

第 8 回

大阪市空家等対策協議会

会 議 録

日 時 令和2年12月23日（水）
午後3時
場 所 Microsoft Teams 会議

第 8 回 大 阪 市 空 家 等 対 策 協 議 会 会 議 録

○日 時 令和 2 年 1 2 月 2 3 日 (水) 午後 3 時 0 0 分開会

○場 所 M i c r o s o f t T e a m s 会 議

○議 事 等

- 1) 大阪市空家等対策協議会運営要綱改正案・視聴要領案
- 2) 専門部会の協議状況について
- 3) 取組の評価と計画改定の方向性について
- 4) 大阪市空家等対策計画改定素案について

○出席委員 17名 (欠は欠席者)

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

開会 午後 3 時 0 0 分

○説明者 (有信) 空家等対策協議会委員の皆様、本市職員の参加の皆様、こんにちは。

大阪市都市計画局企画調整担当課長の有信でございます。

今回は、Microsoft Teamsを用いたウェブ会議による協議会を行うことになりました

ので、開催に先立ち、ウェブ会議を円滑に行うため、注意事項を説明させていただきます。

ウェブ会議の参加に当たっての注意事項。基本的にマイクをオフにいただき、発言を行うときのみオンにしてください。P C等のカメラは協議会委員様のみオンにいただき、市側の参加者は発言及び質疑対応時のみオンにしてください。あと、委員数が多いため、発言の前には、手挙げボタンを押してください。ただ、バージョン等により手挙げができない場合には、ご発言によって意思表示をしてください。その場合、司会者のほうから発言を指名させていただきます。表示されている名前と発言者が違う場合もありますので、発言の冒頭でお名前等をお知らせください。外部ゲストの方の参加許可は事務局で行いますので、絶対に行わないでください。

以上です。

○事務局（山田） それでは、ただいまから第8回大阪市空家等対策協議会を始めさせていただきます。

委員の皆様方にはお忙しい中、また直前のウェブ開催への変更にもかかわらず、通信テストなどにもご協力いただきまして、本日、ウェブ会議として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を今年度引き継ぎました、私、阿倍野区長山田が担当いたします。よろしくお願いいたします。

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、公開で開催しております。市役所7階の市会第6委員会室でモニターを視聴いただいております。同室におられる一般視聴及び報道関係者の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症対策として、本市職員の誘導に従い、手指の消毒、マスク着用等による咳エチケット等のご協力をお願いいたします。

本日の資料ですが、パソコン画面での資料共有時に分かりやすいよう、上下3か所にページ番号を通し番号で印刷しております。これから申し上げるページ番号は全てこの資料全体の通し番号になりますので、お知りおきください。

それでは、委員紹介に移らせていただきます。

本協議会の会長の大阪市長松井一郎でございますが、本日は所用のため欠席となっております。

大阪市副市長の高橋徹でございます。

○高橋会長代理 どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 副市長高橋につきましては、大阪市空家等対策協議会運営要綱に基づき、市長からの指名により会長代理としての役割を務めさせていただきますので、全ての委員のご紹介が終わった後、改めてご挨拶をさせていただきます。

続きまして、大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム副座長の東尚吾様でございますが、本日は所用のためご欠席されております。

この後は、ネット回線を通しての紹介になりますので、ご紹介させていただくとともに、ご本人確認と、映像、音声が遅延なく伝わっているのかの通信状況の確認をさせていただきます。

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。通信状況は良好です。ちゃんと聞こえております。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 公募委員の上野由佳子様でございます。

○上野委員 よろしくよろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 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。

（応答なし）通信の状態が不安定のようなので、後ほどご紹介をさせていただきます。

○事務局（山田） 大阪司法書士会の河田真一様でございます。

○河田委員 大阪司法書士会の河田です。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 公募委員の川幡祐子様でございます。

○川幡委員 川幡です。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 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。

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

○小山委員 全日本不動産協会の小山でございます。本日はよろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 大阪府行政書士会副会長の坂本雅史様でございます。

○坂本委員 大阪府行政書士会の坂本です。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 公益社団法人大阪府建築士会の昇勇様でございますが、本日はご所用のためご欠席されております。

一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会副会長の菅沼正浩様でございます。

○菅沼委員 菅沼です。このたび交代で初めて参加させていただきます。よろしくお願いいたします。通信状況は良好でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 今ございましたように、菅沼様におかれましては、一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会から前橋本委員の後任として本協議会に就任いただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、NPO法人住宅長期保証支援センター理事長の鈴森素子様でございます。

○鈴森委員 住宅長期保証支援センターの鈴森でございます。どうぞよろしくお願いいたします。通信はオーケーです。

○事務局（山田） 大阪市議員田辺信広様でございます。

○田辺委員 大阪市議員田辺です。どうぞよろしくお願いいたします。

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

○中井委員 中井です。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 大阪土地家屋調査士会理事の永野美重様でございます。

○永野委員 永野です。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 不動産鑑定士の難波里美様でございます。

○難波委員 難波です。よろしくお願いいたします。映像も通信状況もよく聞こえております。

○事務局（山田） 関西大学人間健康学部人間健康学科教授の山縣文治様でございますが、本日は所用のためご欠席されております。

大阪市議員山田正和様でございます。

○山田委員 大阪市議員の山田です。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 大阪市議員の山本長助様でございます。

○山本委員 大阪市議員の山本です。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） それでは、関西大学の岡絵理子様、いかがでしょうか。通信できますでしょうか。少し通信がうまくいっていないのかもしれませんが、順次また途中で入っていただけたらと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

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、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。

住吉区長平澤でございます。

- 事務局（平澤） 平澤です。よろしく申し上げます。
- 事務局（山田） 市民局区政支援室長高橋でございます。
- 事務局（高橋） 市民局高橋です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（山田） 都市計画局長角田でございます。
- 事務局（角田） 角田です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（山田） 都市整備局長篠原でございます。
- 事務局（篠原） 篠原です。どうぞよろしくお願ひいたします。
- 事務局（山田） その他の本市側の出席者につきましては、3ページの大阪市役所等関係出席者名簿をご参照ください。

議事に移ります前に、会長代理の高橋大阪市副市長より一言ご挨拶申し上げます。

- 高橋会長代理 開催に当たりまして一言ご挨拶申し上げます。

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

冒頭、司会の山田区長からございましたように、本協議会は開催直前にウェブ会議に急遽変更することになりましたが、迅速にご対応いただき、このように多くの委員の皆様にご出席賜り、心より感謝申し上げます。

このコロナ禍の大変深刻な状況ではございますけれども、本市としましては重要な行政課題の一つでございます空家等対策を切れ目なく推進していく所存でございますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

さて、本市における空家等対策でございますけれども、空家法施行後、本市空家等対策計画の策定から約5年が経過しておりまして、今年度は締め年の年でございます。本日の協議会では、大阪市空家等対策計画が本年度末に計画期間を迎えております。これまでの取組の評価や計画の改定を中心にご協議いただきますようよろしくお願ひいたします。

本日は、議題も多くございますので、それぞれの議題におきまして皆様方の忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げ、簡単ではございますけれども、私からの挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

- 事務局（山田） 続きまして、私から、本市のこれまでの取組について簡単に説明させていただきます。

5 ページ、これまでの本市の空家等対策の取組についての資料をご覧ください。

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

平成28年4月には各区役所に相談窓口を設け、特定空家等の所有者等の調査や指導等を開始いたしました。

また、本協議会においては、本市の空家等対策計画（案）について、継続してご協議いただき、平成28年11月に計画の策定に至りました。

平成29年には、各区役所において、計画に基づいたアクションプラン等を公表し、平成30年8月には第6回空家等対策協議会を開催し、計画の中間見直しに向けた協議を行い、10月に計画の一部改訂を行ってございます。

次の資料、6ページから9ページには、そのとき作成いただきました本市の空家等対策計画の概要を参考で添付しておりますので、ご参照ください。

5ページに戻りますが、平成31年3月には一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部及び大阪市シルバー人材センターとの協定を締結し、令和元年6月には日本郵便株式会社との協定を締結。また、空家の利活用補助事業の受付も開始しております。

さらに、令和2年3月には、特に危険度の高い特定空家等の是正の促進を図るため、勧告を行う時期等に関する指針を各区で定め、おおむね12か月を目途に専門部会に諮り、勧告を行うこととしております。

それでは、議事に移りたいと思いますが、まず、本日の協議会の議事録確認について、委員の中から本日の記録責任者として、中井委員と難波委員の2名を指名させていただき、委員の皆様へ一度議事録のご確認等をいただいた後の最終確認をしていただくことをお願いしてまいりたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

○難波委員 はい、結構です。

○事務局（山田） ありがとうございます。それでは、よろしく願いいたします。

では、本日の協議内容について、次第に沿って説明させていただきます。

本協議会では、議題1）として、ウェブ会議の方法により協議会を開催するための規定の整備として、協議会運営要綱改正案等について提案をさせていただきます。

二つ目の議題として、この間の専門部会の協議状況について、専門部会部会長の阿部委員からご報告いただきます。

議題3)及び4)では、平成28年に策定しました本市空家等対策計画の計画期間が令和2年度までとなっておりますことから、取組状況の分析を基に、大阪市空家等対策計画の改定案についてご協議いただきますが、時間がちょっと長くなりますので、これについては事務局からの説明の後、約5分間の休憩時間を取らせていただき、その後に皆様からご質疑をいただく予定としております。

それでは、本日の議題1)大阪市空家等対策協議会運営要綱改正案・視聴要領案に移りたいと思います。事務局からご説明いたします。

○説明者(有信) 都市計画局企画調整担当課長の有信です。よろしくお願いいたします。

資料共有させていただきます。

そうしましたら11ページをご覧ください。

議題1)大阪市空家等対策協議会運営要綱改正案並びに視聴要領案について、決議の提案をさせていただきます。

まず、議題提出に係る考え方ですが、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第3項において、協議会の運営に関し必要な事項は協議会が定めるとされています。したがって、本協議会の運営要綱の改正には、本協議会に出席いただいている協議会委員の過半のご承諾をいただく必要がございます。

今回の協議会運営要綱の改正並びに視聴要領の制定は、新型コロナウイルス感染症対策により急速に進むウェブ会議を円滑に行うことができるよう、ウェブ会議の開催、公開等に関する規定を整備することを目的としております。

なお、改定前の現在の協議会運営要綱におきましても、ウェブ会議による協議会開催を妨げるものではなく、本日の協議会をはじめ本年度6月、9月の専門部会につきましても既にウェブ会議形式にて会議を開催しております。しかしながら、感染症対策やICT技術の活用の観点から、必要に応じて今後もウェブ会議の円滑な開催、運営を継続していくためには、本協議会要綱の改正と視聴要領の制定をしていくべきと考えております。

