

第 9 回

大阪市空家等対策協議会

会 議 録

日 時 令和 3 年 3 月 2 4 日 (水)
午後 3 時 3 0 分
場 所 M i c r o s o f t T e a m s 会議

第 9 回 大 阪 市 空 家 等 対 策 協 議 会 会 議 録

○日 時 令和 3 年 3 月 2 4 日 (水) 午後 3 時 3 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) パブリック・コメント意見について
2) 「大阪市空家等対策計画 (第 2 期)」 (案) について
3) その他

○出席委員 1 5 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	東 尚吾		鈴森 素子
	欠 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
	欠 川幡 祐子		山縣 文治
	米田 淳		山田 正和
	欠 小山 相一	欠	山本 長助
	坂本 雅史		

開会 午後 3 時 3 0 分

○説明者 (有信) 空家等対策協議会委員の皆様、本市職員参加者の皆様、時間となりましたので、始め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。

今回も、第 8 回協議会に続き、Microsoft Teamsを用いたウェブ会議により協議会を

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安全に行うための注意事項を説明させていただきます。

ウェブ会議への参加に当たっての注意事項ですけれども、基本的にマイクをオフにしてください、発言を行うときのみオンにしてください。PC等のカメラは、協議会委員のみ常時オン、市側参加者は発言及び質疑対応時のみオンにしてください。委員数が多いため、ご発言の前には、手挙げボタンを押してください。司会者から、手挙げボタン順に指名させていただきます。また、ご発言が終わりましたら、必ず再度手挙げボタンを押していただき、手を下げるようお願いいたします。表示され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。

それでは、山田区長、お願いいたします。

○事務局（山田） それでは、ただいまから第9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、お忙しい中ご出席を賜り、誠にありがとうございます。

本日も、司会進行は、市役所内部に設置しております空家等対策検討会の会長として、私、阿倍野区長山田が担当いたします。どうぞ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、市役所屋上階のP1会議室でモニターを視聴いただいております。同会議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、マスク等着用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2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。

委員の皆様を、3ページ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 高橋です。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 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、全ての紹介が終わった後、改めてご挨拶をさせていただきます。

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、音声が遅滞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。特に通信に問題ないかと思えます。

○事務局（山田） 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が、本日はご所用のためご欠席されております。

公募委員の上野由佳子様でございます。

○上野委員 上野です。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。

○岡委員 岡と申します。よろしくお願いいたします。ちょっと汚い部屋からですみません。

○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 大阪府不動産コンサルティング協会の米田と申します。通信状態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） 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が、本日はご所用のためご欠席されております。

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 坂本でございます。お話よく聞こえております。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 大阪宅建協会の菅沼と申します。どうぞよろしくお願ひします。音声、映像とも良好でございます。よろしくお願ひします。

○事務局（山田） 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 NPO法人住宅長期保証支援センターの鈴森でございます。よろしくお願ひいたします。通信状況は良好です。

○事務局（山田） 大阪市会議員田辺信広様でございます。

○田辺委員 市会議員田辺でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

○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 一般社団法人大阪府建築士事務所協会中井です。よろしくお願ひします。音声、聞こえていますでしょうか。

○事務局（山田） はい、聞こえております。

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。よろしくお願ひいたします。音声良好です。

○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 不動産鑑定士の難波里美です。通信状態は良好です。

○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。

○山縣委員 山縣です。よろしくお願ひします。通信状況、特に問題ございません。

○事務局（山田） 大阪市会議員山田正和様でございます。

○山田委員 市会議員の山田でございます。よろしくお願ひいたします。通信状況は良好でございます。よろしくお願ひいたします。

○事務局（山田） 大阪市会議員の山本長助様でございますが、本日はご所用のためご欠席されております。

以上の皆様でございます。

本日、委員数、議事運営の半数以上、15名の委員のご出席を確認できましたので、協議会の開催要件を満たしております。どうぞよろしくお願ひいたします。

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。よろしくお願ひいたします。

○事務局（山田） 市民局区政支援室長高橋でございますが、所用のため、区政支援室区

政支援担当部長の堀田が代理で出席させていただいております。

都市計画局長角田でございます。

○事務局（角田） 角田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 都市整備局長篠原でございます。

○事務局（篠原） 都市整備局長篠原です。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） そのほかの本市側の出席者につきましては、4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。

それでは、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 第9回大阪市空家等対策協議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

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まして、厚くお礼申し上げます。

今年度は、コロナ禍という未曾有の危機に見舞われる中、本市における空家等対策を遅滞なく進めるべく、ウェブ会議での協議にも柔軟に対応いただきました。また、今回も今年度2回目の協議会を開催させていただきますことを、改めてお礼申し上げます。

昨年12月に開催いたしました第8回協議会では、本市空家等対策の第2期計画素案についてご協議いただきました。本日の協議会では、その後に実施いたしましたパブリック・コメントの結果をご報告いたしまして、この第2期計画案の最終のご確認をお願いしたいと考えております。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ます、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いいたします。

