

平成29年度 第1回 八尾市空家等対策協議会 会議録

日 時：平成29年7月14日（金）10時～12時

会 場：八尾市役所5階庁議室

出席者：田中市長、森本委員、清水委員、西田委員、増田委員、山田委員、神丸委員、日比委員、今井委員、山本委員、辻野委員、鈴木委員、菅野委員、岩本委員

1 開会

2 市長あいさつ

- 本市は、空家等対策特別措置法（平成27年5月制定）より前の平成26年1月に八尾市空き家の適正管理に関する条例をつくり、いち早く空家対策に取り組んできたが、現在、法律と条例の整合性がまだ完全に取れていない。空家対策については、一步進んだ取り組みができるようにしていきたいので、みなさまからの忌憚のない意見を聞かせていただきたい。
- また、お手元の資料の中にあるマッセ大阪での自治体職員による空家対策研究の報告書については、大阪府の市長会で会長をしているときの勉強会での成果をまとめているので、ぜひ、参考にさせていただきたい。
- 八尾市内には3,000件程度の空き家がある。現在、調査を進めており、8月末には結果が出てくる。そのような生の声を聞きながら、対応していくことも必要だと考えている。来年4月1日の条例改正、良い制度を目指して頑張りたい。

3 八尾市空家等対策協議会委員の委嘱状の交付

4 委員紹介

5 事務局の出席者紹介

6 議事等

(1) 八尾市空家等対策協議会運営要綱等について

(2) 会長及び副会長の選出について

会長には、森本信明委員が選出された。

森本会長（あいさつ）：

- 空き家問題は多岐にわたっており、どの部分について議論をするかということは難しい。特措法ができて、特定空家についてはかなり明確になっているが、それ以外にも空家問題はたくさんある。そのあたりについても議論をしていきたい。ただ、今回の議論でも共同住宅について対象外になる

と思うが、そこにも空家問題はあり、それも念頭に進めたいと思う。

会長：

- 副会長は、協議会運営要綱に基づき会長が指名することになっている。空家等の問題が、相続や民事とも関連が深いので、これらの問題に詳しい池田委員にお願いしたい。
- 副会長は、会長より池田尚弘委員を指名された。

(3) 「八尾市空家等対策協議会」の位置付けについて

(4) 八尾市における空家等の状況とこれまでの取組み及び今後のスケジュールについて

- 事務局より、資料3、4-1、4-2、4-3について説明。

会長：

- 机上調査の報告は説明いただいたが、結果はまだということか。

事務局：

- 机上調査は、水道閉栓状況に基づいて実施しており、結果は、資料4-3の8頁に載せている。閉栓している建物が位置情報と合致しているのを「赤丸」で表示し、位置情報と建物に若干ずれが見られたものを「青丸」で示している。両者の合計が、2,986件になっており、これらに対して今年度、目視による実態調査、所有者等へのアンケート調査を実施する予定である。

委員：

- 今年度の調査を受けて、それと並行して計画策定を進めていくということか。

事務局：

- 現在、目視による実態調査を進めており、それがある程度まとまった時点で、所有者に対するアンケートを実施し、その結果を対策計画に反映した上で、2回目の協議会で議論をいただきたいと考えている。

会長：

- 目視による調査結果は、別途、委員に配布するのか。

事務局：

- 目視による調査結果は、第2回協議会において、計画の中に書き込むか、あるいは、参考資料として提供させていただく。

委員：

- 目視で調査ということであるが、空家として内部はどういう調査をするのか。

- 現実には、内部を見ないと空家かどうかほとんどわからない。外から見てきれいでも内部はとんでもないことになっている。内部を見ることはできないものか。

事務局：

- 内部は立ち入りできないので、外観調査となり、A～Dのランク付けを行い、極めて管理不良の状態から管理されている状態までの分類をする。
- 内部を調査するためには所有者の了解が必要である。

