

第4回 大阪市空家等対策協議会 議事録

- 1 日 時：平成28年11月22日（火） 10時00分～12時15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3回）確認
 - 2) 本市の4月以降の状況について
 - 3) 専門部会結果報告
 - 4) 第3回協議会の主な意見について
 - 5) パブリック・コメント意見について
 - 6) 大阪市空家等対策計画案について
 - ・「空家等対策の目標」について
 - ・大阪市空家等対策計画案
 - 7) アクションプラン等について
 - 8) 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、今後のスケジュール

 - 資料1 第3回 大阪市空家等対策協議会 議事録（案）
 - 資料2 本年4月以降の本市の状況
 - 資料3 専門部会結果報告
 - 資料4 第3回協議会での主な意見について
 - 資料5 パブリックコメント意見
 - 資料6 「大阪市空家等対策の目標」について
大阪市空家等対策計画概要案・大阪市空家等対策計画案
 - 資料7 アクションプラン等について

(吉田区長)

ただいまから、第4回大阪市空家等対策協議会を始めさせていただきます。

委員の皆様方には、本日もお忙しい中、早朝よりご出席賜り、誠にありがとうございます。

本日の司会は、市役所内部に設置いた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。よろしく願いいたします。

早速ではございますが、本来この協議会の座長を務めます協議会会長代行の田中副市長でございますが、体調不良によりまして急遽欠席ということになりました。大変申しわけございません。そこで、この協議会の要綱に基づきまして、市長の代行を務める副市長からの指名によりまして、阿部委員を今日の会長代行並びに座長ということをお願いいたしたいと存じます。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは初めに、お手元にお配りいた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。第4回大阪市空家等対策協議会大阪市役所等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、資料1といたしまして、第3回大阪市空家等対策協議会議事録(案)でございます。

資料2といたしまして、本年4月以降の本市の状況でございます。

資料3といたしまして、専門部会の結果報告でございます。

資料4といたしまして、第3回協議会での主な意見についてでございます。

資料5でございます。パブリック・コメントの実施計画について(案)でございます。

後に資料6、大阪市空家等対策計画(案)の概要及び大阪市空家等対策計画(案)でございます。

以上でございます。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。

田中副市長については先ほどご説明いたしましたとおりでございます。

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。

(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。よろしくお願いいたします。

(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が、本日は所用によりご欠席でございます。

大阪司法書士会空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。よろしくお願いいたします。

(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。よろしくお願いいたします。

(吉田区長)

大阪府行政書士会常任理事・事業部部長、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。

(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。よろしくお願いいたします。

(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。

(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が、本日は所用のためご欠席でございます。

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。よろしくお願いいたします。

(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。よろしく申し上げます。

(吉田区長)

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。よろしくお願ひいたします。

(吉田区長)

市民公募委員の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いたします。

(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は遅れていらっ
しゃるご予定です。

大阪市会議員、ホンダリ工様でございます。

(ホンダ委員)

ホンダです。よろしく申し上げます。

(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)

市民公募委員の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が、遅れていらっしゃるご予定です。

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、関係行政機関として大阪法務局民事行政調査官、山照多賀世様にご出席いただいております。

(山照調査官)

山照でございます。よろしくお願いいたします。

(吉田区長)

最後に、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)

藤井でございます。どうぞ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)

川田でございます。よろしくお願いいたします。

(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。どうぞよろしくお願いいたします。

(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い申し上げます。

ここで、本来であれば田中副市長からご挨拶差し上げるところでございますが、急遽欠席でございます。私のほうから、副市長からもらっているメッセージについて代読をさせていただきたいと存じます。

第4回大阪市空家等対策協議会の開催に当たり、一言ご挨拶を申し上げます。

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格別のご尽力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、前回の協議会におきましては、空家等対策計画の(案)をお示しし、皆様方にさまざまな観点からご議論いただき、パブリック・コメント(案)として取りまとめることができました。その後、約1カ月の間パブリック・コメントを行いましたので、本日はそこで寄せられたご意見もご紹介しながら、計画の最終案のご協議をいただき、本日の結果をもちまして本市の空家等対策計画の成案とさせていただき、計画に基づきまして、区役所を拠点に速やかに対

策に取り組んでまいりたいと考えております。

委員の皆様方には、今年の2月の第1回協議会から約1年に渡り、さまざまな観点から空家等対策計画についてご議論いただいておりますことに改めて御礼申し上げますとともに、本日もそれぞれのお立場からの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。

以上がメッセージでございます。

それでは、議事に入ります。

最初に、本日の議題1、本協議会の第3回議事録の確認についてでございます。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は事務局からお渡しをいたしまして、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あれば、おっしゃっていただければと思います。

よろしいでしょうか。

それでは、第3回の議事録についてはこれで確定させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

異議なしということでお承りいたしました。

なお、次の第5回の協議会につきましては、今日は第4回ですが、第5回目の協議会につきましては、これまでよりも少し時間があくということになると考えられますため、議事録公開の時期の関係から、本日は委員の中から記録責任者2名を指名させていただきたいと考えております。これまでどおり皆様に一度ご確認をいただいた後、本日のような議決で最終確定させていただくわけなんですけれども、そういうわけにいかないの、最終確認を記録責任者2名に委任していただくということになりますが、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、本日の議事録の記録責任者につきましては、五十音順によりまして東委員と阿部委員をお願いをいたしたいと思っております。東委員、阿部委員、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは次に、2)の本年4月以降の本市の状況について、事務局よりご報告させていただきます。

議題 2) 本年 4 月以降の本市の状況について

平井課長 説明

(吉田区長)

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。

ないようでございますので、それでは次に 3) の専門部会結果報告に移らせていただきます。こちらにつきましては、専門部会部会長の阿部委員よりご報告をお願いいたします。

(阿部委員)

そうしましたら、私のほうから報告させていただきます。

第 1 回の協議会で要綱に基づいて、私が専門部会の部会長に選ばれました。その専門部会の性格なんですけれども、そもそも個別の物件に関して勧告をすることが妥当かどうかなどを判断するという部会です。当然のことながら、かなり個人特定可能な情報を扱うこととなります。そういう意味で、専門部会それ自体が非公開で行われていますし、専門部会の内容をここで報告すると言っても、余り具体的に報告してしまうと専門部会を非公開にしている意味がなくなってしまうので、非常に抽象的な形でしかここでは報告できないということをお知らせさせていただきます。

そのことを踏まえてですけれども、資料 3 をご覧いただければと思います。まず専門部会、10 月 4 日に開催しております。そこで、4 人の部会委員が出席し、関係する区役所、それから局等の方も出席していただいた上で議論を行いました。

議事ですけれども、まず最初に、部会長はこの協議会で私が部会長に指名していただいているわけですけれども、部会長代理として、これは有識者会議のときからずっとかかわっていただいている岡先生に部会長代理をお願いすることにしました。それから、議事の 2 番目として大阪市におけるこれまでの指導状況等についてということですが、先ほど資料 2 に基づく報告もありましたけれども、建築基準法上の指導を行っていた物件が、まだ、ずっと引き継ぎもあつたりして、かなりたくさんの物件について対応をしているわけです。そ

ういう中で、大阪市として老朽危険家屋について、どういうふうな対応をしているのか説明していただいて、比較的スムーズに所有者が対応してくれた例と、かなり難航した、市として非常に苦労した例をあわせて説明していただいて、それが今後空家法上の対応に引き継がれていくわけですけれども、いろいろ難しい問題あるなということを知りました。その上で、専門部会としてのメインの業務であります勧告をすることの妥当性について判断することにつきまして、3つの物件について検討いたしました。それぞれについてどういう状況にあるのかということを担当局にご説明いただいた上で、既に、もう勧告を行うべき状況になっているのかどうかということをご個別に判断してまいりました。結果としては、3つの物件いずれも勧告を行い、早急に所有者に適切な対応をとってもらう必要度は非常に高いということで、勧告を行うことが妥当であるという判断を専門部会としては行いました。その判断を踏まえて、それぞれ3つの物件全てについて勧告は行われたというふうにお聞きしております。

基本的には、そういうことを行ったということですが、一言つけ加えておきますと、どういう勧告を行うのか、つまり基本的に法律上は特定空家であることが解消されればそれでいいわけですが、したがって、必ずしも解体しろという勧告が妥当かどうかということとは非常に微妙なところがあります。その勧告の内容をどうするのかということについて、かなり難しい判断が必要になる場合もあるなということが改めて確認されたということと、勧告というのは、後々不利益処分につながっていくようなことですので、勧告を行うタイミング、勧告内容につきましては、基本的に24区全て統一していく必要があるだろうと。そういう観点から専門部会での判断を何らかの形で蓄積していき、データベース的なものをつくった上で、勧告の統一性ということは今後は図っていく必要があるだろうというようなことも専門部会で確認いたしました。

大体専門部会で行ったことは以上のとおりです。

(吉田区長)

ありがとうございます。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。

河田委員。

(河田委員)

報告のことではないんですが、専門部会の行われてる日程についてちょっとお伺いしたいんです。勧告を出すと、1月1日を基準として底地の固定資産税が上がるというふうな形の効果があるわけなんですけど、10月にやってしまうと期間が少ないわけなんです。できれば、これは10月ではなくもっと前、今年度はやり始めたばかりで仕方がないと思うんですが、もっと前の月、4月、5月、6月あたりで、こういったことを話し合っておくべきなのではないかなと思います、意見なのですが、そこら辺はどのようにお考えでしょうか。

(有信課長)

