

第2回守口市空家等対策協議会 議事録

○議 事 日 程

平成29年11月2日(木) 午前10時00分開会～正午閉会

○開 催 場 所

守口市役所6階 研修室602

○出 席 構 成 員 (12名)

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会長挨拶

(2) 議題

①第1回協議会の意見検討結果について

②守口市空家等対策計画（素案）について

③今後のスケジュールについて

(3) 閉会

~~~~~

◇ 午前10時00分 開会

○事務局 定刻となりましたので、ただいまより平成29年度第2回守口市空家等対策協議会を開会させていただきます。協議会の開会にあたりまして、会長よりご挨拶をいただきたいと思ひます。

○会長 皆様おはようございます。お忙しい中ご参集いただきましてありがとうございます。

今日で2回目ということで進めていきたいと思っております。

今日の会というのは、この修正を受けてパブリックコメントにかけるという大事な会になっております。ぜひ皆様本当にお気づきの点がありましたら、ここでしっかりと出していただき、その修正を受けたものが市民の皆様に広く目に触れるものになりますので、ぜひご意見出していただければと思ひます。私たちが気になることは絶対指摘を受ける点になるかと思ひます。どんなささいなことでもご意見頂戴できたらと思ひますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 会長、どうもありがとうございました。それでは、以降の議事の進行を会長にお願ひいたします。

○会長 よろしくお願ひいたします。

それでは議題に入ります前に、事務局より出席者の報告をお願ひいたします。

○事務局 本日の出席者でございますが12名のご出席でございます。

○会長 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。

本日の会議録の署名委員につきましては、池嶋委員と日比委員にお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひします。

それでは、これから事務局より本日の配付資料について説明を受けたいと思ひます。

○事務局 それではお手元の資料の確認をさせていただきたいと思ひます。

まず資料1が本日の協議会の座席表です。資料2が第1回協議会における意見検討の結果です。資料3が「守口市空家等対策計画（素案）」です。資

料4が計画の概要版です。資料5が今後の守口市空家等対策計画のスケジュール案です。

以上となっております。皆様おそろいでしょうか。

○会長 杉本委員のところにスケジュールがないそうです。

○事務局 はい。

○会長 ありがとうございます。皆様大丈夫でしょうか。

それでは議題に沿って議事を進めてまいりたいと思います。

まず初めに議題1第1回協議会の意見検討結果について事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第1回協議会でいただいたご意見の検討結果を説明いたします。

お手元の資料2「第1回協議会に係る意見検討結果」をご覧ください。前回いただいたご意見のうち、内容が似ているものや同じ趣旨のものなどはまとめさせていただき、ご覧のNo. 1～9の9つを検討させていただきました。それぞれ内容によりカテゴリとして「空家等の定義について」など分けています。それぞれのご意見に対する計画素案への記載の有無、記載部分および本市の考え方も合せて記載しています。説明では主に本市の考え方を中心に述べさせていただきます。

No. 1から順に説明させていただきます。No. 1の「計画の対象とする空家等に一部空家の長屋や共同住宅を含めてはどうか」というご意見について、「一部空家の長屋などについては、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）における空家等の定義には含まれず、空家法に基づく本計画の対象には含めない」とします。なお、一部空家の長屋などについては、建築基準法などの関係法令で適切に対応していきます。

次にNo. 2の「特定空家の判定」について、特定空家の判定にあたっては計画素案別添1の判定表に基づき、一定の基準以上特定空家等と判定します。しかしながら、一律に判断できるものではないため、学識経験者などの意見が必要と判断した場合、意見聴取をし総合的に判断していくものとします。

次にNo. 3の「住宅・土地統計調査と空き家等実態調査では調査方法や

空家数などが違うことから、調査の説明が必要ではないか」というご意見について、住宅・土地統計調査は抽出調査であり、推計値であることから、記載部分のように計画素案を修正しました。

次にN o. 4の「空家法第6条に定められている「空家等の調査に関する事項」についての記載がない」というご意見について、前回の計画素案ではそのような記載がなかったため、記載部分のように計画素案を修正しました。

次にN o. 5の「空家法第6条に定められている「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」について、「除却した空家等に係る跡地の活用」の記載が前回の計画素案にないのではないかと」というご意見についても、空家法第6条に定められている事項であることから、記載部分のように計画素案を修正しました。

次にN o. 6の「空家等の適正管理について、相続などの権利関係の整理や市内・市外を問わず行うといったことを追記、修正してはどうか」というご意見について、適正管理の普及啓発を進めるためには、権利関係の整理や市内・市外を問わず実施することが必要であるため、記載部分のように計画素案を修正しました。

次にN o. 7の「空家等の除却補助や除却後の固定資産税等の優遇制度、隣地買取した場合の補助制度や固定資産税等の優遇制度を検討してはどうか」というご意見については、これらの施策は本市の政策的な事項となるため、計画素案への記載をせず、関連各部署との連携を視野に入れながら、その他自治体の動向を注視することとします。

次にN o. 8の「空家等対策の連携団体について、税理士との連携や金融機関、民間機関との連携も記載してはどうか」というご意見について、計画素案で連携を検討している大阪の住まい活性化フォーラムに近畿税理士会が賛助会員として参加されており、また、金融機関については、平成28年度に本市と枚方信用金庫で包括連携協定を締結していることから、記載部分のように計画素案を修正しました。計画の実施に当たっては行政だけでなく様々な民間機関との連携も考えられることから、民間活力の検討も記載しました。

最後にN o. 9の「計画素案中の用語の定義について、用語集などの形でまとめたほうがいいのでは」というご意見については、分かりやすさを検討

した結果、ご意見を反映し、別添4の用語集の形で修正しました。

以上、第1回協議会に係る意見検討結果を説明させていただきました。

**○会長** ありがとうございます。

ご意見につきましては次の議題2の説明が終わってからお願いしたいと思っております。

続きまして、議題2「守口市空家等対策計画（素案）」について事務局より説明をお願いいたします。

**○事務局** それでは続きまして、第1回協議会でいただいたご意見の検討を踏まえまして、対策計画素案を作成させていただきました。

それでは資料3「守口市空家等対策計画（素案）」をごらん下さい。なおこちらを取りまとめたものとして、資料4に「守口市空家等対策計画（素案概要版）」もつくらせていただきましたので、こちらも合せてごらんいただければと思います。

では説明させていただきます。

まず1ページから2ページの第1章「はじめに」ですが、こちらについては、守口市空家等対策計画策定の必要性について、主に記載させていただいております。

次に3ページから13ページの第2章「守口市の空家の現状について」です。こちらでは主に総務省統計局実施の住宅・土地統計調査、及び本市が平成28年度に実施した空き家等実態調査の結果と分析について記載しております。

いただいたご意見による修正点としては4ページの住宅・土地統計調査の記載部分について、「推計値であること」及び「本市の空き家実態調査の空家数とは異なること」を記載しました。それぞれの調査結果の分析については表2から表10までをご覧ください。

また、9月22日～10月6日にかけて守口市内に空家等を所有する所有者等に向けたアンケートを実施し、そこから抽出した「空家となった理由」及び「空家のまま所有する理由」を取りまとめて記載しています。

次に14ページから16ページの第3章「空家等対策の基本的な方針などについて」ですが、こちらでは主に第2章の実態調査及びアンケート調査か

