

## 第 2 回 大阪市空家等対策協議会 議事録 (案)

1 日 時：平成 28 年 5 月 31 日 (火) 15 時 00 分～17 時 00 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) 議事録 (第 1 回) の確認について
- 2) 第 1 回協議会での主な意見について
- 3) 第 1 回協議会後の本市の状況について
- 4) 大阪市空家等対策計画素案について
- 5) 意見交換
- 6) その他 (今後のスケジュール等)

### 5 配布資料

次第

委員名簿

大阪市役所出席者名簿

配席図

今後のスケジュール

資料 1 第 1 回 大阪市空家等対策協議会 議事録 (案)

資料 2 第 1 回 空家等対策協議会 主な意見

資料 3 第 1 回 空家等対策協議会後の本市の状況

資料 4 本計画の位置付け・大阪市空家等対策計画素案の骨子 (案)・  
大阪市空家等対策計画素案

## 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。

本日の司会は前回に引き続きまして、大阪市区長会議「まちづくり・にぎわい部会」のもとに設置しております「空家等対策検討会」の会長としまして、私、住吉区長の吉田が担当いたします。よろしく願いいたします。

それでは初めに、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、本日の「会議次第」でございます。

次に、「大阪市空家等対策協議会委員名簿」でございます。

次に、「第2回大阪市空家等対策協議会大阪市役所出席者」及び「配席図」でございます。

次に、「今後のスケジュール」でございます。

次に、右肩資料1として、「第1回大阪市空家等対策協議会議事録(案)」でございます。

次に、資料2でございます。「第1回空家等対策協議会 主な意見」でございます。

続きまして資料3、「第1回空家等対策協議会後の本市の状況」でございます。

次に、資料4、「大阪市空家等対策計画素案」でございます。まず初めに「本計画の位置付け」とありますが、それ以降、素案をつけております。A3サイズの「大阪市空家等対策計画素案の骨子(案)」、それからA4サイズの「大阪市空家等対策計画素案」です。

以上でございます。そろっていますでしょうか。

また、意見交換での参考といたしまして、竹村委員より福島区のコミュニティサロンのパンフレットをお預かりいたしましたので、お配りさせていただきます。そのほかにも今日の配付資料、お承りいたしておりますので、その都度ご紹介をさせていただきたいと存じます。

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

本協議会の会長の大阪市長吉村洋文でございますが、本日は所用のため欠席となっております。

前回の協議会において大阪市空家等対策協議会運営要綱に基づき、会長代理に指名されました大阪市副市長、田中清剛でございます。

(田中副市長)

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。

(東委員)

東です。よろしくお願ひいたします。

(吉田区長)

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。よろしくお願ひいたします。

(吉田区長)

関西大学環境都市工学部建築学科教授の岡絵理子様でございます。

(岡委員)

岡と申します。よろしくお願ひいたします。

(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)

河田です。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。よろしくお願ひいたします。

(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)

昇です。よろしく申し上げます。

(吉田区長)

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。よろしくお願ひいたします。

(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)

竹村です。どうぞよろしくお願ひいたします。

(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)

富岡です。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)

中井です。よろしくお願ひします。

(吉田区長)

不動産鑑定士の難波里美様でございますが、3時30分ごろからご参加いただける予定となっております。

このたび、公募委員として選ばれた西前雅晴様でございます。

(西前委員)

西前です。どうぞよろしくお願ひします。

(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。

大阪市会議員のホンダリエ様でございます。

(ホンダ委員)

ホンダです。よろしくお願ひいたします。

(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。よろしくお願ひします。

(吉田区長)

このたび公募委員として選ばれた山口達也様でございます。

(山口委員)

山口です。よろしくお願いいたします。

(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)

山田です。よろしくお願いいたします。

(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。よろしくお願いいたします。

(吉田区長)

以上、20名の皆様でございます。どうぞよろしくお願いいたします。  
次に、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、藤井でございます。

(藤井室長)

藤井です。よろしくお願いいたします。

(吉田区長)

都市計画局長、川田でございます。

(川田局長)

川田です。よろしく申し上げます。

(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。どうぞよろしくお願ひいたします。

(吉田区長)

そのほか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ひ申し上げます。

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、ご了解をお願ひいたします。

それでは、議事に移ります前に会長代理の田中大阪市副市長より一言ご挨拶申し上げます。

(田中副市長)

協議会開催に当たりまして一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方には平素から大阪市政の推進に大変ご尽力賜りまして厚くお礼申し上げます。

今年の2月に第1回目の協議会を開催しまして、皆様方から非常に多くの貴重なご意見を賜りました。

その中で、空家対策には市民の目線がぜひとも必要ということで、今回から市民の方おふたり、協議会委員としてご参加いただくことになりました。誠にありがとうございます。

前回の協議会では、特定空家等に対する措置の方針についてご了承いただきましたが、その後、直ちに運用を開始しますとともに、この4月から全区役所

に相談窓口を設置し、区役所が空家対策の拠点となって取り組んでいるところ  
でございます。

本日は、空家等対策計画の素案などにつきましてご議論いただきますが、そ  
れぞれのお立場から忌憚のないご意見を賜りますよう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す。

それでは、早速議事に入ります。

最初に、本日の議題1) 本協議会の第1回議事録の確認につきまして、お手  
元の資料1をご覧ください。

この議事録(案)につきましては、既に一度委員の皆様にご事務局からお渡し  
して目を通していただいているかと思いますが、何かお気づきになられた点が  
ございましたらおっしゃっていただければと存じます。いかがでしょうか。

(前田委員)

私の前回の発言のところで、33ページの下段のところですが、「イノベーション  
したくてもイノベーションできない」、この「イノベーション」というのは「リ  
ノベーション」の誤りかと思えます。以上です。

(吉田区長)

失礼しました。「イノベーション」を「リノベーション」に訂正させていただきます。  
ありがとうございます。

そのほか、いかがですか。

(阿部委員)

1件よろしいですか。私の37ページの発言、記憶が不確かで申しわけないの  
ですが、一番最後の段落「高度成長期のイメージでは不動産事情というのが」  
は、多分、「市場」、マーケットというふうに言ったのではないかと記憶してお  
ります。



(吉田区長)

確かに私もそういう記憶であります。ここは修正させていただきます。

そのほかいかがでございますか。

特にそのほかないようでございますので、第1回の議事録はこれで確定とさせていただきますと存じます。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

なお、議題2)の第1回協議会での主な意見につきましては、皆様のご意見を簡潔にまとめさせていただいておりますので、ご紹介させていただきます。

資料2でございます。資料2をご覧ください。

上から、長屋という課題についてのご意見、区役所の体制強化、あるいは区役所窓口から市民に情報が届くための連携の必要性、よい事例等の情報発信・わかりやすく情報発信せよ、権利関係の適切管理・整備の重要性を広報すべきである、それから隣接の敷地の集約化のご意見もございました。福祉関係の空家活用をもっとPRすべき、サロンの活動の格差、高度成長期の考え方を引きずっているのではないかということ、補助メニューの充実、そしてボランティア団体へのリノベーション費用の支援といった貴重なご意見を頂戴したところでございます。

この後の議論にも関連してくることと存じますので、先へ進めさせていただきますと存じます。

次に、議題3)の第1回協議会、これは2月2日に開催したものでございますが、その後の本市の状況がどうなっているかということにつきまして、事務局より報告をさせていただきます。

### 議題3) 第1回協議会後の本市の状況について

<平井課長 説明>

(吉田区長)

ありがとうございました。4月1日以降の区役所を拠点としての受け付けの状況等について説明をいたしました。

ただいまの説明につきましてご質問等ございませんでしょうか。

(富岡委員)

60 件の通報とおっしゃいましたが、どこか地域的に偏りとかは、今のところありませんか。

(平井課長)

まだ1カ月半ぐらいの集計でございますので、特別に目立ったような部分はないと考えております。

(富岡委員)

わかりました。ありがとうございます。

(河田委員)

通報件数 60 件、うち空家法該当見込み件数が 50 件ということですが、外れた 10 件のことについて質問します。長屋などが空家法に該当しないということで、一般の方はそういうことはわかりませんので、もしかしたらこの中に入っているのかと考えますが、そのような事案はありましたでしょうか。

(平井課長)

含まれております。

(河田委員)

何件くらい含まれていますでしょうか。

(平井課長)