委員：

- 所有者の了解をとって内部を見るのも1つの方法だと思う。

事務局：

- 今回の計画策定スケジュールでは難しいと思われるが、今後、外観は比較的きれいな建物であってもアンケートで賃貸の意向等があれば、空家等バンクの制度も考えており、市から働きかけて、内部を確認して賃貸物件に相当するかどうか検討できると思われる。

委員：

- 机上調査結果から、八尾市の空家の現状や傾向はわかっているのか。

事務局：

- 机上調査では閉栓情報から、どこに空家があるか調べたものであり、分析までできていない。分析は、今年の実態調査と合わせて実施したい。

委員：

- 今年の実態調査について、誰がどのように実施しているかを説明いただかないと疑問が出てくる。どのように実施しているのか。

事務局：

- 今年度の実態調査は、アジア航測が実施しており、数名の調査員が現地に入って机上調査結果に基づいて目視による調査を進めている。6月20日頃から開始しており、8月上旬を目途に終了する予定である。合わせてアンケート調査を実施する。

委員：

- 対象としている空家の2,986件は、賃貸も含めてということか。
- 含まれていないということであれば、共同住宅で水道メータが1ヶ所しかない場合で入居率が70%というのは一般的にあると思うが、その場合は、実際の対象は増えるということか。

事務局：

- 机上調査では、共同住宅を除外しているので、そのような場合を考えると、増えることになる。ただ、共同住宅でも全戸空いている場合は対象となっていると思われる。

委員：

- 現実的には相当数増えることになる。

会長：

- 空家をどのように定義するかによって、対象数が変わるなど難しい問題があるが、ここでは共同住宅は対象外としているということで了解いただきたい。

委員：

- 実態調査は閉栓の建物だけを対象に実施しているのか。
- コンサルティング協会では、5年ほど前に国交省の補助金事業で泉北ニュータウンの槇塚台2丁目を対象に調査を行った。一番困るのは、確実に空家と思われそうな家だが誰かが住まれている場合、除草もされてきれいな家だが誰も住まれていない場合である。でも水栓はあり、必ずしも閉栓がすべて空家ではないということである。開栓していても空家の場合はある。
- 実態を把握するためには、できれば町会の方と連携されることが良いのではないかと。我々の調査では、自治連合会の会長、班長の方と一緒に周って、個々に教えてもらったり、隣の方に聞いてもらったりして、帰ってこられる頻度などを教えてもらっている。そのあたりの調査方法を工夫してもらえば、よりわかりやすいのではないかと。

事務局：

- ご提案いただいた内容は課題だと思っている。
- 今回、閉栓を対象に調査しているが、閉栓はしていないが使用されていない場合（ゼロメータの場合）は、今回の調査から外れており、今後の課題だと思っている。
- 今後、調査を何年に1回するかということがありますが、ご提案を今後の調査に反映していきたい。

委員：

- 自治会でも意見が出ているが、実態調査の調査員がどの人かわかれば、町会からの情報は入ってくると思う。その人が見えれば、調査対象以外にも空家があることやその状況などもアドバイスできる。

事務局：

- そのような情報は今後も提供いただきたい。

会長

- 今年度は、目視調査とそれに基づくアンケート調査であるということである。

(5) 空家と思われる建物等の実態についてのアンケート調査（案）

- 事務局より、資料5について説明。

委員：

- アンケートは、資料の状態か、案内文はあるのか。
- また、目視調査の調査員は所属等がわかるようになっているのか。

事務局：

- アンケート調査の案内文は別紙で用意している。
- 目視調査の調査員は所属等がわかるようになっている。

会長：

- 調査対象を課税台帳からということであったが、課税できていない部分があると思うが、それについては、どのように補足されるのか。特定空家に結びつきやすいと思われるが。

