

## 第1回 大阪市空家等対策協議会 議事録

- 1 日 時：平成28年2月2日（火） 13時30分～15時30分
- 2 場 所：大阪市役所本庁舎7階 市会特別委員会室
- 3 出席者：別添のとおり
- 4 議 事 等
  - 1) 大阪市空家等対策協議会運営要綱等について
  - 2) 協議会の目的と進め方等について
  - 3) 大阪市における空家の状況とこれまでの取組（活用促進、老朽危険家屋対策）について
  - 4) 特定空家等に対する措置等に関する方針について
  - 5) 専門部会の設置について
  - 6) 意見交換
    - ・各専門団体の空家対策に関連した取組の紹介（各専門団体説明）
    - ・委員からの質疑・意見
  - 7) その他
- 5 配布資料
  - 次第
  - 委員名簿
  - 大阪市役所出席者名簿
  - 配席図
  - 資料1 大阪市空家等対策協議会運営要綱（案）・大阪市空家等対策協議会傍聴要領（案）
  - 資料2 協議会の目的と進め方等について
  - 資料3 大阪市における空家の状況とこれまでの取組（活用促進、老朽危険家屋対策）について
  - 資料4 大阪市特定空家等に対する措置等に関する方針(案)の概要・方針

(案)・意見公募結果

資料5 専門部会の設置について

資料6 各専門団体説明用資料・参考資料

関係資料 「空家等対策の推進に関する特別措置法」

## 6 議事概要

(吉田区長)

ただいまから大阪市空家等対策協議会を始めさせていただきます。

委員の皆様方には本日はお忙しい中、ご出席賜り誠にありがとうございます。

本日の司会は、市役所内部に設置しております「空家等対策検討会」の会長といたしまして、私、住吉区長 吉田が担当いたします。よろしくお願いいたします。

それでは始めに、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、本日の「会議次第」でございます。「会議次第」に続きまして、大阪市空家等対策協議会の委員の名簿をお付けいたしております。次に、「第1回大阪市空家等対策協議会 出席者名簿」及び「座席表」でございます。そして、右肩に資料1とございまして、「大阪市空家等対策協議会運営要綱」の案、大阪市空家等対策協議会傍聴要綱」の案を1ページから4ページにわたりつけさせていただきます。次に、資料2でございます「協議会の目的と進め方等」とございまして、1ページから5ページの資料でございます。それから、資料3「大阪市における空家の状況とこれまでの取組について」、これは1ページから8ページでございます。右肩、資料4、横長のものから始まりますが、「大阪市特定空家等に対する措置等に関する方針(案)の概要」、これは1ページから始まっております。途中ページの付け替えもございしますが、横長からA4の資料に入りまして、最後、意見公募の資料のところまで、資料4でございます。そして、最後に、ピン止めの最後、資料5「専門部会の設置について」がございます。加えて、資料6「各専門団体の空家対策に関連した取組」、これは別冊になっております。右肩資料6、別綴りにさせていただきます。さらに、参考資料といたしまして、空家等対策特別措置法及び国が作成した空家対策に

係る基本的な方針とガイドライン、ファイルに綴じさせていただいておりますけれども、これを添付させていただいております。資料としては、以上でございますが、そろっておりますでしょうか。

それでは、委員の皆様を、お手元の「大阪市空家等対策検討会委員名簿」に沿いまして、私の方からご紹介させていただきます。

本協議会の設置者であります大阪市長 吉村洋文でございます。

(吉村市長)

大阪市長の吉村洋文でございます。よろしく申し上げます。

(吉田区長)

大阪弁護士会空家対策における財産管理人制度活用等プロジェクトチーム副座長の東尚吾様でございますが、本日は所用のためご欠席でございます。

大阪市立大学大学院法学部研究科教授の阿部昌樹様でございます。

(阿部委員)

阿部でございます。よろしく申し上げます。

(吉田区長)

関西大学環境都市工学部建築学科准教授の岡絵理子様でございます。

(岡委員)

岡と申します。よろしく願いいたします。

(吉田区長)

大阪司法書士会空き家問題対策検討委員会委員長の河田真一様でございます。

(河田委員)

河田と申します。よろしく申し上げます。

(吉田区長)

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会副会長の米田淳様でございます。

(米田委員)

米田です。よろしく願いいたします。

(吉田区長)

公益社団法人大阪府建築士会理事の昇勇様でございます。

(昇委員)

昇でございます。よろしく願いいたします。

(吉田区長)

NPO法人住宅長期保証支援センター専務理事の鈴森素子様でございます。

(鈴森委員)

鈴森でございます。どうぞよろしく願いいたします。

(吉田区長)

大阪市立大学生活科学部人間福祉学科非常勤講師の竹村安子様でございます。

(竹村委員)

竹村でございます。非常勤講師というよりも、今福島区の築85年以上経った小さな長屋、古民家ですね、11坪の、そこを4年空いていたのですけれども、そこを買い取りまして、今こちらの方をリノベーションいたしまして、サロンをしております。以上です。よろしく願いいたします。

(吉田区長)

ありがとうございます。

大阪市副市長 田中清剛でございます。

(田中副市長)

田中でございます。よろしくお願ひ申し上げます。

(吉田区長)

大阪土地家屋調査士会社会事業部副部長の富岡隆様でございます。

(富岡委員)

富岡と申します。よろしくお願ひいたします。

(吉田区長)

一般社団法人大阪府建築士事務所協会総務運営委員会委員の中井健之様でございます。

(中井委員)

中井と申します。よろしくお願ひします。

(吉田区長)

難波不動産鑑定代表取締役で不動産鑑定士の難波里美様でございます。

(難波委員)

難波でございます。よろしくお願ひ申し上げます。

(吉田区長)

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が、本日は所用によりご欠席でございます。

大阪市会議員 ホンダリエ様でございます。

(ホンダ委員)

ホンダです。よろしくお願ひします。

(吉田区長)

大阪市会議員 前田和彦様でございます。

(前田委員)

前田でございます。よろしく申し上げます。

(吉田区長)

大阪市会議員 山田正和様でございます。

(山田委員)

山田でございます。よろしくお願ひいたします。

(吉田区長)

公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部常務理事・流通推進委員長の龍優様でございます。

(龍委員)

龍です。よろしく申し上げます。

(吉田区長)

以上、18名の皆様でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。  
なお、事務局として出席しております本市職員を紹介させていただきます。  
市民局区政支援室長 蕨野でございます。

(蕨野室長)

蕨野でございます。よろしくお願ひいたします。

(吉田区長)

都市計画局長 川田でございます。

(川田局長)

川田でございます。よろしくお願ひいたします。

(吉田区長)

都市整備局長 國松でございます。

(國松局長)

國松でございます。どうぞよろしく願いいたします。

(吉田区長)

その他の出席者につきましては、お手元の大阪市役所出席者名簿によらせていただきます。

なお、本協議会は、「大阪市審議会等の設置及び運営に関する指針」に基づき、公開で行われます。傍聴の方々、また報道の方々にご来場いただいておりますが、進行についてご協力のほどよろしくお願いを申し上げます。また、議事要旨について大阪市のホームページに掲載することになっておりますので、ご了解をお願いいたします。

それでは議事に移ります前に、吉村大阪市長より、一言ご挨拶を申し上げます。

(吉村市長)

皆様、本当にお集まりいただきまして、ありがとうございます。大変お忙しい中、大阪市の空家等対策協議会委員にご就任いただきまして、本当にありがとうございます。

昨今のこの少子高齢化の中で、今、空家というのは非常に大きな問題になっております。大阪市の空家率も、17.2%ですか、大阪府それから国の割合と比べても大阪市が高いような状況になっております。この少子高齢化の状況を見ますと、何もしないでいけば、まさにこの空家の増加がこれからどんどん増えてくるという状況になるのかなというように思っております。

