

令和3年度第1回守口市空家等対策協議会

日時：令和3年7月16日

開会：午前10時00分

○事務局 定刻になりましたので、令和3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。本日司会を務めさせていただきます、住宅まちづくり課の中瀬です。よろしくお願いいたします。前に映しておりますスライドの次第に沿って協議会を進めたいと思います。

では、開会にあたりまして、都市整備部長の長田からご挨拶を申し上げます。

○事務局 皆さん、おはようございます。守口市空家等対策協議会の開催に当たり、一言、御挨拶を申し上げます。

委員の皆様におかれましては、平素から守口市政の各方面にわたり、格別の御協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、本協議会におきましては、昨年度、新型コロナウイルスの影響により開催できず、おおよそ2年ぶりの開催となります。今回の協議会では、本市の空家対策の取組の紹介をさせていただくとともに、令和3年度の重点取組についてお示しをし、御意見をいただきたいと考えております。本日も、それぞれのお立場から忌憚のない御意見を賜りたいとお願いを申し上げます。御挨拶に代えさせていただきますと思います。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 長田部長、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御紹介させていただきます。

市議会議員の竹嶋修一郎委員でございます。

○委員 よろしくお願ひします。

○事務局 同じく、小鍛冶宗親委員でございます。

○委員 お願いします。

○事務局 同じく、池嶋一夫委員でございます。

○委員 おはようございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 続きまして、学識経験者としてしまして、司法書士の河田真一委員でございます。

○委員 おはようございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 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。

○委員 近藤です。よろしくお願いいたします。

○事務局 同じく、関西学院大学教授の清水陽子委員でございます。

○委員 清水です。よろしくお願いいたします。

○事務局 同じく、司法書士の武内恒行委員でございます。

○委員 はい、武内です。よろしくお願いいたします。

○事務局 同じく、大阪成蹊大学教授の田村匡委員でございます。

○委員 よろしくお願ひします。

○事務局 同じく、守口消防署長の西尾秀昭委員でございます。

○委員 西尾でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 同じく、守口市民生委員の藤田富美子委員でございます。

○委員 藤田です。よろしくお願いいたします。

○事務局 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。

○委員 木下です。よろしくお願いいたします。

○事務局 同じく、鎌田嘉明委員でございます。

○委員 鎌田です。よろしくお願いします。

○事務局 なお、西端市長につきましては、公務のため、御欠席されております。

続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。

都市整備部長の長田でございます。

○事務局 長田でございます。よろしくお願いします。

○事務局 住宅まちづくり課長の新田でございます。

○事務局 新田でございます。よろしくお願いします。

○事務局 課長代理の福田でございます。

○事務局 福田でございます。よろしくお願いします。

○事務局 主幹の大野でございます。

○事務局 大野でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 上席主査の西野でございます。

○事務局 西野です。よろしくお願いします。

○事務局 本日の協議会は、13名中、12名の御出席でございますので、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。

次に、配付資料の確認をいたします。お手元の資料を御覧ください。

資料1としまして、スライド資料。こちらは、本日、御報告する事項や、特定空家等候補の状況などを説明するスライドを印刷したものです。

次に、資料2が、本協議会の構成員名簿です。

次に、資料3が、本日の配席図です。

また、参考資料として、守口市空家等対策計画概要版と、守口市空家除却工事費等助成金交付要綱を配布しております。

漏れはございませんでしょうか。

それでは、次第2の会長及び副会長の選出についてです。本協議会の会長は、条例第4条第1項で、議員の互選により定めると規定されています。

委員の皆様、いかがさせていただきますでしょうか。

○委員 前期会長を務められた清水委員を推薦します。

○事務局 ただいま、河田委員のほうから御提案がございました。皆様、いかがでしょうか。

御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。

会長が選出されましたので、以降、議事の進行に当たりましては、会長をお願いしたいと思います。

会長、それではよろしくお願いいたします。

○会長 ここからよろしくお願いいたします。では、会長を務めさせていただきます清水陽子です。よろしくお願いいたします。

御無沙汰をしております、お久しぶりだなという気がいたします。よろしくお願いいたします。

そうしましたら、また皆様にお世話になりながら進めてまいりたいと思います。

続きまして、副会長も選出でしょうか。副会長をどうさせていただいたらよろしいでしょうか。

○委員 会長に一任ということで、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すでしょうか。

（「意義なし」と言う声あり）

○会長 会長の一任といただきました。事務局、よろしいでしょうか。

そしたら、前任の方ということでよろしいでしょうか。

そうしましたら、前回もサポートいただきました、近藤委員にお願いしたいと思います。

○委員 どうもありがとうございます。

○会長 よろしく願いいたします。

○委員 今、副会長に任命されました近藤でございますけれども、前回と引き続き、会長を補佐しまして、当協議会が有意義に進められるように協力させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○会長 それでは、次第3の「その他の運営事項について」です。本会議の公開等についてですが、本協議会の内容は個人情報扱う場合などを除き、原則公開とさせていただきます。傍聴人がおられましたらご入室ください。