事務局：

- 本来なら、登記や戸籍に基づいて調査をするところであるが、今回は時間的制約もあり難しく、そのような場合は返送されてしまう可能性はある。

委員：

- 特定空家になる可能性と言われるが、そのほとんどは、所有者がわからない、わかっても相続していないという場合が非常に多い。そこで一番の問題は、まず、相続するようにはしてもらえないといけない。最終的には資料を揃えて、相続人を確定していく必要がある。特定空家の調査には、そのようなことが絶対に必要であり、そのあたりを考えて動いてもらいたい。

事務局：

- その部分は、今回調査の結果、かなりひどいものについては、文書を送付することになるので、戸籍を含めて所有者調査をしていくつもりである。

委員：

- 現状では、空家は放置していけば増えていくことはわかっており、どこまで踏み込んで協議会を進めていくのか、相当な覚悟が必要ではないかと思っている。
- できることからやっていかざるを得ないと思う。また、空家対策が人口流出を防ぐことにもつながるのではないか。八尾市も国と府とタイアップして頑張ってもらって、良いものができていけばと思っている。

委員：

- 問4は、登記の人のことを聞いていると思うが、私たちが電話相談を受けた場合、所有していると言われていても、詳しく聞いていくと登記は祖父のままだという話が出てくる。所有と登記を分けて聞かれたほうが良いと思う。

委員：

- アンケートは、空家とみなされる方に送るということで、設問に空家で困っていることを聞いているが、困っている持ち主は少ないと思う。将来必要だとか、何かの目的があって家を残している場合が多い。また、子どもが帰ってくるから置いているとしているが、子どもが帰ってこなくなると空家になる場合もある。
- 空家について誰が困っているのかというところから進めないと対策もできないのではないかと。困っているのは、持ち主ではなく町会であり、隣人である。そのあたりの実態把握の方がもっと大事だと思う。
- 不動産としては、空家はもったいない、住まないといけなくなるが、そこまで考えていない人が多いので空家が増えている。そのあたりの対策は広報していかないと、空家はなくなっていくのではないかと。
- アンケートをしたから解決法になるのかと疑問に思う。

事務局：

- アンケートの内容は、全国的アンケートと合わせている部分がある。八尾市の状況を全国と比較したいと考えており、問15（困っていること）、問17（今後の扱い）を設定している。
- 空家で今後利用はないが、実態調査から全く管理されていないことがわかった場合などは、別途、考えていきたい。計画で特定空家等の判断基準も審議いただくので、本人の利用意向と実際の状況との間でどのような対処をするのかということも議論になると考えている。

会長：

- 今回のアンケートは、特定空家をどう絞り込むかに特化した内容ではなく、どのような利活用をするかも含めて議論しようとしているので、そのあたりは、不十分かもしれない。特定空家の問題で言えば周辺からの情報収集が当然あると思う。

委員：

- このアンケートはこのまま送られてくるのか。後見人をしているので、当事務所にも何件か送付されてくると思うが専門であっても、これに回答するのは難しいと思ってしまう。
- まず、設問項目が多いこと。また、権利を有する方と言われても、実際、誰が持っているのかわからない。登記を基準に考えると、相続の問題も出てくる。誰がこれを答えるのが一番良いのかを考えると、代理人として答えるときに答えにくいと思う。
- 一般の方にはさらに回答は難しいのではないかと。

会長：

- 建物の所有関係は聞いているが、土地との関係はどうか。

事務局：

- 今回は、建物を対象と考えており、土地所有との関係については言及していない。また、設問数との関係もあり対象としなかった。
- 登記データについては、法務局から情報提供いただいております。集計する段階で、土地と建物が別の

方という抽出は出来る可能性はある。

委員：

- 閉栓情報で 3,000 件とあるが、実際に住んでいる場合があり、他市の例でも半分以上が住んでいる場合があった。そもそも空家ではないという設問が必要ではないか。