都市計画局企画調整担当課長の有信でございます。

専門部会の開催時期なんですけれども、所有者等に対しましては、再三処置を行うようにという形で指導した中で、今、勧告を行ってるということです。解体という工事を考えますと、2カ月間で一定十分な時間があるというふうに判断いたしまして、10月の開催をしておりますので、突然、処置をしてくださいということではなくて、前もって十分に計画した中で、最終、法律的な勧告になっており、時間的には十分あると考えております。

(梅村部長)

都市計画局建築指導部長梅村です。

今、課長から、今年度10月ということで、一般的に勧告を行うまでにかかなり長期にわたり指導を行ってるということで、突然勧告されたというわけじゃないということもご説明差し上げたのと、今年度、先ほど委員もおっしゃった最初の年度ですので、10月ということになりました。来年度以降は、物件の状況に応じまして勧告をして、早く対応していただけるなら、それにこしたことは

ないので、適宜、専門部会を開催して、適切な時期に勧告を行えるようにやってまいりたいとは考えておりますので、よろしく申し上げます。

(阿部委員)

今後のスケジュールというもので、年4回程度開催するということですので、タイミング非常に微妙ですけれども、なるべく早いタイミングで勧告を行って、年度末までに十分勧告に対応する余裕があるというのが妥当だと思いますので、そういう形にできたらなというふうに思います。今、おっしゃったのは、解体あるいは特定空家である状況をなくすための措置というのは、2カ月ぐらいあれば何とか可能なんじゃないかというのが基本的な認識ですけれども、もちろん物件によっては、なかなか酷なものというのが出てくるかもしれませんけれども、それはまた今後の判断ということになってくるだろうと思います。

(吉田区長)

よろしいでしょうか。

そのほかに。東委員。

(東委員)

勧告の時期、あるいは、その内容について議論されてるということなんですが、誰に対して勧告を行うかということについては専門部会で検討されるものなのか、あるいはされる予定なのか、そのあたり会としての位置づけを教えてくださいいただければと思います。

(阿部委員)

その点については、そもそも勧告を行う前に、担当局あるいは区役所の段階で所有者の確定はして、指導をずっと行ってるわけですね。その勧告それ自体は、ずっと指導を行ってきたその方に対して勧告を行うということで、それ以前の指導対象者と勧告の相手方が変わるということは、基本あり得ないというふうに認識しております。

(東委員)

例えば土地建物、所有者が違う、あるいは、相続関係で権利関係が複雑になると。そういったような誰に対して勧告を実施するかということは、今のところ専門部会で何か議論される予定ではないということなんでしょうか。

(阿部委員)

そうですね。だから、場合によっては専門部会にかかる以前の対応が、この人に指導を行うというのはまずかったんじゃないかというような、そういう問題が出てきましたら、また、改めて議論することになると思いますけれども、とりあえず現段階では、所有者を特定した上で、きちっと指導してるということですので、その点が問題になったことはありません。今後、可能性としてはおっしゃるように、その人にやるべきじゃなかったんじゃないかという案件が出てくるかもしれませんけれども、まだ判断しかねる状況です。

(東委員)

その点いろいろと問題は、あるいは、課題があるであろうなという認識のもとに少し意見も含めて申させていただきました。

(吉田区長)

米田委員。

(米田委員)

今に関連してなんですけれども、所有者が特定できないケースも結構あるというふうを感じるんですね。そうしますと、最終的に代執行の段階になると略式代執行というようなものもあると思うんですけれども、勧告の段階で所有者のほうを重視しているのか、それとも状況を重視しているのかということになると、この法律の立て方からすると、やはり状況のほうなのかなというところで、確定できない場合であっても、勧告というようなものというのは当然必要になってくるのかな、そういうことも、今後、検討の中に入れていただければなというふうに思います。

(阿部委員)

誰にという、勧告というのは、単に事実公表じゃなくて、特定の人に対して行為を命じることです。その行為を命じる相手方が特定できないと勧告ってできないわけですね。ただ、おっしゃるように危険な物件がありますよというような公表……

(米田委員)

公示でしたかね。そちらのほうの制度に入っていくのではないかなと思います。

(阿部委員)

そちらの仕様に関してはおっしゃるとおり、あり得るだろうと思います。

(吉田区長)

現場をあずかる区長会議のほうからも、今、おっしゃいましたように難解なケースもあることから、そういったものも含めて、どういう手続で専門部会等のプロセスを進めていったらいいかということについても、この判断だけではなくて、専門部会の委員でご議論をぜひいただきたいということで、今後は、そういう議論の場についても時間を設けて、専門部会の委員にご議論いただいご提言いただくということにいたしておりますので、よろしくご理解お願いいたします。

この件に関しまして、他にご意見ございますでしょうか。

ないようでございますので、それでは、次に4)の第3回協議会の主な意見についてに移りますが、ここから、6)の大阪市空家等対策計画(案)についてまでは、全て計画の策定にかかわることでございますので、一通りまとめて説明をさせていただきます。その後、まとめてご質問を受け付けさせていただきます。

なお、本計画につきましては、本日の協議会での議論をもちまして、できれば成案とさせていただきたいと考えておりますので、よろしくご願ひいたします。

それでは、事務局より説明をお願いします。

議題4) 第3回協議会での主な意見について

平井課長 説明

(吉田区長)

ありがとうございます。

説明を続けさせていただきます。

5) のパブリック・コメントについてに移らせていただきます。前回の協議会で、委員の方々から専門家団体の皆様方にもパブリック・コメントに協力していただきたいというご発言もございましたことから、今回、それらの方々からのご意見もあったようでございます。ご協力いただいた方々には、大変感謝を申し上げます。ありがとうございます。

それでは、事務局より説明をさせていただきます。

議題5) パブリック・コメント意見について

有信課長 説明

(吉田区長)

引き続き6) の大阪市空家等対策計画(案)について説明させていただきます。

事務局、お願いいたします。

議題6) 大阪市空家等対策計画(案)について

有信課長 説明

(吉田区長)

ありがとうございます。

これで4) から6) までの一括した説明とさせていただきます。

それでは、これまでの説明に対しまして、ご意見を賜りたいと存じます。今

日は、できるだけ全ての委員の皆様方から最終的なコメントも賜りたいと考えております。いかがでしょうか。

米田委員。

(米田委員)

いろいろありがとうございます。この中で目標になっている是正件数のところなんですけれども、得てしてこういった目標というのがノルマになってしまわないかなというところを若干心配してるというか、ある意味、当然ここでも区に割り振りというような形のものになっているわけなんですけれども、そういう面からすると、それとあとパブコメの中の回答の中にも協議会とかによる進捗管理というような言葉も入ってて、やはり管理するような形になってくるのではないかと。そういう意味からすると、数字も1つの指標ではあるのですが、その中身というか実際に対応している中身のほうも十分大事で、そういったものも見ながらやっていただければなというふうに希望しているというのがまず1点です。

それともう一つは、こうして勧告なり是正していくとなると、当然、最後のほうには除却するなり予算というのが必要になってくる。そういったものも予算づけというものをきっちり、これはどこにお願いしたらいいのかわかりませんが、この計画をきちんと履行していけるような形の体制をうまくとっていただきたいと、これもお願いでございます。

(吉田区長)

ありがとうございます。この計画の運用面と、それから予算についてのご意見等ですけれども、これは是正件数ですから都市計画局から何かコメントが。

(梅村部長)

建築指導部長梅村です。

まず、目標指標の是正件数のほうですが、ある意味数字として把握していく中で現実的に何件是正していくかという1つのターゲットというか、それを挙げております。ただ、そこで終わりということではなくて、むしろそれを上回

る是正件数を目標とするということで、以上ということも書かせていただきますように、上回っていくことも当然視野に入れてます。それから、多分おっしゃった予算は行政代執行についての予算のことかと思いますが、ご承知のように代執行については、本来所有者が是正すべきものを行政が代わってやるので、当然、代執行費用については、改めて回収をさせていただくということになります。予算的なところにつきましても、代執行を対象とするような物件があれば、それに応じて予算を組んでまいるというふうに考えておりますので、予算で頭打ちになるということではなくて、むしろそれまでの間の、本来危険空家については、所有者の方が措置を行うべきところですので、そうしていただくように指導なり、先ほどお話の勧告とかいろいろな措置を講じて、それでもだめであれば、行政代執行ということに踏み切りますので、決して予算的なところでしないということにならないようには考えているところでございます。

(吉田区長)

ありがとうございます。区役所の立場といたしましても、先ほどあしき意味でのノルマになってはいけないというご提言もありましたが、全体のリソースも限られていることから、オール大阪としての60件という目標を達成するために、各区役所がどれぐらいのボリュームの仕事をしたらいいかということをしっかり理解、把握する意味からも、このような形で各区役所ごとに目標件数を定めるということは、区役所の役割分担とカリソースの配分を考える上で、非常に重要なことだというふうに受けとめております。

前田委員。

(前田委員)

今、議論されてるちょうど区役所ごとの成果目標の1つの考え方を、まず教えてほしいということと、実際、先ほど話ありましたけど、当然、空家の件数であるとか、あるいは人口規模であるとか、区によって本当にばらばらだと思います。今、現状、窓口がどこにあるのか、担当部署も兼務が非常に多い関係上、市民の方からは、どこが相談窓口なのかわからないというような問い合わせもありまして、実際、まず成果目標をどんな形で、部署自体が兼務になって

いて担当の体制がとれないのであれば、当然、目標数値というのは変わってくるでしょうし、一方、空家などが多くて件数が多いとなれば、その体制はやっぱり組んでいかないといけないと思うんですね。この辺の考え方を教えていただきたいと思います。

