

第 7 回 大 阪 市 空 家 等 対 策 協 議 会 会 議 録

日 時 令和元年 8 月 22 日 (木) 午後 3 時 00 分開会

場 所 大阪市役所本庁舎 7 階 市会特別委員会室

議 事 等
1) 特定空家等対策の状況
2) 計画の取組状況について
3) その他

出席委員 18 名 (欠は欠席者)

会 長	欠 松井 一郎	委 員	昇 勇
会長職務代理者	高橋 徹		鈴森 素子
委 員	東 尚吾		田辺 信広
	阿部 昌樹		中井 健之
	上野由佳子		永野 美重
	欠 岡 絵理子		難波 里美
	河田 真一		橋本 嘉夫
	欠 川幡 祐子		山縣 文治
	米田 淳		山田 正和
	小山 相一		山本 長助
	坂本 雅史		

開会 午後 3 時 00 分

事務局 (宝田) 皆様、こんにちは。

定刻がまいりまして、ご出席の委員皆様おそろいのようにございますので、ただいまから第 7 回大阪市空家等対策協議会を始めさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、本当に何かとご多用の中ご出席賜りまして、まことに

ありがとうございます。

本日の司会進行でございますけれども、私ども市役所の内部に設置しております関係区長で構成する空家等対策検討会というのがございまして、その会長を前任の朝川住吉区長から私、阿倍野区長をしております宝田でございますが、引き継いでおりますので、その大役を担わせていただきたいと存じますのでよろしくお願いいたします。

着席して進めさせていただきます。

では初めに、お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきます。まず、左のダブルクリップを外していただきまして、上から、次第というのが、一番上にきております資料がございます。中にはめくっていただきますと委員名簿、そして大阪市役所等関係者の出席者名簿、配席図、それから、本市のこれまでの取り組みについての資料が入っております。2つ目でございますけれども、A3横の資料がございます。右肩に資料1-1というふうに番号を振っておりますけれども、専門部会の結果についてというのがございます。3つ目ですが、同じくA3横の4枚で資料2、計画の取り組み状況についてとなっております。その中に参考資料が添付されてございますのでご確認をよろしくお願いいたします。資料につきましては以上でございます。おそろいでしょうか。

よろしければ、委員の皆様方のご紹介をさせていただきます。

今回は、本市委員も含めて、委員の改選によりまして新たな委員もお迎えしてございます。

それでは、委員の皆様をお手元の先ほどお示した大阪市空家等対策協議会委員名簿に沿いまして、私からご紹介をさせていただきます。

本協議会のまず会長でございますけれども、大阪市長、松井一郎でございますが、本日は所用のため欠席となっております。

大阪市副市長の高橋徹でございます。

高橋会長代理 どうぞよろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 高橋につきましては、田中前副市長の後任として新たに委員に着任いたしますとともに、大阪市空家等対策協議会運営要綱に基づきまして、市長からの指名によりまして会長代理としての役割も務めさせていただきますので、全てのご紹介が終わった後、改めてご挨拶をさせていただきます。

続きまして、大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム副座長の東尚吾様でござい

ます。

東委員 東です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 大阪市立大学大学院法学研究科教授の阿部昌樹様でございます。

阿部委員 阿部です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 公募委員の上野由佳子様でございます。

上野委員 よろしく申し上げます。

事務局（宝田） 上野委員におかれましては、今回新たに選任させていただきましたが、ご自身も中央区で古い長屋の一角をリノベーションされまして店舗を構えられたというご経験をお持ちでいらっしゃると思います。どうぞよろしくお願いいたします。

関西大学環境都市工学部建築学科教授の岡絵理子様につきましては、本日はご欠席でございます。

大阪司法書士会の河田真一様でございます。

河田委員 河田です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 公募委員の川幡祐子様につきましては、本日ご欠席でございますが、今回新たに委員にご就任をいただいております。大正・港エリア空き家活用協議会の代表を務められております。

続きまして、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会会長の米田淳様でございます。

米田委員 米田です。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部副本部長の小山相一様でございます。

小山委員 小山です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 大阪府行政書士会副会長の坂本雅史様でございます。

坂本委員 坂本です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 公益社団法人大阪府建築士会の昇勇様でございます。

昇委員 昇です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） NPO法人住宅長期保証支援センター理事長の鈴森素子様でございます。

鈴森委員 鈴森でございます。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 大阪市議員、田辺信広様でございます。

田辺委員 田辺でございます。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 一般社団法人大阪府建築士事務所協会理事の中井健之様でございます。

中井委員 中井です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 大阪土地家屋調査士会理事の永野美重様でございます。

永野委員 永野です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 不動産鑑定士の難波里美様でございます。

難波委員 難波です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会副会長の橋本嘉夫様でございます。

橋本委員 橋本でございます。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 関西大学人間健康学部人間健康学科教授の山縣文治様でございます。

山縣委員 山縣です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 大阪市会議員、山田正和様でございます。

山田委員 山田です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 大阪市会議員、山本長助様でございます。

山本委員 山本です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

次に、関係行政機関といたしまして、大阪法務局より、中谷様の後任で河合民事行政調査官にご出席をいただいております。

河合調査官 河合です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 最後に、事務局といたしまして出席しております本市職員をご紹介します。

市民局区政支援室長、加藤でございます。

事務局（加藤） 加藤です。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 都市計画局長の角田でございます。

事務局（角田） 角田でございます。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） 都市整備局長の篠原でございます。

事務局（篠原） 篠原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局（宝田） その他の本市側の出席者につきましては、お手元の大阪市役所等関係出席者名簿をご参照いただきますようよろしくお願いいたします。

なお、本協議会につきましては、大阪市審議会等の設置及び運営に関する指針に基づきまして、公開で行われます。傍聴の方々、報道の方々もおいででしょうか。ご来場いただいております方々につきましては、進行についてのご協力をよろしくお願い申し上げます。

それでは、議事に移ります前に、会長代理の高橋大阪市副市長より一言ご挨拶を申し上げます。

高橋会長代理 今紹介いただきました副市長の高橋でございます。

第7回大阪市空家等対策協議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、平素から大阪市政の各方面にわたり、各段のご尽力を賜りまして厚くお礼申し上げます。

本協議会でございますけれども、これは設置から3年余りが経過しておりまして、昨年度から委員の改選を実施いたしまして新たな委員の方々も多数お迎えしております。私自身も6月1日に副市長を拝命いたしまして、昨年度は事務局として参加させていただいておりましたけれども、ことしは会長代理ということで、この協議会に参加させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

本協議会では、昨年、空家等対策計画の改訂についてご協議を頂戴しましてからちょうど1年たっております。今回は、その後の本市の取り組み状況についてご報告させていただきまして、ご意見を頂戴したいと考えております。

また、1年間の空き家の状況としましては、昨年9月でございますけれども、猛威を振るいました台風21号の影響によりまして、平成30年度の特定空家等の通報件数、これが昨年の2倍を超えるなど特定空家等の問題が顕在化してきております。こうした行政だけでは対応が難しい課題に対応するため、協定の締結を含めまして、専門家団体等の皆様との連携をさらに強化することで、問題の解決に向け取り組ませていただいているところでございます。

また、本市ではことし4月に、松井市長による新たな市政がスタートしまして、民間の皆様とともにさまざまな施策の取り組みを進めているところでございます。特に空家等対策の推進におきましては、行政だけでなく、民間との連携が必要不可欠であると認識しております。区役所を拠点とし、地域や専門家団体等の多様な方との連携を図りながら、さらなる空家等対策の推進に取り組んでいく所存でございます。

本日も、委員の皆様方のそれぞれのお立場から忌憚のないご意見を頂戴しまして、ど

うぞご審議よろしくお願ひ申し上げます。

以上でございます。

事務局（宝田） ありがとうございます。

続きまして、私から、本市のこれまでの取り組みにつきまして簡単にご説明に入らせていただきます。

先ほどお示しをいたしましたお手元のA4の資料の5ページに、本市のこれまでの取り組みについてというページがございます。そちらをごらんください。

本協議会につきましては、第1回を平成28年2月に開催いたしまして、空家等対策計画に先立ちまして、緊急を要する特定空家等の措置等に関する方針についてご承認をいただきました。

続く平成28年4月には各区役所に相談窓口を設けまして、特定空家等の所有者などの調査や指導を開始いたしましたところでございます。

また、本協議会におきましては、本市の空家等対策計画（案）について、継続してご協議をいただきまして、同年、平成28年11月には計画の策定に至ったところでございます。

平成29年には、各区役所におきまして、計画に基づいたアクションプラン等を公表いたしまして、9月に開催されました第5回空家等対策協議会では、大阪市空家等対策計画の進捗状況につきましてご報告をさせていただいております。その後、平成30年8月に第6回空家等対策協議会を開催いたしまして、計画の中間見直しに向けたご協議を行っていただき、10月には計画の一部改訂を行ってございます。

今の資料の続きですが7ページから10ページ 非常に細かい字で恐縮でございますが には、そのときに作成いただきました本市の空家等対策計画の概要を参考で添付しておりますので、ご参照いただければと存じます。

さらに、平成31年3月に不動産団体及び大阪市シルバー人材センターとの協定を締結いたしまして、元号が変わりまして令和元年6月には日本郵便株式会社との協定を締結。また、空き家の利活用補助事業の受け付けも開始しているところでございます。

本日の第7回協議会につきましては、特定空家等の状況と昨年度改訂した計画に基づきます取り組み状況についてご協議をいただきたいと考えているところでございます。

それでは、議事に移りたいと思いますが、まず、本日の協議会の議事録確認につきまして、これまで同様に委員の皆様の中から本日の記録責任者2名を指名させていただきます。

まして、皆様に一度議事録のご修正等をいただきました後、最終確認を記録責任者2名にさせていただきたいと存じますが、よろしゅうございますでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、今回は米田委員と坂本委員にお願いしたと承知しておりますので、本日の議事録の記録責任者につきましては、恐縮ですが、昇委員と鈴森委員にお願いしたいと存じます。よろしゅうございますでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、本日の議題1に移らせていただきます。

議題1、特定空家等の対策の状況に移りたいと存じます。

資料につきましては、資料1-1、専門部会の結果についてということで、専門部会の部会長を務めていただいております阿部委員からご報告を賜りたいと存じます。よろしくお願いいたします。