また本日の会議録の署名委員についてですが、本日の署名委員は竹嶋委員と武内委員にお願いいたします。

それでは、次第4「本市の空き家対策について」、事務局より報告願います。なお、ご質問は報告後に承ります。

○事務局 それでは、守口市空き家対策について、御報告いたします。

こちらのスライドのほうを見ていただきながら、説明させていただきたいと思います。

まず、こちらのスライドの目次を示させていただきます。お手元の資料とページ数、写真があるところとか抜けたり、削除したりしていますので、ちょっとページ数が変わってくるのですが、一応、大まかな構成としましては、本市の人口データ、本市の空き家の状況、空き家対策の取組、この3つに分けて説明させていただきたいと思っております。

まず、本市の人口データについて説明させていただきたいと思います。

本市の人口の推移についてですが、こちらのグラフでございますように、本市の人口は、昭和45年のこちらの18.4万人をピークに減少傾向となっております、平成27年度時点で14.3万人とピーク時に比べ、およそ4.1万人の減少となっております。

次に、本市における将来の人口予想ですが、およそ、今こちら、14.3万人でして、10年後の2030年には13.5万人、およそ20年後の2040年には12.4万人程度と、そこまで減少傾向であるとの予測をしております。こういった推移を見ますと、人口減少という日本の問題は、本市においても避けられない状況であることが分かります。

次に、本市の空き家の状況を見ていきたいと思います。本市の空き家率の推移ですが、総務省による住宅土地統計調査の結果では、本市の空き家率は、平成30年度の調査結果で16.9%と、大阪府平均15.2%や、全国平均13.6%を上回っている結果となりました。

次に、平成28年度に実施しました空き家等実態調査結果についてです。こちらについて、まず本市独自で空き家の実態調査を行ったのですが、調査対象物件としては、水道の使用状況や近隣からの通報等の条件を設定し、対象物件全てに対し外観目視で確認したところ、空き家であると判定されたのは、こちらの1,570件となりました。

この、1,570件の内訳についてなのですが、スライドの円グラフにありますように、多い順に長屋の一部空き家が898戸、全体の57.2%を占めまして、戸建てが579戸、36.9%、そして、全部空き家である長屋が、71戸、4.5%、そして、全部空き家の共同住宅が22戸、1.4%となりました。こちらの円グラフに赤字で示してありますように、この結果のうち、戸建てと全部空き家の長屋と全部空き家の共同住宅等の合計672件が、空き家特措法に提起する、いわゆる空き家等でありまして、本計画の対象となっております。こちらの一番多い、この長屋の一部空き家898戸については、本計画の対象外ではありますが、危険な管理状態などについての住民の方からの相談に対応はさせていただいております。

次に、先ほどの本計画の対象となる空家672件の管理状況についてですけれども、管理状況について、おおむね良好を青色、若干損傷ありを黄色、要注意を赤色として場合分けしたところ、こちらのグラフのようになりました。

特徴的な傾向としましては、戸建てについては、良好な管理状態である青色の数と何らか管理に瑕疵がある黄色と赤色の合計数が、ほぼ同じではあるのですけれども、こちらの長屋につきましては、全体の数は少ないものの、若干の損傷はあり、または、要注意の管理状況であるものが、長屋全体の7割を占め、管理状態が悪いものが大半であることが分かりました。

次に、本市の空家の分布状況でございますが、大日駅周辺を中心とした東部地域、大阪メトロ守口駅や京阪電車守口市駅周辺から、大枝公園周辺にかけての中部地域、大枝公園から鶴見緑地公園にかけての南部地域と本市を3区域に分けて示してあります。こちら先ほどと同じように、地図上のこういった青色の点が管理良好なもの、黄色が若干の損傷あり、赤色が要注意と、管理区分によってこのように色分けをしております。

この区域図を見ていただきますように、空家は、市内全域に満遍なく点在していることが分かります。本市は、昭和30年代から50年代にかけて人口が急増し、一挙に市街地化が進みましたので、その当時に建設された住宅が築50年程度となり、老朽化が進んでいることが、空家が市内全域に広がっている要因の一つと考えられます。

次に、空家になった理由や空家のまま所有する理由について、説明させていただきたいと思います。

実態調査で空家であると判定された建物の所有者に対しアンケートを行った結果、空家になる理由として、居住する人がいないということや、買い手がいない、借り手がいない。そのまま所有する理由としましては、解体に係る費用負担が大きい。あと、荷物を置いたままである。また、相続手続が済んでいない。どこに相談したらいいか分からないという意見がございまして、こういった所有者の現状が分かりました。

こういったことを踏まえまして、空家対策の課題についてなのですけれども、先ほどのアンケート結果や、空家所有者等の対応などから、3つの課題が見えてきました。

まず1番目としましては、所有者の管理意識の低さ。2番目に、空家の利活用が進んでいないこと。3番目に、危険な空家が多いことが挙げられます。

それぞれの対応策としましては、所有者の管理意識の低さについては、適正な管理をすることの必要性を啓発していくこと。利活用が進んでいないことについては、空家を利活用する制度の創設や民間事業者等との連携を進めていくこと。また、危険な空家が多いことについては、危険な空家の除去等を進めていくことという3つの対応を考えております。

