

平成29年度 第3回 八尾市空家等対策協議会 会議録

日 時：平成29年12月5日（火）14時～16時

会 場：八尾市役所 8階第2委員会室

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、林委員、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、岩本委員

1 開会

市長あいさつ：

- 実態調査から、空家の件数、管理不良な状態の空家など詳細がわかってきたので、今後は、管理不良などについて調査を進めたい。また、売却希望や寄付意向もあり、そのような方への対応も進めたい。
- 司法書士会から空家対策をする上で、住民票の除票の保存期間が5年であることから所有者の所在が追えないという話がある。八尾市では転居されていても電子化以降はすべて住民票が出せる（保存している）状況にあり、空家対策に役立てられると考えている。

2 議事等

(1) 八尾市空家等対策計画（案）について

- 事務局より、資料2について説明。

委員：

- p46、所有者からの相談体制フロー図の中で、右側に未登記とあるが、土地家屋調査士としては建物の未登記に関して関係があるので、土地家屋調査士会も追加していただきたい。
- p30、3-5は3-4に修正。

会長：

- p42、空家等対策協議会（部会）とは、どのような構成か。
- p45、市民からの問い合わせは、すべて建築部住宅政策課か。

事務局：

- 部会は、本協議会のメンバーの一部で構成する。
- 市民からの問い合わせについては住宅政策課が対応しているが、消防、環境部

局などに問い合わせられる方もあり、情報共有している。

委員：

- p 3 6、実態調査の箇所に「特定空家等判定表」とあるので、p 4 2 参照を加えればどうか。

事務局：

- p 3 9～4 1 を指しているが少し整理したいと考えている。

会長：

- パブリックコメントは、この内容となるので意見を出していただきたい。
- パブリックコメントはこの内容そのままか。

事務局：

- パブリックコメントは計画（案）の用語解説までで、資料編は除く。

委員：

- 意見の最終はいつまでか。

事務局：

- パブリックコメントを今月 15 日から予定しているので、今週中（8 日迄）にはいただきたい。

（2）八尾市空家等の適正管理に関する条例（素案）について

事務局：

- 条例（素案）について説明。

会長：

- 副会長、補足説明をお願いします。

副会長：

- 八尾市は特措法施行前から条例により空家対策をされており、法定外空家としている区分所有法が適用される長屋住宅も対象としていた。また、防犯目的も空家の対象となっていた。特措法施行前には各地でいろいろな条例があり、特措法施行後、法と条例の関係をどうするかということは自治体によって対応が

異なっている。特措法を主にしている条例もあるが、八尾市では従前の条例を活かしていくということで、特措法との関係を整理して条例を書き直されている。

- 今回は素案であるが、今後は、特措法との整理として法記述的な文言の検討が必要になる。

会長：

- 条例については、来週、金曜日（15日）までに意見をいただく。
- この条例の内容で、空家として持ち込まれる問題にはほとんどカバーされているのか。

事務局：

- 空家として持ち込まれる問題には、この条例の内容でほとんどカバーできる。
- ただし、賃貸長屋、共同住宅の空き室に対しては対象にならない。これらは住宅相談として来られている。

委員：

- 法定外空家等が特定法定外空家等となるところで管理不良な状態になった場合となっているが、どのような手続・フローで特定法定外空家等になるのか。これは条例の中では定めないのか。

事務局：

- 条例では定めていないが、今後、規則等で定めていく。

副会長：

- 第2条2項のア～エの定義は特措法と同じ定義となっているので、現実には特措法を援用する。一般的には条例ではあまり細かく決めないで施行規則等で整理している。

委員：

- 計画案のp42（特定空家等の措置の執行の流れ）について、助言、指導等の記載はあるが、その対応について記載がなく、そのまま放っておくことになり、空家問題は解決していかないのではないかと思うが、これについてはどのように考えているのか。

事務局：

- 助言指導した上で、どのようなタイミングで勧告していくのかという点では、個別の案件ごとで異なるのではないかと思っている。例えば、所有者等に働きかけをしている場合で、リアクションがある場合やない場合、遠方居住の場合などがある。また、特定空家に指定した場合の進行度合いもある。特定空家については早く対応していきたい。

