

第3回 大阪市空家等対策協議会 議事録

1 日 時：平成28年8月30日（火） 15時00分～17時02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) 委員の追加等について
- 2) 議事録（第2回）の確認について
- 3) 1・2回協議会での主な意見
- 4) 本年4月以降の本市の状況について
- 5) 大阪市空家等対策計画（案）
- 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 委員の追加等について

資料2 第2回 大阪市空家等対策協議会 議事録（案）

資料3 第1・2回協議会での主な意見

資料4 本年4月以降の本市の状況

資料5 大阪市空家等対策計画（案）の概要・

大阪市空家等対策計画（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、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。よろしくお願いいたします。

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。ここからは資料もございますので着席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3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。

それから、「今後のスケジュール」でございます。

資料1といたしまして、「委員の追加等について」でございます。

資料2といたしまして、「第2回大阪市空家等対策協議会議事録(案)」でございます。

資料3といたしまして、「第1・2回協議会での主な意見」でございます。

資料4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5といたしまして、「大阪市空家等対策計画(案)」についてでございます。

それから、参考資料といたしまして、法務局様より2枚お預かりいたしましたので、既にお配りをさせていただいております。大阪法務局空家等対策及びで始まるカラーものが1枚、次にパンフレットが1枚ついでございます。

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っ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。

第1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。

(田中会長代理)

田中でございます。よろしくお願いいたします。

(吉田区長)

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)

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木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。

(難波委員)

難波です。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でございます。

(橋本委員)

橋本でございます。よろしく願いいたします。

(吉田区長)

橋本様におかれましては、今回初めてということでございますので、1分程度でご挨拶と空家問題への取り組みについてご説明いただければと存じます。

(橋本委員)

過去の2回分予定が重なってしまいまして参加することができませんでした。大阪宅建協会としても、我々は不動産の流通にかかわるものですから、空家対策等については誠意に取り組んでいくところでございます。

我々の団体というのは不動産を流通させるということが一番力を発揮できるのではないかとということで、その流通に対する物事につきまして、空家を全てマップに落としていこうということで、そのシステムをつくり上げて、今そのシステムに対して、スマホならスマホ、タブレットならタブレットで全て写真というのを網羅していこうということで、その研修と対策する担当者を決定しようというところまでの取り組みをしているところでございます。もうすぐ実用にかかるかなというところでございます。

今後、皆様のためにもご協力できるところはしたいと思っておりますので、よろしく願い申し上げます。

(吉田区長)

よろしく願いいたします。ありがとうございます。

それでは、委員紹介を続けさせていただきます。

大阪市会議員、ホンダリエ様でございます。

(ホンダ委員)

ホンダです。よろしく願いします。

(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)

前田です。よろしくお願いいたします。

(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。

(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)

龍でございます。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。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ひいたします。

(吉田区長)

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

なお、本協議会は大阪市審議会等の設置及び運営に関する指針に基づき公開で行われます。傍聴の方々、また報道の方々にご来場いただいておりますが、進行についてご協力のほどよろしくお願ひ申し上げます。

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。

(田中会長代理)

協議会の開催に当たりまして一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方に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。また、本協議会におきましても大変貴重な多くのご意見を賜りまして厚くお礼申し上げます。

今年4月に空家法に関する国の指針が改正されました。それを受けまして、本協議会におきましても今回より新たな委員のご参加をお願いしております。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

また、前回の会議では空家等対策計画の素案につきましてご議論いただきましたが、今回それを踏まえまして空家等対策計画の案を取りまとめました。この計画案につきまして、本日皆様方のご了承いただきましたら、速やかにパブリックコメントを実施し、計画を策定したいと考えております。どうか本日もさまざまな観点から忌憚のないご意見を賜りますようよろしくお願ひ申し上げます。

(吉田区長)

ありがとうございます。

それでは、議事に入ります。

最初に、本日の議題1)委員の追加等についてでございます。お手元の資料1をご覧ください。

空家法に基づきまして国が定めている基本指針が本年4月に改定され、協議

会の構成員の具体例に行政書士及び法務局職員が加えられました。そこで、本市といたしましても、新たに大阪府行政書士会常任理事・事業部部長、坂本雅史様を本協議会の委員としてお迎えしたいと考えております。また、法務局民事行政調査官、山照多賀世様を本市職員と同様に関係行政機関としてご出席いただきたいと考えております。

皆様、いかがでしょうか。

それでは、坂本様、山照様、前の席へお移りください。

お移りいただいて早速で誠に恐縮でございますが、坂本委員より行政書士会の活動等についてご紹介をお願いいたします。

(坂本委員)

皆様、初めまして。大阪府行政書士会から参りました坂本と申します。今日は行政書士という形で来させていただきますので、行政書士が行う空家対策ということで少しお時間いただいておりますので、行政書士が行う空家対策ということで少しお時間いただいておりますので、行政書士が行う空家対策ということで少しお時間いただいておりますので、行政書士が行う空家対策ということで少しお時間いただいております。

行政書士は官公署に提出する書類の作成という1つ大きな柱と、権利義務、事実証明に関する書類を作成するという、業務においては大きな柱が2つあるかと思っております。

前半部分の官公署に提出する何がしという部分においては、事業を行いたい方の許認可の申請を通じて、その事業場や事務所やその活用というものについて日々行政書士というのは考えていくことにあると思っております。特に最近では事業場の施設というような部分に加えて、インバウンドで注目される旅館業の許可であるとかそのような形の不動産活用のための許認可という場面でも活躍させていただいている次第でございます。

権利義務、事実証明という部分の行政書士業務におきましては、権利義務の関係の書類として相続、遺言書ですとか遺産分割協議書、事実証明に関する部分として相続関係説明図等の作成等のために相続人の調査のような形のところで行政書士が業務を行っているという場面が多くございます。多くの空家が相続を機会にして生じているということからしても、その調査という範囲においては能力を発揮している行政書士は多くいるかと思っております。

このような観点から、行政書士会でも空家対策プロジェクトチームというものをつくりまして、特に前半の部分のところの事業を開始される方や事業を拡大していかれるような方のサポートにおいて、商店街や店舗の活用、そういったものを行政書士の観点から現在研究しているという次第でございます。

また、大阪市内においては各区において行政書士会の各支部で無料相談活動等もたくさんやっておりますので、今後の空家対策という部分でも行政書士が市民の皆様方に区の実情に合わせた相談等ができるように力をつけていって、

この空家対策問題に取り組んでいきたいと思っております。

ありがとうございます。本日はよろしく申し上げます。

(吉田区長)

ありがとうございました。

それでは、山照民事行政調査官からも法務局の活動等についてご紹介お願いいたします。

(山照調査官)

大阪法務局民事行政部民事行政調査官の山照でございます。平素は法務行政の運営につきまして格別のご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

今回から、登記業務を所管する国の機関として本協議会に参加させていただくことになりました。協議会の皆様と連携して大阪の空家等対策の推進に少しでも貢献できればと思います。よろしく申し上げます。

それでは、ペーパーも配らせていただいておりますので、座ってご説明をさせていただきますと思います。

法務局は登記業務を所管しておりますけれども、近年、不動産登記に関連する新たな課題ということで取り組んでいる問題がございます。1つが本協議会でも対応されております空家等対策であり、もう一つが相続登記未了による所有者不明土地問題でございます。この所有者不明土地問題は、空家等問題の1つの要因であるというふうに指摘されているところでございます。

大阪法務局ではこの2つの問題を関連づけた効果的な取り組みを行いたいということで、本年2月から、空家等対策及び「未来につなぐ相続登記」推進プロジェクトと、非常に長い名称のプロジェクトになっておりますが、これを発足しまして、広報活動を中心に取り組みを展開しているところでございます。