続いて、相談・通報の多い内容ですけれども、本市に関する苦情件数ですけれども、台風や地震の影響の大きかった平成30年度を除き、年平均で60件強の通報がございまして。そのうち、所有者等に適正管理をお願いするなどで解決したものが、こちらの表中段の解決の件数となっており、適正な管理がされていないなどの積み残しが、下段の積み残しの件数で、こちらが、年々増加している状況です。

この積み残し、解決されていないものについては、定期的に所有者へ電話をかけたり、文書を送付するなどし、継続的に対応を行っています。

続いて、相談・通報の多い内容ですが、平成30年度の台風や地震の影響もあり、外壁や屋根ふき材の一部脱落やテレビアンテナの倒壊。また、立木等の繁茂や敷地内への不法投棄、害虫の発生や猫などの動物の繁殖。また、不法侵入の危険性などが主な相談内容として挙げられております。

それでは続きまして、守口市空家等対策計画に基づく、空家対策の本市のこれまでの取組について、御報告いたします。

まず、空家対策に関する意識啓発のため、平成30年度に空家対策セミナーを開催し、20名の方が参加

されました。内容としては、講師の方を招聘し、空家をテーマにした講演を行いました。また合わせて、空家所有者向けの相談会を実施し、1組の相談実績がありました。

先ほどのこちらの空家セミナーなのですけれども、一応、令和元年度と令和2年度につきましては、コロナの感染拡大防止の観点から中止としましたが、本年度については、開催する方向で検討しております。

次に、平成30年度に創設した、空家バンク制度ですが、こちらは、現時点においても登録件数はゼロ件となっております。なお参考に、近隣市における空家バンク制度の設置状況及び登録状況について、掲載しております。

次に、管理不全な状態の空家への対応についてです。

まず、こちらの物件1としまして、こちらの日向町の物件なのですけれども、以前はビフォーにありますように、前面道路に落下する可能性のあるひさしや倒壊の危険のある建物が立ち並んでおりましたところ、こちらのアフターのように、建物の所有者によって、ひさしの撤去及び建物の解体に至りました。こちらのほうは、市から所有者に対し、粘り強く指導を行い続けた結果、改善した事例でございます。

次に、物件2としまして、こちらの大久保町の物件ですけれども、こちらは、通学路に面しており、以前はビフォーにありますように、こういった外壁が脱落してあったり、脱落の恐れが強かった物件なのですけれども、こちらも、アフターのように今は完全にリフォームされ、利活用されることになりました。こちらも、所有者等と協議を重ねることにより、危険状態を改善することができた事例でございます。

続きまして、NPO法人と連携した空家のセーフティーネット住宅への活用について、御説明いたします。

制度のフローとしましては、こちらのほうから見ていただきたいのですが、そういった空家の相談がありまして、所有者を調査し、所有者に対して適正な管理をお願いします。ただその中で、所有者が管理する費用がないや、売却したいが売れずに困っているや、相続放棄したいという御意見があって、適正な管理がなされていない場合が多々あります。そういった相談があった場合に、市から所有者に対し、セーフティーネットの活用を行うNPO法人の活動内容や目的について、説明させていただきます。

そして、その活動内容に御賛同いただける場合は、市からNPO法人に連絡し、その後は、所有者とNPO法人、両者間の協議により、NPO法人の費用負担で改修工事をするなどした上で、住宅に困られている方のためのセーフティーネット住宅として活用されるといった仕組みの取組を進めております。

参考として、こちらが例なんですけれども、改修前は、こちらのビフォーにありますように、玄関先の雨漏りや室内クロスの破損、後は、ベランダ部分の劣化など、管理不全の状態であったところをNPO法人の費用負担で改修工事が行われまして、アフターのようにリフォームされることになりました。現在、この物件については、住宅に困窮されている方向けに活用される予定であると聞いております。

次に、密集市街地除却補助といたしまして、除却促進について説明いたします。

本市では、こちらの地図上に赤く塗られている部分を住宅密集地区として指定し、災害時の延焼低減や、避難路の確保を目的とした老朽木造住宅の除却助成制度を実施しております。令和2年度は、31棟の共同住宅や長屋の除却がされており、これら、除却された物件には、危険な空家として市へ通報があった物件も含まれていることから、密集事業が空家対策を後押しする結果となっております。

なお、これらの除却助成制度については、令和2年度までは、対象を木造賃貸住宅に限定しておりましたが、より一層の除却促進に取り組むため、令和3年度から適用範囲を拡大し、戸建て住宅も対象としております。

次に、令和2年度に創設しました、守口市空家除却工事費等助成金について説明いたします。

こちらの助成対象となる建築物としましては、市内にある空家のうち、市が特定空家等に認定したもの、かつ住宅地区改良法に規定する不良住宅に該当するものが対象です。建築年や構造などの制約はございません。助成額としては、所有者等が建物の除却に要した費用の10分の8であり、一棟当たりの助成額の上限は100万円となっております。

