

第1回守口市空家等対策協議会

日時：平成30年12月26日

開会：午後4時00分

○事務局 定刻となりましたので、ただいまより平成30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。

それでは、初めにお手元の資料を確認させていただきます。本日の資料は6点となっております。先日の委員の皆様への資料説明の時から資料が異なっている方もおられると思いますが、何卒ご了承くださいますようお願いいたします。

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「守口市空家等対策計画の取組状況」です。次に、資料4が「災害時の空家被害相談について」です。次に資料5が「今後の守口市空家等対策協議会の開催について」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。以上となっております。なお、参考としまして、守口市空家等対策計画概要版及び守口市空家等対策計画本編も配付しておりますので、ご確認ください。過不足はございませんでしょうか。ございましたら、事務局へお申し付けください。

また、今回の協議会は、今年度第1回目の協議会でございますので、ここで改めて委員の皆様の紹介をさせていただきます。会長から順に紹介させていただきます。清水陽子会長でございます。近藤良一副会長でございます。次に、平成30年5月16日付けで新たに就任されました市議会議員の大藤みづ子委員でございます。同じく、西田久美委員でございます。同じく、江端将哲委員でございます。続きまして、名簿順に紹介をさせていただきます。河田真一委員でございます。武内恒行委員でございます。田村匡委員でございます。日比敏夫委員でございます。藤田富美子委員でございます。木下勝博委員でございます。南眞澄委員でございます。

○事務局 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長田でございます。都市整備部次長の金光でございます。住宅まちづくり課参事の美野でございます。同じく課長代理の家村でございます。同じく上席主査の西野でございます。同じく主査の中瀬でございます。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、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います。

○会長 協議会第1回ということで、年末お忙しい中御参集いただきましてありがとうございます。

昨年度末ですね、こちらのような立派な計画ができております。多くの委員の皆様に御尽力いただきましたこと、本当にありがとうございます。

ことしからはこの中身について、この協議会という形で進行状況等検証していきたいと思いますので、どうぞ皆さんの活発な御意見頂戴できたらと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○事務局 はい、どうもありがとうございました。

それでは、以降の議事の進行につきまして、会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○会長 それでは、もう進めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、議題に入ります前に、出席の報告を受けたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局 本日の出席状況でございますが、12名の御出席でございます。

○会長 ただいま事務局より報告がありましたとおり、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につきましては、大藤委員と河田委員のほうにお願いしたいと思いますのであります。

で、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、次第に沿って議事を進めていきたいと思います。

まず、議題１、守口市空き家等対策計画に基づく取り組み状況について、事務局より説明のほうをお願いいたします。

○事務局　それでは、説明させていただきます。

資料３のほうをごらんください。

平成３０年３月策定の守口市空家等対策計画につきまして、現在の取組状況を報告します。資料３をご覧ください。資料３は左からナンバー、カテゴリ、項目、取組、資料と区分され、カテゴリは計画に記載の対策方針、項目はその施策もしくは取組の概要を記載しております。取組は具体的な取組内容、資料は取組に係るチラシ、パンフレットなどで、資料３の後に添付しておりますのでご確認ください。

参考に配布しております、守口市空家等対策計画概要版及び守口市空家等対策計画本編をご覧ください。守口市空家等対策計画の第４章、本編で言いますと１８ページから１９ページ、概要版では表面右側に記載しておりますが、本市の空家等対策の方針とその施策を記載しています。施策にはそれぞれ「所有者等の適正管理の普及啓発」、「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用」、「空家等の除却の促進」の３つの方針があり、その３つの方針それぞれに基づき具体的な施策を記載しております。

資料３のナンバー１から順に説明します。計画の所有者等の適正管理の普及啓発の方針に基づき、平成３０年４月より、法務局作成の所有者等へ向けた空き家適正管理や相続登記に係る啓発チラシを、市民生活部総合窓口課と連携し、死亡届の受理時に申請者に対して配付をするよう連携を図っています。チラシはこの２つです。

次に、ナンバー２の空家等の適正管理に係る意識啓発文書の送付として、総務部課税課と連携し、固定資産税等の課税通知のお知らせ文書に空家等対策窓口を記載して、平成３０年５月に市内に土地・建物を所有する者に送付しました。送付数は、４８，７２７件でした。送付文書はこちらになりますので、併せてご確認ください。

次に、ナンバー３のパンフレットの作成についてですが、自治体の様々な情報を発信するパンフレットを製作している広告代理店の株式会社ホープと連携し、官民協働で空き家所有者向けの空き家の適正管理普及啓発パンフレットを無償で作成し、住宅まちづくり課窓口や市内８ヶ所のコミュニティセンターで配架し、所有者へ向けた適正管理の普及啓発を図っております。作成したパンフレットはこちらになりますので、ご確認ください。

次にナンバー４の空家等見守りサポートの活用ですが、本市から離れた場所に居住している空き家の所有者などが空き家を適切に管理することができるよう、樹木の剪定や郵便物の保管など空き家の管理を行う、空き家見守りサポート事業について、平成３０年４月より大阪の住まい活性化フォーラム発行のチラシを活用し、当該事業を行う民間事業者の団体を紹介しております。チラシについてはこちらになります。

次に、ナンバー５の空家等管理セミナー、相談会などの開催についてですが、本市では平成３１年２月１６日に、大阪の住まい活性化フォーラムと連携して、空き家所有者向けの空家等管理セミナーを、守口市役所にて開催する予定です。セミナーでは、本協議会から近藤副会長、武内委員にご講演をいただく予定です。セミナーのプログラム案はこちらになりますので、また御確認をお願いいたします。

カテゴリー、所有者等の適正管理の普及啓発、この方針につきましては以上となります。

○会長　はい、ありがとうございます。

取り組みにつきまして、まず１、２、３と大きく３本の柱がありますが、１つずつちょっと御意見頂戴できたらと思っております。

本日は、１のところと２の空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用促進ということで、２つ

ありますけど、まず1つ目のほうから今御説明がありましたものに関しまして、何か御意見、何かもう少し御質問等いかがでしょうか。

○委員 この適正管理に関しては、何か逆に空き家所有者から市に対して、何か要望とかそういうのは意見が来たことありますか。

○事務局 そうですね。要望はそうですね、いただいたことはありまして、やっぱり所有者の方の悩みとしては、解体とか改修ですね。そちらの予算、お金ですね。そういったところがやっぱりちょっと資力の乏しい方もいらっしゃいましたし、あと相続問題で誰が相続するのかで兄弟間でもめてらっしゃる方というところがありまして、そういったところで誰かそういった紹介してほしいといった要望もありました。

そうですね、一応要望としてはそういった要望がありました。

○委員 いや、何でそれを聞くかという、どの程度あるのかですね、地域によってはいろいろ地域、地域によって空き家問題っていろんな種類がありまして、たまに見かけるのはふるさと納税で空き家を適正管理しますよとかいう市町村が結構ありますよね。

そやから、果たしてそういうニーズがあるのであれば、そういうことも検討されたいかなと思いますけど、守口はそこまで適正管理されてないのがたくさんあるんだとかですね、田舎のほうに行くと結構荒れ放題の家が結構たくさんあるので、所有されてる人が相続で都心に出られてる方が多いとかいうところであれば、適正管理をもっと積極的にしたらいいいと思うんですけど、果たして守口はどのぐらいあるのかどうかですね。