空家対策でございますけれども、市町村で設置されております空家等対策協議会への参加協力ということで、登記情報の提供であるとか、さまざまな登記手続に関連する助言であるとか、最終、行政代執行した場合は所有者の登記申請というのは期待できませんので、滅失登記の手続を職権で行うなど、いろいろな場面でご助言あるいはご協力ができるかと思っております。

各登記所に市町村の空家等対策担当者の方の相談窓口を設置しておりますので、また担当者の方にはご活用いただきたいと思いますと考えております。

未来につなぐ相続登記ということで、相続登記の促進の取組を展開しているところでございますけれども、これについては市町村の方へのご依頼というかお願いが非常にたくさんございまして、現在後ろにつけておりますリーフレットを大阪府下の全市町村に、大阪法務局、そして大阪司法書士会、大阪土地家

屋調査士会の3者で回りまして配布依頼をしているところがございます。大阪市の各区役所におかれましても、空家等対策の具体的な取り組みとしてこの相続登記促進のためのリーフレットを市民課であるとか、あるいは固定資産税課であるとか、空家等窓口に来られた相続人や相談者の方に配付していただきたいと考えているところがございます。また改めてご依頼をさせていただきますが、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

また、各市町村では死亡届の際に、死亡届に関連する手続きの一覧というものを配付されておられるところが多いのですけれども、この一覧に法務局の相続登記を記載していただいて、相続人の方に相続登記をご案内していただくということのご依頼もさせていただきます。大阪市では現在24区中6区でご案内いただいているところがございますけれども、他の区におかれましてもこの相続登記の手続きを一覧に加えていただきたいというご依頼をさせていただきます。この点についてもご検討をお願いいたします。

最後でございますけれども、本年10月2日の午後に大阪司法書士会館におきまして、当局と大阪司法書士会の共同で未来につなぐ相続登記シンポジウムを開催する予定にしております。このシンポジウムにつきましては、大阪市の空家等対策の方にもパネリストとしてご出席いただきたいというご依頼をさせていただきます。またお時間がありましたら委員の皆様にもお立ち寄りいただきたいと考えております。よろしくお願いいたします。

当局の現在の取り組み状況は以上です。

(吉田区長)

行政書士会におかれましては引き続き区役所との連携等よろしくお願いいたします。

法務局におかれましては、今おっしゃっていただいたことを区長会議等を通じて改めて周知させていただきますので、また事務的に調整させていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、本日の議題2)でございます。本協議会の第2回議事録の確認につきまして、お手元の資料2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から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存じます。何かお気づきになられた点があり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。

ないようでございますので、第2回の議事録はこれで確定させていただきますと存じます。

なお、議題3)の第1・2回協議会での主な意見についてでございますが、

皆様のご意見を簡単にまとめさせていただいております。ご紹介させていただきます。お手元の資料3をご覧ください。

上から、目標設定、対象とする空家の種類、相談体制の構築、広報・啓発、空家活用、所有者不明物件、空家等の調査、空家管理、今後の区の独自の取り組みに参考となる意見、法制度、税制度等、その他の意見、さまざまな貴重なご意見をいただきまして、今日ご議論いただきます計画（案）の盛り込みに活用させていただいた次第でございます。

それでは、議題4）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4）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したらお承りいたしたいと存じます。いかがでしょうか。

（阿部委員）

1点だけよろしいですか。

110件新規にあったということで、3カ月ちょっとでかなりだなという気がするのですが、110件の相談のその後の処理状況などをわかる範囲で結構ですので、お教えいただければと思います。

（平井課長）

現状でそのうち実際に12条の助言等に入っているものが三十数件あるというような状況でございます。実際に措置されているのが十数件というような状況になっております。残りにつきましては今現在所有者を調査してというような形の作業を進めておるところでございます。

（吉田区長）

十数件という話でしたけれども、是正措置が正確にいうと現時点16件ですね。

（平井課長）

はい。

(吉田区長)

そのほかいかがでしょうか。

また後で議論の時間もございますので、その際によろしくお願いいたします。

それでは、次に議題5)の大阪市空家等対策計画(案)についてでございます。資料5をご覧ください。

今回、パブリックコメント案として考えております大阪市空家等対策計画(案)について事務局より説明をさせていただきます。

議題5) 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す。

それでは、ただいまご説明をいたしました大阪市空家等対策計画(案)につきまして、ご質問、ご意見等を順次お承りしてまいります。いかがでしょうか。

河田委員。

(河田委員)

質問があります。空家の定義です。基本的にこの対策計画(案)では空家等ということで通されているのですが、物によっては空家法の空家等というふうには当てはめないほうがいいものに関しても空家等と使われています。ですので、そこら辺はぼかすといいますか、空家等と書いてしまうと語弊が出てくるのではないかなと考えるのですが、それはどのようにお考えでしょうか。

(有信課長)

空家等といいますのは法律上の空家等ではない箇所があるというご指摘でしょうか。

(河田委員)

はい。

(有信課長)

具体的にはどちらの記載でしょうか。

(河田委員)

啓発活動などが多分空家等と書かれているのですが、そういうものに関し

ては基本的に空家等にしないほうが良いような気がするのですが。あと、長屋の事例などがあがっているところでも空家等と出ていたのですが、どこかというのがなかなか指摘できなくて申しわけないのですが。

(有信課長)

内容確認させていただいて、修正の必要があればさせていただきます。文法的事項なことかと思っておりますので。

(河田委員)

わかりました。

(吉田区長)

該当箇所がこの中にあるかどうか、サポート側で今見ておりますので、また後ほど議題にさせていただきたいと思っております。

鈴木委員。

(鈴木委員)

質問をさせていただきたいと思っております。

18ページの一番下の空家を含む中古住宅の流通促進に向けたインスペクションの普及促進ということがあるのですけれども、これは具体的にはどこら辺まで決めていらっしゃるのでしょうか。

(片岡課長)

都市整備局の住宅政策課長の片岡でございます。

インスペクションにつきましては、その重要性につきまして本協議会でご議論いただきまして、私どもも空家等対策計画に位置づける必要があると認識しておりまして、こちらのほうに記載させていただいております。まだまだ中古住宅の取引とか売買におきましてインスペクションされている事例が少ないというふうにお聞きしておりますので、まずは認知度の向上が重要かと認識しておりまして、まずそういった情報提供、普及啓発に取り組んでまいりたいというふうに考えているところでございます。

(吉田区長)

よろしいですか。

はい、米田委員。

(米田委員)

11ページの空家等対策の目標のところなのですが、一番上の行のところで、周辺の空家に不安を感じている市民の割合というところの目標値が、ほかのところは括弧書きで現在値のようなものが、参考値が書いてあるのですけれども、こちらのほうは現在の数字が特にございません。ということは、これは28年度中に現在値のようなものを把握するというところでよろしいのでしょうか。

(平井課長)

その予定で進めていきたいと思っております。

(米田委員)

ありがとうございます。

(吉田区長)

ありがとうございます。

いかがでしょうか。

河田委員。

(河田委員)

今、米田委員から指摘があった箇所なのですが、すみません、何回もこだわって申しわけないのですが、空家等とは書いていないので、普通のマンションなども入るということでよろしいのでしょうか。

(吉田区長)

それはこの指標の部分にあることについてのお尋ねというふうに理解してよろしいですか。

(河田委員)

はい。

(平井課長)