阿部委員 阿部でございます。

資料1-1に沿って、専門部会の取り組みについてご報告いたします。

まず、前回、昨年8月の協議会以降、第5回と第6回の2回の専門部会が開かれております。

まず、第5回ですけれども、昨年の9月27日に開催しております。この回につきましては、それ以前、第4回までに審議して結論を出した案件について説明を受けた後に、新たな1件について勧告を行うのが妥当かどうかを判断いたしました。その結果、勧告妥当ということで結論を出しました。それが第5回目ということになります。

それから、第6回は、ことしの1月に開催しております。この回につきましても、それ以前の5回の審議案件につきましては、その後の取り組み状況について市から説明を受けた後に、新規の案件について検討いたしました。新規の案件、第6回につきましては3件あったわけですけれども、3件いずれについても勧告妥当だろうという判断をいたしました。

この資料に示しているとおりなんですけれども、専門部会では、非常に具体的なケースにつきまして、かなり詳細なデータに基づいて検討を行っております。その結果、非常に秘匿性の高い個人情報はどうしても扱わざるを得ないという、そういう会になっておまして、その結果、ここではこういう形で抽象的に説明するとともに、専門部会それ自体は非公開で行うということをこれまで続けておりますので、その点につきましてはご

了解いただければと思います。

直近の2回については以上のとおりなんですけれども、全部で6回で扱った件数が16件ということになります。資料1-1の右側の表ですけれども、この16件のうち11件については既に是正されているということで、それなりの成果を上げているというふうに言っていいたらと思います。

残りの5件ですけれども、残りの5件中4件については勧告が行われておりまして、その勧告がなされたことをベースにして、引き続き対応策を所有者と市との間で協議し、少しずつ前に進んでいるということのようですので、おおむね順調に推移しているというふうに考えていいだろうと思います。

ただ、後ほど説明があると思いますけれども、特定空家あるいはそう判断するのが妥当であるというふうに思われるような物件が、相当多数市内に存在しているという状況で、この間、16件という件数が適正なものなのかどうかということについてはいろいろご意見があるかと思いますが、また、その点につきましては後ほどご議論いただければというふうに考えております。

私からは以上です。

事務局（宝田） ありがとうございます。

ただいまの阿部委員からのご説明につきまして、ご質問、ご意見等がございましたらどうぞよろしくお願ひいたします。

東委員、どうぞ。

東委員 東です。

この16件のうち11件が是正されて、残りの5件については勧告済みで、1件については勧告相当という話になっているけど勧告に至っていないということなのか、その後の手続が進んでいない事情について、もし教えていただけるならお願いします。

阿部委員 専門部会としては勧告相当という判断を出しているんですけど、所有者の特定、ちょっと事務局のほうで。

説明者（有信） 失礼いたします。都市計画局企画調整担当課長の有信でございます。

勧告した案件につきまして、所有者がお亡くなりになられまして相続が起きてしまったものですから、指導がまた一から、その方を探し出して指導しているという状況でございますので、引き続き指導を続けてまいりたいと考えております。

東委員 ありがとうございます。

事務局（宝田） よろしゅうございますでしょうか。

また、後ほど全体で意見交換等がございましたらよろしくお願いいいたします。

ここからにつきましては、事務局から特定空家等の対策の状況ということで、次の資料 1 - 2、1 - 3 のご説明に移らせていただきます。

なお、議題 1 の特定空家等の対策の状況につきましては、議題 2 の計画の取組状況と関連する部分もございます。説明は最後まで恐縮ですが通してさせていただきます、その後にご協議、意見交換に移らせていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいいたします。

そしたら、事務局からのご説明をお願いいたします。

説明者（松下） 事務局を代表いたしまして、阿倍野区役所の松下と申します。私のほうで説明をさせていただきます。

少々長くなります。失礼して座らせていただいて説明させていただきます。

まず、資料番号 1 - 2 でございます。特定空家の状況についてということでご説明をさせていただきます。

まず、左側をごらんください。

特定空家等の通報件数につきまして、昨年の平成30年度は、6月の大阪北部地震、9月の台風21号の影響によりまして、大幅に通報件数が増加することとなりました。左下の累計の数値をあらわしております棒グラフの一番上の累計の数値の変化をごらんください。平成28年、29年度では、年度末で通報件数が約300件増加しているのに対しまして、30年度は通報件数が約800件増加しております。

次に、棒グラフの横しま模様となっている部分の白い四角の中に書かれている数値をごらんください。平成28年、29年度は年度末で是正件数が約200件増加しているのに対しまして、30年度末では約400件増加しておるということでございます。

グラフの一番下の部分、グレーに白抜きの文字でございますが、平成28年、29年度は年度末で未是正として残った特定空家が100件ずつ増加しているのに対しまして、30年度末では約400件増加しております。

昨年の8月の協議会では、各区役所で特定空家等の通報を受け付け、2年がたちました。通報件数については減少するのではとのご議論もございましたが、結果的には平成30年度は台風等によりまして、特定空家等の問題が顕在化することとなっております。

また、棒グラフの右から2番目の括弧で囲まれた棒グラフをごらんください。一番下

のグレーに白抜きの文字で1,018件と書かれた数字が、その右のグラフでは983件となっておりまして、これは是正が一定進んだために、初めて未是正物件に減少も見られたということでございます。

右の表をごらんください。各区別の通報件数、是正件数、未是正件数が記載されてございます。通報件数が多い順に、生野区、西成区、阿倍野区、逆に少ない順が、西区、天王寺区、浪速区となっております。

資料1 - 2については以上でございます。

事務局（宝田） 続きまして、資料1 - 3のご説明をさせていただきます。よろしくお願ひします。

説明者（松下） 続きまして、資料1 - 3をごらんください。

次に、特定空家等の勧告までの手続のルール化についてご説明させていただきます。

資料1 - 2で説明させていただきましたように、空家等対策につきましては、平成28年度から区役所を拠点に取り組みを進め、平成28年、29年度は約200件、平成30年度は400件を上回る是正を行っております。しかしながら、多くの物件では是正されている一方、未是正件数が平成31年3月末時点で983件となっており、その中でも周辺への影響が特に大きい危険度の高い物件が45件となっておりまして、早期に解決を図るべき対象となっております。

一方、資料1 - 1でお示しましたように、指導を長期間していたものもある中で、これまで勧告が妥当と判断された16件のうち、11件の是正が完了しております。是正された物件の中には勧告を実際に行ったものだけでなく、勧告を行うことを告げることで勧告前に是正されるといったケースもあり、今後、勧告までの手続のルールを定めまして明確に示すことによって、早期の是正につながることを期待できると考えてございます。

次に、3の勧告までの手続のルール化の必要性につきましては、先ほどご説明いたしました1の危険度の高い特定空家等の現状及び2の勧告による是正の状況を踏まえまして、特に危険度の高い特定空家等につきましては早期の是正を図っていく必要がございます。段階的な指導強化の流れの図のとおり、現場確認、所有者調査、助言・指導、勧告、命令と段階が進んでいくわけですが、所有者が全て判明した危険度の高い特定空家等につきましては、指導に従わなければ一定の期間内に空家法第14条第2項に基づく勧告の指導を行うこととするルール化の検討を進めてまいりたいと考えておりま

す。ルール化を検討するに当たりまして、手続や期間の妥当性などについて、今後、当協議会の専門部会にお諮りをさせていただき、ご意見を賜ってまいりたいと考えてございます。どうぞよろしくお願いをいたします。

資料1 - 3については以上でございます。

事務局（宝田） 続きまして、議題2、計画の取組状況につきまして、資料2及び参考資料のご説明をさせていただきます。

説明者（松下） 引き続きまして、資料2及び参考資料のご説明でございます。

まず、資料2の計画の取組状況について、ごらんをお願いいたします。

初めに、これまでの経過でございますが、大阪市空家等対策計画は平成28年度に策定され、計画期間の平成28年度から32年度の間年度であります平成30年度に改訂を行っております。改訂に当たっては、本計画に基づく取り組みの進捗状況とその分析を踏まえ、目標値の修正や取り組みの追加等必要な見直しを行いました。現在、改訂後の本計画に基づき、空家等対策のさらなる推進に向け、取り組みを進めているところでございます。

それでは、1の指標と目標値についてご説明を申し上げます。

空家等対策の基本的な方針を踏まえ、空家等対策を計画的、効果的に推進し、その達成状況を測定するための成果指標として目標を設定しております。指標1の周辺の特定空家等に不安などを感じている市民の割合の目標は、計画期間内である平成28年度から平成32年度まで半減を目指しているところでございますが、実績といたしましては平成28年度の9.4%から、平成30年度は13.3%と増加傾向となっております。

指標2の特定空家等の解体や補修等による是正件数の目標値は年間200件以上としてございます。平成30年度の実績といたしましては、432件と目標を達成したところでございます。

指標3の今後5年程度の空き家の活用意向がある所有者の割合の目標につきましては9割としておりますが、平成30年度では91.2%と目標を満たしているところでございます。

次に、計画改訂における強化すべき方向性に基づく主な取り組み状況についてでございますが、昨年の計画見直しにより、方向性1から5までの強化すべき取り組みの方向性を定め取り組みを進めているところですが、現在までの状況を報告させていただきます。

まず、方向性1の行政による是正に向けた指導や啓発等の取り組み、その成果を市民

に対し十分に周知するというところでございますが、平成30年度、令和元年度の2年間で全区の区広報紙に空家対策に関する啓発記事等を掲載することといたしております。

次に、方向性2の一部の区の先進的な取り組み成果を事例共有等により他の区へ展開するというところでございます。取り組み状況といたしまして、1点目としましては、平成30年3月に住吉区が作成いたしました空家ハンドブックを全区で配架するとともに、空家相談に活用しております。

2点目としまして、方向性1にかかわる取り組みでございますが、生野区、住之江区等で行っていた区広報紙による情報発信を全区で行うこととしております。

3点目といたしまして、方向性4のにかかわる取り組みでもあります、平成31年3月4日に締結いたしました空家等対策に資する不動産無料相談会の実施に関する協定に基づく不動産無料相談会について取り組みを進めていくように、令和元年5月に開催いたしました全区24区の説明会において指示をいたしております。