長屋の内訳の数まで、十分に把握できておりません。

(河田委員)

ありがとうございました。

(東委員)

東と申します。実際に対応されている中で助言、指導等、具体的な対応に至

っている件数というのは今わかるでしょうか。

(吉田区長)

委員がおっしゃっているのは、この50件についてということですね。

(東委員)

そうです、はい。

(有信課長)

都市計画局建築指導部企画調整担当課長の有信です。

今のところ、まず本人確認を行いまして、所有者の確認は済んでいるところで、その本人に対して、12条の助言という形で、こういった通報がありましたというところまでできていますが、14条の助言まではいっていないという状況です。まだ、その方にアクセスしたという状況でございます。

(ホンダ委員)

新規の50件は今まで区役所に通報されていた分と重複していますか。新規に50件ですか。

(平井課長)

そういうことです。

(前田委員)

この中で実際に特定空家に認定されたようなケースというのは既に出ているのでしょうか。

(有信課長)

特定空家の認定というのは14条の中なのですが、そういったケースまではまだ至っていない状態です。

(阿部委員)

1点よろしいですか。60件中50件と、先ほど10件について河田委員のほうからご質問がありましたが、その10件というのは恐らく一つは長屋であり、もう一つは現に居住者がいるというパターンだと思います。それは確かに空家法には該当しないわけですが、ただ、市役所として、あるいは区役所としてそういう家屋を該当しないから放っておけばいいということになるのかどうかというのは、少し考える必要があります。居住者がいる場合でも、やはり居住者がいるわけですから指導しやすいわけですね、そういう場合には何らかの指導をするということがむしろ望まれるのではないかという気がいたします。

長屋に関しても同様であって、確かに空家法上の助言、指導にはならないわけですが、もう少し総合的に考えますと、長屋や居住者のいる戸建てに関しても何らかの指導、助言というのは今後考えていく必要があると思います。

(有信課長)

委員おっしゃるとおり、長屋で該当しないもの、もしくは住んでいる建物につきましては建築基準法の扱いとして行政指導としてその方に助言等を行っている状況ですので、今回の空家法の対象ではないのですが、きちんとお話しさせていただいているという状況です。

(吉田区長)

恐らく、このプラスアルファ10件という、従来から区役所にあるような居住物件に関する相談のような問い合わせは、恐らく、大きく上回るのではないかと考えております。

ただ、統計用の報告のさせ方の周知徹底がまだ行き届いてないことがございますので、恐らくそれ以上のものが通報としては全区役所としてはあるであろうと。

その受け方でございますが、今、委員からご指摘がありましたように、やはり空家法の対象になるもの以外も区民の皆様方から問い合わせいただいたものについてはきちっと対応して、お答えをさせていただく、進捗管理をさせていただくという基本的な方針でございます。各区役所によって実際にどのような体制でいくかというのは区長マネジメントでこれから体制をつくっていくとい

う今段階でございます。

(米田委員)

よろしいですか。一つは、相談窓口の広報の仕方をどうしているのかというのが一つ、市民の方にお知らせする必要があるのもので、その方法を具体的にどのようにしているのか。

それから、この相談内容もまだこれからのところかという気はしますが、所有者と、そうでない方、そのあたりの相談についてはどの程度のものなのかを教えてくださいなと思います。

(平井課長)

まず1点目、広報の関係でございますが、相談窓口の周知につきましては4月号の広報紙におきまして、それぞれ各区役所に空家等に関する相談窓口を設置した旨の周知と、24区役所のそれぞれの電話番号を広報紙に全部載せるわけにはいきませんので、ホームページで見てくださいという形の誘導を一旦はさせていただいております。ただし、それだけでは十分でございませぬので、それぞれの各区役所とも順次継続的に相談窓口の周知を行っていくということで、住吉区役所では7月号におきましてもそういった相談窓口の周知というのを重ねてやっていこうと考えております。

(吉田区長)

もう一つのご質問は、所有者の方からの通報と、所有者以外の方からの……。

(米田委員)

近隣のような方ですね。

(有信課長)

先ほどの通報につきましては、近隣の方からの通報ということで、特定空家かどうかというものであります。所有者からの相談につきましては、相談内容につきましてもしっかりと把握できていない状況ですので、また時期が来ましたら統計をとりまして報告させていただきます。

(米田委員)

これとは別にあるというふうに理解してよろしいですか。

(有信課長)

そうです。こちらのほうは今、特定空家とか周辺に困った空家があるということの通報でございまして、それとは別に、持っている方の相談であるとかとといったものについては、また別途ございます。

(米田委員)

ありがとうございます。

(鈴森委員)

各区で受け付けられているということですが、この受け付けられたところの相談票みたいなものは共有で作られているのですよね。区でそれぞれ作っているのではなくて、全市で共有のパターンで作られているのですよねという、確認です。

(吉田区長)

受付管理票のようなものですね。

(鈴森委員)

管理票の前、電話がかかってくるね、この特定空家等の相談状況をつかむための相談票というものですかね。

(有信課長)

そういったものはマニュアル化し、相談の状況を統括的に管理しています。市内のネットワークにおきましても関係者には確認できるような形にしています。

(鈴森委員)

ありがとうございます。

(吉田区長)

いかがでしょうか。

それでは、また後ほど意見交換の場もございますので、その場でもご質問あるいはご意見いただければと存じます。

次に、議題4) 大阪市空家等対策計画素案について、これは資料4からでございますが、ご覧いただきたいと存じます。

まず、この計画の位置づけにつきまして、私のほうから説明をさせていただきます。

資料4では、前回協議会の議論も踏まえまして、本市で現在検討中の大阪市空家等対策計画の素案についてお示しをいたしております。

素案をお示しいたしますことで次の意見交換をさらに活発なものにしていきたいと考えております。

この計画素案の位置づけにつきましては、ご存じのように空家法第6条に基づくものでございます。

また、空家の問題は、例えば、都心部と郊外とで問題が異なっておりますように、本市域の各区におきましてもその事情は大きく異なっております。

そのため、本計画を定めた後、その内容を踏まえて空家対策の拠点である区役所がアクションプランなどの策定を行うことにより、各区の実態や必要性に応じた対策を進めていくことが重要と考えております。

資料4の下のほうにその概念を図でお示しいたしております。

また、今回の素案ではお示しできておりませんが、秋の計画案では今後、各区役所が実態に応じてどのような対策を進めていくのかを具体的にイメージできる先行事例や進め方などについてもあわせてお示しさせていただきたいと考えております。

なお、計画に基づくアクションプランなどの策定状況や実施状況でございますが、区長会議まちづくり・にぎわい部会においてしっかり進捗管理を行ってまいります。以上でございます。

それでは、これ以降の計画素案につきましては事務局から説明をさせていただきます。

議題4) 大阪市空家等対策計画素案について

(大阪市空家等対策計画素案の骨子(案)・大阪市空家等対策計画案)

<有信課長 説明>

(吉田区長)

ありがとうございました。

意見交換等、この後させていただきますので、その前に今ご説明いたしました内容について内容確認等がございましたらご質問いただきたいと思います。

(難波委員)

先ほどからのご説明で、区長マネジメントのもとで空家対策を進めるということでございます。ただ、区ごとによりましたら、空家の多い区、それから空家の問題が少ない区というように、区によって違うわけですから、非常に負担の大きくなる区と、比較的少ない区と、明暗を分けてくると思います。負担の多い区というのは件数が多いということですから、処理期間も延びていくとか、いろいろな問題が出てくると思いますが、そういった総合的なマネジメントといますか、負担の多い区のところにはどこから応援が来ますよとか、そういった上でのマネジメントはどこがなさるのでしょうか。

(吉田区長)

トータルのマネジメントにつきましてはもちろん市長、副市長において行うということになってございます。この4月につきましては、委員もおっしゃいますように、各区によって件数等に差がございましたので、メリハリをつけた区役所に対する体制強化策を特定の区に対しては打ちました。打たれない区もあったわけですが、そこは区役所内部の体制のマネジメントによって対応していくと。いずれにしても24区そろってこの区役所が拠点となる体制整備を区長マネジメントにおいてやっていくということで、この4月1日以降進めさせていただきます。



(難波委員)