ら分かった守口市の空家等に係る状況や課題、課題に対する基本的な方針を記載しております。計画期間については、他自治体の同様の計画を検討した結果、4年から5年へと修正させていただいております。

次に17ページから18ページが第4章「空家等対策における施策について」となっております。こちらでは、第3章で示した空家等対策の方針についての、具体的な施策をそれぞれ記載しております。いただいた意見の検討結果からも、適正管理の普及啓発における権利関係の整理についてや、市内・市外を問わず普及啓発に取り組むことを記載しました。

次に19ページから21ページが第5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、空家等に関する相談に関する事項や調査に関する事項を記載しています。図1には調査フロー図、図2には空家法第9条に基づく立入調査に使用する立入調査員証を掲載しています。

次に22ページから30ページが第6章「特定空家等に対する措置について」です。こちらでは、本市における特定空家等に対する措置について、調査から判定、助言・指導、勧告、命令、行政代執行までの手続きなどについて記載しています。

次に31ページから32ページが第7章「空家等に関する対策の実施体制について」です。こちらでは、市内・市外の空家等対策の実施体制について記載しています。市外の連携については、第1回でいただいたご意見を反映し、金融機関などの連携も記載しました。

次に33ページが第8章「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。こちらでは、空家等対策に係る支援制度の検討や国及び大阪府との連携について、記載しています。第1回でいただいたご意見を反映し、民間組織の活用も記載しました。

最後に31ページから41ページまではそれぞれ別添1～4となっております。別添1は特定空家等の判定に係る「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」、別添2が守口市域における実態調査からの空家分布図、別添2の1から3まではそれを東部、中部、南部に三分割した部分図となっております。別添3については、実態調査で使用した調査票、別添4が本計画素案の用語集となっております。

以上、簡単ではございますが、第1回でいただいたご意見を反映した計画素案について説明させていただきました。ご協議よろしく願いいたします。

○会長     ありがとうございます。

では皆様、ご意見何かございませんでしょうか。いかがでしょうか。何かお気づきの点がありましたら、ぜひお願いいたします。

○委員     すみません、長屋の件です。No. 1に記載されているとおり、空家等について一部空家の長屋や共同住宅はこの計画では含めない。ただ一部空家の長屋など空家等に含まれない空家については建築基準法で対応しますということで、その旨この対策計画の中にもきちっと書かれているわけなんです。

これがちょっとわからないので教えていただきたいんですが、対策計画の中で建築基準法に従って対応しますというふうに30ページでは書かれているわけですね。要は含めないとすると、ではどういう意味があるのか。今後、調査しないという意味なのか、含めないことによって、どう変わるのかってということがよくわからないんです。そこを教えていただきたいんですが。

○会長     事務局、いかがでしょうか。

○事務局     やはり、そもそも特措法がどうしても一部空家の長屋というのが対象から外れているという現状がありますので、まず一旦この計画の中では外させていただきます。ただ、今、委員言われるように、そういった一部空家、長屋の空家を何とかしてくれという連絡がうちに入ったときに何もしないというわけにはいかないんで、まず、建築基準法上などでやれるところまで調べさせてもらって、その上で、わかる範囲で持ち主さんとかがわかれば随時指導はさせていただくというふうにさせていただいてまして、その後、今後それでもどうしてもわからない部分とかは、またその都度協議させていただいて少しでもいいように変えていけたらとは思っておりますので、ただ現時点の、この最初の段階ではちょっと入れるのが難しいかなということで外させてもらっているのが現状です。

○委員     今後また対策計画を見直しなどをする際に、当然、長屋のことも調査して、それを反映して計画のところに載せていくということ自体はされるということでよろしいですか。

○事務局 はい。やっていきたいと思っております。

○会長 今回の委員のご意見ですが、何かどこかで明記をすべきだということですかね、今後の課題に。

○委員 明記はされてると思うんですけど、わざわざここで含まないと言っている意味というのが、何を意図してやられているのかというのがいまいちちょっとわからないので。記載もされてるので入ってるようにも見えるんですよ。

○会長 はい。もう少しその辺の文言をわかりやすくということですかね。今はやらないけれども、次のステップでというような形にすべきですかね。

○委員 恐らく同じような話から出てくることだと思うんですけど、そして今回の空家対策の戸数は、実際は幾つなんですかっていうのははっきり書くべきではないですか。ここに調査結果出てるんですけど、今回の対策計画の戸数は幾つなんですかということが、特にこの素案のほうを読んでも対策計画の範囲はどこかっていうのがちょっとわかりにくいんですね。今回の対策計画の範囲、書くかどうかはちょっと別にして、少なくとも我々委員の中だけでもちゃんと明確にわかるようにしとかないといけないと思います。

まず、守口市調査結果からすると、総務省統計局のこの1万2,250ではないんですよ。今回4,504という数字があったわけですけど、この4,504をさらに見ていったときに、1,570はどうも怪しそうやと。1,570の中で一部空家の長屋898っていうのは、これは今回の対策計画の範囲外ですよ。だからこれを引くと結果として700ぐらい、六百何戸というのが、579ですか。長屋の全戸空家は入るんですよ。

○会長 入りますね。

○委員 だから六百何軒になると思うんですよ。六百何軒が結局そのABC判定どうやった。何かその辺の整合性が、やっぱり前のときにもちょっと問題になってましたけどちょっとわかりにくいので、ここ、今回の対策の範囲はここですよというのをはっきり示されたら、わかりやすくなるんじゃないかなと思うんですね。

今回の範囲に入っていない一部空家の長屋も含めて、委員がおっしゃるとおり、範囲外になってるけど何もしないわけじゃないんですよ。それがさっ

きの30ページのとこのその他というようなところに、今回の計画からは外れてますけど2つありまして、1つは建築基準法上問題になるんやったらちゃんと指導しますよってというのがまず1個だと思いますし、もう1個はこれで全部終わったわけじゃないということですよ。今後の守口市の条例とかその辺を含めて変わっていくのであれば、それも対象に含めることは否定してるわけじゃないということですよ。その辺が明らかになれば非常にわかりやすくなるのかなと。

特に戸数についてはひとり歩きすることも含めて、どこまで明示するかというのは、ちょっとまたご検討いただきたいところではありますけど、今回の対象の範囲として考えると、この辺が対象になりますというのは、少なくとも我々事務方では意識しておかないといけない。さっき申し上げたみたい六百幾つかが対象になるのかなというふうには考えておるんですけど。

○会長 ありがとうございます。

そのあたりいかがでしょうか。確かに1, 570は一部空家の長屋と、共同住宅等は、この共同住宅等は全戸1棟丸々空家なのか、共同住宅の1戸の空室なのか、どちらでしょうか。

○事務局 共同住宅等の定義については全部空室の共同住宅という定義です。その説明がないので、記載させていただきます。

○会長 今、委員からご指摘のあった、確かに今回の対象でいくと1, 570から898を引いた数というのが、ある意味、正確な対象かなと思います。ただ、その引いた残りの700弱が、それで全てではないというところもまた微妙なところかなという気がしますので、この辺の数字の出し方というものほどどこまで出すのかまたご検討いただきたいと思います。

難しいですね。700以下で出してしまったら、そんなもんかと思われますし、。ただ実態はまた違うというような地域の方のご意見もあるのかなと思います。

そのあたりいかがでしょうか。もしご意見あれば。やっぱり1, 570を出すのはまずいと思われるのか、引いて700弱の数を表に出すべきなのか。どうですか。

○委員 勝手な案ですけど、例えば概要版の左下をちょっとごらんいただく

と、空き家等実態調査についてっていうのがあって、空家候補4,504やあって、1,570というのがその中から抽出されてますけど、ここの2つ目の表の下ぐらいに一部空家の長屋については、今回は空家等対策計画の範囲ではありませんみたいなことを書くとかどうでしょうか。何か正確を期すという意味では、一部空家の長屋は今回の空家等対策計画の範囲ではありませんが、今後検討していきますとか書くのもどうでしょうか。でも、そんなことを書けば間違いがなくなるんじゃないかなと思います。書き方の案ですけど。