適正な管理をしっかりとですね、放置されているものをなくしていくというのは、大阪市民が安心・安全に暮らしていくためにも必要なことだろうというように思っております。

空家対策について、国のほうで、空家の対策を総合的かつ計画的に実施するということを目的にしました特別措置法も制定されて全面施行されているとこ

ろでございます。そういったところで必要な協議、必要な空家対策ということが定められております。

本市においても、昨年7月に市内に「空家等対策検討会」を立ち上げて、様々な議論をしていただきました。今年の秋頃に予定しております空家等対策計画の策定について、検討を進めてまいったところでございます。

とりわけ、計画の策定にあたって早急に検討すべき事項であります「特定空家等に対する措置の方針」について、本協議会に先立ちまして、大阪市空家等対策有識者会議を4回にわたり開催して、それで様々な貴重なご意見、これを参考にしながら、昨年12月にその方針案をとりまとめました。

方針案につきましては、後ほど、皆様方のご了解がいただけたら、速やかに運用を開始したいと思っております。あわせて本年4月には、区役所の相談窓口、区役所が一番最初の相談窓口、市民の方が一番最初に相談に来られる窓口になりますので、区役所にそういった窓口を設置して、取り組んでいきたいと思っております。

空家等対策計画につきましても、この適正管理、それから利活用に関する事項も含めて、しっかりと本市にふさわしい計画、これを策定していきたいと思っております。そのためにも、様々な分野の専門家の皆様のご参画をいただきまして、そしてご意見を頂戴した上で、この協議会を設置させていただくということにいたしました。

この協議会については、他都市に先駆けて、この大阪市の空家等対策協議会条例に基づいて設置されるものでございます。本市としては、できるだけ早期に計画を策定して、大都市大阪がしっかり空家対策について、空家問題があるがゆえにリードする、そういった計画をつくってまいりたい、解決を図っていききたいというように思っております。そういった意味で、皆さん、本当にお忙しい中、お集まりいただいておりますけれども、本市の空家等対策計画の策定に向けて、是非ともお力をお借りしたいと思っております。皆様の忌憚のないご意見をお願いしたいと思っております。本日はありがとうございます。

(吉田区長)

それでは、議事に入ります。最初に本日の議題(1)にあります「大阪市空家等対策協議会運営要綱」等についてその概要を私から説明申し上げたうえ、

皆様にお諮りいたします。

お手元の資料1をご覧ください。

まず、本協議会の位置づけでございますが、空家法の規定に基づき、条例で設置した協議会でございます。

同法には協議会の運営は協議会で定めるべき旨規定されてございまして、資料「大阪市空家等対策協議会運営要綱」(案)をお示ししているところでございます。

本案では、協議会の会長は市長をもってあてること、会長代理を会長が指名すること、特定空家等について協議するため、会長が指名する委員で組織する専門部会を設置し、当該部会の会長を協議会会長が指名すること等について定めております。

本案について、ご質問等ございますでしょうか。

それではお諮りいたします。本案を「大阪市空家等対策協議会運営要綱」と定めたいと存じますが、よろしいでしょうか。

(委員)

<異議なし。>

ありがとうございます。本案を「大阪市空家等対策協議会運営要綱」とさせていただきます。

それでは早速ですが、運営要綱に基づき、会長である吉村市長から会長代理の指名をお願いいたします。

(吉村市長)

会長代理には田中副市長を指名したいと思います。

(吉田区長)

会長代理は田中副市長に決しました。

(田中副市長)

よろしく申し上げます。

(吉田区長)

要綱にございます専門部会の委員及び同部会長の指名、また専門部会の議決の取り扱いにつきましては、のちほど議題5のところでお諮りをしたいと存じます。

このあとの進行でございますが、議題2、3を説明させていただいたあと、議題4と5についてそれぞれ、皆様にお諮りをいたします。その上で議題6として意見交換をお願いしたいと存じます。

それでは議題2の協議会の目的と進め方でございます。事務局から説明願います。

#### 議題2 協議会の目的と進め方等について

<森本課長 説明>

(吉田区長)

ありがとうございます。

続きまして議題の3でございます。大阪市における空家の状況とこれまでの取組について、事務局から説明願います。

#### 議題3 大阪市における空家の状況とこれまでの取組（活用促進、老朽危険家屋対策）について

<阿部課長 説明>

<長谷川課長 説明>

(吉田区長)

ありがとうございます。

ここまで協議会の関連あるいは現状などについて説明をいたしました。このあと、方針について説明をいたしますけれども、一旦、ここで今の協議会関連、現状等についてご質問等ございましたらお願いいたします。

特にないようでございますので、続きまして議題の4に移らせていただきま

す。特定空家等に対する措置等に関する方針について事務局から説明をお願いします。

#### 議題 4 特定空家等に対する措置等に関する方針について

<長谷川課長 説明>

(吉田区長)

ありがとうございました。

今回、この方針案の作成に際しましては貴重なご意見をいただき、空家等対策有識者会議の座長をしていただきました、大阪市立大学の阿部委員から補足説明がありましたら、お願いをいたします。

(阿部委員)

そうしましたら簡単に、私からは、有識者会議で議論したことの趣旨とといったことを説明させていただきます。

ご存知の方も多いかと思いますが、特定空家というのは基本的には、現状においてはそのままの状態では社会にとってマイナスの価値しか生み出さないというような、そういう状態にある空家ということになります。有識者会議では、そうした特定空家をどうやって認定するのか、認定した後どういった対処をしていくのか、ということが議論の中心でした。

そもそも大事なことは、特定空家にならないように、いかにその手前で手を打っていくかということでありまして、今回この協議会での議論というのは、そうした特定空家にならないようにしていくための措置といいますか、取組を具体的に考えていく、ということが中心で、それがここで策定される計画に盛り込まれることになっていくのだろうと思います。

それと関連して、いかに特定空家にしないか、空家を地域にとって価値のある状態、マイナスではなくプラスの価値のある状態に留めるのか、ということに関しても、有識者会議でも少し議論いたしました。

そういう中で、指針という A4 版の方針案の 2 枚目のところですが、行政がいろんな対応をしていくのは大事だけれども、それとともに、地域が積

極的にその地域の問題として空家の存在を受け止めることが必要であろうという、そういう議論が展開されました。

そこで、非常に些細なことなのかもしれませんが、方針案の2ページの地域の役割というところですが、「所有者の了解を得て地域による草刈りや落書き消しなど可能な対応を行い、地域の助け合い（共助）による問題解決への展開も期待される。」といったことを方針案の中に書き込ませていただきました。

つまり、例えば、シャッターが閉め切ったままでそこに落書きがしてあるといったものは景観上問題のある建造物ということになるわけですが、それはうまくやれば地域でそういう問題は解決していけるだろうという、そういうことも有識者会議の中で話し合いました、そういう対応も含めてこれからの大阪市における空家対策ということを考えていっていただきたい、というような議論になりました。

そこで、改めて特別措置法をみますと、この会議の設置に関する規定ですが、7条の条文がありまして、そこには市長が協議会の委員を務めるということとともに、その他の委員としてさまざまな専門家、それから議会の議員さん、今まさにお集まりいただいている皆さんですが、それに加えて地域住民というのが委員として入るべきなのではないかというようなことが書かれております。

つまり、行政、それからこの手の問題の専門家だけではなくて、地域の住民が一緒になって話し合うことによって地域の空家問題に対応していく、そうすべきだというのが特別措置法の趣旨であって、やはりこれは尊重すべきことだと思います。