紹介するというのはね、フォーラムの窓口で紹介するというのは、もうそれでいいと思うんですけど、はい。

○会長 それはあれですか、もう少し市として積極的に窓口を設けたほうがいいのかというような。

○委員 いや、それはどうですかね。そんなに問い合わせがどこまであるのかね。

○事務局 そうですね、ことは特に台風、地震がございましたのでたくさん出たんですけども、昨年度で言いますと60件ほどの相談がございました。今年度は今で145、6件ぐらいですね。今年度は多いです。

○委員 台風の補修の業者さんの紹介というのがものすごい多いですよ、今。

○事務局 そうですね。

○委員 みんなどこも行けなくててんでこ舞いになってますので、それはどの市町村もパンク状態になって、業者もみんなパンク状態になってますので。ちょっとそれとはまたちょっと違うんでね、質が。

○会長 ことはなかなかちょっと地震もありましたし、台風も本当に難しいところだと思いますけども、確かに持ち主さんの御要望も踏まえながら、適正管理についてはちょっと様子を見ていかなければいけないところかなとは思いますが。

ほか何かお気づきの点等いかがでしょうか。

○委員 すみません。

○会長 はい、お願いいたします。

○委員 チラシも2枚配っていただき本当にありがたく、司法書士会も関与してるものですから、本当にありがとうございます。

ただ、これ大阪の全域を対象としてるのでこういう書き方になっているわけなんです。特に、裏の相談のところについては、例えば守口市さんの場合は毎週水曜日に司法書士会は相談会をやっているわけので、多分そちらに誘導していただいたほうが本当はいいんだろうなと思うわけなんで、はい。

できれば、そういう地元の相談場所もつけ加えたほうがいいんじゃないかなとは思いますが。

○事務局 わかりました。

○会長 ありがとうございます。

最初にぜひ地元の窓口を利用させていただくほうがいいかなと思います。

ほかはいかがでしょう。

私のほうから、この２番のほうの５月に送付を４万８，７２７件送付していただいているということなんですけども、何か反応等はどんな感じだったんでしょうか。

○事務局 そうですね、５月上旬に発送したんですけど、発送を課税課のほうからしたんですけども、当初は２、３件は窓口のほうに課税通知見られて業者とかですね、紹介してくれないかと、適正管理の補修とか修繕とかの業者を紹介してくれないかという相談はありました。当初はあって、最近はちょっとないんですけど。

○会長 はい、ありがとうございます。

２、３件でもやっぱり反応があるっていうのはいいことだなと思います。４万８，０００件のうち、空き家は本当にその中のまたごく一部になるでしょうし。ありがとうございます。

ほかいかがでしょう。

じゃあ、ちょっと次に進めさせていただきます。またお気づきの点がありましたら、ぜひ御意見頂戴できたらなと思います。

そうしましたら、続けて事務局のほうに御説明のほうお願いいたします。

○事務局 次に、「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進」のカテゴリに移ります。ナンバー６の一般社団法人移住・住みかえ支援機構、ＪＴＩによる「マイホーム借上げ制度」の普及促進ですが、現在本市はＪＴＩの当該制度の窓口認定されており、当該制度のパンフレットを住宅まちづくり課に配架すると共に、相談がございましたらＪＴＩの当該制度の紹介をする予定でございます。パンフレットについてはこちらになりますので、ご確認願います。

次に、ナンバー７のインスペクションの普及啓発ですが、中古住宅の劣化状況などを調査し、その価値の基準の１つとなるインスペクション、建物状況調査について、インスペクションも含めた住宅リフォーム全般を分かりやすく説明している、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会発行の「マンガでわかるリフォームガイドブック」を、平成３０年１１月より住宅まちづくり課窓口および市内８ヶ所のコミュニティセンターに配架し、普及啓発に努めています。パンフレットについては、こちらでございますのでご確認願います。

次に、ナンバー８の各民間事業者との連携についてですが、平成３０年１０月２２日に公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部大阪東支部および大阪府宅地建物取引業協会なにわ京阪支部と、「守口市における空家等対策に関する協定」を締結しました。これにより、専門的な知識を持つ不動産事業者と空家等対策において利活用を含めた総合的な連携を図っていく予定でございます。協定書や協定式については、こちらをご覧ください。

最後に、ナンバー９の空き家バンク制度の創設ですが、空き家の所有者と利用希望者をマッチングさせる制度として、平成３０年１１月１日より、管理不全な空き家の減少と更なる移住・定住の促進を目的に、「守口市空き家バンク制度」を実施しました。先ほどの不動産事業者団体と連携しつつ、空き家の利活用を促進していきます。空き家バンク制度の概要については、こちらの概要をご覧ください。

以上、守口市空家等対策計画の現時点での取組を報告させていただきました。

○会長 はい、ありがとうございます。

ただいまカテゴリーナンバー６から９ですね。空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進という施策の中で、今年度実施していただきました内容について御説明がありました。

何か御意見、御質問等いかがでしょう。

お願いいたします。

○委員 もうちょっと具体的に協定の内容であつたりですね、守口市の空き家バンクの話というのはしていただくことってというのはできますでしょうか。

○事務局 わかりました。まず協定のほうから説明させていただきます。

協定については、内容としましては空き家対策に関する総合的な連携という形になっておりまして、空き家の適正管理のそういった不動産業者との連携であつたり、利活用に当たって所有者等が不動産業者を紹介してほしいということがありましたら、団体を紹介させていただいて、そこから不動産業者の方につないでいただくといったところでの連携を想定しております。

○委員 不動産業者個別じゃなくて、団体をまずは紹介させてもらって。

○事務局 そうですね。

○委員 その団体でちょっと聞いてくださいということになるわけですね。

○事務局 はい、その形をとらせていただいております。

取り組み事項としましては、この協定書の第3条に書いてあるんですけれども、空き家等の適切な管理に関すること、空き家等の利活用の促進に関すること、そして所有者等による適切な管理や利活用の促進に関する必要な情報の発信に関すること、そのほかこれから取り組みを進めるべき事項がございましたら、団体との協議、連絡の上、そういったところを連携して進めていかなさうかと考えております。

空き家バンク制度については、概要版のほう、概要のほうを見ていただけたらと思うんですけれども、空き家バンク制度の内容として、すみません、A4、1枚の空き家バンク制度のこちらの概要図を見ていただけたらと思うんですけれども、こちらの概要図のほうお願いします。最後のほうですね、すみません。一番最後のこちらですね。

空き家バンク制度については、本市が空き家の物件をホームページに掲載するという形、具体的にそういった形をとらせていただく形でございます。

まず、空き家を売りたい、貸したいという方はですね、空き家の所有者の方に本市のほうに空き家の登録をしていただいて、我々のほうから所有者のほうに登録通知を出して本登録といいますか、登録させていただいて、それをホームページに掲載させていただきます。

ホームページに掲載している情報を空き家を探しておられる利用希望者の方がそれを見られて、所有者等と交渉するという形が空き家バンク制度の中身です。

その中に本人同士で交渉するのではなくて、そこに宅地建物取引業者を介在させて、宅地建物取引業者の仲介のもとに売り主と買い主のほうで交渉していただくという形をとらせていただくのが、この守口市空き家バンク制度でございます。

ですので、登録の際に所有者の方には不動産業者と専属専任媒介契約か専任媒介契約という媒介契約を仲介業者と結んでいただいて、その上で物件を市に登録してもらおうと。その不動産業者のほうに利用希望者が連絡して交渉を始めてもらうという形をとらせていただいております。

以上です。

○委員 結構手間がかかると思うんですけど、これはオリジナルのシステムなんですかね。いろんなところで使われてる、あるいは大阪府のほかに使われてるようなやつを持ってきてやりはるんですか。