○会長 ありがとうございます。具体的なご指摘いただけるほうが事務局も助かるんじゃないかなと思います。

今のご意見ですが、概要版のところの細かい内訳が出てる部分について注釈を書いておけば、少しでも誤解されにくいのではないかというご意見です。

素案のほうでも1,570をもとに分析がかかっているところが多いので、ここの母数を変えてしまうというよりは、今いただいたご意見のような形で、注記等で対策を考えていただくほうがいいようにも思います。

○事務局 いただいたご意見を検討させていただこうと思いますので、よろしくをお願いします。

○会長 お願いいたします。

○委員 方向性はいいんですけど、要は先ほども言ったとおり、これを読む方にとって、計画の対象から外れたからどう違うのということがわからないと思うんです。建築基準法で指導するんだったら別に指導していただいたらそれでいいんでというお話になると思うので、そこら辺をどう違うのかというのは、やっぱり明示されたほうがいいとは思いますが。

○会長 ありがとうございます。

○委員 私も今、委員のおっしゃるとおりだと思って。一部空家の長屋が、はっきり言って一番かなり大きな問題なんです。守口においても57.2%の空家が一部空家の長屋でしょう。だからほんとこれ避けて通れないんですね。何でこれを外してしまうのかがちょっと気になるんですよ。確かにこれ、他市でも一部空家の長屋というのは非常に難しいんですね。切り離すのが難しいので、どうしても避けたがるんですけど、ほんと一番守口にとって

私も問題だと思うんですね。

建築基準法となるとまた厄介ですね。特に守口の厄介な問題は地主さんと建屋を持つての方がみんなばらばらの長屋もあるんですね。本当やったら長屋は全部地主さんが持つてくれてはったら一番解決早い、しかし底地が地主さんで上が借地人さんで、建物を潰すのに多額のお金がかかるから、みんな困ってはりますね。地主に言うたって買い取ってもらえない。これは法律の不備だとは思っています。私も仕事をしてそれを一番感じますので、この会議ではどうしてもこうなるのかもしれないんですけど、どうしていくかですね。

建築基準法って言いますが、建築基準法ってめちゃめちゃ不備があります。新しいものを建てる基準はあるんですけど、古いものを潰すとか改良するということに対しては何も記載されてない。やっぱり建築主事とか市町村の判断によることが多くなってきてるんですね、今。だから古民家を再生するときも建築基準法をどう判断していくかというのはみんなわからないんですね。

○会長 長屋の対策をしなくてはいけないというのは協議会での議論の当初であって、数的な問題も含め、実態調査結果などを見ていただいたらわかりのことだと思います。先ほどの意見検討結果のところの回答でいただいているとおり、考え方というところでは、その根拠とするものが非常に厳しいため、対応としては難しいところかなと思います。そうなってくると、もう守口市として条例であったりとかを検討する必要があるのかと思います。特措法では対応できないことはもう明白です。

○委員 特措法では対応できないと思いますけどね。この8ページ目なんか見たら、一部空家の長屋が57.2%でしょう。

○委員 898ですね。この一部空家の長屋でも、地主さんが全部、上下持つてはる地主さんの一部空家の長屋やったらまだ問題ないと思うんですが、建物、土地と分かれてる一部空家の長屋がどのくらいあるのかね。多分、守口は、これが8割から9割やと思いますけど、そこをどうするかですね。これが一番守口の問題だと思います。

○委員 以前もちょっとお話しさせていただいたように、数字がひとり歩き

しているような状態なんで、できたらこれを別の部分につけてやるのであれば良いかなと思ってたのですが、今回どうしてもこの数字を入れなければいけないということで、また別添の用語の定義の中で空家という形にされていますが、一般の方が見ると空家等と空家っていうたら区別つかないのかなと思います。

だから、今後はどうするかということなんですけど、それをタウンミーティングで説明していったら理解してもらわないといけないと思います。本来でしたら、数字を抜くほうが一番良かったのかなと思いますが、数字についてはもうひたすら説明するしかないのかなと思うんですよ。これをまた大幅に変えるというのは、またしんどい仕事かなとは思ったりするので。

○会長　　そうですね。悩ましいですね。

○委員　　副会長さんがおっしゃったように、建物と土地の所有者が別々という物件が、今、私の家の近くにあるんです。出ていくときに、更地にしていただきたいというのが地主さんの考えで、私の周りには高齢者が結構いらっしゃって、ある人は亡くなられて建物を潰されたんですけど、今度、自分そうになったらどうしようと、高齢者の方が心配されています。亡くなられたところはもう更地にされたから地代は入らない、地主さんにはね。だからその後どうされるかいうたら、地主さんは更地にしたままの状態なんです。だから、今後どのようにされるのか、活用をね、そのまま置いてたらもったいないことやし、例えばガレージ等にして土地を活用していただくとかを考えて欲しいと思います。また建て替えするというのもお金かかることだね。この潰すということ自体も、皆さん生活は年金でされてるから、自分とこにこんなのお金ないとおっしゃってるのが今の現状なんです。

だから、長屋というのは、先ほど会長さんもおっしゃったように、4軒で1軒でも入っておられたら空家でないのですよね。だから真ん中で潰すわけにもいかない。4軒あっても両脇あったら真ん中潰して出ていくわけにもいかない。施設に入られる方もいらっしゃる。あと、子供さんが面倒見るんかいうたらそうでもない。地代だけは払っていかないとだめとなってきたら、やっぱりみんなに負担がかかると思うんです。だからこの地主さん自体が、連絡先を教えてくださいって、皆さんに、住まわれてる方に聞いておられ

るんですけど、いざとなったらどのようにされるのかなと思ったりね。

高齢者がこれだけ多くなると、一番の心配されるのが家のことだと思うんです。というのも、この社会の今までの考えというか、みんなが家持ったら自分のものって思って若いときに買われたのが、年老いると、そういうような状態になってきているからね。1つでも早くいい解決法を教えてあげるとか、そういう対策が生まれたらと思います。今後またいろんな問題点が出てくると思いますし。

○会長　そうですね、やっぱり地域の方から見ても一部空家の長屋というのは非常に課題が多いということだと思います。そうなってくると協議会としてどうしていくかということは、多分1つはそういった問題点があるということを指摘をして次世代につないでいく形。多分この計画の中で、長屋を対象にするのはかなり厳しいことになるかと思っています。ただ、そういう認識はあって、次のステップとしては、そこに手をつけなくてはいけないということ、素案の30ページの長屋の対策のところ少し書いていただくのか、もしくは33ページですね。今後、方針について、取り組みについてというところあたりに、守口市としては、長屋の対策というのはもう喫緊の課題であるということの認識を少し書いていただくのか。どちらにしても具体的な手だてというのは、この計画ではかなり難しいところではあるかと思っています。

ただ、認識があって、みんなの共有情報としては、どこかしらに一部空家の長屋についての対応を記載する必要があるかなと、皆様のご意見がそういう形かなと思っております。

○委員　守口市の特徴が今、出されたんじゃないかなと思うんです。だから、むしろこれは避けて通れないものではないかというふうに、もっと詳しく書かないといけない問題じゃないかと思っています。

○会長　ありがとうございます。

○委員　さっき委員がおっしゃられたみたいに、ここに一部空家の長屋が入っていないという意味は、その対策、施策、ここに書いてある4章とかの施策を一部空家の長屋に対してはしない、対象外だという意味だと思うんですよ。確かに特措法に基づいて立入調査とかできないかもしれないですけど、一部空家の長屋に対しては、所有者わかってるところにセミナーをしますと

か、意識啓発の文書を送るとか、そういうことはできるんじゃないのかなと思うんです。具体的にそういうことを書くかどうかは別にして、さっき会長がおっしゃられたみたいに、こういう問題点があつて、できる限りのことをしますというふうなことが載ってたほうがいいんじゃないかなと思います。

○会長 ありがとうございます。

○委員 恐らくパブリックコメントを出したら、一緒のようなことが市民の目から見て、一部空家の長屋はもう放ったらかしかという感じで絶対見られると思います。そういうコメントが多々あるんじゃないかなという気がしますね、さっきも会長言われたとおり。やっぱり何らかの形で入れておかないと、何か講じてくれるのかなというのを入れておいたほうが絶対にいいかなとは思いますがね。