お手元に参考として、要綱を配布させていただいておりますので、後ほど御覧ください。

最後になりますけれども、空家対策の取組として、今まで説明させていただきました取組をこちらの表にまとめました。6つの取組がありまして、それぞれにセミナーの開催や空家バンク制度の創設。あとは、空家の所有者への継続的指導。セーフティーネット住宅としての活用。後は、密集市街地住宅補助。最後に、守口市空家除却工事費等助成金、それぞれの取組を実施しておるところでございます。

空家対策の取組については以上となりますので、よろしくお願いいたします。

○会長     ありがとうございました。御説明いただきました。

今、御説明いただきました空家対策については、何か御質問、御意見等はいかがでしょうか。

お願いします。

○委員     このように、まとめに書かれているとおり、様々な企画をされているのですが、一般市民がこの情報、こういうことがあるというのがあまり分からないと思うのですが、例えばこれは、市役所で相談が来たら教えていただいて、それぞれ要件がもっと具体的に、今、説明されたもの以外にあると思うのですけれども、適しているからここに行かれたほうがいいですよというふうなアドバイスをされているという理解でいいのですかね。

○事務局    そうですね、相談がある場合は、所有者の相談内容に応じて、それぞれの相談者の相談内容によって紹介といいますか、それぞれ紹介をさせていただいております。

○委員     今のところ、そういった相談というのがどうなんでしょう。どのぐらいされているのか。

○事務局    そうですね、相談者の相談内容としては、やはり管理不全な空家に対しての相談が多いものですので、ここで言いますと、3番の管理不全な空家の所有者への継続的指導というのが最終的にはメインになってくるのですけれども、こちらでこの取組自体が所有者向けの取組ではございますので、件数としては、何件というように把握はしてはしないのですけれども、相談に応じて、その所有者に対してはこういった御案内をさせていただいております。

○委員     広報としては、何か相談事があればここっていうことは、例えば、パンフレットみたいなものが発行されると思いますけれども、ここではタイトルは、ツールを使っても広報されているということでもよろしいのでしょうか。

○事務局    そうですね。パンフレット等は作成させていただいて、窓口に配布してありますので、そういった周知はさせていただいております。

○委員     その相談としては、閲覧ということになるのですか。

○事務局    そうですね。そこは、管理不全な空家に、そっちがメインなんです。

○委員     ありがとうございました。

○会長     お願いします。

○委員     今の説明を聞かせていただいて、相談会の開催というのがありますけれども、守口市さんは全日本不動産協会と大阪宅建さんと、両方、空家対策協定をまかれていますよね。今、各市町村で動きを聞いてましたら、結構定期的に無料相談会をやられているんですよ。枚方なんかは広報、私は枚方市民なんですけど、住んでいるのは枚方なのですからけれども、広報がいつも入ってくるのですけれども、ちゃんと毎月、第3何曜日やったかな、空家無料相談会をやっているんですよ。結構聞いていたら、毎回、四、五組とか来て、相談されているみたいです。で、結構それを活発にしているのは東大阪市さん。こ

れが結構やってまして、東大阪市さんなんかは、それを両協会に任せて、処分のほうまで全部、売り買いとか処分のほうとか全部やられてますね。そやから、これせつかくね、ちょっとコロナであれでしたけれども、コロナの期間中も無料相談会をやってました。やってますんで、ですから、具体的にそういうのを宅建、全日、この辺とせつかく協定をまかれているんやから、広報でやられて、ここの庁舎でやられたら、皆さん市民さんも安心されるんで、結構みんな来られるんですよ。枚方市なんかは、枚方の市役所の横の公民館、会館でやられたり、東大阪市さんは市役所の中の会議室でやってますので、皆さん割と市民も広報に出てやっているから安心してやっているという形で。トラブルは全部、両協会が責任を持ってやってますので、あまりそういうのを聞いたことがないので、そういうのを活用されたいと思いますけれど。

それと、空家バンク制度なのですけれども、先日、活性化フォーラムの総会がありまして、府の現状の運用状況を聞いていたら、結構、成約をこの頃出始めてまして、大阪住まいの活性化フォーラムの中に空家バンクがあるのですけれどもね、各市町村の。確か、前年度は五十何件かが成約してますね。で、新規登録も100件近く来てたんちゃうかな。それは結構ね。ただ、コロナ禍で郊外のところが活発なんですよ。やはり、セカンドハウスの的に安いのを買ったり借りたりして、ちょっとそちらにテレワークの方が行かれたりというのものもあるのかもしれませんが、守口はちょっとどうか分からないですけれども、意外に空家バンク制度はちょっとずつ動き出しているんです。守口さんは、確かまだ登録もないですよ。だから、その登録も宅建、全日の協会に協力を仰いでやったら、出てくると思いますけれどもね、はい。そやから、そういうのはせつかく、今、仕組みがあるので、やられたらいいなあ、いいと思います。