事務局：

- 問6で「ほぼ毎日」は除かれるようになっており、そのような場合に対応している。

委員：

- その場合、閉栓していても使用頻度が「ほぼ毎日」という場合と住んでいる場合との区別はつかないのではないか。
- 調査は、閉栓情報から進め易いが、実態との乖離は結構あるので、そのあたりは検討していただければと思う。

事務局：

- 電気メータが稼動しているとか、偶然、お会いした場合などであればわかるが、例えば、水道は閉栓しているが、住んでいて夜しか帰ってこない場合などは補足できない。

委員：

- 関西電力、大阪ガスの情報を収集されようとしたことはあるのか。

事務局：

- 以前、関西電力と大阪ガスに確認したが、関西電力は仕事が煩雑になるので難しい、大阪ガスは全てのデータは渡せないが、対象を特定してもらえれば考慮できる可能性はあるかもしれないと言われている。

委員：

- 協力が得られるかどうかは別であるが、空家かどうか正確にわかるのは自治会である。私自身は奈良だが、自治会独自でそれを進めている。自治会にどこまでしてもらうかは難しい話ではあると思うが、自治会自身が危機感を持っておられればできるのではないか。空家かどうかという程度の資料は、自治会から求められるのではないか。

事務局：

- 調査員が出向いて資料をいただくことになるので、予算やマンパワーとの関係から今回は難しいと思われる。

委員：

- 先ほどの調査員が動かれると見えてくるというのは、そういうことである。
- 自治会によっては独自に空家の地図を作ろうとしているところもあり、それを集約していけば、自

治会の取り組みも広がっていくと思う。安心安全のまちをつくるという市の方向は浸透してきているので、一番迷惑がかかる地域の者がしっかりと調べないといけないと思っている。民生委員もしており、一人暮らしの家はいずれ空家になってくるということもわかっている。地域が一番状況を知っており、その情報をどう出していかということだと思う。

市長：

- 空家が、今回の対象だけなのかが一番の問題だと思っている。固定資産税の問題が非課税ということもあり、どこまで踏み込むのかということもある。
- 空家の状況は、町会が一番わかっていると思うので、会合で空家の情報を出していただいて吸い上げるということも考えられる。調査件数が増えれば、財政が足りないという話になると思うが、協力いただけるところは、ぜひ、調査を進めてもらう方向で検討できるようにしたい。庁内も議論を進めていきたい。八尾市内はすべてに町会があるわけではないので、町会がない地域は抜けることになるが、より広い情報を収集する必要はある。
- 今後、全体をまとめて条例改正に進むが、すべてができるわけではないので、今年が終われば、本日のような会議を開催し、今年の振り返りをするとともに、来年、改めて次のステップに移れるようにしたい。
- 将来的には、開発指導要綱や建築指導要綱の見直しを合わせて検討していきたい。また、まちづくりの観点からはこの問題解決を進めないともちが疲弊していくし、活力がなくなる。あたらしいまちができていけば住む人も増える。
- この問題は一年で成果があがるというものではないので、10年、20年継続することが重要だと思っている。
- また、相続関係で遺言証書の制度が作れないかと思っている。特養やサ高住などの施設に入っている方へのアンケートも必要ではないかと考えており、そういうところで、遺言証書を5、6万円で作成できるのであれば、予算も確保できると思っている。
- 皆さんから新たな提案をいただけるとありがたい。

会長：

- アンケートについてご意見があれば、7月28日までに連絡をいただきたい。

(6) 意見交換

委員：

- 空家に関しては、本日、配布いただいている報告書を作成した研究会に、指導・助言者として関わってきた。この研究会は、大阪府下の自治体から空家対策研究会に応募された職員10名が参加されて構成されている。最初は、制度、条例を問題提起していたが、最終的には、政策に関する調査チーム、利活用に関する調査チーム、税務の観点で取り組むチームで報告書をまとめていった。
- 制度、条例では、長屋の問題をこの先どうするかについて、特措法では触れられていないので、条例に関わると思うが課題だと思っている。
- 利活用では、その前段階として、この先増えることへの予防策を視野に入れながら考えていくこととしている。