それではまず、協議会運営要綱の改正内容について説明させていただきます。

12ページをお開きください。

12ページ下線太文字の箇所が改正により追記した部分となります。第7条のウェブ会議の方法による会議の開催等をご覧くださいと、第1項に、会長又は副会長が必要と認めるときは、協議会又は専門部会の会議をウェブ会議の方法により開催するものと

するというので、出席者全員がウェブ会議の方法により参加する場合を規定しております。

また、第2項に、前項に定めるもののほか、協議会又は専門部会の委員は、会長等の承諾を得て、ウェブ会議の方法で協議会等の会議に参加することができる。この場合において、当該委員はウェブ会議の方法による会議への参加をもって協議会の会議に出席したものとみなすものとするとしています。これは、必要時に会長等の承認を得ることにより、各委員がウェブ会議の方法で参加できることを規定しています。特に新型コロナウイルスの感染拡大の状況や、議題内容等を考慮しながら、具体的な運用については会議ごとに会長等と相談確認しながら進めてまいります。

続きまして、第8条の会議の公開ですが、第1項に、協議会会議は原則公開であること、また第2項のただし書ですが、前条第1項の規定によるウェブ会議の方法により行う会議の公開は、指定した場所においてインターネットを通じて会議を視聴することを認めることにより行うとしています。これは、ウェブ会議の方法によって行う場合の会議の公開については、開催場所としての会場だけでなく、会場での傍聴という方法を取ることができないこと、またインターネット環境のない市民等にも広く公開する必要があることから、インターネットを通じて会議の映像及び音声を同時に視聴できる場所を設けて視聴を認めることを規定しています。

次に、13ページの大阪市空家等対策協議会視聴要領（案）をご覧ください。

視聴における手続、視聴者の遵守事項、視聴場所の秩序維持の3項目を具体的に定めるものとなっております。

以上が、大阪市空家等対策協議会運営要綱の改正案並びに大阪市空家等対策協議会視聴要領（案）であり、決議事項として提案いたします。

○事務局（山田） ただいまの説明につきまして、ご質問、ご異論等ございませんでしょうか。ございましたら手挙げボタンを押していただくか、あるいは声を出していただくようお願いいたします。

これにつきましては特にならぬようございますので、今回決議いただいたということで、案により制定をさせていただきます。

それでは次に、議題2）専門部会の協議状況についてに移りたいと思います。専門部会部会長の阿部委員よりご報告をよろしくをお願いいたします。

○阿部委員 阿部でございます。よろしくをお願いいたします。

資料は15ページになりますけれども、専門部会の協議の状況についてというものをご覧いただければと思います。

あらかじめお断り申し上げますけれども、専門部会は基本的には、とりわけ個別の案件を議論する場合には個人情報に関わる問題となりますので非公開で行っております。また、それと並行しましてここで報告させていただく場合にも、個別の案件については概要だけをお話しするということとなりますので、その点ご了承いただければと思います。

この間ですけれども、前回の協議会が開催されてからこの間に計5回の専門部会を開催しております。その5回のうちの前半の3回は、基本的には個別の案件を扱うのではなくて、勧告に至るまでの手続のルール化ということについて検討してまいりました。それから、後半2回は個別の案件を扱っております。

順次ご説明いたします。

まず、第7回ですけれども、15ページのところですけれども、昨年の9月25日に開催されております。この回から、これまで以上に空家対策、とりわけ特定空家への対策の迅速化を図っていきたいという方針がありまして、それとの関連で危険度3、つまり危険性が高い特定空家に関して勧告に至る手順をルール化していくということについての検討を始めました。その始まりが9月25日の第7回ということになります。その次の第8回、12月に開催された回になりますけれども、この回も引き続きまして特定空家についての勧告に至るプロセスのルール化ということについて議論しました。方向としましては、基本的には空家についての対策というのは各区で行っておりますことから、各区ごとに指導勧告のタイミングをきちっとしたルールに基づいて行っていくと。区相互間で大きなばらつきが出ないようにしていくということが主眼でありまして、そういうようなルールをそれぞれの区で制定していただくということで、そのルールの内容について議論いたしました。

その次ですけれども、8回でほぼその内容が固まって、それを意見公募手続きにかけるということにいたしました。その公募手続きの結果については、その次の今年度になりますけれども3月4日の第9回の専門部会で報告を受けました。そこで意見公募の内容も踏まえた上で、指針案について確定して、その内容で基本的には妥当であろうということになりまして、各区ごとに、〇〇区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針案についてと書いてありますけ

れども、この〇〇区のところにそれぞれ24の区名が入る形になる、そういうものをそれぞれの区ごとに制定していただくという、そういう形でまとめさせていただきました。この回で指針案はまとまりまして、指針案につきましては、先ほどこれまでの状況報告についてでもご説明がありましたけれども、今現在はそうした指針に基づいて行われているということになります。また、指針の具体的な内容につきましてはこの後、空家等対策計画の改定との関連でご説明があると思いますので、ここでは細かな内容については取りあえずは省略させていただきたいと思います。

以上が9回目までということになります。

引き続き、10回目ですけれども、次の16ページをご覧くださいと思います。

この10回目から、先ほどもちょっとお話がありましたけれども、既にコロナの影響がかなり厳しくなってきた状況でありまして、10回目からはウェブで開催させていただいております。10回、11回とウェブで開催させていただきました。まず10回目ですけれども、9回までに議論してまいりましたルール化について、実際にどういう形でそれが各区で進められているのかについて説明を受けて、その検討をいたしました。それから、この回につきましては、それ以前の回に勧告妥当であると判断しました物件につきまして、現在どうなっているのかということについて事務局より報告を受けました。それに加えて、新たな勧告対象物件ということで、二つの案件について議論いたしまして、提案いただいた2件いずれにつきましても特定空家等として勧告を行うことが妥当だろうというふうな判断をいたしました。一番最近のものですけれども、第11回を9月3日に開催しております。この第11回の会議ですけれども、これもウェブでの会議でして、この回もまずはそれまでに勧告が妥当と判断した案件について、その後どうなっているのかについての報告を受けた上で、新規の案件、この回は4件の案件でしたけれども、それぞれについて各区の担当者の方からご説明いただいた上で、勧告の妥当性について検討し、4件いずれにつきましても勧告を行うことが妥当であろうという判断をいたしました。

ということで、11回目までが開催されたわけですけれども、それ以前のものも含めて1回から11回までの個別の勧告対象として妥当かどうかの判断を行いました案件についての経緯についてまとめた表が16ページの右側のほうに掲載されておりますので、ご覧くださいと思います。これまでに計22の案件について勧告が妥当であろうという判断をいたしました。それらの案件がその後どう処理されているかですけれども、それを

まとめたのがこの表であります。実際、勧告以前に是正された、あるいは除却されたというようなケースもありましたので、勧告まで至りましたのが16件ということになっております。その16件のうち勧告が功を奏したということになるんでしょうけれども、是正まで至ったものがここでは12件となっておりますけれども、その後、9月の第11回で勧告妥当と判断したものの1件が既に是正できているということで、是正済みが1件増えているということのようです。非常に緊急を要するものは代執行ということも行っているわけですが、最も強制力の高い処分を行ったものはこれまで1件にとどまっているということで、多くの物件はそれ以前に是正がなされているということになります。ただ、その一方で、未是正のものが若干残っておりまして、それにつきましてはなかなかどのタイミングでどう判断していくのかということが難しいところではありますけれども、引き続き粘り強く勧告を行っていくということで対応していきたいと事務局から報告を受けているところです。

専門部会の検討状況などにつきましては以上のとおりです。

○事務局（山田） 阿部委員、どうもありがとうございました。

ただいまのご説明につきまして、ご質問等ございませんでしょうか。ございましたら、手を挙げるボタンを押していただくか、声を発していただくようお願いいたします。

河田委員。

○河田委員 質問です。大阪司法書士会の河田です。

内容をちょっと省略された指針のほうでは、今まで6年を超えるような事案もあったので早く勧告していくという指針だということが後の資料を見ると書かれているのですが、そうすると、今まで勧告をしようと思うと専門会議にかけられていたと思うのですが、パンクしてしまわないのか心配になるんですが、そこら辺はいかがなんでしょうか。

○阿部委員 専門部会が過重負担にならないかということでしょうか。

○河田委員 はい、そうです。

○阿部委員 ちょっとご参考までに参考資料の4のところに新たな指針が策定されましたルールというものが出ておりますので、それをご確認いただければと思います。31ページのところです。ここにありますような形で、危険度3の判定がなされてから基本的には1年以内に専門部会に諮るということでありまして、専門部会に諮るタイミングがこれまでよりも平均すれば早くなるということになります。ただ、早く勧告を行うということですが、当然それ以前の段階で区役所レベルで助言指導は繰り返し行ってい

くということで、我々の判断としましては、相当程度の案件は繰り返しこの1年間の期間に助言指導を行うということでは是正されるだろうと考えております。もちろん専門部会に上がってくる案件も比較的これまでよりは多くなると思いますけれども、我々が手に負えなくなるほどの件数にはならないだろうと。従来よりも専門部会を若干高頻度で開催しなければならないのかなとは考えているところです。

私のほうからは以上です。

○事務局（山田） 阿部先生、ご回答ありがとうございます。

河田委員、よろしいでしょうか。

○河田委員 はい、大丈夫です。ありがとうございます。

○事務局（山田） またこの件は後ほど事務局のほうからも全体説明の中で触れさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

ほかにご質問等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

ないようでございますので、続きまして、議題3)及び4)について一括して事務局から説明いたします。

○説明者（松下） 阿倍野区役所市民協働課長の松下でございます。

本年度、区長会議の空家等対策検討会の庶務を担っておりますので、代表しまして私のほうから資料3以降、参考資料7までご説明をさせていただきます。少々時間が長くなりますが、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、17ページ、資料3-1をご覧ください。

これまでの取組の評価と計画改定の方向性について説明させていただきます。

これまでの取組の総評といたしましては、平成28年度から令和元年度の4年間で約1,300件の特定空家が是正され、第1期空家等対策計画の年間是正目標件数を上回る成果を上げることができました。空家の適正管理や利活用については、空家利活用改修補助事業の創設を行うとともに、専門家団体等の連携体制を構築し、取組を推進しております。しかしながら、台風や地震等の発生により、平成30年度に通報件数が急増し、令和2年3月末には未是正の特定空家の件数が900件を超えており、特定空家の是正指導とともに、適正管理や利活用を含めて専門家団体等との連携による取組の推進を行う必要がございます。