○事務局 そうですね、形についてはそれぞれの市町村がそれぞれの形を持ってまして、我々のほうも府下の各市町村のほうの制度を取り入れて、ちょっと不動産業者を間に介在させるというところは、他市町村も何市町村か持ってるんですけれども、うちの守口市の形としては、今のところ守口独自の形になっております。

登録事業者として不動産事業者を市に登録してもらおうという形はほかの市町村も持っておるんですけ

れども、守口市としては今回協定を使わせていただきまして、登録制度ではなくて不動産事業者のほうに直接所有者が問い合わせさせていただいて、適切な事業者を見つけていただいて、そちらのほうと契約していただいた上で我々のほうに登録していただくという形にさせていただいております。

ちょっとオリジナルな形ではあるんですけども、そういう形になっております。

○会長 はい、ありがとうございます。

○委員 まず、ちょっと空き家バンクのこの制度見させていただいたら、登録に当たっては事前に宅地建物取引業者と専属専任または専任媒介契約の締結が必要とありますよね。これ結構ハードル高いんですよ。

業者も、実を言いますと専属専任とか専任を受けるときは結構調査をちゃんとしてですね、3カ月間の間に報告もせなあきませんし、3カ月間が一応契約なんですけど、余りどんなもんでも受けたがらないんですよ、手間がかかるんで。

ですから、これ実際空き家バンクでありますか、この登録。

○事務局 現在のところはございません。

○委員 一般媒介でしたら受けるところはたくさんあると思うんですけど、専属専任でしたら業者側にも義務が生じますので、業者も一応ビジネスでやっておりますので、多分受けたがらないと思うんです。余り。空き家でも売れる空き家やったら受ける可能性はあります。

それと、売り主さんの要望が、相場の要望というかね、とにかく売ってほしいから、相場がこのぐらいで合意できたらやりますけど、やらない可能性が高いと思います。

ですから、空き家バンクってこれは、これをやったら逆にレイنزという機構に業者を登録せなあかんのです。空き家バンク、イコールレイنز登録ってなります。いいんですよ。いいんですけど、かなりこれハードルが高い。

今、何名いてますか、登録されてるの。

○事務局 今のところは、登録はほとんどございません。

○委員 ないでしょう。これやったら多分登録は現実ほぼ起こらないと思います。

そやから、これ一般媒介に最低でもしとかなんかと思ひます。それか本当にこの業者に、宅地建物取引業者に締結までさせるかですね。

すると、やっぱり業者も責任がありますので、重要事項説明の内容を調べなあかんのです。それ調べるのに結構手間かかるんです。売れる物件やったらみんなやりたがりますけど、売れにくい物件でしたら余りやりたがらないと思うんです。そこをどうするかですね。その議論せな、これ多分。これ宅地建物取引業者と協議したら、これはやりたがらないと思ひますよ。

これ協定せつかく全日、宅建と結ばれてるんで、もう少し踏み込んでやられたほうがいいかなと思ひます。

○事務局 今、スタートはこういう形でさせていただいてるんですけども、今の御意見なんかを参考にですね、今後ちょっとまた修正部分が必要になってきましたら、また御相談させていただいたりして必要な修正をかけるというのもちっと検討していきたいと思ひています。

○会長 今の御指摘は本当に重要なことだと思ひます。

せつかく団体と提携いただけてますので、ぜひ御意見等を踏まえていただいて適切な形にさせていただかないと、せつかくつくるのになかなか運用されないというのではもったいないですし、いい形にまた御意見等委員の御専門でいらっしゃいますし、頂戴できたらと思ひます。

なかなかこれは厳しいことなのかなと。もともとその登録すらできない物件というのがかなり出てくるのかなという気が。

○委員 多分空き家で困られてる方は、まずは不動産業者に必ず相談されてると思ひますわ、近くの。

そこが余り動かない。動かない、イコールなかなか市場性を認めないというのが本音だと思うんですね。そのときに、恐らく役所とかこういうところに頼みにこられるんですね。いろんなところにね。なるべくお金のかからない方法で。

そうすると、それが空き家バンクになって、それがなかなか稼働してないというのも今、府のどこの空き家バンクの問題でもそうなんですよ。

田舎に行くと不動産屋がないんで、役所が空き家バンクをやって自分らで動いてやられてますね。だけど、都会は宅建業者たくさんあるのでそんなする必要ないとは思いますが、それをどうするかですね。

多分、何かかなり瑕疵の多い物件が多いと思うんです。そういう物件はみんなやめますんで、何かあれば問題があって売りにくいとか、そういうところなんでね。

○事務局　今回は、バンクつくるに当たりましても幾つかの先進市のほうにヒアリングに行かせていただきまして、そこの中でよかった点とかですね、課題点を一応意見いただいた中でですね、課題が結構多いということもいただいておりますので、ちょっとこの部会でも御指摘のようにかなりハードルちょっと上げてるのかもわからないですけど、一旦はこの状態でまずはスタートさせていただいて、今後、改善をちょっと時期を見て図っていききたいと思います。よろしくお願いします。

○委員　これ関連してね、空き家バンクで①のところ、ただし長屋や共同住宅の場合、1棟全ての登録となりますとありまして、多分これ、この物件をどうにかしようとしたときには、もちろん全体でないとやりにくいんだろうというのは非常に理解をするんですが、いろいろな方の御相談を受けてる中で、やはり長屋の中の1棟を所有してるっていう方がやっぱり結構おられて、そういう場合に隣の家が古くなってきて朽ちてきて直してくれる方いない、何とかしてほしいとかね。

やっぱり守口の立地上っていうんですか、長屋を分割して持たれてる。また、借地であったりとか、やはり所有者がみんなばらばらであるということが、特にやっぱりまだまだ多い地域だと思うんです。

だから、これも1棟全て登録となった場合、そういうものは登録できないっていうことにこれなってくると思うんですけれども、そうすると本当に困っている部分の長屋が結局対象外、抜け出ていってしまっていてけぼりになるということがやはり出てくると思うんですけど、その辺はどのようにお考えなのかなどちょっと思ったんですけども。

○事務局　そのあたりは、以前よりこの去年の協議会の中でも一部空き家といいますか、そういったいろいろ課題が出ておりました。

我々はそちらのほうも当然対応してきておるわけですが、今回の空き家バンク制度というのにつきましては、やはりまずは空き家等と言われる、その中の空き家等と言われるものから始めていこうということで現在やっておりますので、ちょっと空き家バンク制度の中には今申されたように入っておりますけれども、他の方策で対応はしていきたいなとは思っておりますけど。

○会長　御指摘ありがとうございます。

長屋に関しては、もうずっと絶対にいつか取りまなきゃいけない課題だというのはもう皆さん共有してるんですけど、なかなかちょっと手が出せてないというのはあるかと思います。

ほかいかがでしょうか。

空き家バンクいろいろ。

お願いします。

○委員　ごめんなさい。空き家バンクで不動産、宅建業者さんが断ったときに、断った後フォローする何かっていうのはあるんでしょうか。断ったことは報告受けられるとか。

○事務局　そうですね。今のところそういった断った後のことについては、ちょっとそこはちょっとまだ手を打っていないところではあるんですけども、ちょっといまだに物件の登録が今出てない状況も

