

第1回守口市空家等対策協議会 議事録

○議 事 日 程

平成29年8月28日（月）午後1時00分開会～午後3時00分閉会

○開 催 場 所

守口市役所1階 会議室105

○出 席 構 成 員（13名）

西端 勝樹

杉本 悦子

池嶋 一夫

小鍛冶 宗親

河田 真一

近藤 良一

清水 陽子

武内 恒行

田村 匡

日比 敏夫

藤田 富美子

木下 勝博

南 眞澄

○市 出 席 者

都市整備部長 馬場 正人

都市整備部管理監 山倉 久弥

住宅まちづくり課長 西端 義晶

住宅まちづくり課参事 美野 滋俊

住宅まちづくり課長代理 下道 正

住宅まちづくり課主任 大西 裕介

住宅まちづくり課 西野 智之

住宅まちづくり課 中瀬 智広

- (1) 開会
 - ①市長挨拶
 - ②構成員紹介
- (2) 議題
 - ①会長及び副会長の選出について
 - ②会議の公開について
 - ③傍聴について
 - ④会議録の作成について
 - ⑤守口市空家等対策計画（案）について協議
- (3) その他
 - 今後のスケジュールについて
- (4) 閉会

~~~~~

◇ 午後1時00分 開会

○事務局 定刻になりましたので、平成29年度第1回守口市空家等対策協議会を開会させていただきます。

開会にあたりまして、西端市長にご挨拶を申し上げます。

○市長 改めまして、皆さんこんにちは。守口市長の西端でございます。協議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

本日、皆様方におかれましては、公私何かとお忙しい中、協議会にご出席をいただき、厚く御礼申し上げます。また、平素から、本市行政各般にわたりご協力を賜り、心より感謝を申し上げます。

さて昨今、空家が増加し、全国的な問題となっております。一口に空家問題と申し上げましても、老朽空家の一部倒壊による保安上危険なものや、敷地内のゴミの放置や草木の繁茂によるものなど、その対象は大変広範囲なものとなっております。また、今後、少子高齢化の進展により、人口の減少が予測される中、空家は今後ますます増加すると考えられます。

本市におきましても、そうした情勢の変化に合わせ、空家問題を幅広く計画的に推進するため、今年度「守口市空家等対策計画」を策定したいと考えております。この計画は、本市における空家対策の礎となるものであり、住環境の保全及び住宅計画に関する施策の基本となるものであります。

本市といたしましては、各種対策や施策を強力に進めてまいりため、空家等対策にかかる基本理念、あるいは基本方針をこの計画に定めていきたいと考えております。

結びに、皆様には計画策定のため十分ご協議を賜りますようお願いを申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

○事務局 市長、ありがとうございました。次に、守口市空家等対策協議会の構成員の皆様をご紹介します。名簿順にご紹介をさせていただきます。西端勝樹市長でございます。市議会議員の杉本悦子委員でございます。同じく、池嶋一夫委員でございます。同じく、小鍛冶宗親委員でございます。

続きまして、学識経験者として、司法書士の河田真一委員でござ

います。同じく、一般社団法人関西住宅産業協会副理事長の近藤良一委員で  
ございます。同じく、関西学院大学准教授の清水陽子委員でございます。同  
じく、司法書士の武内恒行委員でございます。同じく、大阪成蹊大学教授の  
田村匡委員でございます。同じく、守口消防署長の日比敏夫委員でございま  
す。同じく、守口市民生委員の藤田富美子委員でございます。

続きまして、公募による市民代表の木下勝博委員でございます。同じく、  
南眞澄委員でございます。

続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。都市整備部長の馬  
場でございます。都市整備部管理監の山倉でございます。住宅まちづくり課  
参事の美野でございます。同じく課長代理の下道でございます。同じく主任  
の大西でございます。同じく上席主査の西野でございます。同じく中瀬で  
ございます。最後に私、住宅まちづくり課長の西端でございます。どうぞよろ  
しくお願いいたします。

それでは会議に入らせていただきたいと思います。

まず初めに配付資料の確認をいたします。今回の資料は7点となっております。  
まず資料1は、本日の協議会の座席表です。次に、資料2が本協議会  
の構成員名簿です。次に、資料3が「守口市空家等対策協議会傍聴要領  
(案)」です。次に、資料4が「守口市空家等対策計画(案)」です。次に、  
資料5が「空家等対策の推進に関する特別措置法」の条文です。次に、資料  
6が「守口市空家等対策協議会条例」の条文です。最後に、資料7が「守口  
市空家等対策計画の策定スケジュール(案)」です。以上、7点が本日の配  
付資料です。漏れはございませんでしょうか。

では、まず皆様にお諮りしたいと存じます。本日は、第1回目の会議で  
ございますので、議長となる会長が選出されるまでの間、西端市長を仮議長と  
して議事を進めさせていただきたいと存じますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○事務局　　ご異議がないようでございますので、そのようにさせていただきます。

それでは、西端市長、仮議長として議長席のほうへお願いいたします。

○市長　　それでは、会長選出までの仮議長を務めさせていただきます、市長

の西端でございます。よろしく願いをいたします。

それでは議題に入ります前に、事務局より本日の出席者の報告を受けます。

○事務局 本日の出席者は、13名でございます。

○市長 ただいま、事務局より報告がございましたとおり、守口市空家等対策協議会条例第5条第2項の規定に基づき、会議は成立しております。

それでは、議題に入ってまいりたいと思います。次第に沿って進めさせていただきます。恐れ入りますが、発言の際は挙手をお願いします。私からご指名させていただきます。

まず、議題1でございますが、会長及び副会長の選出となっております。本協議会の会長は、守口市空家等対策協議会条例第4条第1項に、委員の互選により定めると規定されています。いかがさせていただきますでしょうか。

○委員 複数の市で空家等対策協議会委員を務められており、空家対策や住宅政策について専門的に研究されている清水委員を会長に推薦したいと思えます。

○市長 ただいま委員のほうからご提案がございました。皆様いかがでしょうか。ご異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○市長 ご異議がないようでございますので、清水委員に会長をお願いしたいと思います。

では、会長が選出されましたので、以降、議事の進行にあたりましては、会長をお願いしたいと思います。会長、よろしく願いいたします。

○会長 それでは、改めまして、皆さんこんにちは。ただいま会長にご指名いただきました清水でございます。

本日は大変お忙しい中、守口市空家等対策協議会にご出席いただきましてありがとうございます。先ほど市長からもありましたとおり、空家問題というのは、本当に全国的な取り組みとして各自治体、取り組んでおります。その中でも、私は去年とその前とマッセOSAKAというところで、いろんな自治体の方々と、空家等対策について研究会を進めてまいりました。そのご縁もありまして、あちこちのところで、こういった計画に携わらせていただいております。諸先輩がいらっしゃる中で会長ということで僭越ですが、ぜ

ひ皆様の忌憚のないご意見を頂戴いたしまして、いい計画を策定できたらと思いますので、どうぞご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは議事を進めてまいりたいと存じます。副会長の選出ですが、会長と同様に、副会長も委員の互選により定めると規定されております。どのようにさせていただいたらよろしいでしょうか。

○委員 会長に一任してはいかがでしょうか。

○会長 ただいま委員のほうから、「会長に一任」というご提案がございましたが、皆さんはいかがでございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 よろしいですか。ご異議がないようですので、私から副会長をご指名させていただきたいと思えます。

住宅政策に精通し、宅地造成・住宅建設等に関する相談を行うなど、住宅建設事業を支える取り組みをされている一般社団法人関西住宅産業協会で副理事を務めておられる近藤委員を副会長に推薦したいと思えます。よろしく願います。それでは、副会長のほうより一言ご挨拶を願います。

○委員 ただいまご指名いただきました近藤でございませう。私、30年間この業界におりまして、住宅産業に携わっておりますので、少しでもお役に立てればと思っておりますので、よろしく願いたいと思えます。会長を補佐しまして、本協議会がうまくいきますように頑張る所存でございませうので、どうぞよろしく願いたいと思えます。

○会長 ありがとうございます。副会長よろしく願います。

それではここで、守口市長より、本協議会へ「守口市空家等対策計画」の作成に関する協議依頼をお受けしたいと思えます。

○市長 守口市空家等対策協議会会長、清水陽子様。貴協議会に対して、守口市空家等対策協議会条例第2条の規定に基づく協議を依頼いたします。どうぞよろしく願います。

○会長 ただいま市長のほうから、守口市空家等対策計画の作成に関する協議依頼をお受けいたしました。事務局から委員の皆様へ写しを配付させていただきます。この重責を全うできますよう、皆様のご協力をお願いいたします。

なお、市長におかれましては、これもちまして、ご公務のため退席されますので、どうかよろしくお願ひ申し上げます。市長、どうもありがとうございました。

それでは次の議題に進ませていただきたいと思います。議題2といたしまして、「会議の公開について」お諮りしたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局　会議の公開についてでございますが、本協議会でご協議いただきます事項は、大変市民の皆様に関心が高い内容であることから、個人情報等を扱う場合などを除き、原則公開としてはいかがかと考えております。以上でございます。

○会長　ただいま事務局から説明がありましたが、「原則公開」という取り扱いでよろしいのではないかとと思いますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長　それでは、原則公開ということにいたします。次に本協議会を公開するにあたり、議題3傍聴について、傍聴要領（案）を事務局から説明いただきます。

○事務局　それではお手元の資料3「傍聴要領（案）」をごらんください。本協議会の傍聴につきましては、手続きの上、傍聴可とさせていただき、傍聴のルールにつきましては、（案）のとおりとさせていただいてはいかがかと考えております。以上でございます。

○会長　事務局からの説明についてご意見はありませんか。ご意見がなければ、この案のとおりに取り扱いしたいと思います。いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長　ご異議がないようですので、この案のとおりといたします。