はい。そういうふう限定せずにお聞きすると。一般の方はなかなかきちんとした法律の定義とかいうこと自身を理解されているとは限りませんので、一般的な理解というような形でお聞きするというようなことで考えているところです。

(吉田区長)

よろしいですか。

(河田委員)

はい。

(吉田区長)

竹村委員。

(竹村委員)

11ページの方針3ということで、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。ここは非常に具体的な施策が必要なところではないかというふうに感じるのですが、ここでの検討というふうにならないかもわかりませんが、これは今後都市計画だとか、あるいはどこかで受けてやっていくということになるのですかね。この部分ですね。どうでしょう。まだそれは決まっていない。11ページ、方針3ですね。

(片岡課長)

都市整備局の片岡でございます。

こちらのほうにつきましては区役所を拠点として進めていくという大方針がございますので、空家の活用についても区役所とも連携しながら、私ども都市整備局でありますとかいろいろ事業を実施している局も連携しながら、福祉目的でありますとか子育てとかいろいろ切り口がございますので、その都度場合に応じて対応していくのかなというふうに考えております。まだ具体的な体制についてはこれというふうに決めたものはありませんけれども、そのケースに応じて対応していくものと認識しております。

(吉田区長)

前回、この計画と各区役所において定めるアクションプラン等との関係性についてご説明をさせていただいたと思うのですけれども、各区役所におけるアクションプラン等において、先ほど申し上げました主に3つ目の目標値を達成することに向けてさまざまな施策について具体的に業績目標を掲げてやっていくという方針をこの場でお決めいただいて。

(竹村委員)

となりますと、各区によって非常に状況も違いますよね。アクションプランができた時点で市としてのある種の制度、施策というようなものをこれから各局で考えていくというふうな流れにはなるのですかね。わからないですかね。

(吉田区長)

むしろ逆でして、ここで市の大きな施策の流れをお決めいただいて、あとは。

(竹村委員)

ということはアクションプランで出てきたものを吸収してここで考えていくという形になるのですか。

(吉田区長)

むしろ逆で、ここで決めいただいた計画に基づいて、そしてここで定められた成果目標を達成するために各区役所においてアクションプランをつくっていくと。そのアクションプランに定められた施策の内容とか、あるいは目標設定が、ここで決めいただいた全体的な成果目標を達成するに足るものかどうかということにつきましては、区長会議やあるいは部局においてチェックさせていただいて、足りないものはこれを補ってください、数値はもっと上げてくださいということをチェックしながらPDCAを回して、最終的にここに掲げられた計画あるいは成果目標を達成していくと、こういう流れでございます。

(竹村委員)

まあいいです。はい。

(吉田区長)

難波委員。

(難波委員)

難波です。

11ページの空家等対策の目標のところございまして、指標のところございますが、周辺の空家に不安を感じている市民の割合を平成28年度から32年度で半減するという目標値。目標値を設けるということはすばらしいと思うのですが、ただ、ちょっと疑問に感じていることがあります。

まず1点は、先ほど7月末までに新規で通報のあった110件のうち約6割は所有者調査の段階です。そうすると、措置していく時間のことを考えていきま

すと、成果が見えるまでにはやはり相当な時間がかかるのではないのでしょうか。5年で半減というのは少し厳しい目標かなと感じております。

それともう一つは、空家の特措法が周知されればされるほど、この空家に不安を感じる、空家に対して今まで余り感じなかったこと、今まで見落としていたこととかを認識される市民の方も増えていくと思うのですね。ですから、目標値で別にペナルティがあるわけでもないのに、大きな目標を掲げるというのは、素晴らしいことですし、いいことだと思うのですけれども、5年で2分の1、半減というのはいかがなものかなと思います。周辺の空家に不安を感じている市民の割合を、どうアンケートをとってどのようにこの割合とっているのか、そのあたりが気になるところでございます。

是正件数は、目標件数としてわかりやすいとは思いますが、今後5年程度の空家等の活用意向がある所有者の割合については、平成26年空家実態調査は国調査の66.7%でございしますが、平成32年度にまた国が空家の実態調査をするのでございしますか。この8割というのはどうとられているのでございましょうか。

(片岡課長)

こちらにつきましては本市におきましてインターネットアンケート調査によって本市の数字を捕捉しようというふうに考えてございます。

(難波委員)

そういったしますと、今括弧書で出ているのは全国の数値ですけれども、それは別に28年度で市がアンケート調査するということですね。

(片岡課長)

28年度ではなくて、現況値といたしましてはこの国の調査が既往調査でございまして、空家所有者による空家の活用意向が比較データとしてございしますので活用させていただきまして、今後本市におけるデータを新たに、3年後か5年後かちょっとまだ時期を見てだとは思っているのですけれども、独自にアンケート調査をとって比較して、国の現在の数字を10ポイント以上上回る8割という目標を設定させていただいているところでございます。

(難波委員)

でも地域的な差がありますよね。全国値66.7と大阪市で調査したものと比較できないと思うのですけれども。

(片岡課長)

大阪市は全国の政令指定都市の中でも一番高い空家率となっておりますので、そういった中で全国値に比べて上回る目標というのは一定妥当な数字かなというふうに考えているところでございます。

(難波委員)

なるほど。わかりました。

(吉田区長)

一旦そこまでで、説明ができておりません1つ目の不安を感じている市民の割合のところなのですが、妥当性というよりか、気構えと申しますか、その辺を区役所から説明させていただきます。

(平井課長)

現状の部分、かなり時間がかかるのではないかとか、法が周知されればされるほど確かに認識される方もふえてくるというような部分はございますが、やはりその分を例えばどの程度にするか、2割にするのが適切かとか3割にするのが適切かとか、これは我々のほうでもいろいろ議論はあったところではあるのですけれども、はっきり言いまして何%というのが、今の時点でいうとはっきりした根拠があるという形ではないと。ただ、やはり我々もこういう新しい計画を立てまして、市役所が一丸となって取り組んでいくというような形でございますと、やはり半減するというような気持ちを持ってやっていくというような形で進めてまいりたいということで、そういった数値にさせていただいてると。実際にこれから毎年このあたりのチェックをしていく中で、実際に市民の方の不安の状況がどうなのかというのは、これはまたそれぞれのときに調べて結果を受けまして、またそのあたりのところで再度の検討は必要になってくるかとは思いますが、現状のこのプランを立てるという時点におきましては、そういった成果指標をつくって取り組んでまいりたいと考えておるところでございますので、よろしく申し上げます。

(吉田区長)

前田委員。

(前田委員)

質問があった部分と私も関連しての質問ですけれども、この目標のところ、先ほども質疑がありましたけれども、8割以上という空家等の活用意向がある所有者の割合のところですのでけれども、先ほど質疑の答弁で、全国に比して大阪が空家の件数が多いのでという理由を掲げていましたけれども、これそもそも全国の数値66.7、これは空家等の活用意向がある所有者の割合なので、分母と分子は一体、どういう分母が来て、何が分子になっているのですか。

(片岡課長)

国の空家実態調査についてご説明させていただきます。

国土交通省におきまして、全国の戸建て住宅の空家等について、利用状況、管理実態などを把握して、基礎資料を得ることとして、平成26年度に実施したものでございます。

本調査の対象につきましては、平成25年の住宅・土地統計調査の調査対象住宅から無作為に抽出いたしました戸建ての空家等の所有者、また管理者、土地所有者等、こういった方々を対象とした調査になっております。

調査の方法といたしましては、登記簿謄本により所有者等を特定いたしまして、その方々に郵送により調査票を配付いたしまして実施しており、有効回答数といたしましては全国で約3,300の分母になっておりまして、その回答率は約30%です。その統計の結果、空家等の活用意向のある所有者が66.7%という数字になってございます。