4点目といたしまして、他区への展開を進めるため、平成30年10月の区長会議及び平成31年3月の全区24区の説明会において、先進事例の取り組みを共有いたしました。

5点目といたしまして、大正区で進めております空家相談員による空家利活用促進事業、住之江区で進めております地域による人と家の見守り活動支援事業を本年度も継続実施し、取り組み成果の展開を図ってまいります。

各事業の詳細につきましては、後ほど参考資料にてご説明をさせていただきます。

次に、方向性3でございますが、特定空家の発生予防や空き家の利活用を促進するため、空き家所有者への効果的な働きかけを行うというものでございます。

1点目の取り組み状況といたしまして、本年6月から空き家の住宅としての再生や地域のまちづくりの場として活用するための空家利活用改修補助事業を創設し、開始しております。

次に、2点目の大正区で進めております空家相談員による空家利活用促進事業、住之江区で進めています地域による人と家の見守り活動支援事業の本年度継続実施につきましては、後ほどご説明させていただきます。

次に、3点目の空家等対策の推進にかかる協定を初めとする4種類の協定を締結し、所有者への働きかけを行う取り組みでございます。これにつきましては、方向性4の各区役所において、専門家団体等と連携した取り組みをさらに強化する取り組みとも重なりますので、参考資料によりまして後ほどご説明をさせていただきます。

次に、方向性5でございますが、所有者不明物件への対応等の取り組みをさらに進めるということでございます。これについては、他都市における財産管理人制度の活用事例を24区で共有し、制度の活用の検討を進めてまいりたいと考えてございます。

取り組み状況につきましては以上でございますが、最後に本計画の最終年度であります令和2年度には、改めて取り組み状況の分析を行い、その後の改訂等に向けた検討を行い、空家等対策のさらなる推進に向け進めてまいる所存でございます。

続きまして、参考資料でございます。

参考資料の1-1をごらんください。

参考資料1-1は、大正区の空家相談員による空家利活用促進事業について記載をしております。これは区内でエリアを限定した空き家調査を実施し、空き家等の利活用の意向がある所有者や所有する空き家でお困りの方などの掘り起こしを行いまして、不動産関連の専門家がワンストップで対応する空家相談員制度につなげまして、利活用の促進を図る事業でございます。今後、セミナーや個別相談会の取り組みともあわせまして、空き家の相談内容や利活用の事例、是正事例についてできる限り他区にも情報発信していくということとしております。

続きまして、参考資料の1-2をごらんください。

参考資料1-2につきましては、住之江区の地域による人と家の見守り活動支援事業についてご説明申し上げます。

住之江区では、家とお住まいの方の関係に注目し、高齢者を初めとした空き家の所有者の方が抱える課題や不安に対応することで、家が特定空家等になることの未然防止を目指しております。

具体的には、資料中段の事業イメージ図の真ん中下部分にあります中間支援組織、人と家の見守り活動支援センターを設置しまして、ここで高齢者を初めとした家屋の所有者が抱える課題を整理し、図の右側の家の見守りネットワークにある課題に対応できる協力事業者への橋渡しを行うといったことで、家屋の管理や活用に関する支援を行ってございます。

また、図の左側、人の見守りネットワークとして、日常的に高齢者等の支援をする中で家屋が空き家になる情報を事前に捉える機会がある福祉関係団体や地域団体等とも連携し、事業を進めております。

次に、取り組み概要と状況につきましてはですが、昨年7月に人と家の見守り活動支援

センターを設置いたしまして、月曜日から土曜日まで相談に応じています。開設に当たりまして、区の広報紙や区社協だより、ホームページや掲示板へのポスター掲出など事業の周知・啓発を進めてきたところでございます。

資料右側にあるとおり、開設後9カ月で37件の相談を受けておりまして、うち9件は地域の方や福祉関係者からの紹介によるもの、そして、相談の段階で居住中の家屋が半数弱を占めておるということでございました。

ネットワークの構築に関しましては、まず、相談の出口となる家の見守りネットワークとして事業の趣旨をご理解いただいております、区内で地域福祉活動への参加実績や参加意思のある事業者24社と協定を締結し、空き家等の管理・処分、法律相談等の各分野でご協力をいただいているところでございます。

次に、福祉関係者等人の見守りネットワークとの連携としまして、事業を周知するとともに、2月には関係者向けの事例検討会を開催しているところでございます。

今後の予定でございますが、引き続き人と家の見守り活動支援センターでの相談対応を継続するとともに、関係者間のネットワークの構築を進め、特に福祉関係者に対し、家についても関心を高めていただけるよう、セミナーの開催など周知・啓発を進めてまいります。

続きまして、参考資料の2でございます。

参考資料の2、空家利活用改修補助事業につきましてご説明をさせていただきます。

まず、これまでの経過でございますが、昨年度の本協議会におきまして、計画策定以降の取り組みについて評価を行った結果、利活用の促進の取り組みが十分でなく、取り組みの強化が必要とされたところでございます。そのため、区長会議まちづくり・にぎわい部会に設置しております空家等対策検討会及び個別課題対策検討チームにおきまして、空き家の利活用促進に向けた補助制度の検討を進め、令和元年度から区と局が連携をして補助制度を実施するといたしまして、この6月24日から受け付けを開始したところでございます。

制度概要でございますが、補助の種類は2種類でございます。住宅再生型は、バリアフリーや省エネといった性能向上に資する改修工事を行い、住宅として空き家を利活用するもの、地域まちづくり活用型は、子ども食堂や高齢者サロンといった地域まちづくりに資する改修工事を行い、空き家を利活用するものでございます。

主な補助要件でございますが、市内にある平成12年5月31日以前に建設された戸建て

または長屋の住宅であること、不動産市場に賃貸用または売却用として流通しておらず、3カ月以上空き家であること、改修により一定の耐震性能を確保すること、または耐震性能を有すること等でございます。

補助対象者及び補助内容でございますが、右側の表に記載しておりますとおり、補助対象者につきましては、住宅再生型は、居住予定や賃貸予定の空き家所有者、空き家取得予定者、賃貸予定者とし、地域まちづくり活用型につきましては、NPO法人、社会福祉法人、公益法人等の非営利団体等としております。

補助内容につきましては、住宅再生型の性能向上に資する改修工事は補助率2分の1の限度額75万円、地域まちづくりに資する改修工事は補助率2分の1の限度額300万円でございます。

また、2つに共通する内容としまして、インスペクションに要する費用に対し、補助率2分の1の限度額3万円としてございます。耐震化に要する費用について、既存の補助制度を準用し、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事に対して、それぞれ記載のとおり補助内容としております。

なお、本制度の利用に際しまして、都市整備局への補助申請に先立ちまして、空き家の所在する各区役所において、地域まちづくりに資する用途について事前協議を行っていただく仕組みとしております。

今後の方針でございますが、今般創設しました補助制度につきましては、区と局の連携のもと、積極的な周知を行うことにより、制度の利用を促進するとともに、利活用事例等について情報発信を行ってまいります。また、来年度以降につきましては、補助の申請状況や運用等を踏まえ、必要に応じた見直しを行いながら、補助制度による空き家の利活用を促進してまいります。

続きまして、資料の3 - 1でございます。

これは、先ほど資料2のところでも申し上げました方向性4の各区役所において専門家団体との連携の取り組みをさらに強化することに係ります取り組みについてご説明をさせていただきます。

特定空家等の課題が顕在化する中、特定空家等の解消に向けた活用や適正管理による特定空家化の未然防止など、区役所だけでは限界のある対策を促進するため、区役所と専門家団体等の連携体制の強化を進めてまいりました。具体的には4種類の協定を締結いたしまして、それぞれに取り組みを進めているところでございます。

まず、資料3 - 1、空家対策の推進に係る協定についてでございますが、この協定は空き家等の適正管理、有効活用及び解消を図ることを目的に、昨年度の3月4日、大阪市と一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会様及び公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部様との間で協定を締結させていただいたものでございます。

具体の取り組み内容につきましては、資料中段の事業の流れをごらんいただきたいと存じます。

この取り組みでは、まず、区役所が特定空家等として助言・指導を行っている、あるいは行った空き家、区の調査で把握した空き家、区が所有している空き家の位置情報を各団体を通じて会員事業者様に提供いたします。会員事業者様は、不動産の専門家の視点からその活用方策を検討し、区役所に提案をしていただきます。区役所はご提案いただいた活用方策を所有者に提示しつつ、検討を働きかけ、所有者の同意を得まして、お名前、連絡先などの情報を活用方策をご提案くださいました会員事業者様に提供し、個別、具体の相談につなげ、空き家の解消や有効活用を促進しようというものでございます。

右のページにまいりまして、取り組み状況でございます。

本年度6月からモデル区として住吉区において、情報提供を開始してございます。まだ取り組みをスタートしたばかりのため、また事業を進めながら検討もしていくという手法をとっているため、実績としては限られた件数となっております。資料では、7月末時点の数字を記載しておりますが、最新の数字で申し上げますと、情報提供件数が6件、うち所有者の同意が得られた件数が2件となっております。また、同意が得られたもののうち1件につきましては、会員事業者様に具体的見積もりを依頼されるなど、空き家の解消に向け、動き出しているとお聞きしておるところでございます。

本取り組みの今後の進め方でございますが、本取り組みを全区で展開することについては、既に区長会議、担当者説明会を通じて全区で共有をしているところでございます。限られた事例ではございますが、課題等を検証し、整理を図った上で団体様とも相談し、早い段階で各区において取り組みを進めてまいりたいと考えております。

続きまして、参考資料の3 - 2でございます。

空家等対策に資する不動産無料相談会の実施に関する協定についてでございますが、この協定につきましては、空き家に関する周辺とのトラブルを未然に防止するための相談を初め、市民から市民生活をする上で生じる不動産の賃貸及び売買や宅建業法に関する

る一般的な相談に応じることを目的としまして、平成31年3月4日に大阪市と一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会様及び公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部様の両団体様と連携協定を締結させていただいたものでございます。本協定により、両団体様が有する情報、ノウハウ等をご提供いただき、大阪市と相互に連携及び協力することで、危険な空き家の解消や利活用の促進等、大阪市における空家等対策のさらなる推進を図ることにより、安全で安心できるまちの実現に向けて取り組みを進めております。