このことはまさに、有識者会議で話し合った、地域として取り組んでいける課題も多いということとも重なり合うことでありまして、できれば、先ほど見ましたところ、委員は20名でまだ17名しか決まっていないという状況のようですので、もし可能であれば、地域代表、地域の取組を率先してリードしていただけるような方を、是非この協議会の委員に追加的に選任していただければということを考えています。

(吉田区長)

空家法第7条第2項に地域住民を構成員に加えてもよいという規定もありますし、今回の方針案においても、地域住民の役割が非常に大きいと示していることから、事務局といたしましては、協議会のメンバーとして地域住民の方に参画いただくことは可能かと考えております。

(阿部座長)

是非、よろしく願いいたします。

(吉村市長)

委員のご指摘はまさにそのとおりだと思っています。特定空家を作らないということがまず大事だと思っていて、これは地域の問題の側面もあると思っています。

区役所又は市役所がそれを積極的にやっていくことは当たり前のことですが、地域のそういった声を聞いて、対応するというのも大事だと思いますので、是非、地域の代表のような方がこの協議会に入っただけのよう進めていきたいと思っていますし、事務方にもお願いしたいと思います。

(吉田区長)

ありがとうございます。今後、事務方として地域住民代表の選考を進めてまいりたいと思いますが、それでよろしいでしょうか。

(委員)

<異議なし>

(吉田区長)

ありがとうございます。

ここまでのところで何かご意見、ご質問はないでしょうか。

(河田委員)

所有者の役割のところでは管理責任の所在を明確化すると記載されており、その際の市の役割としては市民への広報や相談窓口の設置とされており、

広報に関しては、維持管理の重要性を広報するということが書かれています。

責任の所在の明確化ということで、権利関係をきちっとするというのを、あわせて広報をしていただきたいと思います、ここにもその旨を記載していただくようお願いしたいのですが、いかがでしょうか。

(生駒部長)

はい、わかりました。おっしゃるとおり、問題点の一つでございますので、そういったこともここで少し補足したいと思います。

(吉田区長)

その点は補足させていただきます。よろしくお願いたします。

他ご意見のある方はおられるでしょうか。

それでは、ここで大阪市特定空家等に対する措置等に関する方針案をこの協議会として成案とさせていただきますと存じますがよろしいでしょうか。

(委員)

<異議なし>

(吉田区長)

ありがとうございます。それでは今後、この方針をもとに特定空家対策を進めてまいりたいと存じます。

次に議題5の専門部会の設置についてでございます。これまでの説明の中で、専門部会で想定される議論内容やその必要性等についてはお示しをさせていただいたところでございますが、冒頭承認いただきました運営要綱に基づき、吉村会長から専門部会の委員及び同部会長の指名をお願いいたします。

(吉村市長)

専門部会委員には、昨年実施いたしました「大阪市空家等対策有識者会議」でご議論いただいた経過も踏まえ、阿部委員、岡委員、昇委員、及び難波委員の4名をお願いし、部会長は阿部委員をお願いしたいと存じます。

(吉田区長)

阿部部会長はじめ、皆様どうぞよろしくお願ひいたします。それではここで専門部会委員についての資料を配布いたします。

続いて、資料5の下段、運営要綱の抜粋でございますが、第5条第6項をご覧ください。ここでは、専門部会の議決を協議会の議決とする旨を記載してございます。

専門部会では、個別の事案に対して当該空家が特定空家かどうか、といった判断をいただくこと等を想定してございます。この際、事務の迅速性を担保する観点から、当該規定を提起してございます。

それでは皆様にお諮りいたします。本規定を要綱に盛り込むことに、ご異議ございませんでしょうか。

(委員)

<異議なし。>

(吉田区長)

ありがとうございます。それでは、本規定を適用いたしまして、専門部会が個別の事案に対して行う、特定空家かどうかの判断を協議会の判断とすることといたします。

それでは次に、議題6の意見交換でございますが、本日は空家対策に係る様々な団体から、委員として参加を頂戴しております。せっかくの機会でございますので、各団体の空家対策に係る活動状況等をご紹介いただければと存じます。後ほど、ディスカッションの時間を取らせていただきたいので、大変恐縮ではございますが、1団体3分程度でお願いいたします。

まず、大阪司法書士会空き家問題対策検討委員会の河田委員長様、お願いいたします。

(河田委員)

私たち司法書士は、登記の専門家として権利関係のことを主に扱っております。権利関係が十分に登記されていなければ、不都合を及ぼします。先ほど、大阪市の資料でも説明があったとおり、空家の所有者がわからないというもの

問題の一つかと思えます。

また、所有者側からみると、空家をいざ処分・活用するときに、その登記簿が現状を把握していなかったら、現状のとおりに登録を修正してもらってからでないと動かすことができないということで、処分・活用の妨げになってしまっています。

所有者が亡くなったまま、そのまま放置されていたり、借金を返し終わったにも関わらず担保権が消えていないということなどが問題となっており、これを何とかしなければ先に進まないということで、空家がどんどんそのまま放置される原因にもなっています。

ここで提案ですが、外壁塗装やリフォームで建物を維持・管理するのと同様で、権利関係についても適時に管理・整理することを皆様にもっと認識していただきたい。

なぜ、こういうことを言うかということ、特に相続問題です。国土交通省の資料でも、空家は半数以上が相続によって取得されています。相続の登記をしないでそのまま放置していることが多いです。

これが、ずっと放置し続けると、どういようになるかということですが、その登記名義人が死亡し、更にその相続した人も死亡する、それがどんどん繰り返される。このようなことを数次相続というのですが、この場合、その相続人の相続人、更にまた相続人、ということで手続きをする人が、どんどんどんどん増えていってしまうこととなります。

手続きをする人が、増えていくということは、手続きがなかなかできない人も増えていくことになりかねません。どういう人かということ、外国に居住している人、行方不明になっている人、認知症などに罹患して手続きを行えない人、このような人が関わる可能性が増えていくという形になります。

ですので、こういうことを放っておくと、建物の維持管理で雨漏りを放置するとどういようになるかということ、その雨漏りが、建物の腐食を呼び、放置すればするほど、修理に手間や費用がかかるのと同様に、手続き、登記の費用もかかりますし、もしかしたら、裁判所を使った手続きをしなければいけないということで、そういった裁判所を使った費用、司法書士や弁護士の費用がかかることになってしまいます。また、解決に向かったの時間も多く費やしてしまいます。

こういうようなことがありますので、司法書士はそういったことにならないよう呼びかけていこうということで、今、取り組んでおります。司法書士の相続登記を含む、不動産登記の関与率は90%を超えております。ただ、90%を超えるといっても、全ての土地、日本全国全ての土地の50%ぐらいは登記されていない、昭和30年以降、動いていないというようなデータもあります。ですので、これは不十分という形になっておりまして、司法書士も責任を感じているところです。ですので、司法書士、今、どういうことをやっているかという、他の依頼を受ける際に、我々、不動産の登記で相続のみならず、他のことにも関与しますので、他の登記で依頼を受けた時に、空家問題になる、これは空家だ、ということであった時には、空家問題のことを説明し、対策をとっていただく、予防していただく、場合によっては、遺言や生前贈与、信託などを進めて、空家問題を防ぐ取組を行っているところです。

また、司法書士会の中で、大阪司法書士会空家問題の予防及び解決に取り組む司法書士名簿というものを作成し、相談があった際には、速やかに対応できるような体制も整えております。以上です。

(吉田区長)