分野別のこれまでの取組の評価ですが、空家等対策計画で、第3で位置づけております空家等対策の基本的な方針と目標につきましては、おおむね順調となっております。

基本的な方針を三つ定めておりまして、方針1としまして、区役所を拠点として、地域や専門家団体と多様な連携を図り空家等対策に取り組む、方針2、安全・安心なまちづくりの観点から、特定空家等の対策を重点課題として取り組む、方針3、空家等の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上につなげるとしています。

対策の目標の指標も同様に三つ設定しておりまして、指標1の特別の特定空家等に不安などを感じている市民の割合のみ未達成ではありますが、この不安を感じる市民の割合は、特定空家数の評価だけでなく、啓発等による問題意識の向上によっても増加する傾向にあると考えられます。指標2の特定空家等の解体や補修等による是正件数、指標3の今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合については達成となっております。目標値及び達成状況は表をご覧ください。

次に、第4、空家等の調査ですが、順調に進められていると評価しております。相談窓口の整備や通報物件に関する情報の把握が着実に行われ、また調査エリアの重点化による空家等の情報把握を行う事例もあります。

第5、住民等からの空家等に関する相談への対応は、専門家団体との連携により順調となっております。

第6、所有者等による空家等の適正な管理の促進は、おおむね順調で、多様な普及啓発活動を進めており、地域等による予防的な取組の充実が今後も重要だと考えております。住之江区の重点施策であった地域による人と家の見守り活動支援事業は、重点施策としては令和2年度に終了いたします。今後は福祉の取組と連動した形で進めていく予定です。

第7、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進はおおむね順調で、空家利活用の補助制度を創設したほか、専門家団体等の連携が進んでおります。今後、全市的な実績を積み上げる必要があると考えています。

第8、特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処は順調で、今後も引き続き特定空家等の件数を抑制する取組が必要です。今後は専門家団体等の連携事業について、特定空家等を是正へ着実につなげていくことが課題となっております。

第9、空家等に関する対策の実施体制についてですが、区役所を拠点とした様々な取組を進めており、順調であると考えておりますが、法改正や社会情勢等の変化に応じて今後も必要な場合は見直しを行ってまいります。

次に、第2期空家等対策計画の方向性についてですが、計画の改定に当たっては、第

1期で進めてきた三つの方針を継承した上で、1、特定空家等の総数抑制として、増加してきた特定空家等の件数を抑制することを目標とし、取組をさらに前進させていきます。また、2、官民連携の成果の蓄積によりまして、空家等の適正管理や利活用において、第1期計画で築いてきた専門家団体等との連携体制やネットワークを活用し、全市的な実績を積み上げてまいります。

これまで、第1期計画に基づいて取組を進めてきたわけですが、第2期計画改定では、第1期計画に基づく取組の評価を踏まえ、目標値の妥当性について検討及び修正を行うとともに、中間見直し以降に開始した取組について、さらに取組の充実を目指してまいります。

第2期計画では、第1期同様三つの指標を目標として空家等対策を進めてまいります。指標の1番目につきましては、特定空家等の件数の増加の抑制をしたいと考えています。未是正の特定空家につきましては、平成28年3月から令和2年3月で約360件から約410件に増加していますが、令和7年度には900件未満に抑制するという目標としております。2番目には、第1期と同じ目標ですが、是正件数を年間300件以上に上方修正いたします。3番目は、第1期と同様に、今後5年程度の空家の利活用意向がある所有者の割合の9割以上を維持することといたします。

特定空家等の総数抑制の主な取組としましては、1、特定空家等に対する統一基準での段階的な指導の強化、2、財産管理制度の取組・検討の推進、3、空家等対策の推進に係る協定に基づく取組で、増加してきた特定空家等の件数を抑制することを目標とし、取組をさらに前進させてまいります。

官民連携の成果の蓄積の主な取組としましては、1、不動産団体との連携による不動産無料相談会の実施、2、空家等の適正な管理に関する協定に基づく取組、3、日本郵便との連携協定に基づく取組、4、空家等対策の推進に係る協定に基づく取組、5、金融機関の除却費ローンの活用促進の検討、6、空家利活用改修補助事業などでありまして、第1期計画で築いてきた専門家団体等との連携体制やネットワークを活用し、全市的な実績を積み上げてまいります。詳細につきましては、後ほど参考資料で説明いたします。

続きまして、19ページから23ページの資料3-2でございますが、こちらは先ほど説明させていただきましたこれまでの取組の評価と計画改定の方向性につきましてはの詳細な進捗管理の状況と評価の内容を一覧表にし、今回の計画改定素案に反映させた箇所を

示したものでございます。計画の素案は後に説明させていただきますが、計画の改定に当たりましてのデータとなっておりますので、ご参考にしていただければと考えています。

続きまして、25ページ、参考資料1をご覧ください。

大正区の空家相談員による空家利活用促進事業について記載しております。これは、府内でエリアを限定した空家調査を実施し、空家等の利活用の意向がある所有者や所有する家屋でお困りの方などの掘り起こしを行い、不動産関連の専門家がワンストップで対応する空家相談員制度につなぎ、利活用の促進を図る事業でございます。大正区の三軒家西、三軒家東エリア、泉尾エリアを調査対象として調査を行いました。調査結果については、平成30年度は利活用可能92件、特定空家17件で、令和元年度は利活用可能空家が121件、特定空家が15件ございました。空家所有者への利活用等意向アンケートの調査の結果につきましては、平成30年度は37件送付し、回答が6件となりましたが、空家相談員につなげた件数はございませんでした。令和元年度は55件送付し、回答は21件あり、このうち空家相談員につなげた件数は9件ございました。

アンケート調査の結果につきましては、利活用に関するアンケート内容及び回答方法などを精査したことでアンケート回答数が増えたことと、利活用に関するアンケート送付の際に、空家相談会やセミナー実施のチラシを同封することと、区広報紙により周知したことにより空家相談会への参加人数が増えたこととでございます。令和元年度には、空家利活用に関するセミナーを2回実施いたしました。

空家相談員へつないだ件数については、平成30年度、令和元年度で10件つなぎ、5件の空家を解消、これは売却でございますが、導くことができました。令和2年度の空家相談員による空家利活用促進事業につきまして、空家調査により掘り起こした物件において利活用の意向がある所有者、所有する空家でお困りの方などに対して空家相談員につなげることと、空家等の利活用の促進を図るとともに、除却などの建物の新陳代謝を図ります。空家利活用に関するセミナーは3回予定しており、空家相談員による空家の個別相談会11回を予定しております。本日現在、セミナー1回と個別相談会を5回開催し、5件を相談員につなげております。

そのほか、平成30年度、令和元年度の空家等実態調査により発見された利活用可能な物件及び特定空家の所有者に対し、空家の利活用等の意向に関するアンケートを再度行います。空家相談員と連携し、アンケートの内容のさらなる見直しを図り、回答率を上

げることと、相談員へつなげる件数を増加させてまいります。

令和3年度以降の空家相談員による空家利活用促進事業につきましては、大正区空家相談員制度を活用し空家の早期解決を行うとともに、各区の空家等対策担当者に対し説明会等の場で共有を行うほか、様々な情報をホームページやSNSを活用して提供していきたいと考えています。大阪市空家等対策に関する様々な解決ツールの一つと位置づけ、大正区空家相談員制度を活用される他区に対して、制度立ち上げや相談員募集等の情報提供などの協力を行います。

続きまして、26ページ、参考資料2、住之江区地域による人と家の見守り活動支援事業についてご説明申し上げます。

この事業では、家とお住まいの方の関係に着目し、高齢者をはじめとした家屋の所有者の方が抱える課題や不安に対応することで、家が特定空家等になることの未然防止を目指しています。

具体的な取組といたしましては、平成30年7月に中間支援組織、人と家の見守り活動支援センターを設置し、高齢者をはじめとした家屋の所有者が抱える課題を整理し、家に関する各種業務を行う協力事業者への橋渡しを行うことで、家屋の管理や活用に関する支援を行ってまいります。また、日常的に高齢者等の支援をする中で、家屋が空家になる情報を事前に捉える機会がある福祉関係団体や地域団体との連携についても進めてまいりました。

この間の取組状況でございますが、まず家の見守りネットワークの構築といたしまして、事業の趣旨をご理解いただいております。府内での地域福祉活動への参加実績や参加意思のある事業者36者と協定を締結し、空家等の管理、処分、法律相談等の各分野でご協力をいただいているところです。

次に、相談の状況につきましては、資料は10月末までの件数となっておりますが、11月末までの相談件数として93件、このうち特定空家等の通報に関するものを除くと83件となっております。さらにこのうちの福祉関係者からの案内による相談は22件となっております。その相談内容は、居住中または空家になって1年程度のものが多数を占めているほか、ごみ屋敷や高齢者の居住・生活といった福祉的課題に対し、家のネットワークの専門家の知識・知恵を加えることで福祉的課題についてもよりスムーズな解決につながる事例が出てきています。

最後に、本事業は本年度で重点事業の最終年度を迎えます。これまでの成果や課題を

踏まえ、今後の方向性として、引き続き福祉関係者に対し、ごみ屋敷をはじめとした福祉的課題について、家や住まい方からのアプローチが有効であることを認識いただけるような意識啓発を継続するとともに、地域包括支援センター等の福祉関係者とも連携し、府民に元気なうちから住み方や住まいについて考えられるよう、啓発を進めてまいりたいと考えております。

続きまして、27ページ、参考資料3、特定空家等の状況についてでございますが、左上の大阪市の空家等の状況をご覧ください。平成30年度の住宅・土地統計調査の結果でございます。空家総数は25年度に比べ、賃貸用、売却用の住宅等の空家が20.7万戸から21.0万戸に、その他の住宅等の空家が7.4万戸から7.6万戸となり、合わせて0.5万戸増えて、28.6万戸となっておりますが、稼働率としましては17.2%から17.1%と減少いたしております。

同ページの左下の特定空家等の状況をご覧ください。28年度から増加してきた特定空家等の件数が、31年3月以降、緩やかな減少傾向が見られます。

右上の表につきましては、区別の是正状況となっております。

右下の表でございますが、分野別の是正状況でございます。危険度の低い危険度1の通報件数と是正件数が圧倒的に多くなっています。建物に危険性のないごみや樹木の問題があるといった保安上危険以外の特定空家等の是正の割合が高くなっております。

28ページをご覧ください。

左上が是正済みの特定空家等、左下が未是正の特定空家等の分布状況となっております。南東部に多い傾向が見られるものの、比較的全区にわたって分布する傾向が見られます。

右側は、保安上危険の危険度3、2、1と、保安上危険以外の是正、未是正の分布状況となっております。

続きまして、29ページをご覧ください。

参考資料3の追加資料として挿入したものでございますが、数名の委員の方から要望があり、追加をさせていただきました特定空家の経過年数に関する分析内容でございます。

図1をご覧ください。特定空家等の是正による件数の減少についてでございますが、平成27年度以前受付分は、平成27年度以前に建築基準法に基づき指導を行っていた老朽危険家屋のうち住家や一部居住長屋などで使用されているものを除く365件について、平成28年度に空家法に引き継がれたものになります。これらは、1年後には7割、2年