○事務局（山田） それでは、まず本日の協議会の記録責任者として、東委員と上野委員の2名を指名させていただきたいと思っております。皆様に一度議事録のご確認等をいただいた後の最終確認の役割を担っていただくこととなります。よろしいでしょうか。

○東委員 東です。承知しました。

○上野委員 上野です。承知しました。

○事務局（山田） どうもありがとうございます。それでは、よろしくお願いいたします。

続きまして、私のほうから前回協議会からの経過と本日の議題内容について、簡単に説明させていただきます。

昨年12月23日に第8回協議会を開催し、令和3年度以降の本市空家等対策計画についてご協議いただき、「大阪市空家等対策計画（第2期）」（案）についてパブリック・コメントの実施へ進めさせていただくことを確認いたしました。その後、令和3年1月18日から2月18日までの募集期間で意見公募を実施したところでございます。

本日は、議題1）としてパブリック・コメントの実施結果をご報告するとともに、議題2）で、来月4月の策定を目指しております「大阪市空家等対策計画（第2期）」（案）についてご確認をいただきたいと考えております。

議題1）、2）を通しで事務局から説明させていただきますので、その後、「大阪市空家等対策計画（第2期）」（案）の妥当性についてご協議、ご確認いただきたいと考えております。

それでは、資料1について事務局から説明をお願いします。

○説明者（有信） 都市計画局企画調整担当課長の有信でございます。

5ページをご覧ください。

先ほど山田区長のほうからも説明がございましたけれども、第2期計画（案）につきましては、令和3年1月18日より2月18日にかけて、市役所内の4か所と24区役所とその出張所及び梅田、なんば、天王寺にございます3か所の大阪市サービスセンターに配架するとともに、2月の区広報紙及びホームページで意見を募集いたしました。特に区広報紙掲載の際には、その問合せの電話もかかっておりましたが、結果的には受け付けたご意見は電子メール1通となっております。

なお、本協議会は、パブリック・コメントに対する本市の考え方を協議する場ではありませんが、本日の「大阪市空家等対策計画（第2期）」（案）に関する協議に深く関わる内容となりますので、現時点での本市の案を示させていただいており、最終的には「大阪市空家等対策計画（第2期）」の策定の発表に合わせて結果を公表していく予定です。

それでは、いただいた1通のご意見の要旨を紹介いたします。

市内に存在する遊廓の付近に空き家が点在しており、大阪市の経済活動においてマイナスになっているため、空き家等対策の一つとして、遊廓一掃にも取り組んでほしい。本ご意見は、空家等対策計画並びに本協議会の議論の対象に当たらない内容を含んでおりますことから、本市の考え方としましては、ご指摘の地域を含んだ市域全域を第2期計画で対象として空家等対策に取り組んでいくことをお答えしております。

資料1の説明は以上となります。

○事務局（山田） 引き続き、議題2）のうち、資料2-1の前の第8回協議会の主な意見について事務局より説明をお願いします。

○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。

7ページの資料2-1をご覧ください。

前回開催の第8回大阪市空家等対策協議会の、主な意見についてご説明をいたします。

まず、一つ目の空家利活用補助及び二つ目の密集市街地の除却費補助につきましては、制度拡充等を行うことといたしましたので、この後、都市整備局より詳しく説明をさせていただきます。

三つ目の空家等対策の推進に係る協定につきましては、所有者側とのトラブルや不動産団体様の負担軽減についてご助言をいただいております、円滑に取り組めるよう、きめ細やかな運用を心がけてまいります。

次の危険度1の特定空家等への対策につきましては、危険度1であっても瓦や壁の崩落といった緊急対応が必要な物件などがあり、取り組む必要がある旨の意見をいただきました。ちなみに、危害の排除のための消防の出場件数は、特定空家全てを対象にした件数ではありますが、令和元年度には約100件ございました。今後、危険度1でも緊急対応が必要な物件数の調査を行い、その実態の把握に努めてまいります。

商店街支援についても、さらなる支援を検討するようにとのご意見をいただいております、空家問題にとどまらない問題提起をいただいたと考えております。

そのほかにも、まちづくりの視点、モデル事業の展開、取組の市民周知、特定空家等対策の強化、民間活力の活用の強化といった貴重なご意見をいただきました。今後の取組に活かさせていただきたいと考えております。

前回の協議会でいただきました主な意見としてご説明をさせていただきました。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 次に、資料2-2の第8回協議会後の変更点をご説明をお願いします。

○説明者（小原） 都市整備局住宅政策課長の小原でございます。

「大阪市空家等対策計画（第2期）」（案）につきましては、12月、前回の協議会以降に変更した内容については、都市整備局の事業に関連するものだけとなっておりますので、私のほうから資料2-2についてご説明をさせていただきます。

めくっていただいて、11ページ、12ページに参考といたしまして計画の更新箇所を抜

粹して、見え消しにした状態のものを添付しておりますが、これは計画本体24ページの「空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等」という項目の箇所で、「本市における取組」といたしまして参考に記載している補助事業がございますが、この補助事業の内容を令和3年度以降に制度拡充を行いますので、それを計画に反映するものでございます。