今のところ、始まったばかりですから、どれくらい人員が要るとか、処理の期間がいるとかはまだちょっとわからない状況なのでしょうね。例えば、頑張る区長さんだったら応援要らないですという話にもなるかなど。でも、それはトータルで見たら処理の期間が長期になるとか、ほかの区との処理期間の差とかが出てくる可能性はありますよね。一体どこがその是正をなさるのですか。やはり先ほどの市長、副市長が見られてという形になるのでしょうか。

(田中副市長)

それは私のほうからお答えしたいと思いますが、市長も私もこの協議会のメンバーに入っていますし、何よりも日ごろから、こういう空家も非常に大事な問題ですから、区の実情なり進捗を絶えず報告を受けて把握するように努めています。

そのような中で、委員ご心配のように、やはり区によってのアンバランスは当然出てくると思います。一方、区も空家問題以外にもいろいろな地元からの問い合わせ、相談事がございますから、そういったことも含めてそこは画一的といいますか一律にやるということではなくて、区の実情、あるいは区の実情もいろいろな性質の違いもありますから、そういったことも考慮して体制はできるだけご迷惑をかけないようにしていきたいと思っていますので、任せてください。

(吉田区長)

ありがとうございました。

その他、内容の確認等のご質問がございましたらお願いいたします。

(米田委員)

よろしいですか。この実施体制図等を拝見していると、固定資産税の関係の情報の部分がどこにも出ていないような気がするのですが、今はそれがこの中のどこかに書いてあるのか、書いてないのか、それだけを確認したい。

(有信課長)

固定資産税の情報の利用につきましては、こちらでは省略させていただいております。

(阿部委員)

8章のところに入っているのではないですか。空家法の効果的な活用というところで、税情報の活用による所有者特定の迅速化と不明率の低減という。

(有信課長)

この実施体制関係図のほうかと思ったものですから、省略と言いましたが、固定資産税については8章のほうで記載させてもらっています。

(米田委員)

ありがとうございます。

(吉田区長)

その他確認事項はいかがでしょうか。

(東委員)

東です。最初のご質問等にもあったと思いますが、各区の対応ということで、フローチャートなどを見ていると、各区に対応窓口を置くということですが、実際相談される、受けられる職員の方々のマニュアルみたいなものは共有されているのでしょうか。

(有信課長)

職員のマニュアルにつきましては、3月の人事異動の前に一度研修会をしておりますのと、4月に人事異動が終わりました後にもう一度この特定空家の対応のマニュアルの話と、あと専門家団体の方々への案内についてのマニュアルについても、24区お呼びしまして研修会をしております。

(東委員)

そうですか。実際、素案の本文を見ていますと、確かに区ごとに、例えば老朽危険家屋の通報件数もかなりまちまちであるというふうに感じているのですが、今後、各区それぞれの事情といたしますか、そういったものも出てくるかと思うのですが、マニュアルの整備、かつ今後、マニュアルの見直しというのは誰が主導で行っていくというふうにお考えでしょうか。

(有信課長)

別紙1の実施体制関係図にもありますが、大阪市という大きな枠の右側の少し下のところに、区長会議まちづくり・にぎわい部会空家等対策検討会というのがございまして、今、吉田区長に出させていただいておりますのもこの検討会の会長として出させていただいているのですが、このようなところで全体の進捗状況については確認していきたいと考えております。

(東委員)

そのマニュアルをどうチェックしていくかというのは、まさにまちづくり・にぎわい部会の中でも議論されると、そういうことですか。

(有信課長)

そうですね、検討会の中で今後、マニュアルの更新も行っています。

(吉田区長)

恐らく各区によって体制が異なりますので、マニュアルそのものは各区によって区長マネジメントでさまざまなものが出てくるだろうかと思います。ですから、この検討会ではそれぞれのマニュアルが計画に基づいたものとして適切なマニュアルになっているかどうかということをチェックさせていただき、それがきちっと進捗状況も含めてできているかどうかということもチェックさせていただくことになると思います。

(岡委員)

骨子の第1章のところですが、計画の対象とする空家のところで戸建て住宅、店舗、倉庫等を基本と書いてありますが、集合住宅、文化住宅とか長屋の類いで全戸が空家になっているものとかは対象に入ると考えてよろしいですか。

(有信課長)

全体の対象、そのようなものが多いということで基本と書いておりますので、もちろん空家法の対象として全戸が空家になっているような集合住宅については対象となります。

(岡委員)

長屋などの場合で、特に二戸一とか四戸一とかで端っこの1戸だけがほとんど潰れているとか、そういうものも時々あると思いますが、そういうものはどういう扱いになりますか。

(有信課長)

先ほどの60件のうちの10件という話とも関係してくると思うのですが、そのようなものにつきましては建築基準法で適正に指導等行いまして、最終的には行政代執行も含めた処置を行う形になります。

(岡委員)

わかりました。

(吉田区長)

ありがとうございます。内容確認等いかがでしょうか。

それでは、意見交換のほうへ進めさせていただきたいと存じますが、前回の第1回の協議会では空家対策にかかわるさまざまな団体の皆様方から委員としてご参加いただいております、各団体の空家対策に関連する活動状況、これについてお1人様3分程度で簡単にご紹介していただいたところでございます。

そういうことで、空家対策に関連する活動状況につきまして、まずは前回ご

欠席になられておられました大阪弁護士会の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様をお願いいたしたいと思います。

(東委員)

東です。前回欠席で申しわけありませんでした。

資料等は、今日は持ち合わせていませんが、現在の大阪弁護士会の取り組み状況について簡単にご報告させていただきます。

現在、大阪弁護士会内にはいろいろな委員会というものがあまして、それぞれさまざまな分野に関して調査研究などを行っています。空家の対策に関連するものに関しましては、例えば相続財産管理人の制度を実際に活用して、自治体から依頼を受けて申し立ての業務を行うということで空家の問題、あるいは固定資産税の問題を解決するというような取り組みが、実績としてこれまでにあります。

今回、法律ができて昨年の7月に、私の肩書きにもなっていますが、プロジェクトチームを立ち上げ、弁護士会内の、私は主に行政分野に携わってきましたが、そのほか家事法制の分野、あるいは消費者、そのほか、遺贈相続であるとか、あるいは後見の分野、それぞれの関係委員会のメンバーが集まって空家の問題について調査研究を今行っているという状況にあります。

なかなか事例がいろいろなものがありますので、それぞれについて事例検討会なども今後いろいろな場でできたらということで、今活動しています。

目玉の活動として、最近、5月、今月の18日に市民の方向けの無料相談窓口というものを、電話無料相談窓口を開設しました。実際、市民の方々がお困りの空家の問題について弁護士会としてもきっちりと対応していこうと、主にプロジェクトチームのメンバーを中心に活動するということです。先ほど区の窓口で対応されるということがニア・イズ・ベターという話がありましたが、まずそこでどういった案内ができるかということが重要かと思っておりますので、パンフレットもたくさん刷って、区の方々にもぜひ使えるような形でご提供できればということで活動しています。

簡単ですけれども、以上です。

(吉田区長)

ありがとうございます。

これで専門団体の委員の皆様方からの活動のご紹介というのは一定終わったわけでございます。

続きまして、今回初めて公募委員として参加しておられます委員の方々から一言ずつお願いしたいと思います。

まず、西前様、お願いいたします。

(西前委員)

公募委員として西成区のほうから寄せていただいております西前ですけれども、今、見させていただいて、市民感覚でいくと、市民って本当にここまで考えているのかということが一つあります。「危ないやん」、「危険やん」、「どうしてくれたらいいのかな」というのがやはり市民として、僕らが西成区の中で、わがまち未来会議や地域福祉アクションプランの中でいろいろな形の中で高齢者の方々とかと、お話をしている中で、「この道危ないやん」、「落ちかけてるやん」という話が入ってきます。

そのときに、区役所に相談してみたらとかは言いますが、先ほどありました長屋とか特定とか、そういうものに関しては、我々は全然わからない状況の中で、やはりもっと市民広報をしっかりとさせていただいたらというのがあります。