○会長 ありがとうございます。

その場合どこに書いたらいいとか、何かご意見ございますか。多分あちこちに文言としては散らばってる感じになるんですね。16ページのところに、今回の本計画の対象とする空家という明記があるんですね。そこに書くこともできるのかしらという気もしますし、30ページのその他のところに書くというのも1つかと思います。もしくは33ページ、全く別で、今後の課題という形で書くという方法もあるかと思うんですけども、今の委員のご意見でいただきますと、市民の方がまず目にしやすいところに、少し私たちとしての意思表示をしておこうというのも考えられます。余り後ろになるよりは、後ろにしてしまうと逃げてる感じもちょっとするのかなと思うと、なるべく早い段階で問題点として取り上げておくのがいいのかなという気もしております。

○委員 結局のところ、建築基準法では解決できないんですよ、その問題は。その問題は何が根本かといいますと、やっぱり行政なり、どこかがガイドラインみたいのをつくる必要があると思うんですよ。例えば借地料の、今、一般的には決まってませんが、借地料って大体どんな感じなんかね。定期借地権いうのが出たんですけど、ほとんど守口は借地法（廃止）に基づく契約だと思うんです。借地料のガイドラインとか、固定資産税と比べて、支払いや滞納額は幾らぐらいなのかとか。第三者に売るときに、借地借家法もこれ

おかしくて、売るときに全部地主の承諾みたいなんあるんですね。承諾料が一体幾らぐらいなんかという相場もあるようでないんですよ。あるんですけど、地主によってはそんな安いのでは承諾しないとか言う人もいてるし。そのガイドラインを出して、ある程度ここは強制力を持たさなあかんのですね、条例で。

それとか、建物を解体するとき大体200万ぐらいすると思うんですけど、建物所有者はその200万のお金はほとんど持ってないと思うんですよ。建物だけ持ってはる方も、そのときには優先的に土地まで買い取れるんかどうかね。地主はほとんど売らないですよ、お金持ってる地主さんは。売らせる力があるんかどうか。それやったら地主が買い取るべきやと。買い取る価格は幾らかとか。ここをどう決めるかなんです。これはなかなか難しい。これをやらんことには、多分、守口の長屋は建築基準法なんかでは解決できません。これは借地借家法とか、民法上の問題とかにもなってくるかと思えます。これどう決めるのか。だからあくまでも条例かガイドラインか何かつくらないことには解決しないと思えますよ。私も不動産業長いことしてて、いつもそれで悩みますし、いろんな地主さんもおられるし。今はちょっと地主さんが強いので、借地人さんは大変かわいそうですね、特に高齢者の。それを何とか救済してあげないといけないというふうに思えますね。

○会長　ありがとうございます。

ただ、今のご指摘、ちょっとこの計画に盛り込むのは難しいところかなと危惧しますのと、金額のところになってきた場合、市場性であったりですとかを考慮すると行政がそのようなガイドラインを作成するのが難しいかなと思えます。

○委員　ここでは入れられないと思えます。けど、行政と言うけど、行政しかするところないでしょう。民間で言うたらもっともめますし、最後、裁判するのかどうかになると思えます。滞納だらけになったら、最後は裁判所になるかもしれないですけど。

○会長　そうですね。司法的な判断というところもかなり必要になってくるかと思うと思えます。

○委員　いっぱい起きますよ、そういう問題が。

○会長　そうですね。それを行政が進めていくのがいいのか、弁護士さんであつたり司法書士の方であつたり、そういう法務のご担当の方からのご意見をいただくのがいいのかなと思つたりもしますが、ただ、すみません、今回の計画では、そこまではなかなか手が回らないのが実情かなと思います。

どちらにしても、そういう問題がある、守口はやっぱりそういう指摘がある、起こり得る土地ですよ。

○委員　57.2%ですからね、過半数以上が一部空家の長屋なんです。そこを掘り下げんことには解決しないと思います。そうしないと無意味な対策になる可能性もありますね。

○会長　今のご指摘等、確かにパブリックコメントで市民さんからかなりご指摘があることも考えられるということ踏まえると、どちらかというところ3章の課題抽出をしていただいているところのまとめの一環として、長屋の空家が非常に多いウエートを占めていて、ただ、こういう事情により今回の計画では対象とはならないけれどもというような形、今後、手だてが必要だというような課題としての認識のあたりで少し整理をしていただくのが適当かなという気もいたしますが、いかがでしょうか。

○委員　市民からすると、ほんとに相談にまず乗ってくれるのかどうかというのが大きな点なんです。この空家の法律や、空家条例というのがさまざまところで出てきましたけど、その前という、空家に関する何らのルールもなかったんで、行政に相談しに来ても、それはどことこの課、どことこの課だということで、たらい回しにされてきたというのがあるんです。そういうものは少なくともなくなるようにやっていかなきゃいけなくて、行政の皆さんも相談に来られたら、多分相談受けられるんですよ。どういうふうなことを受けるのかっていうことを書いた方が良いのではないですか。やっぱり、受けられない相談もあると思います。特定空家等にならないというのであれば、建築基準法みたいな、要はぼろぼろになってるやつに関してはそれで対応できても、環境とかそういう問題では受けられないとか、そういうことを書いた方が良いのではないですか。違うということの意味はそういうことなんだよということを書く必要があるんじゃないかなと思います。相談は受けるんだけど、特定空家等と同じような形ではないという、そういうこと

を書いた方が良いと思います。

○事務局　そうですね。おっしゃるとおりで、相談に来られたら、住宅まちづくり課が窓口として相談を受けさせていただいて、今の話の中で、環境の面であったら環境、本市の担当がございますので、そこで協力し合う。しかしながら、この特定空家等といいますか、空家等に入るのと外すのとによって、その後のフローですかね、これがちょっと変わってきますよという話で、変わってきますけども、相談に乗ってできるとこまでさせていただくということでございます。

よろしくをお願いします。

○会長　そのあたり、今のご回答のような文言が少しこの中に反映していたけるといいのかなと思います。

どちらにしても、長屋はほったらかしにはできないということですね。14ページの第3章(1)の③一部空家の長屋が空家の多く占めているという指摘がありますので、課題では上がってるのに対象となっていないの何でっていうようなご指摘がやはり出てくると思います。

○委員　この法律がおかしい。わからん人がつくってるんだと思います。

○会長　市民の目から見たら、やはりこのあたりは疑問に思うかもしれません。できない理由というのがちょっとわかりづらいのかなと思います。今回の根拠では難しいというあたりの明記の仕方、しっかり伝わるほうが行政としても、姿勢としてもいいかなと思いますので、ご検討いただけたらと思います。

悩ましいですね。これは本当に、どこの市町村でもなかなか対応に苦慮していますね。

○委員　一部空家の長屋はみんな激論になってますよ。これが一番問題なんです。

○会長　だからといって、うまく対応してるところってすごく少ないと思うんですけど、どうですかね。対応しているところは、計画策定前から条例を持っておられて、それをもとにというところがほとんどかなと思うと、やっぱり守口も次のステップとしての条例化であったり、具体的な施策への移行が期待される場所ですかね。

○委員 逆にモデルケースになるぐらいできたらおもしろいと思いますよ。

守口は地主さんと借家人さんという土地と建物の関係が多いです。上下分かれてるといふの多いですよ。大地主さんが持っているの結構多いです。

○委員 私も今現在マンションに住んでまして、余り一般の空家とかいうものはピンと来ないんですけど、マンションなんかでも当然、高齢化が進みまして、やっぱり空家になるところがあるんですよ。

そこで問題になるのが、ふん公害なんかでも結構問題になる。ちょっと話が変わるんですけども。マンションの場合は管理組合があって、所有者の方がわかるからベランダなどにふん公害があれば、持ち主の方に来ていただいて清掃していただくのですが、前にも事務局のほうから追跡調査が難しいという話聞いたとおり一般の空家の場合なかなか所有者を特定するのが難しい。その周りに住んでおられる年配の方、その方らのほうが結構、昔からのそういう内容的なものを結構詳しく知っておられると思います。そういうところも調査で聞いておられるとは思いますが、そういうところも参考にされて、持ち主の方の行方などを聞いていただいて、しっかりと追跡されて善処していくことが今後も必要だと思います。