- 税務では、大阪弁護士会で相続財産管理制度について提言されていたが、税の滞納と空家の関係は、研究会で実施した大阪府下の全市町村へのアンケートからかなり見られた。空家を探していくのは目視調査や町会からの情報を得る方法と、税情報からデータを収集する方法があり、協議会では難しいかもしれないが、今後の方向としては進めていく必要があると思っている。
- 空き家情報はいろんなところから出てくると思うが、公開については個人情報に関わるので、ハザードマップのようなもので空家を示して、犯罪などが起きた場合、所有者から地図の発行者が訴えられる可能性があり、幅広く、丁寧に慎重に考えていく必要があると思っている。

委員：

- 空家については、土地家屋調査士会として建物の登記的な面から見てしまう。
- 大阪土地家屋調査士会以外にも嘱託登記が専門の土地家屋調査士協会にも所属しており、5月中旬に空家対策セミナーを開催して一般の方にも来てもらい話をした。一般の方からは、空家を処分したい、活用したいと言われるが、一番の問題は、現在の所有者が不明という場合が多いことである。法務局から土地・建物のデータがもらえているということであるが、その中でも相続登記が終わっていない場合や相続トラブルになって空家が長期化しているという問題もある。
- そのような難しい問題もあるので、このアンケートを誰が回答するのか、また、回収率も低いのではないかと感じている。

委員：

- 空家について最終的に相談に来られるのは、宅建協会と不動産協会になる。
- 今の空家の状況は、資産価値が低い、住宅ローンがつかないということで、買い手がつかないことである。民間でできることは限度があるが、放置しておけば空家は増える一方である。何らかの対策をしなければ、全国的にも空家が増えてくる。
- これは個人資産の問題であるので、行政が入り込むところは壁があり、そういうところに行政が税金を使ってよいのかという意見も出てくる。しかし、ここを打破しなければ前に進めないことも現実である。
- 皆さんの知恵を出していただいて、少しでも解決していくことが、安心安全なまちづくりにつながると思っている。

委員：

- 不動産協会では、資料4-2にあるとおりに無料相談などいろいろ取り組んでいる。優良な不動産は各店舗で処分できるが、処分できない不動産はかなりあり、それらは極端に言うと商売にならない。多くが違法建築で、道路が狭小、認定道路ではないなどであり、協会に入札して僅かな金額でも買ってもらっている。
- 今、不動産が資産ではないので、現実には売れない。それによって何十軒の空家があるということは全国でも同様である。空家を何とかしたいと言われるが、人口は減っていくので、空家は増えていくというのは致し方ないことと思っている。
- 各市でなんとか解体をして、市の所有にしてもらうのが、抜本的な対策で一番有効かと思っている。
- 例えば、2千万円で買ったものが2百万円になっているのが現実であるが、一般の方には、それがわかっていない。都市は別としても衛星都市でもそのような状況である。