(平井課長)

まず成果目標の考え方、各区役所でどういうふうに設定していくのかというところの部分で、まず成果目標の1つ目のところ、周辺の特定期空家等に不安などを感じている市民の割合、これ先ほども申しあげましたように、オール大阪市の今の現在値というのは9.4%という数字が出ておりますが、この数字をはじき出すときに、各区の状況についてもどうなのかというようなところの部分と同じように数字を拾いまして、そのあたりのところを区役所のほうに提供した上で、各区役所のほうでも、その数字を自分のところでまず分析して、その数字を踏まえていただいた上での成果目標をまず設定していただくというようなところが1つでございます。先ほどの例えば7ページの資料を見ていただきますと、フォーマットで一覧が出てるんですけども、A区というところの部分というのは、オール大阪市が9.4%、それを10%減らすとしたら8.5%という数字を目指して頑張っていく。そのためにどんなことをやっていくのかということ、啓発とかで年間計画を立てていただくというような部分をアクションプラン等で定めていただく。2つ目の是正件数の60件以上という分ですが、先ほども他の委員からもいろいろノルマにならないようにというような部分もございますし、区ごとでも確かに多いところ、少ないところございますので、この60件という部分を過度にどこかが空家が多いから、単純にその分だけ何倍か担当してねという形にはならぬように、全体のその区役所が抱えている、あるいは通報を受けた件数というのを、その60の中で案分しまして、その分でいうと確かに多く抱えてるところは、どうしても解決する件数というのは多くなるんですけども、ただ、そこの表にも書かせていただいておりますように2件とか4件とか、多いところで6件ぐらいなので、そこのところは過度にはならぬような形でやっていっていただくというのが、設定の仕方というところになります。

窓口がなかなかわかりづらいんじゃないかという部分につきましては、もちろん、いろんな機会を捉えて相談窓口につきましては区の広報紙なんかを活用して周知をすとか、広聴の部署が必ずありますので、区役所でこういうことをやってる部署はどこなんですかというふうな形で問い合わせがあれば、名前が各区役所によれば、いろんな名前のところが空家の担当をやってるということはありますけれども、その区役所の広聴に問い合わせさせていただくと、必ず、確実に相談窓口につないでいただくという形にはやっておりますし、その体制を、こういう目標をまず定めていただいて、それにどれだけのマンパワーが割けるのかは、いろんな各区の実情とか事情もありますので、そこは区長のマネジメントによって、こういうような形でということの決定がなされていくであろうと。だから、プランをつくっていく過程の中で、そういうようなことについての検討もされていくのではないかというふうに考えておるところでございます。

(吉田区長)

人的リソースが絶対量として少ないということに関しましては、今、お答え申し上げましたように、区の中では区長のマネジメント、あるいは、区間の連携、さらには、オール大阪として人的リソースをどう配分するかという議論になると思いますので、そこは、先生もご案内のとおり区長会議で先導してオール大阪全体の議論として、しっかり補っていきたいと思います。

坂本委員。

(坂本委員)

成果目標3のところなんですけれども、今、ご説明いただいたところで、活用意向がある所有者の割合、現状84.5という数字言っていたかまして、それがあるので今後9割ということだったんですが、相当の数の方々は、既に、活用意向があるということで、これは、9割にするというよりは、現状に活用できない阻害要因をどう除去していくかと。こういうような観点があれば、9割ならずもっと上がっていくんじゃないかと、そのように考えられるんですが、例えば、昨今、大阪市でも条例が施行された、いわゆる民泊の話なんかでもそ

うなんですけれども、やはり大阪という地域柄があって、例えば、建築基準の問題であるとか、そういったところの規制の目的との関係で、なかなか前に進みにくいという現状を、現場のほうでは声として聞いているように思います。そこで、各区役所で今後、ご質問させていただきたいのは、この阻害要因について、もしくは活用していく方法の重点目標みたいなものというのは、分野というものは策定されていかれるのかというのが1点。

もう一つは、例えば、ある一定の地域の商店街等が活用できそうであるのに、大きな店舗のせいでなかなか活用が難しいと。そういったような状況があるけれども、ここは重点的に活用できる場所があるんじゃないかとか、そういったような地域的な重点分野の設定といったようなものも、今後、ご検討されておられるのか。このようなことをご質問させていただきたいと思います。

(吉田区長)

これは一区役所という立場より、これまでの経験から都市整備局で何か示唆に富むような。

(片岡課長)

都市整備局の片岡でございます。

今、ご指摘いただきました目標3につきましては、委員ご指摘のとおり、大阪市の活用意向が84.5%と非常に高いというふうに認識しております。これは、国が約70%ですので、かなり高いかなというふうに思っています。その要因といたしましては、5ページの円グラフですけれども、「賃貸する」が25.8%、「売却する」が21%ということで、それぞれに対する国の割合が、この半分以下となっておりますので、大阪市の特徴としましては、ここの部分が非常に高いものになっているのかなというふうに認識しております。一方で、84.5%の裏返しの数字といたしまして、の空家にしておくというところで、物置を含むというところがございますけれども、こちらにつきましては、所有者の方が活用を今のところ考えておられないということですので、先ほどご指摘ありました空いているような物件とかもここに若干含まれてくるかとは思いますが、こちらに対して、どうアプローチしていくか。今後、各区ごとに、特

性のある空家の状況もあるかと思しますので、先ほどのアクションプランの中でも触れていくことになるかもしれませんが、また別のアプローチをしていくというのも考えていく、これからこの部分についてアプローチしていく段階かなというふうに認識してございます。

(吉田区長)

いかがでしょうか。

(坂本委員)

あと、半分要望になるかもしれないですけど、地域的な部分を、区役所の中でも利活用というところで活用できる部分とそういったものがあるかと思しますので、地域的重点分野みたいなものもやっていくと今後活用の道が開きやすいんじゃないかと思えます。

(吉田区長)

ありがとうございます。先ほど都市整備局から申しましたような知見とか指導も踏まえて、局と区役所が密接に連携して、アクションプランの実行に努めていきますので、よろしく願います。

(中井委員)

今のお話に関連してですけれども、前回の会議を踏まえて調査した結果が、利活用の意向があるというのは84%に改められたということなんですけど、賃貸、売却、除却利用ということで、結構、幅広い範囲で活用の意向があるというようなことになってますけれども、具体的に賃貸やったら賃貸、どういう賃貸というところまで、もう少し踏み込んでいく必要もあるのかなというふうに思います。今後、こういう取り組みをやっていく中で、成功事例とかを積極的に発信して行ってやっていくのも今後の方法かなというふうに思います。ですから活用意向がある、84.5%が高いという認識はちょっと違うかなと。それは負の財産をプラスにしたいという気持ちは皆さん同じやと思しますので、その点をよく考慮して取り組んでいかれたらよいかというふうに思います。

意見です。

(吉田区長)

意向と成功実績の違いのご指摘ですが、いかがですか。

(片岡課長)

委員ご指摘のとおり、私どもとしましても、成功事例というのを広げていくのは重要と認識しております。これまでも、そういう活用事例を調べまして活用事例集ということで各区役所にご説明させていただいたりもしておりますので、引き続き、今のご意見を踏まえながら、そういった取り組みを進めてまいりたいと思いますので、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。

いかがでしょうか。難波委員。

(難波委員)

この空家対策計画(案)のプランの方針の2のところでございますけれども、空家を発生させないというのは一番のこの空家対策の命題かとも思いますし、また、空家が発生したら、適切な管理をされるということが、この法の目指すところではないかと思えます。方針2丸の3つ目の「そのため、地域・専門家団体と連携しながら空家等の適切な維持管理や権利関係の整理の重要性を広く周知啓発する」という活動が、今後、重要視されると思っております。既にある区では、区の広報紙で空家対策セミナーを紹介したり等の活動に入っておりますところもございます。ですけれども、区の広報紙は、その区民を対象にした情報だけに限られがちですが、空家の所有者は別にその区に住んでいるとは限りません。こういった区が取り組んでらっしゃる空家対策セミナーとか啓蒙セミナー、維持管理に関するセミナー等の区の活動を総括的に把握できるように、大阪市のホームページに情報発信サイトを1つおつくりになられて、広く大阪市外からもセミナーに参加できるよう告知されてはいかがでしょうか。

(吉田区長)

市外への発信とか区域を越えてというところはどうですか。新しい発想だと思えますけど。

(難波委員)

「啓蒙」「管理」に関わる情報は、広く発信していったほうがいいんじゃないかと思います。

(梅村部長)

建築指導部長梅村です。

委員おっしゃったように、必ずしも区内に所有者の方がおられるというケースばかりではないと思いますし、実際、大阪市のホームページを設けておりました、この空家対策についても既にホームページの中で空家対策ということでその特別ページみたいなものを設けております。そういうツールはありますので、いただいたセミナーとかそういったものを広く情報発信できるようなことも、技術的なことでいえば可能だと思いますので、検討してまいりたいと思っております。

(吉田区長)

ありがとうございます。

前田委員。

(前田委員)

今の難波委員からの意見にも関連するんですけども、今、現状、各区においても例えば専門家団体の方々の無料相談会とか各区でやっているところもあるんですけども、これ区によって非常にばらばらでして、やっている区とやっていない区がそれぞれあるんですね。これ実際区によって、せっかくこの空家対策の協議会の各委員の先生方お越しになって、各専門家団体の連携というのが、目標数値に掲げてるところを見ましても啓発活動であるとか講演会、講