それと、先ほど空家の分布図ですね、これ。出たやつなんですけど、これを見させていただいてちょっと思ったのは、やはりこれに、立地適正化計画の居住誘導区域と都市誘導区域がありますよね。これちょっと重ね合わせるのと、ハザードマップを重ね合わせて、また検討されたらどうか。居住誘導区域外のこういう判定の悪い空家とか、そういうのなんかは積極的にやはり除却していかんことには、誘導区域に持ってくるというような施策ですね。そういう場合は、区域外の方には補助するとか、ちょっとそんなのを考えられたら、そういう動きが地方ではかなり起こってきてますので、守口は言うてもまだ、少し値段を安くしたら買う人もおるし、いけると思うのですけれども。地方なんかに行ったら、結構それ、強引にいろいろ動かしてやっていってありますよね。だから、そういうのをちょっと検討されたら。

それと、ハザードマップと立地適正化計画も守口さんはつくられてますけれども、あれ、もう一回よく見直ししていただいて、あれ、外れる、外れへんで、これから地価とか物凄く変わっちゃう、家の価値も変わっちゃうので、ほんまにそれが適正なのかなというのは、よく議論されたほうが。結構、都市誘導区域で外れた施設、病院であったり、いろいろ商業施設、それなんかは、皆さん移ったほうがええかとかいう切実な相談が、今、起こってきてますので、あれもやはり、これから都市計画で非常に大事になりますので、ちょっとそれはよく見直ししていただいて、当然それを定めた限りは、その区域内、区域外の施策の打ち方と補助の仕方というのをもよく考えていったほうがいいと思いますので、本当にそれで合わせてやっていくのかと。その割に、都市誘導区域は守口の場合はハザードマップのエリアで、ちょっと厳しいエリアのところも多いので、その辺をどうするかというのも大きな都市計画の問題やと思いますけれども、そんな議論が、特に今、線状降水帯でえらい雨が降るから、守口も今、大分ましになってきましたけれども、昔はよく水に浸かってましたからね、その辺はましになりましたけれども、その辺もよく検討していただけたらというように思ってますので、よろしくお願いします。

○会長     はい、お願いします。

○委員     今もありましたけれども、空家バンク制度ですけれども、守口市が平成30年に設置しまして、

今、僕初めて知ったんだけど、登録が全部見えるから驚いたのですけれども、そこら辺、どういう周知の仕方。何でこれ、ゼロのままなのか、どんな感じでこう駆使しながらやってはるのかなというのを教えてください。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 そうですね。

○会長 よかったら、事務局のほうだけでもマイクを使っていただけたら、助かります。

○事務局 すみません、失礼いたします。

空家バンクの登録件数なのですけれども、チラシの配布、窓口での配布はさせていただいておりますので、本年度はちょっとないのですけれども、31年度などは、1件、2件ほど相談はございました。ただその中で、所有者の方が最終的には登録を見送られたということがありました。具体的な原因としましては、周知が窓口に限らせていただいておりますこともちょっと原因だとは思っているのですけれども、やはり守口市としては不動産業者の方もなかなかネットワークといいますか、取扱いも結構盛んで、物件数もありますので、やはり空家バンクに頼らずとも賃貸物件といいますか、そういった空家の物件も御所有といたしますか、御紹介されるような形に、民間の方が結構そういった空家を動かしていただいておりますところもあるというのがございまして、そういうところで空家バンクの登録が少ないかなと考えております。

ただ、空家の利活用と言いましても、空家の利活用というのが今後の課題ではございますので、空家バンク制度に代わるものというのにも検討していかなければならないかなと思っております。一応、他市とかでも空家バンクとかではなくて、対策に関する事業者側を取りまとめて、チームを編成して相談のあった空家について、それぞれの適切な支援策を展開していくというプラットフォームと言われるような制度をやられている業者、市町村もございますので、そういったところの取組を今後、空家バンクに変わるものとして、利活用できるものとして、検討していきたいなとは考えております。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

先ほどは、委員から御指摘がありました不動産業者さんは、今、活発だということなのですが、無料相談会のことであったり、あと、立地的ハザードとの重ね合わせについても御指摘をいただいたのですけれども、もしこの辺りで、事務局から何か御説明がありましたらいかがでしょうか。

○事務局 そうですね、空家の今回の計画どおり、地域適正化計画というのを関連づけての検討は特にしていなかったのですけれども、一応、市域全体が居住誘導区域にはなっておりますので、特段、立地適正化計画の内容によって空家の何か施策に制限がかかっているわけではございませんので、今後、立地適正化計画との絡みといいますか、関連性も考えながら進めていきたいとは思っております。けれども、今のところは特に、それによって何か問題が生じているわけではないかなと考えております。

○委員 私もすみません。居住誘導区域は全域になってましたか、守口は。

○事務局 そうですね。

○委員 都市誘導区域は、確かありましたよね。守口はね。

○事務局 そうですね、居住誘導区域は全域ですね。

○委員 全域でしたか。全域やったかな、ちょっと最近見てなかったの。

○事務局 それはまた、確認はさせていただきますけれども、全域と考えております。

○事務局 土地適正化計画は、守口はかなり早い段階で作成した経緯もあるのですけれども、少しそういった空家の視点とかというのでも盛り込まれていない部分も若干あったかもしれませんので、今後、タイミングを見て、変更なんかも考えていく必要があるかなというふうに思っています。