ありがとうございます。権利関係と空家の放置に関わる重要なご指摘だったと存じます。次回、5月の協議会へ向けて、検討材料に加えさせていただきたいと存じますので、よろしく願いいたします。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、米田様お願いします。

(米田委員)

大阪府不動産コンサルティング協会の米田と申します。私ども大阪府不動産コンサルティング協会は、空家等ですね、こういったことに対する研究機関、また、事業を実施する実務部隊というようなことで動いております。資料は5の1から5の5までと、パンフレットを付けさせていただいております。

まず、5の1ですけれども、こちらの方には、空家に関連する国庫補助事業等の取組を掲載させていただきました。平成20年度くらいから、不動産信託活用、不動産信託の手法によるストック活用、また、ストック活用するための資金調達といった研究を進めてまいりました。その中、平成23年度には、ニ

ュータウン空家再生事業として、千里ニュータウンや泉北ニュータウンで調査研究事業を行いました。その後ですね、活用というだけでは空家問題は解決できないという観点から、空家の管理について、平成 25 年、26 年に研究を行い、今もその続きをしているところでございます。

2 ページ目でございますが、これは平成 27 年度、今年度の我々の取組でございます。国交省多世代交流型住宅ストック活用推進事業ということで、生野区さんのご協力をいただきながら、生野区に相談窓口を設置し、また、そちらの方で、相談事業及びモデル事業等をやらせていただいているところです。

この内容につきましては、3 ページ目のところに概要を書かせていただいているところです。それから、2 ページ目に戻りまして、2 ページ目の 2 枠目ですけれども、そちらの方は、空家管理マニュアルということで、平成 26 年度の国交省事業で得たノウハウを空家管理マニュアルというものにまとめて、全国の自治体に無償配布しております。これは日経新聞等で取り上げていただきました。この空家管理と申しますのは、空家の管理を地域ビジネスとして、地域のサポートシステムとして整備していこうということを今やっております。

また、同時に、今年度は、不動産業者による空家管理手法の研究等も今取り組んでいるところでございます。その他、泉北ニュータウンでの住宅リノベーションの事業、それから、大阪の住まい活性化フォーラムでの相談事業、相談の窓口事業等を行っているところでございます。また、生野区では、実施されております建替研究会であったり、また、大阪住まい情報センターのタイアップ事業等にもご協力させていただいたりということを行っております。あと、こちらに書いてあるとおりでございます。

それから、今後の取組でございますが、こちらにつきましては、地域における空家の相談、活用手法に関する研究であったり、それから、空家の利活用に関するモデル事業、資金供給策というようなことであったり、それから、管理のマネジメント、運用に関する研究、それから、リノベーションの転貸というような具体的な手法の研究と、及び実践ですね、それから、空家の予防という観点から、信託スキームを活用した事業の実践等を行っていく予定でございます。また、空家対策における役割といたしましては、空家の管理、除却、活用というのは、いわば手法でございまして、今後取り組むべき空家対策というこ

とになると、やはり、新しいまちづくりという観点が、空家対策にとってはとても重要なのではないかと考えております。

そんな中、まちづくりを我々がそのままやるのではなくて、そのデザインをですね、実行するためのシステム、そういったものを担いながら、まちづくりのシステムづくり、また、空家と流通をつなぐ仕組みづくり、それから、コンサルティングならではの個人資産の有効活用といった観点から関わっていきたいと考えております。以上でございます。

(吉田区長)

ありがとうございます。モデル事業等を通じての実践的なノウハウを、大阪市としてもぜひ活用させていただきたいと存じます。

続きまして、公益社団法人大阪府建築士会、昇様お願いいたします。

(昇委員)

大阪府建築士会の昇でございます。資料のですね、13 ページですね、A3 の資料を見ていただきたいと思います。我々、大阪府建築士会は、建築士会の資格団体でございますけども、主に設計事務所、それから工務店、それから行政の方、いろんな方が参加されております。その中で、主に社会貢献事業としまして、このように、1～5 番目ぐらいの事業をしておりますけども、1 番はもう、防災とか、応急危険度の、地震時の危険度判定士の派遣とか、それから、耐震関係ですね、既存木造住宅の耐震関係の事業、それから、毎日ですね、月曜日から金曜日まで、電話相談というのをさしていただいております、これは無料でさしていただいております、空家の問題だけではなくて、いろんなトラブルに関する相談をさしていただいております。

それから、この会に関係することと言いますと、最後の 5 番目の住環境ということで、空家対策支援ということで、私の方が担当させていただいておりますけれども、昨年 8 月にですね、インスペクターの養成講座というものを建築士会連合会で行いまして、まず、やはり裾野を広げようということで、建築士のインスペクターを養成しております。今後、住宅の利活用というものが、やはり問題になってくると思いますので、いろんな団体の方と協力しながら、まちづくり、空家対策をしていきたいと思っております。以上です。

(吉田区長)

ありがとうございます。建築の専門的な視点も、私たちとしては、是非とも活用させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。続きまして、NPO法人住宅長期保証支援センター、鈴木様お願いいたします。

(鈴木委員)

資料の4のNPO法人住宅長期保証支援センターの鈴木と申します。私どもは、2002年から、今、住生活基本法を先取りした、親から子供たちへ三世代住み継がれる安心の住宅ということで、マンションに比べて戸建住宅の維持管理というのは、ほとんど希薄だという、先ほどの資料にもございましたように、そこにフォーカスをして、それで、大きく分けて三つの事業、まず、戸建住宅の維持管理の人材育成ということをしております。

それから、次が、戸建住宅の維持管理を促すための仕組みづくりということで、家カルテといって、住宅の図面とか、それから報告書、インスペクションの報告書、そういったものを保管、活用していこうということで、基本的に点検ということにフォーカスをして、点検の実効性ということをサポートさせていただいております。

それから、最後が、住宅の所有者への啓発活動、その三つをこの約15年間させていただいております。特に私どもも、空家ということに特化しておりません。ただ、今後5年くらいの中に、やはり中古住宅の流通を促進するということで、空家への取組を推進しております。その一つが、先ほど、コンサルタント協会さんからもお話が出ました、大阪の住まい活性化フォーラムで空家相談マニュアルというのを私どもが中心となって作らせていただいたり、あるいは、資料の中にもございますような空家の相談を普段、電話で受け付けたり、あるいはセミナーの後、受け付けたりということをしてさせていただいております。例えば具体的に、私ども、家カルテを使っていらっしゃる方には、地域の工務店さん、その方が地域の住宅を担っているという考えで、点検登録店という制度を作りまして、引き渡し後、半年、1年、2年、5年、以降5年ごと、住宅の点検のご案内を住宅所有者と点検登録店にして、お互い実行していただく、ということをしております。

もう、私どもこの活動を始めて10年を超えますと、やはり、住宅の所有者が替わられるということが、この頃多々見られるようになりました。普通は、5、6年経ちますと、業者と住宅所有者の関係はすごく希薄になるんです。もう、誰に頼んでいいかわからないという状態になるのですけれども、私どもが継続のサポートをしているおかげで、その後も、新しい所有者になっても、そのまま家の維持管理のサポートをさせていただいていると、こういったことを先ほどの地域との連携というお話が出ておりましたけれども、是非そのようなところでお役に立つように頑張っていきたいと思っております。

私どもは、今日のテーマにありました、空家を特定空家にしないために、建物を引き渡してから維持管理を考えるのではなくて、建物を計画しているとき、例えばリフォームを計画している、あるいは住宅を買おうと計画している段階から、維持管理の情報提供をして、意識を高めていきたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

(吉田区長)