取り組み概要につきましては、資料中段の協定に基づく取り組み概要のところに記載しておりますが、不動産団体様の役割としましては、両団体様から不動産に関する専門的知識を有した相談員を派遣いただき、市民が生活する上で生じる一般的な相談等に対して助言をいただくこととなっております。本市の役割としましては、相談会の実施に当たり、市民への周知を行うとともに、プライバシーに配慮した場所を無償で提供するということになっております。

取り組み状況につきましては、資料下段をごらんください。

令和元年5月28日に開催いたしました全24区の担当者説明会において、不動産無料相談会の開催に努めるよう周知した上で、今年度中に全区において不動産無料相談会の実施に努めるよう、依頼を行ったところでございます。

続きまして、資料3-3でございます。

空家等の適正な管理の推進に関する協定について説明をさせていただきます。

本協定は、空き家等の適正管理を推進することにより、安全、衛生、景観、防犯等の面で地域住民の生活環境の保全を図ることを目的に、平成31年3月28日に公益社団法人大阪市シルバー人材センター様と締結をいたしております。協定締結によりまして、ポスティングチラシの回収や建物の目視確認などの空き家の適正管理に特化したサービスメニューを新設いただき、空き家の適正管理の状況の情報提供及び啓発等の協力をいただいております。センターの本部と3支部が24区役所と連携して、空き家の適正管理を推進してまいります。

空き家の適正管理のメニューを含んだパンフレットにつきましては、24区全区役所への配架を8月末より順次行っていくという予定と考えております。

それから、最後でございますが、資料3-4、大阪市と日本郵便株式会社の包括連携協定についてでございます。

この協定につきましては、市民サービスの向上と大阪市内における地域の一層の活性

化を推進することを目的に、ことしの6月17日に市内くまなく展開されている郵便物の配達業務により、地域状況をよく把握されております日本郵便株式会社様との間で協定を締結したものでございます。

連携いたします全9項目のうち、1つ目の市民生活の安全・安心に関することの一つとして、空家等対策へ取り組むこととしております。具体的な取り組みといたしましては、主に次の3つの取り組みを予定しております。

1つは、日本郵便株式会社の大阪市内各郵便局における業務中に特定空家等に起因する通行上の危険を発見した場合に区役所に通報していただくということでございます。

2つ目は、空き家の未然発生防止等に向けた周知・啓発への協力としまして、例えば郵便局にて相続の手続をされる方にハンドブックを配布いただくなどの取り組みのご協力をいただくということでございます。

3つ目は、日本郵便株式会社のサービスでもありますタウンプラス、こちらは指定した地域の配達可能な全ての世帯、事務所などに郵便物を届けるといったサービスでございますが、このタウンプラスを活用しました各戸への啓発の実施というものでございます。

取り組み状況につきましては、6月に協定を締結いたしまして、先日の7月31日に各区役所の連携担当窓口と日本郵便株式会社の各区の自治体窓口担当の郵便局長を対象とした合同説明会を開催させていただきまして、包括連携協定の概要を初め、空家等対策に係る基本的な考え方をもとに、予定しております主な3つの取り組みにかかわっての通報や依頼の手順などを共有いたしましたところでございます。今後は、この基本的な考え方に基づきまして、各区役所の空家相談窓口担当と日本郵便株式会社の各区の自治体窓口担当とで連携をいたしまして、各区の実情に応じた具体的な取り組みを進めてまいりたいと思います。

以上、資料の説明でございました。どうぞよろしく願いをいたします。

事務局（宝田） 長時間にわたりまして、ご説明を聴取いただきました。ありがとうございます。

それでは、ご質問あるいはご意見を承りたいと存じます。一括してのご説明をさせていただきましたので、議論を整理するという意味で、前半、議題1とそれから議題2、前半後半を分けてまいりたいというふうに思います。具体的に資料で申しますと、前のほう、資料の1-1、これは済みましたので、資料の1-2と1-3、特定空家等の状況

についてが1 - 2でございます。1 - 3が特定空家等の勧告までの手続のルール化についてでございます。これらにつきまして、まず、ご意見等がございましたらご発言をお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

どうぞ。

河田委員 河田です、すみません。30年度の特定空家の件数が800件、それで先ほど専門部会で議題件数として上がったのが16件ということでご報告があったとおり、やはりこれを専門部会で全件諮ってというのであれば件数は少な過ぎるのではないかと皆さん思われると思うんですね。ルール化するという事は専門部会に諮らなくても、特定空家として勧告できるというふうなルールをつくるという、そういう理解でよろしいのでしょうか。

説明者（有信） 都市計画局企画調整担当課長の有信です。

こちらで提案させていただいておりますルール化に関しましては、今現在、危険度3で非常に危険度が高いということで勧告するというものに対しましての一定のルール化、主には期間になると思えますけれども、そのルール化を考えておりまして、全てを勧告していくという形でのルール化は今のところ考えておりません。

河田委員 すみません、今のお話でも16件というのは多分少な過ぎると思うんですが、会議を開いて1件1件検討するような形で考えられているのか、そうではないのかということをお伺いしたいんですが。会議を開かなくても特定空家として勧告できるような仕組みをつくるということを考えているのかどうかをお聞きしたいんですが。

事務局（宝田） 上げ方をご説明したほうがいいんじゃないかな。この上げ方は各区が相談窓口になっておりまして、ご承知と思えますけれども、区民の方々からご通報いただきましたものをまず区役所の職員が、今、危険度ワン、ツー、スリーという話をしましたけれども、一応チェックをいたしまして、その一番危険度の高いものをまずそれを上げていただくと、各区からですね。その危険度の3の中で専門部会にお諮りして勧告相当と、勧告してからやったかな。勧告をして、そこで審査いただくという仕組みでございますので、今ご質問の趣旨、ちょっとすみません、誤解があったら恐縮ですけども、専門部会に諮らずにどんどん勧告していこうという、そういう考え方は今のところは前提としてとってございません。

ただ、問題意識といたしましては、去年ありましたように地震、台風等々で件数がふえておると。いろんなお声が区民の皆様方から届いております。それに対しては職員が

1件1件調査してはおるんですけども、恐縮ですけど、相手様によりまして、なかなか我々の情報提供とかあるいはご指導とかということにつきまして届かない方々もおいでになりますので、それを一定何がしかのルールに乗っけることによって見える化あるいは効率化していこうということでございますので、それが結果的に件数がふえてまいるかどうかというのは、ちょっと今の段階では、ふえるであろうというふうにしかお答えはしにくいんですけども。答えになりましたでしょうか。

河田委員　そこでお伺いしたいのは、危険度3の特定空家は現在何件ぐらいあるのでしょうか。

説明者（松下）　危険度3の特定空家につきましては現在45件というふうに聞いておりました、先ほど宝田からも説明をいたしました、危険度3というのはイメージ的にかなり危なくて、その周辺の方に対して危険を及ぼすおそれが高いと。だから、それは早く処理しなければならないというのが45件ございます。

その45件の中でも、それが勧告に移れる対象にはなるんですけども、ただ所有者を特定して、その特定した所有者に勧告をするという行為に及びますので、所有者が判明してなかったらだめだというのがございますので、45件の中には所有者が不存在であるとか、今調査中であるとかというのも相当件数含まれておりますが、危険度3の物件というのは今45件ということでご報告させていただきます。

事務局（宝田）　どうぞ。

東委員　すみません、東です。

今の河田委員の質問と重なるんですけど、このルール化の話なんです、資料1-3を拝見してますと、段階的な指導等強化の流れということで危険度3の判定があります。そこから法に基づいた手続ということで特措法のことだと思んですが、勧告に至るまでのこのルール化という意味なんですか。もう少し言いますと、専門部会にかけ、かけないのルール化という意味なんでしょうか。そのあたり、ルール化ということの守備範囲がわからなくてお尋ねします。

事務局（宝田）　ただいま想定しておりますのは勧告に至るまでのルール化を想定しております。申しわけございません。

阿部委員　ちょっとよろしいですか。私の理解で正しいかどうか確認したいんですけども、要するに従来、これまでは勧告をいたしますと、宅地特例で固定資産税の減免が外されて所有者に不利益が及ぶと。したがって、勧告は慎重に行おうということで専門部

会に諮ってきたわけですね。専門部会に諮るということそれ自体は変わらないと。ただし、専門部会に諮るまでに余りだらだらと指導を続けていくんじゃなくて、一定期間指導して従ってもらわなければ、リミットをかなり明確に定めた上で早期に専門部会に諮って勧告へと持っていくという、その期間についてリミットをかなり明確化するというのがルール化の中心的な事項であるという、そういう理解でよろしいでしょうか。

事務局（宝田） 我々もそのようにイメージしてございます。

田辺委員 すみません、田辺です。

先ほどからの質問趣旨でちょっと僕も今もやっとしてるので同じなんですけど、勧告の手续に至るプロセスというのは法令上そうなってるのか、大阪市として専門部会にかけて勧告にいかないといけないというルール決めなのか、先ほど委員がおっしゃったように、要は専門部会でかけるというても、やっぱり時間も人的労力も皆さんお忙しいと思うので、これで間に合うんですかというご趣旨やと思うので、それ以外の勧告に向けるプロセスはあるんですかというような意味と僕は思ったんですが、そこはどうですか。

説明者（有信） 勧告を行うということについては、空家等対策計画の中でルール決めをした内容になっております。空家法において初めて勧告という新しい手続が始まったということで、それについて所有者等の権利を守っているかとか、本当に勧告しても大丈夫かということについてご審議いただくためにこのルールをつくっているということです。法律で必ずというわけではございません。法律の中ではガイドラインとしてそういったことを協議してはどうかというレベルでございます。

河田委員 河田です。

すみません、危険度1、危険度2、危険度3の説明があったのかなかったのかがわからないのもう一度教えていただきたいんですが、1、2、3、どうなれば1、どうなれば2、どうなれば3なんでしょうか。

