した物件が売買された際の費用助成 ⇒流通プラットフォームの構築 ⇒八尾市の空家を活用し「住む」「働く」目的の八尾市以外からの人口流入への助成		◎新たな手法での情報発信・意識啓発の支援 ⇒前述の「SNS」活用 ⇒ 連携団体・建築部住宅政策課のYouTube、ホームページが、総じてダサイ。見にくい。探しにくい。面白くない。 ⇒刷新求む。 情報がないから動けない、お金がないから動けない。 何とかしなければならぬことは分かっているが何から手を付ければいいのか分からないと思うので、情報をまとめる。 ⇒『空き家丸ごと解決冊子』の作成。 ◎【予防・管理】【利活用】【解消】 これには、お金が必要。空き家対策への市の予算増大	（「空家数」は、結果的に「空家率」を提示することと理解している） ※第2回協議会で配布された「資料1：八尾市空家等対策計画P17」 【予防・管理】 ・八尾市の人口減少と空家率 ・地域別の空き家率 【利活用】 ・地域別の空き家減少率
F					
G	空家・住まいに関する相談体制の充実に関する件。 現状では、我々の団体である大阪府宅地建物取引業協会 東大阪八尾支部と、全日本不動産協会 大阪東支部に相談が出来るワンストップ相談体制が不充実であり、東大阪市並のダイレクトに相談が出来るよう要望します。	利活用にしましても効果的な中古住宅流通支援制度につきましても左記の要望です。	安心して利用できる継続的なワンストップ相談体制につきましても①②の要望通りです。		何処いつまでも空家のままなのか？は（売れにくい原因は）公道に面していない、築年数が古すぎる、連棟である等々で、処分しようにも思っている価格で売却出来ないからと思われます。
H				それぞれに「〇〇相談体制の充実」「安心して利用できる、継続的なワンストップ相談体制」が入っています。そうではなく、ワンストップの相談は具体的な取り組みに入る前に必要だと考えます。 総合的判断のできる方が窓口に立ち、個々の相談を受けたくうえで各専門家に振り分け、最終解決まで面倒を見る体制づくりです。 縦割りだけでなく、横との繋がりがある取り組みも必要になってくるものと思われます。	
I	項目については特になし。ただし、「1-2空家に関する諸制度について」に掲げる項目のほとんどは、利活用や除却等の場面に係るものである。	利活用の主体を誰にするかがポイント。 空き家を使う予定がない現所有者に対して利活用を推奨したところで、地域の有力者・地主や富裕層等の一部に対して効果があることは認めるものの、本質的な空き家対策につなげることは困難である。 即ち、所有者を移転し、利活用につなげることが本筋であり、この部分の鍵は、「流通」にある。したがって、流通を阻害する要因を排除することで、利活用に直結することができることから、そのための施策を盛り込むことが望ましい。	解消の主体を誰にするかがポイント。。 所有者を移転し、解消（活用、除却）につなげることが本筋であり、この部分の鍵は、「流通」にある。 したがって、流通を阻害する要因を排除することで、解消（活用、除却）に直結することができることから、そのための施策を盛り込むことが望ましい。		基本方針と関係するため、意見を差し控える。

回答者	議題 3				議題 4
	具体的な取組 みの意見聴取について				目標値 の意見聴取について
	① 予防・管理	② 利活用	③ 解消	④ その他	
J	空き家になる前の予防・管理には、専門分野を超えたアドバイザーによる0.5次対応が必要だと考えます。 「売るのか」「貸すのか」「利用するのか?」「解体するのか?」を考えるにあたり、方向性が明確な方は業者に依頼するなり、専門家に相談していて空き家になりません。 残債の状態は? 査定額は? 専門家に頼むと費用が掛かるのでは? 相続するには? などトータルで方向性をアドバイスできる存在が必要です。 行政と連携した空家のアドバイザーを設置し、情報発信すべきだと考えています。	同左 空家の0.5次対応のできる行政との連携したアドバイザーの設置 アドバイザーの存在の告知	苦情に関しても具体的に現地調査・改善策を出せる0.5次対応のできる行政との連携したアドバイザーの設置が必要。 アドバイザーの存在の告知		