○会長 ありがとうございます。

○委員 空家の相談会と言われていたのですけれども、今、宅建協会が、多分、週に1回、不動産の

相談会を市でされていると思う。されてますかね、まだ。

私、仲を継いだのでやっているはずですが。

○委員 市役所でやったらいいと思うんですよ。

○委員 だから今、協会のほうに聞いたら、不動産の相談が少ないというようなことを聞いて、やめるかやめないかみたいな話をされていたので、もし、空家のほうの相談が多いんやったら、そっち側にシフトしていくとか、不動産だけに限わず、空家という分の相談会を毎週交互に不動産相談と空家相談にしていくなとか、せつかく宅建の方が来られているねんから、そういうのを使っていくとかもええかなと思うんですけどね。

○会長 どうですかね。

○委員 その点で、司法書士会も役所の中で相談会をさせてもらっているのですが、空家絡みの相続のものなどもありますので、合同で、東大阪などは合同でも。

○委員 合同もやってますよ。

○委員 させていただいているので。

○委員 そやから、あれやられたら結構ね。集まってますよね。

○委員 はい。

○委員 そやから逆に、私はちょっと全日に参加しているのですが、結構みんな、相談員で行く人間のほうが、今、大変なことに結構なったりしてますから。

○委員 合同でさせていただければと思います。

○委員 ねえ。絶対、司法書士さんとかも入って、いろいろな相談があるんで、宅建士だけじゃなくて、入れてやったら面白いと思いますよ。市役所でやったら安心感あるんでしょうね。市民さんはね。広報に出てたら、変な営業されへんからとか、それはちょっと不安なことは払拭できるので、何かあったら市でやってくれているからという感じで、結構そやから市役所でやっているといったら人気ですよ。これをやられたら、多分、来はると思いますけれどもね、結構。

○会長 ありがとうございます。

先ほどの御説明では、セミナーを2回ということ、2回だったんだと思ってお聞きしたのですが、今まで、そういった民間のほうでの動きもあるということですので、その辺り、もっとしっかりと活用されたらどうかというような御意見だと思いますので、ぜひとも御検討いただけたらと思います。

○委員 先ほど出てきた、日向町の物件というのがあるのですが、私、本日から委員なので、過去の議事録を見せてもうたら、多分、日向町の物件で結構いろいろ話し合いがあって、今日聞いたら解決したということだったのですが、結局、どういうふうな解決をされたのですか。どこで解決になったのですか。

○事務局 説明させていただきます。

解決といいますか、建物自体がなくなったと言いますか、なくなったことではないのですが、最初のほうから内容としましては、もともとこちらの物件、管理不全の状態がずっと続いておりまして、所有者が亡くなられて、相続の登記がまだなされていなかったという状況だったんです。で、お子様が3名いらっしゃいまして、その方の3名で誰が所有とするかといったことが決まらなかったのですが、最近になって決まりまして一本化されました。その一本化された方に対して、我々のほうから何度も指導させてもらった結果、今のような形で修繕をしていただいたということで、危険な状態というのが完璧になくなったわけじゃないのですが、こちらのほうが道路に面しておるところの危険な状態は、ひとまず取り除かれたのかなということで、解決といいますとちょっと100%じゃないのですが、改善はなされたということで、以前、御報告させていただいたと思っています。

○委員 何か、6棟建物があってということで、それは1棟直されてという、5棟はまだそのままとかそういうことですか。

○事務局 そうですね。6棟ございまして、うちの1棟直されて、残りまだ5棟はちょっと管理が良好ではないですけれども、危険な状態をひとまず、道路に対しての危険な状態が減ったということでございます。

○委員 これ、多分一番きれいな、一番端の物件の部分だと思うのですが、その部分のひさしだけが伸びたという状態だと思うのですが、多分ね、ほかの5棟のほうが問題があったのではないかなと。隣の1棟は、あまり危なくは、もちろん危ないとは思いますが、だから、これで解決と今、言われたので、ちょっとまだまだ危険な状態が続いているのではないかなというのがちょっと不安になったのですが。

○事務局 そうですね、我々としても、こちらの問題がもう終わったとは認識しておりませんので、こちらの物件についてはまだ、先生がおっしゃりますように危険な状態というのはございますので、定期的に見回りさせていただいたり、所有者等への働きかけは今後も継続してさせていただくということで考えております。

○委員 結局、特定空家で撤去みたいなことはしないという判断、できないという判断なんですか。

○事務局 特定空家としての対応なんですけれども、一応、特定空家認定しようと去年考えておりました。それは、そのビフォーな状態で認定をしようと思っておりました。その後、所有者のほうの方がひさしを取り払ったり、横の下のほうのビフォーのほうですね、前面道路に張り出すような物件を解体されたことから、特定空家の認定ということは一旦見送らせてもらって、今、指導を今後続けていこうかなと考えているところです。