ありますので、そういった課題についてもちょっとまだ出てきてないといえますか、そこまではちょっとまだ考えられてない状況ではあります。

○委員 私の体験談なんですけど、ちょっと東北の物件を相続した依頼者の空き家バンク登録、そういうのをサポートしたことが結局できなかったんですけどあるんですが、まず遠隔地なんで市にやってみるということでかけます。そうすると、3つぐらいの不動産屋さんの電話番号教えてくれるんで、契約先を契約してくれということで教えてくれるんですけど、その3つに全部断られてしまった事例なんですけど、その後、だからといって結局どうしようもなくなるんです。

もともと売れない物件だからこそ、そこでっていうことでやってみるんですけど、結局方策尽きてしまうようなお話になってしまうんで、何とかフォローするところと、あと断ったんだったら断ったということを、やっぱり業者さんから何か報告受けるような仕組みがあったほうがいいと思います。

○委員 それと、今の言う、ちょっと私も経験したことですけれども、全日本不動産協会、私も属してるんです。会社が。

そこも私も理事、専務理事をしておりますので、今東大阪市さんとの取り組みがありまして、東大阪市さんは非常に進んでるんです。市長がものすごい働いてですね、いろんなことに前例のないことをやっておるんで、貸借契約とかこういう協定もやってまして、やっぱりどうしても業者もやりたくない、本当に困って、市も困ってという空き家が毎月1軒か2軒ぐらいちょこちょこ出てきてるんです。それをもう何としても処理してほしいと。

市も一緒に入って所有者と値段の問題とか、それも正直なところを言って、もう一体幾らやったらいいんかとか、やっぱりそこまで踏み込まないでいいんですよ。

だから、もう50万円でもいいと、もうとにかく今固定資産税困ってるから、もうただに近いんでもいいとか、いろんなことになるわけですね。

最終的にはそういうのを宅建業者は仲介はできませんので、結局、業者の買い取りになるんです。協会の中で、協会の業者間で、エリア近くの業者で希望者に対しての入札をするんです。それで落としてその業者が引き取って処理するという形を今とってます。それを全日のちょうど大阪東は現実にそれをやっております。

だけど、これも協会やからやっております、公益社団法人やからやっております、買い取った業者もビジネスになるかどうかかわからないと。とにかくみんなでやろうという形で、今宅建、全日ともに不動産の無料相談を中心にやっておりますし、空き家問題というのは一番解決せなあかんというのでみんなやっております、そこまで踏み込んで見ていただいたら、そこまでやったらできます。

ただし、それは間にやっぱり行政さんが入っていただいて、所有者との腹を割った協議をしてもらわなあかんのです。本当に困ってもう何年も、2年も3年も5年もやったやつの結果としてやっています。もう最終処分です。

宅建業者が引き取ったら瑕疵担保責任があるんで、それをある程度合法的な建物として売るか、潰すか、更地にするか、隣地を買いに行くか、もういろんなこととしてます。駐車場にしたりとか。それが商品にすぐなるかどうかかわからないですけど、そんなやり方で今再生してますね。

東大阪も結構そんなのやってみるんですね。

○事務局 ありがとうございます。

○会長 はい、ありがとうございます。

今の御意見をお聞かせいただくと、今の守口の空き家バンク、かなり慎重な形で進めてらっしゃるのかなと思います。

ぜひそういった、相談があったけれども実らなくて登録に至らなかった物件のフォローアップというのは、やっぱりそれが特定空き家にいずれはなっていく可能性が高いのかと思いますので、そのあたり

の情報収集等はぜひ進めていただけたらと思いますし、運用する中で柔軟な対応といいますか、このままの体制でいくのかというところの見きわめは必要かなというふうな御意見かと思います。

○委員　ですから、断ったというか、行政さんのほうに相談来たところは、最終結論出すまで絶対に残しといたらいいいんですよね。

○会長　そうですよね。

○委員　それが何件あるか、そういう問題。それをずっとやってたら、いずれ解決します。

○会長　この登録に当たって事前にというのは、所有者さんは御自分でまず業者さんのところに行ってくださいねということなので、一旦は窓口に来ていただくけども、業者さんを紹介するというのか、このルートによってもちょっと違うのかなと思うんですけど。

○事務局　そうですね、具体的には不動産業者を事前に知っておられる方のほうが少ないとは思いますが、事前に相談に来ていただいた中で今回の連携先の全日本不動産協会さんと大阪府宅地建物取引業協会さんを紹介させていただいて、そちらに所有者の方から直接電話をしていただいて業者を紹介してもらおうと。

その中から業者を選んでもらって、締結した上で我々のほうに登録していただくというような形で、事前相談していただくという形を想定しています。

○会長　その時点である程度の情報収集というか、管理はできるのかなという気もいたします。

○委員　必ずペーパーに残して相談の内容も残して、解決したかしてないかも残しといたらいいいんです。

○会長　そうですよね。

○委員　ずっと来られたらずっと延々やれば、何らかの形で解決させていってますね。

○会長　ええ、そうですね。

これはバンクだけではないかもしれませんが、この相談とか先ほどの解体の御相談とかも、いろいろ封書を送られた二、三件でも反応があったという。やっぱりそういったもののデータベース化ということをやったり今後していかれて、常に二、三年前に実は相談に来ただけだということに、誰かわからないというのではやっぱりちょっと今後困るかなと思いますので、そのあたりの情報管理システムというものも必要じゃないかなという御指摘にもなるかと思います。

ほかはいかがでしょうか。

8番のほうの連携の件なんですけれども、今回2団体と連携をされたということで、1つ目のほうの適正管理の普及啓発のほうでは、活性化フォーラムのほうのこのチラシもお使いになるということで、窓口にもし来られた方が管理の相談をしたいんだとなった場合には、こちらをお渡しすることになるんですよね。

そうすると、大阪府全体の業者さんを紹介されて、今回連携をされたところの紹介というか、それはどういう形でしていけることになるのかなというのがちょっとどうなりますかね。

○事務局　今回の連携の協定のメインの一つが空き家バンクになりまして、利活用とか売りたい、買いたい、借りたいといった、そういったことについては、全日本不動産協会さんと大阪府宅地建物取引業協会さんの連携を使わせていただこうと考えておりまして、管理となりますと、そのすみ分けというのがちょっとどこまでかいうのは具体的にまだ線引きっていうのはちょっとしてないんですけども、相談者さんの相談内容に応じてそこは判断させていただこうかなと。

管理となりますと、そうですね、こちらの中にも不動産協会さんとかも入っておりますので、一応こちらのほうを紹介させていただく中で選んでもらうという形をとらせていただいております。

○会長　先ほど委員のほうからも御指摘ありましたが、なるべく地元の業者さん、せっかく連携されたのであれば、紹介する仕組みもあってもいいのかなと思いますし、今回いろいろとチラシ等御紹介

いただきましたけども、この使い分けっていうのも、ちょっと数が多くなり過ぎてしまうと難くなるのかなという気がしましたので、何かあそこにかけてもいいよ、ここにかけてもいいよと言われると、結局面倒くさくてかけないのかならないのかなという気がちょっとしましたので、もうこれならここ、これならここという形で、もう少し絞り込みがあっても、これも運用の中でかもしれませんけども、いいのかなという気がしますし、その中で優先すべきは、なるべく市内の業者さんであったり身近なところだったりというのがいいのかなと思いました。

ちょっと府のほうというのが、ちょっと枠組みとしては大きいのかなという気がしました。

ほかいかがでしょうか。ほかにお気づきの点がありましたら。

○委員　　まだまだ行き渡ってないから、もう知られてないことが結構あるんじゃないかなと思うんですけどね、それは早く発信してあげないと、こういう事態になってきているというのが減るわけじゃないと思うんです。

