

第2回 大阪狭山市空家等対策協議会議事録（要旨）

日時	平成30年10月11日（木） 午後3時00分から午後5時00分まで
開催場所	大阪狭山市庁舎 3階 第一会議室
出席者	大阪狭山市空家等対策協議会委員 8名 事務局 4名 関係者 2名（大阪狭山市空家等対策計画策定業務受注者）
傍聴者	0名

1 開会	
○委員紹介 その他市長が必要と認める者として、大阪府黒山警察署安全課課長の美島委員の異動があったため、後任の平井委員を紹介した。 また、市長の職務を代理するものとして、楠都市整備部長の出席を報告した。	
○会議の成立 委員総数8名中、8名出席により空家等対策協議会の成立を確認した。	
○会議の公開 大阪狭山市空家等対策協議会の会議の公開に関する方針により、会長と相談したうえで公開としている旨、報告した。	
2 議事	
(1) 大阪狭山市における空き家の現地調査・意向調査について 資料1（空家実態調査結果報告書（速報版））について、事務局より説明を行った。	
委員	（以下、議事） 住宅・土地統計調査の空家の件数が3,750件となっているが、今回の調査結果の空家件数は499件で乖離がある。これは、共同住宅が除外されているからか。
関係者	住宅・土地統計調査が対象とする空家の対象と、空家法に基づく空家の定義が異なる。また、住宅土地統計調査がサンプル調査という点での差によるものであり、大阪狭山市以外の市町村でも同じ傾向である。
委員	狭山中学校区が204件、第三中学校区が186件、南中学校区が109件となっており、南中学校区に空家が多いという印象とは違う。共同住宅が実態調査の対象となっていないことで、西山台4丁目、5丁目の府営住宅等については、実際に空き室がかなりあるが、空家が全くないように見えてしまうので、データの扱いについては整理が必要ではないか。データではあがっていないが、共同住宅の空き室がこれだけあるなど補足が必要ではないか。
事務局	今回の空家等対策計画は空家法に基づくものであり、対象とする空家も法律に基づくものである。全室が空き室の共同住宅は法律の規定による空家に該当するが、一部でも使用していると空家とはならない。調査対象も法律の定義により実施している。
委員	報告書を見たイメージとしては、他自治体と比較して、維持・管理が出来ている物件が多く、良いことだと思う。また、調査結果での空家バンクへの関心も60%を超えており高いと思う。管理が出来ている点と空家バンクへの関心が高い点が、大阪狭山市の特徴では。
委員	空家が継続している理由をみると、近所に迷惑をかけているという認識が無い。手間がかかりすぎる、お金がかかりすぎると、自分のことしか考えていない感じがする。
会長	空家の要因として相続が多いが、自分のこととして考えにくいところがあるのかも。
委員	空家発生について、相続は大きな要因の一つ。防ぐ方法として相続対策で事前に遺言書の作成が望ましい。丁度、来年から改正相続法が施行されるのもあり、弁護士、司法書士、金融機関などが相続法改正セミナーをやっている状況である。法改正のタイミングを上手く活かし、遺言書の作成の必要性の周知等を図り、将