資料の9ページをご覧ください。

まず、民間住宅の耐震化の促進についてでございますが、「大阪市耐震改修促進計画」につきましては、今年度を実施した中間検証の結果を基に、この3月末に計画を改定する予定としております。令和3年度から同計画に基づき、民間住宅の耐震化のさらなる促進を図るため、耐震診断・改修補助事業におきまして、全市域を対象として、空家も含め、耐震性の不足する戸建て住宅等に対する支援策として、これまでの耐震改修費補助に加えまして、除却費補助メニューを追加することといたしております。また、補助要件としておりました前面道路等の幅員が2.7メートル以上につきましても、より一層の耐震化を促進する観点から、市民ニーズも踏まえて廃止することとしており、空家利活用改修補助事業の道路要件も同様に廃止することとしております。

続きまして、密集市街地に係る事業についてでございますが、これまで密集市街地における防災性の向上を図るため、面的な災害の可能性の高い市街地である防災性向上重点地区約3,800ヘクタールのうち、特に優先的な取組が必要な密集住宅市街地として設定した優先地区約1,300ヘクタールを対象に、空家も含め一定の要件を満たす老朽木造住宅に対する除却費補助等を実施してきたこともあり、本市の密集市街地は一定の改善が図られてきたところでございます。今年度、庁内のプロジェクトチームにおきまして、今後の密集市街地整備に向けた取組等について検討を行い、この3月末に大阪市密集住宅市街地整備プログラムを策定する予定としております。今回策定する整備プログラムにおきましては、防災性向上重点地区を対策地区、約3,800ヘクタールと位置づけた上で、令和3年度からは除却費補助の対象エリアを優先地区から対策地区に拡充するなど、これまで実施してきた補助制度を再編し、密集市街地における老朽住宅の除却、建て替えのより一層の促進を図っていくこととしております。

10ページには、密集市街地整備の対象地域の位置をお示ししております。赤線のハッチの部分対策地区3,800ヘクタールとなっておりますので、ご確認いただきたいと思います。

以上の内容につきましては、先ほどの資料2-1でもご確認いただきましたとおり、前回の協議会で委員の皆様からご意見をいただいていた内容でもございますが、それぞれの補助制度の見直し内容を計画に反映するものでございます。

資料2-2の説明については以上でございます。

○事務局（山田） 次に、資料2-3、2-4についてご説明をお願いします。

○説明者（有信） 都市計画局企画調整担当課長の有信でございます。

13ページの資料2-3をご覧ください。

13ページから16ページが「大阪市空家等対策計画（第2期）」（案）の概要となります。13ページから14ページが計画の第1から第9の内容をまとめたもの、15ページが本計画に基づく取組を実施するための体制関係図となります。16ページは、各章で紹介している本市と連携した取組について紹介しております。

次に、17ページ、資料2-4をご覧ください。

17ページから56ページまでが「大阪市空家等対策計画（第2期）」（案）となります。18ページが目次、19ページから21ページが第1 計画の目的と対象、22ページから29ページまでが第2 大阪市の空家の現状、30ページから31ページが第3 空家等対策の基本的な方針と目的、32ページが第4 空家等の調査、33ページから34ページが第5 住民等からの空家等に関する相談への対応、35ページから38ページが第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進、39ページから45ページが第7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進、46ページから52ページが第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、53ページから最終の56ページが第9 空家等に関する対策の実施体制等についてとなっております。

今回、本協議会にて本案を成案としていくことの妥当性についてご協議いただき、来月早々にも成案としていきたいと考えております。

以上でございます。

○事務局（山田） ただいま事務局から説明がありましたように、本第2期計画案は、本協議会后、成案とさせていただきたいと考えております。議題1）、2）に関しまして、ご意見、ご質問等ございましたら、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をいたします。皆さん、何か特にご確認されたいこととかございませんでしょうか。

東委員、よろしく願いいたします。

○東委員 ちょっと念のための確認なんです、計画案で、この資料の通しページでいきますと47ページ、特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処で、段階的な指導等の強化を行うということで、この47ページの真ん中辺り、(2)で段階的な指導等の強化ということで、二つ目のチョボなんです、段階的な指導の強化に当たっては、各段階における標準的な指導の期間を定めるとともにという記載がありますが、この指導の期間に関しては、ここには明記しないということなんだろうと思いますが、そのあたり、実際に明記しない意図等々、何か事務局から説明いただけるのであればお願いできますか。

○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。

今、東委員からご質問いただきました段階的な指導の強化というところでございますが、これまで危険度3、高いものにつきましては各区におきまして指針というのを定めて、それに基づいて指導の強化を図ってきたというのがこれまでの経過でございます。それが図13の段階的な指導の強化についての流れというところに示させていただいております。

