

平成29年度 第2回 八尾市空家等対策協議会 会議録

日 時：平成29年10月31日（火）13時30分～15時30分

会 場：八尾市役所8階 第2会議室

出席者：森本会長、池田副会長、田中市長、清水陽子委員、山田委員、神丸委員、
鈴森委員、菅野委員、西田委員、増田委員、今井委員、山本委員、
辻野委員、清水善正委員

1 開会

2 市長あいさつ

市長あいさつ：

- 今回は、アンケート調査がある程度まとまったので報告するとともに、実態調査の中間報告をする。また、今後は条例改正も進めていく。今年度中に全部が終わるというわけではないが、来年度めざしていくために、今年度の取り組みが重要である。
- アンケート調査結果をみると寄附をしてもよいという回答もあるので考えていく必要がある。

3 議事等

会長：

- 今年度は3回の会議があるが、今回が一番重要な会議だと思っている。

(1) 八尾市空家等対策計画（素案）について

- 事務局より、資料3について説明。

会長：

- 八尾市の空家相談件数等（p15）について、相談件数が母数で、その他の内訳はどうなっているのか。総合計しても合わない。平成28年度の場合、相談件数93件であるが、それは表中のどれを足せばよいのか。

事務局：

- 表では、文書送付が重複している。1つの物件に対して複数回文書を送付しているためである。内容では、送付前完結は相談中に自身で解決したもの。未送付対応中は、電話等でアプローチしている物件。文書送付は、文書を送付して

いるもの。調査中は所有者調査を行っているもの。対象外は条例に基づくものなので、管理不良ではないため対象とはならなかったもの、住んでおられた場合。完結は、文書等送付して措置を行い完結したもの。

- 文書送付が重複しており 93 件とはならないので、重複回数を除いた表示とする。

会長：

- 図表-25 (p16) については、母数は何になるのか。

事務局：

- 相談件数が母数になるが、複数要件があり重複している。送付前完結は含んでおり、対象外は除いている。管理不良空家に該当する件数が対象となっている。再度確認し、わかりやすく修正する。

委員：

- アンケートの回収率は 48.12%であるが、八尾市の一般的なアンケートに比べてどうか。関心度がどうなのか知りたい。
- 対象建物の使用頻度では、「ほぼ毎日」が 24.8%となっているが、これは空家ではないということか。そうすると、その人たちが、p20の「困っていることや不安な点」の「不安に思うことはない」という回答になっているのではないか。

事務局：

- 「ほぼ毎日」使用は、対象から除いているので、空家であっても不安に思っていない割合があるということである。

会長：

- 年に1～数回を除外したのか。

事務局：

- 使用頻度で「ほぼ毎日」「週に1回～数回」は除いている。

委員：

- アンケートは対面ではなく郵送なので、はっきりと目的が見えていない人が回答する場合もあり、回答が見えにくくなっているのではないか。

会長：

- アンケートの最終報告は次回か

事務局：

- 当初不明分があり、それを追加して発送しており、その回答を含めて最終版で報告する。

委員：

- アンケートの実施日を記入してもらいたい。
- 複数回答で横棒グラフがあり選択肢順となっているが、多い順の表示方法もあり、読み取りやすい形になるよう検討していただきたい。

事務局：

- アンケートの集計について、集計対象がわかるように整理する。

(2) 意見交換

委員：

- 自治会でも空家の調査をしてみようとしている。空家は、外から見てもなかなか見えにくく、中まではわからないので、調査の方法も検討していきたい。空家と感じていない持ち主もあり、そのことがなかなか進みにくい原因でもある。
- 最終的には空家を対象としたいが、空家をどうするかの前に、まちをどうするか、空家をどう利用するか考えていきたい。その中で、まちづくり教室の一環でまちづくりとまちおこしをテーマとした講座も考えている。
- 高齢社会で次の問題は、空家だと思っており、今のうちに手を打つ必要がある。空家を増やさないことが一番大きい。アンケートでは、空家の周囲は困っているが本人は困っていないという予想通りの結果が出ている。