委員：

- NPO法人住宅長期保証支援センターは、16年前に住まいの維持管理をテーマに活動を始めた。民法でも建築基準法でも建物の維持管理は、所有者の責任となっているが、これまであまり声高に言われたことはなかった。そこで、今から6、7年前、空家問題は既存住宅流通活性化という国の補助事業ができたあたりから、建物を点検しましょう、自分でチェックしましょうという活動に取り組んできた。
- 初期のころは、会員のリフォーム店、工務店で活動を始めたが限界もあり、最近では空家プロデューサー協会と連携して、不動産関係、司法書士、弁護士、FPなどと月一回勉強会をして、情報共有しながら問題を解決していこうとしてきた。昨年までは、ややこしい物件は、不動産の方をお願いして終わりだったが、それでは学ぶことがなかったので、そのような物件の場合、どのような問題があり、どのように解決されたかを情報共有し、少しずつ難しい問題にも取り組めるようになってきた。
- このことから反省すると、関係者の情報共有は、住宅所有者にも言えることで、相談を受けて、売れない、リフォームや解体にお金をかけられないという場合、こちらから方法等を提案している。不動産の方はいろんな知恵をもっておられるが、それが市民にまだまだ届いていないのではないかと痛感している。
- 当団体は、維持管理が基本なので、維持管理をしましょう、住宅履歴情報を活性化しようという冊子（配布している資料）を、学校教育でもやってほしいという思いから、小学生でもわかる内容で昨年、国交省の補助事業で作った。住宅の維持管理の話は建てる時から言ってくださいと伝えている。また、空家が悪いのではない、維持管理されていない空家が悪いと言っている。
- ネットワークで空家相談の効果を上げたいというのが今年度の目標である。

委員：

- 当機構は、公的金融機関として、国から既存住宅の流通促進のミッションを受けており、空家を含む既存住宅ができる限り流通するように制度をいくつか創設しているが、利用実態はなかなか上がっていかない。大阪府内では、違法建築、接道の問題、長屋という地域の特性などから、制度に乗ってくるものが少ないということがある。制度が実態に追いつくように、機構も国交省に要望している。
- 空家関係の制度は主に2つある。売買のケースでは、例えば、フラット35という商品があり、既存住宅への融資条件は、新築と全く変わらない。建物の性能、新耐震基準と合致していれば、空家であっても対象になってくる。また、所有者が売買を希望される場合、例えば、耐震リフォームを含めて売買をしていただき、売買したあとに購入者が耐震リフォームした場合、プラスアルファの融資も可能になってくる。こういった制度を利用いただくこともある。
- 賃貸のケースでは、所有者が賃貸したいと考えられる場合、JTI（一社 移住・住みかえ支援機構）と連携して耐震リフォームを施したうえでの融資制度を行っている。基本的には、機構から所有者に耐震性能向上のリフォームの資金を出して、その物件をJTIを通じて賃貸に出して、その賃貸収入をもって返済をしていただくシステムになっている。この場合は年齢が60歳以上、79歳以下の方であれば、高齢者一括返済、リバースモーゲージであるが、月々の返済を利払いのみに抑えて、元金は返済しないで、所有者が亡くなられた際に、機構で売却させていただくといった制

度も併せて行っている。

- これに加えて、空家売却についても新たな制度ができないか考えている。そのようなご相談があれば、当機構に寄せていただければと思っている。また、協議会でもそういったところで協力できればと思っている。

委員：

- 大阪シティ信用金庫で、メガバンクとは異なり地域金融機関の立場で、地域の活性化支援、商店街活性化などを行っている。通常業務（預金、融資、為替）以外に地域活性化のための業務を行っている。
- 空家対策ではないが、最近では空き店舗対策で、黒門市場の無料休憩所をリニューアルして黒門インフォメーションセンターとした。外国人観光客増加への対応として、商店活性化支援の一環として、当行が協力させていただいている。最終的には、外貨両替機を設置してリニューアルオープンした。
- 通常業務では、中古住宅の購入等で空家物件を不動産がリニューアル、または、購入者が購入後リニューアルされる場合、無担保住宅ローンにも対応させてもらっている。通常の住宅ローンでリフォームローンを組み合わせる、他行の借り換えと同時にリフォームをするなど、新築だけでなく中古住宅も対象にしている。購入者の返済能力、担保力の問題はあるが、空家だから価値が下がるものではない。建物の経過年数、構造等で担保評価をしている。
- 最近、住宅ローンも保証会社の保証付きなので、当金庫で担保の評価はするが、1千万円の評価しか出なくても保証会社の保証があれば、1500万円のローンを組んでいるケースもある。
- 通常業務においては、賃貸業者が空家を賃貸にするケースなどもある。具体的に空家対策をしているわけではないが、間接的に金融の面で、日々関わっている。