委 員	来の空家の発生を防げればと考えている。
会 長	発生抑制について、ニュータウンに住んでいる方で70歳後半から80歳位の方は、他府県出身のケースが多く、自宅の手入れも行いながら、故郷の空家を年数回、草刈り等手入れするのが大変だと思う。この大変さを、もっとセミナーなどで周知してあげた方が良いのではないか。
委 員	予防について何をすれば届くのか、行政が呼びかけるだけでいいのか、そのあたりも効果的な予防方法を考える必要がある。売りたい、貸したいと思っている割には、何もしたくないという考えも多く、狭山の不動産としての傾向は何かあるか。
委 員	空家を持っている方の財産的なものの捉え方がひとつあるのではないかなと思う。切羽詰っていないため、売り貸しを考えず、とりあえず置いておくという現状があるのでは。
委 員	行政任せだけでは、しんどいと思う。可能な範囲でプレッシャーをかけないと、なかなか動かない。
委 員	相続が上手くいかずにほったらかしもあるが、相続が解決しているにもかかわらず、そのままおいている場合がある。
委 員	ニュータウンは、当初入居から50年程度経過するがどうか。
委 員	ニュータウンは、注文住宅が多く、持ち方が長い気がする。
会 長	空家の数が同じでも、敷地の大きさ、建築年次等でも地域の特性がでる。狭山の傾向として、管理されていても、古い物件が多いので、中古での流通ができるのかなと、気になるころではある。
委 員	一般的な不動産的慣習として、中古住宅の年数が例えば25年だと価値が1割程度になってしまう。年数で考えてしまうので、実際に価値がある場合でも、総額が下がり、安く買えるようになる。バブル前に購入された売り主は家を財産と考えて、なるべく高く売ろうとするから釣り合わない。中古住宅で価格が抑えられているが、あと50年、60年持つような家は、買う方もこれは割安であると判断するようになってきている。
委 員	売人からすると、余裕がある場合、値打ちがないのなら、もう少しおいておくかという心境になる。
委 員	80坪程度の土地で取り壊して、新築で7,000万円程度の家を建てる、需要があるかですよね。10数年前から、建売屋さんに売って、2区画に分割されて処分するというのが多い。でも未だに売主さんは、自分の言い値でないと売らない方が多い。老人ホームに行くなど金銭の必要性に迫られると、売りたい、貸したいが出てくる。その辺を汲み取って、拾っていくのが空家バンクになるのかなと。不動産情報はチラシが減っていて、インターネットが主になっている。ただし、インターネットを見ない人はやっぱりチラシになるが、インターネットを見ない人をどうするか。その辺りを踏まえて、空家バンクを充実したほうが良い。
委 員	本人にその気になってもらうには、今、流行の終活の範疇として、できるだけ早く考えてもらうしかないのでは。
委 員	空家バンクに登録して、何か特典はあるのでしょうか。
事務局	他市町村では登録するとリフォーム費用の一部を補助するという例もあるが、そのような補助を行ってもなかなか登録数が伸びないという現状がある。限られた予算のなかで、何が有効な手段かを考えていきたい。
委 員	市は預かっているだけで、実際に市が売るのではないので、民間とのタイアップの仕方を考えないといけない。意見になるが、売買の透明性という点で宅建協会、全日不動産に情報を預けて公開してもらい、多くの業者が売買しやすいような環境が出来れば。また、市が月に1回程度、空家相談室などを行い、そこに協会からスタッフを派遣し、そこで空家に関する情報を収集し、協会が情報を公開するような流れができれば。
委 員	空家バンクに登録すると管理も何も、市がやってくれるのかなと勘違いされる可

事務局	能性がある。 相談会については、広報などにも掲載の上、7月21日の土曜日に実施したが、参加者は10名程であった。また、空家バンクについては、市場にまだ出てきていない空家情報の掘り起こしという意味合いがあるので、インターネット上で多くの不動産情報が掲載されている中、空家バンクへの登録件数は限られている。登録件数を伸ばすために、特典ということもあるが、行政が個人の資産に対して大きな費用負担はし難く、僅かな補助で住宅等の購入を決めてもらうことは難しいのではと考えている。
会 長	空家バンクについては確かに難しいところがあり、市場性のある建物は、空家バンクに載せなくても民間で流通するので、結局、市場性の低い建物が、空家バンクにずっと、残ったままという状況が続いてるのが課題。空家バンクに取り組むにあたっては、先行事例がたくさんあるので、上手く活用していければ良い。
委 員	空家バンクがいるのかも気になっているところ。地区会館や勉強スペースとして市が借りたほうが早いのでは。以前、空家の勉強会に行ったときに、カラオケや学習塾等のための賃貸スペースを最初から作ったらどうかという話があった。それを見越して、玄関、水まわりなどを、賃貸用と生活用で分けてくれた物件に税金を免除するとか。そんな感じで、税制面などで何か得することが見えてくるセミナーが必要では。空家バンクを作るにしても、使い勝手が良いように見せてあげると、登録件数が増えていくのでは。調査結果では駐車スペースがある物件が多いが、駐車スペースがあるということは魅力の一つだと思うので、例えば、庭をつぶして新たな駐車スペースを作る費用を補助するとか、リフォームだけではなく、駐車スペースに対しての支援も有効なのでは。

(2) 空家に関する課題と空家対策の方向性

委 員	空家法の施行直後はセミナーも集客が多かったが、時間が経過し、テーマとしてそれだけでは弱い。終活や利活用等を絡めて、参加したら良いことがあるようなメリットを感じることでできるセミナーにすることが、結果として空家対策に繋がる。
委 員	物件を探している人が魅力に感じるような空家にするため、所有者と団体、所有者と地域の方々等と一緒に空家の利活用について検討できる仕組みができれば。
委 員	空家を何とかしてくれませんかと頼むだけでは、限界があるのでは。一定の基準の中で固定資産税の特例を外すくらい背中を押さないと難しいのでは。
委 員	予算との兼ね合いもあるが、除却後の減免も一つの考えとしてはあると思う。何かしら、後押ししてあげるものがあつたほうが良い。
委 員	空家バンクやリノベーションの支援を行う一方で、放置している空家については、鞭がないと進まないのではないかな。それと、3つの柱の一つに有効活用があり、先ほど、賃貸スペースや駐車場の例があつたが、そのエリアでどこまで需要があるかという問題があり、限界があるのでは。一つの柱としては良いが、これで全て解決というものではないでしょうね。
会 長	これという答えが無い問題なので難しいところではある。DIYとか、改修のところで支援はあるのか。
事務局	耐震化に係る費用と建物の除却に係る費用の一部を補助する制度がある。
委 員	地区ごとの課題解決という観点で、公民館や図書館、学童保育、介護施設などそのエリアが必要とするものに活用する場合に、一定の改修補助をすれば、まちの活性化にもつながるのでは。70歳以上の方が元気な内に、住んでいる家について子どもと一緒に考えるきっかけがあれば良い。親子が一緒に考えられるように、お盆や正月、ゴールデンウィークなど子どもが帰省するタイミングにあわせて実施するなどがあるのでは。子どもに家をどうするかについて、話題をふっておくだけでも先々違うと思う。