その次に、各段階、例えば危険度1とか危険度2とかというものにつきましても、この危険度3を準用した形で、それぞれ遅滞なく、各区が足並みをそろえて指導していこうということで、それについては我々運用として定めさせていただいておりますので、別途、各区の事務処理マニュアル等に明記をして取り扱っていきたいということで、今回、計画に特に明記をしなかったということでございます。

○東委員 ありがとうございます。ここで言う段階的な指導という意味ですけれども、それは、危険度1、危険度2、危険度3、それぞれの危険度の段階に応じて指導の内容、特に例えば勧告、命令に至るまでの期間の長短を設定すると、そういう考え方というふうに理解していいんでしょうか。

○説明者(松下) 東委員、ありがとうございます。

今、勧告、命令まで至るのが、現在、危険度3という一番危険度の高いものに対しては、そういった形で指針により制定をさせていただいております。各段階におけます危険度が1とか2であれば、それぞれまずは情報提供、助言をさせていただいて、その後そういう助言、指導の文書、いわゆる法でいきますと12条が情報提供、助言になります。14条以降が指導になりますので、そういう段階を踏んでいきたいと思いますという意味での段階的な指導の強化という位置づけをさせていただいております。それぞれ区において指導していくわけでございますので、各段階においてある一定の指導の目安、期

間を設けまして指導に努めていこうということを考えております。

○東委員 そうすると、ここでいう段階というのは、特措法上設けられている情報提供、助言から始まる下のフローのそれぞれの段階に応じて、それぞれの手続を段階的に取っていきますよと、そういう意味なんですか。

○説明者（松下） そのとおりでございます。

○東委員 そうすると、ちょっとこれはお答えいただけるかどうか分からないんですが、各段階における標準的な指導の期間というのは、例えば情報提供、助言を法12条に基づいて、まずしましたと。その後、助言、指導、14条1項に移行しますと。この間の期間というのは、標準的なものを定めているということなんですか。現状。

○説明者（松下） ありがとうございます。

標準的な指導期間の目安ということで、それぞれ定めて運用していこうということでございます。

○東委員 それは今後の取組としてという意味でしょうか。

○説明者（松下） 現在、そこを定めまして、それぞれ各区に周知をさせていただいて運用を始めているという理解でございます。

○東委員 そうですね。実際に定めていて、定めている期間というのはここには明示をしないと。それは、先ほどのご説明だと危険度も様々なので、標準的な期間に応じたフローで果たしていいかということ、それは区の中での建物の危険度に応じた個別具体的な対応になっていくので、明記はなかなかできないと、そういう意味なんでしょうか。

○説明者（松下） はい、そうでございます。その具体的な手順につきましては事務手続マニュアルのほうで定めてまいりたいと思っております。各区においてそれぞれの期間がばらばらになるというのを避けるために、我々のマニュアルで定めていきたいというふうに考えております。

○東委員 ありがとうございます。ちょっと意味の確認をさせていただきました。以上です。

○事務局（山田） 東委員、ありがとうございました。

ほかに委員の皆様、ご確認事項等ございませんでしょうか。

○河田委員 よろしいですか、河田です。

○事務局（山田） はい、どうぞ。

○河田委員 前回、危険度1の特定空家の対策について質問させていただいた関連で質問

なんですが。質問というより意見です。

先ほどからの説明にあるように、危険度で大阪市さんの対策は異なっているものだというふうに説明があったと理解しています。であるならば、そもそも危険度1で第三者に危害を及ぼすものという危険度1から独立させて区分するべきなのではないかと思うのですが、そういう意見です。そこら辺いかがでしょうか。

○説明者（有信） 都市計画局企画調整担当課長の有信でございます。

危険度という話の中で、今現在の考え方としましては、建物といいますか全体の危険度という形になっておりまして、確かに非常に危険なもの、例えば瓦が落ちてくるとかガラスが落ちてくるとか、そういった非常に危険度が高いものについては緊急対応ということで、危険の排除というような消防の対応とかは持つということで取り組ませてもらっています。なかなか、個別に物が落ちてくるというところで危険度が常に安定するわけでもありませんので、対処すれば一定安定するところもありますので、今、大阪市内どこまでを助言・指導・勧告して税の特例を外すかの判断は、建物の崩れやすさというところでさせていただいて、別途、緊急に対応が必要なところにつきましては短期的な対応、緊急対応という形にさせておりまして、長期的なものとしては建物の状況を把握してやっていくというような形にさせていただいております。

○河田委員 今回は、時間もありませんしこの対策計画でよろしいかなと思うんですが、危険度でマップをつくられたり対策も異なるというのであれば、今後は第三者に危害を及ぼすようなものは独立して区分させたほうが良いと思うのですが、それはいかがでしょうか。

○説明者（有信） 確かに先生おっしゃるように危険度は非常に危ないもの、対応の仕方が変わって、緊急対応という形と、全体的な所有者に対してのプレッシャーの形で分けておるといふところがあるので、確かにおっしゃる要素はあるかと思うんです。すみません、今回の計画に関しては今の考え方を推し進めたいなと今は考えておりますし、なかなか危険度というのもその時々で非常に変化するところもございますので、安定してこれがどういう危険度かというのを客観的にはかるというよりも、どちらかという、もう落ちそうなので対応するという形でやっているというのが現状でございます。