座、連携が必ず重要になってくるかと思うんですけれども、各区に任せていい部分と、一括して本当に連携してやっていく部分というのをしっかりと明確にしないと、うちの区では連携が進んでいない、うちの区では連携が進んでいるという差別がかなり起きてくる状況になるんじゃないかと思っています。ですので、その辺をいかに専門家団体と連携して、各区とうまくこういう活動を推進していけるかという仕組みづくりは必ず必要になってくるんじゃないかというふうに思うんですけれども、その辺の考え方お伺いしたいと思います。

(平井課長)

委員ご指摘のとおり、確かに単発で区だけでばらばらにやってるかのよう映ってしまう部分もありますので、それにつきましては、できるだけ、先ほどの周知の関係でもございましたけれども、ここを見れば、A区でやってるというのもC区でやってるというのもあるよとか、あるいは、日が重ならないように、せっかく興味があったらこっちにも聞きに行きたいし、こちらのほうにもテーマがおもしろそうだなとかいう部分もありますので、そういうところについては、庁内組織の空家等対策検討会で、各区役所での情報をきっちりと集約して、ロスがないように効率的にきっちり区民の方にも情報提供して、その成果もきちんと見て、どんなことだったのかというようなこともわかるとか、そういうような工夫をこれから検討してまいりたいと思っておりますので、よろしく願います。

(吉田区長)

区役所の立場としては難しい面もございまして、相談会を実施していただく主体の選び方については公平公正を期さないといけないことが1つと、それから協会側にも、この支部は無料相談に前向きだけれども、ここはちょっとなかなかリソース的に難しいとかいうことがあって、協会側にも温度差がございます。それを一括してマネジメントというご指摘だと存じておりますので、まずはこの協議会の場で各協会の方々と、こういう繋がりをつくらせていただきましたので、これからは市全体への呼びかけと申しますか、あるいはベストプラクティスの共有というのは、この検討会のほうに、ぜひ各協会からも投げか

けていただければと。それを24区全体に周知をして、最終的に各区役所を具体的にどうするかということについては、本部なり支部なりと各区役所で詰めを行っていただくと、そういう流れになるんじゃないかと思います。情報の共有とベストプラクティスの提供は、オール大阪で一括してさせていただきたいと考えております。

いかがでしょうか。ホンダ委員。

(ホンダ委員)

前回の協議会からアンケートの実施等、各所属の皆さんよくやっていただいているなど、ここまでよくまとめていただいたなと敬意を表したいと思います。あと、アクションプランのフォーマット例、資料4にあったのを見せていただいて、ABCと書いてあるということは、全区でアクションプランをされるという認識でまずよいのかというのが1点。というのも、計画案の10ページにアクションプラン等の策定に努めると書いてあるんですね。だから、これは努めなくてもいいのか、全区やるんだったら策定するという言葉になるんじゃないのかなというところでちょっとひっかかっているのが1点と、あと、数に対しての管理というところですけども、資料の2でも書いていただいているんですが、通報件数180件、うち保安上危険が120件となっているんですけど、その後、所有者の特定、是正指導に行くということになると思うんですが、その全部の数字がこのアクションプランとかにも出てこないといけないんじゃないかなと。あと、オール大阪としても、その数が本当にゼロに近づいている、ゼロに近づかないのは所有者が特定できないからなのか、是正指導してもやらないからなのか。じゃ、どこで何がひっかかかっていて解決できないんだというところを各区でもやっていただくことは当然なんですけど、オール大阪としても見ていかなければならないと思うので、そこの分を教えていただきたい。

以上2点お願いします。

(平井課長)

まず、アクションプラン等の策定に努めるというふうに文言上はなっておりますけれども、形式は先ほどもご説明させていただきましたようにアクション

プランという形式でつくるのか、あるいは、各区の運営方針の中に具体的に空家等対策の施策を並べていくのかという形式の選び方は、各区役所でいろいろあるかと思うんですけども、9ページのところにありますアクションプラン等のイメージについてというようなことで書いている中身は、きちりと定めていただいて、その計画に基づいてやっていただく必要がございますので、全ての区で取り組んでいただくというような形になっております。

もう1点が、それぞれ件数というような数字がいろいろあるんですけども、先ほどの例えば新規件数の180というような数字、それと引き継いだ370という数字、そのあたりをベースにしまして、60件の最低限是正してもらわなければならない件数というのを、こういった数字を使って、それぞれの各区役所に割り当てをしているというような形で、こういった新規に出た件数と、各区役所がそれぞれ引き継いだ件数、それが各区役所で何件というふうになりますので、それを60件で全体の数字、五百何件とか六百何件分の各区役所が、今、現状で受けた件数プラス引き継いだ件数、そういう数字で割合で出したものが各区役所の是正件数にはじき出されるというような形の部分になっています。今、現状でどうなのかということについての進捗状況につきましては、これまで協議会の場でご報告する必要もございましたので、そのたびごとに照会をかけてますし、もちろん業務量積算、これは人の問題にもかかわってきますので、実際にこれだけ大変な作業を区役所でやってるんだというのは、結局、何件の通報とか相談とか、そのためにマンパワーがこれだけかかるので、人の部分というのも今いっぱいいっぱいなので頼みますよというようなことの参考資料をつくるためにも必要なものでございますので、各区役所での状況ということについても、適宜、情報把握をしながら施策を進めているところでございます。

(ホンダ委員)

今日、この計画案をまとめるに当たって、事務局、区役所でやっていただいていると思うんですけど、今後も、そういった聞き取りとかは、区長部会中心に区役所がやるということなんですか。大阪市の局のどこかがやるんですか。

(吉田区長)

聞き取りというのは。

(ホンダ委員)

今、数を、進捗状況の通報件数が増えましたか、増えていませんかということ、今、この策定のために、協議会のためにやっておられるんですね。今後も区役所がされるんですか。

(吉田区長)

一言でいうと、管理と計画とに分けたほうがいいと思ひまして。管理のガバナンスにつきましては、先ほどもご説明いたしましたように、この協議会を通じて配分された目標を、きちっと達成しているかどうかというのを、誰が、どのタイミングで、ガバナンスきかせてマネジメントするかということになると思ふんです。主体としては、区長会議の部会にその機能が担わされておりまして、これは市長、副市長、そして部会長というガバナンスになっておりますので、年度内での中間報告も含めて、市長以下のガバナンスできちっと目標が達成されているかどうかということ、管理していくという体制になっております。ホンダ委員から先ほどご指摘があった新しい視点は、配分の計画をつくる際にいろんな要素をちゃんと考慮に入れているのかというようなご指摘もあったかと思ふんですけれども、それは、少し新しい視点ですので、各区役所においても当然いろんな要因分析はすると思ふんですが、都市計画局や都市整備局に知見とか経験を生かしてもらって、各区役所への配分が妥当であるかどうかも含めて、この協議会並びに区長会議の部会、そして検討会のほうで精査をさせていただくということに今後なっていくと思ひます。

(ホンダ委員)

じゃ、案分のパーセンテージで、今のところ管理するということをおっしゃってるんですね。きちっとした数ではなく。

(平井課長)

管理といいですか、成果指標の2つ目の是正件数というようなところの関係でいえば、現状、何件通報として受けてるか、各区役所で引き継いだ件数も含

めて何件持ってるのかというようなところのある特定の時点での区役所で新規で受けた件数と引き継ぎの件数というのがありますので、その件数で60件の是正という最低限クリアしていかなあかん部分をA区、B区、C区で何件ずつはこの分でやってくださいねという数字ははじき出して、それを区役所にそれぞれ割り振るといえるようになるということではあるんですけども、ただ、そういうところの作業もこれからもちろんやっていきますし、区役所だけがそういうことをやっていくのかといえば、検討会はいろんな関係局を横串に刺した形で、区役所もありますけれども、都市計画局とか都市整備局も連携して、いろいろ相談しながら進めていってございますので、そういった状況も共有しながら、より適切なやり方というようなことについて、先ほどのいろんな利活用の話も含めて検討はしてまいりたいというようなことでございます。

(ホンダ委員)

ちょっと話を戻すけど、アクションプラン等の作成に努めると書いてあるけど、24区平等じゃなくて、全部同じように成果目標的な数字は、全部出てくるということによろしいということですね。

(吉田区長)

これはマストです。必ずやるということです。行政上の文言として努めるといふふうになっておりますけれども、各区役所とも統一的にこれを実現すると、言い切りであるというようにご理解いただければと思います。

(ホンダ委員)

あとは、実施体制関係図の別紙についている区長会議まちづくり・にぎわい部会と空家等対策検討会においてやるということによろしい。

(吉田区長)

はい。

(ホンダ委員)

わかりました。以降は、多分、議会の話なので別のところで。ありがとうございます。

(吉田区長)

鈴森委員。

(鈴森委員)

今回のアクションプランの各区の実情に応じてという、先ほど相談の成果は情報共有と言われるんですけども、やっぱり、私らも相談窓口をやるんですけども、例えば、接道の問題というのは、なかなか知恵が要るし、いろいろあるので、ぜひ、そういうものがあったら情報共有していただきたいということと、それから、パブリック・コメントの中で、7番に寄付のことが載っておりますよね。本市としては、寄付を現段階においては受け付けないというか、今後、計画の見直しに参考にさせていただくという回答になっておりますけれども、他都市では、例えば、こういうものがあったら町内会で法人化して受け付けたらどうかとかというようなアドバイスもされてると聞いておりますので、このパブリック・コメントの回答ももうちょっと、本市では今の段階で受け付けてませんで終わって、次の見直しの参考にさせていただくだけじゃなくて、その辺のことも踏み込んでいただければと思います。それから、先ほど、各区でやられるんですけども、やはりオール大阪でセミナーなんかの情報交換というか情報共有も、他の区、あるいは他のところに住んでらっしゃる大阪市内に空家を持ってらっしゃる方にも目に触れるようにというのがあったと思います。それと同じように、寄付を受け付けたいという人も、ひょっとしたらいるかもしれない。そんなことも含めて、私どもが聞いたのは、やはり不動産業者さんにご相談したら、全く話にならんと言われて、自分も、もうちょっとで死ぬから、早く何とかしたいから寄付したいというようなことも何件か聞いておりますので、やはり、大阪市がおやりになるでこそ、そういったものへの対応も一歩踏み込んでいただければと思っております。