よく言われるのが、「ここのおうち誰持ってるねん」とか言われますが、なかなか我々ではわかりませんし、よく知っておられる方でしたら、よくその区に住んでおられなくて、当然持ち主は違うところに住んでおられて、「売るに売られへんねん」と電話をかけたらそう言われたとか、「空き地にしたら固定資産税上がるやん」とか。そういう言われ方をしながらも、やはり、まちとしてはきちっとしたことができるような、こういうせつかくある空家対策の機会ですので、もっと広報していただいて、家を潰したときに固定資産税が上がるとか、いろいろなことに対して広報をしながら、こういうことをしたらいいことがあるよとか、しっかりした空家についてはこうして貸し出したらいいいことがあるよとか、そういう広報をしっかりといただいて、空家に対しても潰れかけの空家といますか、そういう空家と健全な空家、健全な空家ってどんなんかな

というのもありますけれども、使える空家というか、区民や市民がちゃんと一緒になって使えるような空家というのをやはり区別しながらやっていただけたら、大変住んでいる者としてはありがたいなという気はいたします。

西成の場合でしたら高齢者の方も多いですし、それから保護の方もたくさんおられまして、どうしても出ていかれたら空家になってしまい、長屋は違うと言われても、多分、市民感覚としてわからないし、いろいろな法律のところで手当をされることは可能だということですが、一般的には同じところに相談に行って違うよと言われるのが一番つらいことですので、そういうところも一緒のところで相談ができるようにしていただけたらありがたいと思います。どうかよろしく願いいたします。

(吉田区長)

広報、広聴、それから受けとめ方に対する地域連携も含めて貴重なご意見をいただきました。ありがとうございました。

同じく公募委員として協議会に参加しておられます山口様からも一言お願いいたします。

(山口委員)

公募委員に選んでいただいてどうもありがとうございます。山口と申します。

私自身は大学でずっと住宅政策を学んでおりまして、設計事務所、それから、いろいろな不動産会社とかを経験して現在に至っています。その途中で10年間ほど商店街活動をやっておりまして、商店街から見たまちづくりというのを大体10年くらいやってきました。

それから、去年で終わりましたが、2年間ほどですが、福島区で高齢者と障害者のための有償ボランティアの事業にたまたま選ばれてまして、高齢者のネットワーク、福島区内で約300人の高齢者の方とおつき合いをするという経験があります。

実際に福島区は、データを見ていただいても非常に空家としては状況はいいのですけれども、実際例えば毎日のように不動産屋のチラシが、空家ありませんか、売ってくれませんかみたいなものが入ってくるようなまちです。

ですので、そういう意味での顕在化はありませんが、実際、その300名なり

の高齢者の半分ぐらいが単身者だったりするわけです。今、鷺洲というところに私の事務所はありますが、その街区の中で、私の事務所のあるところの街区なんかは半分以上が70歳以上、その半分がまた単身者、10年たったらその事務所のある街区全員一人もいなくなる可能性があるようなところにあります。状況のいい福島区ですらそのような状況ですから、すごい問題だなと、大変なことになるのではないかなと。

福島区だったら流入してくるかもしれませんが、それでも相続の問題などでぱらぱら空家が出てきている状況の中で、そうでないところはすごいことになるのではないかとということがあって、今回この公募をさせていただいたという点があります。

それから、福島区の事務所の近くですが、通称地獄谷というところがありまして、物凄い狭小店舗がひしめき合っている、元スナック街みたいなところがあり、そこで私自身、設計をしています、一番小さい店舗で4㎡です。一番大きな店舗で15㎡ぐらいという物凄く狭小なところでやっています。普通に法的に見ると、どうみても既存不適格のかたまりみたいな、いつ火事が起こってもおかしくないようなところですけども、逆にそこを、福島区民の人とか最近外国人の方も多いのですが、すごくおもしろい場所として見ていただいている。最初に私が設計する前までは本当にどうしようもないスナック街でしたが、今、リノベーションが始まっていて、新しい店舗が10軒ぐらい入ってきている。

でも1軒は4㎡とか5㎡の物凄く小さいものですけども、そういうところには可能性もあって、空家を考える上で、空家はまちの本当のこれからの新しいストックにしていくのか、それとも本当に潰していかなくてはならないものなのかというのを精査しつつ進めていただけたらと思ひまして、今回参加させてもらっています。よろしく申し上げます。以上です。

(吉田区長)

ありがとうございます。

それでは、早速意見交換を始めさせていただきたいと存じます。

皆様方から最低お一つずつくらいはご意見いただきたいとは思っていますが、まずは挙手によりまして、挙手してくださった方々からご意見を述べていただくという形にさせていただきたいと存じます。



(河田委員)

河田です。前回とほとんど同様の意見になってしまいますが、第3章の方針2のところに、所有者等による空家等の適切な維持管理の重要性にあわせて、やはり権利関係の整理、これも入れていただきたいところです。

第2章の2で書いてあるとおり、相続というのが空家の取得原因にもなっていますし、また老朽化する管理不全要因の大きなものを占めております。ですので、この空家対策、予防という面では権利関係の整理なくしてないと思いますので、明文で入れていただきたいと思っております。お願いします。

(吉田区長)

検討させていただきます。ありがとうございます。

(米田委員)

先ほど確認したことの続きというか関連ですけれども、先ほどは特定空家等に関する措置に関して税情報の活用というのがございました。それはそのとおりですけれども、実は最近、固定資産税の納税の通知書に、例えば空家バンクへの紹介とか、それから空家管理の紹介とかいうようなものが一緒に封入されて送られているようなことをされている自治体も結構ございます。ということになりますと、ここでいえば、6章の1の相談普及活動による空家所有者等への意識啓発というような内容のところにも、そういった情報を出すのではなく、そういった手紙の送るところを利用するとか、そのようにも使っていただくことによって、特に所有者との関連性が比較的希薄になりやすい空家の対策に利用できないかなというふうに思っております、そのようなことを検討の中に入れていただければと思います。

(吉田区長)

ありがとうございます。

啓発手段の確保というのは非常に重要だと考えておりますし、その一つの方法として納税通知書等への封入というご意見でございました。検討させていただきます。ありがとうございます。

(難波委員)

米田委員がおっしゃったように、空家バンクで非常に成果を上げているところは、納税通知書に空家の相談窓口や空家バンクのシステムの紹介をしておき、それが非常に空家バンクの登録件数を増やす一助になっているという報告もされております。納税通知書に同封しますと郵便代も助かりますし、メリットも高いと思います。

そこで、ご提案させていただきたいのが、空家管理者の届け出制度というものを大阪市内で取り組めないかと思っています。納税通知書の通知文書に空家管理者の届け出制の用紙と一緒に同封することによって、空家の管理をしている方が業者なのか個人なのか、誰もいないのか、管理責任を負うのが誰なのか、そういったものが明確にできます。これは空家の所有者、管理者を特定する調査が一番時間とコストをかけるところでございますので、これを軽減することができます。100%そういったことに応じられる市民がいなかったとしても、1割の方がこれに応じていただくだけで、大阪市内の住宅件数でございますから相当な情報量になってくるかと思っています。ですから、空家管理者の届け出制度という取り組みを一つご提案します。

(吉田区長)

ありがとうございます。これは秋へ向けての課題として検討させていただきたいと存じます。

いかがでしょうか。

(ホンダ委員)

資料の配付をお願いしてもよろしいですか。

(吉田区長)

まずは、この協議会のメンバーで。

(ホンダ委員)

恐れ入ります。今、お配りいただいております資料は、私たち市会議員から、86名を代表して3名出させていただいておりますが、私が所属しております大

阪維新の会から、密集市街地の問題解決と空家の今回の計画策定に対する提言を出させていただきましたので、その抜粋をお配りさせていただいております。

(吉田区長)

ホンダ委員、これは傍聴者とかメディアの方にも配付したほうがよろしいでしょうか。

(ホンダ委員)

部数が足りるようでしたら見ていただけたらと思います。

(吉田区長)

個人情報等に抵触するようなことはございませんので、配付させていただくということで、今お手元に委員の皆様方、お持ちだと思えますけれども、よろしいでしょうか。では、会長代行、よろしいですか。では、傍聴の方とメディアの方にも配付してください。

(ホンダ委員)

恐れ入ります。ありがとうございます。

(吉田区長)

では、続けてお願いいたします。

(ホンダ委員)

ありがとうございます。

今回、素案等拝見させていただきまして、2月からのこの本日に向けまして、丁寧にまとめていただいております内容を拝見いたしまして、今回、お配りさせていただいた提言の内容も既に入っていると感じているものもあります。さすがだなというところと、今後、本当に具体的に実行できる案、あと空家が解決していける案について、またご尽力、お力をお貸しいただきたいのと、お集まりの有識者の皆様にもいろいろなご意見いただきたいと思っております。