ここで本日、傍聴を希望する方がいらっしゃいましたら入室を許可したいと思います。

続きまして議題4会議録の作成について、ご意見を伺いたしたいと思います。本協議会の会議録につきましては、自由な議論を促すため、個別の発言者氏名を伏せた形での全文筆記形式で作成を行い、公開の対象とさせていただくということではいかがでございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 ありがとうございます。それでは、ご異議がないようですので、そのようにさせていただきます。

また会議録に署名をいただく委員につきましては、本日の協議会については杉本委員と武内委員にお願いいたします。

それでは、議題5「守口市空家等対策計画（案）」について事務局より説明を受け、協議に入りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局 それではお手元の資料4「守口市空家等対策計画（案）」をご覧ください。

まず1ページから2ページが第1章「はじめに」となっております。ここでは全国的な空家の増加や、それに伴うさまざまな問題に対処するため、国において平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」と言います。）」が施行されたことや、所有者等の役割、市町村の役割、守口市空家等対策計画の策定の目的について記載しております。また、本計画と関連計画の位置づけについても記載しております。

次に3ページから13ページが第2章「守口市の空家の現状について」となっております。まず本市の人口、世帯数の推移及び年少人口、生産年齢人口、老年人口で分けた3区分別人口の推移について記載しています。

次に、本市空家の現状について、平成25年実施の総務省住宅・土地統計調査と、平成28年度に本市で実施した空家実態調査の結果と分析を、4ページから12ページまで記載しております。空家実態調査の結果について、調査対象候補4,504戸のうち、調査により空家であると判定したのは1,570戸でした。空家を戸建、長屋といった種類別や管理状態、また固定資産税課税に係る建物用途別、建物構造別、建築年別に分類したものが表3から表10になります。また空家の発生要因について考えられるものを表11に記載しております。

次に14ページから15ページが第3章として、第2章で見てきた空家実態調査の結果と分析、空家発生の要因から、本市での空家等対策計画の基本的な方針等について記載しています。本市の空家等に関する対策の取組方針については、「①所有者等による適正管理の普及啓発」、「②空家等の利活

用の促進」、「③空家等の除却の促進」の3つを掲げています。本計画の対象とする地域については、守口市全域を対象とし、対象とする空家等の種類については、店舗、事務所、倉庫などの用途も含めた、空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。本計画の計画期間については、次回の総務省住宅・土地統計調査の結果の公表時期や空家法の改正が検討される時期などを考慮し、平成30年度から平成33年度までの4カ年としたいと考えております。

次の16ページから18ページまでが第4章「空家等対策における施策について」です。この章では、本市が取り組む施策を記載しております。まず初めに、「所有者等の適正管理の普及啓発」に関する施策です。空家等の適正管理は、第一義的に所有者等の責務であり、所有者等がその責務について自覚することが重要となります。そこで本計画では、「空家等管理セミナー、相談会の開催」、「空家等の適正管理に係る意識啓發文書の送付」、「パンフレットの作成、市ホームページでの情報発信」、「空家等見守りサポートの活用」の4つの施策を検討します。

次に「空家等の利活用の促進」に関する施策です。本市は、大阪市内までのアクセスが非常にいいという恵まれた立地にあります。そのような本市にある空家等を資産と捉え、有効活用を図ることにより、本市への移住・定住や地域活力の活性化につなげることを検討します。本計画では、「空家バンク制度の創設」、「ホームインスペクションの普及啓発」、「一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）によるDIY長期リースによるおまかせ借り上げ制度の普及促進」の3つの施策を検討します。

3つ目に、「空家等の除却の促進」の方針に基づく施策です。老朽危険な空家等は、地域の防災、衛生、景観等に悪影響を及ぼすことから、老朽危険な空家等に対する除却等の取り組みを推進するために、本計画では「特定空家等に対する法的措置の推進」、「老朽危険な空家等についての意識啓発」の2つの施策を検討します。

次に19ページから27ページまでが第5章として、「特定空家等に対する措置について」を記載しています。まず19、20ページで、空家等に対する本市の措置フロー及び特定空家等に対する措置フローを記載しておりま

す。特定空家等の判定については、別添1の大阪府策定の「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表」を使用します。特定空家等と判定をされたものについては、空家法に則り、「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置をとることを検討します。以上の特定空家等に対する措置については、こちらの第5章に詳しく記載させていただいておりますので、ご確認ください。

28ページから29ページが第6章「空家等に関する相談及び調査について」です。こちらでは、管理不全な空家等に対する相談について、空家等の所有者等からの相談についての窓口の紹介や、空家等の所有者等調査並びに特定空家等に対する措置に係る立入調査及び携行する立入調査員証について記載しております。

第7章が30ページから31ページになりますが、こちらは「空家等に対する対策の実施体制について」です。この章では、本市における空家等対策の庁内連携及び庁外連携について記載しております。詳しくは、庁内連携の関係図及び表14のほうをご覧ください。

第8章は32ページになりますが、「その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項について」です。ここでは、以上見てきた本計画に記載している事項以外のその他の事項を記載しております。空家等対策の進展にあわせて、新たな施策を検討していくことや、国及び大阪府と連携を取り、より効果的かつ効率的に空家等対策を行っていくことを記載しております。

また本市で、現在取り組んでいる住宅施策に係る補助事業を表15に記載しております。

以上、簡単ではございますが、本計画案について説明させていただきました。ご協議よろしく申し上げます。

○会長　ありがとうございます。ただいまご説明いただきましたが、計画が大変ボリュームのあるものになっております。なお、ちょっとスケジュールを先走って申しわけないんですけども、協議会、3回しか開催がございません。今日を受けて、次はほぼほぼ確認をして、パブリックコメントを受けて最後という形になりますので、今日のご議論は非常に重要になってまいりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

全8章立てで今、ご提案をいただいているものとなっておりますが、全部を一気にしてもなかなか意見が出にくいかなと思いますので、まず1章、2章、まず前段の部分をさせていただきまして、次に3、4、5、6。ちょっとここボリュームあるんですけども、ここを一括としてさせていただき、残りで7、8、庁内連携ですとかその他のところという形でさせていただきたいと思っております。

○委員　　ちょっとよろしいですか。議論が始まる前に、この対策計画の中身を今から意見を出して言うわけですね。私たちが説明がありまして、1時間ほどこの素案について説明を受けたんですけど、今日の説明と違うところとか、加えられているとかいろいろあって、ちょっと言うべきところがどこかなと迷ったりもしてしまうものですから、ちょっとね、早目にこれをいただいて、これが私たちは、この素案をいただいているんで、ちょっといろいろ検討してきたところなので、それであったら、素案の前に説明を持たれるのであれば、ここの中に入れるなら入れると説明をまたしていただかないと、今日急にきてこれ見ましたのでは記載している場所も違いますし、ということなので、ちょっと苦言を呈しておきたいと思えます。

○会長　　ご意見、頂戴いたします。事務局のもまた対応というかご検討いただきたいんですけども、今日に関しましては、本日配付の資料4、守口市空家等対策計画（案）というものです、これに基づいて議論をしていただきたいと思っております。もし過日、資料等いただいております委員がおられまして、中身等が違っておられましても、あくまで本日配付のものとしてお話のほうを進めさせていただきたいと思っております。前書いてあったのに今回抜けているですとか、もしくは新しく加わっているというところで、何かお気づきの点がありましたら、ぜひそれはご意見として出していただければと思います。

では、駆け足で確認をいただかなくてはいけないところがあるかと思えます。申しわけありませんけれども、まず1章、2章について、はじめにというところ、どういった根拠に基づいてこれを進めていくのかというところ、そして2章の守口市の空家の現状についてというところですね、これをしっかり把握をした上で、どのような計画がふさわしいのかというところが大事

になってくるかと思えます。1章、2章でお気づきの点、もしくはご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 事前にいただいていた案では、1章のほうに用語の説明があったと思うんですが、それが今回省かれているように思われます。できれば省いた理由をちょっと教えていただきたいのですが。

○会長 事務局のほう、お願いいたします。

○事務局 用語の説明については、省かせていただいたといいますか、注釈のほうに記載させていただいています。ちょっと見づらいかもしれませんけれども、1ページの下段のほうに注釈をそれぞれ1、2、3ということで、そちらのほうに記載させていただいています。ちょっとページの都合といいますか、注釈のほうで用語説明をさせていただこうと思ひまして、そちらのほうに移行させていただいております。よろしくお願いいたします。

○委員 この2章の4ですけども、空家の発生要因についてというところがありますけれども、これは守口市の状況なんでしょうか。

○会長 13ページになりますね。

○事務局 こちらの発生要因というのは、守口市の現状と言いますか、一般的な状況を記載させていただいています。およそ守口市の中でも空家の発生状況については、所有者等、地域、市場とかあるんですけども、こちらのほうは一般的な状況として、管理者意識が低いとか、あと除却・改修費用が経済的に負担できないパターンもありますとか、一般的な形について、発生要因として記載させていただいています。