だから、パイプ役ですか、市のほうはね。業者さんが上手にやってくれはる人だったら文句ないんですけどね、どこまでが業者さんに頼っていけばいいのかなと思ったりされてる。結構たくさんあり過ぎるからね、業者さんもね。不動産屋さんっていうんですか。

だから、いつも知り合いのところをお願いにあがっておられても、ほかの業者さん、また違った考えも持っておられるかもしれないっていうあれがあるんじゃないかなと思うんですけどね。昔からおつき合いされてるところもあれば、新しくこんだけたくさん不動産屋さんができてるとね、損得じゃなくて。

○会長　　そうですね。業者の選定が難しくて。

○委員　　思いますね。

○会長　　ちょっと後回しになってるところもということですかね。

○委員　　いいですか。

○会長　　はい、お願いいたします。

○委員　　空き家の問題っていつも私らも身近で感じてる部分で、この中資料見させてもらったら、まず使えるものと、まだ良好な状態で使えるようなものと、全くどっちかっていうと本当に近隣の人が心配するのは、もう全く使えないものだと思うんです。

それに関しては、さっき一番最初の説明であったみたいにやっぱりお金が、処分する、潰すにもね、除去するにもお金がかかるし、そこはすごくやっぱりすごい本当は大きな問題やけど、今すぐには進めにくいのかなっていうふうなんあって、今使えるものをどうするかいうことでこの空き家バンクとかあるんですけど、これ読んでたら欲しい人と売りたい人があって、そこがそういうので業者の方が入ってくださったりはするんですけど、例えばほかの他市とかでうまくその空き家を利用して、公的な何かに使うとか、例えば年配の方の集いのたまり場みたいにするところもあるじゃないですか。

そういう、行政がそんなんしなくても、例えばそういう必要な人に何か提案をしながら。ただ、今住むために欲しい。住むためやったら不動産屋さんに普通行くと思うんです。よっぽど安くしてくれるとか何かメリットがあればこういうのもあるかもしれないけど、そういう活用の形、新しい形とか、そういう提案とかをこれから市としてしていこうとか、そういうのはあるんですかね。

○会長　　いかがでしょうか。

○事務局　　今回の空き家バンクについては、利活用で売りたい、買いたい、借りたいという人を結びつける形になるんですけども、他市において高齢者の方のサロンであったり、子育て中のお母さん、お父さんが集まる施設といいますか、小さな集会所であったりっていう事例は茨木市とか近くの他市町村にもありますので。

○委員　　旭区とかね。

○事務局　　空き家というのは市の持ち物ではなくて、どうしてもほかの人の持ち物という所有権とい

うのがありますので、そういったハードルをクリアしながらそういったところも、今すぐというのはちょっと空き家バンクまず使ってみてなんですけども、そういったところも考えていきたいって変ですけども、まだちょっとそういった地域の意向とかもまだはっきりくみ取ったりはできてないので。

○委員 先ほどもおっしゃってたと思うんですけど、本当にただでももらってほしいいうところもあると思うので、そこはもちろん所有権のことがあると思うんですけど、そういう中で本当に使えそうな、市としても役立てそうなかであれば、そういうのもこのバンクとは別かもしれないけど、あるのかなというの。何か積極的にね、何かしら。

○事務局 御寄附とかですね、申し出とかあった場合なんか、例えば今、現時点はもうちょっとどう対応するかという制度ちょっとできてないので、そういう御相談いただいてもなかなかすぐにちょっと対応できてないところがありますので、今委員の御意見なんかも参考にして、そういったところの市で活用が可能なかどうかとか、あるいはいただいて、例えばもうぼろぼろですね、いただいて市で除却して例えば公園にしてしまうとか、そういうのも今後そういったことも検討が必要だったらと、はい。

○委員 よろしいですか。

○会長 はい、お願いします。

○委員 空き家バンクって、先ほど委員が言われたように需要と供給やと思うんですよ。借りられる方はすごく借りはると思うんです。バンク使わんでも借りられると思うんですけど、どうしてもこれ借りにくい建物が多いのかなと思うんですけど、そのときに融資制度みたいなものがあって、それを改修することによって借りやすい建物にして貸せるようにするようね、制度の。

これ、宅建業者とかその辺の業者の相談窓口っていうことになるんですけど、そこからこの建物についてはどういう形をすれば入れるような建物になる。また、これはもう無理ですよというような建物になる。その建物に対しての融資制度とか、そういうのがあって需要に合うような形を導いてやる制度いうのも必要じゃないかなと思うんですけど。

ただ、登録しなさいというんでしたら、先ほど言うように借りる人は何ぼでも借りはると思うんですよ、ええ建物であれば。その辺を行政としてもフォローできるような形をとれば、やはり磨けば光るようなものであって、そういう建物にしてやれば空き家もなくなるのかなと思うんですけど。

○会長 お願いいたします。

○委員 おっしゃるとおりで、今結構行政でもやり始められてるのは、やっぱり基本的には空き家进行处理する、どう処理するかというね、一番やっぱり市場で処理できたらいいんですけど、なかなか処理しにくい場合はどうするかいうと、基本的には隣地の人が一番欲しがるんですよ。そやから、隣地の人に買い取り補助をつけたら、あるいは隣地を買って固定資産税を長い間減免したりという市町村が始めてますね。

そしたら、そういう施策を打っていくと意外に売りやすいのと、最終的には行政が引き取ってるところもありますよね。基本的には固定資産評価額って行政が出してるんですから、それは公示の8掛けだけですんで、8掛けで本当は引き取ってくれたら一番いいんですけど、まずみんな嫌がらるんです。

もう市道の問題でも道路を持っておられないんで、だから道路上の道路にならない道路と接道条件であかんやつがいっぱい出てくるんですよ。

だから、本来やったら行政が腹くくって道路部分全部できるし、そういう空き家は積極的にもう無償でもらったら。もう無償でも渡したいいう人多いですよ。そのかわり解体代がかかるんで、それを本当に払ってやると、空き家問題いうのは解決かなりすると思うんですけど。

ですから、守口市もそういう、今まだここへ入ったばかりなんであれですけど、大東市でも今隣地の買い取りの促進の補助も出てるし、もういっぱいやってますよ、いろんなところで。

まだちょっと今、これ始まったばかりでしょうから、守口市としてもやっぱりそういうので一番市

に合った施策、補助制度をつくらなあかんね。解体補助は今あるんですかね、守口は。

○会長 ないです。

○事務局 今はございません。

○委員 ないですか。何もないはずなんですよ。子供の保育園とかあれだったらあれやけど、こういう空き家は。それをどうしていくかですよ。それをちょっと皆さん、委員さん、議論してくればあったらいいと。

○会長 今、補助メニューっていうのは、市のほうではどういったものが。空き家とか住宅改修と耐震。

○事務局 補助メニューに関しましては、要は旧耐震と言われる物件の耐震関係の各種の補助と、あと密集市街地、うちの市2地区ございますんで、その密集市街地内での賃貸、要は昔の長屋であるとか古い共同住宅の除却の補助はやっております。

ただ、密集地以外での除却をやってるのかと言われると、制度は立てておりません。

○委員 密集市街地やってくればあったら、そのエリアはすごい進みましたよね。

○事務局 そうですね。

○委員 解体と建てかえが。

○会長 そうですね。そういうのをさらにね。

○委員 そういうのをどんどん積極的に出していただいて、それをオープンにしてもらったらね。意外にわかりにくいんですよ。もういっぱい細かいんですよ、あれ。プロでないとわかりませんでしょう。だから、シンプルな制度にしていだいたら。国も悪いかもしれんけど、国も結構あれね、補助するんですけど、ものすごい何か条件つけとるんですよ、いっぱい。