説明者（有信） 空家等対策計画の中に保安上危険な建築物の判定表というのがございまして、そちらを区の職員が判定いたしまして、その中で判定した評価がゼロ点から100点以下であれば危険度1、100点を超えるものの中でも第三者に被害を及ぼさないものが危険度2、100点を超えて第三者に被害を及ぼしそうなものが危険度3という形で評価指針が計画の中で示されております。

河田委員 すみません、特定空家に至らない空き家については、マイナスみたいな点数はあるんですか。ごめんなさい、ゼロから100というのは多分特定空家に当たらない空

き家だったのではなかったですか。

説明者（有信） 大阪市の場合には、国が示しております特定空家の定義自体が蓋然性を含んで将来危険になるものも含めて特定空家というようなガイドラインを出しておりますので、基本的にはもちろん通報がありまして、こういう迷惑がかかっているんだという話があれば特定空家としての扱いをさせていただいております。もちろん行った段階で少し見当違いな、ただ空き家だけで不安だとかそういうことであればいいんですけども、具体的にこういうことで迷惑がかかっているということであれば特定空家として扱っておりますので、他都市に比べますとかなり多くを特定空家として受け入れて、それに対して各区の区役所の職員が調書を確認して、順次助言をしていくという幅広い対応をしている状態でございます。

河田委員 ありがとうございます。

事務局（宝田） どうぞ。

米田委員 米田です。

まず一つは、資料1 - 2の2ページです。ここで細かい話になるんですけども、福島区が44の通報件数になってるんですが、前回45だったんですが、1個減ってるので、これはまたなぜか後で教えてください。

それから、指標と目標値の中で、周辺の特定空家等に不安を感じてるというのが実際にふえているというところなんですけれども、こういうところが例えば資料1 - 2の2ページ目の未是正件数がやはり多くなっているというところに、通報しても是正されないという状態が積み重なってきているというのがその影響になってきているのかなというふうに推測されると思います。

そろそろ実際に数字がこれだけあるというのじゃなくて、なぜ未是正になっているのか、未是正の理由というのを調べるなり、抽出調査でもいいですし、いろんな方法があるかと思いますが、先ほどおっしゃったように、まだ調査中なのか、それとも調査したけども権利的に問題があるのか、放棄されてるのかとか、借地なのか、それとも長屋なのか、無道路地なのかとか、それから、解体する費用がないからできないのかとか、そろそろそういった具体的なところがどうなってるのかというのを見ていかないといけない頃になっているように思います。こういう数字を把握しておくことは大きいですが、でも、減らすのにどうしたらいいのかという対策につながっていかないのではないかなというふうな気がするので、そういうふうな検討を今までやっておられるのか、また今

後やろうとしておられるのか、計画の中でどういうふうにご考えておられるのかちょっとお聞きしたい。

事務局（宝田） これは私が。この983件の中身でございます。ちょっと概要のご報告になるかと存じますが、恐縮なんですけども、当方が把握しておりますのが所有者の調査中の案件、これが大体4分の1、それから、一定所有者の方が是正の意思を示しておられるけども経過は観察中という範疇に入りますものが約4分の1、残りの約半分でございますけども、それがまだ是正への意思を示されていない物件ということでございます。

それぞれ理由につきましては、なかなか統計の整理が難しゅうございますけども、総務省さんが出されたいろんなアンケートなのかもしれませんが、ことしの1月の調査によりますと、特定空家の指導に従わない所有者の方々の理由といたしまして、この半分の方々が全てそうとはちょっと断定はいたしかねますけども、そもそも指導に対して反応がないとか、それから、危険性、管理責任を認めないなど是正に対する意識の低い方々が現実にはいらっしゃるのではないか。これは総務省の分析でございますけども、2つ目として、やはり経済的な理由があるのではないか。だから、経済的な理由があって我々の指導に従えないという実情にあるのではないか。3つ目として、相続放棄や相続人間の、あるいはその他の相続以外の民事上のトラブル等において是正が困難な状況にあるのではないかと、こういう国の調査統計があるようでございます。

我々が把握している983件の中身については、大体これが参考になるのではないかと、いうふうには分析しております。

米田委員 おっしゃるような点は当然あるのかなという気がします。

その中で抽出などを行うことにより、そういうふうな実際に大阪市の特性というものが見えてきて対策につながる気がします。そういうような検討というのもひとつ考えていただけたらなというふうに私は思います。

先ほど経済的な問題というのは、確かにいろんなところで出てくる。解体をしようとしてもお金がないというような話というのは出てくることです。特に借地であったり、長屋であったり、非常に解決困難な事例というのがたくさん積み上がっているのではないかなというふうに推察するところでもありますので、そういうあたりの対策、それぞれ解体工事をするのに東京で木造で坪あたり3万5,000円が、大阪だったら7、8万するというような今の状況で、なかなかそういう費用も捻出できないとか、さまざまな障

害があるのかなというふうに思いますので、そういった対策ができるような検討というのはあくまでも政策的な面も含めて検討していただければなというふうに希望します。

事務局（宝田） ありがとうございます。

米田委員 1件減っているのは何か理由があるんですか、福島区が減っているのは。

説明者（有信） すみません、先ほどの1件減ってる件ですけれども、空家法の対象になっている場合には必ず住んでられないということになっておるんですけども、後で確認しますと実は奥で住んでられたというような形でなかなか難しいところではあるんですけども、住んでたことが発覚したというような形で件数が減っております。

米田委員 ありがとうございます。

事務局（宝田） 先生、どうぞ。

山田委員 すみません、市会議員、山田です。

数字の話が出てましたので、今年の台風、地震で通報件数がどっとふえたというのはこれは当然そうなのかなとわかるんですけど。

そもそもの話なんですけど、ちょうどタイムリーに今週の頭なんですけど、隣の区から私のほうに相談がありまして、空き家になっててぶら下がってるものが来るので危ないんじゃないかということで相談いただいたので、区役所に連絡させていただきました。現地調査してもらいました。そのとき返ってきたのが、私の電話で十数年空き家になっているのが、初めて区役所として把握できましたと。特定空家としてカウントして、これから調査にかかりますという返事をいただいたんですけど、例えばその近隣に住んでる方が全く無関心であったり、危険と思ってなかったら、通報が上がってこなかったらずっとそのままになってるんじゃないかなという気がちょっとしたんです、今週の相談で。今までの件数は当然通報ベースでカウントされていってるんですけども、通報がおくれてるとか、なかなか通報されてないというようなところに逆にアプローチして調査かけて、ベースとなる件数をある程度一定把握してしまえば、毎年伸びていくでしょうけども、そんなにどこどこふえていかないんじゃないかなというふうに思うんですけども、そういう方向性で検討されるかどうかなのかなというのをちょっとお聞きしたい。

事務局（宝田） 現在、我々、制度そのもの、すみません、今先生がおっしゃってる物件がどのような状況なのか承知しないままなんですけど、行政が相談窓口をこしらえまして、市民の皆様方に何かあればご相談くださいと、ご通報くださいというふうに啓発してから、まだ2年、3年でございます。我々はその通報によってカウントするという

システムを立ち上げて走っているところでございますので、要は今先生のご指摘、勘違いやったらごめんなさい、もうちょっと網を広くかけて空き家の現状をまず把握して、それで行政のほうから積極的に現状調査に走るなりしてはどうかというご提言……

山田委員 マンパワーも要るのでなかなか一斉に、全市的には難しいのはわかるんですけども。

事務局（宝田） 現実問題としてかなり難しいなという印象が正直ございますけど、その辺はちょっと議論してみたいと思います。

山田委員 全部が全部、通報待ちみたいな形になってるのがちょっとどうなのかなと感じた部分がありました。

米田委員 ちょっと関連してよろしいですか。

実際に平成25年の住宅土地統計調査の大阪市の腐朽・破損のありの件数というのが6万4,000件ほどあるんですね。それからすると、この数字というのは本当に少ない数字、2%弱それぐらいだと思うんです。だから、今回の5年間というのがそこまでいなくても、その次の段階というのはやはりそういうことも考えておかないといけないのかなというような気はするんですけども。

山縣委員 素人なので的外れかもしれませんが。非常に興味深い議論を聞いていました。私もちょっと思ったのが、通報という言葉はあくまでも待ち型の発見なんですよ。もっとアウトリーチで積極的な発見策まで考えていくのかどうかというところが一つ、今の議論で、先ほど、私自身も質問しようかなと思ってたところなんです。

もう一つ、通報したものがこれは全てここに書いているのか、通報は受けたけども危険度ゼロでしたとかという場合には一旦除外されるのか。1,800が総数とするならば、未是正の中に非常に点数の低い、100点未満というふうにしたしかおっしゃったので、危険度の1、2、3が983の中でどういう件数、1が何件あって、2がどれだけあって、3が何件あって、3についていうと点数で例えば75から100、50から75とか4分の1ぐらいに分けて、ゼロから25ぐらいの低い点数のものがここにいっぱいあるとすると、未是正と書いてるけども、なかなか所有者としては、偶然今住んでないけど、そんな家に住んでる人たくさんいるよみたいな形になって、なかなか是正に乗りづらい方もいらっしゃるんじゃないか。この983の中身をもう少し丁寧に分析していく。先ほどは所有者の意向という方向での分析の意見が出てましたけども、危険度のほうからの分析も少し試してみて、未是正でどう変えていくかを積極的に考えていかないといけないものと、よ

り危険になるのを防ぐというレベルでのかかわりでいいものとあるのかなというような気がしていました。特に質問というのではなく、意見という感じになります。

説明者（松下） 今、山縣委員がおっしゃった、まず全ての数字、通報がここに含まれているのかといった点につきましては、先ほど宝田も触れておりましたけれども、いろんな通報が区役所には寄せられてまして、何か空き家が近所にあるから不安だというようなものもあります。我々全てすぐに確認をしに行くんですけども、適正に管理をしておられる空き家というのは圧倒的にたくさん存在しますので、そういったところは空家法上でのそういう指導はできないと。何か特定空家として認められるようなもの、危険であるとか、生活環境に何か有害であるとか。例えばよくあるのが樹木が隣へはみ出してきて迷惑だとか、そんなのも空家法では指導ができますので、そういったものについては軽微なものから重篤というんですか、非常に危険な崩れかけのものまで含めての通報ではあります。