○委員 一般的ということは、守口市はこれに対して、遠方に住んでおり、管理ができないとかいうのは、一般的にそうかもわかりませんが、守口市ではこの1,570戸の空家がある中で、どれぐらいその遠方に住んでおられて、守口市に所有があるけど遠方に住んでおられる所有者の方がというところは把握されてるんですかね。

なぜかといいますとね、この16ページの第4章になるんですけども、この中で普及啓発なんかを書かれてるんですけど、守口市のいろんな説明文を入れて出されるということと書いてあるんですけどね、把握されていなかったら、他市に行かれてたら届かないじゃないですか。そういうところを、

ここを把握しておかないといけないんじゃないかと思うんですけど、これ、どれぐらい把握されているのかなと。

○会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 この資料は、これ昨年に、こちらに書いてあるように、閉栓状況をもとに実態調査をさせていただいたのが、この中に入っておるということでございます。持ち主さんといいますかね、それを調べるとなりますと、これは特措法の中で調べられるという空家と、また、調べられないという一部長屋のような空家等が出てくるということがございますので、現時点では、申しわけないですけど、把握はちょっと全部できていないというのが現状でございます。

○委員 やはりこれからね、空家をふやさない特別空家、危険な空家にしないためには、やっぱり今からそういう、この監視の意識が低い方たちをどうして意識を上げようかとかね、他市におられる方にどう知らせていくかということも対策で考えていかないと、どんどん増えていく。予防をしていかないといけないんじゃないかというふうに思います。

○会長 いかがでしょうか。今回、先ほどの用語のところはよろしいですか。用語は用語で別ページを設けたほうが見やすいというような趣旨でしょうか。

○委員 これ多分、すみません、一番最初に出てきたときに解説が出てくるので、最初から読まれてたら、その下に用語があるんだというのがわかると思うんですが、そうじゃなければ、後のほうでこの用語は何だと思ったときに、どこを見ればいいのかというのがわからなくなるとは思います。

○会長 ありがとうございます。そうですね、他市でもやはり、用語は用語で一覧で並べることも多いですし、恐らくページの都合等もあるかと思うんですけども、ちょっと専門的な言葉が出てくる場合ですと、用語集的な形でまとめていただくのもいいのかなと思いますので、ご検討ください。

○委員 ちょっとよろしいですか。まず空家のちょっと定義といいますか、今ちょっと議論されてる、守口で今、調査されているというのは、平成25年で空家が1万2,250戸で15.6%ですよね。その中で、もう少し詳しく調査をされて、その他空家で5,120ということになっていますね。

これ6.5%と。ここのその他空家と、空家という、この残りの7,000というのは、何かこれは適正管理がされているということですかね。そういうことですね。

○会長 事務局お願いいたします。

○事務局 そちらの数字の7,000については、住宅・土地統計調査の調査項目として、空家についてはその他住宅以外には賃貸用の住宅、売却用の住宅、あと別荘等ですね、適正管理されている空家といたしますか。

○委員 適正管理がされていると。

○事務局 されている空家ということになります。

○委員 そうですね。ということは、今回我々がこの計画を立てたり議論をするというのは、この5,120ということですか。

○事務局 そうですね。住宅・土地統計調査上ではその5,120という数字が。

○委員 そうですね。あとの7,000は、もうこの15.6%とか、世間では結構ね、13.5%となってひとり歩きしてますけど、これはこの守口で言う15.6%というのは、そしたら適正管理されている空家も含まれるということですね。この正味空家というのはこの5,120ということですか。

○事務局 そうですね。

○委員 そう捉えていいんですよね。

○事務局 その空家というのが、適正管理されてない可能性がある住宅ということですね。

○委員 それが6.5%の5,120。ちょっと次のページをめくっていただいて、6ページ。この5,120があつて、この実態調査をされたんですよ。それが今度はここで4,500となっておりますよね。この5,120と4,500というこの違いは何ですか。

○事務局 違いについては、調査の方法がそもそも違うというのがありまして、この住宅・土地統計調査5,120のほうについては、総務省が無作為に国勢調査の単位区それぞれのところから無作為にコンピューターで抽出したところに表を送って、その表を回収して、それを守口市の人口、各市の人

口にあわせて推計したものなんです。

○委員 推計ですか、これは。

○事務局 こちらは推計になります。実態調査のほうは、実際に水栓情報を水道局からいただいて、実際に水道情報で閉栓されてあったり、使用量が極端に少なかったりといったところを実際に見ていく。調査の方法といたしますか、推計と実態値という違いです。

○委員 そしてそれが4, 504と。

○事務局 そうです。

○委員 ということは、我々のこの協議会ではこれを議論すると。

○事務局 4, 504のほうが実態値ということです。

○委員 そういうことですね。それと、またこの4, 504の中で、空家が1, 570となってるんです。で、残りが居住中とか使用中。これは空家なんですか、居住中、使用中というのは。見た目が悪いということですか。

○事務局 それについては、外観調査で調査させていただきまして、その中で住まれていると判断したものが居住中ということです。

○委員 ただ、適正管理がされてないと。これちょっとね、数字がね。最初にここをきっちりしておかないと、結構この空家のデータってものすごくいかげんなんですよ、他市でもそうですけど。だから、何か大きな数字ばかり出たりするけど、そんなになかったりね、いろいろあるんです。

○事務局 水栓情報で、水道量でまず見させていただいております。

○委員 ただ、居住してたら水道メーター回ってるでしょう。

○事務局 回ってるんですけど、極端に少なかったり、実際に行ってみたら住んであったりといった状況も。

○委員 ということは、この居住中、使用中も住んでない可能性があるということですか。その空家って一体ね、守口には幾つあって、それに対してこの、やっぱり利活用の計画をどうするかという協議ですね。まずここをはっきりさせないと。

○事務局 一応今回の調査につきましては、こちらの実態調査で調査させていただいた4, 504戸の中で、結果として1, 570戸という空家が浮かび上がってきたわけですけども。

○委員 残りのこれはいいんですか、何か2,018と、206と710、不明となっているのは。

○事務局 それについて、本来であれば調査をもっと精密にすべきところではあるんですけども、実際の調査の中で1,570戸がまず空家として浮かび上がってきたので、この1,570戸についてまず対象として計画を立てていきたいと。

○委員 そうですか。ここはいいんですね。不明とか調査不可というほうが問題があるん違うかなと思ったりするんですけど。

○会長 そうですね。いろいろご意見ありがとうございます。まず、そもそも1万2,250という数については、事務局から説明がありましたとおり、これは国のほうがやっております住宅・土地統計調査というものに基づいております。まずこれをよく新聞等でも空家率13.5%、全国で非常に大きな数が出てたんですけども、そもそもこれがサンプル調査であるということ、ちょっとご理解ください。この数というのは、どの自治体においても、かなりの乖離があるということは報告をされておりますので、ちょっと、もちろん全体としてそれぐらいの増加傾向にあるということに間違いはないんですけども、数に関しての信憑性というのは、余り細かく見せようと、ちょっと実態とは違うというところがあります。

それをもとにした、次のその他空家5,120というものなんですけれども、この1万2,250という空家というものが、先ほど説明ありましたとおり、細かく分類をしたときに、別荘であったり、賃貸であったり、2次的利用という形、週末住宅ですね。そんな形で使われているものは、とりあえず所有者さんがいて、おっしゃったように管理がされているであろうという推測をされて、その他というもの、一番こうちょっと宙ぶらりんで、人もわからない、売りたいのか貸したいのかもわからない、その他空家というものが非常に今後問題になるのではないかとということです。この理解は多分、全国的にも一致をしてるのかなと思いますけれども、守口市におけるこの5,120も、あくまでサンプル数における調査の数です。だから本当かどうか、ちょっと怪しいというところがあります。

それについて、市のほうでは水道の閉栓状況によって調査を実施されてお

りますけれども、ちょっとそんなことを言い出すと切りがないんですけども、他市でも、閉栓情報での調査は、一番使いやすい情報なので閉栓情報をもとにしますけれども、これも実は実態との違いというものが指摘を既にされております。それで4, 504というのが上がってきた中で、実態としては1, 570となっているということについては、例えば今年度4月1日時点の閉栓情報であった場合、調査が夏になった場合、その間に居住者の方がいらっしゃったらもう次の契約を結んでおられるんですね。ですから、4, 500あるわと思ってても、その中でどんどん物件は動いているので、どの時点の情報であったかということで、まずずれが発生をします。閉栓はしてるんだけど、例えば近くに住んでおられて見に来られているのですとか、何か管理をされているということもあつたりしますので、閉栓イコール空家かという、やっぱり実態はそうではないというところもたくさんあります。また、閉栓してない空家というのも、実態としてはかなりあると思います。

なので、どの数字を見てどれを議論していくのかというのがなかなか難しいんですけども、まず今わかっている情報、そして今わかっているデータをもとに話をちょっとさせていただきたいと思っております。そうでないと、わからないものを追いかけていくと、本当にもう切りがないということになって、じゃあ空家の実態どうだということになると、もう守口市にある全住戸を私たちみんなが回って、もう電気などがあるかどうかを本当に一軒一軒見なくてははいけませんし、もし見たとしても、次の週、実は契約決まったとなったら、またということになりかねない状態です。空家というのは、本当にそれぐらい、こうややこしいですし、どこにおいてもちょっとなかなかどこから手をつけていいのかという状態にあるということをご理解いただきたいと思っております。

私たちが、じゃあ何の数字ということなんですけど、今は一旦この閉栓情報から出てきました1, 570という数について、まずこれについてどうしていくのか、もちろんこれだけではないですけども、そういうところを皆様と考えていけたらいいかなと思っております。この1, 570に関しましては、後ろのほう別添2以降に地図がついているかと思っておりますけれども、こ

それがそれをプロットしたものということでよかったですでしょうか、事務局、ですかね。

○事務局　こちらが、そのとおりです。今回の調査で捉えました空家について、地図上に落とし込ませていただいたものでございます。