事務局	庁内の関係する部署で組織をつくり、空家の利活用などに関する情報共有を行っている。また、空家のほとんどは住宅地に存在しているので、空家を利活用するにあたっては、急に人が集まる施設が出来ることによる近隣住民等への影響などを考慮する必要があると考えている。
委 員	インスペクションがなかなか普及していかない。インスペクションをして、悪い箇所をなおして、建物の価値を上げて高く売するという形でビジネスモデルが出来れば良いが。今後インスペクションの普及について、市で取組みがきかないか。
事務局	現状として、具体的な取り組みには至っていないが、建築物の価値が分からないと、所有者もなかなか買おうとは思わないので、その辺は今後の課題としてはある。
委 員	空家バンクとインスペクションの組み合わせた仕組みができればと思う。バンクに登録した方に対して何らかの提案をするなど。
会 長	空家バンクに登録されている物件は大変なものが多いので、インスペクションだけでもして補修されていれば、物件として少し安心できる。
委 員	空き地を緑地等にすれば固定資産税減免の補助対象となる動きもある。空家の活用だけでなく、土地を資産としてどう使うかという観点も大切だと思う。耐震性がなく危ない場合は、市の除却制度を使い、更地にしてもらい、管理が難しい場合は業者に相談するみたいな事例を紹介していければ。
会 長	除却すると住宅用地の特例がはずれていきなり高額になるので、例えば除却後の2年間は猶予を持たせるみたいな対策もできるのでは。除却の促進も確かに一つの考え方ですね。地域の魅力向上につながる利用という視点があっても良いかも。
委 員	空家が犯罪の温床となることがあるので、空家情報の有無で警察の初動が異なる。空家の調査結果などの情報について、警察に提供してもらえれば助かる。
事務局	個別の空家情報は個人情報にあたるので、原則的には開示できないが、防犯対策というところで提供できるかは担当部署に確認する。
委 員	空家現地調査期間が今年の4月から6月となっているが、毎回、調査した最新の内容を協議会に出してもらえるのか。
事務局	今回の計画策定に際し、業務委託した範囲での調査結果となるので、毎回更新は難しい。
委 員	ニュータウンは今後空家が増えると予想されるので、これから作成する計画や調査結果について、5年後、10年後に結果検証し、見直すことが必ず必要になると思う。また、今回の空家の法律では対象外となった、賃貸集合住宅の空き室の問題をどうするのかということも課題として計画には盛り込んでおくべきでは。
事務局	空家対策計画の法定事項に計画期間があり、計画期間内に何をやったか、次の計画どうするのか検証していく必要がある。また、今回の計画は空家法に基づく計画となり、集合住宅の空き室は対象外であるが、分譲マンション対策については、別途考える必要がある。空き室は、市が計画をたてるというよりも管理組合、所有者などがまずは対応するものと認識しており、管理組合等から相談があれば、大阪府の分譲マンション建て替えサポートシステム等の相談窓口を紹介している。
委 員	近大病院が無くなると医者、学生が住んでくれなくなり、大家は資金回収できないのを覚悟している。少なくとも、通勤・通学しやすい街としてのビジョンがあるのであれば良いが、空き室問題は大家さん任せでなく、行政として取り組む必要があると思う。狭山の大きな問題として捉えるべき。商売目的のこともあるけど、大家さんが今まで頑張ってくれたから、たくさんの方が狭山に住んでくれたという点もあるので、市として何か恩返しは考えておいたほうが良いのでは。
事務局	空家法では、空家が使われていないことによって適正に管理されていないものを対象にしており、使用されていて適正に管理されている建物は対象外となっている。ご指摘の問題は、空家対策とは別のところで進めていく必要がある。

会 長	空家という点に対してだけではなく、地域の課題や空き室を含めた別施策との連携も図れるような、広がりを持った計画を作成するのも一つの手だと思う。
委 員	持ち主が分からない空家に対してはどのように指導しているのか。
事務局	空家法の制定により登記情報以外に課税情報等も確認できるようになったので、今のところ、管理している人が不明なケースはない。
委 員	管理されていない空家のクレームはまず自治会に連絡がある。身近な話として、空家問題は地域との連携抜きには考えられない。
3 その他	
○意見踏まえて、対策計画骨子案を作成していく。	
○次回の協議会は 11/27(火)の開催を予定している。	
4 閉会	