後には6割、3年後には4割、4年後には3割と減少しております。また、それ以外の平成28年度から令和元年度までの空家法の対象として、各年度で通報等を受けた特定空家等は、その年度末には3割が解決し、7割となりまして、その後、1年で4割から5割、2年で3割から4割、3年で2割という同じトレンドを示しております。

次に、右側は未是正の特定空家等の経過年数についてでございますが、表1をご覧ください。未是正の特定空家等893件——令和2年9月末時点でございますが——の約4分の1の223件が3年を超える年数が経過したものでございます。3年を超える特定空家等には、危険度等の種類や所有者の特定状況等に顕著な偏りは見られませんでした。

表2をご覧ください。こちらは、直近1年間、令和元年10月から令和2年9月に是正が確認された特定空家等を対象に分析したもので、通報等を受けてからは是正済みとなるまでの年数が3年を超えたものは51件見られまして、経過年数が長期化している特定空家等であっても一定の是正が進んでいるということが確認できました。

次に、31ページ、参考資料4、未是正の特定空家等の状況分析と対応状況についてご説明させていただきます。

特定空家等については、勧告の時期のルール化をはじめとした庁内統一基準による所有者への段階的な指導の強化や空家の適正管理、利活用分野で連携する専門家団体などによる働きかけによりまして、特定空家等の件数の増加抑制を図っております。

左の図を参照ください。未是正の特定空家は893件ございますが、うち保安上危険なものは810件、悪臭や害虫等による保安上危険以外のものは83件あります。調査により特定できたものについて指導等を行っていますが、それぞれ段階的に指導等を強化し、所有者と意思疎通を図りながら対応しております。特に危険度の高い危険度3に該当するものは、赤く示されている部分の31件で、勧告の時期のルール化に基づいて指導を進めています。

資料の右側をご参照ください。指導等の各段階において標準的な指導期間を定めて対応するとともに、特に危険性の高い危険度3に該当するものについては、勧告を行う時期に関する指針を今年3月に各区で制定し、その指針に基づいて空家等対策協議会専門部会に意見を諮ることとしています。この指針では、通報を受け危険度判定を行った日からおおむね12か月以内に専門部会に意見を諮ることとしています。勧告を行いますと、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることとなります。

また、資料の裏面、32ページになりますが、所有者が不存在や行方不明が疑われる物

件については、対応が困難な物件も見受けられるのですが、調査内容を精査した上で、今後、財産管理制度や略式代執行の検討をしております。財産管理制度の活用については、各区へのアンケート調査を基に活用の候補を抽出し、当該制度の活用を想定しまして、家庭裁判所等との協議を行っております。財産管理制度の活用には、相続関係でシンプルで、相続人が不存在であること、空家物件が制度活用に見合う価値があり、売却できる可能性の高いものであることが必要と考えていますが、引き続き関係部署とも協議調整しながら検討を進めてまいります。

次に、33ページ、参考資料5の空家等対策の推進に係る協定についてご説明いたします。

大阪市における空家等に関する諸問題の解決を図るため、平成31年3月4日に一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部と協定を締結いたしました。

取組の概要でございますが、区役所が保有する空家の位置情報等を不動産団体に提供いたし、専門家の視点から当該空家の活用策を提案していただきます。次に、区役所はその活用策を空家所有者に提示した上で、同意が得られれば当該空家の活用策を提案した事業者所有者に所有者情報を提供し、具体の相談につなげていきます。

取組の進捗状況でございますが、モデル区の住吉区におきまして、令和元年6月から行いまして、その後、令和2年3月から空家等対策検討会常任幹事区の7区に拡大して実施しております。住吉区の令和元年6月から令和2年2月に続いてでございますが、団体への情報提供を11件行い、団体から提案書の提示が9件ございまして、団体へ所有者情報を提供できた件数は6件であります。他の3件は、打診中が2件、解体済み1件となります。その後、常任幹事区7区におけます令和2年3月から8月の取組状況ですが、団体への情報提供を24件行い、団体からの提案書提示が16件。この16件の中には、住吉区が令和2年2月に情報提供を行ったものを含んでおりますが、所有者の同意が得られ、団体へ所有者情報を提供できた件数は3件、残りの13件と同意として6件、打診中が5件、解体済み等が2件となります。残りの10件につきましては、団体からの提案書待ちが7件、提案書提示までに解体により取下げが3件ということになってございます。

今後の進め方でございますが、令和3年1月をめどに全市での展開を図ってまいりたいと考えております。情報提供が可能な物件につきましては、本施策を有効に進めるた

めにも、両団体へは積極的に情報提供をしてまいりたいと考えております。団体からの提案につきましては、まずは具体的な提案内容と、それに伴う費用を箇条書程度でいただくなど、情報提供について、団体側の過度の負担にならないよう調整を図ってまいりたいと考えております。

続きまして、現在検討中の金融機関の除却費ローンの活用促進についてご説明申し上げます。

市内に空家を所有または管理する所有者等を支援するため、金融機関とも連携して利用しやすい金融メニュー等の活用促進に取り組みます。具体的には、空家除却のための空家等のローンの新設や、既存のフリーローン等の金利の優遇、有担保による金利の引下げ、申込み年齢、返済年齢の引上げや、土地等の担保によるリバースモーゲージ方式などを、金融機関と協力して検討してまいります。

次に、34ページ、参考資料6をご覧ください。

空家等対策に資する不動産無料相談会の実施に関する協定につきましては、空家に関する周辺とのトラブルを未然に防止するための相談をはじめ、市民が生活する上で生じる不動産の賃貸及び売買や宅建法に関する一般的な相談に応じることを目的としたもので、平成31年3月4日に一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部と連携協定を締結いたしました。不動産団体からは、一般的な不動産相談、助言をいただくこととしており、本市は各区において相談会の実施に当たって市民への周知を行うとともに、プライバシーに配慮した場所を無償で提供することとしております。区役所と両団体支部の協議の下、定期的に無料相談会を実施しております。

空家等の適正な管理の促進に関する協定につきましては、空家等の適正な管理を推進するため、公益社団法人大阪市シルバー人材センターと平成31年3月28日に連携協定を締結したものでございます。本市と同法人が連携し、空家等の適正な管理を推進することにより、安全、衛生、景観、防犯等の面、地域住民の生活環境の保全を図ってまいります。

協定に基づき、空家等の所有者等の契約による適正管理サービスの提供を行うほか、本市への情報提供や啓発活動等を行います。

大阪市と日本郵便株式会社の包括連携協定につきましては、令和元年6月17日に包括連携協定を締結したもので、具体的取組の一つとして、空家等対策への協力を掲げてい

ます。郵便局員が特定空家等に起因する通行上の危険を発見した場合、区役所に通報を行うことや、各特定郵便局において、周知啓発のため、空家ハンドブック等のリーフレットを配架するなど、今後、タウンプラスを活用した各戸への啓発を実施していく予定でございます。

次に、35ページ、参考資料7の空家利活用改修補助事業につきましてご説明申し上げます。

本制度は、昨年6月から補助申請の受付を開始しており、制度概要に記載しておりますとおり、補助の種類が2種類ございます。住宅再生型は、バリアフリーや省エネといった性能向上に資する改修工事を行い、住宅として空家を利活用するもの。地域まちづくり活用型は、子ども食堂や高齢者サロンといった地域まちづくりに資する改修工事を行い、空家を利活用するものでございます。

資料右側の表に記載しておりますとおり、本年度も空家の利活用に向けた改修や耐震化等に係る費用への補助を行っており、本制度の利用に対しましては、都市整備局への補助申請に先立って、各区役所において地域まちづくりに資する評価について事前協議を行う仕組みとしております。昨年度の補助実績は、住宅再生型の20戸となっております。本年度の申請状況につきましては、11月末時点で21戸となっており、その内訳としまして、住宅再生型で19戸、昨年度実績がなかった地域まちづくり活用型で2戸の申請をいただいている状況でございます。今後も引き続き、区と局の連携の下、積極的な制度周知や情報発信等を行い、空家の利活用を促進してまいります。

以上で、資料3から参考資料7までの説明を終わります。

○事務局（山田） それでは、引き続き議題4）につきまして事務局からご説明をお願いします。

○説明者（有信） 引き続き説明させていただきます。都市計画局企画調整担当課長の有信でございます。

それでは、私のほうからは、議題4）大阪市空家等対策計画改定素案についてご説明いたします。

37ページからの資料4-1の計画改定における主な改定内容（案）と、資料4-2の大阪市空家等対策計画改定素案を説明させていただきます。

議題4）は、議題3）で説明させていただいた内容を具体的に計画改定案に落としたものですので、その内容というよりも、具体的な計画案の構成の説明と、時点更新が行

われた部分の確認をいただくことが目的となりますので、簡潔に説明させていただきます。

まず、37ページをご覧ください。

計画改定における主な改定内容（案）でございます。こちらは、17ページで右側に示させていただきました計画改定の方向性を再構成させていただいたものになります。上から、これまでの経緯、継承する三つの方針、改定の二つの方向性である特定空家等の総量抑制と官民連携の成果の蓄積について、目標の変更や主な取組を記載しています。

39ページをご覧ください。

パブコメに向けて、大阪市空家等対策計画（第2期）（素案）の現計画との変更箇所を説明いたします。全部で43か所の変更があり、構成等の軽微なものを除き、角が取れた四角囲みで囲まれた変1から変43の番号が打たれております。また、追記箇所については、ハッチをかけて太字としており、削除箇所は太字にハッチをかけて、その上に二重線を引いております。なお、共有画面ではハッチは黄色となっております。

それでは、変更箇所を、簡単ではございますが順に説明いたします。

41ページの変1をご覧ください。計画改定の背景について、時点修正を行っております。

同ページ下段の変2をご覧ください。3ページにかけまして、改定内容についての概要を記載しております。

43ページの変3をご覧ください。計画期間を令和3年度から7年度の5年間に変更しております。

44ページの変4をご覧ください。2年前の中間見直しに関する記載を削除しています。

45ページの変5をご覧ください。45ページから50ページにかけて、特定空家を含む大阪市の空家の状況について、時点更新を行っております。

なお、変更追加された図についても太線の四角囲みを行っております。なお、共有画面では赤線の太線となっております。

51ページの変6をご覧ください。空家の発生の経緯等について、ページ51から53にかけて時点更新を行っております。

55ページの変7をご覧ください。56ページにかけまして、目標値の変更を行っております。

57ページの変8をご覧ください。大正区で行われております空家相談員による空家利

活用促進事業の記載の時点更新を行っています。

58ページの変9をご覧ください。空家等に関する相談会の実施を具体的取組に記載しております。

その下の変10をご覧ください。金融機関の除却費ローンの活用促進の取組を追記しております。

59ページの変11をご覧ください。本市における取組に不動産団体様との不動産無料相談会の実施を追記させていただいております。また、住吉区が行っております空家等対策推進ネットワーク会議の記載を更新しております。