だから、本当にシンプルにしてもらってやって、守口市の空き家対策補助一覧とか施策一覧をつくってもらったらわかりやすいんですけど、今それ、私も今活性化フォーラムの会長もしておりますので、今度は市に対して、市で頑張ってる市を応援しようっていうキャンペーンにしようかと思ってまして、市でもものすごい補助とかいろんな施策打ってるところとか、頑張ってはるところがあるんです。それを表彰しようっていうようなことを今言ってまして、それを見たらよその市も発奮していただいて、やってないところは頑張らなあかんなど。ランクづけつくろうとかいろんな。それしたらちょっとまずいかな。

○会長 それはちょっとね。

○委員 それが我々民間業者が評価したところやと。やっぱりそのぐらいうらんことには、これなかなか国も動かんし、市も動かんし、府も動かないと。それやらないと、住宅問題で一番大きな問題、空き家問題ってね。3分の1空き家になる言われとるんですよ、2035年くらいには。

○会長 35年ですかね。

○委員 恐ろしいことになりますから。やっぱり住宅施策は大きな間違いを起こしてますよね。国も。やっぱり大きな立派な暮らしやすい家をやっぱり提供して、少子高齢化もとめなあかんと。守口頑張ってください。本当に。

○委員 これはもう融資制度というのもあると思うんで、助成いうのんじゃなしに、まずこれバンクが始まったいうところですので、その空き家を価値あるようなものにできるような施策をね。

というのは、先ほど言うように融資、どこの銀行とか融資制度とか、その建物に対してこれを改修すれば上がりますよとか、そういう制度的なもんがまずできて、まず売りたい所有者がこれに基づいて改修すれば何らかの形で戻ってくるのかなというような、そこまでを導いてやる。

だから、最終的に助成とか出たらいいんですけど、やっぱり財政面とかもいろいろあると思うんで、まずその口火として、この価値を上げてやれる状況をどこかで考えてやるというのも僕は。

丸っきりこれはもう難しいっていうことであれば、やはり次の段階で更地の状況で進めていくっていうような方向もあるんですけど、ただ登録した。それで、あと業者等説明しました。それがうまいこといったら登録、届け出してくださいというんじゃないに、その間にこの建物をどう価値を上げるかっていうのを行政としてもちょっと手助けをしてやるっていう方法も必要じゃないのかなと思うんですよ。

最終的にやはり財政面というか、うまいこといくようであれば助成という形もあるかもわからないんですけど、まずは自分は自分の建物の価値上げてやるほうが優先かなという。その導き方いうのもやってあげるほうがええのかなと思うんですけどね。

○会長 事前相談に来たときにある程度何ていうか、判断をしてあげてっていう。そういうアドバイスができるような仕組みをとという形ですよ。

○委員 はい。

○会長 確かにそれは。せっかくバンクに相談に来られてね、登録できません、さようならではね、ちょっとそれはもったいないですし、せっかく来られた方にやっぱり何かしら応えていくということも、ぜひともお願いしたいところかなと思います。

○委員 それとね、もう一個すみません。何遍も私ばかりしゃべって申しわけないんですけど、一番これから問題になるのは立地適正化計画なんですよ。

今、守口市も発表されてますけど、都市誘導区域と住宅誘導区域ですね、これ、業界も混乱し始めて、住宅誘導区域外どんな問題になるんやとか、都市誘導機能区域外の病院は私ら建てかえするのこんなことしていいんかと。区域外やったら区域内にとかね。起こってまして、もうこれ今空き家対策とか、国もものすごく急に再生都市計画法の特措法使って立地適正化計画までつくってもたもんやから、今えらいことになってるんです。

ですから、それも見きわめてやらな、今言う個々にやったところで、もう空き家というより本当にもうそしたら住宅誘導区域外はもう畑に戻すんかという議論までせな、そういうことですよ。

本来もう指定して線引きしたら、自分の家違うかったら、もうこれ将来これ畑になりますよと、森になりますよ。

地方に行ったら今、誘導計画見てたら、もう積極的に市街化調整区域に戻すって書いてる計画もあるんですよ。だから、家建つてるところがもう調整区域にされてしまうというふうなものもあるので、守口市が果たしてどこまで誘導区域と住宅の区域に決めるのか、それと今の空き家の問題のところとどうリンクしてるんかいうのをちょっとこれ真剣にやらな、余りコンサルさんとか一般のえらい人がつくった計画だけでやってたら、えらい目に遭う可能性があるんです。

その意味では、ここの協議会でよくみんな精査して議論していただいたほうが。いつの間にか出てますでしょう。守口も出てますよね。守口はかなり広範囲になってるんかもしれないんであれだけど、それ以外のところどうしますか。

○事務局 居住誘導区域は多分市内全域です。

○委員 全域ですか。

○事務局 市街化調整区域も一応市の中にはあるんですけど、淀川沿いだけですので、それ以外は全て市街化区域です。

○委員 そんなんで大丈夫なんですかね。

○事務局 全市域がもう既成市街地です。

○委員 都市誘導区域だけですね。

○事務局 都市機能誘導区域がその中に存在していると、こういう守口なので、調整区域になるようなところがあるかと言われれば。

○委員 それはないんです。調整区域ないんですか。

○事務局 それは淀川の河川敷だけなんです。

○会長 そうですね。都市計画のほうに入る話かなと思いますので、そのあたりも踏まえてということになっていくかなと思いますが、ちょっと空き家ですね、にらみながらというところはあるかと思いますが、ちょっとこの計画の中でそこまで果たしてできるかと言われますと、ちょっと守備範囲的には厳しいかなという気もしております。

ちょっと議題の1のほうですみません、御意見いろいろ頂戴いたしました。

特に、空き家バンクのほうたくさん御意見頂戴いたしました。登録時の見直しというか、登録のときの要件、ちょっとこのままでいいのだろうかというところであったり、相談に来られた方のフォローアップ、指導、融資等の新たな施策も含めて検討していただきたいということ。

また、データベースもしっかりとつくっていただきたいというようなこと。

あと、買い取りの業者とのつなぎ役、パイプというところで期待をされてるところも御指摘がありましたので、そのあたり踏まえていただきまして、また運用していきながらかもしれません、経過のまた御報告等していただけたらいいかなと思います。

あとは、ふるさと納税であったりとかそのあたりの新たな寄附の受け入れであったりとか、そのあたりも広くいろんな啓発事項、できる施策は打っていただきたいなというふうな御意見が出たかと思います。

ちょっと次のほうに行かせていただきたいと思います。

次の議題といたしましては、災害時の空き家被害の相談についてのほう御説明お願いいたします。

○事務局 それでは、災害時の空き家被害相談について説明させていただきます。

資料4をご覧ください。（1）の概要から説明させていただきます。本年6月18日の大阪北部地震及び平成30年9月4日に近畿地方を通過した台風21号については、本市全域に被害を及ぼしました。空き家に係る被害相談も多数寄せられ、隣家や近隣の空き家と思われる家屋の屋根瓦の飛散や落下、外壁の剥離や落下、アンテナの落下やその危険性の相談がありました。

（2）の「空き家に係る相談件数、主な相談内容、改善件数について」をご覧ください。地震及び台風、どちらの災害もご相談が未だに寄せられ、災害によって別の場所に避難された方などもおり、また空き家かどうかについて議論のある案件もございますことから、空き家の相談件数については概算とはなりますが、大阪北部地震は相談件数は約70件、台風21号の相談件数は約40件ほどとなっております。大阪北部地震による空き家被害相談の主な相談内容としては、瓦の落下、外壁の剥離・落下及びその危険性が多数を占めました。大阪北部地震で相談のあった案件のうち、解体・改修を現地確認したもの又は解体・改修の見込みを確認したものとしての改善件数は4件となっております。