○会長　ありがとうございます。それ、別添2のほうに色とりどりの点が置かれているかと思えます。今、市内におきまして空家の状況というのは、このような形になっております。まず、この空家について、もちろん見られてきていない空家も全てですけれども、どうしていくのかという、今回、空家に対する軸をつくる計画というものをつくって行って、それがこの先どういった効果を見出していけるのかということを検討していく協議会にしたいなと思っております。ちょっと数について、私のほうから補足になって申しわけありませんでしたけれども、お願いいたします。

○委員　今お話しされています、その空家の内訳につきまして、これ計画書の中に入ってるんですけど、この計画書に入ってしまうと、この数字はやはり計画の中の数字にという形で出てくると思うんですよね。ここの空家の概念からいきますと、長屋でも一部空家であれば、空家に該当しないというようなことかと思うんです。となれば、これも守口市の空家等の協議会条例にいきますと、この協議会の作成及び変更が生じた場合、また協議を行うというような形に、これ、示されている部分があると思うんです。ですので、この数字は、これはやはり無視はできないと思うので、この計画書の、例えば参考資料的にやれば、計画書の中の、先ほど議長さんが言われました、まず空家に対する対策をどう取り組んでいくかというようなことが、それで網羅できるのかなと。この統計を入れてしまうと、どうしても数字がひとり歩きしてしまう。

先ほど言いました、水道をとめてしまう、とめる水がない空家もあると思うんですよね。その実態がわからない。実態がわからなかったら調査もできない。ということであれば、これは今回、今後進めていく中で、実態、これぐらいの実数があるというようなことで計画書のほうから外して、資料という形にすれば、計画も進むんではないかなと思うんですけど。

○会長　ありがとうございます。いかがでしょうか。これ、特措法のほうで、

計画の内容をこれこれ示しなさいという、たしか項目があったと思うんですけど、その中で。事務局お願いいたします。

○事務局　今おっしゃられましたとおり、特措法の中で市町村が計画をつくるに当たりまして、大体、記載していかないといけない事項というのがございまして、その中に第6条の2項3号ですかね、空家等の調査に関する事項というのが記載をすることになっておりますもので、今回この実態調査したものを記載させていただいてございます。

○委員　空家等の対策、調査ということは、ここで最後に定めてます立入調査であるとか、その辺の部分で、どういう空家の調査をしていく事項かというようなことかなと解釈してたんで、それで先ほど言いました。それでしたら、空家等の調査に関する事項ですので、調査をどうやっていきましょう、これ調査も結果出てるやつですので、そこまでは要らんのじゃないかなと。調査に対する方法であるとか、どういう形を主体にして持っていくのかというような内容やったので私も発言させていただいたんですけど、それで違うのであればやっぱり入れておかないとあかん部分なんですけど、私としてはそういう、ここにはそう入らないのかなと思いましたので。

○会長　ありがとうございます。確かに数字が出てしまうと、それがひとり歩きするというご指摘はそのとおりだと思います。

ただちょっと、やっぱり実態がどうなのかということ踏まえないということも考えますと、例えば、あくまでこの数字がサンプル調査に基づくものであるですとか、それは事務局からの対応がありましたとおり、閉栓情報がいつのもので、そういった齟齬が発生する可能性があるですとか、ちょっとこの数字が全てではないということどこかに明記する必要があるのかなと思いますけれども、そういった記述をすることでご理解をいただけると、どうでしょう。いただけますかね。

○委員　どうしてもこの数字でもう議論してしまうところが多くなってくるなと思います。一番最初の目的の部分がかちょっと薄れてくるのかなと思いましたので。

○会長　ちょっと順番を入れかえるだけでも、随分と印象が変わるのかなという気がしますので、ちょっとそのあたりご検討いただけたらなと思います。

確かに数字はすごくインパクトのあるものになりますので、どこでどの数字を出すかというのはちょっと大事なところかなと思います。ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

○委員 この空家の数、1,570は、その水道の閉栓状況でもって出たとおっしゃっていましたが、行政間の横の連携どうなってますか、所有者の。もちろん所有者はわかってますわな。それ、固定資産税課、税のことわかってますわな。その辺、連携できてるんですか。

○事務局 そちらのほうですね、特措法に基づく空家等ということであれば、そちらのほうへ情報提供の依頼を出して情報をいただくということはやっております。

○委員 ならばね、やはりもうちょっと積極的にね、このあやふやな数字やなしに、家主さん、所有者に直にね、行政のほうから、一軒一軒歩くのは大変やと思いますけどね、文書等によって確認する。あるいは管理依頼されてる家主さん、地主さんが結構おられると思いますので、その管理されてる業者さんにもね、そういった、先ほど委員のほうからもちょっと話がありましたけれども、啓発ということで、その業者さん等にも、今、空家どれぐらいありますとかいう通知文とか、お伺いのアンケートというような形のものをね、出されたらいいんじゃないかと。

ただ、この水道閉栓の数字をもとに云々とおっしゃってますけど、先ほどの話にもありましたけれども、閉栓してても住んでる、開栓してても住んでいないという事案が何度か私も経験しています。その辺もやっぱり水道局、そしてまた課税課等も連携してできる限り正確な数字を出していただけるように、これちょっと要望としてお願いしておきます。

○会長 ありがとうございます。そのあたりは、7章あたりの庁内連携のところにも関わるかと思しますので、またご検討ください。

ちょっと時間の都合もありますので、ボリュームの大きい次の3章以降のほうに移らせていただきたいと思います。もちろん、戻ってご意見いただいても結構ですし、最後まとめて全体を通してのご意見も頂戴しようと思っておりますので、お気づきのことがあれば後でもお願いしたいと思います。

3章、4章が空家対策における基本的なところ、5章、6章が特定空家等

にかかわるところでございます。このあたり、特定空家は、特に個人の権利にもかかわるところですので、慎重に議論が必要かなと思っております。ぜひ忌憚のないご意見をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

○委員　よろしいですか。第3章の15ページの対象とする空家等の種類についてというところで、空家法に定めている2条1項の空家等を対象とするということにすると、この長屋の一室というものが当てはまらなくなります。その現状調査をされた7ページのものを見ますと、1,570戸のうち898戸が当てはまらないというふうになるんですが、それでもやはり対象は、この空家法の空家を対象にするとされるのでしょうか。

○会長　事務局、いかがでしょうか。

○事務局　一旦、特措法のほうで定められている空家等というのを、うちの市としては定めさせていただいて、今日のこの中で、やはりその一部空家の長屋等も入れたほうが良いという意見があれば、議論した結果、そこも採用させていきたいと思っておりますので、その辺、この場を借りてちょっと検討していただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

○委員　私の意見としましては、老朽空家など、特定空家などの対策をするのであれば、同じように調査をし、問題があるところがわかるということになりまして、わざわざ別個にやる必要が余りないのではないかと、この一部空家の長屋に対しても、老朽化すれば、建築基準法を適用していくということが、よその市では行われていることなので、守口市さんでもこのようにされていくんだろうなと思っておりますし、それを考えると、わざわざ分けてやってしまうと二度手間になってしまうのではないかなと思っております。

○会長　ありがとうございます。長屋はなかなか、ちょっと対策が難しい、他市でもさまざまな意見がある中なんですけれども、計画の中で一緒に盛り込んでいくか、やり方としては、条例をやはり設けてという形もあるかなというふうに思います。その場合、今現状ない状態ですので、まずは計画のほうでつくらせていただいて、要望として今後、条例が必要というところを協議会として要望を上げていくという形になるのかな、それもあるのかなと思っております。

○委員　今おっしゃいましたようにね、全戸長屋というのが、多分これ賃貸

で家主さんがおられるやつなんですよ。一部空家というのは、多分連棟住宅で、個人個人になっててですね、これが実を言うと一番やっかいなんですよ。真ん中がもう朽腐して、みんな横の人が困られたり、トラブルは多いはずなんですよ。だから、空家特措法で、これ抜けてたというのが本当は問題でして、こいつが我々業界でも一番よく相談に来られるケースですので、やはりこの一部長屋は、これは外せないと思いますけれども。特に守口なんかは多いんじゃないですか。これ898ということは、半分以上がこれですので、これは多分みんな個人所有者おられるんですよ。隣地は困られてるはずですよ。一番困られてる。ですから、特にこれは入れたほうがいいと、私は個人的には思います。

○会長　　これだけの数がある中で、もちろん放っておくことはできませんので、どういう形で盛り込むのが良いでしょうか。

○委員　　これもね、昔の連棟でしたら壁が二重になってるんで、割と潰せたんですよ。ところがちょっと戦後のやつはみんな一枚壁になってるんで、潰せないんですよ。ですからこれが、建築基準法のここが曖昧になってまして、これが一番、これから問題になると思いますので、ぜひともここも対象に入れてたほうがいいと思います。

○会長　　ちょっと扱いは難しいかと思いますが、事務局ちょっと他市の事例なども参考にさせていただいて、もし委員のほうで何かこの計画とか、こんな対応してたのがよかったよというのがあるようでしたら。

○委員　　両方で、合わせてのところをご紹介またさせていただければと思います。

○会長　　そうですね。ただ、今回私たちが協議していますのは、あくまで計画というものになりますので、将来の展望ということになりまして、今、現状困っていらっしゃる長屋の一部空家ですね、それに対して具体的にどう効力を発するのかと言われると、なかなか難しいところがあるかと思います。ちょっとそれは別議論というか、そういった要望を今後の実態も踏まえて、計画に載せるのがいいのか、もしくはこういった対策で考えているという形があれば、またそれもあわせてご提案いただけたらいいかなと思います。

○委員　　16ページなんですけど、空家等の適正管理に係る意識啓発文書の

送付というところ、ちょっと文章を変えられたほうがいいのではと思うんです。これでしたら、先ほど言いましたように、守口市の方しか文書が行かないような書き方だと思うんですよね。でも、所有者が他市にいる場合とか、そういうところにも本当は送って、いろいろ相談とか意識を高めるとか、そういうことをしていかないと、特に他市にいてはる所有者さんは余り関心がないだろうというふうに思うんです。特に、危険な空家が出た場合には、そういうものがあると思うんですから、ちょっと文章を入れたほうがいいんじゃないかと。