委員：

- 司法書士会では相続登記を中心に空家対策に関わっている。司法書士は物件をみるのではないが、登記をする段階で書面上の権利関係で空家になるかどうか把握できる。そのためにも積極的に登記をしていただく環境をつくりながら、空家になりそうなものへのアドバイスもしていきたいと考えている。相続登記は期限がないので、死亡や海外移住などで権利関係が複雑になっており難しく、早めに対応してもらおう対策をつくっていきたい。
- また、成年後見制度にも深く関わっており、高齢者が施設に入られる、また、

身内がない方などのケースがある。

- 他市になるが、相続登記に関わる報酬の助成をされているところもあると聞いている。

会長：

- 第3章以降の箇所についてがポイントである。委員の皆さんそれぞれの関係する部分について、書き込みしてほしいところがあれば、発言していただきたい。

委員：

- 他の自治体で空家セミナーをしているが、参加者の意見はほとんどが、わからない、邪魔くさい、売りたいけどどこに行けばよいかわからないである。チェック項目となると、p10、p21のような結果になると思う。
- また、空家の今後については、p21のグラフにある、「現状のまま維持する予定」というのは、どうしたらよいかわからないのでそのままにしているという場合である。売却や賃貸はそれなりの意思があり、不動産としても価値がある。わからないという場合は、どうにもならない物件というケースが多いと思われる。
- 一つの提案として、空家バンクも大事であるが、空家の引き取り機構を設立していくことを考えている。更地にして、防災関連などに使えるのではないかとイメージを持っている。
- 活用については、DIY、パーシャルとあるがなかなか難しい。最終的には、売却またはそのままで賃貸がほとんどである。また、p33の隣地取得の件は、行政で引き取るのは良いと思うが、隣地での引き取りは難しい。そういう点でも引き取りができるシステムを作る必要があるのではないかと考えている。民間では難しいと思うが、半公的や協議会などとして、空家引き取り機構ができないかと思っている。
- 引き取り機構が引き取る場合、更地にして維持管理はするが、行政の協力があれば固定資産税は減免してもらえる可能性もあり、引き取ってもデメリットはそれほどないし、駐車場・駐輪場にすれば収入もあると考えている。

委員：

- 適切に管理されるための取組として、シルバー人材センターとの提携についての記載があり、良いことだと思っている。管理だけでなく、その後は売却や利活用と進むと思うので、行政が管理にも関わるのがよいと思う。また、管理には費用がかかるので、その補助があってもよい。
- 利活用については、国交省ではグループホーム、シェアハウスなどについて活用するために基準を見直すことで進んでいるが、段階の基準など厳しいものが

あり、空家の利活用は建築の技術的には難しい。八尾市でも耐震基準がネックになると思うが対策等について一緒に考えていきたい。

- 相談窓口については、建築士事務所協会でも一般消費者向けに月2回実施しており、弁護士との協力もあって、建築だけでなく法律面の空家相談も対応できる。

会長：

- シルバー人材センターとの協働は始まっているか。

事務局：

- シルバー人材センターでは今年度から空家の管理を開始したいとのことなので、これから協力していきたい。

委員：

- 本日（10月31日）の朝日新聞朝刊に、大阪市大の取り組みとして、オープンナガヤ大阪の開催の記事があり、第1回目は4会場で31名が、昨年6回目では41会場で3,244名の参加となっており、長屋の再利用について多くの人が興味を持っていることがわかる。
- 八尾市でもモデルケースを作って、このようなネットワークに参加していくのも一つの考え方ではないか。そうすると市だけでなく大阪府全体で八尾市の物件を見てもらうこともできる。また、こういう取り組みが大阪府全域での長屋に対する認識を変えていくのではないか。

委員：

- 空家になっている理由で問題なのが、所有者本人に興味がないことではないか。不動産がだめになった場合、換金して使い道を考える方法があるが、日本では、空家を財産と思われていないという事情があり、そのことが問題である。別の方法もあることを提案していきたい。
- 活用の部分では、パーシャル、DIY、民泊とあるが、銀行では顧客もあるので、ネットワークを活かして賃貸などをマッチングして空家の解消につなげられればと思っている。遺言信託、相続手続き代行サービスがとりあえずは手堅く、手っ取り早いと思っている。