委員：

- 八尾すまいまちづくり研究会では、特に空家対策は行っていないが、昨年、住生活月間に八尾市役所1階ロビーで、空家改修事例として住宅、医療施設、グループホームへの改修事例の展示をした。
- 個人的なことでは、友人から母親が住んでいる家を改修し、特区を利用した民泊にしたいという相談があり、食事も提供したいので簡易宿泊所にするということで始めようとして進めているところだが、八尾市内全域が準防火地域に指定されており、住宅から他用途への用途変更は100平米を超えると建築確認申請が必要になることがわかった。その建物が130平米であったことから、宿泊施設にすると、準耐火建築物として外壁の不燃性など特別な仕様にする必要があり、予算的には難しく、計画に苦慮しているところである。
- 1つの建物を用途変更して別の施設とする場合、災害に対して強いまちにしようという市の政策はわかるが、用途変更するときには、ネックになっていると個人的には感じている。

委員：

- 大阪府建築士事務所協会に所属している。各市町村から空家関連のこのような委員会に出席依頼があり、出席している。毎月2回相談会があるが、最近は空家の利活用についての相談も出てきている。利活用と言ってもすぐにできるものではないが、今後、空家を増やさないためには大変重要な

ことである。

- 空家の調査で自治会が動くことは良いことである。利活用をするときも活用の方法は地域で異なると思うので、調査段階から地域に意見を求めることで進んでいくのは良いことだと思っている。
- 建築的には、耐震性、接道の問題、準防火地域の問題などがあり、空家を人に貸すとすれば、ある程度満足したものにしなないといけないと思うが、それには莫大な費用がかかる。仮に、再建築したとしても元の大きさのものは建てられないので状況も変わってくる。
- せっかく市町村で取組むのであれば、そのあたりも含めて、大胆な改革ができればと思う。

委員：

- 大阪住まいの活性化フォーラムからの紹介や、行政から直接、紹介を受けて、相談に乗っている。相談窓口でいろいろ話を聞いていると、相続の問題など空家になるにはそれ相応の問題がある。。資料4-1の5ページの国交省アンケートの空家の発生原因の通りである。
- 空家の所有者はあまり困ってなくて、近所から言われたので、どこに相談に行けばよいのか、売却するには兄弟のハンコが必要になるが自分からは言いにくいなどいろんな問題があり、まずは、相続を先にしましょう、資産をきれいに分ければどうかなど相談に乗っている。
- 売却するときもあれば、物置として実家のものを置いておきたいということがあり、以前は、パーソナル賃貸住宅（一軒家の一部を除いて貸す住宅）の話をしたこともあり、そこに家財道具全部を移して、年に1、2回行くときは、賃借人に了解を得て行ってもらう。そうすると物置を確保する必要がない。
- 空家はただ単に、売りなさいなどではなく、工夫をしないといけない。専門家がいるのでお手伝いできると思う。

委員：

- 大阪司法書士会としては空家対策委員会を立ち上げており、勉強会も定期的で開催している。新しい会長が空家対策に関心があり、今月20日に第1回委員会が開催される。その時に、司法書士会としての方向付けや、委員会としての検討事案を話し合っていくのかと思っている。
- 司法書士会としては、空家対策が遅いのではないかと感じており、もう少し早い対策ができていれば良かったと思っている。
- 空家に関しては登記の問題、相続の問題がある。個人的な話であるが、成年後見をしている関係で、私自身が空家をそのまま抱えている。高齢の方が、相続登記を未登記のまま放置されていると、二代、三代遡ってしまう。その状況のなかで、昔なので養子縁組などがあり、誰が誰かわからない状態になってお手上げで、公正証書の遺言があっても手続きができないという問題にも直面している。
- 2年前に亡くなられた方の固定資産税の納付書がまだ愛媛から送られてくるというような状況も起きている。
- そのような場合、相続をきちんとすること、身内の人に本当に関心を持ってもらわないといけないことがあるが、そのためには、資産価値がひじょうに大事になってくる。不動産を売却したいという場合、後見人として相続人や身内の方と相談をするが、1千万円、2千万円で売却できると思われており、それを数百万円程度と言うとハンコを押さないとなくなって、そのままになる。また、空家をなんとかしなければという方々ばかりではないので、そのまま放置になってしまう。
- 不動産の売却もしているが、事情により再建築できない場合は、空家になっていくしかない。それ