それともう一つ、その下の空家等の見守りサポートの活用というところでは、この民間事業者の空家等の見守りサポートを紹介するとなっておりますけど、これも既にでき上がっているものなんですか。民間さんがそういうのをつくっておられる、それともこれからつくられるものですか。

○会長 これについていかがでしょうか。事務局お願いいたします。

○事務局 例えばシルバー人材センターですとか、そういった会社によっては、そういった事業をしているところもあるので、そういったところと協力してやっていけたらいいなと計画しております。

○会長 既にじゃあ、そういったサービスをされている団体があるということですね。

○事務局 はい。

○委員 今、実績があるんですか、何か。

○事務局 民間の賃貸会社の部分で、民間の空家に対して、市は関与せずにやっているという流れです。もう民間同士でやられてるという。

○委員 民間同士でね。それを紹介をされるというところですか。

○事務局 そうですね。そこのパイプをつないでいくというふうにやっていけたらと考えております。

○会長 先ほどの庁内関係部署と連携し、市民等に発送している文書等に空家等対策適正化に係る意識啓発文書を同封しというところ、これは市外の方に対しては、じゃあどういうふうにお知らせをしていくのかというところのご指摘になります。何か市外の方にはどのようにちょっと届けようかなとか、今のところ何かご提案は。

- 事務局 課税データ等で、徴収をかけているところであれば、市外でもわかるのかなど。住民票等で調べていける範囲で、戸籍等で調べられる範囲もあるのかなと思っております。
- 会長 課税データから市外の方には対応していただけるということですね。
- 委員 ちょっと文章で触れられたほうがいいと思います。これだったら、市内だけですからね。
- 会長 市外にお住まいの所有者の方もいらっしゃると思いますので、その方にもお届けをするというような旨をちょっとどこか記載できるよう何かご検討をお願いいたします。
- 委員 今ね、ちょっと話あったんやけども、その課税文書の中で同封して所有者に送ると、市内、市外問わず。返ってくる分はありますか、所有者がわからない、居所不明というのは。
- 事務局 今現在、まだできていない現状でございます。
- 委員 いや、ちょっとこれ、ごめん、横へ置いておいて。今まで、現在28年度でもいいから、29年度でもいいから、ちょっと部署違うかもわからへんねんけども、そういった課税、納税通知書、返ってきたところとか把握できてますか。ちょっと担当が違うと思うねんけれども。
- 事務局 今、建築指導課のほうで、建築法上の空家の指導というのをやってるんですけども、そういった場合、まずその空家の所有者を調べるといふことで、課税台帳なんかをベースに調べていくんですね。私が経験した多くは、その所有者が当てはまるんですけども、探し出せるんですけども、中には相続をされてまして、その課税されてる方自体はもうお亡くなりになって、相続人がなかなか探せない、相続人、相続した方というのはなかなか探せないというのが何件か私、実態として聞いたことはございます。そのとき、法務局行ってとか、いろいろな手だてはあるんですけども、どこまで深く我々が調査していくかによるんですけども、やっぱり多くは、その所有者に行き着くということが多いですね、パターンとして。
- 委員 28年度の話やったと思うんやけども、私の近くの連棟の2階建てで所有者さんが亡くなられて、相続人さん探したんやけどもいらっしゃらないと。これどうしたもんやと、大分朽廃してきとるんで、近隣の方から、こ

れ何とかならんかというご相談を受けたんやけれども、その相続人さんいらっしやらない場合、どないしようもないと。もうそれが朽ち果てる、朽廃するまで待たんと仕方ないという話も聞いたんですけど、先ほど委員のほうからもお話しありましたけれども、両隣の方、非常に迷惑しとると。その辺を何とか救済する方法ないのかなということもね、今後その中で検討していつてもらわないかんこともあるんやないかなと思うんですよね。検討していただけますか。

○事務局 はい。

○委員 今、所有者不明土地建物という問題が、全然またちょっと空家とは必ずしも一致しないんですけど。

○委員 ちょっとね、話違うんですけどね。

○委員 ちょうど今、本が出てまして、私一応読んできたんですけど、あれによりますと、大体もう、下手したら農地なんかも含めたら2割ぐらいそんなことになってて、ちょっとその本の中ではいろいろアンケートされてるんです、市町村に対して。どうされてますかと言ってるんですけど、ほったらかしにしてあるとか、あるいは、相続始まってただけ、その被相続人、死んだ方に対してそのまま請求してますとかね。そういういろんな対応が今ちょうどばらばらなんですけどされてて、それはそれでまた問題になっておられるみたいですから、これはもう国のほうで恐らく、相当深くまた突っ込まれることになると思いますので、その辺ちょっと見ながら、我々のほうのこの空家対策のほうもその辺の知恵をちょっといただいて、まさにおっしゃってるようなその長屋の真ん中、よくわかります、そういう問題ってすごく起こってくるんでしょうし、その辺、ちょっと周囲も見ながら解決していくようなことをちょっと事務局さんのほうにまたお願いさせていただきたいのかなと。

○委員 私も少しいいですか。私もちょっとこの活性化フォーラムの役をしてるんですけど、それで他の市町村さんのいろいろ意見を協議会のときに聞くことがあるんですけど、今言われた亡くなられて、まだ親が亡くただけやったらいいんですけど、もうもっと上のひいおじいちゃんのころからの名義が残ってるとか結構ありまして、空家調査、これ1,500やられ

たんですけど、本来そのときに登記名義人と固定資産税で請求してる請求人が違うかどうかのね、これからもっと明記しましょうというのを、大分、今言い出してましてね、それが空家になるのは間違いないから、ちゃんと普通の建物でもそんな結構あるらしいんですけどね。

ですから今回のちょっと1, 570、1回名義がどないなってるか。本来、相続が起こったら10カ月以内に相続申請してやらなあかんの、ほったらかしになってますよね、これ。これがおかしな話で、それと滞納されてないんですよ。滞納してたら差し押さえできますもんね。

○事務局 そのあたりは、ちょっと我々、すいません。

○委員 滞納してて、差し押さえしたら市町村で別に対応することも可能ですし、なかなか難しいんでしょうけど、そこですね。この問題が結構大きいんですね、おっしゃったように。ぜひともちょっと調査の項目の中にも、登記名義人と固定資産税台帳の請求人とが合ってるのかどうかね。違うところは特にこれから、今後のまた、逆にそういう人に対しては、どういう施策を打っていくかによって、空家対策も非常にいい予防策になると思いますので、ご検討いただければと。

○委員 よろしいですか。今おっしゃられたことで、何点かちょっと言いたいことがあります。まずは、もし本当に台帳と登記事項を調査されるというのであれば、法務局のほうで所有者のデータを一括して電子データのほうで渡していただくことは可能になってますので、それを利用していただいたらと思うんです。ただ、時間がかかるそうなので、やられるのであれば早目をお願いしたいなと思います。

あと、おっしゃっていただいたとおり、私、司法書士として、相続登記を依頼受けたりするんですが、何代も前のものが残ってるというのは本当に多くありますので、この対策計画の中で、適正管理の普及啓発ということで書かれているんですが、適正管理という中にその権利関係の整理も入っているんだということを明記していただければなということは思っておりますので、そこもよろしくお願いします。

○委員 16ページのところなんですけど、セミナーとか相談の開催をするということを書かれてるんですけど、これはどこで何をするのですか。その

市でやったりするということなんですか、どうなんですか。それを紹介したりするだけですか。

○事務局　まさに今日来ていただいている住まいフォーラムの近藤委員なんですけども、こういったところで、司法書士さんもそうなんですけども、そういった方々に協力していただいて、市としては場所を設けて専門の先生方やそういった関係者の方に来ていただくというふうなことを計画しております。

○委員　市でやってくれるということですか。市で行ってくれると。

○事務局　市が主催で、ゲストとして、そういった方々を呼ばせてもらうという形を計画しております。

○委員　よろしいですか。特措法の空家になれば、長屋の一部云々というのがないんですけど、今回の中でそれをどうするのかというのが、今、事務局のほうからもそれを議論していただけたらという話なんですけど、望ましいのであれば入れていくべきやと思うんですけど、その辺の関係で、初めの根本的な調査対象物をどうするのかというのを議論を今してないのでは思うんですけど、その辺どうでしょうか。

○会長　ありがとうございます。重要なお指摘だと思います。15ページの対象とする空家等の種類についてというところですね。ここで、一部空家の長屋も含むという形に入れるかどうかというような。入れると多分ここになるのかなと思います。

○委員　余白の中に空家法第2条1項に定めている空家法のこの基準が出てるんですけど、それとこれが今の話ではリンクしてこないのかなと。この余白に書かれてるやつと、今、計画されてます市内全ての空家については、リンクできてるのかなとは思うんですけど。

それで先ほど私の統計の話の中でも、長屋の一部が入ってるので、それであれば、これとはちょっとリンクしないんじゃないですかということで、あくまでも参考資料にしてはどうかと思います。それでしたら、先ほど議長のほうからも、この件については条例を定めるのか、ここに入れてしまうのかというところから踏まえて考えていかなあかんのかなとは思いますが。私はそれで委員で、会議で入れていくべきではないのかなと思うんですけどね。

○会長　　今のご意見ですと、その長屋、一部空家については、計画のほうできちんと明記をするほうが望ましいということですか。別立てで、条例を待つというのは変ですけども、別にその条例は条例で走らせる形をお願いする形ということですか。

○委員　　ですので、どういう方針を定めるかというのが、これ計画でつくっていかなあかん部分やと思うんですよね。この案の中でいくと、その一部長屋は入ってないんですよ。今、委員の中で必要じゃないかということで、事務局のほうからも、それでしたら、ここで議論していただけたらという話やったのでね。

○会長　　ありがとうございます。

○委員　　その点についてちょっと確認ですが、19ページのフローを見ていただきたいんですけど、真ん中ぐらいで所有者調査をした結果ということで、右側で建築基準法等により適正管理の依頼を文書で通知ということで、当該空家候補が一部居住している長屋、共同住宅等、空家法に該当しない場合ということで、もう既にこれ文章に入ってるような気もするんですが、私のイメージの中で、これをやるんだったら取り組んでいるのではないかと思ってしまうんですけど、そこはいかがなんでしょうか。

○会長　　事務局、いかがでしょうか。