(吉田区長)

前田委員。

(前田委員)

そうすると、要は空家等を持ってらっしゃる所有者が分母で、上の分子がそれを活用しますか、しませんかというアンケートになっているかと思うのですが、そうすると、大阪において空家の件数が多いからという理由というのは余り関係がないのではないですか。つまり要は一定の所有者の方に送って、その方の回答率が高ければということだと思うので、要は大阪のほうが空家が多いので全国の66.7%よりも下回るのか上回るのかってわからないですよ。そうすると、恐らく本当にこの目標を掲げるのであれば、足元で一体どれぐらいの活用意向があるのかというのがまず28年度に調査して32年度やらないと、目標が不明確になってしまわないですか。

(片岡課長)

本市の空家率は17.2%というふうに全国の13.5%に対して高いのですけれども、それは今ご指摘のとおり対象が合わないのではないかといいるところですが、その内訳といたしまして、戸建てと長屋の持ち家の部分に限定いたしまして、売却や賃貸に出されていない「その他空家」の率につきましても、先ほどの国の調査対象とほぼ一致する部分でございますけれども、本市については10.6%の空家率で、全国の8.3%比較して高くなってございます。

このように、戸建住宅等におきまして、所有者の活用意向が低いと考えられる「その他の空家」の割合は、本市のほうが高くなってございますので、そういった意味で全国値よりも上げるというのは必要な目標で、一定の妥当性はあるというふうには考えております。委員ご指摘のように全く合致するサンプルではございませんので、そのあたりは私どもも少し気になるところでございます。

(吉田区長)

前田委員。

(前田委員)

単純に言うとな国値の場合は、例えば100人所有者がいらして、その100人の所有者の中で66.7%の方が活用したいというふうに答えた率ですよ。大阪の場合はその率が今のところないと。空家の件数は全国に比して空家の率自体は高いと。そうすると、その空家の方に対して、100人の方にお聞きしたときに、今足元どれぐらいの方が活用してらっしゃるかまずわからないですよ。それが例えばものすごく低ければ、その目標自体が8割に設定していったって達成することなんてそもそも難しいわけじゃないですか。逆に全国の66.7よりも高い根拠も今足元にないわけですよ。そうすると、この設定する数値自体が本当に8割でいいのかどうなのかというのがそもそもわからないと思うのですが。要はもともと今足元のそういう活用意向がわかって、将来的に活用意向がどれほどだということがわからないと、目標ってそもそも設定できないのではないかなと私は思ったので、質問させてもらったところです。

(片岡課長)

ご指摘の点はごもっともでございます。私どもそのあたりも踏まえて今回ご提案させていただいたつもりだったのですけれども、本日のご指摘も踏まえさせていただきます。大阪市の現況値が今すぐとれるかどうかにつきましても少し検討させていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

(吉田区長)

よろしいでしょうか。

ホンダ委員。

(ホンダ委員)

同じく目標の点になってしまうのですけれども、先ほどからの質疑にもあったとおり、一番上の周辺の空家に不安を感じている市民の割合というところで、先ほど空家等ではなくて空家なのかということで、空家ですというご答弁もあったと思うのですが、であれば、空家等ではない空家となると、先ほどマンションもそうなのかという質問があったとおり、隣がずっと空家だから不用心だから不安ですということも入ってしまうということですよ。

(吉田区長)

はい。

(ホンダ委員)

であれば、その割合、数値がそもそも必要なのかなと感じるのですね、私的には。それよりは、本年度、28年度も中盤に来ているので、29年度かけてもいから全部の空家等をきっちりした数字を把握するというような目標を私的には定めていただきたいなど。でなければ、今策定しようとしている大阪市の空家等の計画というのには、その数値はそぐってないのではないかなという1つの意見として、要望も含めて。今はどういうことで不安を感じている市民の割合にしようと思ったかというのが、ご答弁があるのだったら答えていただきたいし、それを答えることで、それが半減することで空家等の対策につながるのかどうかということが教えていただきたいところです。

(吉田区長)

1つの基本的な考え方として、これまでの大阪の市政改革の基本的なあり方として、成果目標をずっと追求いたしてまいりました。ここでいう成果目標というのは市民が置かれた状態というふうに考えるのがこれまでの市政改革の流れに沿ったものであろうというのがもともとの発想の原点でございまして、さまざまな業績目標を出しながら、結局は市民の皆様方の置かれた状態に目標を置こうというのがこの指標を選んだ根本的なところなのです。では、置かれた状態は何かということ突き詰めて考えていきますと、やはり市民の皆様方の安心感の程度に置くというのが、ほかのさまざまな都市計画等の計画におい

でもそういう指標を使っているという例もございますので、ここでは市民の皆さま方の安心感に置こうというのを決めた次第です。

先ほど難波委員のほうからもご質問ありました急には上がらないのではないかとということですが、1つは確かに措置を講じ切ってしまうことによって不安が減るといってもございますけれども、例えば窓口がオープンになっていて相談するところがわかりやすいとか、あるいは対応が始まったということ、措置が終わらなくても対応が始まったということについても市民の皆さん方としては安心感を得る1つの原因になるというようなことを総合的に判断いたしまして、こういう指標を設定して、その指標で数値を得るためにありとあらゆる施策を打っていくということを掲げるためにこの指標と目標を数値の設定にしたというのがここに至る経緯でございます。

(ホンダ委員)

続けていいですか。目標を設定するということは必要だと思うし、市民の幸福度を追求するというのは基礎自治体のあるべき姿だとは思いますが、アンケートをとるに依っても、では、あなたのご自宅のお隣は空家ですかというところから始まるというわけですね。空家の人でなければそこでアンケート自体が終了してしまうということですね。隣が空家の人にどうやってめぐり会おうとしているのか、どういったアンケートをとろうとしているのか、今年度でやるとおっしゃっているのであれば、あと半年の中で大変な努力なのかなというところも感じるのですけれども、市民の安心感、幸福度を追求するのであれば、ご意見にもあったとおり周辺の空家にではなくて空家等というところをきちんと、空家等というのはこういうものでいうところを進めるべきなのではないかなとさらに今のご意見聞いて思うところではあります。

(吉田区長)

その辺についてはお承りいたしたいと思います。具体的に市民の皆様方に対してどのような設問の文言でこの数値目標をとっていくのかということについては、委員おっしゃるように要議論だと思っておりますので、例えばですが、アンケートをとるときに空家等の施策についての、あるいは法についての説明をした上でやるとか、あるいは十分な広報をした上でこのアンケート調査をやるとか、さまざまな工夫はありだと思っておりますので、そこは今後行政的に進めさせていただきたいと考えております。

(ホンダ委員)

ほかにもありますけど、ほかの方のご意見があれば。

(吉田区長)

それと、ホンダ委員の2つ目のご質問というかご意見は、指標、目標について、空家等を悉皆的に把握するほうがいいのではないかというご意見。

(ホンダ委員)

そうです。

(有信課長)

今の計画におきましては悉皆調査のほうは想定しておりません。その理由としましては、悉皆調査いたしましてもそのデータ自体がどうしても防犯上空き巣とかに使われる情報になりますので、その情報自体をオープンにして活用していくのが非常に難しい情報になるということ。実際に利活用するところについては逆にその地域等でまち歩き等しながら、マップ化とかもしながら自由に使っていただけるようなものにしていきたいと考えているのですけれども、全体として把握するというのは、使っていくのは難しいのではないかということ。あと、どんどん空家というのは変わっていきますので、一回やったとしてもそれがなかなかすぐに使えなければどんどん陳腐化してしまうということもあって、空家の悉皆調査については今回見合わせているという状況でございます。