です。で、ちょっと今後の継続、指導の内容によっては、また特定空家の候補として考えることも、また出てくるかなと思っております。

○委員 どういう基準で特定空家にするのかというのをちょっとね。前回はそこでもめられてたと思うのですが、明確にして、せっかくこういう法律ができたのなら、安全を優先するならば、それを行って撤去していくべきだと思いますし、ちゅうちょされているのか、話し合いが進んでいるというのであれば全く問題はないですけれども、安全であるという状況ではないと思いますので、やはり、そういう法律があるのならば、それを使って撤去していくということをして問題はないのではないかなと思うのですが、そのために、この法律というのはできたのかなと思うのですが。個人的に。

○会長 いいえ、ありがとうございます。

特定空家につきましては、次の議題でも御説明があるかと思いますが、また御意見をぜひとも頂戴できたらと思います。

ほか、いかがでしょうか。

○委員 空家対策の取組の中で、5番目の密集市街地除却補助について、ちょっとお尋ねしたいのですが、これは、補助として一定の金額で出すのですか。それとも、かかった工事費に対しての何%とかですか。どちらですか。

○事務局 助成の内容なのですが、工事費について、除却費用の3分の2で、集合住宅、戸建て住宅で変わるのですが、一棟につき200万円が集合住宅では限度額として助成されます。戸建て住宅については、1戸につき50万円が除却費用として補助が下ります。それより除却費用の3分の2が補助されます。

○委員 あのね、これで見ると、赤く塗っているところがその対象やということなのですが、これ、決められた根拠は何ですか。

○事務局 根拠としましては、国や府のほうと、こういった協議を進めまして、平成9年に大阪府のほうで災害に強い住まいとまちづくり促進区域という区域の指定がなされまして、この2地区を決めたわけでありまして。不燃領域率とか、そういった指標を用いまして、一定の延焼可能性が高いという数値の中から、この2つの地区を指定、国と府の協議の中で指定した状況です。

○委員 例えばね、赤で囲んでいるところの住民の方が除却したいからということで申請されたら下りますわな。道一本隔てて前へ、対象外のところやったら駄目なんでしょう。

○会長 駄目ですね。

○委員 もちろんね。

○事務局 そうです。

○委員 それ、不公平感ないですか。あのね、市民の方から聞かれることがあるんです。道一本隔てて、家があるねんけれども、潰したいんねんけど、お金もないしな、けど、この対象の範囲になってないからあかんねん。何とかありませんかということですね。聞いたことがあるのですけれどもね、その辺、今後変えていくようなことはないのかどうか。公平性の観点から。

○事務局 この制度については、またそれぞれの担当部門とかもございまして、そういった御意見のほうは担当の部門のほうにも伝えさせていただいて、ここでちょっとどこまでというのは言えないのですけれども、御意見としては伝えさせていただこうと思います。

○委員 今ね、答えを出せというのは無理なのは分かってます。ですから、ある程度時間をかけてね、限界ありますけれどもね、各担当部局と話をして、できる限り、こんなもん全域に拡大すべきやと思います。こっちの6番目の空家住宅工事費等助成金、これは市内全域でしょう。

○事務局 はい、こちらは市内全域です。

○委員 でしょう。だからそれもね、5番目のものもね、やっぱり全域に不公平感なくするためにね、全域に拡大すべきやと思いますけれどもね。この辺またちょっと、今後検討して教えてください。必ず。

○事務局 はい。

○委員 お願いします。以上です。

○会長 御指摘ありがとうございます。

○委員 それとごめんな、一番下の守口市の空家住宅工事費助成金の中で、申請から交付決定まで、どのくらい時間がかかるのですか。

○事務局 これは、そういう制度はあるんですけれども、現段階で守口市の場合、特定空家に認定してないんです。まだ、1件も申請していないという現状があります。特定空家にまず指定して、かなり時間を要するかなというふうに考えております。

○委員 あ、かなり時間というのは分かるんですけども、大体、日数にしてどのぐらいの時間がかかるか、おおよそで結構です。

○事務局 除却が済んだ後、工事完了みたいなものを出していただいたら。

○事務局 除却したらすぐ出せるやんね。

○委員 この要綱の中でね、今、除却したら云々とおっしゃっていただけれども、これ交付金、助成金、交付決定までに除却工事に着手していない建築物とありますけれど。

○事務局 交付決定までは。

○委員 だから、その交付決定まで、どのぐらいかかるのですかって。

○事務局 実際、申請がないもので、どの程度かという、申請と同時に決定までの。

○委員 でないとそれ、ごめんなさい、通さないで。

○事務局 2カ月も3カ月もかかるとは想定してないですけれども。

○委員 だからね、これ相談を受けた場合、大体、日にち的にどのくらいかかりますかと言われた場合

ね、返答に困るんですよ。大体の目安、例えば、1カ月以内とか、その辺の、ある程度のめどというか、その辺ちょっと示してもらえれば、仮に市民の皆さんからそういった相談を受けたときに、あくまでもこれはめどですけれどもという形で説明できるんでね。その辺もまた、示していただきたいと思います。はい。次回にも、対策協議会で。それまでも結構です、はい。できるだけ早いことをお願いします。

