

## 令和4年度 第2回 八尾市空家等対策協議会 会議録

日 時：令和5年2月27日（月）10時～

会 場：八尾市水道局4階 大会議室

出席者：大松委員、清水委員、佐野委員、池田委員、増田委員、神丸委員、林委員、濱崎委員、山本委員、辻野委員、鈴森委員、湊委員、斧田委員、橋本委員

### 1 開会

- ・ 出席委員14名で定足数を満たしており会議成立。
- ・ 傍聴人 1名。

### 2 議題等

#### (1) 令和4年度の空家等対策の取組みについて

##### ①管理不良空家等に対する取組み状況について

資料1について説明。

会長

- ・今年度、ここ数年に比べると件数が少し減っているように思うが、改善が進み、減っているということなのか。今年度の特徴を教えてください。

事務局

- ・平成28年度、平成29年度に調査をした空家以外の空家が、ある一定掘り起こされ、近年は、亡くなられて1年が経過した空家の相談にシフトしていると思う。

会長

- ・ある一定掘り起こしをされたことで、今後の課題は、指導等に対応しない空家が改善されず、是正率が伸びないことではないか。

##### ②空家等に関するセミナー等の実施について

資料2について説明。

委員

- ・住宅政策課の方が熱心なこともあって、参加者数も他市に比べてもかなり多く、皆さんとても熱心にお話を聞いていただいたことが良かったと思う。

委員

- ・参加者の人数もさることながら皆さんが前のめりで聞いていただけたのがすごく印象的でした。基本的に空家を出さないとか、空家を未然に防ぐとか、あんまり古くしないとか、そういったことが八尾のまちづくりに繋がっていくんですということを熱く語らせていただけたのが一番良かったと思う。

その後の相談会でも、相続登記の義務化等、権利関係に関しても、皆さんに興味を持

っていただけたということが、良かったと思う。

今後は、コロナ禍も落ち着き、おしかけ講座もできるのではないかと思うので、お役に立ちたいと思う。

会長

- ・次年度以降、様々な活動が再開できる状況になると期待している。その時には、委員の皆様にご協力いただきたい。

③八尾市空家バンク制度について

資料3について説明。

委員

- ・空き家バンクの登録物件1、2、3について、居住用として購入されたのか、それともそれ以外の活用があったのか。

事務局

- ・居住用と聞いている。

委員

- ・補助制度の活用はあったのか。

事務局

- ・該当される方がいなかったため、補助制度の活用はなかった。

会長

- ・現在の登録数は、1件のみか。

事務局

- ・はい。

会長

- ・1-002物件は、非常に古い建物だと思うが、これは買われてすぐ住める状態であったのか。可能であれば売買金額を教えて欲しい。

事務局

- ・建物は住める状態ではあったが、最終的には、建て替えられた。金額については把握していない。

委員

- ・1-005物件について、内覧会が3回開催されているが、成立に至っていない理由は何か。

事務局

- ・売買金額、接道等が理由で成立しなかった。

会長

- ・非常に活発に動いてる印象がある。他市では、空家バンクへ登録してもなかなか動かないというところもある中で、順調に進んでるのではないか。

#### ④八尾市空家活用支援制度に関する補助制度について

資料4について説明。

##### 委員

- ・中古住宅流通促進補助制度について、交付実績は12件ということだが、問い合わせは何件あったのか。相談事例として、関東の方からの相談があるとか、参考に教えて欲しい。

##### 事務局

- ・問い合わせの件数については把握していない。ただ制度自体の問い合わせではなく、手続きに向けた問い合わせであることから、申請件数と相談件数はあまり大差ないと考えている。相談者については、府外からの方はあまりなく、大阪市内から八尾市へ来られる方が割合としては多い。
- ・府外の方からの相談事例としては、大阪市や東大阪市で制度がないので、八尾市を選んでいただいた方もおられ、補助制度を活用していただいている。
- ・ホームページでこの制度をいかに見てもらえるかということで、広報の担当と協力しながら、ホームページのリニューアルなど、少しずつできる部分は改善している状況である。

##### 委員

- ・既存住宅状況調査の補助制度について、空家バンクの登録相談物件が2件あるが、どのような関係で進んでいるのか。

##### 事務局

- ・インスペクションは期限があるため、インスペクションの補助制度ありきではなく、まずは空家バンクへ登録していただいて、その上で、売却等が進まない際には、インスペクションの補助も活用していただきながら進めていければと考えている。