大きく7項目出させていただいております、いろいろきょうも意見があり

ましたとおり、ダイヤの形の4つ目、それにつきましてさっき市民代表の方もおっしゃっていましたが、地域の力、市民の力というところも必要なのですが、市民の皆さんにやはりご協力いただかないと、理解をいただかないと、まちというのは変わっていかないのかなとも思っております。

テーマに戻りますが、大阪市は密集市街地もたくさん抱えておりまして、今回は空家について皆さんと協議させていただいておりますが、密集市街地の中にもやはりたくさん空家もありますので、この空家、特定空家を生まない、特定空家を解決していく、特定空家に至るまでの空家を解決していく中で、密集市街地の解決にもつながっていったらというところもありまして今回出させていただきます。

内容については、密集市街地だけにしかかぶらない内容もありますが、やはり切っても切れない関係を大阪市は抱えておりますので、今日お集まりのほかの他局の方、消防とか危機管理室にも内容を書かせていただいております。

今回、有識者の皆さん、専門家の皆さんの力をいただきたいところは、私どもの会派としては5番と7番になります。規制緩和や優遇措置の拡充、そして関係税や関係法とか、皆さんが空家を解決しようと思ってもこの法律が、この制度がというところで、もし何かひっかかっている進まないということや、ここだけ解決できたらお客さんのニーズに応えられてまちがよくなるのにとのご意見があれば、ぜひまた教えていただきたいと思っておりますので、今回このような形で提出させていただきました。

空家の解消に向け、さらには加えて7章にもあります密集市街地における老朽住宅の除却という文言もありますので、そちらのほうに向けましてお力をお貸しいただけたらと思います。

以上、概要の説明で、具体には皆さん読んでいただけたらと思います。以上です。ありがとうございます。

(吉田区長)

ありがとうございます。

具体的に今後検討させていただきたいと思っております。

アクションプランでの対応という、その対象になる項目もあるかと存じますので、しっかり受けとめて検討させていただきたいと存じます。

(山田委員)

意見というよりも市民の声という形で聞いていただければと思いますが、先週、私の地元生野区で区政会議が行われ、そこで老朽家屋についてご意見がございました。先ほども東委員からおっしゃっていただいたこと、ほぼほぼ、市民感覚かなという部分がありまして、1つは子供の安全のためにも早急に対策に取り組んでもらいたいということ、今既に進行形で、私が知る限りでも何カ所か子供の通学路に壁が落ちてきている、下にはバリケードをひいているというところがあります。ただ、これは所有者がわかっていますので、それでも結構時間がかかるという、こういう説明も区役所からありました。

私が気になっているのは所有者の特定が困難な場合ですね。先ほど来、いろいろなご意見が出ていますと思いますが、特に我々、印象的に感じるのが、例えば生野区なんかは密集しているところがありますので、大阪市の道じゃなくて私道がたくさんあります。その舗装の要望があるのですけれども、建設局はご存じかもしれない、それを舗装していただくには全部、土地または住んでいる方の署名が要ると。そこで必ずここはわからないというところがすごく出てくるのです。これで一向に進まない。舗装できる、できないは横に置いておいたとしても、土地も、それも建設局で登記も調べていただいて、どここの誰というのは出てきますが、不明という状況になってしまったら袋小路に入ってしまう。そうならないためにも川上の対策としていろいろな地域への啓発は区役所でも、生野区ではやっていただいているのですが、前回も空家予備軍の話が出たのですけれども、結局、そういう物件というのは特定空家になるまで待たないとだめなのかと。

そうなったときに初めて代執行にいけるといって、そこまで待てないなというような状況が数多くありまして、先ほど届け出制度というお話がありましたけれども、それも一つ、すごく事前にやっっていくのは大事なことなのかと思いますので、この第3章にも所有者の管理責任というのはもちろんあるのですが、そこに至らない部分をどうしていくのかというところが私の地元ではすごく声も上がっておりますので、そういう検討もしていただければと思いますので、一つ意見として言わせていただきます。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。

それも、今後、秋に向けて検討させていただきます。

(竹村委員)

2点ございまして、アクションプランのほうにもかかわってくると思います  
が、大阪市内は空家バンクというのはないですね。私、福島区に住んでいま  
すが、大きなおうちで高齢者の方が住んでおられて、おふたりとも具合が悪く  
なって入院なされる、あるいは施設に入られる、その後、実はお金を払って不  
動産会社にご自分のおうちの管理を依頼されるんですね。これはお金を持って  
おられる方はそれができますが、実は小さな一戸建てでしたら、そこまでのお  
金が出せないですね。

実はこういう管理というのか、これからのことを考えていくと、実は空家バ  
ンク、これは信頼できる空家バンクに相談したいわけです。信頼できるという  
ことは、イコール行政が何らかの形でかかわって、ここだったら反対に高いお  
金ではなく、しかもちゃんとしてくれる、こういう実は信頼感のある空家バン  
クみたいなもの、これは専門家の方々のお力添え、あるいはそのこの地元の市民  
の方も入った形で作って、空家予備軍の方も含めて、その空家バンクに相談で  
きるような窓口を作っていく必要があるのではないかと。これはもう中間支援組  
織という形になると思うのですが、これは行政が直接やるというよりもそうい  
う専門家の方と行政も入って市民の方々を中心とするNPO的な組織でやって  
いくということが望ましいのではないかと。そして、そこで管理をしてもらいな  
がら、反対に今後の活用というものが考えていけるという形になっていけばと  
いうことを一つ思います。

そういう中間支援組織の必要性というのを一つは提案させていただきたいと  
いうことと、もう一つは、空家の活用のときに、今私たちもかかわっていて本  
当に、えび庵というサロンの周辺はひとり暮らしの高齢者ばかりです。いつ空  
家になるのかなど。そうしますと、その辺の一带がもしも空家になる、あるい  
はどこか行かれたときに、その地域全体が、おもしろい何かの取り組みがで  
きるという、こういう実はそれが地域の活性化になるし、大阪市の活性化になる  
のではないかと。ここに、これからとして福祉的なサイドだけでこれ

からの空家の活用というのは出ていますが、一つは大阪独特のものづくり、あるいは企業、ITを活用した企業を立ち上げていく若者たち、あるいは芸術的なものとか、そういう安く場を提供していった、それが地域の活性化と大阪市の活性化につながっていくというような、こういう実は意図的なアクションプランをつくっていく必要があるのではないかと思います。

これは次の各地域でのアクションプランづくりのほうに関わってくるかもしれませんが、何かそのあたりができていくと、かなり空家が活用される。今、かなり空家のあるところがありますし、空家予備軍の見込まれるところもありますのでね、反対に福祉の関係がばっと集約したような、そしてそれによって働く人たちが出てくるというふうな部分も出てきてもいいなと思っています。そのようなところもちょっと考えていただけたら、空家が資源となっていくのではないかなというふうなことも思いますので、よろしく願いいたします。以上です。

(吉田区長)

ありがとうございます。

まさにアクションプランにかかわることですし、大阪としてモデル事業的に進められるところから取り組んでいくということもできると思いますので、検討させていただきます。

(難波委員)

竹村委員の意見にとっても賛同しております。

空家の管理という問題で、自治会が空家の管理をする、そこでフィーを得るといったような、そういったスキームがあれば、自治会自体が活性化しますし、地元での空家の活用といったところにも結びつきます。また、地元での空家の活用がなくても通常空家管理（大体郵便物とかごみ捨てとかそれから樹木の伐採といったもの）で地元自治会がまちに目を配るようになりましたら、先ほどの塀が子供の通学路で危ないとか、そのような問題も早く解決できる道があるのではないかと思います。無論、これは地元の自治会がどう取り組むか、高齢化が進んでいるのでとてもそんなことできないという話になるのか、それはわかりませんが、ぜひ地元の自治会、町内会で空家問題に取り組む、そしてフ

イーを得るといったようなスキームづくり、こういった面も研究していただけたらと思っている次第です。

(吉田区長)

メニューの一つとして十分考え得ますので、検討させていただきます。

鈴木委員、お願いします。

(鈴木委員)