○河田委員 ありがとうございます。

○事務局（山田） 河田委員、ありがとうございます。そのあたり、運用上きちっと明確に対応していきますので、空家対策という範疇において、現行の危険度判定の中で進め

てまいりたいと考えております。ありがとうございます。

そのほかに委員の皆さんいかがでしょうか。

永野委員、よろしく願いいたします。

○永野委員 失礼します。

今日最初のほうに聞いていたので、空家対策と関係のないような、関係ないと言っただけであれですけど、まちづくりとか商店街の活性化とか、そういう通報とか質問とかご意見も市民から寄せられているようなんですけど、例えば48ページの相談窓口で相談とか通報があった場合に、市のほうとかで調査をして、危険度がそんなに高くないと。言ったら思い込みとか、嫌がらせではないけれども、実際、1どころか、そんなふうに当てはまらないという場合は、差戻しみたいな形で所有者を探したり、遠方の例えば相続人とかに行き着く前に市のほうで対応はしてくださっているのでしょうか。そういう通報も結構あるんじゃないかなとは思いますが。

○事務局（山田） これにつきまして事務局のほうからお願いします。

○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。永野委員、ありがとうございます。

確かに区役所には様々な通報とか相談とか寄せられているのが現状でございます。まず、特定空家であろうというような通報、相談も含めてですけれども、通報がなされれば、我々遅滞なく現場確認をまずさせていただきまして、通報の内容と照らし合わせを行います。どこがどのような具合が悪いとか、不都合があるとかというようなところを確認をさせていただいて、それが認められれば、いわゆる保安上危険であったり、環境上有害であったりとかというような部分はございますが、当てはまるとなれば特定空家としての指導を始めます。いわゆる所有者調査をしまして文書での指導をさせていただくというようなこととなります。

やはり窓口なり通報される方につきましては、かなりのところで何かお困りであるというようなことがありますので、軽重ございますが、そういうところで少しでも見られれば特定空家としての指導をさせていただく。あと、特定空家には蓋然性を含むというようなことも言われていますので、将来的に、ちょっとそこを放っておくことによって何か不都合が出てくる、保安上危険に陥るといったところも含まれますので、そういった部分につきましてもやはり所有者を調べた上で、12条に基づく情報提供というふうな形でお知らせをするというような手続をしております。また、全く特定空家でない

ようなご相談がなされた場合には、いろいろ相談内容によりまして専門的な相談、いわゆる不動産団体様と連携協定いただいているような、そういう不動産に関する相談であるとか、法的なご相談というようなこともございますので、そういった窓口適切にご案内をしているというような状況でございます。

○永野委員 ありがとうございます。

○事務局（山田） 永野委員、ありがとうございます。

ほかの委員の皆様、いかがでしょうか。

では、特に手が挙がっておられないと思います。

それでは、この「大阪市空家等対策計画（第2期）」（案）を大阪市空家等対策計画の成案といたしたいと存じますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○事務局（山田） 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、来月早々には成案とさせていただきますたく存じます。ご協力ありがとうございました。

そのほかに何かご質問、ご意見などございませんでしょうか。もしございましたら手挙げボタン、あるいは声を出していただくということでお願いいたします。

河田委員、お願いいたします。

○河田委員 すみません、先ほど東委員がおっしゃられたところの確認なんですけど、今回の資料ではなくて前回の参考資料に、期間は、危険度3の分に関しては載っていたんですね。前回見せていただいたものの中には。それは、なくなっているのか、それとも、それは維持されているのかというのを教えていただきたいんですけど。

○事務局（山田） 事務局からお答えいたします。

○説明者（松下） 河田委員、ありがとうございます。

前回の参考資料でお示しをさせていただいている危険度3、これが各区において指針で明確に制定したものでございますので、それについては現在運用を行っておるところでございます。

○河田委員 要は、これを今回対策計画では、ここには実際の運用としてはあるんだけど、載せないほうがいと判断して載せていないと、そういう理解でよろしいですね。

○説明者（松下） 対策計画にはそういったことに基づいて指導を行っていくというような表現を掲載させていただいたということでございます。実際にはそれぞれの危険度1、

2、3によって標準的な指導の期間というのを持っておりますので、それについては先ほども申し上げましたような運用上のマニュアルのほうで明記をさせていただき取扱いをさせていただいているところでございます。