##### 委員

- ・空き家バンクに登録している物件が、インスペクションをしている物件ではないという認識でよいか。

##### 事務局

- ・はい。

##### 委員

- ・リフォーム費用の一部補助について、リフォームがよくされている部分はどこか。

##### 事務局

- ・中古住宅流通促進補助制度は、購入費用に充てられているため、リフォームの内容は把握していない。同居支援補助制度は、水回りのリフォームが多い。

##### 会長

- ・提案型空家等利活用促進補助制度について、相談者が活用に至らなかったのはなぜ

か。

事務局

- ・建物が昭和56年以前ということで、補助金の200万円では、耐震化とリフォームができないということで活用に至らなかった。国からの補助金ということもあり、耐震は必須項目である。手続き等については、簡易にしたり、できるだけ申請者の負担にならないように制度を見直しながら進めている。

会長

- ・耐震の補助については、別の補助もあるのか。

事務局

- ・住宅政策課は耐震促進も担当しており、耐震化の補助制度はあるが、八尾市の場合は木造住宅の居住またはこれから居住予定であることが必須となっている。両補助を併用することはできない。ただ、耐震の補助も国からの補助金であるため、個別案件については、大阪府と協議をしながら進めている。

会長

- ・いろいろな努力をしていることはわかった。せつかく提案があるのに、要件が合わないために進まないのはもったいない。
- ・志を持って相談いただいているなかで、八尾市で補助が貰えなかったために他市でやろうかとなってしまふと残念な気がする。ご相談内容を見ながら、改善できるところは改善していただければと思う。

委員

- ・部会でも話が出たが、提案型空家等利活用促進補助制度について、耐震補強の基準は国の基準に合致しないといけない。ただ、制度を利用するのが、住宅ではないのに、住宅と同じだけの耐震の強度を求める点について、他市からも意見等が出ていないのか。

事務局

- ・このような制度を国の補助金を活用して行っている市町村は少ない。他市で耐震を問わないところは、地域活性化や人口増に向けた取り組みとして、市単独の費用で行っていることから、条件は市町村が自由に決めている。
- ・耐震の部分については、不特定多数の方が使われるため、耐震基準を求めている。

#### ⑤八尾市空家等対策協議会部会について

資料5について説明。

委員

- ・広報は、こんなことをやっていますということを、どれだけ皆さんに知っていただけていてということが肝と思う。何よりも八尾市のホームページが見にくい。
- ・第1回目の部会時にホームページを見直してはどうかと提案したが、はぐらかされ

た。ただ、中古住宅流通促進補助制度のところ、若い世代の方が、市のホームページを見て問い合わせがあったということなので、若い世代の方に、見やすいホームページをつくれたらと思う。

#### 委員

- ・委員がおっしゃる通り、全く一緒のことを私は言っており、なかなか改善ができてない点は反省するところである。
- ・八尾市の制度や政策も伝わらなかったら、やっていないことと一緒に。市政だよりも、これまでも八尾市の6割ぐらいしか届いていなかったが、全世帯に届けている。できる限り広報には力を入れていきたい。

#### 事務局

- ・ホームページは、やはり見ていただかないといけない。今年度も庁内の関係課会議でホームページをどう見やすくしていくかという議論をしており、今年度、八尾市への移住定住を紹介する「やおきぶん♪」を見やすくしていく方向で進めている。
- ・今後、市全体のホームページのリニューアル時には、議論をしていきたい。

#### 委員

- ・先ほども報告があったが、応募件数が少ない。相談はあるが、どうしても耐震がネックになってるということが部会の中でも、再三話題にはなっているが、なかなか難しい。後は、どういう活用ができるかという点で、実際に今活用されている方が1件あるので、その方の情報を提供するなど考えていくべきかという話は出ている。
- ・せっかくある制度なので使っていただけるような工夫を部会の中でもいろいろしている検討している。

#### 会長

- ・確かにどのように使われているかなど、情報発信をしていただくと、応募される方も増えるかと思う。新しい方の募集とともに、補助を利用された方の状況を伝えることもいいのではないかな。

#### 副会長

- ・特定案件については、長年対策をしていただいている。今ある特定空家等は、基本的には長屋が大きな割合を占めていて、長屋となると単独ではどうすることもできないが、周囲の環境など、どうしてもというところについては優先順位をもって対応を考えていると聞いている。
- ・特定空家等の数はあるが、落ち着いている状況である。

### (2) 令和5年度の空家等対策の取組みについて

#### 副会長

- ・昨年秋に所有者不明土地法が改正され、新たに所有者不明土地対策計画の策定が補助金と紐付けられるということで、その計画策定にあたっては、空家と同じような規定

で法改正がされている。今後、この制度を用いて、空家の解決をするということも考えられることから、この計画策定の検討はあるか。

事務局

- ・現在のところ、来年度実態調査については、予算がついた後、予算の中で、以前のよう、八尾市全域の水道の閉栓情報を使用するのか、もう少し実行性を高めるために、条件を絞っていくのかも含めて、今検討しているところである。数を絞っていき、実態把握をしていきながら、計画策定の礎となる調査をしていきたい。
- ・空き地についても庁内議論を踏まえた上で検討していきたいと考えている。