(吉田区長)

その辺、回答の踏み込みのところ。

(有信課長)

都市計画局の有信でございます。

パブリック・コメントの書きぶりにつきましては、委員ご指摘のように他都市の事例も踏まえながら、もう少し検討していくような方向の書きぶりに修正させていただきたいと思っております。ただ、なかなか他市の事例を見ましても売り物にならない物件についての処理というのは非常に難しい面もございますので、今後、本当に検討すべき重要な課題かなというふうに考えております。

(吉田区長)

そこは回答をもう少し厚めに。

(有信課長)

回答については再考いたします。

(吉田区長)

恐らく、ご質問なされた方もそういうことをご存じであるということが想定されますので。

(有信課長)

そうですね。中でも海外の事例とかそういったものを出されておられたんですけれども、調べてみますと、やはり、予算規模とか、かなり多く持っておられたりとか、あと、大阪市はまだ人口増えているような状況なんですけれども、非常に人口減が激しくて緊急な事態になっていて、公共性がそういった部分についても変わってくるというような、そういう状況もございましたので、ああいった書きぶりにさせていただいております。

(吉田区長)

じゃ、昇委員。

(昇委員)

先ほどから皆さんのお話がありました情報発信なんですけどね。やっぱり、いかに情報を早く皆さんにお知らせするということが必要かなと思うんです。私も淀川区に住んでますけれども、冊子を見る限りでは、なかなかそういう情報というのは、すぐに目につかない状態であると思うんですね。その中で、やはり、一番重要なのは、ホームページをまず充実させること、これが一番だと思うんですけれども、それをいかに知らせるかということがまた大事かなと思いでしてね。せっかく、こういういろんな団体さんがいらっしゃるの、やはり、できるだけその団体のホームページとリンクさせるとか、あるいは、もう一つは、いいかどうかわかりませんが、毎年4月とか5月を普及月間みたいな形にして皆さんに知らせるということを決めてマスコミの方に応援してもらおうとか、そういうアクションができればいいのではないかなと思います。

(吉田区長)

これは、おっしゃるとおりホームページに載せたら終わりみたいな雰囲気を感じるときもありますので、やはり、載せたものがどれだけ広がるかということに注力されて、これから区役所、局連携してやっていきたいと思いでます。ありがとうございます。

坂本委員。

(坂本委員)

余り具体的なことばかり言ってもあれなんですけど、ちょっと幾つか言わせていただきたい部分がありまして。

今、寄付というお話がありましたけれども、寄付に至るということはその前に、市役所の方からもお話あったように売り物になかなかなりにくい、活用しにくいという物件なんだと思いでます。大阪の建物というところを見ると、どうしても古い建物に関しては活用しにくい、言い方がいいかどうか、違法建築の

ものが多く、例えば、活用していくに当たって建物以外に十分使えるのに、それを使っていこうとすると、どうしても役所のお墨つき、許可やそのような活用をしていく場面に、どうしてもそこがぶち当たってしまって、現状そのまま活用せざるを得ないというような形で、不動産業者としても金額を立てようがないというような部分がどうもあるように思われます。地域的に考えていくと、観光産業が非常に活性化しているような土地では、いわゆる町家のようなものに関してはそのような活用を、一定の制限を設けて危険性をある程度回避していくような形で活用していくとか、そのような利活用についての今ある古いものをいかにうまく使っていくかというような観点をしっかりと入れていただいて、例えば、時間とか利用方法等で制限を設ける、もしくは、耐震性を確保していくための補助制度を少し持っていくとか、そういう形で負の財産をプラスにしていくというお話がありましたけれども、ちょうどその間ぐらいのものに関して、いかに利活用できていくかということで、寄付していくような、せざるを得ないような物件もどんどん減っていくんだと思うので、そちらのほうをぜひ観点としては持ってやっていただければいいなと思っています。

以上です。

(片岡課長)

都市整備局でございます。

今、委員にご案内いただきました町家の活用につきまして、私どもも、最近、各所で取り組みが進んでいることは調べて把握しております。安全面では、どうしても、やはり法律とか譲れない部分もございますので、そういったところの緩和というのは厳しいかなというふうには思いますけれども、何らかの形で工夫をされて活用なされている、実現なされている事例というのは我々もまだまだ調査中でございますので、もっと把握して、先ほど来ありました成功事例がございましたら、そういったものを発信していくことによって、もし、共通の解決方法でそういった活用に結びつくものがあるかとも思いますので、そういった展開が進むように促していくような施策については取り組んでいきたいなと思っています。

(吉田区長)

よろしいでしょうか。

河田委員。

(河田委員)

まず、寄付の件についてなんですが、パブリック・コメント、大阪司法書士会が出させていただきました。それで、これはどこのページで言ってるかというと28、29の「おわりに」ということで、検討課題ということ国などに要望していくということが書かれているところに、こういうことも入れてほしいということでパブリック・コメントを入れさせていただいております。大阪市もそうなんですが、やはり、これは国を巻き込んで考えていかなければいけないことだと思いますので、引き続き検討していただいて、国にも訴えかけていくというようなことを書いていただくと意見としては助かりますので、ご検討いただけたらと思います。

ほかに質問なんですが、資料2の相談窓口における相談状況のことで質問があるのですが、こちら通報件数ということで180件と書かれてます。この記載の方法であれば、所有者からの相談ではなく第三者からの通報、電話でか窓口に行かれてるのかわかりませんが、第三者からのということで読めるんですが、この中に所有者からのというものは入っているのでしょうか。

(有信課長)

委員ご指摘のように、国への施策という形で要望等についてあるんですけれども、29ページに関しましては、協議会の中でも繰り返し議論した中で、方向性を定めて書かせてもらっているというふうな内容になっております。一般的に国に対して、先ほどおっしゃっておりますような寄付の関係であるとか、所有権の関係であるとかについて検討して要望していくということはさせていただくんですけれども、ただちに、ここの計画の中にプラスするということでは今のところ、ちょっと考えていないというような状況でございます。

(吉田区長)

この計画に書かれていることが全てであると。

(有信課長)

そうですね。

(吉田課長)

続いて相談の。

(平井課長)

まず、通報の関係、180件という記載につきましては、おっしゃるとおり、所有者以外の近隣の人から、隣の家が崩れかかって危ないとか、特定空家の件数がこの180件でございます。

(河田委員)

では、所有者からの相談件数というのはカウントされているのでしょうか。

(平井課長)

所有者から、例えば、適正管理であるとか、利活用に関する相談というような部分ともそれぞれ区役所で現在受けておるところでございます。その部分についても一応把握はしておるんですけども、例えば、月でいきますと、そんなに、通報に比べると具体の利活用とか適正管理に関する部分というのは、時間的な分でも件数的にも、それほど多くはございません。ですから、大体、月に30件から40件弱ぐらいの部分の相談が寄せられてるといような形なんですけれども、時間的な部分から申しまして、通報にかけてる部分の2割から3割ぐらいのウエートだといような状況でございます。ですから、ご自分の所有の家を今後どうしていったらいいのかといようなことの相談というものもあるんですけども、やっぱり、どちらかといると近くに危険な空家があって、誰も人おれへんから何とかしてほしいといようなことの通報というのが今は非常に多い状況だといことでございます。

(河田委員)

それは理解しましたが、所有者からの相談件数というものも報告の中に入れ
たり、またアクションプランの中に入れたりとか、そういうことはご検討され
ていないのでしょうか。

(平井課長)

まだ、そのあたりの具体のどういった部分でどれぐらいの時間をかけている
のかという、いわゆる業務量の積算部分で、今、把握してる状況でございまし
て、まだ、その中身の分析まで至ってないというのが現状でございます。ただ、
委員おっしゃるような内容を、今後、施策の部分にどう反映できるのかという
ことについても検討してまいりたいと考えております。

(吉田区長)

今、通報者が誰かということの把握をしているかというご指摘なんですが、
仮に所有者からの通報ということ把握することによって施策の活用というふう
に申しあげましたけれども、委員としては、それをどういうふうな施策の活
用に結びつけていくということを想定していらっしゃるのでしょうか。

(河田委員)

啓発活動などを行って相談してくださいということ呼びかけていくわけじ
ゃないですか。その結果、どうなっているのかというのが、やはり、そういう
数字にあらわれるのかなとも思いますし、今後、対策計画を見直す際にも、そ
ういった数字というのは役に立つのではないかなと考えるんですが。

(吉田区長)

わかりました。今のお話だと、大体、オール大阪で、月に数件は所有者から
の通報もあるということですよ。さっきの計算でいくと。ですから、そこ
に対して、そういう層に対して我々の啓発活動が届いているかどうかというのを
検証しないといけないと。検証するためには、実数把握というか定量的な把握
もしておかないといけないよねと。ですから、各区役所の受付フォーマットに

通報者がどんな人かということは、きっとあるはずだと思いますので、あとはそれを集計するかどうかということですから、集計し直したらいいんじゃないかなと思いますので。それは、そんな難しいことじゃないんじゃないですか。よろしいですかね。