続いて、台風21号の被害について説明します。

台風21号による空き家被害相談の主な相談内容としては、瓦の落下・飛散、伝染引込み線の落下、外壁の剥離・落下、各種アンテナの落下及びその危険性が多数を占めました。台風21号で相談のあった案件のうち、解体・改修を現地確認したもの又は解体・改修の見込みを確認したものとしての改善件数は8件となっております。

続きまして、（3）の課題について説明させていただきます。今回の地震及び台風に係る空き家被害相談の対応から見えてきた課題は、まず住民に差し迫った危険性があるにも関わらず、所有者調査に時間がかかるということです。住民票や戸籍が他の自治体にある場合、書類の請求・回答だけで1週間以上もかかります。更にそこから親族などをたどっていくと大変所有者やその相続人の特定に時間を要し、危険性が引き続き残ったままの状態となっていくことになります。また、2番目の課題として、危険性があるにも関わらず相続等の問題により誰も対処しないということです。所有者が分かったものの、その相続人間で相続問題を抱えており、正式な手続きを経ていない相続放棄などのトラブルで、誰が対処

するかが決まっておらず、そのまま放置される場合です。3番目の課題として、改善に係る費用が負担できないという点です。家屋の解体工事については、大きさによりますが、およそ150万～200万円ほどの負担になるなど、その負担額は決して少ないものではありません。所有者への適正管理の指導の中で、被害の責任については分かっているが、ご高齢で資力がなく解体や改修工事の費用が負担できないというご意見も多くいただきました。4番目の課題として、補修業者の手配が追いつかないという点です。今回の災害については、6月に地震、9月に台風と立て続けに発生したため、補修工事を担う業者の手配がつかず、対応したくても対応できないという事例も多くありました。本市では、大阪の住まい活性化フォーラムに所属している団体などを紹介し、空き家所有者からの相談に応じました。

以上、災害時の空家被害相談について、簡単ではございますが、報告させていただきました。

○会長 はい、ありがとうございます。ただいまの説明について、何か御意見、御質問等いかがでしょうか。お願いします。

○委員 今回の地震、台風では、非常に市民の方がやはり怖い思いもされて、震災というかね、こういうことにきちっと対処していかなあかんって、やっぱり市としてもやっぱり思った出来事やったんじゃないかなというふうに思います。

このごろ台風があった後町なか見てみると、本当に廃屋っていうんですかね。前にあった何ていうか、シャッターみたいなのがはがれて、中のいわゆるもう朽ち果てたものがもう外に露出してしまったような建物がやっぱり町なかを回るとところどころ見受けられますよね。

ああいうものが本当にこの台風の後非常にふえてて、本当にその廃屋の隣の人とかね、前に皆さん住んでおられるので、やはり非常に家に関しては不安をやっぱり訴えられます。

やっぱりまずそれがまた落ちてくるんじゃないとか、あとは変な何か人が入って中で悪さするんじゃないか。もっと悪いことがあれば、火でもつけられたら嫌やとかね、やっぱり日常的な不安を抱えながら、そこを早く何とかしてほしいという訴えを役所のほうへすごく訴えてこられて、やはりその件数がすごくあって、日々対応されてるというふうにもう私も存じ上げてるんですが、そういうふうなものを対応していただいたときに、やっぱり所有者が見つかってぱっと対応してくださったら本当に何の問題もないんですが、今ここに書かれてるように、所有者がなかなか見つからない。見つかって連絡しても知りませんと、もう代々なって私潰すお金ありませんと。そうすると、そのままそれが放置されるというのが今の現状かなと。

そうすると、その所有者自身は困らないんですね、遠くに住んでるから。近所の方がすごく日々困っておられるっていうのが私もやっぱりこの間幾つか散見してて、本当に何とかならないのかなといういろいろ担当の方ともお話しさせていただいてるんですが、やはり今こういう中でやっぱり法的なものとかね、やはりそういうものが非常に法的位置づけですから重要になってくるのかなと。

今言った問題っていうのは多分守口だけではなく、全国で多分ある非常に大きな問題に今なってきていると思うんです。

やはり今やっぱり市だけではどうしようもない部分、やっぱり国が法律も何ていうかね、対応していただかないと、どうしても前へ進まない部分もあるのかなといういろいろ私も見聞きして勉強してる中で思ったりもしたんですが、その辺の本当ににっちもさっちもどうしようもない物件っていうものに対して、何とか、何らかできないかなというような方法、方策、国の動きとかもし何か御存じであれば教えていただけたらと思うんですけども。今の動きっていうんですかね。何かないんでしょうか。ぶっちゃけた話がっていう話です。

○事務局 国の動向ということですね。

○委員 そうですね。何かその辺の今言った問題のあれは多分知ってる方は皆さん持っておられると思うんですけど。

○事務局　今の委員のおっしゃってること、我々そのまま困ってる状況なんですよ。

○委員　そう。もうみんな困ってると思うんですよ。

○事務局　だから、今日参加いただいている委員さんの中で何かこういうことできるんじゃないかとかいう御意見があれば、ここでお聞かせ願えたらありがたいなと思っとうるんですけども、はい。

○委員　国とかで法律で何かしようとか、そういう動きとかは今のところは。

○事務局　今、ちょっと下、ここまで、我々までおりてきてないですね、何も。

○委員　何か審議されてますか。

○委員　とりあえず登記制度・土地所有のあり方の検討会というのが法務省の委託を受けたところで検討会として行われているものがありまして、そこでは登記制度の義務化、相続登記ですね、相続登記の義務化、あと所有権放棄を今、法律上グレーなんです。認めるとも認めない。現実問題は結局登記できないということでないんですが、それを制度化してはどうかということが話し合われている。

○会長　所有者の確定に関しては、弁護士会ですとか法律のほうの側面でかなり動いてらっしゃるというのは私も聞いてはいるんですけども、空き家に関して物権的な動きというのはなかなか難しいというか、まだそうですね、国としても何か。

空き家の特措法からそれこそ長屋をまず、長屋も入ってない状況ですから、本当にまだまだこれからというところはあるかなと思います。

○委員　個人だけではね、どうしようもないし。

○会長　そうですね。

○委員　どうしても担当者として動いたとしても、前に進まない部分というのが現実やっぱあるんで、何とかねって思いますね。

○会長　そうですね。ですから、市の方も課題として4点挙げていただけてますけれども、まさにこのあたり、本当にもう多分市民の方も、行政としても、両方で感じてる課題。これをどう乗り越えていくのかというところかと思います。なかなか難しい現状がまだまだありますね。

○委員　補助金を申請できることとして1つあるのが、もっと大規模な災害、熊本の震災の事例なんですけど、やはり家が倒壊して、その倒壊したものをごみとして捨てるっていう部分になるんですけど、その補助をするためにはやっぱり相続をきちんとやらしてもらわなければ困るということで、全員から同意書とってくださいと被災者の方に求められたところもあるんです。

それはちょっとかなりハードルが高いので、それは市次第で運用を軽くできると思うので、もしそういうことがあれば、そういう補助をつくるときには、そうならないようにしていただければと思います。