61ページ下段と62ページ上段をご覧ください。変12、13、14の変更につきましては、平成30年度から令和2年度まで行われました地域による人と家の見守り活動支援事業の終了に伴って本市の取組から削除し、大阪府不動産コンサルティング協会様が本市の社会福祉協議会などとの連携の取組でありますまちなか空き家相談取次ぎ連携促進事業を参考に加え、記載内容の更新を行っています。

62ページ下段の変15をご覧ください。地域等による空家管理に関する記述を、検討から促進に更新しております。

63ページ上段をご覧ください。大阪市における取組として、大阪市シルバー人材センターと空家等に適正な管理に関する協定と、日本郵便株式会社と包括連携協定を加えて、時点更新を行っています。

64ページ中段の変19をご覧ください。重点施策推進経費の取組として時点更新し、削除しています。

64ページ下段の変20から65ページ下段の変25につきましては、空家の活用に関する本市の取組の時点更新となっております。

66ページをご覧ください。中段の変26と27につきましては、商店街の活性化に向けた支援員制度の更新に伴う時点更新となっております。

67ページをご覧ください。変28から30につきましては、空家利活用改修補助事業の創設や、市社会福祉協議会の支援事業の更新に伴う時点修正となっております。

68ページと69ページの上段をご覧ください。変31から33につきましては、空家利活用改修補助事業の追記に伴う時点更新となっております。

72ページをご覧ください。変34と35につきましては、不動産団体様との空家等対策の推進に係る協定の追記に伴う時点更新となっております。

73ページをご覧ください。変36と37につきましては、大正・港エリア空き家活用協議会様と大阪府不動産コンサルティング協会様のお取組の時点更新をさせていただいております。

74ページの中段、変38をご覧ください。保安上危険以外の分野の特定空家等の対応については、これまで空家法第12条の情報提供・助言を行うことで是正が進んでいることから、現時点での取組を継続すべく、記載内容を時点更新しています。

75ページ下段の変39をご覧ください。段階的な指導の強化について、標準的な指導期間や、危険度の高い特定空家への各区の指針に基づく指導が追記されております。

77ページ下段の変40をご覧ください。78ページの上段にかけて、所有者不明に関する財産管理制度の活用について、具体的な記載が加えられております。

82ページ中段の変41をご覧ください。空家等対策に係る広報について、時点更新を行っております。

83ページをご覧ください。変42として、体系図の時点更新を行っております。

83ページ上段の変43をご覧ください。「おわりに」の部分を、第2期計画として時点更新しております。

雑駁ではありますが、第2期空家等対策計画（素案）の変更点について説明させていただきました。

以上になります。

○事務局（山田） ありがとうございます。

全ての議事について説明が終わりましたところで、当初申し上げておりましたように5分間の休憩時間を取りたいと思います。休憩を挟みまして、議題3）及び4）の質疑へと移ってまいります。

現在の時刻は16時20分ちょっと過ぎておりますが、16時25分になりましたら再開とさせていただきます。委員の皆様、一旦ビデオはオフでよろしく願いいたします。

休憩 午後4時21分

再開 午後4時25分

○事務局（山田） それでは、会議を再開させていただきます。委員の皆様、ビデオを再びオンをお願いいたします。

前半でご説明いたしました議題3）の取組の評価と計画改定の方向性、議題4）の大阪市空家等対策計画改定素案について、ご質問、ご意見を承りたく存じます。

ご発言の際はこちらで指名させていただきますので、手を挙げるボタンを押していただくか、あるいは声を発していただくようによろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

河田委員。

○河田委員 質問です。資料の80ページの特定空家の判定表を見ながらの質問です。危険度1の空家が多いということで報告いただいているんですが、3の総合判定のところを見ていただいたとおり、危険度1というのは合計した評点がゼロ点を超え100点以下のものであって、第三者に危害を及ぼすかどうかということに関しては特に判断の基準となっていないんですね。そこでお伺いしたいんですが、第三者に危害を及ぼすおそれが危険度1のものはないのでしょうか。今までこの表で点数を計算していると思うんですが、今までの中に危険度1で2のところ「有り」とチェックされたものはないのでしょうか。

○説明者（有信） 都市計画局企画調整担当課長の有信です。

基本的に危険度1についても周りに影響があるものになっております。危険度2であっても、危険度が非常に高く100以上のものであったとしても、及ぼすおそれがないものだけをチェックするということですので、危険度1であっても周りに影響を及ぼす可能性はございます。もちろん危険度1でもこちらの周りに影響を及ぼすというところにチェックが入ります。

以上になります。

○河田委員 今まで何件ぐらい危険度1で周りに影響を及ぼすものというのがあるのでしょうか。

○説明者（有信） 基本的に周りに対して、ちょっと今データはないんですけれども、チェックの仕方といたしまして、まず上のところの評点をしまして、100以上になったものにつきまして、その内容を鑑みまして、非常に広い土地の中に建物があるであるとか、周りに危険を及ぼさないというときに確認して「有り」「無し」を判定していくという形ですので、危険度1という場合であれば、それについて判定することなしに、危険度1に該当するというふうな形になっております。

○河田委員 すみません、よく分からないんですが、危険度1で周りに影響を及ぼすものは結局あるという理解でいいんですか。それとも、ないということなんですか。

○説明者（有信） 申し訳ありません、ちょっと言い間違えておりました。切迫性につい

て、危険度2のところであるんですけれども、合計した評点が100点を超えるもののうち第三者に危害を及ぼすおそれがあるものとないものと分かれていますのは危険度2と3だけですので、この2と3のときに2番を使って「有り」と「無し」をするという形になっております。申し訳ありません。

○河田委員 すみません、現場で、危険度1ですが、周りに影響を及ぼしそうだというふうな報告を受けたことというのではないのでしょうか。

○説明者（有信） この危険度1であったとしても、保安上危険という分類でのものになっておりますので、周りに対して危険が及ぶという可能性はございます。

○河田委員 それを踏まえて提案なんですけど、第三者に危害を及ぼすものに関しては、3でなくても1に関してももうちょっと力を入れる方向での対策計画でも今後いいのではないかという提案なんですけど、どう思われますでしょうか。

○事務局（山田） もちろん危険度1でありましても、これは空家ということには違いはございませんし、これがどんどん危険度が増していくという可能性があるわけですから、もちろんこれも含めて対策を講じることで行っているわけなんですけれども、やはり危険度を分けているという点から申し上げますと、危害を及ぼすおそれが特に高いものから勧告という形で、より緊急的に進めていくという区分けをしているということがございますので、特に先ほど専門部会の方のご負担ということも逆に河田委員からもご意見いただきましたように、優先度としては危険度3のほうから進めてまいりまして、危険度1の物件も、しっかりとそこは空家の分類の中でこれは見つめていくということになろうかと思っておりますので、そういったことをご理解いただけないかなと思っておりますけど、いかがでしょうか。

○説明者（松下） 失礼いたします。阿倍野区役所市民協働課長松下でございます。

私、実際現場でそういう指導を行っている立場でございますので、感想になるかも分かりませんが、そういった場合の例についてご説明できればと思います。

まず、区役所に対しまして、多くの場合、周辺の住民の方から何か不具合がある、危険性があるということであれば通報がなされます。即座に区役所は、現場確認に行きますので、その際に、例えば瓦がずれていて落ちそうだとかというようなケースは、これだけでは危険度が低いというような位置づけになるんですけれども、周辺の環境には影響を及ぼすと、そういったものを発見しましたら、まず現場をカラーコーンと立入禁止ロープなんかで処理を、これは区役所が指導させていただいた上で、消防の出動を要請

しまして、そのまさに危険が迫っているようなところ、瓦が落ちそうであれば瓦を危険の排除ということで処理をしていただいているというような例があります。その後、その所有者の確認に入りまして、所有者確認ができれば、そういった危険な状況であるということ、これは文書により指導させていただいているというようなことで、現実としては、危険がまさに迫っている場合はそういう応急的な対応も併せて区役所のほうで取らせていただいているということでございます。

○事務局（山田） 河田委員、いかがでございましょうか。

○河田委員 1、2、3という順番で重くなるという理解でいいのであるならば、1と2は逆なのではないかなと思うんですが。今さらこういうことを言って申し訳ないんですけど、第三者に影響を及ぼすほうが危険度ということでは大きいように思うのですが、その点いかが思われますでしょうか。

○説明者（有信） 今こちらに映っております危険度1と危険度2というのがございまして、それに対する処理に関しましては、14条の1項までの対象という形で、実は同程度の扱いになっております。ですから、順序という意味では、上下入れ替えるところがあるのかもしれないんですけども、施策としてはまず同じということがありまして、この2と3が判定表の中で建物がかかなり傷んでいるという状況ですので、そちらのほうに分類させていただいているという状況になっております。ですので、順番がどうかという考え方はいろいろあるかもしれませんが、基本的には2、3が、建物自体がかかなり崩れているという状況のものとして分別させていただいております。

○河田委員 あとは、すみません、危険度1でも第三者に危害を及ぼすおそれがあるかないかというのは、きちんと数を取られたほうがいいと思うのですが、その点はいかがでしようか。

○説明者（有信） こちらのほうの基準につきましては住宅改良の施策のものを準用して、建物の構造についての傷み具合というものを点数化するというのを準用してやらせていただいておりますので、これを使ってやっていきますと、どうしても危険度2とか3のほうの分類が高くなっているというような状況になっています。

○事務局（山田） もとはそういう別の法に基づくもの、準用しているということもございまして、表現もそうですし、実際の実務上、何かそういうことでもう少し分かりやすく工夫ができるという点がございましたら、そこはもう少し今後の課題として議論させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひしたいと思っておりますが、河田委

員、いかがでしょうか。

○河田委員 了解しました。意見としましては、第三者に危害を及ぼすかどうかというのはすごく大きな視点だと思いますので、ここを踏まえた上で対策をとということをお願いしたいと思いますので、そちらの方向で検討していただければと思います。

○事務局（山田） 現場としては、先ほど担当課長も説明しましたがけれども、危害を及ぼすという可能性のあるようなところを重点的にご指導させていただきながら、改善できるところからはさせていただいているという状況ではございますので、そんな中で全体的に何かもう少し基準を分かりやすくという工夫があれば、それはまた検討させていただきたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。ありがとうございます。