○河田委員 ありがとうございます。

○事務局（山田） 河田委員、ご確認ありがとうございます。そういう形で対応してまいります。

ほかにございますでしょうか。

米田委員、お願いいたします。

○米田委員 米田です。よろしくお願いいたします。

今回の中で41ページのあたりに少し関連するのかなと思うところなんですけど、41ページの2のところに空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等ということで、この中にも三つ目のポツのところで密集住宅市街地の防災性向上の観点から除却促進とかというようなことも書いていただいている。以前から私も申し上げて取り上げていただいているところなんだろうなというふうに思っているところなんですけれども、もう一つ、少し違う観点から、今年度、国交省事業に取り組ませていただきまして、その中で在日韓国人の空家に関する問題研究ということも少し勉強したり、それから実際にそういった相談にも幾つも当たったりというようなことをいたしました。そんな中で、空家の相談の中で、私どもに来る相談の中で相続登記が未了であったりというケースが非常に多うございます。実際にサポートした中でも3分の1以上、半分近くそういったケースがございます。中でも在日韓国人、在日外国人なんですけど、特に大阪の場合は特定永住者等多数いらっしゃる関係から、祖父の名義になっているような空家がそのままになっているケースも多くて、その中で、通常、日本人のケースでも相続問題を解決していくというのは難しいんですけれども、在日韓国人の場合はより一層難しいというのが、この辺は実際にやっておられる方はよくご存じなんだろうと思うんですね。そうすると、今、それを解決していくということも、目の前にあるそういった問題を解決していくということも大事なんですけれども、もう少し予防的観点ということから、そういう相続登記の問題、現実と合わせていくというようなこともしっかりやっていくことが空家の予防にもつながっていくと。必ずしもこの問題というのは在日外国人だけの問題ではなくて、在日韓国人とご結婚されている日本人、もしくはそのお子様とか日本の国籍を持つ方の問題でもあるわけございまして、こういったことも今後しっかり取り

組んでいく必要があるというふうに認識しているところだし、本当に難しい問題があるのかなというところなので、今後のこの委員会の中でも検討していただきたいなというふうに思うところでございます。

以上です。

○事務局（山田） 米田委員、ありがとうございます。前回に引き続き課題提起していただいていると思います。新年度からの改定計画に基づきまして対策は取っていくわけですが、おっしゃっていただきました在日外国人の相続問題を含めまして、そういう予防的観点、中長期的に考えていけないといけない課題というのはご指摘あるかと思えます。またこの点、専門の先生方とご相談させていただきながら検討も続けていきたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

○米田委員 ありがとうございます。

○事務局（山田） いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

○田辺委員 市会議員田辺です。どうでしょうか。よろしいですか。

○事務局（山田） 田辺委員、よろしく願いいたします。

○田辺委員 すみません、皆さんありがとうございます。お疲れさまでございます。いつもすみません。

これまでの協議会で何度も申し上げておるんですけども、やはり民間の事業者様、専門家の皆様方の収益だとか活性化につながるようなことをどんどんやっていただきたいというのは既に何度も申し上げておるところでございますが、1点、今回計画はこれで結構でございますけれども、2点ありまして、まず1点は、今回、計画期間は次の5年ということですよ。5年ですよ。

○事務局（山田） 5年です。

○田辺委員 著しい変化が起きたとき等には適宜見直すということは書かれてあるんですけども、計画は計画でいいんですけども、やはりよくありがちのように、計画を立てたからといって、5年間にこだわり過ぎないように、状況に応じて適宜見直してローリングしていくという形、いわゆるP D C AのところのC Aがなかなか役所のほうで取りづらい局面がよくありますので、そこはお願いしたいのが1点と、もう一つ、これは計画策定の前段階で、私、有信さんに申し上げたんですけど、計画自体をごろっと変えるんじゃないしに、計画の中の具体案のところ、モデルケースが、いい案が浮かべばどんどんやってほしいなと思うんですよ。全市的に云々ということじゃないしに、例えば

何々区で、うちは東住吉区ですけれども、東住吉区では例えば事業者さんとこんなアイデアが出てきましたといったときには、全市的にやりづらい部分も、取りあえずその地域でやってみようかと。それがなかなかうまくいかなければ、それはそれで終わればいい話だし、いい結果が出たものはやはり広げていくと。そういう発想で進めていただきたいというのが次の5年です。それは私からのお願いでございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 田辺委員、ありがとうございます。

まず1点目の計画期間5年ということにこだわらずに柔軟に見直しも含めて……

○田辺委員 柱としてはこの計画でいいんですよ、別に。計画自体を見直すというのは著しい変化が起きたときで結構ですけれども、細部のところで、先ほど言いましたように新しいアイデアが出てきたらどんどんモデルケースでやっていくような、そういったところの柔軟な発想を持っていただきたいというのが私からのお願いでございます。

○事務局（山田） どうもありがとうございます。

○田辺委員 せっかくなので、専門家の委員の皆さんもいらっしゃるので、先日たまたまテレビで、東京のほうで、これ特定空家にはもちろん使えないと思うんですけども、所有者が物置として置いているというんじゃないしに、空家を物置シェアリングみたいな形でやっているというのをテレビで見たんですけど、皆さんはこういうのはご存じなんでしょうか。あまり儲からないのかな、こういうのは。