○会長　お願いいたします。

○委員　全日本不動産協会の政策要望で今、相続登記の義務化はみんなこれ宅建さんもやってまして、請願手続をとるということで公明党ともやっててですね、相続登記の義務化というのは割と近いうちに実現するんじゃないかと、みんな業界を挙げてやってまして、ような気がします。

やっぱり相続登記がもうほったらかしになってますので、あれが一番問題でね、何でそんなこと起こったんやと。やっぱり義務化にしたらいけるんじゃないかということで、それは多分なりそうな、感触はみんないいんで、ような形で今動いてますね。

ですから、そうなれば所有者がはっきりしますんで、所有者と協議できるようになりますので。

今おかしい話でね、登記制度もおかしいということで、登記の更新制がないとかね、今地面師の問題が起こったりね、日本の登記ってすばらしい思ってたのが、意外に高い登録免許税払う割に全然いいかげん。それやったら手数料制にせえと。そんなん何で登録免許税みたいななん取るんやと。そんな取るんやったら所有権を保証して国が責任とってくれたらいいということになってるのに、なってないんですよ。

○会長　　ですよね。

○委員　　それも今請願してますので、はい。みんなやってるんです。

○会長　　みんなやってますよね。

○委員　　業界挙げてやってるんです。

○会長　　ですよね。任意になった。何で任意なのかなって聞いたら、土地は皆さん欲しがるとかから、するやろうという国の何でしょうかね、性善説なんですかね。それがもう今壊れてきてるところも大きな課題としてあるのかなと思います。

ちらっと聞いたのは、住民票の保管期間5年がそれが延びるとか延びないとか、その話も聞いて。あれは延びるのですか。

○委員　　あれは延びることで会議が決定してるんですけど、何か市町村のほうから市町村会のほうで何か反論意見が出てるんでっていうところまでは聞いてます。

その検討してた会議では百何年やったっけ。ごめんなさい、ちょっと戸籍と同様の保存期間にすればどうかということで聞いてます。

○会長　　そうですよね。住民票も5年で切れてるのももうわからないという状況をまずどうにかしようという動きもあるということで。

○委員　　あと、先ほどの私が言った会議の中では、住民票コード、マイナンバーではなくて住民票コードと連動させてはどうかという意見が出てたりします。

○会長　　そうですね、はい。そのあたりもいろいろちらちらとは聞くんですけども、実際まだ具体的にどうなっていくのかっていうところは情報段階ということですので、また皆さんもぜひありましたらぜひ共有させていただきたいと思います。

ほかいかがでしょうか、何か。

災害時の相談に関しての空き家もそうですけども、そうでないおうちもかなりの被災をされてる状況だと思いますので、なかなか厳しい。このまま年を明けてしまうおうちも、被災されたまま新年を迎えられるおうちがあるというふうに聞いてますので、難しいなとは思っておりますが。

よろしいでしょうか。

そうしましたら、続きまして議題3ですね。その他のほうになりますけども、今後の守口市空家等対策協議会の開催について事務局のほうからお願いいたします。

○事務局　　それでは、今後の守口市空家等対策協議会の開催について説明させていただきます。

A4のこちらの資料5と右上に書いてありますものをごらんください。

今後の守口市空家等対策協議会の開催についてでございますが、来年度以降につきましては、開催回数については案としまして最大で2回程度をさせていただこうかと考えております。

協議会の検討内容ですが、ただいまの案としましては空き家等対策計画の変更及び計画の実施に関する事項、特定空き家等の認定、措置に関する協議及び措置の報告について、そのほか空き家等対策の推進に関し、協議会において必要と認められる事項。この3つを主な検討内容として空家等対策協議会のほうで協議していただこうと考えております。

以上となっております。

○会長　　はい、ありがとうございます。

今後の開催の内容等ね、回数、内容等についていかがでしょうか。

○委員　　前も問題になってたんですけど、認定をこの協議会でやるということに関してはちょっとなかなか難しいと思いますんで、そこはちょっと配慮いただきたいなという。前にもここで問題になったと思うんですけど。

○事務局　　多分、この場で認定をするということではなくて、いろんな御意見をいただいた中で市の

ほうでどういったちょっと認定の制度になるかちょっとまだ構築できてないものであれなんですけども、やっていくことを考えておりますので、そういった中で御意見をですね、こういうのがいいよということで御意見をいただくのをここでお話をいただければというふうに考えております。

○委員 わかりました。

○会長 お願いいたします。

○委員 けど、特定空き家の認定はこの協議会でやらない仕方ないん違いますか。そういう立てつけにたしかなくてと思うんですけど。

○委員 いや、そこは前から問題になってて、最終的には市のほうで認定いただくということになってます。

○委員 基本は市のほうで。

○委員 ここが認定する権限があるわけじゃない。だから、アドバイスとか意見は言うけどっていう。

○委員 そうでしたかね。

○委員 いや、そうしないと。

○委員 けど、こういう協議会で認定するいうことになってなかったですか。

○事務局 ここはこういった協議を行っていただく場というだけです。

○委員 協議だけですか。

○事務局 だけです、はい。最終的に計画を作成したのも市でございますし、認定なんかも市のほうでどういう形になるかは別としてやらせていただくという形になっております。

○委員 現実あるんですか。

○事務局 いや、まだ。

○委員 危険空き家あるんですか。

○事務局 危険と思われるやつは。

○委員 可能性はある。

○事務局 はい、ちょこちょこ見受けるところもあります。

○委員 それはね、ずばずばやっていかなかなか解決できないと思います。リスクはあるかもしれないけど、仕方ない。客観的に見ていかな、判断しな仕方ないと思います。

○会長 そこはね、計画つくった以上、あんまり立ちどまってもしょうがないので、特定になるものはなるという形で、なってすぐにどうこうではないのでね、勧告までいけばそれはもちろん所有者さんには負担は出ますけども、その前で改善をしていただければいいだけの話なので、はい。

特定空き家に認定すること自体は、そんなに慎重にならなくてもいいのかなと私もと思いますが、認定に関しましては一応計画のほう、25ページのほうで、意見を聞き判断を行うということなので、協議会の役割としたら意見を述べるという立場なのかなというふうに一応このときに、昨年度ですね、立てつけになっていたかと思います。

最終的な判断としましては市のほうでしていただくことになるかなと思いますが、協議会の中でもかなりこれがどうなのか、こういう判断でいいのかということに関しては、御意見はもちろん頂戴しないと進まないことかと思っておりますので、そのあたりも次回以降出てきてもおかしくないかなと思っておりますので、また御意見等お願いしたいと思います。

ほかはいかがでしょうか。特定空き家はやる場所はもう本当皆さん、他市の状況もたくさん御存じだと思いますが、結構がanganやる場所はやってらっしゃいますし、なかなか認定に至っても写真だけではわからなかったり、いろんな情報が必要になってきたりしますので、難しい判断が今後あるかもしれません。

よろしいでしょうか。

そうしましたら、本日の議題これで全て終了させていただきました。御意見等賜りましてありがとうございます。

ちょうどいい時間にもなってまいりましたので、本日の協議会はここまでにさせていただきたいと思います。

進行のほうは事務局にお返ししたいと思います。

○事務局　それでは、今年度の次回以降の空家等対策協議会についてなんですけれども、今回いただきました御意見のほうなどを検討していただきまして、今年度第2回の協議会を開催させていただく必要がございましたら、また改めて委員の方それぞれに連絡させていただこうと思いますので、よろしくお願いします。

それでは、本日御多忙のところ御参集賜りまして、まことにありがとうございました。

これで本協議会を終わらせていただこうと思いますので、ありがとうございました。

閉会　午後5時30分