今まで話しされたように、一部空家の長屋が一番問題になると思うんですけども、やっぱり周りに住んでる方が、何で空家になったかという状況なんかも結構詳しく知ってると思うので、その点聞いていただいて、今後どうされるのか、検討されたらいいと思います。

なかなか僕らも一般の者として詳しいことわからないので、確かに委員が言われたように、一部空家の長屋の数が多いので、そこを避けては通れないと思いますから、その点だけまた考えていただいたらいいかと思います。

○会長 ありがとうございます。

そうですね。今、長屋が確かに課題ということですが、マンションがどんどん守口で増えてると思うと、今後は長屋だけではなく、共同住宅の課題というのも必ず起きてくることかなと思います。

また追跡調査というご指摘がありました。今回この計画を立てるには、調査の期間が非常に短かったこともあるかと思いますが、次5年後の見直し的时候には、もう少し早い段階から調査ができたりですとか、実態把握に向

けて取り組んでいただけたらいいかなと思います。それは計画の中に書けることなのか、引き継ぎのポイントとして、どこかメモでもしておいていただけたらと思います。

ほか、何かご指摘いかがでしょうか。

○委員 33ページの取り組みについての支援等についてとか、2「取り組みについて」の(2)の「国及び大阪府との連携」というのがありますけれども、ほかの市の空家等対策協議会の計画見ると、いろいろ国に対する、どういう支援があるかという細かいところまで書かれているというか、わかりやすいものもあります。守口市がそれを今やってないというのもあると思うんですけども、そういうこともちょっと詳しく書いてもらいたいなと思います。

守口市の空家対策の施策ってほとんど今のところないわけですから、計画の文言に、これから守口も施策を進めていきますとか、そういうことを一言書いていただければ、議会でも取り上げやすいかなと思うんです。

まず、さっき言われた長屋の除却の補助が下に書いてありますけれども、これも密集市街地のための除却ですから、それ以外のところは多分だめだと思うんです。それが空家としての施策となったらまた全部できると思うので、長屋のほうも補助しますということ、密集地であった場合はできますということを書いてあるわけですから、空家対策として、何か施策がもっと要るなという感じはするので、そういうことを一言書いていただけたらいいと思います。国や府の連携ばかりじゃなく、守口市はどうするのかというところが抜けてるんじゃないかなと思うんですよね。

○会長 ありがとうございます。

ご指摘の33ページの取り組みのところですね。一応1の支援のところ、新たな制度の実施について検討という文言は書いていただいているんですけども、これをもう少し踏み込んだ形になるのか、連携のあり方、もしくは国の支援ということについてもどんなメニューがあるのかというところをもう少し書いたらどうかというご指摘だと思います。

事務局、このあたり何かいかがでしょうか。

○事務局 先ほどご指摘いただいたように、今のところ何も書けてない状態ですが、本市としましては、この計画を策定させていただいて、この計画を

もとに、どのような本市の支援が一番いいのかというところを、関係する課などと協力しながら進めていきたいと思えます。

ですから、ここで具体的なところまでは書けないのかなと考えています。ただ、国のこういうメニューがあるということについては、現在ある分については、検討して書けるものについては書いてもいいのかなとは考えております。

○委員 守口市の支援施策について、一言ないんですか。

○会長 新たな制度の実施について検討というのではちょっと弱いということですか。

○委員 これからはいろんなメニューを出さないといけないと思うんです。

○委員 私、前回も指摘はさせていただきましたけども、確かに予算のかかるようなことは絶対書けないとは思いますが、今おっしゃられたように、これに基づいて、これからは何か市としてはやっていますと、そういう姿勢ですよ。そういうのは一言やっぱり要るかなと。全く全然、ほんとに何もないので、市は何かしてくれるのかという部分が全然ないので、やっぱり何か書ける部分だけでいいですから、何かあれば入れていただきたいと思えます。

○会長 今の委員のご意見は新たな制度というものの中身を少し詳しく記載できないかということですか。

○委員 新たな制度はなかなか書けないとは思いますが、今おっしゃられたように、今回の計画に基づいて何か書けないかと思えます。これから新たに市として何かできるようなことがあればやっていきたいというような、そういう市としての姿勢ですよ。市も何かやってくれるんやなという、そういうものをね。全然、全く何もないので、あればいいかなとは思えます。

○会長 長屋等の課題が抽出されたことにより新たな制度の実施に向けて検討したいとか、ちょっとその辺のニュアンスですかね。課題がせつかく見つかったのであれば、それを受けての何か記載があっても良いのではと思えます。どんな新たな制度なのかが見えにくいというご意見ですかね。

事務局のほうでこのあたり非常にぼやっというか大き過ぎるというご指摘かと思えますので、できる限り何をするのかという市の姿勢が少しわかる

ような形で検討をお願いしたいと思います。

○委員 33ページの守口市における除却補助という文言があるけども、これももちろんパブリックコメント出すとき、これ入りますよね。その中でこの除却費用の一部を補助っていうのは密集地のみ、それとも市全域に対して対応するということですか。それを書いてもらわないと、私の地域は該当するんやろうかどうかという事で迷う人もいてはと思うし、それと、この除却補助費用の最高額、80万だったかな。

○事務局 今年度は250万円です。

○委員 だから最高限度額250万円、その金額入れてもらって補助額についてはおのこの個別に云々ということも書いたほうが良いのではないですか。先ほども意見があったけどもやはり高齢者の方は年金生活で経済的に余裕がない、しかし非常に解体費もかかるということで、心配されてる方もいらっしゃると思うので、その辺も市民の方にわかりやすい表記でやっていただけたらありがたいと思います。やっぱりその辺書きにくいですか。

○事務局 制度については、毎年、補助額なども変わる可能性がございますので。

○委員 例えば何月何日現在という形で入れてもらうようにしたほうが、市民の皆さんにとっては、そのほうがわかりやすいん違うかなと思うんやけどね。

○事務局 それはより詳しく書けると思います。

○委員 その辺検討していただいたほうがいいかなと思います。

○事務局 補足なんですけれど、今、密集地の除却を記載させていただいていますが、この制度のお金がややこしくて、250万円限度額出るんですけど、国のお金と大阪府のお金とうちの市のお金と3種類出ています。

もし市域全域で空家の除却という形になりましたら国のお金は出るんですけど大阪府のお金が出ないので、同じ限度額にするときに本市の予算の持ち出しが増えます。

またその250万円が出るものに関しても、毎年金額が変わったりしますので、なかなか一概には説明が難しいかと思います。こういう制度がありますよというのは、いろいろ併記して書くことはできるんですけど、例えば来

年度以降に向けて、市域全域で除却の検討を行っていきまうとかいうところまでは踏み込んで書きづらいつというのがございまうので、その辺はご了承くださいたいと思いまう。しかし、今の制度をより詳しく書かせていただくということは可能だと思いまうので、その辺は対応させていただきます。

○委員 先ほども申し上げましたように、ほとんど年配の方がこれを見られると思うので、やはりわかりやすい表記でお願いしたい。予算を伴うことで書きにくいこともあろうかと思うんですけど、わかりやすいようにパブリックコメントを出すときやっていたらあればありがたいなと思うのでお願いしておきます。

○会長 確かに金額出ると、それだけ出してもらえるならやってみようかというふうな後押しにはなるような気もします。ただ、事務局側からありましたように、年々変わるものをどこまで記載できるのかというところも課題です。余り高い金額を出してしまつて翌年下がった場合、がっかりされるのも、こちらとしてもつらいなというところもあるかと思いまう。事務局にはご検討いただいて、わかりやすい表記でお願いしたいと思いまう。

ほか、いかがでしょうか。これが市民の目に触れてしまいまうが。どうでしょうか。

○委員 私の年代では今親が高齢化や亡くなつたりする年代で、相続手続とかいろいろ手続きに時間がかかり、親が持っております家を空家のまま所有している人が多くいまう。子供たちはこの親の住んでいた空家をどうにかしたいんだけど、どこに相談すればよいかかわからない。守口市内に住んでいる子供や他市や他府県に住んでいる子供に対しても、相談窓口を浸透していつていただきたいと思いまう。それは広報によるものとかいろいろいまうすけども、やはりそれに沿つて、それを見たことによつて空家対策が、少しでも解消されるんじゃないかと私は思ふんですけども。