会長：

- 八尾市内の遺言信託の利用者数はどのくらいあるのか。

委員：

- 遺言信託であれば100人単位ぐらいではある。土地活用の相談は多いが、今は、賃貸マンションの相談の方が多い。

委員：

- アンケートをみると、所有者としてはどうしようもないという感じである。
- また、空家バンク制度について、「どちらともいえない」「不明」で6割もあることが問題であり、周知の問題ではないかと思う。現行の空き家バンクの制度の周知を行って、アンケート結果の「どちらともいえない」を減らすことが第一歩ではないか。
- 空家の活用・流通で、新婚・子育て世代の定住促進、親子近居・同居での空家の購入による事例はあり、今年4月から国と共同で金利優遇制度に取り組んでいるのでぜひ活用していただくよう協力していきたい。

会長：

- 空家バンクでは、新婚・子育て、近居・同居などで空家の利活用があるが、これに金利優遇策がリンクしてくるのか。

委員：

- 基本は分離であるが、空家バンクで購入して、金利優遇制度を使ってもらうこともできる。空家バンク利用とは関係なく使える制度ではあるが。兵庫県ではそのような事例がある。

委員：

- 住まいの維持管理をメインの仕事としており、空家対策計画の施策1、2は管理の啓発、取り組みとして記載されており、支援させていただきたい。
- アンケートについて、設問の選択肢に「解体費用をかけたくない」など、後ろ向きの内容があるのはどうかと思う。アンケート調査も一つの啓発活動だと思っているので、今後は考えてほしい。
- 維持管理について、マンションでは住んだ時から費用を貯めているのが当たり前であるが、戸建て住宅ではそうならないことから、信託の仕組みで維持管理の費用を貯める方法を進めている。アンケートでは、管理が無駄、解体費用がもったいないなどの回答があるが、住んだ時から維持管理は当たり前だと思っているので、維持管理の費用を貯めるという内容を加えてほしい。
- 空家バンクについて、民間事業者との競合を避けられないとあるが、これは民間業者を応援する仕組みだと思っている。空家を探している方から見ると、空家バンクでは民間を超えるような情報は見られない。八尾市の空家バンクは流

通業者から見てとてもよいと思われるようにしてほしい。

- 跡地取得に関係することであるが、接道義務違反が空家が動かない理由になっているのではないか、そのあたりは行政で何か、緩やかな手法がつかれないか。

事務局：

- 国の制度では、全体でまとめれば接道条件は緩和できるとしているが、なかなか難しい。

委員：

- そういう場合、近隣と仲が良い場合は問題が起きていない。問題が起きているのは仲が良くない場合であるが、そういう場合は、空家バンクに登録していると考慮されるなどできないものか。第三者的な立場で関われないかと思っている。

委員：

- 空家の問題では、前面に建築基準法上の道路がないことにより、評価額も低くなる場合があり、問題となっているのはそのような物件がほとんどである。空家は民間で対応しきれない物件がどんどん増えている。増やさない方法と言っても、今の状態で進めば解決はできない。小ぶりの物件が歯抜け状態が増えてくれば、最終的には行政に引き取ってもらい、それが連続すると大きな土地になるので、そういうことも含めて中長期的にみる必要があると思っている。短期的な考えではどうにもならない。
- 隣接市の自治体から宅建協会に、人口減が府内でもワースト3になっており、何か良い方法がないか問われているが、これはその市の開発指導がずさんで甘いことが原因で、一方、八尾市の場合は開発指導要綱が厳しく、八尾市も空家発生があるとは言え、その市に比べると全然違うボリューム感である。人気がないから人口減になり、空家が発生するのではないかと思っている。

会長：

- 隣接市は開発指導が緩いということで、それが人口減少の原因ということか。

委員：

- 人口減少率が国勢調査に基づいて報告されており、八尾市も人口減少している。大阪府下の43市町村で10市町村は増えているが残りは人口減少であり、隣接市はそのワースト3で減少率が高いということであるが、その要因に開発指導が厳しいかどうかがあるのではないかということであり、八尾市の開発指導要綱は厳しい内容になっている。