会長：

- 計画案の記載にある寄附受け空家について、管理不良状態にある法定外も含めるのか。
- 計画案では長屋も対象になっているが、条例でそのあたりを記載しないということは基本的には対象としないのか。

事務局：

- 法定外も含めるが、区分所有空家についてはかなり難しい。状況によって可能性もあるので残しており、実際に寄附受けの要件を決めていく場合に規則等で対象とならない場合もある。

委員：

- 計画については、今週金曜日（8日）までにご意見をいただければと思う。
- 問題は、計画、条例ができてからのことかと思っている。来年の予算編成も進めている中で、少しでも対策を打ち出せていければと考えている。

委員：

- 計画案のp 47（相談窓口）について、総合相談窓口と専門相談窓口があるが、この仕分けはどうなっているのか。
- p 46の所有者等からの相談体制フローには、専門的な部分があるが、その相談窓口の記載がない部分があるが、この点はどうか。

事務局：

- この相談窓口の仕分けは、「大阪の住まい活性化フォーラム」に記載の窓口に合わせて掲載している。
- 専門的で具体的な相談窓口については、まだ、対象のところにアプローチできていないので掲載していない。

委員：

- 地域の工務店などでは、不動産の売買以外の家の管理、リフォームを引き受け

ておられるので、シロアリなどは専門家は必要だと思うが、まずは、工務店で対応されるのではないか。それは総合相談窓口である程度対応できるのではないか。

委員：

- 相談窓口には、メールアドレスも追加すればどうか。

事務局：

- メールアドレスについては、掲載を検討する。

委員：

- それであれば、QRコードの掲載もしてはどうか。
- 用語集について、ページも追加すればどうか。
- シロアリ等の話があったが、八尾市は来年4月から中核市になるので、保健所業務も八尾市として対応できるので、行政として対応しなければならない部分も出てくる。

●八尾市の空家等対策についての意見交換

委員：

- 地域でも空家について意識は高まってきており、他市に研修に行ったりもしている。どうしようというところまではきていないが、関連する団体とも話をしている。

委員：

- 本協議会に参加していることで周りの人も関心があり、いろいろと聞かれるので、若い人たちも空家について関心があると思う。空家を利用したいと考えている若い人たちが、比較的高齢の所有者と話ができなくて、借りることが難しいようである。そのような場合に、八尾市に支援等してもらえないものかと思っている人もいる。
- そのようなことを考えている若い人たちは、八尾市が空家をどうしたいのかなどの方向が見えてこないと思っているようである。

委員：

- 行政の説明責任、情報発信が、なかなか進まないのを、来年4月に情報発信係を創ることにしたので、今後は発信できると考えている。

委員：

- 発信も必要であるが、聞いてほしいということも重要かと思っている。話し合いの場があればと思う。

委員：

- 昨年から若者を対象にした話し合いの場を設けた。7グループで70人程度の参加があり、いろんな意見があった。今年度も実施する。若い人たちとの意見交換は今後も考えている。また、まちづくり協議会などの場で、具体的に意見を聞いているが、なかなか若い人に参加してもらえない。
- この計画、条例をつくって、具体的に少しでも進めていきたい。
- 若い人たちに関心を持っていただいているのはありがたい。

委員：

- 八尾市に限ってではないが、空家の予防について、啓発の記述はあるが、実際には、啓発されても聞くだけ聞いてアクションをとらない場合が多い。八尾市では各課連携で進められるので、例えば、所有者が死亡されて空家になった場合でも特定ができると思うが、相続をして10カ月から1年半ぐらいまでに追跡できればと思っている。
- 空家対策にはアメとムチは必要で、固定資産税の減免などインセンティブも必要かと思っている。逆にペナルティがあってもよいのではないか。
- 固定資産税の課税がされていない場合が、全国の事例ではかなりあるようであるが、八尾市ではどうか。

委員：

- 八尾市の固定資産税の収納率は高く99%程度である。市内を5エリアに分けて、3、4年で周して収納している。建物が老朽化して評価額がないような場合はある。名前（名義）がそのままになっている場合は、空家対策につながるようであれば、今後も確認等していく。