○会長 そうですね、知らないことにはやっぱり相談にも行けないというところかと思いまう。

○委員 ほつたらかしのしときたくないなと思いまうし、相談窓口が浸透してきたら、ここに相談する窓口があるんだなとわかり相談もしやすくなります。

○会長 そのあたりは15ページの適正管理の普及啓発であったり、所有者等に対するセミナーの実施などの中身の話になってくるかと思います。相談窓口については17ページのところあたりにも、ホームページの情報発信、その充実ということが記載されています。来年度以降中身の話になるかと思いますが、ぜひご検討いただきたいと思いますが、確かに委員からのご指摘のとおり、持ち主さんもそうだと思いますけど、そのお子さん世代の方の意識もどんどん敏感になってくるのかなと思います。

すごく個人的ですけど、いわゆる行政の通り一遍のチラシだと見ない気がするんですね。なので、ちょっとしたデザインであったりですか、セミナーもセミナーするよって見てもらえるように工夫して欲しいと思います。やったということも大事だと思うんですけども、情報発信の仕方ということもぜひご検討いただきたいです。空家のセミナーというと、少し暗くて重くてみたいな感じがあるかと思うので、そのあたりもう少し気軽に若い世代の方もかかわっていただけるような形ができないかなと勝手に思っております。

○委員 空家についての相談は大阪府が力を入れていて、住まいの活性化フォーラムで相談窓口を設置しています。住まいの活性化フォーラムというのは会員が市町村と業界団体なんです。その業界団体のほとんどが不動産の無料相談と空家相談というのはみんな設けてるんですね。ですから宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、あと建築士会や関西住宅産業協会も相談窓口を設けていますし、もう少し守口市の広報にその辺を掲載してもらったら良いかなと思います。無料セミナー多いです。

それと今、大阪府の活性化フォーラムで考えているのは、アドバイザーですね、空家相談アドバイザーとか、そういう制度をちょっとつくろうかと。京都市が結構それをやって成功し始めてて、それとか空家バンクをつくるということは今やり始めてますね。

空家バンクは今、守口市はないですが、空家バンクを設置しているのは府下でも10市町村未満ぐらいです。それをうまく活用するか。守口もつくっていくのか。ただ、守口でそこまで空家あるのかなとも思います。地方だと空家って売れないし、もっと大変です。守口は値段さえ合わせたら売れないことないですし、問題は地主さんと借地人さんと、上下分かれてるのが

問題で、これだけ解決したら、守口って非常に便利なところですので、空家は減らせると思うんです。だから問題は上下の調整をどうするかという、これが一番大事やと思うんです。

○会長　そうなると、その住まい活性化フォーラムとか、任せられるところは他に任せていって、守口独自の取り組みというか課題に対して、行政としてはしっかり取り組んでいけるような形が良いのかなと思います。

○委員　それが一番大事なような気がします。地方でも千早赤阪村とか、例えば具体的な名前出して申しわけない、岬町とか端のほうが大変なんです。不動産はみんなマイナスになってまして、逆にタダ以下になってるのが多いんですね。管理費がかかるのは、管理費の3年分、5年分を払わないと売り買いできないんですね。お金渡して売るんです。そんな状態が今起り始めてるので、守口は幸い都心ですから、まだ都会に近いからそこまでは起こってないんです。だから、権利関係の調整がうまいことスムーズにできれば流通は伸びますので、売れますし、流通するということは価格も上がる可能性もあるんですね。ですから一番の問題は地主さんと借地人さん、建物だけ持ってる方の関係なり、やっぱりその辺をどうしていくかということですね、それが一番大きいと思います。

○委員　今の話題ですが、司法書士の立場からで言うと、お亡くなりになったときには、やはり登記、名義が変わったという登記を入れていただくということで、さまざまな広報を私たちも力入れてやっています。去年、法務局の職員と土地家屋調査士会が共同で、死亡届が提出されたときにどことこの窓口に行って下さいという案内を作成したので、市でも配っていただいていると思うんですが、そこに登記のほうも載せてもらうようお願いさせてもらって、多分反映させていただいていると思うので、そういった取り組みをさらに進めていただいて、より案内していただければと思います。

○委員　細かいんですけど35、36ページ、分布図なんですけども、35ページは守口市全域が載ってますので見やすいんですけど、次の東部、中部、南部のこの地図が東西南北が見づらいと思います。普通は上を北にして見ますけど、もうちょっとわかりやすくかならないですか。北がこっちですかとかマーク入れるとか。

○事務局 はい。させていただきます。

○会長 確かにこっち行ってあっち行ってなりますね。

ほか何かお気づきの点いかがでしょうか。ささいなことでも何かこの文言の使い回しですとか、ここはどうだろうかというようなことでも構いません。

もしくは表現的にちょっと難しいなというところもありましたら、そういうところはきっと市民さんから必ずご指摘があるかと思います。できるだけ今のうちに整理できるところは整理した形でパブリックコメントを実施したいと思いますので、何かお気づきの点ありましたらお願いいたします。

素案ももちろんですけど、その集約版が概要版ということで、これも公表になりますよね。

○事務局 こちらも市民さんにわかりやすく説明させていただくために公表させていただきます。

○会長 となると、概要版をざっと見られて素案を見られるという市民が多いかなと思います。概要版にもぜひちょっと目を通していただいて、お気づきの点がありましたらお願いいたします。

○委員 さっきおっしゃられた除却費の補助などは制度が違うんですけど、注意書きで、もう既にパンフレットおつくりになってるから、こういう制度ありますよみたいなのを注で書いてたら良いのではないのでしょうか。除却費補助の話です。

○委員 除却費補助は密集地市街地だけで、そのエリアはかなり限定されますよね。だから空家の問題では適用できないですよ。密集地は何カ所ぐらいですか。

○事務局 2地区213ヘクタールあります。

○委員 少し額変えてでも空家にも除却費の補助ができれば良いと思います。できたら非常に有効な手段になる。

○会長 守口市としてはこの計画を策定して来年度以降運用してみて、多分いろんな問題であったりですとか、実態と計画との齟齬とはいいませんけれども違いが出てくるかと思います。ただ対策をしていくためには計画がないと動けないというところもありますので、いろいろこれがないじゃないか、あれがないじゃないかのご意見もあるかと思いますが、まずはやれる、

進められる土台をつくるものになるかと思えます。

○委員 計画期間についてですが、5年間現在の記載どおりで実施するのですか。いろいろな施策ができたときに盛り込めるのでしょうか。

○会長 素案16ページのほうには柔軟な見直しを適宜行うということになって、概要版のところは5カ年という記載のみになっています。ここは事務局いかがでしょうか。見直しが適宜できるというような文言を記載しても良いのではないのでしょうか。概要版だけを見ってしまうと5年間このまま変更なしというニュアンスに受け取られますね。

○事務局 概要版のほうにも、素案とあわせて必要な見直しを行うという記載を書かせていただきます。

○委員 見直すときには、やはり具体的なことを入れてほしいなど。抽象的であってわかりにくいですよね。他市の対応とか見たら、結構施策を細かく載せてあるんですね。

○会長 具体的な施策を書けるとこと書けないことあるかなということは思いますね。

では皆様からのいただいた貴重なご意見をもとに、再度修正がかかった状態でパブリックコメントのほうへ進めていくことになるかと思えます。言い残したことは大丈夫ですか。

パブリックコメントの実施後、私たちが見落としていた点についてご指摘があるかもしれませんので、予定されてる3回目のときに修正等指摘が上がってくるかと思えます。それを受けましてまた協議会としてどういうふうに変身を変更していくのか、詰めていくのかということをお願いしたいと思います。

今までの意見等、多分、事務局のほうにはお伝えいただいているかと思えますので、皆様がよろしいようでしたら次の議題のほうに行かせていただきたいと思えます。

そうしましたら、議題3の今後のスケジュールについて事務局のほうからお願いします。

○事務局 それでは今後のスケジュールについてご説明させていただきます。

お手元の資料5守口市空家等対策計画策定スケジュールをごらん下さい。