委員：

- 開発指導要綱を厳しくしていることが、安心・安全のまちづくりを実現していると思っている。

委員：

- 土地を活用するためには、活用しやすい土地にしないといけない。そのための調査、確認作業など手伝える部分があると思っている。八尾市も少子高齢化は進んでいるので、現在の1つの点として存在する空家が、何年か先には面に拡大する。個別の空家だけを対象にするのではなく面で考えて整備して例えば、区画整理、土地改良、土地開発などを検討していければよいと思う。具体的には、所有者から土地・建物を低価格か寄付で譲ってもらい、建物を取り壊した後には、一部を道路にして活用し、後は隣地の方に低価格で売却するランド・バンクのような仕組みがあれば良いと思っている。
- 代執行について、危険な建物は強制的に解体されると思うが、解体費をすべて回収できない場合、解体費用には少なからず税金が投入される。それが常態化してきた場合、所有者は、家を放っておけば市が壊してくれるとなってしまうのは良くないので、そのあたりも検討していきたい。

会長：

- 解体について、八尾市の一般的な土地では売れそうに思うがいかかなものか。解体費用ぐらいは出るのではないか。

委員：

- 隣接市や八尾市からの案件では、解体に100万円は必要である。前面道路がない土地や面積の小さい土地、長屋等では両側の住戸を養生して雨漏りを防ぐ、手バラシで公道まで持っていくなどの手間も考えると150万円は必要となる。解体費用を回収するのは難しい案件ばかりである。

委員：

- 八尾市人口の見通しのグラフ（p14）が西暦表示になっているが文章は和暦なので、両方併記か、どちらかに合わせるようにしていただきたい。
- 条例における管理不良な状態該当項目（p16）で、件数は減っているが、前のページの相談件数は増えているので、説明がほしい。
- 考察（p25）でまとめをされているが、この課題抽出と3章、4章の方針・対策とのつながりが見えにくい。どの課題に対してどの施策かあるのかわかりやすくしていただきたい。ポイントは5つとあるが箇条書きにすればわかりやすい

のではないかと。課題をしっかりと抽出した上で、なぜ、その施策をする必要性があるのかを分かりやすくなればと思う。

- 空家の状態について、p27 では参考として法に基づく空家が記載されているが、八尾市においては、区分所有長屋は条例に入る、予防対策につながる取り組みは居住中でも行うとあるので、そのあたりがわかり、八尾市ではここまで踏み込んでいるということを反映したものを明記示してほしい。
- めざすべき状態（p28）で6点あり、課題抽出とつながるところであるが、新婚家庭の定住促進、まちの魅力づくり、管理主体は所有者であるなどについて、実態から出てきた八尾市の思いなのか、一般的な課題なのか意識をして書いてほしい。
- 特定空家の判断（p34）について、計画素案では判断は職員が点数で行うとなっているが、そういうことか。判断は誰がするのが少しあいまいに見える。特定空家になるか、ならないかは、大きなポイントになると思うので、これについては委員の皆さんご意見をお聞きしたい。空家等の施策の1つとしてとらえられているところがあり、それでも良いと思うが、特定空家については、特段別立てでも考えられるのではないかと考えている。

事務局：

- 特定空家判断は事務局で行い、命令・代執行になれば協議会の意見をいただきたいと考えている。実際に相談に来られる案件、実態調査の件、消防に相談に来られている物件などあり、判断自体を協議会で図るのは頻度も考えると難しい。次回まで庁内で相談したい。

会長：

- 委員の意見は多岐に渡っているので、文書化して事務局で整理していただければどうか。

委員：

- 相続登記、遺言信託など促進できるような具体的な仕組みを考えたいと考えている。空家引き取り機構という案もいただいた。市でも引き取りたいと考えているが、4軒長屋の真ん中の家だけというのは難しい。しかし、どこかで受けないと解決はしないので前向きに考えたい。再利用は考えられると思うので、行政か第三者機関か、また、空家バンクとの関連でも考えられる。
- 解体費用の補助については、制度はあるが1件あたりのコストが高いため、費用対効果はどうかと常々考えている。
- 計画素案の課題の抽出と施策との関係、アンケートの見やすさなどについては、