2点お話しさせていただきたいと思います。

先ほどホンダ委員のほうからもお話が出ました、市民の協力と理解を得なければいけないという、その市民の中には必ずしも住宅を持っている方だけじゃなくて、賃貸の人、あるいはもっと言えば子供たちも、10年たったら周りが全部空家になるというお話もありましたけれども、10歳の子が10年たてば大人になります。そういうために、やはり啓発活動をやらなくてはいけなくて、実は補助金で作ったもので前回のときにご案内できなかったのですが、「かるちゃんのかかるて」という、今日は委員の分しか持ってこられていないのですけれども、家カルテが大事とか、維持管理が大事、あるいは調査診断のインスペクションというの、今日お集まりの皆さんはインスペクションが何かということは十分ご承知いただいているのですけれども、やはり市民となると、まだまだ何それというようなレベルの方も決して少なくないので、子供さんたちにも読んでもらえるようなものをとって、漫画仕立てに作りましたので、また地域の勉強会だとか、あるいはセミナーなんかにご活用いただければと思います。

それからもう一つ、先ほど空家は資源だということで今回の計画案のところにもデータベースとか空家バンク、空家のマップ化というのが載っていますが、これを個々の区の担当者だけでやるととても大変なことになると思います。先ほど自治会というお話も出ていましたけれども、そういうまち単位の参加を促していただくとか、それから既に私どもが持っているような、まちカルテというようなものを持っていますので、それを地図に落とし込めるようなソフトが世の中には出ていますので、そういったものもご活用いただければ、区役所の中だけ、あるいは担当課の中だけで持っているのではなくて、住民全部で共有できるような、個人情報への配慮というのは当然出てくるのですけれども、そ



のようなデータベース化したもの、データベースというのは空家の状態も、先ほど予備軍の話がありましたけれども、半年、1年、2年たつと、空家の状況は絶対変わってくると思うのです。そのときに、紙に書いているものだけだと、管理するのがとても大変なものですから、住宅履歴のようなものも活用していただければと思っておりますので、ご提案申し上げます。

(吉田区長)

子供とかもわかりやすい啓発、それから市民協働での現状把握ですね。これも引き続き検討させていただきます。ありがとうございます。

(前田委員)

先ほどから、いろいろ各委員のほうからもいろいろな議論をされていると思いますけれども、今回空家を最終、実際空家をどう活用していくのかという点と、あと実際それを活用ができない場合は取り壊していくという大きな2つの選択肢になってくると思いますが、所有者の多くというのは、もともと住宅などとして使っていて、特例税制ですね、固定資産税の特例で6分の1軽減されていると思いますが、例えば実際に取り壊すとなると、取り壊す費用がまずかかると。取り壊すと結局空き地になって、そうすると住宅の特例の課税自体が外れますので6分の6に戻ってしまうようになってくると、実際取り壊そうと思ったときに費用がかかって、税金が上がるとなると、放置しようとなるわけですよ。その取り壊し費用を市としてはどう考えていくのか、実際にどうしても取り壊さないといけない状態のものを、そこを誘導していく手法は一体何なのか。

それと、あと先ほどからも出ています空家バンクですね。実際、活用していくためには流通に例えば乗せていく、いろいろな地域の方々に開放していく施策、こういうのが重要になってくると思っていて、そういうところが、出口がしっかりとないと、なかなか所有者としてはお金がやはりかかる、税金も上がるとなると、なかなか解消が進まないというところになってくると思っていますので、この辺の出口をしっかりと市としてどうサポートしていくのかということを考えていかないといけないのではないかと思っております。

(吉田区長)

ありがとうございます。

税制とか費用の支援に係るものというのはなかなかハードルが高い部分もありますが、今後、できることを精査して検討させていただきたいと思います。

(富岡委員)

先ほど大阪司法書士会の河田委員がかなり力強くおっしゃっていた、司法書士の立場からおっしゃっていたのですけれども、私も土地家屋調査士としての立場から、第7章の跡地の活用の促進の①の流通促進に資する良質なストックの形成ということで、流通促進という考えからすると、やはり空家を除却した後、あるいは空家になっている状態であっても土地の境界の確定ということを具体的取り組みとして入れていただければ、空家を壊した後でもすぐに土地の面積、地籍とかが、登記すればですが、わかりますし、流通、買い手、もしそこを買われる方からしますと、境界がはっきりしていればかなり安心して買えます。土地家屋調査士としての立場から言わせていただきますと、良質なストックの形成というところでやはり所有者に境界の確定の促進ということを入れていただければというふうに調査士の立場として言わせていただきます。以上です。

(吉田区長)

ありがとうございます。

境界の確定は第1回のときも出ていましたよね。

(梅村部長)

今、委員のほうからお話がありました土地の境界確定、それからこれも委員のおっしゃった登記とか公示ですね。そもそも地籍の問題、やはりこのあたりは流通をする上でいろいろ支障を来す場合があると私も聞いております。実際、境界確定に関する制度とかが最近特にいろいろ出てきているということもありますので、具体的にどういったことができるかというあたりも研究していきたいと思っておりますので、よろしくお願いします。

(吉田区長)

ありがとうございました。いかがでしょうか。

(河田委員)

皆さんから、西前委員のほうからもありましたし、ほかに確認のところでも出ましたが、長屋についてです。意見という形で言うと、やはり対象のところに加えていただければと思います。やはり素人感覚から見てわからないというところもありますし、また、空家等対策計画の中に入れていくことで国からの補助金が得られる可能性があるということを聞いています。一度、そこら辺、少し調べていただいて、どうするのか、国土交通省の大臣が国会答弁でそのようなことを言ったということを聞いていますので、一度調べていただいたほうがいいのではないかと思います。

(梅村部長)

長屋につきましては、先ほど担当のほうからお話ししたとおり、今の現行空家法でいくと、棟全体が空家になっている、つまり人が住んでいない状態であれば空家になるのですが、やはりそこにどなたか住んでいると、1戸でも住んでいると対象にならないという法の解釈になっておりまして、そこについては私どももそういった長屋とかも対応できるようにぜひとも法律のほうを、まずは解釈になるのかわかりませんが、何とかしていただきたいということは国のほうにも言っていきたいと思っている次第です。それと、そのような中で国の補助金、補助制度が適用されるかどうかについて、国会での答弁を把握しておりませんが、実際、計画に盛り込まれた中身を実施するに当たってという補助制度は確かにありますが、そもそもの計画が法定計画なので、そこに法定部分を超えたことまでが対象になるかどうかもあると思いますので、国のほうにも確認もしていきたいと思っております。

(吉田区長)

ありがとうございました。

(米田委員)

先ほど地域でやる空家管理というところのお話がありましたが、実は我々、今、そういった取り組みをしているところ、その準備をしているところでして、大阪市内ではないのですが、大阪の郊外で今年度3カ所ぐらいそういった空家管理のコミュニティービジネスを実施する形で今動いているところです。やはり、空家管理といっても不動産の物件管理とはかなり異質なものがございませうので、そういったものを2年ほど前に国交省の事業でまとめて空家管理マニュアルというのを作りました。それを今度はもっと実践していこうとしているところですので、ご参考までにお話しさせていただきました。

(吉田区長)

ありがとうございます。

(東委員)

東です。窓口のお話ですけれども、実際、今後、今も既に動き出しているということで、各窓口の方々がマニュアルに従っていろいろと相談を受けて、これはここに相談したらいいよとか、あるいは窓口の方自身がアドバイスできること、いろいろあるとは思いますが、実際にやはり対応が難しいとか、あるいはこれどう考えたらいいのだろうかという窓口の方自身の悩みといいますか、窓口の方自身がやはり解決できない、これはどこに振ったらいいのだろうかみたいなことというのは今後さらに増えてくるのではないかと思います。

そういったものをどこで集約をして、かつ集中的に検討するのか、そういった仕組みづくりといいますか、せっきやく専門家団体も関与していますので、そのあたりをうまく具体的な事例の検討というところを継続的に行っていくということは極めて重要じゃないかと思います。

あと、空家の問題に関して申しますと、行政として関与しないとだめな場面というのは多々あると思います。先ほど代執行の話もありましたけれども、動くにしてもやはりお金が、要するに財政的な裏づけがないとできないかと。例えば相続財産管理人を自治体として活用しようと思っても、予納金の問題とか、あるいは申し立てそのものにも費用がかかりますので、その点、ある程度年度単位といいますか、かなり具体的に計画的に進めていかないと、毎年、毎年の