今後のスケジュールにつきましては、まず本日いただいた意見をもとに計画素案を修正しパブリックコメントに向けた計画案を作成いたします。その後12月中旬から下旬にかけて議会説明をさせていただき、来年1月にパブリックコメントの実施を予定しています。その後パブリックコメントでいただいた意見の検討、回答などを行い、2月中旬から下旬に第3回の協議会を開催する予定です。その後、本協議会からの最終的な協議報告を3月上旬をめどにいただき、3月中旬から下旬に本計画の策定を予定しております。

なおスケジュールの変更等ありましたら、その都度連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。

○**会長** 協議会としましては2月中旬以降、皆様ご参集いただきたいと思えます。年度末でお忙しい時期になるかと思えますけれども、このころにあるなどということでお心づもりいただけたら助かります。

2回の中で計画詰めていくというタイトなスケジュールでしたので、もちろん皆様の意見が全て反映してるものとは言えないところがあるかと思えます。今日もまたご意見たくさんいただきました長屋については、ほんとに難しい課題ではありますけれども、取り組まざるを得ないといえますか、もちろんこのまま看過するわけにはいかない課題になるかと思えます。そうした場合、計画だけではなく今後の皆様のご協力といえますか、多方面でのご支援がないと進まないことかと思えますので、計画はこういう形に大体なっていくかと思えますけれども、今後についてはまた積極的にご意見頂戴できたらと思えますので、お気づきのことがありましたら、ぜひまたご意見お寄せいただけたらと思えます。

そうしましたら今日の協議会、これで終了させていただきたいと思えます。

事務局にお返ししていいですか。もうこれで終わらせていただいてよろしいですか。

○**委員** 利活用のことをもう少し議論したらどうですか。利活用をどうしていくか。対策で潰すことばかり言ってますけど、実際、利活用しやすいようにするのが一番大事だと思うんです。それとやっぱり権利調整して流通しやすいようにするとかも考えています。

今どこでも古い建物を潰すだけではもったいないんで、それをやっぱり介

護施設にしたり、保育施設にしたり、用途変更をいかにするか。この用途変更というのが建築基準法上、非常に厄介でして、用途変更するとき100㎡以上はみんな申請して、今の現行規制に戻すみたいなどんでもないこと書いてあるんです。それを建築主事さんがちゃんと守って対応すると、ほとんど潰さないといけなくなります。

旧耐震、新耐震というまた関門もありまして、新耐震基準が導入された昭和56年以降に建築された建物があるんですね。果たしてそんなものを潰すのかっていう議論もほんともっとしないといけないと思います。

それと古民家と言われる昭和25年以前に建築された建物ですね。これは利活用が意外としやすいんですけど、それでも100㎡の面積規定があつて利活用できないんですね。けど、それを何とか条例でもう少しやりやすいようにしたら、空家が劇的に減ると思うんです。京都市はそれをやり始めたんで、減り始めてるんですけど、守口市はどうお考えですか。守口市は建築主事さんおられるんですね。

○事務局 おります。

○委員 建築確認は市でできるんですね。でしたら古い家の利活用で空家は減るというふうに思います。それを議論しないことには、ここでこんな対策で潰すとか何とか言ったら、随分もったいないですよ、せっかく建物あるのに。

それと皆さん建築確認申請書なんか家にお持ちですか、済証とか。ほとんど持ってないと思います。役所も置いてないんでしょう。

○事務局 概要書は昭和45年以降はあります。ただ昔は建築確認をとられて終わり、検査済証っていう行為まだ皆さんしていただけてなかったのではと思います。

○委員 それで済証ないとダメだというけど。

○事務局 そこが一番ネックと思います。

○委員 そうですね。昔そういうのが曖昧やったのに、今それがないと利活用できないんです。そんなのをどうしていくのかね。全部ダメっていうのか、ある程度ガイドラインつくってやるのか。やっぱりそれを市として決めないことには、市の空家等対策に合わないと思うんですね。都市計画もそう

ですし。だからその議論をやらんことには、不十分と思うんです。守口市が果たしてそこをどこまで踏み込んでやるのか。

○会長 今のご指摘ですと17ページのところに、空家等を有効活用することによりという、さらっとした一文が記載されています。そこは何するのっていうところまでは今回踏み込めてないところなんです。

○委員 せっかく今度、幼稚園も保育園も保育料を無料にしたんでしょ、守口市は。それで若い人来るんやから、若い人にそんなとこで安くに住ませてあげたらものすごくいい施策になると思います。

○会長 守口市は交通の便もいいですし、立地としては非常に恵まれた市だと思うのでいろんな施策についてやりがいがあるというか、やったら何か響いてくるものがあるのかなというふうに思います。

○委員 空家はほんとにタダみたいな資産ですから、有効活用したらものすごく得ですよ。みんなが得するから。

○会長 本当にそう思います。もっと大変な市がたくさんある中で、計画に盛り込むのは難しいのかなと思って、私も余り要望を出さなかったんですけども、これを来年度以降運用していく中では、ぜひ積極的に国の予算もとっていかれる必要性はあるかと思ひますし、色々な施策を取り組んでいただいたらきっと反応というか、成果が上がってくるんじゃないかなと思うんですね。

そのあたりは、突き放して申しわけないですけど、どこまで市として思い切れるのか、踏み込めるのかという判断が必要かなとは思ひますけれども、するなら効果は絶対見込めると思ひますし、それができる立地じゃないかなというふうに思ひます。

○委員 そうなんです。それからもっと検討していただきたいのは、やっぱり空家を市が引き取ってもらえないかと。というのも、割と地主さんにしてても建物を持つてる方でも、売るのは嫌だけど市とかには寄附していいという人って結構いてるんですよ。だから空家を市が引き取って、それを何らかの形で再生させて使うとか、あるいは公園にするとか道路にするとかそういう対策もどうかと思います。意外にそれやったらどんどん引き取ってもらったほうが良いかもしれません。固定資産税評価額と実勢価格と今ものすごく

乖離してまして、場所によっては、固定資産税評価額はものすごく低いんですけど、場所によっては、実勢価格より固定資産税評価額のほうが高いんですよ。こんなこともおかしいんですよ。ですからそれも検討する必要があるかと思います。固定資産税って市が決めてはるはずなんですよ、市町村税ですから。だからその評価額自身も、これ今度見直しいつですか。平成31年違いますか。

○事務局 確認させていただきます。

○委員 だからそのときほんとに実勢にあわせてやらんことには、空家で困ってはる田舎の人なんかは逆転してますよ。固定資産税評価額やったらそれで引き取ってくれと、ほんとは言いたいと思うんですけど。固定資産税評価額というのは実際、実勢の7掛けというふうに言われてるんですけど、全然なっていないですよ。これもおかしいんですよ。ほんと実態を見てもらわないといけない。その辺もあわせたらすごく空家対策は動きやすくなると思います。

路線価も一緒ですね。これは国が決めるから対応しづらいかもしれないんですけど、みんな田舎行ったら逆転してますね。不動産のほうが高いですね。実勢は今、ものすごい安いんです。ただ、いいところの土地は高いと、二極化みたいなもんですよ。固定資産税の見直しをどうするんかいうのも本当は必要な議論だと思います。それによって空家対策にも間接的には影響してきますので。

○会長 そうですよ。固定資産税が6倍になるというところが特定空家等に対する措置の1つのポイントで、市民の方は危惧される場所ですね。

○委員 実際、果たしてそんな価値あるのかと。固定資産税評価額ってそんなあったんかという、そこもよく議論してですね。例えば、世界中では、大半の国は固定資産税評価額はパブリックデータなんです。誰でも見られるし、わかるようになってるんですけど、日本はなぜか、特にクローズデータになってるんです。これもおかしいですね。やっぱり自分らの富ですからね、みんな。勝手に決めないでもっとオープンにしてくれと、ほんとは言いたいんです。

○会長 今のご意見も、他市では確かに寄附受けていこうという積極的なところも幾つか出てきてますけれども、ただ行政としても、もらったもののど

う管理していくのようになってきたときに、固定資産税収入はなくなる、でも管理費はかかっていくというところで、行政の財政的な側面とかで難しいかもしれないですね。

○委員 いやいや、行政も、守口市なんかものすごいもうかりますよ。

○会長 引き取ってそれ売るんですか、行政が。

○委員 府のほうでそういった団体つくりえないのかっていうことで、今度研究会を開くっていうことを聞いてますので、また府から声がかかってくると思いますので、そのときに議論されたらと思います。