修正・更新する。

- 先日、空家について5年間、所有者がわからない場合は、NPO法人で管理できるという記事を見たが、そのような仕組みも考えていきたい。
- 今回は、中間報告であるが、追加する分も含めて、この報告書から何を読み取るのかが大切だと思っている。例えば、寄附したいと回答している人（14件）には、実際にあたって行かないといけない。売却・賃貸の意向者についてもあたって、宅建協会の皆さんとも協力して、個人情報の問題があるが、可能となれば進めていき、具体的に片づけていく作業が必要であり、そのあたりの仕組みをどうしていくかを考えていく必要がある。
- 遺言信託はありがたい。八尾市に寄附してくれる人があれば紹介してほしいと思っており、必要があればパンフレットもつくりたい。
- 先日、空家対策が出てくる中で、NPO法人が市内山手の古民家再生について、素晴らしい古民家を壊すのはもったいないということで取り掛かっている。大阪市内や八尾市内の事業者で古民家再生を進めており、第1号が近々オープンする。そのような民間とも手を組んでいきたい。
- 空家バンクの関係では、せつかく調査したものをデータベースとして行政がどのように持っていくのか、情報更新しながら八尾市における空家データベースを構築する必要があると考えている。
- 民間でも一個人でも空家を貸したい人はいると思っており、それをうまく情報発信することが必要で、八尾は便利で家賃も安いことを発信し、住んでもらう取り組みを進めたい。
- 八尾市内の事業者が扱う物件についても発信をしていく。おおさか東線ができれば、新大阪、梅田北ヤードまで便利であることなどが発信できる。民間と協力することで、空家は減ってくるのではないかとと思っている。
- 皆さんの意見も含めて、タイムスケジュール感をしっかり持って進めていく。

委員：

- 空家の流通について、自治体で直面するのは民間の流通に乗ってこないことで、何らかの問題を抱えている場合が多い。そこは流通に乗らないなりの問題があり、例えば、接道義務に関しても、今までの日本の住宅施策と関係しているので、安易に流通に乗せることは、同じような問題を引き起こすので慎重にすべきである。流通の面でも長期的な視野が必要である。一方で、民間に頼れることは民間に頼ることも必要であり、民間の流通業者が何を求めているか特に聞き取ることが重要である。その中で行政が特に悩ましい案件は、どうしようもない案件であったりするので、寄付が相応しいかどうかの検討も必要である。実際、国が引き取ってくれればという案件があるが、財務省では土地の現物はなかなか引き取ってくれない。土地の境界が明確でないことや土壌汚染の問題などがある。
- 特定空家の問題は、行政職員が主に直面してくると思うが、その部分の記述が

薄いのではないかと。昨今の空家報道で、住民は、空家は自治体がなんとかしてくれんと思っており、自治体への要望はかなり寄せられているが、予算的問題もあり、答えられることとそうでないことを計画段階から明確にする必要がある。特に、難しい案件ほど、行政が代執行するかどうか、代執行するには予算もかかり何件もできない。代執行できる案件、できない案件などを明確にする必要がある。

- 特定空家のチェックリストの欄外の記載のところで柔軟な対応が書き込んであるが、これはどうかと思う。
- 特定空家の判断は、市としての判断になるので市長となるが、市によっては協議会の中に部会を設置して判断しているところもある。
- 関係各所との協力について、税の部署の協力は重要であるので、計画に書くことで円滑に進められるのではないかと。

会長：

- 7年計画であるが、どういう指標でチェックしていくのかが重要である。
- 共同建については対象外としているが、民泊の問題とも関連するので、そちらの話はどうするか検討いただきたい。

委員：

- 7年計画については、八尾市総合計画が平成32年に終わる予定であり、次は、市長任期に合わせて8年計画で前期4年、後期4年ということになっており、残っている総合計画の年度と次の総合計画の前期4年を足して7年としている。

(3) その他

事務局：

- 次回、第3回は、12月5日午後2時に開催予定。本日のご意見、関係間の意見を反映して対策計画（案）として提示する。条例の改正案も次回に示す。
- 12月中旬頃から1か月間パブリックコメントを実施する。
- 計画案の最後に各委員の意見を盛り込む。特に、反映できなかった部分については、別途記載する。