○事務局（山田） すみません、こちらのほうは承知しておらなかったんですけど、委員の皆様いかがでしょうか。

○田辺委員 空家で、このスペースでという感じで、物置で何かやっているような会社さんありました。事業者の方ご存じかと思うんですが。何という会社かな。モノオクという会社かな。大阪市でも218件ぐらい物件出ていますけどね、ネットを見たら。これがいいとか悪いとかということじゃないしに、様々状況も変わってくるでしょうし、いろんなビジネス的な新しいアイデアとかそういうのも出てくると思いますので、そういった形で一つ一つ課題改善につながればいいなと思っています。

以上です。

○事務局（山田） どうもありがとうございます。いろいろとそういうアイデアによる空家活用という取組が、大阪市内あるいは全国の中で着目しながら、そういうモデルケースというのも広げていくという趣旨。これにつきましては、私も区長会議の空家等対策

検討会の中でも、今後そういう意識を強く持ってやっていこうということで、つい先週もそういうお話をさせていただいているところでございまして、田辺委員おっしゃっていただいた趣旨を、今後よい結果をできるところから広げていくという、引き続きそういう思いで進めていきたいというふうに考えておりますので、よろしく願いいたします。

○田辺委員 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。

ほかの委員の皆様、よろしゅうございますでしょうか。

○河田委員 すみません、度々申し訳ない、河田なのですが、先ほど相続登記や外国人の方の件が米田委員からありましたので、その点について情報提供とお願いがあります。

今国会に相続登記の義務化、また外国人の登記名義人の場合、管理人を登記に載せることができるというふうなことが法律案に書かれているものが提出されています。順調に成立すれば、施行は2年、3年後ぐらいになろうかと思うんですが、お願いとしましては、この相続登記の義務化の法案が通りましたら、ぜひ大阪市さんのほうでも広報していただいて、空家の問題の解決にもなりますので、義務化されましたよということをアピールしていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○事務局（山田） 河田委員、貴重な情報提供ありがとうございます。この空家計画、先ほどございましたように決して固定的に考えずに、この範囲の中でいろいろと新しい動きを取り入れて、見直しも含め運用の中でやっていきたいと思っております。ぜひ、そういう動きございましたら、広報も含めまして前向きに進めてまいりたいというふうに考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

ほかにございますでしょうか。

東委員、よろしく願いいたします。

○東委員 東です。

意見といいますか、今後の方向性に関してなんですが、私、弁護士だとどうしても特定空家等に対してどう対応していくかという部分を注目するわけなんですけれども、今回、危険度に応じて段階的な指導等の強化を行うということで、まさに危険性が高いものに対して重点的に対応していくということは、それはそれで必要であろうというふうに思う一方で、危険度が低いからこそ所有者等の対応が期待できるとか、あるいは財産管理人なりがついて早期解決が図れるといった部分もありますので、今後はいろいろと

危険度が低い段階でどういった手段が取り得るかということ、まさに市、区役所の方々が住民の方々にきっちりと説明できる、そのあたりのメニューをきちっと整理をしていくということが必要になってくるのかなというふうに思っています。

先ほどちらっと出てきました相続登記の関係もそうですが、民法あるいは不動産登記法というのが大きく改正される話が出ております。その中で、なかなか管理ができていない物件に関しては、新たに物に着目した管理人制度を創設するとかいった形で、いろいろとメニューがこの先動いてくると思いますので、そのあたりをウオッチしながら、情報をアップデートしながら住民の方々にきっちりと情報提供し、早期の解決を図るといふところに結びつけていただきたいというふうに思っています。

以上です。

○事務局（山田） ありがとうございます。おっしゃっていただいていますように、法改正含めて国のほうの全国的な動きとかその辺はしっかりとウオッチしていきながら進めてまいりたいと思っております。

米田委員。

○米田委員 すみません、何度も。

今回、民間住宅の耐震化の促進のメニューの中で除却費補助が追加されたり、密集住宅市街地の整備の中で範囲が広がったり、とても前向きにというか、適用できる範囲で広がってよかったなというふうに思っております。

一方で、現場でいろいろ所有者のサポートをしていますと、除却するに当たって、実際に2か月前に届出してくださいねというような仕組みになっております。そうすると、範囲が広くなれば余計に期間が長くなったり、2か月というのもできれば前倒ししてほしいなというのが、現場で対応している者からすると、少しでも早くできればいいのになというふうに思うところでもあります。ですので、広がったから余計時間がかかってしまうということも、最低でもそれはないように、そういうふうな運用を心がけていただけたらありがたいなというふうに思っております。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。

除却費補助の件ですので、これは都市整備局さん、何かコメントございますでしょうか。

○説明者（下中） 都市整備局です。

補助金につきまして、申請いただいてから工事着手までの期間というご指摘だと思っておりますけれども、国庫補助も入った制度ですので事前着工ができないという大原則があるんですけれども、いただいた申請についてはスムーズに処理していくように引き続き努力してまいりますので、よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） ありがとうございます。米田委員。

○米田委員 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（山田） 今、委員からもいただきましたけれども、そういういろんな動きをしっかりとキャッチしながら施策の中に反映していったりとか、あと運用上の工夫ということは続けていきたいというふうに思っております。そういったことでよろしくお願いいたします。