西前委員。

(西前委員)

ちょっと教えてほしいんですけども、対策の目標のところですけども、市民や区民の不安を少なくするという事なんですけれども、先ほどもちょっと話ありましたけれども、勧告の部分につきましては、表に出せないというような感じで、命令やったら表に出るんでしょうけれども、そうすると通報された方に対して、今、どれだけ進んでるんや、区役所等々は、多分、親切には答えてはいただいていると思うんですけども、通報した人にとっては、今どこまで進んでるんやということが、勧告までしてますよとか云々とかいうのは今の状況の中では言えませんよというようなニュアンスで受けとったんですけど、まず1つはそうなのかなと。それでは、解消の仕方がすごく、通報された方が、え、やってくれてるのかなという気になるん違うかなという1つ思いがあります。それと、3番目のところの5年程度の空家の活用のほうですけども、マスコミなんかで言うてると、それをやった民間の業者の方がおられて、そんなに幅広くないなと思ってたのに、活用したいという方がたくさんおられるということにびっくりしたというのがマスコミの中で出てたんですけども、これは、所有者がはっきりしてはる方の割合なのか、所有者もわからないけれども9割までもっていけるのかとか。この割合の率ですね。どういうふうな感じなのか教えていただきたい。

(吉田区長)

まず、1点目の通報者へのフィードバックがないと市民の協力はなかなか進まないよというのは、この協議会始まった当初から各委員からご指摘いただいている重要なポイントだと思うんですね。そのご意見だと思いますが、いかがですか。

(有信課長)

委員ご指摘のように、なかなか行政指導のレベルのことをやってる中で、その内容について、通報者に関しましてここまでやってますよというのは、個人の情報になりますので、ご説明できないという状況ではあるんですけども、もちろん、指導している状況であるとか、ちゃんとしてますよというのについては、一定働きかけてることを各担当者が通報があった方に関して説明するという状況ですので、なかなか厳しいところではあるんですけども、その枠の中で誠意を尽くして通報者に関しては対応しているという状況でございます。

(吉田区長)

実態面からも各ケースごとの管理表を私も見ておりますが、通報いただいた方々に対して何のアクションもしてないというケースは、まずないと思うんです。ただ、今後もそういうことがないように、マネジメントのスタイルとしてきちっと通報者へのフィードバックというのを位置づけるというのは大切なイズムだと思います。

(西前委員)

通報される方は、割と思いを持って言うておられる方やと思うんですけども、不安を持っておられる方は、多分、その家の周りの方にたくさんおられると思うんですね。その不安を持っておられる方が、なかなか口に出して言えない状況の中で、今、こどもないなってるのかなという気持ちが大いと思うんですね。だから、その不安を解消するのは、通報された方だけに不安を解消するわけではなくて、そこにある空家に対しての地域の方々、特に近所の方々の不安を解消するというのが目的やと思うんですけども、その辺のところは通報者の方にそういうことを言ったときに近所の方にもご説明してあげてほしいねとか、そういうところまでは言っておられないですね。単体の方にだけしか当然お返しはされてないわけやから。もっとほんまは心で思ってはる方に対しては広がってないのかなという気はするんですけど。どうなんでしょうか。

(有信課長)

指導してる担当者としたら、ぜひ言いたいところだと思うんですけども、ちょっと指導のところではなかなかそこは難しいところなんです。

(西前委員)

この目標というのがどうなのかなというのは、すごく区民、市民としてはそういう気持ちだね。もうちょっとオープンにならへんのかなという思いがあるんですけど。

(吉田区長)

西前委員も、地域での活動をさまざまやってこられまして、この委員会でも、やはり地域とどう連携していくのかということも非常に重要な論点だというご指摘をいただいておりますので、各区役所において地域活動協議会を中心としてさまざまな地域団体、地縁団体ございますので、そことまち全体の課題として空家対策にどう取り組んでいくのかというのが1つ回答の糸口になるのではないかなと考えますが、まだ、これから地域との連携は、各区役所において図っていくということになると思います。

(片岡課長)

都市整備局でございます。

成果目標3でございますけれども、こちらのほうは、民間の調査会社のインターネットアンケート調査によって数字をとらせていただいております。お尋ねの所有者かどうかということなんですけれども、アンケートの対象者が大阪市内に戸建て住宅、または、長屋の空家を所有してる方ということで、ご本人か、もしくはご家族の方、配偶者の方とかお子様にも答えていただくという形でアンケートをとっております。参考に回答者の内訳を申し上げます、大阪市民の方が67%、市外の大阪府下の府民の方が22%、府外の方が11%、今回のインターネットアンケート調査ではそういった分布となっております。

(西前委員)

ということは、所有者がはっきりされてる方の回答やということですね。

(片岡課長)

そうです。追加でご説明させていただきますと、インターネットアンケート調査でございますので、所有者の方に行き当たるまでが、かなり大変な調査になってございまして、今回、400の回答者数を確保しまして、実際は、指標3の設問に関しては有効票が300だったんですけれども、300票あれば統計学上信頼率が高いということで今回採用しております。そこに至りますまでに、インターネットで約2万票を配布いたしまして、それでようやくこの400という、大阪市内に空家を所有してる方が集まったと、そういった状況でございます。

(西前委員)

所有者がはっきりされておられる方ということで理解していいですね。

(片岡課長)

そうでございます。

(吉田区長)

よろしいでしょうか。

山田委員。

(山田委員)

今回、これで計画が策定されることとなれば、各区で、今後、アクションプランが作成されるということになると思うんですけれども、先ほど来ご意見がございまして、市民、区民への広報に力を入れていただきたいんですけどね。そうすると、必然的に意識が高まってくれば、老朽危険空家等の通報件数が多くなってくるんじゃないかなと思うんですけど、この計画の7ページ、生野区、地元の区で申しわけないんですけれども、断トツで通報件数がこれまで多いということで、今後、それがどうなっていくかということが気になるところな

んですけれども、この間、区民の方から、例えば、私のところに相談があってちょっと危険なところがあるねんという形でご相談があったりしたら、自分でも現地確認させていただいたり、区役所にご連絡させていただいたりするんですけれども、例えばそれが、まだこれはちょっと予備軍ですねと、今後調査していきますという例えばそういう返答やったんですけれども、そういうところがいつか今後調査されていくことになるということで一つ区役所として認識していただいていると思うんですけれども、そうじゃない、例えば、私の自宅近くでもぱっと見る限りでも2つぐらい、これもう危ないなという、危ないかどうかはわからないですけれども、そういうところだなというところがあるんですけどね。それが、既に通報されているのかどうなのかは別としても、区で、この案の中にも、今後、調査パトロール、まち歩きすると。情報収集して、また相談窓口もしっかり対応するという事なんですけれども、目標は、今回、各区作られるんですけれども、それが、本当に実行できるかなというのがね。別にできへんって不安がってるわけじゃないんですけれども、これ要望としてなんですけれども、体制づくりはしっかりしといていただかないと、特にうちの区なんかもそうなんですけれども充実させていかないと、限られた人員ですので、通報ばかり来て対応できないということになりかねないのかなということもありますので、その辺は臨機応変に。ここで、それを言うべきことかどうなのかありますけれども、要望としてお願いしておきたいなと思います。

(吉田区長)

P D C Aは、しっかり各区役所において回していくのと同時に、やはり、5年間のスパンの計画ですので、二、三年というふうに私ども申し上げておりますけれども、やはり、中間見直しを入れて、その時点で、委員ご指摘のように私たちの目標の立て方とか体制とか、そういったことも議論して、場合によってはそこで見直すということも必要かなと考えております。

いかがでしょうか。東委員、山口委員、それから富岡委員。

(東委員)

東です。

これは、意見みたいなものなんですが、特定空家等、既に発生しているものについてはどう対応するのかという問題と、あと、今後、そういったものが増えないようにということで、どう工夫していくかというところを少し分けて考えるということになるでしょうけれども、少なくとも特定空家等になってしまった、あるいは、それが解決できない要因分析というのをしっかりとしていく必要があるのではないかと。専ら個別的な要因で、そこを何とか解決していかないといけないということで専門家団体等も連携しながら個別的に解決していくと。一方で、これはなかなか制度、あるいは規制等が障害になってこういうことになってるのかというあたりが事例としてかなりあるということでしたら、そういったところを整理して形にしていけないといけないんじゃないかと。区役所レベルで対応できる部分と、大阪市全体として整理していかないといけない部分あるかと思うんですが、今の分類でいうと、やはり全体、仕組みや規制のあり方を考えるに当たっては、やはり、大阪市として各区の情報をきっちりと吸い上げて形にしていこうということが必要でしょうから、そのためのロードマップというところも今後考えていく必要があるのではないかというふうに思います。

今回、目標値ですかね、今後5年程度の活用意向がある所有者の割合ということで、この数字をどう評価するかなかなか難しい面があるかと思うんです。要するに特定空家等になった要因について、先ほどの分析が必要だという話と裏返しといいいますか、活用したいんだけど活用できないという部分こそ、今後さらに検討していかないといけないんじゃないかと。要するに、売りたいのに売れない、あるいは取り壊したいのに取り壊せないといったその要因というのが、それが専らまた個別的なものが要因となっているのか、あるいは、もっと広い意味でそれを阻害してるものがあるのか。そのあたりの整理をした上で各手当をしていく。抽象的な話がかなり続いているという認識はあるんですが、区役所の方々が対応できるものと、大阪市全体として取り組んでいくべきところというのをいろいろと、今後、情報分析等される中で整理していかれたらどうかなというのが私の意見です。