(ホンダ委員)

それは危険家屋についてもということでもいいですかね。

(有信課長)

危険家屋につきましては随時通報によりまして情報は常に把握していくというような姿勢で情報把握をしていこうと考えております。区役所に相談窓口を設けまして、そこに通報があったものについて常に把握していくというようなやり方で特定空家については把握させていただきます。

(吉田区長)

恐らくここにアクションプランがまだ出ていないのできつと難しい議論になっている、わかりづらい議論になっているかと思うのですけれども、実際には区役所で急ピッチでアクションプランを用意いたしまして、ここで出た成果目標を達成するためにこういう調査を何件やります、あるいはこういう施策の活用をこれぐらい促進しますというようなことを数値的に各区役所において指標、

目標を定めます。最終的にはそれとセットになって施策に取り組みながらこの成果目標を達成していくということになりますので、悉皆調査については今お話ししたとおりですけれども、さまざまな施策について具体的にいつまでにどの程度やるということは明示した上で来年4月からの取り組みを各区役所において進めていくと。こういう進め方を今後していく計画でございます。

(ホンダ委員)

ありがとうございます。お聞きしたかったのがアクションプランはいつまでにどのようなものが出てくるのか。29年度からやるということは計画と同時ぐらいにないとできないのではないかなと思います。

(吉田区長)

もちろんそのとおりでございます。今、各区役所に言っておりますのは、アクションプランは4月1日から始められるようにつくってくださいということを指示するつもりです。委員もご存じのように予算に絡むことについては4月1日では間に合わないので、今先んじて予算に絡むことについては各区役所において今精査をしてもらっております。来年度の予算要求へ向けて間に合うように先行してアクションプランを念頭に置きながら具体的な検討を今、してもらっているところでございます。

(田中会長代理)

先ほどからずっと成果目標についての本当に貴重なご意見を多くいただきました。これは私、会長代理というよりも一委員としての意見なのですが、行政がいろんな計画立てるときに、あれをする、これをする、それをどれだけするという目標はこれまでよくやられていたのですが、それが果たしてどういう効果をもたらすのかといういわゆるインカムではなくてアウトカムですね、そういう目標設定をやはり求められていると思います。そんな中で今回の設定しようとしている指標は本当に非常に難しい、いろいろご指摘あったとおりです。データもまだ多分不十分なところもあると思います。だけど、いろいろな部局が連携して、地域とさらに協力して、とにかく空家対策をやっていこうと、そういう方向に向けて動いているのは間違いないですから、そういう意味で少し気持ちが非常に入った目標設定があるかもしれませんが、ただ、5年後に今設定したものと5年後の数字を見たときに、多分いろいろなほかの変動要因といえますか、社会の変動とか、あるいは意識の変化とか、いろいろなものがありますから、多分5年後に達成率を数字で出したとしても、単純に5年前と5年後の比較だけで終わるのではなくて、その間にどういう動きなりどういう心の

変化なり、あるいは現場の変化なり、そんなことを分析することがむしろ大事になってくるのではないかと思っています。そうすることによって次の5年なり何年りの計画を立てるときに生かしていくという、そういう意味でかなり私もびっくりするぐらい思い切った成果目標設定しているんだなと思っているのですが、ただ、先ほどからいろいろご意見ありましたとおり、同じ比較するならもう少し現在の状況を把握すべきでないかというのは、それはもうご指摘のとおりでございますので、どんな把握の仕方があるかも、その研究も含めて少しお時間いただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

(吉田区長)

ありがとうございます。

先に米田委員、手が挙がっておりましたので、よろしくをお願いします。

(米田委員)

ちょっと重なることになってしまっていて恐縮ですけれども、他市でもやはりこういった計画を立てられている中でなかなか指標に踏み込むということはそんなに多くなくて、札幌とかはありますけれども、その中でこうして目標を立てられたというのは、先ほどの気構えというかそこを感じるところでございます。ただ、ついこの間、京都市で、まだこれは案の段階だと思いますけれども、京都新聞のほうに載っていたのが、市が通報を受けた特定空家の対応では解決率100%を目指すというような報道がありましたし、実際に議案書にもそういうことが書かれておりました。こういった空家の目標値というのは、実際にその気構えもあるし、それから外部へのアナウンス効果というのもとても大事なのかなというような気がします。そういう意味でも、私、京都市に負けないような何か目標値ができないのかなと思って今日まで考えてきたのですけれども、なかなかいいアイデアが出せなかったのですけれども、そういう外に向けた発信というのが特に大事ですので、わかりやすく大阪市での取り組みを市民に出すというようなことをやっていただければというふうに思います。

(吉田区長)

ありがとうございます。引き続き検討させていただきます。

坂本委員。

(坂本委員)

今日から来させていただいたので議論のレベルが異なれば申しわけないのですけれども、今アクションプランとか具体的施策というお話がありまして、ちょうど11ページのところの土地活用ということで、既存ストックの質の向上ということは流通可能な住宅を増やしていく施策というようなことだと思います。17ページには具体的取り組みとして促進事業の話、老朽住宅建替支援事業の話、このように建物そのものの活用していくような形の具体的施策の取り組みというものがここに見えるのですが、意見というよりは要望、これからアクションプランつくっていかれる間の少し要望的なものとしては、先日新聞紙上で国土交通省の低所得者層への家賃の一部補助というのが出てきまして、これは空家を活用する、実際使う側のほうに補助する制度についての話で、例えば、ここにも少し出ていたのですけれども、店舗を利用促進させていこうというような話も出てくるのですけれども、そこも使うほうの側に補助する部分というものの具体的施策というのはなかなか難しいところがあると思います。特に、例えば老朽化した物件に対して使うということになると、これはなかなか耐震性の問題等もあって、そこに補助を出していくというのは難しいのかもしれないのですけれども、そこに例えば利用制限を加えて、時間的利用制限を加えるだとかそういうような形で、少しそういう建物を使うということに対しての規制緩和をするなりして、使うほうに補助をするようなアクションプランを多く見せていただければと思っておりますので、ひとつ要望とさせていただきます。

(吉田区長)

東委員。

(東委員)

東です。

空家の定義に関していろいろ議論があったところではあるのですが、3ページ目を見ていまして、少し具体的なイメージをわかりやすさという観点から持っておきたいのですが、4の計画の対象ということで、対象とする空家、本計画において対象とする空家は、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますと。この時点で外枠を非常に設定しにくいものなのかなというふうには読んでいたのですが、これ例えば倉庫等と書いていますが、ほかに何か具体的にこういったものをという想定されているものがあるのでしょうかというのがまず1点目。

もう一つが、空家法上の空家等というのは建物以外にも敷地を含む概念という形になっていきますけれども、恐らくこれ読む限りは、計画における空家というのは主に建物を意識された記載であろうかなというふうには思っているの

すが、この空家特措法上の空家等の概念を含むのか、あるいは一部重なるけどやはり全く違う部分があるんだという射程範囲がいまいちやはりわからないのですが、そのあたりの考え方を少し教えていただければと思います。

(有信課長)

まず戸建ての住宅・店舗・倉庫等という形ですけれども、これは住宅に特定するわけではなくて、店舗・倉庫、それと工場等も入るかもしれませんけれども、そういう建物が使われていなければそういったものは全て対象としますという意味の「等」でございます。

それともう一つは、空家等につきまして敷地の、例えば草が生えていたりとか虫がわいたりとか、そういう敷地のところに対しての迷惑というところも含めた空家等という定義です。これは少し一般の方にはわかりにくいのですけれども、そこら辺をきちっと整理すべきというご指摘でございましょうか。