皆さん、よろしゅうございますでしょうか。

菅沼委員、お手が挙がっているようでございます。よろしくお願いいたします。

○菅沼委員 宅建協会の菅沼と申します。

前回のときに耐震補強云々のところ、道路幅員の問題について提案させていただいて、取り上げていただいたことを本当に感謝申し上げます。我々としても、利活用につきまして耐震補強した安全な住宅を提供したいというところを思っておりますので、できましたらもう一つ、補助金の拡充も、耐震補強するのに結構お金がかかりますので、あとそれを利活用するための経済的な問題からいきますと、まだ少し不足しているというところもございますので、その辺も改善していただけたらなというふうに思っております。引き続きお願いしたいと思っております。

大阪市の空家等対策計画についてはこのとおりで結構なんですけれども、前回から少しお話ししています空家の苦情に対しての我々業界団体での利活用の提案というスキームのところ、実際、区役所から我々団体のところに依頼が来て、約1か月間ぐらいで提案をして、また区役所から所有者のところへ連絡して、1か月ぐらいでそのことが返ってくるというような、現在それで進めております。私も実際、先日、東淀川区役所からのご依頼でそれに取り組みました。場所は言えませんが、某駅前でしたので、小さい古い家でしたけれども、そここのところ、駅前でしたので、あまり投資額が必要ではない、先ほど議員の先生からおっしゃったような、窓を広げて、そこを自転車置場にするというような利活用はどうだろうかということで提案をさせていただきましたけれども、結局、区役所の方も所有者の方に連絡して、所有者応じずというその一文で返

ってきて、あえなく終わったというような結果になっております。

ですので、恐らく最初の段階で所有者には何も通知されずに依頼が来ているというところがあるようですので、その辺のことをもう少し、前回も同じことを言ったと思うんですけども、スキームとして最初の初動のところを考えていただければありがたいなと思います。

以上です。

○事務局（山田） 菅沼委員、ありがとうございます。

さらなる耐震補強に係る制度拡充のご提案もいただいているところでございますし、前回も確かにお話しいただきました。空家の情報提供とマッチング事業の運用につきまして工夫していくということにしておりますので、どうぞ引き続きよろしく願いいたします。

鈴森委員、お手が挙がっているようでございます。よろしく申し上げます。

○鈴森委員 私は維持管理のほうで活動している者なんですけれども、36ページ、37ページのところに、36ページの下に、空家の所有者が自らの責任により適切に対応することが前提になっていて、それに関してはまち歩きだとかいろいろなことで適正管理に向けた地域の機運が高まるように取り組んでいただいているんですけども、もう一步進めていただくためにも、耐震改修とかそういうものには補助制度はあるんですけども、劣化に関してはなかなかないんですね。今、国のほうの減税なんかも耐震と省エネとバリアフリーというふうには性能アップ、性能に関するものなので、何かこのような、次の、来年度以降の中でこういった、補助金は無理だとしても、どこかの減税だとかそういう制度で補足していただくようなもので、より維持管理が推進されれば、除却のための建て替え金だとかそういうものも少なくて済むかと思っておりますので、またご検討のほどよろしく願い申し上げます。

○事務局（山田） 鈴森委員、ありがとうございます。

おっしゃっていただきました趣旨もしっかりと認識いたしまして、今後の施策に生かしていきたいというふうに考えております。

皆さん、よろしゅうございますでしょうか。

本当にいろいろと貴重なご意見を賜りましてありがとうございます。また、いろいろな情報をいただきまして、今後もその動きをしっかりと捉えて施策に反映してまいりたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

本日の議事は以上となります。

会長代理から一言お願いいたします。

○高橋会長代理 本日も有益なご意見いただきまして誠にありがとうございます。

本日の協議会を受けまして、来月早々には第2期計画を確定いたしまして、本市の空家対策を切れ目なく進めていきたいなと思っております。改めてお礼申し上げます。

また、昨日ですけれども、密集市街地の整備に关しますプロジェクトチームの会議を開催いたしまして、整備プログラムを改定しまして、先ほどご紹介しましたように除却補助などの支援メニューを拡充いたしました。まずは、これを迅速に運用できるように指示してまいりたいと思っております。本日の空家対策の第2期計画と併せまして、総合的な施策をもちまして着実に空家対策を進めてまいります。

また、計画期間5年でございます。この間いろいろな国の動きなんかもございますので、また柔軟に対応できるように考えていきたいと思っております。今後とも皆様のご協力賜りますようよろしくお願いいたします。

○事務局（山田） どうもありがとうございました。

最後に私から事務連絡をさせていただきます。

次回のこの協議会につきましては、第2期計画の進捗管理状況などをご協議いただきたく、来年秋頃を予定しております。日程につきましては今後調整をいたしまして、決まり次第お知らせさせていただきますので、またご出席のほどよろしくお願いいたします。

これで、本日予定の議題は全て終了いたしました。

本日は、皆様お忙しい中どうもありがとうございました。

閉会 午後4時45分