ありがとうございます。所有者及びその周辺の地域住民も含めて、自己点検とか、あるいは相談というのが非常に重要になってまいります。どうぞよろしく願いいたします。それでは、続きまして、大阪土地家屋調査士会、富岡様お願いいたします。

(富岡委員)

大阪土地家屋調査士会の富岡です。資料としまして、2枚ほど付けさせていただきましたA3版の裏側ですね、一応、我々の、土地家屋調査士としての業務の内容が簡単に書いてあるのですけれども、空家対策の問題といたしまして我々が一番寄与できるのは、建物を取り壊した時の滅失登記になるのかなという感じがいたします。建物を取り壊した時だけが我々の役目かといいますと、空家法の付帯決議で、境界の確認も行うようにしなさいということが決議されておりますので、それに関しまして、やはり境界を扱う専門家といたしましては、我々、土地家屋調査士がお役に立てるのかなという感じがいたします。

ですので、滅失登記と同時に、そのA3の表に書いてあります資料を付けさせていただきましたように、法務局で行ってます筆界特定制度、あるいは、右

側二つ、境界問題に関しまして、ADR 認証機関であります境界問題相談センターおおさか、あるいは、民間総合調停センターというような形、我々が参画しておりますこういうものを使いまして、境界問題の解決にも寄与できるのかなというように考えております。

先ほど、大阪市さんからお話のありました所有者等の役割につきましては、やはり自分の土地を自分で管理するという意味では、境界をきっちりさして、空家が、例えば、取り壊したり、あるいは、空家をそのままにしておくに際しても、やはり境界がどこかということを確認にして、所有者の管理責任を明確化するのには当然のことではありますけれども、やはり、我々業務している中で、その土地の境界の確認の立ち合いをお願いにあがっても、なかなか、自分自身の土地なのにわからないとか言われたこともありますので、所有者に対しても管理責任という意味では、境界の問題を空家に絡ませて、寄与できればというように思っております。

あと、資料もう一枚ですけれども、平成 27 年、昨年ですが、神奈川県土地家屋調査士会が横浜市と空家等対策に関する協定を締結したというニュースがございました。我々も負けずに、大阪市さんとも、こういった協定を締結すべく、そして、空家の問題に参画できるよう努力してまいりたいと思っておりますのでよろしくお願いいいたします。以上です。

(吉田区長)

ありがとうございます。富岡委員ご指摘のように、空家法の趣旨に、跡地の活用とか、それに伴う境界の確定も盛り込まれておりますので、是非よろしくお願いいいたします。続きまして、一般社団法人大阪府建築士事務所協会、中井様お願いいいたします。

(中井委員)

資料の方、特に用意しておりませんことをご了承ください。私たち大阪府建築士事務所協会といいますのは、建築士事務所の集まりでありまして、建築の設計管理であるとか、調査、報告などの業務を行う際には、事務所という登録をしないと業務ができないという形になってまして、その団体ということになっております。

空家に対しては、建築全般についての相談ということの窓口を設けて行っておりますが、会としましては、専門の委員会とか普通の委員会を設けているわけではございません。そんな中で私どもの業務の中で手掛けているもので、昨今、耐震診断という業務が非常に多くなっております。依頼をされるのはだいたい高齢の方で、当然、お住いのお家も古いということで、昭和56年以前の建物ということが大半です。

耐震診断すると必ず大きな地震が来ると倒壊する可能性が高いという判定にほぼなるわけですが、そうしたらどうするかとなると、依頼された方は、老後のこともあるし、来るか来ないかわからない地震でどうしたらいいのかと。

もう一つ問題となっているのは、あと続けて住む人がいないということ。この時点で資料の中にもあるように、新たな空家というものがすでに存在しているということに気づかされるわけです。

また少し違う視点で言うと、建築基準法上建て替えができない有効な道路に面していないような土地があったりもします。そういった家が相続されて引き継がれたとしても建て替えができない、また流通することも非常に難しいということも今後の課題と思っています。

それと大阪市の場合、長屋の区分建物も結構多いかと思います。区分建物の場合、他の区分所有者の同意がないと解体ができなかったりという制約があったり、また解体したとしても非常に狭小な敷地で、一つでは計画が難しいといったこともあります。そのあたりも今後、問題があるかと思います。以上です。

(吉田区長)

ありがとうございます。耐震に関する地域住民からの目も非常に厳しいものがありますし、大阪に長屋が多いというのも事実でございますので、引き続きよろしくお願いいたします。

続きまして、公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部の龍様よろしくお願いいたします。

(龍委員)

全日本不動産協会大阪府本部の龍といいます。我々は不動産の流通を担っている中小零細の業者の集まりでございます。我々が今一番気になるのが国交省

の意向という形で思っておりますけれども、現在、我々が感じているのは二点あるかと思えます。

一つはこの空家対策です。昨年の5月に法律が施行されたこの空家対策について非常に認識しているところがございますけれども、もう一つが中古住宅市場の活性化の問題。現在800万とも820万とも言われていますが、空家がある。この中で40万とも50万戸とも言われていますがこういうものが流通市場に流れる。そういう形の数字が出てきますと我々業者としてはどうしても仕事につなげたいという形で、どうしてもそっちの方に目が移ってしまうのですけれども、大阪本部としましては、空家対策につきまして数年前から取り組んできております。

資料にお付けしております、まず一つは大阪府の住まい活性化フォーラム、ここに参加をさせて頂いて、窓口団体として一般の消費者の方の相談を受け付けております。もう一つは資料の後ろにつけていますが、生野区さんと同じような形で事業に協力させていただいて、空家対策の事業をさせていただいております。

我々は6支部ございます。生野区さんは6支部のうちの一つなにお南支部が地元でございますので、担当でやらせていただいております。この6支部ごとに自治体さんごとに無料相談会をさせていただいて、ここでも一般の消費者から相談を無料で受け付けております。そういう形で空家対策について今後とも力を入れていきたいという方向に今なっております。現状はそういう形でございます。

それともう一つ追加で、8番の大阪府の宅地建物取引業協会さんが欠席ですが、資料を添付していただいているので、この資料についても若干補足させていただきたいと思えます。この住宅ファイル制度を使って、これは中古住宅流通の活性化の一方法でございます、これは国交省の助成金補助金の事業でさせていただいており、これを近畿不動産活性化協議会という団体でございますけれども、この協議会には3つの協議会が加盟しており、近畿2府4県のうちの兵庫県を除く2府3県がやっておりますけれども、近畿圏不動産活性化協議会というのが、今の大阪府の宅地建物取引業会さんを主とする宅建協会さんといわれるところの2府3県、不動産鑑定士協会さんの2府3県が参加されている協会、それと我々全日本不動産協会が参加しております関西不動産活性化

協議会、それと奈良県でされております住宅建築センター協議会、この3つの協議会で構成して、この住宅ファイル制度を使って、中古住宅流通の活性化に取り組んでいる事業でございます。補足になりますけれども、そういう事業もやらせていただいております。以上でございます。

(吉田区長)

ありがとうございます。大阪の住まい活性化フォーラムはこれまでもそうでしたし、これからも空家対策の重要なプラットフォームになると考えております。併せて、宅建協会の住宅ファイル制度についても、言及していただきましてありがとうございます。皆様方が様々な視点で空家対策に取り組んでいただいていることが、よくわかった次第です。

資料6の一番最後に、国の資料ですが、平成28年度国土交通省税制改正概要の空家の発生を抑制するための特例措置の創設の資料をつけさせていただいていることを合わせてご報告申し上げます。

それではこれまで資料の説明や質疑応答、それとただいま皆様方から活動に関してご報告いただいた内容を踏まえまして、ご意見やご質問を頂戴できればと存じます。もちろん委員様方同士でのご議論も大変期待されるところで、よろしく願いいたします。挙手していただければ、ご指名いたしたいと存じます。