目標ばかり言っていて、次年度どうするのかという話をどのタイミングでするのかという問題があるかと思imasので、具体的な数値目標と申しますか、そういったところも盛り込んでいく必要があるのではないかと申しております。

少し感想的なところもありますけれども、以上です。

(吉田区長)

先ほどご紹介が漏れたのですが、この4月から技術的な部分での体制強化ということでは都市計画局に体制計画の施策を打ったのですが、今のお話は区役所が共通して抱えるような悩み事ですよ。そういうものへのサポートをどうするのかということだというふうに理解いたしましたので、それも今後検討させていただきたいと存じます。それから、数値が目標になじむかどうかという議論もあるかと思いますが、やはり具体的な目標設定をして施策を進め、PDCAを回すというのは行政としては絶対やらなきゃいけないことですので、具体的にどうするかというのは今後検討させていただきます。

(阿部委員)

今までの意見を聞いてですが、1つ、長屋の問題は大阪では非常に深刻であって、国に法改正を求めていくというのはそのとおりだと思いますが、ただその法改正を待たなくても、例えば条例である種の横出し的な形で空家法のある部分を長屋にも適用するような条例をつくっていくということは、私は可能だと思っております。代執行まで条例で規定できるかどうかというのは、これは国のほうはだめよというふうに言っているわけですが、それはともかくとして、それ以外の部分であれば、条例で対応できるのかという気がしております。

あるいは、空家対策に要する費用の問題ということですが、これも例えば税条例、法定外目的税みたいなものをつくって、空家所有者に対して法定外税を徴収していくみたいな仕組みというのも、これも私は可能だろうというふうに考えているのですが、幾つかそういうような条例によってある種の強制的な仕組みを付加することで、これまで少し難しいと思っていたものを可能にしていくというようなこともあってもいいのかということも少し考えました。

それからもう1点、皆さんの意見を聞いていて少し思った、ホンダ委員の密集市街地の話というのも一つのポイントだと思うのですが、とりわけ既存不適格の空家について管理をしっかりしろよということで、例えば修繕させてリフォームさせて補強させてということで、既存不適格な空家を延命措置させるというのは、結構これは空家対策としては特定空家にならないようにするというのは正しい方向のような気はするわけですが、しかし、大阪のまちづくりということを考えたときに、既存不適格のものの延命期間、寿命を延ばしてしまうということが正しいのかどうかというのは、かなり慎重に検討する余地があって、むしろ修繕させて延命するよりは、なるべく除却の方向に持っていくというような取り組みが多分必要だろうと思います。そこら辺のどちらに振るかというような見きわめみたいなものもマニュアル化できるのかどうか非常に微妙なところだとは思っているのですが、真剣に考えていく必要があるだろうと思います。

(吉田区長)

ありがとうございます。

費用負担、あるいは条例等の件についてもあわせて今後検討していきますし、あとは延命措置か除却かということも重い課題ですので、今後の検討対象になると思います。いかがでしょうか。

(梅村部長)

今委員からお話がありました、法律の横出し、具体的に国に掛け合うということはまだ、条例ということでは出てきていないです。ただ、私どももいろいろな横出し条例とか上乘せ条例とかの各判例を建築行政なりで、それに関して見てきていますが、この部分、慎重にやらないと、せっかく作ったのに負けている自治体を見たこともあるので、研究をやはりしていかないとだめだし、どうしたらできるのか、どこまでだったらいけるけれどもここ以上は無理というあたりとか、その辺も少し研究しなくてはだめな部分かと思っております。

それと、既存不適格のお話ですが、法律ではおっしゃったとおり、既存不適格をどうするかというのはあります。基準法の世界の中であるのですが、やはり個々の空家を見たときに、先ほど健全というお言葉もあったと思いますし、

一定老朽化して危険だというのがあるので、どのあたりでこれは修繕して、延命というよりも使っていく、もしくは使える、それが地域の活性化につながるというような空家と、これはやはりそこまでコストや手間をかけるよりも除却をして、先ほどお話しした土地をどう活用するかというのを考えたほうがいいとか、その辺は具体的にあると思うので、何かマニュアル的にこういう指標ならこうだけではないのではないかとは思っています。そのあたりは実際、区によっても状況は違うと思うので、いろいろ具体事例も踏まえて研究していければと思っております。

(阿部委員)

一言追加させていただくと、建物としては健全であると。しかし、周辺道路とかを考えると不健全であるというような空家というのが結構あるわけですよ。そこら辺の建造物としての健全性と、この土地に建っていることの不健全性みたいなことの、その辺をどう評価するのかということが非常に重要な問題だろうと思います。

(梅村部長)

少しそこが言葉足らずで申しわけないです。おっしゃっていただいた道路、接道状況なり、それから隣接しているところも含めてのそのあたりの建物状況、そういったものもやはり見ていかないと、法律の扱いもそうですし、実際の活用ということを考えたときの単にその建物だけという世界ではないと思いますので、パターン化、マニュアル化というよりも、このケースはこうなのかなとか、そういうことは考えていく必要がある要素だと思っています。

(吉田区長)

いかがでしょうか。

(岡委員)

今の話の続きになるかと思いますが、木造の密集市街地の話で個別の空家の話で落ち込ませてしまうと、それだけを空き地にした場合、空き地にするような場合でも地域の中で一定のプランを持って、街区あるいはエリアの中でプラ

ンを持って計画的に進めていかないと、一戸ずつ、先ほどの既存不適格の話もございまして、一戸一戸の建物だけの問題だけではなくて、エリアとして結構空洞化しているところを大阪市内でも私は幾つか思いつきます。特に商業施設、商店街でほとんど人がいなくなっているところ、そういうところで店舗がなくなっているところなどで、もうこれは相当危ない、先ほど、地獄谷は危ないところだったのが少し盛り返したようなところがあって、ただそれをそのまま置いておいていいのかという問題も実はあって、そういうところは相続するにも子供に渡せないというふうに皆さん思っておられて、子供に渡せる、渡せない、あるいは子供はそんなものに興味を持たないというふうに思っておられて、死んでしまったら何とかなるみたいな、そんな感じで話されることが多いのですね。

そうではなくて、都市計画的にちゃんと対応することによって、そういう敷地も相続できるようなものにするとか、してあげるというか、そういうふうな対策がこの区の中のアクションプランの中で出ていけば、それが恐らく空家の発生をまた少なくすることになると思いますので、時間はかかるし相当難しいことだと思いますけれども、そういうふうな木造密集市街地の解消、あるいは住環境整備みたいなのところにこういう特に所有者の確定などのところがうまく使えればいいなというふうに思います。

(吉田区長)

ありがとうございます。

アクションプランづくりに向けてぜひ検討させていただきたいと存じます。

(鈴森委員)

専門家の相談員が、私たちとそれから区の相談員さんとの連携ということがこの空家の相談に大きな役割を果たすと思うのですけれども、これまで私ども空家の相談を市役所とか、それから区役所とか頂戴することがあるのですけれども、それだったらうちじゃなくて、例えば司法書士会さんのほうがいいのではないかと思うようなものもあるわけなんですね。だから、そういう意味では、この仕組みをつくっていく中で、やはりそれぞれの書面だけで知っているよりも情報の共有化だとか、それから効率的に市民に回答できるようにということ



で、そういう場を1年に1回くらいは持つような機会があれば、持っていただきたいと思います。

(梅村部長)

今のお話で、先ほどもありました、今年度から始めるということで区の担当、窓口担当職員を集めて研修会というか勉強会をやった、スタートのときなので、おっしゃるようないろいろなケースが出てくると、こういった事例がこうあったけれども、それをまた年に1回と言わずに、タイミングを見てやるとか、また情報共有できるようなツール、庁内ネットワークというパソコン上の情報ツールもありますし、いずれかの方法をとって、大事なのは相談窓口、区の担当が、相談に行ったときに見当違いのところに行かないように、それをできるだけ少なくしていく、パーフェクトになれば一番いいのですけれども、そういったことをやれるように取り組みはさせていただきたいと思っています。

(吉田区長)

ありがとうございます。

(昇委員)