ほかにご意見あればお願いしたいんですけども、いかがでしょうか。

岡委員、お願いできますでしょうか。

○岡委員 関西大学の岡です。

33ページ、参考資料5の協定のところのお話をもう少し教えていただきたいんですけども、大阪市から不動産関係の団体の方々に空家情報の提供をされると。所在地と建物概要をお知らせされるということなんですが、そのときには所有者の方の合意は取っていないということですよ。取りあえず合意はなしに、まず団体のほうに投げて、そしてそこから提案が返ってくるという話なんですけれども、提案の内容というのは実際はどのようなものだったのでしょうか。例えばこういうふうに投資して改修したらもっと借手がつくとかというふうなものなのか、それとも実際にこういう借手がいるので、こういうふうな改修したらどうですかというふうな提案なのか、どういう提案だったのかということをお教えいただけますでしょうか。

○事務局（平澤） 住吉区長の平澤です。

提案の内容ですけれども、今、岡委員がおっしゃられましたような、具体的にこの物件であればこういった活用ができますよというふうなものをお示しするというものでございます。

○岡委員 借手まで紹介をするような話でしょうか。ちょっと気になったのは、24件提供して、団体からの提案16件あって、団体への所有者情報を提供したのが3件というふうな話があって、そのときに所有者にしてみれば、そういうつもりもなかったのに勝手に提案をされてびっくりされたんじゃないかしらとか、そんなことを思ったんですけど、そういうふうなトラブルはなかったですか。

○事務局（平澤） 実際におっしゃったように突然提案されたということで、ちょっと複雑な思いを持たれた方もいらっしゃるというふうには聞いております。ただ、そこは丁寧にご説明をした上で、こういった活用があるよという方策をお示しして、いろいろ交渉する中で活用していただける方もおられましたし、あるいはそれをきっかけとしたのか、ちょっとそこもはっきりしたことは分かりませんが、別の不動産会社なりと活用策の検討をされて、実際に解決されたという例もございます。

○岡委員 分かりました。ありがとうございます。

○事務局（山田） それでは、手が挙がっておりますので、坂本委員、お願いします。

○坂本委員 私のほうからは、前回もちょっと発言させていただいた35ページの参考資料7のほうで、これも少しずつ活用があるということをお伺いしておりますが、今後の参考にも、住宅再生型で19件、令和2年度。地域まちづくり活用型で2件、今応募があるというようなお話がありました。特に地域まちづくり活用型のほうを中心に、お話しできる範囲で、どのような内容の応募があったのかというものをちょっと教えていただければというのが1点です。

これも前もちょっと話題になった点なんですけれども、もう一点お話しさせていただきたいのが、66ページのほうの変26、27あたりのところなんです。以前もなかなか営利性が出てくるようなところへの事業の補助というのは難しいというお話がありましたが、それでもやはり商店街をどう再生させていくかというのは非常に大きな視点であると思います。そういう状況は変わりはないと思うんですが、この変更の点で削除されてしまった理由を教えてくださいということが2点目でございます。

もう一点は、一つご提案のようなお話になろうかと思うんですけれども、確かに商店街の中の一つの店舗や二つの店舗というものを、空いたときにどうしようかということになると、そこは、それこそまさに不動産の皆さんが仲介等で何とかそこを活用というようなことになることが想定されるということで、営利性のあるところに事業は難しいという観点も当然あるとは思いますが、地域の商店街の中には、ほぼ入居率も、入居していないような、ゴースト化していくような商店街も中にはあります。そのようなところに、いわゆる取引の実情に合わせてそれを活用していくことは多分不可能なんだと思います。治安問題のこと等もありますので、商店街の中で、この商店街だけは何とか公的にも再生の必要があるというものに関しては、例えば再開発計画の公募をするであるとか、公募をする広告事業等に補助をあげるとか、商店街の状況に応じた支援

策といえますか、そういったものを何とか考えることはできないかなということも併せて検討いただければと思います。

私からこの3点お願いいたします。

○事務局（山田） ありがとうございます。それでは、まず1点目につきましては空家利活用補助の地域まちづくり活用型の具体的な話で、都市整備局さん。

○説明者（篠原） 都市整備局でございます。

1点目の質問につきましてお話ししたいと思います。

まず、この補助は非営利型に限って事業を実施しており、今回2件申請がありまして、補助を実施するということになりました。その2件につきましてまずご説明したいと思います。

一つは、高齢者向けのシェアハウスを供給するプロジェクトの中で、その共有スペースを地域の高齢者が自由に利用できるサロンとして開放するという阿倍野区の事例になりますけれども、「お風呂deサロン」と名づけられた高齢者向けの事業を行うというプロジェクトが一つでございます。

もう一件は、これは生野区での事例でございますが、店舗併設住宅、これはもともと米穀店の店舗併設の住宅の店舗部分を改修しまして、キッチンを併設した共有スペースを整備して、敷地に隣接した畑で栽培した野菜の収穫祭やICT教室等を行うようなプロジェクト、「はたけもり」という名前がつけられておりますけれども、そのような地域の活性化に資するものに対して補助を今年度実施したということでございます。

○事務局（山田） まず1点目につきましてよろしいでしょうか、坂本委員。

○坂本委員 とても興味深いもので面白いなと思ったんですけれども、住宅再生型では、特徴的な事例はあまりなく、一般的な居住用の再生であるかと思いますが、何か代表的な事例等でもあれば。

○説明者（篠原） 住宅再生型は、住宅を住宅に再生するというところでございますので、特に特徴的なものといいますがそれほどないんですが、中には長屋を改修したもの、また自己の居住だけではなくて貸家として提供するというふうなものもございます。様々なものがございますけれども、いわゆる住宅から住宅へというものでございます。

○坂本委員 ありがとうございます。

○事務局（山田） 2点目と3点目は商店街の関係で、前回との違いを含めて、今後のことについて、経済戦略局のほうでよろしく申し上げます。

○説明者（田村） 経済戦略局商業担当田村と申します。よろしくお願ひいたします。

まず、商業魅力向上事業が一旦廃止になりました理由は、各区におきまして商店街の置かれている状況が様々な中で、商店街だけに単純に補助金を出して運営をできるという状況がなかなか難しい中で、まずはいろんな事例ですとかまちづくりの観点、地域の方々とニーズを共有したりとか課題を共有するという意味で、専門家を含めて成功事例の勉強であったりとか、方向性をしっかり考えていただくことが、事業がスタートする場合に継続する上で必要ではないかということで、まずはそういった専門家の派遣であったり、地域の方々と状況を共有するということからスタートすべきということで、まずこの事業のほうに今回取って代わっているところでございます。一つ目についてはそういう状況で、今、あきない伝道師ということで、商店街の方にノウハウですとか検討していただく機会をつくっていただいているという状況でございます。ただ、なかなかちょっと、空家といいましても商店街さんが直接所有されているわけではないので、なかなか取組が難しいというのは実態でございます。

○事務局（山田） 続けて3点目のご回答もあればお願ひしたいんですけど。

○説明者（田村） 3点目は、先ほどの公営の事業とも関係するんですけども、結局その商店街さんだけで、それぞれの個々の方々が所有されている物件を今後どうしていくかというような再生はなかなか難しい状況です。そういった中で、伝道師事業とも関係するんですけども、地域として商店街がどういうニーズに応えていけるかということを検討していただける機会を今ご提供させていただいているというところで、大きくは都市再整備とか、そういった計画というのが必要な場所もあるかもしれないんですけども、大阪市内450商店街のどこをターゲットにするかというのはなかなか難しい課題で、それぞれこういった空家対策の事業等も含めて、いろいろ区役所のほうで情報もまたいろいろお持ちだと思ふんですけども、それぞれの地域、ここが優先されるというようなこととか、地域が一緒になって動かれるようなところは、まちづくり支援制度等ほかの制度もあると思ふんですけども、そういったところから地域を挙げてまたお声が上がってくれば、我々も何かお手伝いできることが出てくるかもしれないんですけども、一気に地方都市のように中心市街化活性化法のような形で、一定の場所だけ、一定の商店街だけというのはなかなか支援がしづらい状態にあるのが実態でございます。以上でございます。

○坂本委員 ありがとうございます。まさにそのあたりのところが私の質問の意図でござ

いまして、個人所有の物件に対して、なかなか商店街に補助してもというものは、まさにそのとおりだと思うんですけれども、先ほどもちょっと申されたように商店街の中に入居率が非常に低い、本当に、数割にも満たないというのがある。そういったものは例えば各区で広く指定していただいて、モデル的に再開発計画を起すための補助事業を行っていただいたりとか、そのようなことをご検討いただければというふうなご提案といえますか要望でございます。

以上でございます。

○説明者（田村） 各地域ごとにいろいろ事情があると思いますので、地域事業の中でいろいろ活性化に取り組まれる際に、我々もできるだけ同じような目線でご支援していきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○事務局（山田） 坂本委員、よろしいでしょうか。

○坂本委員 はい。

○事務局（山田） ありがとうございます。

それでは、お手が挙がっておりますので、順番に、鈴森委員、お願いできますでしょうか。

○鈴森委員 すみません、鈴森です。

26ページの今後の課題と今後の方向性の一番下の行なんですけれども、これからのことなので、ご計画段階のところでお願いしたいんですけれども、令和2年度中にこの間の取組を踏まえ、本事業のマニュアル等を整理し、各区説明会等で共有するという一文がございますけれども、これは各区役所に説明されるのか、それとも各区の区民に対しての説明会が開催されるのか、どちらを。両方とも含まれるんでしょうか。

○事務局（山田） 今のご質問という意味では、各区役所への説明という趣旨でございます。

○鈴森委員 そうしましたら、反対にお願いなんですけれども、上のほうに福祉関係者の意識啓発・空家等対策への理解促進に向けてとございますよね。一番上に。そういう意味では、ぜひ、せっかくのこの住之江区さんの成果がある取組を、各区民あるいは大阪市民に向けて、近いうちに、各区への説明が終わった段階で結構ですので、早い段階にお願いしたいと思います。