○事務局　　一旦、もし今の計画の中で、一部空家の長屋というのがこの計画の中で外れるのであれば、建築基準法をもとに進んでいくというふうな、とりあえずは、その特措法の中で決められているような部分だけで、外れる分に関しては、特措法ではなくて建築基準法で進めていくというのが、ここのフロー図になっております。委員が言われるような一部空家の長屋も、今回の計画に入れるというふうになれば、ここのフロー図は少し修正をして、一部空家の長屋もこちらの左側のほうの部分に入れられるまで入れて、訂正して再度提出させていただくという形をとらせてもらおうと思っております。

○会長　　ちょっと私のほうからも質問で申しわけないんですけども、今回のこの計画は、あくまで特措法が根拠法になっての計画になりますよね。その場合、一部空家の長屋を含むとするならば、それを含む根拠をどこに求めればいいのかということが、ちょっとわからなくなるんですけども、その

あたりいかがですか。そうすると、やっぱり条例というところを制定しないことには、一部空家を含むという形にはできないのではないかなというふうに理解をしてるんですが、いかがでしょうか。私が言うのもあれなんですけどね。

○事務局 現状では、計画のフローにあるように、その空家等には入らないけれども、建築基準法などにより、できる範囲で指導なりやっていくというのは変わりはないんですけれども、現状で、この計画の中にその一部長屋を、今の状況では対象には入れてないので、おっしゃられるように入れてしまうと、条例等を制定して、本市では一部空家の長屋も空家等という形で一緒に対策をしていきますよというような形も必要にはなってくるのかなと思っておるんですけど。

○会長 そうすると、この計画の中で一部空家の長屋を含むということを明記をしても、その根拠というか、ないですよ。

○事務局 後づけじゃないですけども、後になってしまいます。

○会長 そのあたりいかがでしょうか。

○委員 空家特措法はね、市町村が策定して、都道府県が指導・助言するということになってますよね。国は骨格をつくってますけど、その辺はもう市町村、府で話し合っただけというふうな認識にできないんですか。結構やっぱり国が決めると、抜けが多いんですよ。ですから、たしか特措法の条文、精神見てたらそうあって、市町村が非常に大変なんですけど、現場の方がね。府、都道府県は指導・助言するという形になっているので、あまりその完全に法律に合わせる必要があるのかどうかですね。やっぱりこちらの協議会のほうが一番地域特性によって、もっといろんなものがあると思うんですよ。まだ守口は標準かもしれませんが、田舎なんか行ったら、恐らくどんな計画になるんかもありますから、私はいいように思うんですが、いかがでしょうか。ちょっとすみません、私的な意見ですけど。

○会長 ありがとうございます。今のご意見ですと、一部空家の長屋も取り組めるように、ちょっと計画のほうを検討していただきたいという協議会からの要望として進めさせていただいていいですか。

○委員 半分以上ありますよね。1,570のうち、898あるんですから、

これはちょっと放っておけないんじゃないかと逆に思うんですが。

○会長 ありがとうございます。じゃあ、協議会のほうからは一部空家の長屋についても対策がとれるような形で、ちょっと計画のほうを検討していただきたいと思いますので、またちょっと事務局のほうから、次回にはなりませんかね、ご提案いただけるかなと思います。またそれを見ていただいて、多分、事前にいただけますよね。ということですので、ちょっと次回の協議会までに見ていただいて、議論をまたさせていただきたいと思います。

先ほど19ページ、フロー図のほうの指摘がありました。このフロー図が空家を認定といいますか、決めていく流れになります。先ほどお話にありました課税のことですね、固定資産税の台帳の閲覧ですとか等も、この手順に従ってということになっております。何かこのあたりでも、お気づきの点等、こういう順番のほうがいいんじゃないのとか、何かありましたら。

私のほうで気になっていますが、特定空家の判断というような作業が書かれていますけれども、これ、特定空家に認定されるか、されないかというのが所有者にとってすごく大きな問題になります。この判断を一体誰がどういう形であるのかというのが、実はこの計画の中では余り書かれていないんですね。これはちょっとどうしたらいいのかなというところで感じているんですけれども、何か皆様のほうでご意見ありますか。一応判断の基準としましては、先ほど別添1のほうの大阪府の基準、ガイドラインに基づいて点数化をして決めていくと。その作業自体は多分、本当に機械的に進められるものだと思うんですけれども、その点数をどう判断して、一体誰が特定空家を決めるのか。

○委員 それは当然、ここの協議会だと思う。だから、非常に責任が重いですよね。各市町村でみんなこの協議会を持っておりますけれども、ここのそのときの決める委員の方の判断になると思います。私はそう思ってたんですけど、何か違う、何か誰か決めてくれる人がおるといえることですか。

○会長 結構、他市の事例ではもう首長さんが決めるというところもあれば、協議会がする、もしくは協議会の中でタスクフォースという形で、人数を減らした形で、専門部会みたいな形で決めるというような形をとっていたり、割と個々さまざまなケースがあったりします。

○委員 あるんですか。

○会長 はい、あります。ちょっとだけ頭の片隅に置いていただきたいのは、決めたときに、万が一ですが、所有者さんから訴えられるという可能性も含む判断になるんですね。うち、何でやねんと。ご存じだと思いますけど、何でかという、特定空家に認定をされますと、今まで固定資産税が減免されていたものが元に戻される。よく6倍という話がありますが、6倍というより元に戻るんですけども、ということがあって、個人の方の負担が増えますので、持ち主さんにしたら、もちろんうれしくない話ということになってきますので、今、委員のほうからこの判断は協議会のほうですべきではないかというようなご提案になります。

ほか何かこういう形もあるのではないかとというようなご意見ございますか。あくまでご提案ですので、こちらから事務局のほうに提案という形ですので、いろんなご意見いただければと思います。

○委員 この守口市空家等対策協議会条例につきましては、これはあくまでも特措法7条1項の規定に基づくものを設置してる部分であって、空家の決定というのは、ここには関わってこないのではないのかなとは思んですけど。あくまでも計画をつくるに当たっての設定をなさいという部分の組織であって、ここで会議をなさいという部分であるので。ですので、決定というのはここには何もない部分であれば、やはり改めて必要なかどうなのかという部分があるとは思んですけどね。

○委員 実質的に協議会で決めてるように見えても、形式的にという言い方がいいのかどうかかわからないんですけど、要は協議会のどちらかという、諮問機関みたいな形で、もし特定空家のそのものを認定するに当たって、協議会に諮るんであれば、そんな形になってくるものも多いんじゃないかなと思っています。そうではなく、もう協議会ではそんな話はせずというところもありますので、それはもう市がどのように決めるかというところによるんじゃないかなと思っています。

○会長 たとえ協議会メンバーがそのまま、もちろん認定委員という形になった場合でも、多分名称が少し、先ほど委員から意見がありましたように、形式的には変えた形で、この協議会条例ですね、協議会規則とはまた別立て

で、そういった委員会ですよというようなものになるかと思います。あくまで、協議会は計画の協議会ということですので、メンバー的にこういった形ですのか、それとももう行政に完全にもうその特定空家に関する判断は任せてしまうのか、やっぱり市民であったり、ちょっとその第三者的な委員メンバーが入る形が望ましいのか、ちょっとメンバーがこのメンバーかどうか置いておいても、ちょっとその多分、形が幾つかあると思うんですね。市長さんにお任せするようなタイプ、もしくは市内でもう決めていただくタイプ、外部が入るような形。何かそれぐらいに、大きく分けてはあるのかな思っているんですけれども、どうですかね。どういう形、どういう構成員でこの判断をしていくのがいいということに関して何かご意見をいただけましたら。

○委員 やっぱりこの特措法の、いいですか。

○会長 はい、お願いいたします。

○委員 特措法に限っては、このとおりでいいんじゃないでしょうかね。14条ですか、特定空家等に関する措置というね、これ、事細かく書かれていますので、このとおりで。最終的には命令するのは市町村長とは思いますが、この協議会でやるのか、またその命じるときにメンバーが変わっているのかどうかわかりませんが、ここに則ってやる以外にないんじゃないでしょうか。私らが意見する問題でしょうかね、これ。

○委員 そのまさに第2条の定義の2項というところの特定空家等というのがあるんですけど、ここで一番最後、これ非常に微妙な言い方になっててですね、不適切である状態にあると認められる空家等と書いてあるんですけど、誰が認めてるねんというのは書いてないんですよ、ここ。よく国なんかびしっとやるときは、これを市町村長が認めるとか、そういうことを書いてあるんですけど、今回のこれに関しては非常に曖昧な言い方になってて、誰が認めるというのが、どうもよくわからない状態ですね。そういう意味では、私の個人的な意見としては、やっぱりここは市長さんをお願いしたほうが。

○委員 最終的にはね。

○委員 責任も結局そちらになるので、ここの。

○委員 協議会でも決定せなあきませんか、これはたぶん特定空家等

に該当すると。

○委員 協議会は計画を協議するということが基本的なところにあるので、その特定空家なんかに関しては、こういうことをしたらどうですかとか、あるいはそれをつくらないためには、こういうことをしていきましょうよという計画を決めるのが、我が協議会なのかなという気は、ちょっと個人的にとるんですけど、どうですかね。

○委員 指導と勧告をしますよね。そのときには入る文章には市長の名前が多いですね。

○会長 そうですね、はい。

○委員 私も適正管理について指導された方が、守口に住んでおられるけども、九州のほうにおうちが、特定空家になっているから何とかしなさいといった文章なんかももらわれているのを見たんですけど、やっぱり市長の名前ですね。

○会長 おっしゃっていただいた、特措法ではもちろん市長さん、首長さんが認める、もしくは指名するというような形で、かなり、もちろん長でいらっしゃいますので、決めていただかないといけないところは、もちろん最後の砦かなと思います。

一応、協議会のほうではその判断のほう、特に市長さん、もしくは行政のほうの判断で進めていただく、特にここに対してのご意見というのは、大丈夫ですかね。この協議会でやるんだ、やらせてくれみたいなのは大丈夫ですか。

○委員 すみません、よそさんの例で言うのも何なんですけど、もう明らかにわかるものに関しては、職員の方々に決めていただいてということで、職員の方々が判断を迷うようなものだけを協議会にというふうな形でやられているところが多いと思いますので、そういった形でいいんじゃないでしょうか。

○会長 私も他市なんかやらせていただくと、結構な数が上がってくるんですね。ですから、そのために、確かにこの13人全員集めてというのは、なかなか日程調整も難しいところがありますし、正直、作業というところでは、余り現実的ではないのかなと思いますと、ここから出てきたちょっとワーキ