ですから、反対に言いますと、きちり管理されているやつについては通報があってもご事情をご説明し、そういう対応をさせていただくということでございます。

アウトリーチの話もいただいておりますけども、その一つとしまして、今回、日本郵便とも包括連携を結ばせていただきましたので、そういったところから通報いただく分と、あとは区役所的に申し上げますと、日々区内を安全パトロールするような職員がおりますので、そういったところからも通報というか、連絡を上げていただいたり。近年、非常に地域の会長さん方がこの問題を特に敏感に捉えていただいておりますので、阿倍野区においても、一度会長さん方寄って勉強会しようやというようなこともなさっておりますので、そんなところで周知をさせていただいて、ご協力いただいているというようなところは多うございますけれども、やっぱり圧倒的に何かお困りがあるから区役所に通報される。それを区役所が確認しに行って、空家法の対象であれば区が指導できる。片や建築基準法上の対象になれば、今は都市計画局でも市役所の指導をしているというような分類はありますけれども、そういったことの対応を続けておるということでございます。

事務局（宝田） だから、通報いただいたらここにはカウントしてるということやね、軽微なものでも。

説明者（松下） 通報いただいた中で、軽微なものでも特定空家として当たるような草木、樹木とかいうのは含まれております。瓦1枚ちょっとぶら下がってるよというものもちろん含まれております。でも、きれいに管理されてる空き家、空き家だから不安で

あるというのは含まれていないというようなことになります。

田辺委員 それはそうなんですか、この1,814件。でも、是正件数と未是正件数と足したら、1,814件になるんじゃないんですか。

説明者（松下） 先生、その1,814件の母数に空家法の対象にならないようなものについては、通報は含まれていないという理解ですね。

田辺委員 じゃ、未是正の983件のうち、是正しなくてもいいものが入ってるということですか。

説明者（松下） そもそも1,814件の中にそういった適正に管理をされてる件数というのが入っていないと。だから、未是正にも入ってないです。

田辺委員 そういうことですね。

説明者（松下） 両方とも入ってないです。

田辺委員 入ってないんですよ、だから。

説明者（松下） はい、そういう適正に管理されてるというものであれば入ってないということになります。

田辺委員 1,814件は全部特定空家ですね。そういうことですね。

説明者（松下） 特定空家として認められるような何か不都合があるというようなものでございます。

田辺委員 そういうことですね。

事務局（宝田） 当区の事例でご参考になるかどうかわかりませんが、今同じような議論が中でございまして、直近でいわゆる除却に至らない是正の案件をちょっと見てまいりまして、まさに樹木が庭からお隣、あるいは公道にまであふれ出るようなそういう案件を指導させていただいた案件がございまして、それでも、そこはお住まいでないんですけども、お亡くなりになられて、その子供様、お孫様、相続人を調査して、非常に遠方にお住まいの方に連絡をおとりして、その樹木の伐採、それをご指導させていただいたというものもございました。ちょっと案件によっては非常に手間暇がかかるものもございます。

よろしゅうございますか。

阿部委員 ちょっと一つだけ。今の皆様のご意見を聞いてまして、2つ方向があって、一つは通報はあるんだけど、職員が見たところ、特定空家ではないという、そういうケースもかなりあるというのが一方であって、これは別に空振りがあってもいいと思

うんですね。他方で、客観的には特定空家なのだけれども、通報はされないし、職員の間からもこぼれ落ちているみたいなものも恐らくあるんだろうと思うんです。そういうようなものをどこまで拾い上げる努力をするかというのは、これまで余りそちらのほうは手薄だったわけですけども、もしかすると今後は通報もないし、職員の間からもこぼれ落ちてるようなものについてどうするのかを検討しなければならなくなってくるかもしれないという、そういう状況なんだろうというふうに思います。そういう新たな取り組みがそこにかかってくるという話ですね。

事務局（宝田） ありがとうございます。

よろしければ、後半の質疑に進めたいと存じます。

引き続き資料2及び参考資料につきまして、ご意見あるいはご提案等々ございましたら、お願いしたいと思います。

難波委員 難波です。

こちらの参考資料の2、空家利活用の改修の補助事業でございます。今回の補助事業の対象が賃貸の予定者とか、地域まちづくり型ということで、公共福祉の事業予定者を所有者にプラスしてられるのが非常に画期的だと思います。ほかの団体さんでの補助金制度を見てましても、大体所有者に限るところが多いので、これは本当に画期的と思っております。

ですが、ちょっと確認させていただきたいんですが、5ページの下補助要件のところですが、1番目が、「2000年5月31日以前に建築された住宅で戸建て・長屋が対象」となるということですね。2番目が、「不動産市場に賃貸用または売却用として流通しておらず、3カ月以上空き家であること」なんですが、補助対象者には賃貸予定者とか空き家取得予定者と書いてありますので、これは賃貸用、売却用と流通していないとこの住宅再生型の空き家取得予定者とか賃借り予定者というのは出てこないのではないかと思いますので、これはどういう意味での要件なのかというのが理解できませんので、ご説明をお願いします。

それから、3番目が「改修により一定の耐震性能を確保と、耐震性能を有する」、4番目が、「利活用事例は大阪市が情報発信する」です。5番目が、「空き家に面する道路の幅が2.7メートル以上」ということなので、細街路にある長屋とか戸建ての活用もこれで図れるということで、この道路幅員も私は評価しています。6番目の「売却を前提としたものでないこと」、これも先ほどの2番目と関連しまして、空き家取得予定者

が住宅再生型の補助対象になるのに、なぜ売却を前提としたものでないことという要件が入るのか。

これは補助金をいただいて補修した後に売却をするということを制限したいのか。もし補助金を取得して売却をした場合には、この補助金というのは返還しなくちゃいけないとかそういったところまで定めているのか、教えていただきたいと思います。

説明者（下中） 都市整備局の担当課長、下中と申します。

まず、市場に流通しているというお話ですけれども、今回制度をつくらせていただけてます趣旨としまして、市内に28万戸ほど空き家がある中、統計上、市場に賃貸、売却等で流通しているものが大体20万戸で、その他の空き家が8万戸ぐらいというような統計がある中、我々の施策順位としましてはやはりその他空き家のほうに優先順位があるだろうというところで、市場に流通しているものは一定管理状態もいいたるだろうという前提で、その他空き家のほうにターゲットを当てさせていただくと、そういった趣旨で市場に流通していないというところをさせていただいております。

そうした中、居住予定者、賃貸予定者等々幅広くさせていただけてますのは、やはり空き家の活用というのはいろんな権利関係の中でいろんな仕組みがあると思いますので、できるだけいろんな形を補助制度の中で拾っていききたいという形でさせていただいておるんですけども、ご指摘の売却につきましては、やはり補助金を投入したものを直ちに売却して流通するというのは、いろんな国の補助金の要綱等と照らしましても、通常我々の土地の売却とかそういったものでも原則転売というのは認められていないというようなところも踏まえて、売却してすぐに利益を得るような形になるのは除外させていただいてるというようなところでございます。

その他の賃借予定とか、賃貸予定とかというのは確かに市場に出ていないとなかなかその情報が得られないというのはございますけれども、例えば地域の中で情報として回ってるものですか、特に地域まちづくり活用型なんかですと、そういった地域の中間的な活動をされている方なんかを介して情報が流れたりとか、そういったところにも期待して、できるだけ幅広く制度としては対象としていきたいと、そういった趣旨でさせていただいているところでございます。

難波委員 しかしながら、不動産市場に賃貸用、売却用として流通しておらず、3カ月以上空き家であることというこの要件を証明するのは申請者ですよ。

説明者（下中） そうです。

難波委員 でも、流通していないという証明をどういうふうに確認するんですか。

説明者（下中） そうですね。実際には例えば住宅情報誌とかインターネットとか、あるいはレインズとかそういった類いに載っていないというところを基本的な条件にはしておるんですが、事務手続としましては、申請者の方にそういったものには載っておらず、市場に流通してないものですという誓約書を書いていただいて、ある程度性善説にはなっておるんですけども、もし万が一事後、そういうことがわかったら、それは返還を含めた対象になってくるというような実務的にはそういう形にさせていただいております。

難波委員 というと、誓約書で出していただくということなんですね。

説明者（下中） そうです。3カ月の空き家については、私ども行政内部で水道局の水道の情報とかを入手して、空き家である確認というのは我々のほうで誓約書にあわせて行うというようなこともさせていただいております。

難波委員 なるほど、わかりました。じゃ、申告主義でいかれるということなんですね。

すみません、ちょっとよく聞こえなかったんですけど、売却を前提としたものでないことというのは、これは空き家を取得される方というのは対象にしていないことですよ。空き家の取得予定者もこの申請ができるわけですから、この補助金を受けて補修された方が売却するという意味での売却を前提としたものでないことですよ。

説明者（下中） そうですね。住まれるのであれば当然補助対象です。改修した後、すぐに売る方は対象から除くという、そういう趣旨でございます。

難波委員 もし何らか1年以内に売却したというような事実があった場合は、それほどのように調査されるのですか。

説明者（下中） 直接的に調査することまではなかなか、これからですけども、我々としてはそういうことを知り得たら対応しますということ。

難波委員 知り得たら、これは補助金の返還ですか。

説明者（下中） そうですね。基本的にはそうなります。国費も入っておりますし、10年間というのが一つのルールになってございます。

難波委員 それと、あくまでも住宅再生型は住宅の用途で限られていますね。

説明者（下中） そうですね。従前はいずれも住宅で、従後が住宅であれば住宅再生型ですし、従後が地域まちづくりであれば地域まちづくり活用型というふうになります。

難波委員 ですから、住宅を店舗としてというのは対象にはならない。

説明者（下中） そうですね。今回は非営利の活動までを対象としております。

難波委員 わかりました。ありがとうございます。

事務局（宝田） どうぞ。

坂本委員 坂本でございます。

私も同じく、参考資料2の空家利活用改修補助事業についてというところでご質問とご意見をさせていただきたいんですけども、私も難波委員と同じで非常に画期的なものだなと見ているんですけど、そもそものところをちょっと教えていただきたいんですが、ほかの自治体等でこのように空き家の利活用そのものに対する事業というものは一体どの程度あるのかというのがまず1点。