委員：

- 近隣市の空家等対策協議会にも出席している。昨年度、計画策定をして、今年は、特定空家を選定する会議となっている。
- 八尾市では、予防、相談、利活用などの意見が出ているので、来年度は、その部分も並行して進めてほしい。空家を発生させない市になってほしい。

委員：

- 1年遅れている分、頑張りたい。寄附受け、売りたい、貸したいなどの空家等については、来年度しっかりと対策を進めたい。

委員：

- 空家バンクがどういうものかわからない。アンケートにも空家バンクの制度について知りたいなどとなっている。資料2のp26では、空家バンクの制度がわからない割合が高いため、制度内容がわかれば登録したい人も増えるのではないかと。
- 所有者は、高齢者が多いと思うが、広報の方法も検討が必要だと思う。

事務局：

- 空家バンクは各市で扱っている物件にかなりばらつきがある。八尾市としては、来年度、空家バンクを具体化していきたい。八尾市としてのアピール方法を考えていきたい。制度内容はこれから検討していく。
- 広報についても積極的に検討していく。

委員：

- アンケートから見えてくること、対応できることは取り組みたい。

委員：

- 空家は、物件によって異なるので、実際の運用が大変だと思っているが、そういう意味では、モデル地区や重点地区を設定して、集中的に進める方がよいのではないかと。

委員：

- 商店街活性化で空き店舗に注力しているが、各店舗には直接的なことはしていない。
- 八尾市での空家を考えると、例えば、奈良町、長浜など、伝統産業などを活かして、その一角に行ってみれば何かをしている、拠点を作って空家対策が観光資源に出来ないものか。ものづくりの伝統産業のようなものを、若者も呼び込んでやっていけばどうか。

委員：

- p34に予防があるが、金融機関としてできることは耐震補助、リフォームへの補助である。昨年度、耐震診断は35,000件あったが、リフォームに至ったの

は 25%程度であり、診断はするがリフォームは費用的に難しいと考えられている。これに対して、リフォームには 150～200 万円が必要であることから、補助が 50 万円程度あれば残りの 100～150 万円の融資によって、リフォームが進むのではないかと考えている。空家のリフォームに対する融資ができるように、11 月から制度を変えている。

委員：

- p 3 3、3 4に具体的な取組として、「いえかるて」を記載していただいているが、家を建てる時、買うときに頭金等は考えていると思うが、ほとんどの場合（7、8割）はリフォーム費を想定していない。家を建てた時から、頭金と同様に貯めることを勧めている。この実効策を具体的に入れていただきたい。
- 実態調査をみると戸建てより長屋建てが多いように思われる。1棟を持っている小規模事業主にはもっと、空家の活性化に関与してほしい。
- p 4 2の八尾市空家等対策協議会は別の組織ということであるが、それぞれの専門家で意欲のある方に参画してもらいたい。

会長

- 長屋の経営者は、今は対象外である。

委員：

- この枠組みの中でできないのであれば、知恵を出してなんとかできないものかと思っている。

委員：

- 近隣市で空家の無料相談を受けている。来られている人は、民間の不動産業者に行って売却額を聞いているが、それでも不安なので、市の窓口に来られている方が多い。そういう意味で、行政は安心で信用があることは大きいので、そのあたりの窓口になってもらって、そこから協会につないでいただきたい。
- 行政の空家バンクについては確かに地域によって差があるが、奈良市の空家コンシェルジュは物件も多く、そのような空家バンクも参考にされればとも思う。

委員：

- 空家の問題は放置すれば必ず解決できないということであり、空家は増え続けている。30年後には3軒に1軒という予測もでている。そういう意味では、対応が遅れると安心・安全のまちづくりから後退していく。
- 開発指導要綱の見直しについても、時間がかかった。

- 特定空家の代執行まで進むのは、年間何件程度か。また、優先順位はどうするのか。代執行までいかないで、勧告、助言指導で終わるのか。時間がかかるといふことであれば、また、遅れてしまう。これは予算との問題があると思うが、3年に1戸などということをやった気になるのか、どのような方向性をもっているのか、ボリューム感とスピード感について知りたい。