ンググループみたいな形が、ちょっとこう、迷う物件に関しては、こうして意見を言わせていただくというようなこともあるのかなと思います。そのあたりもちょっと、もう少しこのあたり、事務局としてどういう形で進めたいのかというところを議論いただいたらいいかなと思います。

次のページに行きますと、助言、指導、勧告というような流れになっています。この流れを経て、特定空家へということになっていきます。私たちはこの計画を策定するというのが任務ですので、ただ、この流れをご理解いただいた上で、先ほどの所有者が不明であるものに関してですとか、税務のことなんかもこのあたりに絡んでくるのかなと思いますので、ご確認いただけたらと思います。

6章、空家等に対する相談及び調査について、こういった立入調査の職員証をもって入ったりですとかする形になるかと思います。6章は何かご意見ありますか。3、4、5、6を通して何かお気づきの点など。

○委員 特に今やらなければいけない重要なこと、第4章の空家等の対策における施策というところが、今3つの区分に従って、4つ、3つ、さらに2つの施策案が今、市さんのほうから出てるわけですね。今、所有者等の適正管理の普及啓発という1番目のところは十分議論されたと思うんですけど、2番目の、例えば空家等の利活用の促進なんていうところで3つ今、出てますけど、空家バンク制度の創設、ホームインスペクションの普及啓発、一般社団法人移住・住みかえ支援機構におけるDIY云々ということがあるんですけど、これはもうこれでオーケーということによろしいんですかね。せっかく大阪府の空家バンクやっておられる、きょうは肩書は違うんですけど、大阪の住まい活性化フォーラムの会長をやっておられる委員もいらっしゃいますので、せっかくなので、この空家バンクみたいな話はぜひ、ほかの状況も踏まえていかがかと思います。

○委員 大阪府は今、大阪府版空家バンクをつくらうということで、今やっております。今、市町村でしたか、忘れちゃったけど、10個ぐらいしかなかったと思うんですけど、空家バンクがあるところですね。それをもう少し全体に広げて、各市町村でも、もし入れたら入れてもらって、それを業界団体さんなり、いろんな方が見られて、その利活用が促進するよという

ことで、今、広くつくろうということで、たしか今年度の事業方針になって  
ましたので、もう徐々にできてくると思います。で、守口市は今、空家バン  
ク確かなかったですよね。ですから今後そこに参加されるのか、守口市独自  
でつくられるのかですね。どうされるかですね。

○委員 連携を検討しますという感じで記載がありますね。

○委員 連携でね。ですから、ただ、空家バンクも今それぞれ市町村によっ  
ては、その空家バンクのデータベースの共通化がされてないんですね。です  
から、単純に、この空家がありますと、誰々さんですよぐらいで。少なくと  
も、やっぱり利活用するのであれば、不動産の場合でしたら、重要事項説明  
じゃないですけど、物件の、ある程度の特定をきっちりさせて、データベー  
スを共通化させなあかんというところで、今そこが議論の対象になってまし  
て、いかにそのデータベースの項目を統一させるかと。そうせな利活用がで  
きない。もうばらばらに入れても、実際行ったら全然いいかげんやったりも  
ありますのでね、ちょっとそんなことは今、進みかけてます。

○会長 ありがとうございます。この空家バンクに守口市は参加というか連  
携を図っていこうということですよ。

○委員 これでしたら、守口市がつくることになるよね、創設。

○会長 そうですね。

○委員 大阪の空家バンクは、市町村がつくらなければそこに入れなとい  
う仕組みになってますから。

○委員 そうでしたかね。そこは僕詳しく知らないけど。

○事務局 まさに委員が言われたように、これまず一旦、守口市のほうでつ  
くらせていただいて、そのつくったものを大阪府と連携するというふうな形  
が府の中でなっております、大阪府と調整する中で、もうぜひこういった  
計画ができるのなら、利活用も含めて空家バンクと一緒にやってほしいとい  
う要望も受けてますので、このあたりは連携を前向きに検討していきたいと  
考えております。

○委員 よろしいですか。これ今、空家等の適正管理、普及を今後どうして  
いくか、バンクにするとかいうことなんですけど、特措法の6条の2項の5  
号の中で、空家等を除却した跡地の管理及び活用の促進について、これがど

こをもって書いているのかなと思うんですけど。

○会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 こちらの法律に書いています第6条の2項5号につきましては、この施策のほうで、それぞれ適正管理と利活用というところで落とし込ませていただいています。

○委員 これは空家の関係する部分、ものがある部分を言うてるわけですね。

○事務局 そうですね。こちらのほうは空家の建物のほうで考えさせていただいております。

○委員 ということですね。特措法で言う空家と跡地という、例えば代執行をやった後の土地であるとか、そういうことは含まれてるのではないんですが、思うんですけど。

○事務局 こちらの跡地につきましては、今回の計画につきましては、調査が空家を対象にさせていただきまして、建物を対象にさせていただきまして、跡地については、今回の計画で立てさせていただいて、これから検討させていただこうかなと考えていますので、ちょっとこちらの計画にはまだ載っていないんですけど。

○委員 今回の計画の空家等の対策計画の中には入ってるので、計画の中ではうたっていないと実現はできないかなと思うんですけど。

○事務局 こちらの土地の件については、今回の空家等対策計画の協議の中で検討させていただきます。

○会長 そうですね、17ページの3で、除却の推進は進めても、その後どうするんだというところがないというご指摘だと思います。空き地に関してもやはり、ここの対策の1つ目と同じで、空家等所有者の適正管理が一番第一義かなというふうに考えられるんですけども、何かそういった一文ですね、空き地になっても、ちゃんと適正管理を促すようなことはしますよ、除却をしておしまいではないというような形で、空き地に関して、今のところどこにも記述がないですよ。ちょっとそれも検討いただきたいなと思います。いかがでしょうか。

ちょっと時間のほうがありますので、一旦そしたら7、8も含めてご意見

を頂戴したいと思います。7章が実施体制ですね。先ほど庁内体制のほうもご意見いただきましたけれども、そのことを。そして8章が必要事項についてということでまとめられております。7章、8章含めて、もちろん全体でも結構ですのでご意見いかがでしょうか。

○委員 取り組みについてというところなんですけれども、新たな制度の実施について検討を進めますというところなんですけれども、どんなふうなことを考えておられるのかなど。

○会長 32ページですね。

○委員 32ページです。

○事務局 こちらについては、新たな取り組みというのは、こちらの計画を立てさせていただいて、これから空家の問題について進めていく、対処していく中でいろいろ、市として取り組まなければならないことは結構あると思いますので、そういったところも含めて、大まかにちょっと書かせていただいている部分でございますので、具体的にこの施策をやっていくという規定はしていません。

○委員 いや、所有者の方の費用、取り壊しの除去の費用の捻出というのがすごくネックになってるのを聞いてましたので、何かそれに対して除去補助はあるんですけれども、除去した後の対策として、税金も、固定資産税がね、6倍になってくるわけですから、その何か緩和はできないものか。よその市は、もとに戻したような形でしてる市もありますし、それ守口市ならではの検討をしていただきたいと。守口は特に低所得者が多いところですからね、そういう、よそと違うところを検討していただきたいと思います。

○委員 よろしいですか。この実施体制で窓口とか非常にいいんですけど、やはり一般のお悩みの方がどう相談したらいいかと。それが今ちょっと非常に問題になってきていると思うんですよね。不動産業界には宅建、全日というのがありまして、全日本不動産協会と宅地建物取引業協会というのがございますけど、この2つが不動産業の免許を取るときには、まずどちらかにほぼ所属せざるを得ないというふうになっておりまして、その両団体とも、今、無料相談というのを、やはり公益事業と位置づけておりまして、宅建、全日ともに各市町村で無料相談会というのを結構実施してるんです。この沿線で

いきますと、枚方市さんはやられています。これは全日本不動産協会が月に1回、いつもやっております。東大阪市さんも全日本不動産協会。私は全日本不動産協会に所属しておりますので、今、何市町村でやってるかな、10市町村ぐらい以上ではやっていると。大阪宅建さんも結構な数やっていますので、守口でもし無料相談会をやるのであれば、本当にお金もかからずその両団体から相談員が来てくれて、会議室だけ貸したら可能です。

ちなみに守口市の駅前には全日本不動産協会大阪東支部がございまして、そこに言いに行ったら問題なくやってくれると思います。そういう窓口をつくられたら、別にそれによって両団体と相談した方との不動産トラブルが起こることはありませんので、ともに公益事業としてやっております、お金も一切とりませんし、ともに仕事として捉えてはいけないということに一応なっておりますので、そんなこともご利用されたらどうかと思います。

○会長 ありがとうございます。31ページですかね、対策の連携団体というところで。

○委員 連携団体のところですね。

○会長 ですね。これ、建設不動産関係団体というところに、今の宅建と全日ですね、このあたりも含まれてくるのかなと思います。

○委員 そういう団体にやってもらったら、非常にまず予防になる。

○会長 そうですね。民間の活用はどんどんすべきだと思いますし、16ページの消費者の適正管理のセミナーに関して、民間団体と連携しというところ、書いていらっしゃるようなんですけど、ぜひ本当に積極的に活用されるほうがいいかなと思います。ちょっと他市になりますけど、先ほど委員がおっしゃいました支援のあり方も、地元の金融機関等と連携をして、何かそういった金利のところの相談ですとか、そういった自治体もありますので、ぜひともやっぱり空家の問題というのは行政だけではなかなか解決しにくいところがあるかと思いますが、民間の活用をどんどん取り入れられてもいいのかなと思います。ただ、個人情報のところがあるかと思いますが、そのあたり、もちろん難しいところはあるかと思うんですけども、本当にこれは庁内だけでやろうと思ったら大変な作業になることは目に見えていますので、ぜひともそういった連携は積極的に取り組んでいただきたいですし、そ

の旨をね、どこか積極的にそういった民間活用しますよというような書きぶりを入れていただくのもいいのかなと思います。

○委員 よろしいですか。31ページの法務関係団体ですが、私、司法書士として、司法書士会は守口さんのほうで相談会を開催させていただいてますので、それを活用していただきたいとは思いますが、セミナー等やる際には呼んでいただけたら当然させていただきます。その上で、ごめんなさい、この表がどうも相続登記のことばかりに偏っているの、ちょっと相続登記などの括弧のところは消していただいたらいいんじゃないかなと思うんですけど。