それと、6月からということですから恐らくまだそれほど実績はないんだと思うんですが、実績は実際今あったのかというのが2点目。

それと、これはなかなかのものだと思いますが、私も不勉強で今回初めて拝見したということで、今後の広報であるとか、そういうのはどう考えておられるかというのが3点目。

それと、これが今年度事業としてついてるとしたら、予算規模としてはどのあたりのものまで予定されているのかというのが最後の質問でございます。

それと、意見といいますか、こちらのA4のほうで空家の対策等計画の概要を見てくださいと、8ページのところで具体的取り組みとして、区役所や住まい情報センターにおける、空家活用情報発信とある中に商店街の活性化に向けた空き店舗等の利用とありまして、今し方、難波委員の質問にもお答えいただいたところがありましたとおり、商用利用というものがやはり今回では制限されているというふうに見えます。目的に応じて、このような補助事業制度があるというのはとてもすばらしいと思うんですが、一つの意見ですが、やはり商店街を活性化していくというところにこの補助事業というものがさまざまな今までも補助金等のものがあったんですけども、空家というものに限定して考えていくという場合においては、特に目的の例えば一つですけど、性能に関する改修であるとかそこに何百万もつけるということではなくて、本当に利活用を進めるようなインスペクションであるとか診断であるとか、そういったところだけの補助事業に限定してしまうとかというような形で、何とか商用利用にもこの補助事業を生かしていけるような策を一つ考えていただければいいんじゃないかなと思っております。

確かに公共性というものを勘案しないとなかなか補助というものは難しいのかもしれ

ませんが、商店街の活気を戻すということがもしこの目的の一つあるとするならば、建物そのものを利用できるというところのラインだけでも、一つハードルを乗り越えれば補助できるというような制度も考えていただければいいんじゃないかなと思っています。

最後に、質問と別に、補助要件のところ、もし申請していくとなったときにちょっとご質問なんですけども、3番目の要件、改修による一定の耐震性能を確保すること、または耐震性能を有することとあります。そもそも今後この建物を使っていこうというときに、ここにインスペクション等の耐震診断等の補助費用というものが書いてあるんですけど、申請する前に自分で調べて事後的にこれを補助するという意味なのか、それか、補助申請をするときにある一定の客観的数値を自分で調べないといけないという意味なのか、ちょっとここが使いやすさ、使いにくさのところでは一つ難点が出るかなと思ったんですが、そこも含めて。たくさん言いましたけど、よろしくをお願いします。

事務局（篠原） 都市整備局でございます。ご質問ありがとうございます。

まず、順番がバラバラになるかもしれませんが、今年度の予算件数、予算額についてですけれども、制度創設の初年度でもありますので1区1件程度の事業規模で考えておりまして、住宅再生型で25件、地域まちづくり活用型で2件という想定で、予算額としては2,900万円を今上げておるところでございます。

これまで6月24日からスタートしまして、2カ月弱で申請件数は4戸でございます。いずれも住宅再生型でございますので、1件が交付決定済み、1件が決裁中でございますので、残り2件が今申請を受理して、修正等の調整をしているところでございます。まだまだ区役所や私ども都市整備局にも問い合わせが来ておりますので、件数はふえていこうかと思いますが、連携して利用につなげていきたいというふうに考えております。

また、他都市の事例でございますが、たくさんあるようでございます。全国的に取り組まれてるようでございまして、例えば京都市であれば京町家を活用する場合を含めた補助制度とか、神戸市においても地域住民の交流拠点等として活用する場合の補助制度など、他都市でも地域特性を踏まえた同様の空家の利活用を促進する補助制度が実施されて、一定の成果を上げていと聞いております。

さらに、ご質問の補助要件の3ポツ目にあります耐震性能につきましては、資料2の右側の表の中に補助要件が詳しく書いてありますが、その中に耐震診断4.5万円（10分の9）というのがございまして、診断だけを先にさせていただくということは可能です。

ので、それで耐震性能を有しているということであればそこまで、あとはそのまま利用できますし、もしそこで耐震改修が必要であるということであれば、以下、設計、工事というふうに進んでいただければ、この制度をご利用いただけるのではないかなと思います。

説明者（辻野） 経済戦略局商業担当の辻野でございます。

商店街の空き家に対する補助金につきましては、現在行っておりません。30年度まで商業魅力向上事業ということでやっておったんですけども、去年度までほとんど申請がございませんでしたので、今年度から制度廃止となっております。それにかわりまして、区の区まち費にて各区が個別に対応していただくということになっております。

また、商店街の支援としましては、あきない伝道師事業という専門家派遣をやっておりまして、商店街から空き家を使った活性化等の相談がございましたら、専門家の派遣を行っているところでございます。

以上でございます。

事務局（篠原） 以上ですが、全部の質問に答えられたかどうか、よろしいでしょうか。

坂本委員 ありがとうございます。

逆に今の中で一つ聞きたいんですけど、4件実際事例があるわけですね。この4件の方々は何を端緒にされてこれを利用されたんでしょうか。例えば本当に広報を見て、区役所にあるチラシが何かわからないですけど、そういうものを見てやったのか。ただ、4件ということは何か、どういう知り方をしたのかなと。

説明者（下中） 担当課長、下中です。

具体的には、私ども住まい情報センターにさまざまな住まいに関する相談をいただいております。その中で特に耐震化のご相談というのはふだんからいただいているようなところもありまして、その4件については主にそういったルートが多うございます。

坂本委員 ありがとうございます。

とても着眼点はすばらしいといえども、先ほどの商用魅力向上事業とかにしても、我々は結構補助金とかそういったものは職業柄割とよく見てるほうではあるんですが、それでもやはり耳に入ってきてない、目に入ることが少ないというものも残念ではありますので、ぜひこの空家利活用を含めて、今までのものももしかすると広報活動さえしっかりしてればもっと活用できたものがあるかもしれないので、商用利用に関して、空き家というスタンスだけでなく、活性化というところに使えるものに関してはしっ

かりと広報いただきたいということをご要望させていただきたいと思います。

以上です。

事務局（宝田） ほかにございましたでしょうか。どうぞ。

鈴森委員 先ほど耐震診断と耐震改修の大阪市の補助事業についてですが、住宅再生型、地域まちづくり活用型とも評点1.0を確保ですか、それとも0.7でよろしいでしょうか。

説明者（下中） 担当課長の下中です。

住宅再生型は既存の耐震の補助制度と同じ仕組みにしております、0.7も一つの基準にしております、0.7を下回ってるものであれば上部構造評点0.7を超えるステップのものでも対象にしておりますし、あと、1階のみ1.0も対象にしておりますし、あと、シェルター型についても対象にございます。もちろん全部1.0というのも対象でございます。そういった幅広い耐震改修を可能にするような制度にしております。

鈴森委員 ありがとうございます。

事務局（宝田） よろしいでしょうか。

田辺委員 ないようなのでよろしいですか。田辺です。

単純な質問というかあれなんですけど、資料2の計画の取り組み状況についてというところなんですけども、一番最初に指標と目標値とあって、指標1と指標3のところアンケート調査をやっておられるんですけど、副市長がいらっしゃるので言っておきますけど、これからアンケート調査の結果を出されるときは、対象はどういう人で母数がどれだけでどういうことかというのをできたらオール大阪の中でもそういうところは記載してほしいなというのと、指標3の空き家の活用意向がある所有者の割合、この対象は特定空家なのか、一般の空き家なのか、ここについてもどういう形で調査して、どれぐらいの母数があつたのかは9割以上、実績で91.2%というのはどの程度なのか、感触的にでも教えてください。

説明者（片岡） 都市整備局の担当課長、片岡でございます。

目標3の今後5年程度の活用意向の調査の概要についてご説明させていただきます。

この調査はインターネットを活用して実施しております、特定空家に限定せずに大阪市内に空き家を所有する方々に利用意向をお聞きしたものでございます。

本アンケートでは、賃貸するでありますとか、売却するとか、そういった意向が5年程度のうちにあるかどうかを聞いておまして、今回は91.2%の方が活用意向があるということになっております。

調査におきましては、400サンプルを今回集めておりまして、市内に空き家を所有する方、これは市外の居住者の方も含めまして400人を集めるために2万人に対してアンケートを行ったところでございます。

以上でございます。

田辺委員 わかりました。ありがとうございます。

ただ、平成26年に国交省がやった空き家にしておく理由の割合からいくと、この91%が本当に活用してくれるのかどうかというのはどこまでかと思えます。

それとすみません、もう時間も押してるので、最後、意見なんですけど、僕は今回の取り組みで宅建協会さんとか不動産協会さんとの協定、こういう取り組みは本当にすごくいいなと思ってまして、先ほどからほかの委員の方もいろいろおっしゃられてて、今この仕組みで区役所が窓口になってますやんか。区役所というもなかなか、人材も人員も限られた中でやっておられて、特定空家を含めて対応していくというのはなかなか正直大変だなと、私も自分のところの選出区を見てて感じます。

別に役所の方の肩を持つわけではないんですけども、やはり民間の皆さん、これだけきょう、有識者、実務経験者の方が集まっておられますので、どんどんやっぱり委員の方々のお力をおかりするというか、民間事業者の方の収益を生むビジネスチャンスを拡大させるようなそういう方向でどんどん考えていただきたいんです。役所でやるとどうしても税金を使って云々かんぬんというのはこれはなかなか限界があると思えますので。できれば協議会の下に検討会が次、あるんですか。どういう仕組みになってるんですか。検討会かな。

事務局（宝田） 区長会議として。

田辺委員 部会やってはるんですよ、区長会議ですよ。そこは役所の理事者の方だけじゃないですか。この協議会をもっと回数開いていただくのか、また別のそういう部会をつくるのかはその辺はお任せしますが、皆さんからどんどんざっくばらんに、かたい意見交換会じゃなしに、ビジネスチャンスが生まれるようなところをどんどん拡大していただきたいです。それがやっぱり空き家の解消にも僕はつながると思えますので、その辺を宝田区長にはお願いしたいということを申し上げておきます。