K					
L	1－1：相続に関して → 相続・権利関係について と追記してはどうか? 1－4：所有者等 → 所有者等・利害関係等 と追記してはどうか?（潜在空家にたいするアプローチを行う意思を込めて）	1－2：金融支援 → 金融支援・空家関連の補助金の拡充と見直し という形で、八尾市の公的な支援についても言及するのは如何でしょうか?			目標値については、より細かく設定をしていく方がいいのでは?と思いました。 細分化するデメリットとしては、管理コストや行政側（空家委員も含む）の目標値達成までの細かなアクションプランの立案に掛かる工数が考えられます。 メリットは、より、T000（やる事）が明確になるので、目標の達成率やタスクの細かい修正が可能になる点だと考えます。 例えば、【予防・管理】の目標設定をするのであれば、 ・1－1 情報発信・意識啓発について ・1－2 空家に関する諸制度について ・1－3 空家・住まいに関する相談体制の充実 ・1－4 管理不良な空家等の適正管理 を1つ1つ設定していくべきかと考えます。例えば、1－2でいえば、記載をしている3つの制度について、現状の市民の周知度（アンケート調査での回答などがあれば）を基準値として、市の施策として何かを実施したアウトカムとして、数年後のアンケート調査で、市民の認知度がUPした。という座組を作っていく形になれば、理想の形になると考えております。 利活用、解消についても、同様のアプローチで、各目標を設定するべきかと考えます。また、大枠として、「めざす姿」と連動をした目標、例えば①の「誰もが空家で困らない 住み継がれるまち 八尾」がめざす姿とした場合、目標値としては下記の様な指標が検討されると思います。 ・市民の「空家で困っている人」の総数 ・空家・住まいの相談をするところがわかっている人の数 ・八尾市の施策・セミナーを機に空家に対して何らかのアプローチをした数 という大きな指標の設定も必要かと考えます。 空家率という部分については、コントロールできない部分も大きい為、空家対策の指標としては、施策の効果検証という意味合いでは適さないように感じます。 最後に、台風後の空き家の修理相談や空き家の被害状況状況が分かったら防災やご近所への迷惑と絡んで考えて頂けると思います。
M	・1-2 空家に関する諸制度について 譲渡所得の3,000万控除、国庫帰属等、民法制度 →行数の制約があるのは承知しつつ、「国庫帰属等、民法制度」についてもう少し詳しく書かれてはいかがでしょうか。 →「固定資産税等の軽減措置」（特定空き家・管理不全空き家への指導に従わず勧告を受けると、固定資産税等の軽減措置が受けられなくなる）という話もここに馴染むでしょうか。 ・1-4 管理不良な空家等の適正管理 所有者等への助言・指導 →簡単な事例をあげてもよいのではないのでしょうか（例：他市では、遠方に居住の空き家所有者が、現地の団体に空き家管理を委託（有料）するサービスを利用される事例もあるとのこと）。	・1-2 中古住宅・空家・跡地の流通支援制度 金融支援（フラット35） →原則60歳以上の方にご利用いただける「リ・バース60」や耐震改修リフォーム融資等の中古住宅に係わる融資が他にいくつかあるため、「金融支援（フラット35、リ・バース60等）」としていただけますでしょうか。			②利活用 ・中古住宅取得等に関する補助金の交付件数 ③解消 ・苦情等における空家等の解消是正率 →（確認）交付件数や解消是正率を「年度ごとに集計して比較」という認識で間違いないでしょうか。
N			空き家等を解消するのに最も効果があるのは「売却」だと思います。 また、売却の相手として最も効果的なのは隣地所有者への売却だと思います。 ⇒空き家を隣地所有者へ売却する際の促進策・優遇策などを盛り込まれてはいかがでしょうか?		
O					