(米田委員)

今日はいろいろとお聞かせいただきありがとうございました。その中でまず一つ所有者の責任については、今おっしゃられているとおりでらうと思うのですが、ただ大阪市の問題として、非常に密集住宅市街地が多数ございます。そうするとそれを解決していこうとするときに所有者一人では解決できない、隣接地との協力、そのまとめる、集約するということが、重要な要素となってくるのかなというように考えております。

例えば、防災空地という補助制度がございますけれども、それにしても50平方メートル以上というのが一つの基準となっております。そうしますと、ついこの間もあったのですが、40平方メートルであれば適用対象外というようになりますので、例えばその防災空地という制度を利用して5年間の間に集約

していこうというように考えたところで、それが止まる、できない、その制度自体は使えないということになります。

それは一つの例でございますけれども、いずれにせよ、その集約というようなことが進むような政策というのは、行政的にも考えていただきたいし、例えば、どのように実現できるかは別にして、隣地を買い取るような場合の促進制度を作るとか、何らかの集約に向けた活動が大阪市にとってとても重要なのかな、そういうような印象を持っております。

(國松都市整備局長)

都市整備局長、國松でございます。私ども、空家も多い密集市街地の問題というのは非常に重要と考えており、説明させていただいたように、広場の設置であるとか、防災空地活用型除却制度など、かなりいろいろな施策を実施しております。ご指摘のように土地を集約・共同化して隣地を活用していくということによって、耐震化、不燃化を促進するという事は非常に重要なテーマだと考えております。共同化して建て替えにより新たな住宅を建設される場合には、密集市街地では一定要件を緩和するとか、優遇をしながら敷地の集約化についても支援をしております。ただ一方で、単純に個人資産となるものへの支援については、社会的効果がどの程度かということも勘案しながらやらないといけないので、そのへんを十分に踏まえまして、土地の集約化等の施策についても考えていきたいと思っております。よろしく申し上げます。

(吉田区長)

ありがとうございます。続きまして、いかがでしょうか。

(河田委員)

専門部会についてお伺いします。昨年行われました有識者会議を傍聴させていただき、本当に勉強になりました。ありがとうございます。そこで傍聴して、気づいたこととして、特定空家に関する基準を定めるわけですから、どうしても建物のことばかりを議論されていたような気がするんですね。この専門部会で指導、勧告と行っていくわけですから、人のことに対しても少し議論していただきたいかったなというのが、実は感想としてあります。

空家の問題、出ていますように、50%以上が相続を原因として取得されるということになっています。

そうすると相続ですので、障害をお持ちの方や人を選ばず、どなたも空家を手に入れるような状況になっている。そうすると、指導をいきなり行うということが、その方にとって適さない、建物だけの基準をもって行うことが適さない事例が出てくるものと思いますので、人を見てそこで判断されるという基準を作っていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

(生駒部長)

今のご質問ですけれども、実際私どもで指導する中では、委員ご指摘のように、相続人がたくさんいらっしゃる場合がございます。ここは我々手間のかかる業務ですけれども、これをやらないとなかなかどなたが管理責任を取っていただけるか、はっきりしないということで、実態は例えば10人いらっしゃったとしたら、何人かと何回もお話している間に、最後は、「この人は仕方がないです。私がやりましょう。」というようなことが出てくるというのが実態ですので、本当にご指摘のようにケースバイケースだと思います。ですから、すべての相続人の方に納得いただくのはなかなか難しい面もございますので、そのあたりも頭におきながら専門部会でもご議論いただけたらと思います。

(竹村委員)

私は、不動産とか、土地・家屋・建築の専門ではないのですが、大阪市内で生まれて、大阪市内でずっと暮らしてきています。今、中井委員のおっしゃった空家予備軍の方も非常に多くいらっしゃる。今感じているのは、特定空家、先ほど自己紹介で言いましたように、私がもしあの家を買っていなかったら、完全に特定空家になっていたと思います。すごく汚い家でした。大阪市内は、特定空家、そして、普通のというのもおかしいのですが、普通の空家と、もう一つは空家予備軍という課題を抱えていると思うんです。空家予備軍の多くは高齢の方が、お一人ないしお二人で暮らしておられます。そして子どもさんたちが、大阪に帰ってこられないというケースを多々聞いております。

一方、私が地域で活動しておりますと、地域活動の中で、子どもたち、青年

層の人たち、あるいは若いお母ちゃんたちを含めて居場所がないというようなことをよく聞きます。

地域の中で知り合い、そしてつながっていく場がないということ、このへんが大きな課題になっているのではないかと思います。昔はそれこそ誰でも家に来て、一緒にお茶を飲んでおしゃべりなんかをした。ところが今は、家に来ていただいて話をするということは、全体的に嫌がられます。ただし、サロンをしていますと、お友達同士が来られるわけですね。そしてお弁当などを持ってきて、そこでゆっくり話をしておしゃべりを2時間、3時間して帰られる。

こういう例がたくさんあります。もっと長く開けておいてほしいというようなことを言われるのですけれども、世話をしてくださる方、全員がボランティアの方で、それぞれ用事がありますので、そこまで開けられません。

でも、多くの方が居場所を求めておられ、一方では空家あるいは空家予備軍的なものが増えている。これからの超高齢社会では、近隣のつながりが大切です。つながりの場として「空家」を生かすことができたらと思います。

それと、私は先ほども言いましたとおり福島区に住んでおりまして、福島区で私のサロンができて約3年弱、この4月で3年になります。各地域の憩の家だとか、福社会館で喫茶サロンとか、食事サービスの会をやっておられるのですけれども、私たちのような民家で、あるいは自分の自宅の一部をサロンに提供して、あるいはマンションの集会所を開けてというような例が、3年弱の間に10か所増えました。これは、福島区役所や福島区社協が非常に力を入れていただいている結果だと思います。その一例は、福島区の広報紙にサロンを紹介していただいていることです。

そうしますと、それを見られて、活動してみようかというような方が、区社協とかに相談される訳です。この1月にも2か所サロンが増えました。そのうちの1か所は、自宅の隣のお家、小さな10坪弱のお家、一人暮らしのお年寄りがお住まいであったところを買われて、そこをサロンにしておられます。私もそうなのですが、客さんが来た時に、あるいはちょっと書齋代わりに、別荘替わりというような感覚で、小さな空家ですが、そこをリノベーションして使っておられます。

それが、個人の方だけでなく、友人、地域の方々の居場所になっていく、こういうようなことを、行政がもっとPRしていただけたらと思います。福祉関

係では空家を使っていろいろな活動をしています。これらの紹介を、行政あるいは公共的なところがPRしていただくと、皆さんがやる気になっていくのではないかと思います。このようなサロンも、大阪24区の中で、あるところと、ないところと、はっきりしています。それは、そのような活動をしていこうというキーパーソンがおられるか、社協あるいは区役所が力を入れるというようなことに関わっているのではないかと考えています。一つの施策として考えていただけたらと思います。

(吉田区長)

ありがとうございます。

そうした居場所ですとか、あるいは、住民の皆様方の拠点とかに空家を活用している例もございますし、地方公共団体として、それを支援していくというようなところもあるようなんですが。

それに関連してでも、あるいは他のご意見でもありますでしょうか。

(難波委員)

先ほど竹村先生がおっしゃったように、空き家の利活用の情報を多くの市民に知っていただくためにも、役所の方がそういった情報をどんどんアップしていくというのは、一番いいことと思います。