以上です。

○事務局（山田） 貴重なご意見ありがとうございます。そうしましたら、そのステップ

を踏みながら進められたらなと思いますので。

○鈴森委員 ありがとうございます。

○事務局（山田） そうしましたら、続きまして菅沼委員、お願いいたします。

○菅沼委員 先ほど岡先生の質問に関連することなんですけれども、33ページのところの空家等対策の推進に係る協定というところなんですけれども、当協会のほうでもこのスキームにのっとって実際やっているわけなんですけれども、まさしく先ほど岡先生が言われたとおり、大阪の区役所のほうから各団体のほうに情報が提供されて着手すると、もう既に売却されている分があったりとか、情報提供の内容が建物に関するということなので、建物の概要しか来ないんですよ。つまり住居表示、地番、用途、構造、築年数、建築面積のみの情報はあるものの、利活用を考えるにあたり、実際、利活用を考えようと思えば、土地の面積であるとか、せめて所有者が土地と建物が同一なのかどうか、それとやはり空家を持っておられる所有者の方にまず一度打診を求めるか何かしないと、物件が当協会のほうに情報提供されて、当協会の会員が一生懸命調査をして報告しても、既に売却されていたとか、それから先ほどもありましたけれども、その調査・報告書を見て違う業者に依頼をされて処理をされた、となります。処理をされること自体は良いことで、非常にいいんですけれども、やはりそういうことがほとんどというか、かなり件数が多いので、調査し、報告した会員にとってはモチベーションが下がるし、情報の提供量があまりにも少ないので、結局は自費で謄本を調査したり、土地の大きさはどれくらいあるんだろうとか、所有者は一致しているのだろうか、借地権はないのかとか、その辺のことも調査しなければならない割に、会員としては努力が報われないので、今やっているところの話を知ると、モチベーションが下がりぎみであるということをお聞きしていますので、その辺の改善ができたらいいなかなということが1点。

それともう一つは、35ページの補助金制度なんですけれども、実際これは私自身が体験した事例なんですけれども、天神橋筋六丁目の徒歩2分のところで空家がありまして、その利活用について対応したんですけれども、この補助金制度を受けようと思うと、間口は広いんですけれども、出口は狭いというか、結局なかなか補助金が出ない。実際どんな物件だったかという、ちょっと道の幅員が狭かったということと、それから条件として耐震補強しなければならないというところで、そこまでやると、かなり古い建物なので実際予算に合わないということで、結局はなかなかうまく進まず、最終的に資金

を持っておられる方が買って、自費で改修工事をして、賃貸用物件として再生しました。つまり補助金を活用しての空家活用というのはなかなか門戸が狭いのではないかなと。その辺も少し考えていただけたらありがたいかなと思っています。

以上です。

○事務局（山田） ありがとうございます。2点ございました。まず協定に基づく取組、いろいろご協力いただいているんですけども、それにつきましてお願いします。

○事務局（平澤） 住吉区長の平澤です。

協定に基づく取組についてですけども、日頃からご協力いただいておりますことを、この場を借りて厚くお礼を申し上げたいと思います。

今委員からご指摘いただきました現状、私どものほうも聞いておりました、なかなか情報が少ない中で、かなり詳細な提案を出していただくということで、かなり負荷をおかけしているという面も聞いております。そういった手法につきましては、いろいろ現状も聞いている中で改善も必要かなと考えておりました、どこまで最初に情報をご提供できるかということの調整もさせていただきたいと思っておりますし、一番最初に出していただく提案をちょっと簡素化するとか、そういった形でできるだけ不必要な手順は省いて、ある程度実現可能性が出てきた段階で詳しいものをいただくとか、そういった手法は今後検討していきたいと考えております。今後ともよろしく願いいたします。

○菅沼委員 ありがとうございます。ぜひそのようにお願いします。

それと、やはり所有者の方へのある程度の打診を踏まえてから情報をいただけたほうが、先ほどの岡先生のお話のようなことにならないと思いますので、その点も一度お考えいただけたらと思います。

○事務局（平澤） その点も含めまして検討させていただきます。ありがとうございます。

○事務局（山田） それでは、2点目のほう、空家利活用補助について、これは都市整備局。

○説明者（篠原） 都市整備局です。

今のご質問でございますけれども、まず耐震につきましては、確かにハードルが上がっているというご意見もあろうかと思っておりますけれども、やはり安全安心の観点から耐震性の確保というものは義務づけておりました、ここはちょっと譲り難いところかなと我々行政サイドでは思っております。耐震補助も併用していただきながら、特定空家を未然に防ぐ観点から戸建て、長屋に限定するとともに、市場に流通していない空家に限

定しているということで、かなり絞っているという状況ではございますけれども、ここはぜひ耐震性も高めて、いい住宅の状況で供給していくということの趣旨でございますので、そこはご理解いただきたいと思っております。

そのほか、前面道路の幅員のこととかいろいろ検討しないといけないところはあると思っております、限られた予算の中ではございますけれども、今の世の中の状況でありますとかニーズでありますとか申請の状況、そういったことを踏まえながら、それでまた専門家の皆さんのご意見も踏まえながら制度については検討してまいりたいというふうには考えております。

以上、よろしくお願ひいたしたいと思っております。

○菅沼委員 ありがとうございます。

幅員に関しては、事例としましては、たまたま2.5メートルしかなかったということと、それと耐震補強については工事費が結構かかりますので、2分の1を出していただけたとしても、なかなかこれは本当にハードルが高いので、2分の1というのをもう少しお考えいただけたらありがたいです。空家になってしまう原因というのは、そもそも資力がないとか、投資ができないというところで、ほったらかしになるというところが一つの原因にあると思っておりますので、またその辺も何か改善の道を探れたらなと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

○説明者（篠原） ご意見ありがとうございます。

○事務局（山田） 菅沼委員、ありがとうございます。

それでは、次に米田委員、お願ひいたします。

○米田委員 米田です。どうぞよろしくお願ひします。

これまで5年間、大阪市また区の担当者の方々、本当に大変なご尽力いただきまして、実績を上げておられるということで、本当に喜んでおります。ありがとうございます。

そんな中で、少しお尋ねしたいところがございます。よろしくお願ひいたします。

まず、34ページ、空家等の適正な管理の推進に関する協定ということで、シルバー人材センターさんと協定を結ばれているということですがけれども、私どももこういった空家管理に関して連携ができればいいなと少し思ひまして、協定をされているシルバーさんのほうにどういうふうな形で連携できるのか、少しお尋ねをしてみました。ただ、こちらのほうにも建物の目視による管理というのがあったんですけれども、シルバーさんのほうではあまり建物の管理という概念がなくて、どちらかというと除草であったり木

の剪定とかそういったほうのを中心にごやっておられるとお聞きしております。それはそれでとても大事なことなのでいいと思うのですが、空家の適正な管理の推進ということになると建物のことも含まれてこようかと思しますので、その辺の表現の仕方でちょっと誤解を招くおそれがあるのかなという気がいたしました。

それから、ここからは少し今後のことについての確認と意見なんですけれども、まず一つ確認なんですけれども、除却の補助です。今、密集住宅市街地の優先地区と重点整備エリアについての補助がございます。これについては、今後もこの地域、これはあくまでも密集住宅市街地の施策ということでやっておられるので、空家の施策と直接関係しないというようなことなのかもしれませんが、今後、市内のその他の地域の空家について、この補助というのを広げていかれる予定はないというふうに考えておいたほうがいいのかどうなのか、その辺についてお尋ねしたいということです。

それから、私ども空家の対策をやっておりますと、空家の一つずつの問題ではなくて、例えば非道路と判定されている部分に30戸以上の住宅が面しているようなところとか、そういったところについては、もはや空家の問題ではなくてまちづくりの問題なのではないかなと思うようなこともございます。今すぐにそこが危険度が高いということではなくても、いずれそこから人がいなくなるということで、どんどん管理ができなくなっていく可能性は高いと思いますので、そういったところのまちづくりを視野にした対策というのは考えていかないのかなと思います。できれば考えていただければと思います。

それともう一つ、今年度の我々国交省事業で少し取り組んでいる内容で、在日外国人の方の空家の問題というのでも検討しています。こういった中では、戸籍をお持ちでない方々の空家の対策というのが非常に難しいという、実際にそういうことも経験しております。ということで、予防の観点からもそういった予防策を検討するとか、実際にそういった形のサポートをしていくとかというようなことがあってもよいのかなと。空家の問題は相続の問題と絡んでくるのがかなり多くありますけれども、特に在日外国人の方の場合にはより一層難しくなる、困難になることが予想されますので、そういった対策についても考えていただければと思います。

以上です。よろしく願いいたします。

○事務局（山田） ありがとうございます。

大きく4点いただいたと思うんですけれども、まず密集住宅市街地の除却費補助の関

係、これは都市整備局のほうからまず先にお答えいただけたらと思うんですが。

○説明者（篠原） 都市整備局でございます。

除却の点でございますが、委員ご指摘のとおり、密集市街地の整備や住宅の耐震性の向上の観点から、老朽住宅等の除却を促進するということは非常に重要であると認識はしております。今の除却の補助制度は密集市街地における防災性の向上を目的に対象エリアを限定して、空家かどうかにかかわらず老朽化した木造住宅に対する除却費補助を行っているものでございます。老朽住宅の除却促進等の施策の拡充につきましては、密集市街地の整備や住宅の耐震性向上の観点から引き続き検討はしてまいりたいとは考えております。今、密集のプログラムが今年度末までの目標で進めておりまして、来年度以降の目標を今検討中でございますので、その中でもそういったことも含めて検討を進めているところでございます。今の現状は以上でございます。よろしく申し上げます。

○米田委員 ということは、今の密集住宅市街地以外のところでの空家の除却については対象外ということですよ。そちらで検討しておられる。

○説明者（篠原） 今現状は対象になっておりませんが、そこをどうしていくかということについても検討はしているところでございます。

○米田委員 広げることについても検討していかれるということですか。

○説明者（篠原） 広げると言ってしまうといいのかわかりませんが、検討中というふうにご理解いただければと思います。

○米田委員 分かりました。

○説明者（篠原） 都市整備局から以上でございます。

○事務局（山田） それ以外の件で答えられる部分を事務局のほうから答えてください。

○説明者（有信） 先ほど補助に関しての話があったんですけども、それ以外に民間の方々がつくられています除却費ローンの活用促進ということを今現在検討している状況になっております。もう説明終わっていますけれども、フリーローンとかというのがございますので、その金利優遇であるとか金利引下げであるとか、あと完済年齢の引上げであるとか、リバースモーゲージ方式であるとか、こういった民間さんと連携した中で何とか除却費を、民間の活力を利用しながら補っていくような手法がないかということで検討している状況でございます。

○米田委員 なかなかそういった場合に、民間の場合に、土地が担保にならなければなかなか貸してくれないというところもあるのかなというような気がしますので、それも一

つの方法かなとは思いますが。ありがとうございます。

○説明者（有信） あと、シルバーのほうなんですけれども、ご指摘のようにシルバー人材センターのほうでなかなか、今除草1件と剪定のほうの1件ということで記載はしているんですけれども、確かに適正管理ということで、中に入って空気を入れ換えたりとか、そういった点までも、一応協定内容のときにはできないかという話もしていたんですけれども、やはり盗難の問題であるとか資格の問題であるとかということで、なかなかそこまでのものではなくて、どちらかという外から見守って報告するというところまでしかいけなかったという現実はございまして、そういった中でもやはりできるだけ安価にといいますかリーズナブルな価格で実施していけないかということを探っているところでございます。