○会長 そんな中、司法書士団体でしたっけ、引き取り機構とかの検討も始まっているというふうに聞いております。ランドマークっていうのがアメリカとかではあるんですけども、寄附というか、そこに集約化して行って、そこからいろんな活用の提案をしていく。これは行政に、これは民間にというような振り分ける、引き取り機構の検討も始まると聞いております。

本当に今、空家はどんどんいろんな外の動きが活発ですので、計画を策定するときは今を切り取るしかないという段階ではあるかなと思います。ただ、今ご指摘いただいた利活用の問題、流通の問題、ほんとに多岐に渡るんですけども、今後直面していく課題をどう乗り越えていかななくてはいけないのかということ、事務局にはご認識をいただきたいということと、私たち協議会としても、積極的に目を向けて行って、今できなかったけども、これ必要じゃないかということは、どんどん市のほうに投げかけていくことができるかなと思いますし、それをしていかななくてはいけないのかなというふうには思っております。

今、委員からいただいたご意見は、計画の中には盛り込めますでしょうか。盛り込めるようでしたらご検討いただきたいですけれども、ちょっと難しいところもあるかなと思います。そういう意味ではぜひ委員は、引き続き市のほうにハッパをかけていただくとか、お尻をたたいていただくようなことをお願いしたいと思います。

○委員 業界団体で私ら政策委員やってまして、政策要望で出してますので、国会議員さんとも話ししてます。

○会長 そういえば特措法もまた内容的には変更があるかもしれないと聞いて

ています。

○委員 特措法もいろんな問題があるというのは、みんなわかっているんで、それも変えていかないといけないと思います。

○会長 来年とかにもまた改正があるのではないかとといううわさもある中で、一応特措法の附則で5年経過後検討することにはなってますけど、委員のご指摘のとおり、特措法が変わったならば中身を見直すことというのは必要にはなってくるかと思しますので、5年待たず、また皆様のお知恵が必要になってくるかと思ひます。

○委員 空家があると、どうしても衛生面というか周りの環境が悪くなります。前ご近所の方が困っておられるのをちょっと耳にしたんです。私お手伝いでポストイングをさせていただいたら、郵便受けが詰まっている家がありました。火つけられたりしたら怖いなと思ひました。郵便受けに気がつかれた人は郵便物を回収したり、お隣の方が見回ったりしています。あと猫が入ったりして、家の中で子供産んだりしてる。そういうのでやっぱりご近所は、空家があると困っておられるというのが目についたんです。あと片方は崩れてても隣が入っておられる場合もありました。これはさっきの空家住宅の1つになるんですけど、1軒が入居されていたら解体できませんよね。大きな家そのまま空家になっているところもありました。ご近所の方は衛生面とか防犯面でどうにかできないかとおっしゃってたんですけどね。持ち主と連絡がとれてないのかなと思ったりね。

○会長 計画についてパブリックコメントを実施して、市民の方の目に触れることになる、そういったご意見が市のほうには来るかと思ひます。ただ、今でもいろいろ問い合わせ、相談等はあるかと思ひますけども、もっと具体的というか積極的に増えてくると思ひますね。そのときに、できる限りしっかりとした対応をお願いしたいです。持ち主さんご自身ではなく、ご近所の方からのご相談というのも結構ありますか。

○事務局 何十件かはいただけてます。

○会長 相談件数は所有者の方とご近所の方の比率はどれくらいでしょうか。半々ぐらいなんですか。

○事務局 ご近所の方のほうが相談件数が多いです。

○会長　それも難しいですね。どちらかというと所有者の方に認識をしていただかなくてはいけない中、近所の方のほうが意識が高くなってしまふ。そのあたり、この計画の中で普及啓発のところが重要性ということになるかと思ひます。いかに所有者に普及啓発するかですね。連絡がつかないというのは、また手の打ちようというか難しい問題になるかと思ひます。

空家はいろいろな課題もありますし、それに向けての打つ手もさまざまな角度からしていかなくてはいけない。持ち主の方が果たして管理がされないのが悪いのかとなつた場合やまた所有者の方のご事情っていうものもあつたりした場合、別のセーフティーネットというか、手だても必要になってくるかと思ふんで、そうすると行政内での多方面との連携、素案の中でも他課との連携の図もあつたかと思ひますけども、そのあたりの連絡等も密にさせていただいて、さまざまな事情を考慮して対応ができるようにしていただきたいなというふうに要望になりますけれども思つております。

○委員　空家を減らす一番の方法は隣地の人に買い取らすというのが一番いいんですよ。ですから隣の人が買い取つたら、固定資産税200㎡以下とか以上とか変なこと言わずに、隣はもう半額にするとか。固定資産税は市が使えるんやから、そのような施策がものすごい大きな対策になると思ふんですよ。

○委員　一般の方はそういうのをご存じじゃないと思ひますよ。

○委員　はい。隣地を欲しい人は多いんですよ。隣でしたら駐車場にもできるし、庭にもできる。

○委員　隣の人に言うのでしたら不動産屋に先に言うのではないですか。

○委員　それでもいいのですが、そういう意識を高めてもらったほうが隣地みんな買いやすいですよ。不動産屋もそういう隣地買い取りをする助成があれば、隣地にみんな売りに行きますから。そうしたら大きな家になるし、密集地もなくなるし。場合によっては道路とか公園用で土地を買い取るとか、いろいろなこと考えたら、それが一番早いと思ひます。

やっぱりみんな近所の人でしょう。あんまり遠い人に売らんでも、隣の人に買ってもらつたらそれが一番。だから、隣地買い取りの何か促進、助成の仕組みを市でできる範疇でつくってもらえたら、大きな一番の空家対策だと

思います。

○会長 隣地買い取りをやっているところはありますよね。

○委員 大東市ですね。

○会長 もう始まっていますよね。確かに遠い方に買っていただくよりは近くで管理が、目の届く方に買っていただく、もしくは管理をしていただくというのは、非常にありがたいというか、地域にとっても安心です。

○委員 我々も業界団体で言うてるんです。府にも取得税もゼロにしろと。府は取得税なんですよ。固定資産税は市でしょう。市なんかは固定資産税を免除する、何年間免除する、例えば半分にするとか、そのようなことを打ち出したらどうだと。それは非常にいいなってみんな言ってるんですけど、なかなかできない。やっぱりそれしかないと思うんですけどね。

大体200㎡以下が減税されてて、それ以上が住宅でも固定資産税高いでしょう。それもおかしいので、大きいことはいいこととして大きいほうを安くしないとだめだと思います。だから固定資産税も1度その辺検討してほしいなと思う。そうしたら空家減りますよ。

○会長 私は昔、アメリカに調査で行ったとき、サイドロットと言って、隣の家や区画は、地方の田舎のほうに行ったら200㎡ぐらいの1区画を隣の人なら1ドルとかで買えるっていう制度があるんです。それぐらい市として管理するよりも隣の人に管理をしてほしい、使ってほしいというような取り組みはあります。

○委員 隣地は皆欲しいんですよ。だから隣地を買わずようにしてもらったら、空家はなくなると思います。文句みんな言わないですしね。

○会長 何か空家が出るのが悪いことだとか、何かマイナスイメージあるんですけども、出てラッキーっていうふうに、隣が空いたラッキーぐらいな感じになったらもう少し前向きな形での議論もできるかなと思いますし、そうなりたいですね、したいですね。

せっかく私たちもこうやってかかわらせていただいた市が、何か先進的な取り組みをやろうとなるとうれしいですし、またいろんな意味でのバックアップもさせていただけたらと思います。

そうしましたら、最後いろいろご議論、意見を出していただきまして、ま

た今後につながるご意見もいろいろいただけたかと思ひます。ぜひともまた今後ともこういった形で動いていただけたらと思ひますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

そうしましたら今日の協議会、これで終わらせていただきたいと思ひます。

事務局のほうから何か連絡大丈夫ですか。

○事務局 先ほど示させていただいたスケジュールに基づいて今後進めさせていただきますので、またよろしくお願ひします。

今回いただいたご意見についての修正案につきましては、これから議会説明の前に各委員のほうへ説明させていただいて、案のほうを固めていきたいと思ひますので、またご説明させていただきますので、よろしくお願ひします。

○会長 ありがとうございます。

それではこれで終わらせていただきたいと思ひます。お疲れさまでした。

◇ 午後0時00分 閉会

~~~~~