副会長

- ・所有者不明土地の上に建物が建っている所有者不明建物について、今までは、相続財産管理人の人に着目していたが、法改正により、物件に着目した管理制度が入っている。今後、物件に着目した管理制度を使う可能性が出てきており、その管理制度を使っていく時にやはり国の補助金があれば、八尾市も積極的に活用いただいている側面もある。計画策定は、時間がかかると思うので、空家の見直しをされるのであれば、その時に一緒にお考えいただくなど、ご検討いただければと思う。

事務局

- ・民法改正について、空家にどう活用していくは、他市の動向もみながら検討していきたい。空き地の問題は、別部署で担当していることもあり、庁内議論を踏まえて、進めていきたいと考えている。

委員

- ・実態調査のアンケート調査について、過去に、「空家管理をしてますか」という問いについて、皆さん、「空家管理してます」という答えが多かったように思う。ただ、「空家管理をしてますか」というレベルにすごく差があるように思う。実態調査の調査項目をつくる時に、その辺も想定して、調査項目をお作りいただければと思う。

事務局

- ・消費者に対するアンケート調査について、前回も実施したが、委員おっしゃった点も含めて、反省点がある。例えば、「活用意向ありますか」という質問について、100件近くの方が「活用意向あり」とお答えいただいていたので、空き家バンク創設の際には皆さんに案内を送付したが、結局登録に繋がらなかったという部分もあった。今いただいた意見も含めて検討していきたい。

会長

- ・今年度経験したことを踏まえて、来年度取り組んでいただければと思う。実態調査については今事務局からもあったが、閉栓情報をみても同じような結果にしかならないと思う。他市でも閉栓情報と現地の状況がかなり違うということも明らかになってくると思うので調査の仕方については、やはりより実態をつかめる方法を検討していただけたらと思う。

#### (4) 意見交換

##### 委員

- ・空家対策が進んでいかない原因の一つに相続人が増えて、手に負えない点がある。市役所に相談に行っても情報を開示していただけないという問題が一つある。窓口で取引書を提示すれば、情報公開をして欲しい。

##### 事務局

- ・空家に関する情報については、外部提供ということで、協定を締結させていただいて、本日来ていただいている団体様に対して、空家の解消のために、情報をある一定開示できるように、八尾市個人情報保護審議会に諮って、了承を得ているので、個別相談のなかで、その相談者の情報を提供することに対してハードルはなくなったという状態である。空家に関する問題の解消のため、情報の提供は可能となっているので、そういった制度を使いながら、空家問題の解消につなげていきたい。空家に関する情報提供について、要望など、お話が多いようであれば、また別途部会等を開催して、個別相談の解消のためのプラットフォーム化というのも必要かと考えている。また、それぞれの問題の解消に向けて必要であれば、協議会の中でご報告させていただいてご相談させていただきながら進めたいと考えている。

##### 会長

- ・協定を締結している団体に所属している方なら誰でも相談できるのか。

##### 事務局

- ・その流れについては、あくまでも市と協定締結団体という形であるため、それをどう会員様に繋げて、どのような制度にしていくかということは、またご相談させていただけたらと思う。会員ということで、窓口でお伝えするという話にはならない。一定、ルール化していきながら、目的は管理不良空家の問題の解消というところであり、情報の提示や協議の仕方についてはご相談させていただきたい。

##### 委員

- ・空家等対策協議会が2回目ということで、その間にセミナーを開催したり、提案型の空家利活用で相談があったりなど、部会を開催されているが、情報をその間もいただけたらと思う。セミナーも聞けたら聞きたい。その提案型の相談が3件あったということで、耐震がネックという話だが、建築士なので、何か意見も出てくるのではないかと思う。ぜひ、他の部会での情報提供など、皆さんに提供をいただけたらと思う。

##### 事務局

- ・今後、相談等がありましたら、ご提供できるような方法等を検討していきたい。

##### 委員

- ・なかなか部会の状況というのがわからない、もしくは知らなかったということもあるうかと思う。他では、部会が多くある場合、部会の聴講ができるところもある。部会

の議事録が公開され、ご連絡をいただくこともある。そのあたりもご検討いただき、ここに来て初めて知ったではなく、事前に知っていただいてまたそれに対してご意見という形で、この場の活性化にもなるかもしれないので、そのあたりご検討いただければと思う。

### 3. 閉会