○米田委員 外からの建物の目視点検についても、電話でお問合せしたときにはあまりご存じでなかったような状況でした。

○説明者（有信） そうですね。こちらのほうですね。一応チラシのほうには入れていただくような形でやっているんですけれども。

○米田委員 あまりけちつけるわけではないんですけど。

○事務局（山田） あと、今後の課題として在日外国人の空家問題とか予防の観点、そういったことも非常に今後大事なテーマだと思いますし、あとまちづくりの施策との連携と申しますか、従来よりまちづくり活動の支援を行うという住民主体の活動支援という制度もございまして。そういったところとの連携の中で、空家対策にも資するものについては地域、地域でまた進めていけるものは進めていくという姿勢かなと思いますので、今後の課題ということも含めてご意見いただいたのかと思いますので、よろしくお願ひします。

○米田委員 よろしくお願ひします。

○事務局（山田） 上野委員、お手が挙がっているようなんですけれども、お願ひできますか。

○上野委員 空家対策の会議に参加させていただいて、私は市民の立場として思ったのが、もし自分がその物件を持っていた場合に、利用価値のある物件だったらいろんな解決策が見つかると思いますけれども、利用価値のない僻地なりの物件だったりすると、なかなかそのまま放置していたときに、相談したときに逆に何か損をするようなことがあったりとかすると、あるんじゃないかという不安があると、なかなか一歩進めないなという感覚もあって、その相談したことによってローンを組まなくちゃいけなくなったり

とか、税金を請求されたりとか、そういう何かメリットがなくてもっといい展開になっていくというのが、安心できればもっと進むのかなというのは今回を通して思ったことです。これから物件を持たれている方に対して、何か自分が一步踏み出せるいい展開というのを、すごく丁寧に提案していただいているし、取り組んでいただいているというのがすごく分かったので、それをもっと知ってもらえたらもっと市民の方たちも一步踏み出せるんじゃないかなとは思いました。

○事務局（山田） ご意見ありがとうございます。

事務局のほうから回答をお願いします。

○説明者（松下） 阿倍野区役所市民協働課長松下でございます。

今、上野委員から市民の立場ということで、本当にストレートなご心配なご意見をいただけたのかなと聞かせていただきました。市民の方からいろいろ区役所にもご相談とか指導する中でいろんな事情をお聞かせいただいていることもございまして、これにつきましては、先ほど私の長い説明の中でも触れさせていただきましたように、専門家団体さんと例えば不動産無料相談会の協定なんかを結ばせていただいて、専門家のお知恵を借りながら相談会場を行政として設けているというところもございます。ですから、市民の方も行政がやっている相談会ということでお越しいただいていることもあるのかなとも思いますし、また、いろんな相談窓口というのが、本協議会の委員名簿を見ていただいても多種多様な専門家団体さん、学識経験者さんに参画いただいていますので、そういった先へ区役所からご紹介をしてつなげるというようなこともございますので、安心していろんな相談を受けていただけたらと思います。中には、今ご心配な価値が少ないような物件であるとか、ちょっと奥まったところにあって処理に困っておられるような、そういったご相談も気軽に乘っていただいております専門家団体さんでございますので、まずは区役所の空家担当にご相談いただければ、適切な窓口をご案内できるのかなと考えております。それもこの協議会に参画いただいている各種団体様のご尽力というか、おかげというふうにも我々思っておりますので、よろしく願いいたします。

○事務局（山田） 上野委員、いかがですか。よろしいでしょうか。

○上野委員 そうすることで、絶対にマイナスにならないという安心感があつたらいいのかなというふうには思います。

○事務局（山田） ありがとうございます。そのように心がけてまいりたいと思います。

手を挙げていただいている方は以上かと思われるんですけども、ほかにご意見まだ

ございましたらお受けしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○事務局（坂中） すみません、都市計画局建築指導部長の坂中でございますが、発言させていただいてよろしいでしょうか。

○事務局（山田） はい、どうぞ。

○事務局（坂中） すみません、ちょっと補足をさせていただきたいんですけれども、まず河田委員からご指摘がありました80ページの危険な建築物の判定表につきまして、1点補足させていただきたいと思います。

まず、この表につきましては、表の下のところでちょっと字が小さいんですけれども注というところがありまして、この表はあくまでも建築物全体としての危険性を判定する表になっておりまして、そういう意味で危険度0から3の順位づけがされております。河田委員がおっしゃるように、危険度1でも周囲への影響があるものではあるんじゃないかということにつきましては、これは区役所が中心になって動いてくれているんですけれども、当然のことながら危険度1でも周囲への影響が大きいものについてはそこを優先して取り組んでいると理解しております。したがって、この危険度と優先度とはちょっと違うというあたりをご理解賜ればありがたいなと思っております。

参考までに、資料29ページに表1のところですが危険度1、2、3の数が出ておりますので、ご参照いただければありがたいと思います。ご指摘の危険度1でも周囲への影響を及ぼすようなものがどれぐらいあるかということの拾い出しについては、今後検討させていただきたいと思っております。これが1点。

もう一点ですが、米田委員からお話のありました道路に接道していない住宅があるんじゃないかということについてなんですけれども、これも委員も多分ご存じのことかと思うんですけれども、建築基準法上では道路に接道していないと建物が建てられない、あるいは建て替えられないという法律になっているんですけれども、大阪市では、許可制度になるんですけれども、道路がなくても、通路が一定幅員、具体的には1.8メートル以上の幅員があつて、2軒以上の立ち並びがあるようなもので、昔からあるようなものについてはある程度解釈を広げていまして、道路でなくても建て替えを認めていこうということで、かなりの数、これで拾っているような状況でございます。具体的な数が今手元にないのであれなんですけれども、方向としては、安全性が一定確保できるものであれば建て替えを認めていこうということで取り組んでいるところでございます。このあたり補足させていただきました。

ありがとうございます。今後ともどうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（山田） ありがとうございます。

ご意見、田辺委員、お手が挙がっております。お願ひします。

○田辺委員 市会議員田辺です。皆さん、お疲れさまでございます。そして、委員の皆さん、本当にご協力、ご尽力ありがとうございます。

もう時間も長くなってまいりましたので、議事者の方のご答弁は結構ですので、私からの意見だけ言わせてもらいます。よろしいですか。

○事務局（山田） どうぞ、お願ひいたします。

○田辺委員 まず今回、昨年度、私、監査委員のほうからも指摘させていただいたように、特定空家等の段階的な指導の強化という点はよい方向だということで評価したいと思ひますので、ここをしっかりとお願ひしたいというのがまず1点。

あと申し上げたいのは2点ありまして、前回の協議会するときにも私お話ししたかと思ひうんですけれども、やはり本日も菅沼委員さんはじめ民間の事業者の方、専門家の方から貴重なご意見がございましたので、やはり特に民間事業者さんの収益だとか利益だとかメリットになるような形でどんどんもっと多く意見を取り入れていただいて、よりよい制度につなげていただきたい。我々からいうと民間活力の活用という点はぜひ強化していただきたいというのが1点。

もう一点、空家、特定空家の状況というのは区によっても地域によってもかなりばらつきがあるというのは本日の資料にも出ております。区で、もう少しモデル事業を、これからもいろいろ発案して実行してもらうような方向で、これは区長会にお願ひしたいんですけれども、ちょっとご検討いただけないですか。なかなかいろんな課題があつて、問題があつて、一筋縄ではこの空家の問題というのは一気に解決しない。解決しないからこういう協議会ができていると思ひうんですけれども、そんな中でいろいろテストケース、モデルケースをどんどんやっていって、今回の不動産事業者の方々との連携のように効果の出たもの、出てくるであろうというものを全市展開すると。そのために、やはりモデルケースをもっと増やしていただきたいと私は思ひますので、以上、意見としてお伝えさせていただきます。よろしくお願ひします。

○事務局（山田） 田辺委員、ありがとうございます。区長会議の空家等対策検討会会長としても、いただいた意見をしっかりと踏まえさせていただいて対応させていただきたいと思ひます。すみません、回答……

○田辺委員 回答結構です。

○事務局（山田） ありがとうございます。

もう一方、難波委員、お手が挙がっておりますでしょうか。

○難波委員 難波でございます。

先ほどの非該当道路について、建築の許可を認めるとおっしゃっていたのは建築基準法の43条2項許可のことをおっしゃっているのでしょうか。それだけ確認させてください。

○事務局（坂中） 建築指導部長坂中でございます。

ご推察のとおりでございます。43条2項の話です。

○難波委員 分かりました。ありがとうございます。

○事務局（山田） どうもありがとうございます。

ほかにご意見あるいは補足説明がもし必要な方ございましたらお願いしたいですけど、よろしいでしょうか。

すみません、本当にたくさんの貴重なご意見いただきましてありがとうございました。特に、いただいたご意見というのは各施策を進めていく運用上にいろいろと改善、工夫点がまだまだあるなというふうに思っております。ご意見を取り入れて施策に反映していきたいと思えますし、また引き続き空家対策全体を進めながら、大きな今後の課題といったことになっていく面もあったかと思えますので、どうかそのあたりは今後また引き続き検討させていただきたいと思えます。どうもありがとうございました。

そして、今日は議題3)、4)について、新たな計画改定素案につきましては原案どおりで一旦パブリックコメントへと進ませていただきたいと存じるわけですが、特にその点についてご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○事務局（山田） どうもありがとうございます。

そうしましたら、今回ご協議いただきました内容を踏まえまして、来年パブリックコメントへと進めてまいりたいと思えます。

本日の議事は以上でございます。

高橋会長代理から一言お願いいたします。

○高橋会長代理 本日は急遽ウェブ会議になりましたけれども、本当に事務局不慣れな点ございましたけれども、皆様のご協力いただきまして、本当に活発なご議論できました。

誠にありがとうございます。

本当に今回たくさんのご意見頂戴して、私ども今回の制度面での改善点について、例えば空家等の対策の協定に基づく活用の提案を頂戴しますときにも、いろんな不備な点あるよということを教えていただきましたので、そういった点しっかりと修正できるものは今後修正させていただいて、よりよいものにしたいなと思っております。そして、この空家等対策計画をしっかりと改定させていただいて、これに基づいてしっかりと空家対策を進めていきたいなと思っておりますので、引き続き皆様方のご協力どうぞよろしくをお願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

○事務局（山田） ありがとうございます。

あと、今後の予定についてでございますけれども、本日ご協議いただきました空家等対策計画改定素案について、1月にパブリックコメントを予定しております。その結果につきましては、来年3月に本協議会を開催して共有させていただきまして、第2期計画の策定を進めてまいりたいと考えております。

長時間になりましたけれども、これで本日予定の議題は全て終了いたしました。本日は、皆様お忙しい中、長時間本当にありがとうございました。

閉会 午後5時34分