(吉田区長)

協議会レベル、オール大阪での活用できないことも含めての要因分析をやれ
というご意見ですけれども。やりますね。体制整備の指摘もいただいております。

(有信課長)

委員のご指摘の中でいきますと、計画の中で、9ページのところで、これまで
老朽危険空家のところでやった分析なんですけれども、どうして老朽危険空
家が発生していくかとか、そういった形での要因分析を今行ってるところなん
ですけれども、そういった中で、今、東委員と一緒に都市計画局とか交えまし
てさせていただいてます所有者不明の内容の検討とかもさせていただいてるん
ですけれども、そういった分は、特に区役所では扱えないような内容になると
思いますので、そういう部分をこういう分析の中で取り上げながら、市として
検討していく分については進めていきたいというふうに考えております。

(吉田区長)

難波委員。

(難波委員)

今、私この案を見ていて、これはぜひお願いしたいところが出てまいりまし
た。この案の27ページの「本市協議会委員が属する専門家団体・NPO等」の
ところに「公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会」が抜けております。私、公
益社団法人大阪府不動産鑑定士協会に属しておりますので、ぜひ、鑑定士協会
を入れていただきたい。協会の取り組みの内容といたしましては、鑑定士協会
のほうでは不動産の活用、評価に関することでお役に立つと思いますし、ほか
の市町村のご依頼で、大阪府不動産鑑定士協会に空家協議会の委員を派遣する
という活動もしておりますので、不動産鑑定士協会もぜひ入れていただきたい
のですが。

(吉田区長)

この表は、協議会に属している専門家団体・NPOということですよ。

(有信課長)

かたいことを言って申しわけないんですけども、実は、ここに出ている方々につきましては協会ごとにご推薦をいただいて、その代表として来ていただいているというような位置づけをさせていただいてる団体でございます。難波先生の場合には有識者枠といいますか、そちらのほうで個人をご推薦させていただいて出ているという形になりますので、位置づけが、もちろん、先生、そちらの団体に入っておられると思うんですけども、立てつけが違っておりまして、今、これの要綱上とか位置づけでいきますと、かたい話なんですけれども、団体としてさせてもらったわけではないという形になるんですが、個人として難波先生の……

(吉田区長)

きっと(3)については、今の協議会のメンバーシップのことについて書いてあるんですけども、今、難波委員からご指摘がありましたこれに限らず幅広く専門家団体・NPOと連携すべきということについては、むしろ(5)のところに掲載をいたしております。そこに具体的に書かれてる団体、書かれてない団体があるのは実態なんですけれども、特にこの協会を入れませんということでは、計画全体のつくりとしてはないんですよ。

(難波委員)

すでに委員定数に達しているというお話も承ってはおりましたが。そういうことでしたら、27ページには鑑定士協会の記載はできないということでございますね。

(有信課長)

そうですね。申しわけありません。

(吉田区長)

今後ぜひ連携、検討させていただきたいと。

(難波委員)

ぜひお願い申し上げます。

(吉田区長)

よろしく申し上げます。

富岡委員。

(富岡委員)

今、難波委員がおっしゃった表の中で、私たちの土地家屋調査士会の取り組み内容の中で、境界調査・確定、登記に関することと書いていただいてまして大変ありがたいんですけども、もう一つ、建物の調査、特定というのをに入れていただければというふうに感じております。といいますのは、空家になる建物というのはかなり古い建物というふうに思われます。例えば、1筆の中に何個も建物がありますと、登記簿で、今でしたら不動産登記法で土地の地番と建物の家屋番号というのは大体一致するんですけども、昔でしたら、土地の地番と建物の家屋番号が一致してないものもありますし、1筆の中に何個も建物がある状況も考えられますので、そこで、その建物がいったいその登記簿のどの建物かという特定をなかなかしづらいというのが、横須賀市で行政代執行したときに、市役所の担当の方が、かなり困難をきわめたというお話を伺っておりますので、そういう意味で、我々、登記簿と現地の建物の特定、調査も含めまして得意とする分野でございますので、未登記の場合でも、この建物はここやというようなことは、現地を見ればわかるだろうというふうに思われますので、ぜひとも取り組み内容の中で、調査士会の中で、要望なんですけれども、建物の調査、特定というのをに入れていただければありがたいなというふうに感じておりますが、いかがでしょうか。

(有信課長)

ほかの士会の取り組み内容もかなり省略させていただいて記載させていただいているという状況ですので、バランスを考えさせていただきまして、後ほど内容についてどれを重視すべきかという点についてお話しさせてもらってもよろしいでしょうか。

(富岡委員)

わかりました。調査士会としまして建物もやってるよということをご理解いただけたらと思いますので。

(有信課長)

わかりました。ありがとうございます。

(吉田区長)

計画の文言としてはこういう形にさせていただいて、今後、連携して広報させていただくときに、さらに詳細に市民、区民向けには告知するという形をお願いしたいと存じます。

(富岡委員)

もう一つ要望なんですけれども、例えば、区役所の担当の方が現地調査、実地調査されると思うんですけれども、そこで例えば、この中の委員の方が同行といいますか、イメージとしては空家こんなのかなというのはわかるんですけれども、実際、区域によっても空家の状況とか違いますし、例えば、かなり奥まってるところに、こんなところに空家があるんやというのが見れたらなというようなことを感じております。といいますのは、私、土地家屋調査士という職業柄、やはり答えは現地に落ちてると思っておりますので、ひょっとしたら現地を見て何かぼーんと感じるものが、担当者の方が見る見方と、我々専門家から見る見方と、委員の方が見る見方が、違う視点で見れたらなということで、全部が全部、何百件もあるので見れるわけではないと思うんですけれども、例えばピックアップさせていただいて、何月何日これでしたら同行可能ですよとか

いうのをお知らせいただければ、時間のある方があれば、見に行ってもいいのかなというふうには感じておるんですけども、それは可能かどうかというのは、ちょっとお聞きしたかったんですけども。

(吉田区長)

行政的にしっかり整理をした上で、また、今後検討、調整させていただきたいと思います。ルールの中で動けるように行政的に整理させていただきます。

(富岡委員)

わかりました。

(吉田区長)

山口委員。

(山口委員)

市民目線的な話なんですけれども、教えていただきたいんですけども、アクションプランって今何本ぐらいあるのかなと。大阪でアクションプランという名前のも。というか、アクションプランの定義がよくわかってなくて、実は。何がアクションプランで、何がアクションプランじゃないのかというのがよくわからないのと、さっき、ちょっと見たんですけども、防災とごみと女性と福祉ぐらいはアクションプランは聞いたことがあるんですけども、アクションプランとして、そういう名称で区民の人に周知するのか、今度、新しく空家のアクションプラン始めますということでやりはるのか、それとも、アクションプランというのは別に行政用語であって市民に余り関係ないのか。周知の仕方とアクションプランの定義だけ簡単に。

(平井課長)

まず、アクションプランといいますのは、基本的にはいろんな計画とかそういうような部分、条例とかがつくられて、その条例そのものの部分でいったら最終目標がこういうふうに掲げられて、こういうことをやりますよというような形の大きな決め方があるんですけども、アクションプランというふうに一

一般的に言われてるものというのは、それを、今度は具体的に、例えばで言いますけれども、例えば5年間のアクションプランを立てて、1年目にはこういう作業、工程をやっていきますよ。それができたら、今度2年目にはこういうような工程を進めていきますよというような形の中で、要は、全体の計画が具体的にイメージができるような形で何をしていくのかというようなことを示したものをアクションプランというような形で名付けていると思います。例えば、それが何年かごとで決めるものもあれば、単年ごとで、1年ごとでそういうのを決めるというような形もありますし。この市の対策計画を何のために立てるのかというのは、もちろん空家の施策を推進していくというのがありますけれども、区民、市民の方が大阪市あるいは区役所って一体空家の関係何やってるのみたいなところの部分というのが、今は、実際には、まだ何も目に見える形のものがないのを、きちりそういうプランとか運営方針の中にそれを盛り込むというような形で、区民、市民に区役所、市役所が一体どんなことをやってるのかということを知ってもらおう。具体的に、例えば何々区役所でアクションプランというのを仮に策定して、それをホームページにアップすれば、この区役所ではこういうような取り組みをやっていってるんだなということが見えてもらえるというような形の分。それを進捗管理していけば、ここでは半年たったらここまで一応進んでるんだなみたいな形の部分で、きちりやってくれてるんやというようなことがわかってもらえる1つのツールでもありますし、進捗管理の道具でもあるのかなというふうに思います。ただ、これがいろんなプランがありますので、大阪市全体で幾つあるのかというような……

(吉田区長)

アクションプランは、一言でいうと行政の用語ですので、アクションプランと銘打って市民、区民の皆さん方に告知する場合ももちろんありますけれども、それ以外の方法で、特にこの部分はこういうふうにしますという形で打ち出していくという方法もあるので、それはさまざまです。数については、今ちょっとお答えできるような状況にはございません。申しわけありません。

龍委員。

(龍委員)

私が思ってますのは数字の問題になるんですけども、大阪の空家が28万戸、利用に供されないのが7万戸、そのうちの破損等で7,000戸という数字が出ております。アクションプランにおきましては、1年間60件以上の解体補修等の是正をするという形になります。それで市民の方が不安を持つ人数が半減するという根拠って何なのかなと。7,000戸の破損のおそれのある物件があって、年間60件、5年間で300戸解決することによって不安を持つ方が半減するというその根拠がちょっとわからないなというのが1つです。