(東委員)

そうですね。ちょっと読んでどういうものをこの計画が対象としているのか。例えば空家法に関していうと敷地を入れている意味というのは、土地の所有者と建物の所有者が違う場合に、行政として権限行使をどうするかという場面で恐らく差異は出てくると思うのですけれども、実際今回この計画を立てるに当たって、この計画が対象とする空家というものが敷地を含むようなものとして広く捉えておられて、要するに空家法上の空家等を含む概念として理解すればいいのか、そこがちょっとわからないのですが。

(有信課長)

空家法に基づく計画という概念でつくっておりますので、基本的にここで申しています空家等というのは空家法に基づく空家等でございます、敷地も含んだ形での定義を考えております。特定空家等の対策につきましては非常にそれがはっきりとわかりやすく出てくるのですけれども、適正管理であるとか利活用になりますとちょっとわかりにくくなるのかなというふうに感じておるところでございます。

(東委員)

なかなか定義づけて非常に難しいと思うのですが、要するに計画の対象をどこにするのかという問題と、先ほど目標設定をどうするかとなったときに、どこから統計をとるかという対象の問題ですね。そのあたりの整合性というのがもともと難しい面があると思うのですが、もう少し工夫する余地がないか

というところは検討いただきたい。それはわかりやすさという意味からというのがまず申し上げたい意見です。

(吉田区長)

まずその点につきましては、先ほど目標設定等について副市長のほうで引き取らせていただいたことも含めて、この空家あるいは空家等の言葉の使い分けにつきましては一旦引き取らせていただいて、精査した上でまた文章を書き改める必要があればそこは実施したいと考えておりますので、この定義の問題については一旦引き取りをさせていただきたいと存じます。

(東委員)

すみません、もう1点だけ。24ページで空家法以外の法律等に基づく対応ということで、流れということで図が書いてあります。少しわからないのですが、右のほうに4つの四角囲みがありまして、上から3つ目に消防組織法・道路法による対応ということで書いてあるのですけれども、私の理解では危険な除去などは消防法に基づく対応で、消防組織法に基づく対応というのは私知らないのですが、これはもしかして誤記ですかね。もしくは消防組織法に基づく対応があるよということであれば教えていただきたい。

(酒井課長)

よろしいですか、消防局ですが。

消防組織法の1条に消防の目的というのが書かれております。その中の文言を引用しておりますので、消防法ではなくて消防組織法でオーケーです。

(東委員)

ただ、その消防組織法上、危険な除去というのが何か明確にされているのでしょうか。

(酒井課長)

書いてあります。消防はその施設及び人員を活用して、市民の身体、財産、生命を保護するという文言が組織法の1条に書いておりまして、それに伴って、ここの書いてある組織法の中でいいますと、倒壊危機のある建物に瓦が落ちてきて人がけがするような状況があつて119番がかかりました。そのときに対してそういう瓦の除去であるとか一時的な措置を消防は現在も行っておるという内容でございます。

(東委員)

それは火災の関係とはまた別個でしょうか。

(酒井課長)

別です。

(東委員)

なるほど。理解しました。

(吉田区長)

ありがとうございます。

山田委員。

(山田委員)

重なるところがあって、申しわけないのですけれども、今回の計画の対象、先ほど3ページのところで出ていたのですけれども、これまでも議論になっていました一部住戸に居住世帯のある長屋の空家というところなのですけれども、これ空家法では空家等には該当しないということで、ただここには適正管理にかかわる普及啓発や相談対応行いますということで、含めていただいているのはすごくありがたいことなんですけれども、逆に、29ページに最後、今回委員からさまざまな意見とか課題ということの一番最後に、やはり横出し条例というのが書かれていまして、今後やはりしっかり国に法整備を行うように要望していかなあかんということ、我々も政党としてはしっかり国会議員にも言って、そういう法整備を国でやってもらうように、しっかり動いていかなあかんとは思うのですけれども、一市民にとったら長屋の一部が空家になっている、戸建ての住宅が空家になっても空家は空家でね。そんな法律の区分なんかはほとんどの方は多分わからないので、困るのは一緒かと思いますのでね。ただ、ここで当然代執行というところまでは今の法律上は無理かとは思うのですけれども、どこまでできるのかということ、ここに普及啓発、相談対応と書いてあるのですけれども、もう少し明確にわかりやすいようにしていただいたほうがまた進みやすいし、特にうち地元なんかはこれからそういうところの予備軍というのが散見されますので、それもしっかり、法整備を進めるとともに、今の状況でできる限りの前向きな検討はしていただきたいなと思えます。

(梅村部長)

建築指導部長の梅村です。

先ほどのお話ですけれども、長屋の中で一部だけあいている、一部住んでいるというものについては、建築基準法のほうでは、危険ということであれば行政代執行まで、つまり指導から命令までフル対応できますので。ただ、空家法というのは危険だけではなくて景観とか衛生とかも入っているんです。これは建築基準法の範疇外になっていまして、その部分で、空家法で対応できないところが長屋の一部空家が出てくるというふうなところなんです。あと、実態の話で、大阪の場合はやはり危険建物が非常に割合的にも多いので、かなりの部分はそこで対応できるものになっています。ただ、やはり法の組み立て、立てつけとしては、特に大阪市のように長屋が多いような地域、やはり大阪市もあると思うので、そういう意味で長屋の一部空家も対象になれば、法としてフルになるのではないかなと思っています。その辺は国のほうにも要望しておりますので、引き続き要望し続けたいと思っています。

(吉田区長)

ありがとうございます。

山口委員。

(山口委員)

市民感覚でという感じですけども、人が減っていくんですね、これから大阪市も恐らく。例えば僕の友人が岐阜県のほうで空家対策のことをやっているんですけども、空家対策はそのまま人口をどうやって呼び戻すのかということをやったりセットでやっているんですよ。空家対策、すごく根本的な話になるんですけど、大阪市としてもっと人を集めるような話も、例えばもっと「大阪住みよいかから集まってよ」みたいな話というのは1つ全体の大阪市の施策の中であって、人も集めてます、空家も減らしますという話がセットなのではないかなという市民感覚の話ですけども思いますというのが1つと、それから今回対象にはなっていないのかなと思うのが、前回もお話ししましたけれども、今私福島区にいるんですけども、一街区で一番若いのが私で、あと10年たったらみんないなくなる。でも空家ではないのですよ、全部。人がいるのです。いるけど、10年後はもうもしかしたら全部空家になるかもしれない。先々週一戸亡くなられてあいたのですけれども、やはり相続でもめていて当面无理だろうみたいな話があったりして、市民感覚的には、今の空家も大変だけれども、空家予備群がいっぱいあって、この空家予備軍がどんどんこれから増えていく不安があってこの話があるので、その中で、空家の不安率が倍になるとか、不安を

感じている人が半減するとか、そういうのって相当頑張るのだろうなというか、どうしたらそうなるのかなというのは、感覚的にはすごくわかりません。空家ってほっといたらどんどんこれから自然増していくものじゃないですか。その自然増に対して、増えていくけれども不安がなくなるように頑張りますというところは、数字の話と心理的な話のバランスが何か不思議な感じがしてという、すごく根本的な話で申しわけないのですけれども、というベースメントがあって、それをニア・イズ・ベターで、例えば福島区で何かをやれと言われたときに何が出てくるのだろうというのも予測がつかないのですけれども、すごく難しい問題なのだなと、市民感覚的にはすごくそう思いました。市民の不安は、これから空家が増えていく、一体どうしたらいいのだろうと。相談はするけれども、相談しても空家は減らないし、その感じに対して、いや、こういうふうにやっていくんだよという方向性はそう簡単に見えないなという感じをすごく強く受けました。すみません、感想だけですけど。申しわけありません。