事務局：

- 代執行までは、回収見込みがないとなかなか難しいと考えている。

委員：

- そういう回答になると思うが、予算はどれくらい組むのか。

事務局：

- 来年度は代執行の費用は組んでいない。まず、特定空家を把握する必要がある。
- 空家の切迫状態によるが、予備費を充てることは緊急の場合は考えている。
- 来年度は、どれが対象になるのかというあたりを考えている。

委員：

- それはどの程度か。緊急にしなければならない案件は相当あると思っている。

事務局：

- 方法は代執行だけではなく、条例に基づく緊急措置もあり、部分的に対象にする方法もある。

会長：

- 八尾市は基本的に幅広くとらえようとしているので、代執行は錦の御旗のような位置づけとなるのではないか。

委員：

- 予防が大事だと思っている。
- 若い人が古民家をどうするかなどは良い話ではないか。若い人に必要な情報交換の場ができればと思う。
- 古民家もあるが民泊もある。ただ、民泊は滞在日数の制限があるので、旅行会社にも相談に乗ってもらふ必要がある。

委員

- 所有者が意識をしっかり持って欲しい。行政がなんとかしてくれるというのが一番の問題ではないか。空家になるのは行政の怠慢などという風潮が問題で、それが進んでモラルハザードになることが怖い。
- 八尾市の取り組みとして、啓発、予防にぜひ取り組んでいただきたい。相続のタイミングで手を打つ、固定資産税のところで追っていくことも重要である。
- 家を持っていて放っているのは固定資産税の点もあるが、解体するとすぐに税金が上がるのではなく、少し期間を置いてという方法もあるのではないか。
- 仏壇などが理由になっている人には、奈良市で実施している引っ越しへの補助なども考えられるのではないか。
- 市が寄附でもらった空家を若い人たちがイノベーションして売っていくことで、大工塾のような若い人の職人育成と空家の流通なども考えられるがどうか。空家は確かに困るものであるが、適正管理はもちろんであるが、楽しい使い方を考えていくことをしてほしい。地域の人に響くような取り組みが必要ではないか。
- 今は、空家の話であるが、その後は空地になるので、空地の対策も今後、視野に入れて検討してほしい。

委員：

- 先程の若い人たちの空家のイノベーションの話は、若手のNPO法人の古民家再生などで取り組まれており、人材育成もできると思う。
- 引っ越し補助について、高槻市は定住補助として、近隣に親が住むなら10万円の補助があり好評なようである。
- 八尾市でも民泊は出てきており、宿泊というより食事会などに使われているが、新しい用途としての使いかたも必要かと思っている。
- 住宅情報サイトを使うことについては、八尾市が便利であることをアピールする必要があり、交通利便性が向上するので、そのあたりをアピールして八尾市に引き込みたい。
- 特区での利用はなかなか難しい。時間もかかる。
- 商店街との連携はしており、さらに、商業と工業も連携ができないかと進めている。また、学生が商店街と連携して学生が行きたい店舗の情報についての新聞づくりなども取り組んでいる。
- いろいろな取組があり、どれに効果があるかは難しいので、できるものは何でもやってみたら良い。
- 予防、啓発については、空家が増えることでまちは衰退するのでぜひ取り組みたい。
- 市民の意識調査を毎年実施しているが、定住率は高く、8割を超えている。現在、社会増減はほぼゼロであるが、増加を目指していく施策を考える。

- 個人給付的な新婚世帯への補助などはあまり意味がないと考えている。

副会長：

- 空き家問題は、やはり一番大きいのは土地の問題で、土地が流通に乗ると解決してくる。乗らないと空家問題になる。空家の弊害ということであれば、隣地の問題があるが、必ずしも行政が対応しなければならないのかということもある。
- 何かあるとすぐ行政となるが、行政も人手不足、予算不足である。財政部局との調整の中で回収の見込みがないと、代執行の予算が付かないという問題もある。
- この計画で空家問題は解決するわけではないので、土地の問題についても取組が必要となる。そのためには、八尾市の魅力が重要であり、交通アクセス、企業による雇用創出などが重要である。
- 計画をつくると、市民からの期待や要望も大きくなるが、市としては、できることとできないことを明確にしておく必要がある。

(3) その他

- 第4回 2/14 (水) 午前10時。
- 今後はパブリックコメント実施し、それを踏まえて第4回協議会を開催する。