今回の資料3の5ページのところで、「(2) 空家等の活用につながる補助制度」をご紹介いただいているのですが、実は、大阪市には、まだこれ以外にまちかど広場整備事業がございます。この制度は空家そのものを活用するのではなくて、例えば、使えないような空家を取り壊して、更地にしたときに、まちかど広場の整備事業エリアに入っているところがございますたら、広場・公園にすることによって、オープンスペースを作っていくという事業で固定資産税が非課税ということになります。

これで収益を上げるというわけにはいかないのですが、固定資産税非課税で、密集市街地の中でオープンスペースができる。これもやはり利活用の一つだと思います。おそらく、こちらに載っている補助制度以外に大阪市の事業の中には、こういった空家の利活用に非常にプラスになるような事業が多くあると思います。

こうした補助事業を空家の利活用の情報を発信するときに一緒にわかりや

すく、まとめて出していければ、多くの市民の方が空家について、面倒くさいとか、大変だって言うような感情を持たずに、相談しやすいということにもつながっていくのではないかと思った次第でございます。

(吉田区長)

ありがとうございます。確かに、これ以外にも、行政が支援する制度というのはあるのですけれども、特に今回お出ししたのは、空家法の主旨にかかわる支援制度ということでピックアップさせていただいたのですが、お客様の方は、どの制度にはまるのかご存じないですので、5月に向けて、既存のあらゆる制度を整備し直して、わかりやすく情報提供できるように準備したいと思います。

(國松都市整備局長)

ありがとうございます。私どもも、防災空地活用型除却費補助制度として、狭い敷地にある老朽住宅の除却補助と、周辺に役立つような空地の整備費補助をしており、この前段で、難波先生からご指摘がありましたように、密集市街地において、もう少し大きな家があるような広い敷地をお貸しいただいて、いざ災害が起こったときに防災の拠点となるようなまちかど広場の整備に取り組んでございます。

確かに、今回の資料では紹介していないんですけれども、まだまだ事業のPRが足りないのかなと考えております。広報につきましては、住まい情報センターで様々なホームページを作るなり、各専門家団体の方々ともタイアップセミナーをやったりとか、また、そこで啓発活動をやっていたりといった活動をしておりますので、そういう時を契機といたしまして、ますますPRを進めてまいりますので、よろしく願いいたします。

(吉田区長)

ありがとうございます。

関連あるいは新たな論点でも結構でございます。

(ホンダ委員)

もう少し意見にはなるのですが述べてさせていただきます。

これまで、本当に有識者の皆様と関係局の皆様で、ここまでのしっかりした方針案を作っていただきましてありがとうございました。

これが本当運用されることで、現状ある特定空家が解決していくようにまたお力をお貸しいただきたいなと思っております。

5年前に城東区でも特定空家について局に申し入れをしたときに、一生懸命動いてくださって、すぐに解決してくださいました。でも、この国の法律ができて、また、知名度が上がったことで、通報数も今年度300件以上、上がっているとの話もあったので、これからもっと窓口に対する数も増えていくだろうなと思っております。

市長に対してなのですが、今の現状の区役所の体制で、この新たな相談がこなしていけるのかなというところが、私たちからしても不安なところになっていて、今の市長のもと、どういった民間の方々力を借りた方がいいのか、区役所に新たな人員の負担をした方がいいのか、ご検討いただけたらと、心配がありますのでお願い申し上げます。

特定空家を増やさないことを一生懸命、皆さん議論いただいているのですが、けれども、現状の特定空家もやっぱり解決していかなければいけないところを、今後有識者の皆さんのお力をお借りしたいなと思っておりますのと、地域の声で、土地と建物の所有者が、違う貸地に建物が建っていることで、お家を建て替えたくても、土地の所有者さんが許してくれなくて、お家を建て替えられないという、皆さんご存じと思うのですけれども、そういったことで特定空家になってしまうのではないかなという心配がある建物もあります。そういったことも今後の専門部会で解決策についてアドバイスいただけたらなと思うところです。その程度が心配なことと意見としてありましたので、お時間いただきました。ありがとうございました。

(吉田区長)

ありがとうございます。

(吉村市長)

さきほど、ホンダ委員からもありましたとおり、これはまずは、普段接するのは区役所になりますので、区役所の相談窓口、それが大事になってくるだろうと思っています。今でもあるのですけれども、相談受けて、本局に、中之島につなぐというような格好もあるのですが、ある程度、区役所の中でしっかり

対応できるような、そんな窓口体制、相談体制というものを整えていきたいと思っています。4月からでもやりたいと思っています。

人員についてはどうするか、内部では議論していますけれども、その専用窓口というか、しっかりと対応できる窓口というのを実施していきたいと思っています。

法律も施行されて、特に、いわゆる住宅の特例、その上に空家があることによって税の優遇措置を今まで受けてきたというところがやっぱり大きくて、これからは、場合によっては、そこは優遇措置を解除するという、住宅特例を解除するという制度は認められているということになるのですが、できるだけこれを使わずに、これを使うのは大切なのですが、その前提として、特定空家を作らない、あるいは、今ある特定空家を何とか解消するという意味では、そういった事前の区役所からの積極的な情報提供も含めて、できるだけ特定空家を新たに作らない、そして解消していくというのが必要なのかなというように思っています。そこをしっかりと取り組んでいきたいと思っています。

(吉田区長)

ありがとうございます

(川田都市計画局長)

今、市長がおっしゃったような中身で、空家の対策をしっかりやっていきたいと思っています。都市計画局長の川田ですけれども、現状、老朽危険家屋に関しては、先ほど担当も申しあげておりましたように、やはり、いろんなケースがありまして、言ってもなかなか聞いていただけないというのですか、信頼関係が持てないようなケースもあれば、信頼関係を持てても相手のご事情で、どうにもならない、いろんなケースがあって、そういうところを見極めながら適切に助言・指導というのをやっていく必要があると思います。

その時に、今確かに、区役所にノウハウがあるかという、はっきり言うと、そんなにないと思います。窓口は、本当に4月から、市長おっしゃっていただいているような形で作りまして、我々自身は、今までいろんな積み重ねてきたノウハウなんかを、有り体に言うと、マニュアル化みたいなものなどをしながら、区の方々と我々のメンバーが常にノウハウを共有できるような事をずっと継

続しながら、しばらく続けていって、ある段階で区役所でもかなり勧告に近いところまでは、ケースバイケースで指導・助言が行えるような、そういう仕組みに繋げて、構築していきたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。

(吉田区長)

ありがとうございます。

私、司会でもありますし、区役所の代表者でもあるのですが、今の市長の指示を受けまして、やはり区役所がニア・イズ・ベターの観点とそれから各局から連携してご協力いただきますので、それを横串を刺せる存在としては区役所が適切だということ考えております。

人の原資をどう生み出すかというのは、オール大阪のマネジメントの課題ではあるのですが、これは各区役所において、区役所の中の体制整備については、区長マネジメントでしっかりやらせていただきたいとそのように考えます。よろしくをお願いします。

いかがでしょうか。前田先生、お願いします。

(前田委員)

意見を言わせていただきます。市会議員の前田でございます。

先ほど、いろんな部分で特定空家に関する各先生方のご意見を賜りまして、私は北区の住民でもあるのですけれども、いろんなこういう空家がでてくるケースで改善したいのですけれども、なかなか資金面で難しいところが多いです。先ほども、コミュニティスペースとして活用したいという、各種ボランティア団体なんか、実は数多く存在します。しかしながら、やはり資金のところ、どうしてもリノベーションしたくてもリノベーションできない所有者であったりとか、あるいはボランティア団体なんかでいきますと、任意団体が多いので、そうすると資金を例えば借りてまでなかなか難しい、あるいは信用力が足りないというような場面がかなり多くあるんですね。