(吉田区長)

ありがとうございます。

阿部委員。

(阿部委員)

今のご意見と、それからホンダ委員が不安という数値目標に関して出された意見と少し関連するのですけれども、空家法それ自体というのは適正な管理がなされていない空家を主として問題としているわけですよ。適正に管理されていて、いつでも人が入ろうと思えば入れるような空家というのは、法としてはいいのではないかというスタンスになっているわけです。それに対して空家に対する不安というのは、広い意味でとると、周りみんな夜になると全然電気がついてない、全部空家でこんなところに住んでいいのかみたいな、地域に人がいなくなることへの不安というのも当然空家に対する不安としてはあるわけですが、それは法が対応しようとしている不安ではないわけですね。同じことは、例えば周辺空家だらけで、それがいつか火をつけられるのではとか、何か犯罪の温床になるのではというような防犯的な観点から見た不安というのも空家法が対応している不安ではないんですね。ここで数値目標として空家に不安というふうにとられますと、さまざまな空家に係る不安全がここに落とし込まれていって、それ全て空家法関連の施策で対応するのは無理かということになってくるのだと思います。今の質問もそうであって、人口が減っていく中で空家は増えていく。確かに適正に管理されていてコンディションはいいのだけれども、でも人は住んでない。そういう空家がたくさんたくさん増え

ていったときに、では、どうするのかということに対する答えというのは、この法のスキームの中にはないわけで、それを、例えば繰り返し言われていることですけれども、区のアクションプランでそこまで踏み込めるかどうかというのはなかなか難しい問題だろうなというふうに思います。踏み込んでいただけたらすごくそれはいいことだと思いますけれども、しかしそれは空家法を超えてしまう話であって、どうなのかなというのが1つの、法と市民の期待とのずれみたいなところに関してもう少し考えていく必要があるなという気がいたしております。コメントですけれども。

(吉田区長)

今のご意見も含めてさらに検討を重ねたいと存じます。

西前委員。

(西前委員)

今、このアクションプランの中でどうなるのかなという話がありましたけれども、区民として自分たちの空家の中で、区の中で話していくということに関しまして、今の中でしたら多分区民応えていけないかなと。ここに書いてありますけど、まち歩きしたらいいのでは、空家探してみたいな感じのことも書かれていますし、本来区民というのはこういう、優良物件は流通にかかってくると思うのですけれども、しっかりとしたい空家があるよと。それで家主さんが使ってもいいよと、安価にせよゼロにせよ区民の方が使うのだったら提供しますよという方たちを探していただくという形の中で区民にその情報を提供して、区民がそれを利用させていただくというのも1つの方法やないかなと思います。何か読んでみると市民にウエートかかってしまう、アクションプランのところで区民にかかってしまったときに、おたくらこういうふうな空家があるけど、どうしますかとかいうような感じではなくて、それはもちろんその中の1つなのですよ。1つですけれども、それだけじゃなくて、やはり持ち主をこうやって一生懸命見ていただいていたたり、探していただいていたたりしている中でそういうふうな意向も、もちろん市からもいただくということも大事なアクションではないかなと思いますし、もう一つは、先ほどから問題になっています不安の割合。不安というのは、区民、市民にとってはあした潰れるのではないかな、何かするのではないかなというのが一番の不安の部分ですけれども、法的とか個人情報とか僕らわかりませんから、そうした状況の中で、例えばこれは市民から、受け付けて言われた方には区役所にしろ市にしろ答えていただいていると思います。今どういう状況なんかなというのは答えていただけるし、質問が来ればそのことに対して答えていくでしょうけれども、そういうこともできな

くて怖いな、どうなっているのかなと思っている方のほうが大多数やと思います。普通からいくと、今ただいま受け付けましたとか、この物件につきましては受け付けましたとか、今こういう進捗状況ですとか、持ち主がわかりませんので探しておりますとか、そういうふうな掲示なんかができないものかとか、ここまで来ましたが、個人名は何も入れる必要はないですけれども、持ち主に対しまして、最後のほうまで行ったら命令ですけれども、そこまで行かなくて勧告していますとかいうような段階的なものを建物に表示をしていけないのかどうかと。そうすると、周りの方の不安というのは、区役所なり市役所なりがそういう対応をずっとしてくれているなという感じで受けとっていただくということがこの不安の解消の中の減っていくことになっていくのではないかなというふうに思うのですけれども、そういうことはやはり法的にも個人情報的にも無理なんではしょうか。

(吉田区長)

難しい面さまざまあるとは思いますが、今のご質問もこの目標指標、目標設定にかかわるご提言、ご意見だと存じますので、今日しっかり受けとめて、検討の際に生かさせていただきたいと思えます。

いかがですか。難波委員。

(難波委員)

1つご提案させていただきたい。28ページの「おわりに」の今後の検討という中に入っている空家管理者届出制度の件は、今後これ議論するというお話ですけれども、その中でこの空家管理者届出制度をどう位置づけるということでの提案です。ご存じのように空家を相続された方に、譲渡所得の3,000万の特別控除という税制度が新しくできております。この適用には、昭和56年以前の家屋であるとか、耐震基準に適合する建物として売却するか、それか更地にするとか要件はあるのですが、3,000万の特別控除を受けられます。実はこれを受けるときには市町村に空家の証明をもらってくることになっています。恐らく大阪市でもこれに対してどこの部署が担当するかというようなことを決めていると思いますが、空家管理者届出制度で、空家の管理者の届出を先に出せば、空家の証明がスムーズに行えるという位置づけに置いていけば、空家管理者届出制度に賛同していただけて管理者を書いていただける方が増えるのではないかと思います。税の優遇は特措法で3年間だけですけれども、恐らく更新していくと思われまますので。空家の証明書を出すのと、空家管理者届出制度をうまく関連づけて活用できないかなと思っています。

以上でございます。

(吉田区長)

ありがとうございます。

いかがでしょうか。鈴木委員。

(鈴木委員)

ご提案というか質問も兼ねているのですけれども、先ほどから空家対策の目標というのが1つ議論に上っておりました。その次に空家の調査をするというのが次の12ページのところにあります。ここで空家情報をデータベースの基本としてというのが書いているのですけれども、この数値目標の中にこの調査と相談件数、通報の件数、それから私が先ほど質問しましたインスペクションをこれから推進されるのであればインスペクションの件数なり案件数が出てくると思います。それらを、これは非常にその次の空家の目標のところに直結する数字になるのではないかなと思っておりますので、これをどういうふうに管理していくか、これは次のアクションプログラムに入ってくるかと思うのですけれども、データベースの、先ほどもどなたかが空家は刻々と変わると、この5年間の間にこの数値を出していくときにどのように空家が変わっていくかというのもつかむ必要があると思っておりますので、その辺をしっかりとシステムでつくっていただければというふうに思います。

少しインスペクションで気になるのは、耐震診断をやって耐震改修率をはっきり言ってそんなに高くないという数値が出ていると思います。それと同じようにインスペクションをしたけれども、結局その後中古住宅の流通につながっていないとか、あるいはつながらないとか、あるいはリフォームにつながらないという、そういうことにもなりかねないので、この空家の場合に、私きょう資料をお配りしていただこうと思って、それを。ここで空家が発生したと考えていただいていると思うのですけれども、一個一個の行動を起こすときから次の行動を起こすときには絶対時間がかかります。そしてしかもお金がかかってくると住宅所有者の方がそれをきっちり理解してやっていただかないと、この数値目標の中に反映できないかと思っておりますので、その辺はきっちり仕組みをつくっていただければと思います。提案にもなるかと思っておりますので、よろしく願いいたします。