○会長 これすみません、私からで申しわけないですけど、連携団体の中で、例えば税理士さんであったりとか、会計士さんであったりとか、ちょっとお金にかかわる相談もあるかなと思うんですね、相続税のこととか。そういったところとの連携というのは何かお考えはいかがでしょうか。

○事務局 そうですね、こちらは今回その案を提出させていただいてますので、税理士とかそういったお金の関係の方々と連携できるようなことができましたら、ぜひ委員の方々から教えていただければ、また検討させていただきますので、そちらも検討していきたいと思えます。

○会長 はい、ぜひお願いいたします。多分ね、相続税のところちょっと面倒だからその登記もちょっと後回しという方もいらっしゃるのかなと思うと、そういったところもあってもいいのかなと思います。

○委員 この28ページの分なんですけど、4の空家等の立入調査の分で、一番下の欄なんですけど、特定空家と判断するに当たっては、身分証ですね、これで次の29ページに入ってるんですけど、必要に応じて、以下の手順の「以下」というのはどこを示しているのでしょうか。

○会長 事務局お願いいたします。

○事務局 こちらについてはすみません、以下の分は書けていませんでした、以下というのは、4の立入調査に際しては調査の5日前までに所有者等に文書で通知しますということが該当してまして、ちょっとこちらすみません、文章を訂正させていただきます。この以下というのは、消してください、すみません、訂正させていただきます。

- 会長 必要によって立入調査を行いますという文言ですかね。
- 委員 今回の立入検査というのは、もう市の職員さんだけが行かれるという形でもよろしいんですね。
- 事務局 今のところ想定しているのはそうです。
- 委員 この32ページの取り組みについてなんですけどね、本市はこれまで耐震改修や除却の補助等をやっていると書かれていますけれども、また最後のほうに新たな制度の実施について検討を進めますとありますけど、例えば空家を購入して、空家を改修して何かお店をやりはるとか、いろんなことが考えられるのですが、そういうことに対して補助制度を設けて補助を出してあげる。そういう何か具体的なようなことなどは、これからのことなんて何も決めませんが、そういう何かちょっとした具体的なことみたいなのは書けないんですか、入れないんですか。
- 会長 事務局いかがでしょうか。
- 事務局 具体的な文言ということですか。
- 委員 何かそういう、非常に難しいと思うんですけど、何か市としてもね、どういう、何もないんかと、その空家に対してね。もっと力を入れよと。何かそういう具体的なね、決めるそれはないんですけど。
- 事務局 予算のあることですので、まだ予算とってない状況でここに書いてしまうのはちょっと具合が悪いかなと。あと、委員言われるような助成制度とか補助制度については要綱等をつくらないといけないというのもありますので、今の時点では、明記することはちょっと難しいのかなというふうに考えております。
- 委員 将来的なこともあってね、そういうことも考えてますわね。検討といたら、もうあれなんでね。そういう緩やかな感じも入れれたらいいのかなと。
- 事務局 ちょっとほかの市なんかでね、どんなことやってるかちょっと調べさせていただいて、ちょっと本市で、今おっしゃるように、どうなるかわかりませんが、書けるようなことがございましたら記載させていただきます。
- 委員 我々業界団体では、今、政策要望で、府とか国土交通省に要望して

いるのは、空家というのは基本的には隣地の方が利活用が一番しやすいと思う。ですから、隣の人に買ってもらうのが一番いいというのが割と一般的ですよね。それで隣地買い取り促進を促すための施策をすべきだということを書いておまして、この前、日経新聞の8月15日版にも書かれてたと思うんですけども、国土交通省もちょっと腰を上げてまして、隣地の人に、買うときにはちょっと何か補助を出したり、あるいは公園にしたり、あるいは違法建築が結構大阪多いと思いますので、隣地を買うことによって既存建物の、不適格建物が適格化するとか、いろんな利用、道路にするとかできますので、その辺、ぜひとも検討していただきたいです。

まず市町村でできるのは、固定資産税が市町村税ですので、やはり隣地を買うと、スーツでも2着買ったなら1着半額ですし、隣買ったなら安くすると言ったら、隣の人買いやすいんですよね。で、取得税、これは都道府県税ですので、府に対しては取得税をただにしたらどうやと、隣地を買うときはとかね。そういうことを何か予算組んでやってほしいというのは、業界団体として書いておきますので、ぜひとも隣地の人をやっぱり、買える人が買うのが一番空家対策になるというのが当たり前ですので、その辺ぜひとも考えていただけたら。

それと何か、これは市町村が決められないかもしれませんが、固定資産税の住宅の減免措置が200㎡までが6分の1ですよね。それを超えると3分の1だということですが、これも昔の話で、大きな家を持ったらぜいたくだということで起こったんかもしれませんが、今はもう逆に200㎡としなくても、隣地を買うともっと大きくなりますので、そこら辺は逆に大きいほうが安いというような、ちょっとその辺のことを変えれないのかどうかです、市で。そしたら空家対策に非常になるのと、やはり住宅が大きくなると二世帯同居も子育てもしやすいし、すごくいい施策になると思いますので、ぜひともご検討よろしくお願ひしたいと思います。

○会長 貴重なご意見だと思います。私もアメリカなんかで調査してますと、本当にサイドロットと、隣の家は安い場所は1ドルとかで買える地もあるんですね。それぐらいやはり管理する人を明確にして、管理地増やしてもらうという施策はどんどん進めてますので、やっぱり空家対策どうしてもこう、

規制であったりとか、ちょっとムチの部分が多いと、されるほうはやっぱり嫌になりますね。アメとムチではないですけども、片方で規制するのであれば、何かちょっと支援であったり得するといったら変ですけども、アメ的な施策というのにも必要なと思います。ここの計画の中にはなかなか記載するのは難しいかもしれませんが、ぜひね、行政としては、もう片方でそういったこともご検討いただいて進めていただきたいなというふうに思います。

ちょっと時間のほうが、本当に短い時間でご検討いただけなくてはいけませんので、申しわけないですけども、ちょっと最後、今後のスケジュールのほうについて事務局からお願いしたいと思います。

**○事務局** 今後のスケジュールについて説明させていただきます。今後のスケジュールにつきましては、資料7をごらんください。

資料7につきましては、次回の協議会につきまして、今回8月28日に会議させていただいて、9月、10月、計画案の修正及び意見調整等をさせていただきまして、11月の上旬、中旬ごろに第2回の空家等対策協議会を開催したいと思ひまして、これから早急に委員の方々に調整をさせていただこうと思います。そちらのほうで、第2回をさせていただいた後、年末にかけて計画案の修正及び原案作成等をさせていただいて、1月にパブリックコメントを実施させていただこうと思います。2月にパブリックコメントの回答をさせていただいて、2月中旬から下旬に第3回空家等対策協議会をさせていただこうと予定しております。そちらのほうでそれが終わりましたら、協議会のほうから協議依頼に対しての協議会の報告をいただきまして、3月末、中旬から下旬にかけて、空家等対策計画の策定を予定しております。一応こちらも予定になりますので、これから変更があるときは、また連絡させていただきますので、今のところこういったスケジュールで考えさせていただこうと思いますので、よろしくお願ひいたします。

**○会長** ありがとうございます。まだまだ議論が尽くせたとはいえないところがありますけれども、本日の協議会、一応これで締めさせていただきたいと思ひます。ただもう一回、11月にありますけれども、そのときに今回の修正入った分で、また第2案が上がってくるかと思ひます。ぜひともちよっ

とお時間許す限り、先にお目通しいたきまして、建設的な、前向きなご意見を頂戴できたらと思っておりますので、11月の会におきましても、ぜひ活発なご意見いただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○委員 すみません、1点要望させてもらっていいですか。市のほうで今、計画をいろいろ立てていると思うんですが、その際、何か困っていることなんかがありましたら、反映などしたほうがいいと思っておりますので、そういったこともまた教えていただければと思います。

○事務局 長屋の空家の所有者を特定するに当たって、一部で空家が発生しているときに、ちょっと所有者の確認をするのに、今、不動産登記簿しかできないので、正直、課税ではちょっと今見てないんです。それで不動産登記簿になるとどうしても課税のほうが多分確実であるんですけど、どうしても不動産は今現在の当該空家にその所有者の住所が書いてあるので、どうしても所有者に行き当たらないという現状があります。現状というか、そこがちょっと悩みです。

○委員 当然、住民票からたどって、そういう戸籍の附票をとってということをした上で見つからないという、そういう話ですよ。

○事務局 そうです。今、苦勞しているというか、悩みです。もう一点、どうしてもかなり壁とか屋根瓦がもう今にも崩れそうというところに関しまして、今やはり我々が使用水栓情報を確認しているような形で、応急緊急措置というのがなかなか取りづらくて、そのあたり、やはり近隣に住まれている方から、怖いからとにかく今すぐ何とか、最近、台風情報とか雨の情報とかがすぐに入ってくるので、今日の夜、大雨降ると言ってるけど、隣の瓦大丈夫かとか、そういったクレーム等をいただきます。そのあたりも、ちょっと対応がどうしても危険なので近づかないでくださいといった形で、そういったもので、一步踏み込んだ応急措置というのがとれないという、ちょっと今、うちの市のほうで困っているケースの1つであります。

○委員 条例をつくっていただくのが、多分一番良い形かなと思います。

○会長 そうですね。先ほどね、応急緊急措置に関しては、ちょっとね、空家だけに限らずというところなのかな、適正管理がされてないものになりますと、条例ですかね。このあたり、市のほうで今ね、現状困っておられるこ

とということですので、何かそれに対しても、こういったことでできるのではないか、もしくはこういった対策が必要ではないかというご意見ありましたら、お願いしたいと思います。

長屋に関しても、こういったところからたどっていける可能性があるのか、登記がメインだという話でしたけど、課税はなかなか難しい。税務課そんななかなかね、おいそれと情報を出してくれませんので難しいということです。ほかに何かこういった手だてでもわかるのではないかというようなことがありましたら、ぜひとも皆様のお知恵を借りたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

そうしましたら、今日の協議会はこれで終わらせていただきたいと思います。長時間に渡りまして、ありがとうございました。

◇ 午後3時00分 閉会

~~~~~