なら隣の家が買われるときに比較的、安い金額、担保付き融資もつけた金額で隣も買えるような状況を作ってあげるのも方法かと思っている。

委員：

- 自治振興委員として出席しており、地域の関わりが強い。空家を持っている人はお金がかかるのはわかっているが、お金のことは考えていない。
- 例として、3年前に高齢者が来られて身内がなく、家や財産をどうすればよいかということで司法書士に相談し、寄付してはという話をしていたが、その後、亡くなられた時に、社協へ3千万円の寄付が入ったという事例もある。
- そういうことが一番聞こえてくるのは地域で、専門家だとお金もかかると思われる場合でも、地域に相談していただくようになればと思っている。それは、NPO法人の方も同じような考えだと思っている。
- これからのまちづくりの観点では空家問題は避けられない、昨年、行政と一緒に空家をターゲットにして、まちづくり教室を行った。今年も主に久宝寺地区で開催する。地元の人でも知らない空家があり、そのような場合は、第三者が入っていくのも大事かと思っている。何年かかるかわからないが、実態把握をしたいと考えている。

市長：

- 今後は予防を考えることが重要との指摘があった。それをしないと八尾のまちづくりはできない。
- 税情報をどうするかについてはこれから考えたい。
- 今後、空家セミナー等で多くの方々に、空家対策の問題意識を持っていただく取り組みも進めていく。
- アンケートの設問にもあるが、八尾市に寄付をしたいという場合は、すべて受けてみてはどうか。上屋が使えないなら地域の広場、災害対策、使えるなら集会所にするなど考えていけばと思っている。
- 建築指導要綱、開発指導要綱の見直しをしていく。一旦、準防火指定をしたので、なかなかむつかしい問題はあると思うが、既存の建物については個別に対応できるのではないかと考えている。
- 非課税の問題、長屋問題、所有者が特定できない問題などもある。
- 八尾市には市営墓地があり、問題を整理していく中で相続人と協議し、返すと言われた場合、除却してきれいにして、再度販売することができた。空家についてもこれと同じような取り組みをきめ細やかに対応しないと解決できないと感じている。
- 協議会でのご意見からまとめていくことになるが、今年限りとは考えていないので、さらなるステップを考えながら、空家についての最先端自治体として、また、大胆な取り組みをという意見もいただいております、モデルとなれるようにしたい。

会長：

- ステップ・バイ・ステップのアプローチは非常に重要であり、この委員会で100%決めるのではなく、次への課題として残していくのも良いのではないかと。
- 民間でできることは民間でできると思うが、公共として何をどうしないといけないのか、単にお金を使うだけでなく、もう少しネットワークを構築していく話もあると思うので、そのあたりは事務

局にお願いしたい。

- 個人的には、空家のタイプについて興味がある。物置がその他空家にカウントされている。用途転用はどうなっているのかということも気になる。そうすると、普通の空家でも良い空家はあるのではないか。適正に管理していくこともひじょうに大事だと思う。どういうタイプの空家について議論をしているのかを念頭に置きながら、具体的に課題解決に迫っていければと思う。

(7) その他

事務局

- 2回目の協議会は10月中旬としているが、とりまとめの関係で10月末ごろを予定している。2回目は素案を提出する予定である。資料送付も早めにしたい。