(吉田区長)

特定空家の通報ベースのデータベースのフォーマットはまだこれからですね。

(有信課長)

通報ベースのフォーマットにつきましてはきちんとマニュアル化されて配られておりますので、そういった24区共通のフォーマットで管理されております。

(吉田区長)

それにインスペクションのことも入れろと、入れるべきだというご提言ですね。

(鈴森委員)

はい。それと、先ほど耐震診断でお話ししましたように、私どもは耐震診断も、それまでは耐震診断と耐震改修というのはあまり、耐震診断だけかかわって、耐震改修についてはほとんどかかわっていなかったのですけれども、3年前から耐震診断をしたものをデータベース化して、そして後フォローしていくと、情報提供していくということで耐震改修率を少しずつ上げてきておりますので、やはり住宅所有者って横から、あるいは後ろからちょっと背中を突いていかないと、特に緊急性がなければやはり先送りになっていくと。空家というのは、先ほど予備軍という話がありましたけれども、空家の予備軍という方は確実に先送りしていく方が多いと思いますので、それは、せっかく行政が仕組みとしてつくっていく以上、横から押していくとか啓発していく、手を差し伸べていくというような仕組みも、空家管理をしていく中でつくっていただければと思っております。

(吉田区長)

ありがとうございます。

時間も迫ってまいりましたが、ご意見等ございましたらお願いいたします。

河田委員。

(河田委員)

また目標のところに戻るのですが、大阪市さんは、先ほど山口委員の話もありましたけど、空家の将来予測をどのように考えられているのかなというのが少しこの数値目標をつくるに当たってお聞きしたいところです。日本全国でいうと、実はちょっと野村総研さんのデータを持ってきていまして、2033年に賃貸用、売却用が1,270万戸、その他住宅が790万戸ということで、今その他住宅でいうと320万戸ということなので倍増していますし、賃貸用、売却用というのであれば三、四倍ぐらいになるというふうに予測されています。2033年まで

にですね。増えるということで予測されているわけです。それを加味してやはり数値目標というのは考えていかなければいけないような気もするのですが、その点どのようにお考えなのでしょうか。

(片岡課長)

今ご指摘いただいたのは、国において出されております住生活基本計画の中で、急増する空家の活用、除却の推進の目標で位置づけられている数字かと思えます。その目標が国では平成35年、10年間ぐらいで約500万戸になると推計される賃貸・売却用その他の空家の数について400万程度に、100万戸減らすという大きな目標を掲げられていることをおっしゃっているということでございましょうか。

(河田委員)

いや、これ野村総研のデータなので。元はそのデータだと思うのですが。

(片岡課長)

私どももお聞きしているのは、国のほうも野村総研さんのデータを活用しながらそういった数値を使われると聞いております。調べましたところ、そのデータの中では市町村単位での推計値というのはされてなくて、かなりマクロ的な、全日本的な数字で推計されておりますので、それに対応する本市、大阪市の空家の推計というのが非常に困難であるというふうに検討はいたしましたところ、今回の成果指標のほうがふさわしいのではないかという結論に至ってご提示させていただいているという状況でございます。

(河田委員)

現実味があるとお考えですか。現実的であるかとお考えですか。要はふえていくということで予測されているのに、半減という目標が現実的であると。

(片岡課長)

目標の半減というのは、先ほど来ご議論ありますように大阪市の意気込みみみたいなものも示すという意味も含まれておりますので、少し数の推計とまた違う側面での成果目標として設定しているものというふうに理解しております。

(吉田区長)

米田委員。

(米田委員)

今確かに野村総研の資料、そのとおりなのだと思います。ただ、国はもう既に人口減少のほうに入っています。ところが大阪市は、今人口は増えています。ところが大阪市は、今も人口が増えています。国の世帯数は、近々減少に向かいますが、今回の目標期間の5年間に大阪市の世帯数が減っていくというのはまずないだろうと思っています。

もちろん空家の対策というのはそれで終わりじゃなくて、その次のところにも考えておかないといけないとは思うのですけれども、ただ、今回の計画の5年間をその先の何年間と一緒に考えてしまうと、ちょっと論点がずれるのかなという気はしています。

(吉田区長)

時間的にもうお一方ご意見をいただければと存じておりますが、いかがでしょうか。

ホンダ委員。

(ホンダ委員)

要望だけいいですか。この案、計画の中身じゃなくて今後パブコメをなさると思うのですけれども、ご出席の有識者の方々、各団体の方々にもパブコメをご協力いただいて、いつもホームページ掲載して終わりとか区役所並べて終わりだけじゃなく、せつかくここたくさんの協会の方おられるので、パブコメのご協力を諸団体の方にいただいたらどうかなという要望です。

(吉田区長)

承知しました。よろしくご協力をいただければと存じます。

ご意見のほうはよろしいでしょうか。時間がまいりましたので、議論のほうはこれで終了とさせていただきたいと存じます。

目標指標、目標設定とか、あるいは空家等の定義等について重要なご指摘を初めさまざまなお意見がございました。さりとてパブコメのプロセスも進めていかなければなりませんので、本日いただきました意見につきましては議長である田中副市長のほうで修正の確認を一任するというようお願いしたいと存じます。

先に田中副市長のほうからは、5年間の計画ではあるけれども、中間検証的な仕組みも入れるべきだという指示もありまして、それはこの計画の中に盛り込まれておりますので、そういうことも踏まえて、きょうご提示申し上げました指標とか目標設定のパブコメに向けての修正は検討させていただきたいと存

じますが、いかがでしょうか。

それでは、先ほど私が申しあげました修正を前提にいたしまして、この案をパブコメにかけるというプロセスへ進ま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した。それでは、今後この空家等対策計画（案）を、若干その前に検討の時間は要しますけれども、9月中旬から10月中旬までの1カ月程度と当初考えてございまして、パブリックコメントにかけさせていただいて、その意見を踏まえまして必要に応じて修正を行って、第4回協議会にてご説明をさせていただきたいと存じます。

最後に会長代理からコメントをいただきたいと存じます。

（田中会長代理）

本日も本当に貴重なご意見、活発なご意見ありがとうございます。先ほど事務局のほうから説明しましたように、本日いろんなご意見賜りました。なるべくこの計画（案）に反映させていきたいと思っておりますが、一方でこの空家対策はとにかくスピード感を持って取り組んでいきたいという思いも一方でございますので、修正については私のほうである程度まとめさせていただいて、どうするのかな。また見ていただくのかな。

（吉田区長）

田中副市長のほうに一任していただいたと理解しておりますので。

（田中会長代理）

そういうことで、パブコメはとりあえずそういう形でやらせていただきたいと。あと、パブコメが終わった後、いずれにしても計画（案）を作成しますので、またその段階でパブコメの内容も踏まえてまた再度いろいろご意見賜りたいと思っております。

そういうことで、次回、計画（案）をご説明させていただきまして、そこで成案ということになれば速やかに対策を実施していきたいと考えております。どうか皆様には引き続きお力添え賜りますようお願い申し上げます。

ありがとうございます。

（吉田区長）

ありがとうございました。

私から事務連絡を1点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されております。次回、第4回協議会につきましては11月ごろの開催を予定いたしております。日程につきましては今後調整し、決まり次第お知らせをさせていただきますので、ご出席のほどよろしく願いいたします。

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。