それと、これは私の流通業者としての意見になりますけれども、先ほどから話が出てます売り物にならない物件という言い方をさせていただいてますけれども、売り物にならないというのは、やっぱり原因があると思うんです。先ほどからいろいろおっしゃっておられますけれども、阻害要因と言っていいかもわかりませんが、費用であったり、権利関係であったり、法律であったり、こういうことを解決していかないと売り物にならない物件は、ずっと売り物にならない物件になってしまうと、そういう形で思ってます。そのために、我々の協会においても、そういう会員に対する指導、あるいは研修をやっていきたいなというふうには思ってます。

それともう1点、情報発信ですね。皆さんおっしゃっておられましたけれども、確かに情報発信必要なことです。ただし、現在の大阪市のホームページを見ていただくと、大阪市というのは当然たくさんの事業をされてますので、発信する事業たくさん載ってます。その中で、この分野について大きいバナーを張るとかそういう目立つことをしないとなかなか市民の方が見たときに、あるいはその他の方が見たときに、じゃ、何をしてるかというのを理解されないという形になるかと思えます。それで、私が一番最初にお話しさせていただいたときに大阪市版の空家バンクはどうですかという話をさせていただきました。漏れ聞くと、大阪府のほうが大阪版の空家バンクをつくるという話にもなってるらしいです。そういう形で、府と市、府市合わせ(不幸せ)ではなくて幸せになった状況を見たいですので、協力させていただいて、そういう空家バンクというのが大阪府として大阪市も共同でやっていただけたら、こういう空家について全国に発信できることになるのではないかなというふうには思っております。

す。 以上です。

(吉田区長)

要因分析と、それから研修や情報発信はほかの委員の皆さん方からも今日ご指摘いただいたので、60件の根拠の話と、それから空家バンクについて答えてもらえますか。

(平井課長)

まず、1つは60件という設定がどういう形で、そもそもやや少な過ぎるんじゃないかというようなご指摘かなと思うんですけども、この年間60件以上としておりますのは、過去5年間の平均是正件数をもとに設定しておりますものでございまして、是正が進む年もあれば、所有者の対応がうまく進まない場合もあることから、単年度の是正件数でなくて過去5年間の是正実績をもとに目標として想定したものだというようなことございまして、それ以上、60件以上としておりますので、60件やればそれで目標達成というようなことではなくて、さらに、そこに上乘せをやるように頑張っていくというような部分が1つございまして、ただ、要はこれだけやったら不安が半分になるのかということになれば、これは、全然また別の話でございまして、先ほどのアクションプランのいろんな業績、目標設定のところにもございましたように、成果目標で半減する、例えば10%まず減らしていこうというふうにやっていく中でいいますと、要は、もちろん特定空家を是正するというのも大きな市民、区民の方へのアピールではあるのかなと思います。先ほども意見の中でもありましたようにみんな不安を抱えてる、特定空家の周辺の方は通報者だけじゃなしにその周辺の方はみんな多分不安を抱えてると思いますので、その空家がもちろん是正されればちゃんとやってくれてるんやなと思う分、あるいは、実際、是正されずとも区役所がきちり適正に動いて様子を見に来てそういうことをやるといってももちろん、ちゃんと区役所としてはできる範囲で、きちりやってくれてるねんというふうに思っただけの区民の方もいらっしゃる。そういうような取り組みを進めることとともに、それだけではもちろん減らしていくということについては難しく、それ以外にも、もちろん広報でのいろ

んな周知であるとか、あるいは、講演会とか講座等の開催によってできるだけそういう空家問題に皆さんが関心を持っていただく。広くは空家問題ということ地域を地域の課題として捉えていただいて、それぞれ個人さんも適正管理に向けて、いわゆる終活というような部分の中で、自分がいなくなったときに空家にならないように自衛のための取り組みをしていただくとか、あるいは、地域で空家を活用していこうという機運をつくっていくというような、総合的な部分をもとに成果目標を達成していくという形になってございます。これにつきましても取り組みを進めていく中で、今の目標がどうなのかということについての検証も必要かなというふうに考えておるところでございます。

以上です。

(片岡課長)

都市整備局でございます。

空家バンクのお尋ねでございますけれども、前回は委員のほうからご指摘のあった件かと思われまして、まず、委員ご案内の大阪府でつくられる空家バンクでございますけれども、こちらにつきましては、府下の各市町村でそういった空家バンクをつくった場合に、大阪の住まい活性化フォーラムのホームページにおきまして一元的に発信していくものであるというふうにお聞きしております。また、その空家バンクの内容でございますけれども、空家情報のほかに各市町村の居住地の魅力情報をあわせて掲載していくという予定というふうにお聞きしているところでございます。

大阪市のほうでございますけれども、この間、本協議会でご議論いただいたところございまして、空家バンクにつきましては、一般的には中古住宅市場が未発達である地域でありますとか中古住宅ニーズが低い地域では、移住促進とかそういった目的で設けられるケースが多いというふうにお聞きしております。本市におきましては、不動産賃貸業が機能しておりまして、賃貸住宅市場も活発に動いておりますので、また、実際に人口の流出も活発な大都市でありますことから、中古住宅の流通促進は民間市場にお任せしていくべきではないかというご意見も踏まえまして、本計画では、空家バンクについては、今回記載はさせていただいてないというところでございます。

(吉田区長)

よろしいでしょうか。お時間も参っておりますが、
河田委員。

(河田委員)

広報のことについて要望です。広報方法についてです。ホームページが先ほどこから出ているのですが、空家所有者、これは統計をとるとどうしても高齢者の方が多いいということで統計出てますので、ホームページ、最近、高齢者の方も当然どんどん使われてる方増えてますが、やはり、それでは不十分じゃないでしょうか。高齢者のことですので、地域包括支援センターなどを通して広報するなど高齢者向けの広報の仕方があると思いますので、そちらを検討し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。地域包括支援センター、具体的に計画にも盛り込まれておりますので、その辺留意してしっかりリーチがさまざまな層に届くように配慮して運用していきます。よろしくお願いします。

いかがでしょうか。お時間も参っておりますので、たくさんのご意見いただきまして本当にありがとうございました。

それでは、大阪市空家等対策計画(案)を成案とさせていただきたいと存じますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは今後、市内部での必要な決裁事務等の手続を経て成案とさせていただきたく存じます。

今日、急遽、会長代行、座長代行をお務めいただきました阿部先生から最後に何かございましたらコメントいただきたいと思います。

(阿部委員)

今、皆さんの意見を聞かせていただいて非常に私自身も勉強になりましたし、まだまだ、これ計画としてはでき上がったけれども、今後、この計画を実施し

ていく上での課題は、すごく多いなということを感じました。

あと、非常に研究者目線になってしまうかもしれませんが、そもそも空家法というものが単体としての建物に関する対応策を定めた法律なわけですね。ただ、今、皆さんの意見を聞いてると、あと、パブリック・コメントの内容を見ていきますと、単体としての建物にどう対応していくのかを超えた部分で、そもそも面としての大阪という区域をどういうふうにこれからマネジメントしていくんですかみたいなことへの関心も非常に強いように思われます。空家の寄付とか、空地化してどうするかみたいな話というのはエリアマネジメント的な発想というのがやっぱり必要になってきて、場合によっては、大阪市が単体への対応を超えて、老朽未修の部分は当然ありますけれども、それ以外に関しても大阪市という地域をどういうふうに空間的に管理していくのかという発想にどこかで結びつけていく必要があるだろうし、それは、今後の1つの課題なのかなという気がしております。そういう中で寄付制度ですとか、あるいは空き地の集約化みたいな話というのがまた別の観点から議論していく必要があることとして出てくるだろうと思います。今後の課題として検討し続ける必要があるだろうというふうに思っております。

それプラス、これも一委員としてですけれども、区役所でニア・イズ・ベターの対応をしていくというのは当然必要でして、それを進めていくことになるだろうと思いますけれども、それプラスやはり法律からしますと空家対策に責任を負ってるのは法人としての市であり、その長である市長ですので、市としての責任、あるいは、市長として責任が希薄化するような方向で、今後、運用がされるということは、やはりまずいわけでして、オール大阪的な観点からこの大阪における空家対策をどう進めていくのかという意識というのは、常に持ち続けていかなければならないだろうし、そういう発想を維持しつつ、区役所に任せられるところはきちっと任せて、区役所に十分な力を発揮してもらいつつ、今後、対応していくことが大事だろうというふうに思います。そういう意味で、今回、成案になった計画について、今後、その成果を検証しつつ運営していくということをこれからぜひきちっとやっていきたいというふうに思っております。ぜひ、市の皆さん方には、きちっとやっていただきたいということで、代理代行の挨拶にかえさせていただきます。

(吉田区長)

ありがとうございました。今日出ました課題につきましては、次回、以降の協議会に向けて、大阪市としても精査してまいりたいと存じます。

本来でありましたら、ここで田中副市長のほうから御礼を申し上げるところでございますが、私のほうからなりかわりまして、皆様方のご協力に改めて深く感謝を申し上げたいと存じます。速やかに空家等対策計画にのっとりまして対策を進めさせていただきたいと存じます。委員の皆さん方には、今後とも本市の空家等対策にお力添えをいただきたくお願いを申し上げまして、田中副市長にかわりましての御礼のご挨拶とさせていただきます。

最後に、私のほうから事務連絡でございますが、今後のスケジュールにつきましては、議事の中でご説明いたしました、次回の第5回協議会につきましては、今後、日程の調整をいたしまして、決まり次第お知らせをさせていただきますので、ご出席のほど何とぞよろしくお願いを申し上げます。

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。