以上です。

事務局（宝田） ありがとうございます。

ほかに。

河田委員 すみません、河田です。

参考資料3 - 1の空家等対策の推進にかかる協定にちなんでちょっとお伺いしたいんですが、この協定の連携事業の流れとして、会員事業者さんに提案していただいたということで仕組みが上がってるんですが、同じような仕組みを持ってるもので大阪府の空家バンクがあるんですね。大阪府の空家バンクに大阪市は参加する意思はあるのかどうかということをお伺いしたいんですが、よろしいでしょうか。それが質問の一つです。

あとは意見として、方向性の5で所有者不明物件への対応等の取り組みをということ書かれているんですが、補助金とあわせての意見なんですが、所有者不明物件の対応策で財産管理制度の活用ということを挙げていただいているんですが、この財産管理制度を民間で活用しようと思うと予納金というものを裁判所に出さなければいけなくて、それが相続財産管理人などでは100万円かかってしまうと。そういった隣地の方が空き家を活用しようと思って隣の所有者を調べたら相続人がいなかったというようなお話があったとき、財産管理人を使わなきゃいけないかどうかを検討することになるんですが、この予納金がすごくネックになってるんです。もし補助金事業を次に何かされるというのであれば、そういったところでの活用も考えていただければなと思います。

以上です。

事務局（宝田） コメントはないか。

説明者（有信） 都市計画局の有信でございます。

空家バンクの件なんですけれども、これまで協議会の中でも大阪市にはかなり駅近な地域性もございますし、不動産業者様もたくさんおられるということで、今空家バンクの活用は考えておりません。

あと、こちらの仕組みにつきましては、特定空家をベースとしたそういったどちらかという流通に回らないようなものについて情報提供させていただいて、その提案をいただくという形ですので、少し考え方としては違うところがございます。

説明者（川上） すみません、西成区でございます。

予納金の件でございますけれども、おっしゃってるのは利害関係人として隣人の方ですとか、そういった方に財産管理人制度を利用していただくようなケースかなと思います。この制度を隣人の方に使っていただければ空家対策として有効な手段であるというふうには考えるんですけれども、何分これから議論になってくるかと思うんですが、貸付金の回収の可能性とかそういった判定なども含めまして、今後、全市的な検討を進め

ていけたらなというふうに考えているところでございます。

事務局（宝田） 先生、どうぞ。

東委員 東です。

財産管理人の話が出ましたので、少し情報提供と意見ということで。まさに例えば所有者不明であるという場合に行政側として何ができるか、あるいは近隣の方が何ができるかと。制度の使い勝手がこれまで余りよくなかった部分もあろうと、予納金の問題もありますし。ただ、今弁護士会も大阪の家庭裁判所等々とも協議などもしながら、より使い勝手のいい制度をとということで、選択肢の一つとして有効なものとして検討できるような協議などを今続けているところです。

そういう意味で、今回、先ほど勧告に至るまでの一つのルールという話がありましたけれども、恐らく現行の仕組みの中でできること、できないこと、なかなか対応が難しいというような場合もかなり出てきてる中で、特措法に基づく勧告というのがそれも一つの手段ではあるんですけども、そのほかにも財産管理人の制度の活用、あるいはそのほかいろんな手段があるところもぜひ今後、要因を分析しつつ、次の手だてをどうやっていくかということ整理していただくということが今後必要になってくるんじゃないかというふうに思いますので、意見として申し上げます。

事務局（宝田） ありがとうございます。

かなり時間も押してまいりましたけども、ほかにご意見、ご提言等ございますでしょうか。

どうぞ。

小山委員 すみません、小山です。

ちょっと一つ教えていただきたいのが、大正区の空家相談員による空家利活用促進事業なんですけれども、これはどの程度今利用されておられるんでしょうか。

説明者（三宅） すみません、大正区の地域担当課長の三宅と申します。よろしく願いいたします。

空家相談員による空家利活用促進事業は昨年度から開始をしております、昨年度、実は台風の対応等いろいろと繁忙な状況がございまして、この事業につきましては進捗が余り芳しくなくて、空家相談員の募集を開始できたのが年度末になってしましまして、具体的に空家相談員につなげることでできたケースというのは実はまだございません。

昨年度、空家調査をして利活用可能と思われる物件の所有者に対して所有者調査を行

った上でアンケートを送ることができましたのがまだ37件にとどまっております、6件の回答があったんですけれども、利活用の意向がないといいますが、空き家ではないというような回答がほとんどだったんです。所有者の方が住んではないけれども例えば倉庫に使っているとか、そういったような回答がほとんどでありまして、それをつなぐということがまだできていない状況ですので、ぜひとも今年度につきましては、昨年度、まだ意向を聞いてない方につきましてもアンケートを送付するというようなことをしまして、1件でも2件でも空家相談員につないでいきたいというふうに考えております。小山委員 ありがとうございます。

おもしろそうな制度なので私も調べさせていただきましたら、空家相談員の募集ということは結構見つかったんですけれども、実際区民に対してこういう制度がありますよという広報面をちょっと見つけるのが難しくて、私は見つけることができなかったので、今後ちょっとお願いしたいなと思います。

事務局（宝田） ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。よろしゅうございますか。

そしたら、最後、その他に移らせていただきます。

米田委員と鈴森委員から情報提供がございますようで、資料配付をさせていただきます。行き渡りましたでしょうか。

そしたら、米田委員からご説明をお願いいたします。

米田委員 今年度、国土交通省の空き家対策の担い手強化・連携モデル事業に採択をされまして、大阪市の24区空き家相談窓口と連携して2つの事業を行うこととなりました。

一番上のページの事業名称として、ちょっと小さい字で申しわけございませんが、まちなか空き家相談取次ぎ連携促進事業という名前で、要は潜在的な相談者、実際に相談に行けないとか、それから問題意識が余りない方を掘り起こすということの事業、それに関連して相談体制の整備とかというようなことを行っていこうということで考えております。

もう一つは、密集住宅市街地における空き家対策に関する実証調査等という事業でございます。密集住宅市街地独特の問題、課題等を調査、研究いたしますとともに、また、新しい先駆的な取り組み等を加えまして、一つの事業として全国に発信していきたいというふうに考えております。

裏のページに、私どもが取り組んでおります空き家相談ホットラインということで、

売れない、貸せない、要は流通性の低い空き家の相談窓口をずっと開設しております。昨年、国交省事業で8月から2月までほぼ半年の間で153件ほどの相談を受けております。

それから、最後のページ、色の違うあれですが、備えあれば憂いのない空き家対策ということで自然災害で被害にあわないためにということで、9月28日に、こちらは大阪市立住まい情報センターさんとタイアップした事業ということでセミナーと相談会を開催させていただく予定にしております。

以上です。

事務局（宝田） ありがとうございます。

それでは、鈴森委員からもよろしく申し上げます。

鈴森委員 鈴森です。よろしく申し上げます。

黄色の次のページとその次の2枚物です。一番後ろのところをご参照ください。

私が所属している一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会が昨年に続き、国土交通省多世代交流型住宅ストック活用推進事業に今年度も採択をいただき実施することになりました。

昨年度の実績と反省を踏まえて、次の3点にポイントを置いて事業を計画、実施しています。

まず、ポイント1は、昨年度の阿倍野、住吉、東住吉に加えて、昨年度相談件数が多く寄せられました西成区をプラスして、活動対象地域は4区です。

ポイント2は、福祉の観点と福祉関係者との連携強化です。各区の社会福祉協議会様との連携強化の一つがセミナー、相談会以外の連携です。高齢者に一番近いところのケアマネジャー様との連携を図るとともに、今、西成区で一つ話を進めている空き家の利活用に高齢者の集いの場づくりや子ども食堂、あるいは宿題カフェといったような空き家の活用を、生活支援コーディネーターや関係事業者との連携で推進してまいります。

強化の二つ目は、訪問相談の新設です。電話相談や相談会の面談相談に病気等で外出できない空き家所有者が多いことが今年の活動でわかりましたので、相談者に寄り添うという観点で取り組みます。

三つ目は、高齢者、単身親世帯等の居住支援を目指す居住支援法人の登録の検討です。

事業のポイント3は、長屋の課題解決にむけての、「解決資金立替制度と解決マニュアルづくり」です。まず今年度は、売却あるいは賃貸を目的とした方々に対して、その

部分の費用を30万円立替え、活用を促進しようとするものです。

7月、8月と他団体との連携を図りながら、事業企画を詰めているところです。福祉プラス芸術、芸能などの観点でまちの活性化のため、「24区の大阪住みます芸人」さんとも連携できればと思って、頑張っています。

以上、今年度も頑張っています。何とぞご指導とご支援を賜りますようお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

事務局（宝田） ありがとうございます。

それでは、本日の議事につきましては以上でございます。

会長代理、一言ご挨拶をお願いいたします。

高橋会長代理 本日の協議会におきましては、本当に有益で活発なご議論を頂戴しました。まことにありがとうございます。

特に特定空家の勧告までの手続ルール化につきましては、現在、危険度3の物件を対象にしまして、今、専門部会で勧告についていろいろ議論を頂戴しておりますけれども、当然専門部会でも慎重な議論をしていただいておりますけれども、やはりこれから、期間のルール化も大事だろうということで今般、専門部会で期間のルール化についてもご検討いただいて、その上で具体的な手続を定めていただくよう今回お願いしているところでございます。

また、空家対策の計画に基づきましているんな取り組みをきょうご紹介してまいりましたけれども、特に例えばきょうありました空家利活用改修事業、これにつきましては、本当に皆様方から貴重なご意見とかアドバイスを頂戴しましたので、ことしからスタートしたところでございますけれども、一步一步よりいいものになるように改善したいなと考えております。

いずれにしましても、こういったことは皆様方のご協力、それから官民連携で進めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。今後とも皆様方のお力をいただきながら、空家対策を進めていきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。本日はどうもありがとうございます。

事務局（宝田） ありがとうございます。

最後に、事務連絡でございます。今後の予定でございますが、来年度は空家等対策計画の最終年度ということになっております。少なくともこの協議会を2回程度は開催する必要があろうかというふうに考えてございます。また、国では空家法の見直しのご検

討を来年度行うという情報も入ってございまして、そうした状況なんかも踏まえて、協議会の開催時期をお諮りしたいと思っております。

これで本日予定の議題は全て終了いたしました。本当にお忙しい中、長時間ありがとうございました。

閉会 午後5時04分