私も区ベースで普及していくということで、どのように建築士として参加できるかということを考えておまして、やはり地元に着していないとだめだと思うのですね。特にやはり自治会とかに、我々が何をできるかというのはちょっとわからないのですが、やはり危険なところとか、こうしたらいいのではないとか、そういうことってすぐに提案できるのではないかということは常々思っています。ですので、やはり地元に着して、我々もネットワークは広いので、そこに何か参加できる仕組みをつくっていただければ、もっと積極的に我々の力を使っていただけるのではないかと思っています。

(吉田区長)

ありがとうございます。

(龍委員)

実は私、竹村さんと同じように、先日、大阪市の方が説明に来られたときに、大阪市版の空家バンクをつくったらという提案をさせていただきました。ただし、竹村委員とは少し違う意味の空家バンクです。それはなぜかと言いますと、私のポジション、不動産業者です。さっきも出ましたように、いかに空家をつくらないかを皆さん議論されていることが多いと思うのですけれども実際、28万戸ですか、空家があると、これをどうするかとなったときに、やはり流通になります。そのときにやはり我々不動産業者というのが役に立つというのか活躍できるのではないかという形で大阪市版の空家バンクを提案させていただいたのですけれども、今、地方の空家バンクというのは結局IターンとかUターンとか、あるいは古家の田舎暮らしをする人に対して行政のほうが発しますよ、物件ありますよという形を紹介するのが大体地方の空家バンクの性格かと思うのですけれども、大阪市の場合、先ほどから河田先生もおっしゃっていますように、権利関係が明確でないとか、そういう物件もあるし、あるいは地方に住んでおられて、大阪の物件を処分したいけれども誰に言ったらいいかわからないという場合もあると思います。そういうときに、1社じゃなくて我々は業者として受けましようかという場合もあるのですけれども、空家バンクというのは大阪市さんが誰々からこれ売ってくださいと言われていきますよと物件を登録される、これに対して例えば一般の消費者、隣地が出ているのではないかという形の一般の消費者である方もあります、あるいは不動産業者、そこやったら欲しい人がいるよと、そういう場合の処分の仕方があると思うのです。そういう空家バンクを作ったらいかがでしょうかという話をさせていただきました。

そのときに、少しおまけとして隣地の方が借りるのであれば、例えば不動産取得税、少し減免しましようかとか、あるいは税金、固定資産税とかを5年間半額にしますとか、そういうメリットがあれば流通につながるのではないでしようかというお話をさせていただきました。

(竹村委員)

今おっしゃった空家バンクというのは、流通に乗れるものというのは、それでいけると思います。いけない部分というのが実はこれから非常に大きな問題になってくると思います。その部分をしていくためにはそういう不動産の関係

だとか、いろいろな専門家の方のサポートのもとに、自治会、町会、地域振興会のようなところとか、あるいはボランティアとかNPOというような形で活性化していくために動いていくという、だから、私は公的なところでつくっていくべきものというのは中間支援組織として、反対に不動産の流通に乗るものは、反対にそちらへお任せするという形で、それはいけるのではないかと思います。

ただ、それができないところの部分がこれからかなり大きな問題になっていくだろうと思っています。特に高齢者の関係ですね。不動産関係の方も、この辺のあたりは非常にしんどい部分もあると思います。それをうまくそういう企業さんとのタイアップのもとにやっていくという、このような新しい仕組みが必要ではないか思います。ということで、ぜひ業者の関係の空家バンクもつくっていただいて、こちらの関係の空家バンク、中間支援組織としての部分も2つできて、そして協働できていったら非常にいいなというふうな感じがしております。ぜひよろしく願いいたします。

(吉田区長)

流通との関わりはどうか。考え方として基本的には。

(野口部長)

流通ということについて、やはり空家を出さないという意味では非常に大事なテーマだと思いますし、流通ということが民間の手法の中で動いている世界があり、あと先ほど、先生がおっしゃったように、そうでない部分とがあるということなので、その辺はうまく住み分けて、きちっとした形での仕組みづくりを考えていかないといけないと思いますので、それについてはそういった観点で注意しながら検討してまいりたいと考えています。

(山口委員)

今日初めて参加させていただいていたのですけれども、市民感覚という感じでお話ししたいのですが、一つは、アクションプランで各区でということですが、どれぐらいこれを真剣に位置づけていただけるのかが全然わからなかったです。要するに空家問題をベースにいろいろな問題が、諸問題があるじ

やないですか。それを解決していくがごとく各区がこれをコアにして何かやっていこうみたいな、こういう感じはまだ受けなかったので、例えば高齢化の問題だとか、独居老人の問題だとか、いろいろな問題があって、その問題のやはりコアに実は空家問題があるよという形でぎゅっと引き寄せてやっていかれたほうがみんなの心を打つのではないかなというのが一つと、それから、枠組みの話が多くて、市民に訴えかける場合はこれがもう少しキャッチーな、それこそ空家は資産だとか、空家から大阪を変えるぞみたいな、そういうのがあって、その枠組みとしてこれが受けているという、市民に訴えかけるときはキャッチーな部分と枠組みの部分がセットでもう少し議論されたほうがおもしろいかなというふうには思いました。

それと、各区での取り組みが結局全然フィードバックされてこないような状況は結構あって、例えば広報でも福島区の広報を見ていて、隣の此花区の広報を見ると、えっ、こんなことやっているのみたいなことが全くわからないまま、同じ市民でありながら各区のおもしろい状況って結構意外とわからなかったりして、逆に福島区の話は此花区の人には全然知らなかったり、果ては生野区や平野区はもう違う国みたいな話になっていて、全然わからないと。そんなおもしろい取り組み、生野ってすごくおもしろい取り組みやっていると聞かなくて、商店街とか。そういうのって意外とわからなくて、それを何か共有しつつ大阪市側で大きな波として引っ張っていただけていけるような形にしていればといつも思っています。以上です。

(吉田区長)

各区のモニタリングはしっかりやらせていただきます。

それから計画、今回お出しした素案の中には地域課題の要因とか、あるいは地域資源として捉えるとか、まちの魅力向上につなげるということも盛り込みましたので、キャッチーにするにはもう一工夫必要だろうと思うのですけれども、ぜひ今後検討させていただきます。

(中井委員)

この7章のところでインスペクション、不動産流通促進に向けたインスペクションですけれども、これは意外と6章の管理者の責任というところ辺でも、

意外と管理者、お住まいになられていない場合は当然ですけれども、住まわれていても自分の家がどういう状況かというのは意外と気づかずに老朽化が進んでいる場合等も結構あると思いますので、そこでも何らかの仕組みで調査して啓発に結びつけていけるようなことができないかなというふうには思います。

(吉田区長)

おっしゃるとおりだと思います。そこは検討させていただきます。

お時間も迫っております、もうお一方ぐらいご発言いただけるかなと思いますが、いかがでしょうか。

よろしいですかね。

今日はさまざまなご意見をいただきまして、ありがとうございます。ぜひこれを第3回の協議会へ向けて活用させていただきたいと存じます。

それでは、最後に会長代行の田中副市長のほうから今日の総括等も含めてご挨拶させていただきます。よろしく願いいたします。

(田中副市長)

本日も本当に活発なご議論ありがとうございます。

いただきましたご意見を踏まえまして、この後、計画案を作成して、次回、第3回の協議会にお諮りしたいと考えております。

この空家問題ですが、特に特定空家、これは生活環境、衛生、あるいは保安上など、どの観点から見ても本当に喫緊の課題でございます。

また今日、いろいろご意見出ましたように、その利活用、活性化、魅力向上と、そういった視点からの課題もございます。私ども区役所を中心に全庁的な取り組みでやっていますが、やはり行政の力だけでは限界がございます。地域の皆様、専門家の皆様と連携して、ぜひとも取り組んでいく必要があると考えてございますので、これからも引き続きご支援、ご協力、お力添え賜りますようお願い申し上げます。

(吉田区長)

ありがとうございます。

最後に私から事務連絡をさせていただきます。

今後の予定につきましては、A4サイズ1枚で今後のスケジュールと書かれた紙に記載をいたしております。

次回、第3回大阪市空家等対策協議会は、8月ごろの開催を予定いたしてございます。日程につきましては今後調整いたしまして、決まり次第お知らせさせていただきますので、ご出席のほどよろしく願いをいたします。

これで本日予定の議題は全て終了いたしました。

本日はお忙しい中、長時間まことにありがとうございました。