例えば、そういう区に対して、あるいは一般的な社会のボランティア団体に対して、こういうところは利活用していただく、例えば、補助金とはまた別のその信用力を担保するような保証協会、あるいは保証会社、大阪の方でも保証協会を統合していると思うのですけれども、そういうところが、例えばバック

アップして、金融面での支援を行っていくと、保証をもらっていく、そうすると信用力がない方でもそういうところで実際に資金を供与うけることができる。そんなところを、例えばその行政として、そういうところと連携して資金供給を促進していく。そうすると実際空家で放置されるのではなくて、さらにイノベーションして、入ってもらえるところが出てくる。こういう循環を後押しできるような取組がなされるべきではないか、というようなことを一つ意見として言わせていただきたいと思います。

(吉田区長)

ありがとうございます。

先生の今のご発案、5月へ向けての検討課題にさせていただきたいと思いません。

山田委員をお願いします。

(山田委員)

市会議員の山田でございます。私どもで一言感じたことをご意見させていただきたいと存じます。

先ほど来、何度も出てきました生野区選出でございますので、リノベーション、利活用の点もそうでございますし、また、木造密集地域も抱えております地域でございますので、私もこの何年間で様々な、いろんな意味での案件を見てまいりました。今日勉強させていただいて特に思ったのが、先ほど出ておりました空家の予備軍ということは今後非常に心配するなど。いわゆる特定空家の問題は、今回の協議会でいろんな方針がでることによって、一定進んでいくかと思うのですが、やはり高齢の単身世帯の方もたくさんいらっしゃいますし、長屋もたくさんありまして、長屋にほとんどもういなくなって、そのあと除却できていく状況に進んでいけばいいのですが、長屋でもまだまだ住んでいらっしゃって、真ん中だけがいてないとなって、誰もが住まないということも多分多くでてくると思いますし、場合によっては、長屋の一部だけ解体してしまって、もうパーツもなにもないという状況で残っているのがたくさんございまして、先ほど國松局長からも、今後、そういうことに関して、いわゆる集約化ということでの、先ほどキーワードがございましたけれども、そういう

こともしっかり行政として進めていかなければならないのかなというのは、地元特有の課題でもございまして、感じておりところです。

また、保全に関しては、またしっかりと、たくさん補助メニューも作っていただいておりますけれども、そこに当てはまらない場合もたくさんございますので、またここは検討していただきたいと思います。我々も一緒に考えていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(吉田区長)

ありがとうございます。

オール大阪のルールを整備しながら、個別の案件にも目配りをしていくという設定は必要だと思います。

(川田都市計画局長)

逆に、今日は専門団体の方々が、非常にいろいろなチャンネルをお持ちで、相談とかにも乗っていただいておりますので、できるだけその辺の事例を、空家予備軍になるであろうというようなパターンであるとかを教えていただきながら、少し類型化して、その類型ごとに何か有形無形の施策案を考えていきたいと思います。

(岡委員)

空家予備軍のことに関連しまして、今回専門部会の方で話をしていたのですが、沢山の協会の方々が、このような空家の問題に取り組んでおられるということをお心強く思いました。ただ一方で、一般市民の方々の声を聞きますと相談するのが怖いとか、だまされるのではないかと、特に女性の一人暮らしや高齢者の方々は、皆、不動産関係の方々や建設関係の、私もそちら側なのでございますけれども、声をかけることが怖いとおっしゃいます。是非、先ほども大阪市の方もおっしゃっていましたように、お墨付きとまではいいませんが、できるだけいい事例をたくさん紹介していただいて、安心できる不動産業界、建設業界を皆さんにアピールできればと思います。

特に大阪市の場合、地方都市ではございませんので、土地も高いですし、うまく空き家が流通し民間の方で回れば、それがやはり一番いいことだと思います。そうすれば、活性化しますので、是非、ご協力いただいて頑張っていたいただきたいと思います。感想を述べさせていただきました。

(吉田区長)

ありがとうございます。

(鈴森委員)

意見ということなのですけれども、私どもは長く維持管理ということ、啓発ということ、いろんなことを特に大阪市の住まい情報センターさんなんかと一緒に、あそこでセミナーなんかさせていただいているのですけれども、やはり、空家特措法ができてから、この1年ちょっとですか、ずいぶんやはり住宅所有者の意識が変わったというのは本当に実感しています。

それから、信用のある所、行政さんが今一番市民の方が信用されると思うのですよね。やはり、不動産業界も建築業界も、残念ながら、そんなに信頼されてないところをヒシヒシと感じております。そういう意味では、区役所が今回窓口になってやられるということなので、これまでのノウハウというか、実績を持たれている住まい情報センターさん、それから区役所さん、それから各地域で活動されている方々と、それから私どものようなこういう団体が連携できれば、市民の方にもっともっと情報が行くと思います。それを、是非うまく回していただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

(吉田区長)

ありがとうございます。

お時間も大分迫っておりますので、もうお一人様だけ、伺いできるかと思えます。いかがでしょうか。

(阿部委員)

有識者会議で、委員をしていた者の感想なのですけれども、やはりまだ日本の様々な制度というものが、不動産は圧倒的に財産であって、たくさん持って

いれば、持っているほどいいというようなイメージですとか、あるいは家は不足している、もっと建てた方がいいような、こういう一つのイメージで動いている部分がすごく多いというように感じたんですね。ところが、家の現在の状況をみると不動産というのは財産であるよりも、むしろお荷物、負担であるという部分で多くでできますし、人口が減っているわけですから、世帯分離し、幾らかの新不動産がもっていますけれども、それもそろそろ止まって、住宅がそろそろこれ以上建たなくていいという時代になりつつある。すごく大きな時代の転換期に我々はいらると思うんですね。

その中で、もしかすると、これから土地も含めて、不動産を持っていると、ババ抜きのパパみたいになってしまう可能性も一つ高いわけです。

その時代状況といいますか、もう徹底的に、高度成長期のイメージでは不動産市場というのが、成り立たない時代だということ認識した上で所有者、むしろ事業者の皆さんにも取り組んでいただけないといけないことが必要であって、そういうことを十分認識した計画をこれから作っていく必要があるだろうなと考えております。

(吉田区長)

どうもありがとうございました。

皆様方から活発なご議論をいただきました。

吉村市長、田中副市長、最後に何かございませんでしょうか。

(吉村市長)

本日は、様々なご意見いただきまして、本当にありがとうございます。この大阪市は、本当にこの空家の問題は、喫緊の課題でありまして、本市としても解決して行かなければいけない問題だというように思っております。先ほど来、出ているように、この大阪市という、その市域で見ると土地の評価というか、価値も高いところですので、リノベーションであったり、きちんとした対策をとることによって、私は十分生まれ変わる土地になると思いますし、そういったことを行政がしっかりと指導しつつやっていくということが大事だと思っています。

そういった計画を今年の秋に作って行きたいと思うのですが、その中で、こ

の会議の皆さんのご意見を様々お聞かせいただきまして、その意見を最大尊重するよう、そういった計画を策定していきたいと思っておりますので、今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

(吉田区長)

ありがとうございました。

最後に私の方から事務連絡をさせていただきます。

次回、第2回大阪市空家対策協議会は、5月の開催を予定しております。

日程につきましては、今後調整をいたしまして、決まりしだいお知らせをさせていただきますので、ご出席のほどよろしくお願いをいたします。

これで本日本日の議題はすべて終了いたしました。

本日は、お忙しい中、誠にありがとうございました。