○会長     ありがとうございます。

最初の密集市街地の話に関しましては、なかなかあの区域の指定というのは、私も都市計画が専門になりますので、この場で決めることはまず無理ですし、そもそもやっぱりおっしゃったように国との関係性もありますので、あそこの範囲の問題というのはなかなか難しいのかなと思ってお聞きしました。

ただ、御指摘の部分は、除却補助をもうちょっと拡大せよというところかと思いました。密集市街地云々というよりは、除却したいんだけど困っていらっしゃる方がいらっしゃるんだという御指摘だと思いますので、この補助の在り方ということについては、検討していただけたらありがたいかなと思います。

また、日数に関しましては、私もちょっとよそでも委員をさせていただいてますと、本当にケース・バイ・ケースで、うかつに3カ月でいけますと言ってたら、年をまたぐということも結構あるんですね。所有者の方の問題であったりですとか、ですので、なかなかこれぐらいですよというふうに事務局側もお答えするのは戸惑われるのかなというところは、私としてはちょっとお察ししますというところがあったりします。

いかがでしょうか。

○委員     先ほど思ってたのがちょうど委員が言ってくださいました。

○会長     やっぱり除却の範囲のこと。

○委員     広報に載っていたので、ちょっと気になってたからね。何であっちの地区だけ、あれされるのかなと思ってたから、はい。ありがとうございます。

○会長     ありがとうございます。

○委員     そしてね、空家専門で買い取っておられる不動産がいらっしゃるんですよ。中をきれいに内装されて、また次の方もすぐ入られているというのがね、近所でこの頃、私のところの近所で目立っているからね、お一人住まいの方や高齢者が施設に入ったり、四戸一になっているところやらは潰すのがちょっと大変やというので、それを専門で買い取って内装をきれいにして次の方に、みんな喜ばれてあれされているんですよ。ガスのあれも全部、お風呂も使っておられないのをきれいに浴槽も変えて、普通のようにして、そういう仕事もあるんやなと思っておりました。

○会長     ありがとうございます。いろんな業者さんが御活躍なんですね。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。お願いいたします。

○委員     資料の13ページの空家の所有するアンケート。2行目ですね。2行目の2つ目の丸で、所有者等が入院または入居中で、居住者がいないのが入居中ということはどういうこと、意味がちょっと分からないですけれども。

○会長     はい、お願いいたします。

○事務局     こちらとしては、入院中、施設に入られたりとか、その家に。

○委員     最初の次の入居中で居住者になったというところ。

○事務局     入居中でというのは、入院中、入居中、そうですね。家に入居中という形じゃなくて、施設に入居中ということですかね。ちょっと書き方が悪くてすみません。施設に入居中で、家はあるけれども住んでおられないということです。書き方が悪くて。

○委員     そういうことですか。入居中でというのは。

○事務局     施設に入居中ということです。すみません。失礼いたしました。

○会長　ほか、何かお気づきの点等いかがでしょうか。

そうしましたら、御意見いろいろ頂戴いたしましたので、また事務局のほう御検討をお願いしたいと思います。

続きまして、5番目ですね。特定空家等の認定につきまして、こちらのほう事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局　それでは、令和3年度の重点取組として、特定空家等の認定について、説明をさせていただきます。

まず、特定空家等というものなんですけれども、こちらのスライドにありますように、安全面また衛生面、そして景観面、また生活環境のそのほかを総合的に勘案しまして、空家等対策計画に定める判定表を用いまして、危険度などにより一定の点数を超える物件を特定空家等に認定することとしております。特に、管理不全である空家と考えていただければと思います。

管理不全な空家への対応なんですけれども、まず、相談がありまして、所有者等の確知、調査を行いまして指導をしていきます。その中で、特に危険な空家については、本協議会の空家等対策協議会の意見を踏まえて、市が特定空家等に認定します。そして、空家特措法14条に基づく助言・指導を行いながら、対象となる物件については、先ほどの除却助成制度の案内をします。さらに、一定の猶予期間を置きまして、なお改善がなされない場合には、特措法に基づき勧告等の措置を講じます。この勧告をした時点で、土地に関しては住宅用地の特例ですね。固定資産税の減免制度、特例制度が除外されます。それでもなお対応がなされない場合は、命令や代執行という形になります。

今回は、特定空家等の認定候補を3件考えております。この表のとおり、それぞれ梶町2丁目、八雲西町1丁目、金田町3丁目、それぞれあります。個別に説明させていただきたいと思います。

まず、こちらの認定候補の物件1ですが、梶町2丁目の木造集合住宅の空家です。ちょっと道路、道幅が狭かったので、全景というのがなかなか見づらく撮りづらかったんですけれども、一応、このような管理状態がかなり悪いものでして、近隣住民から屋根ふき材の脱落、落下の危険や、こちらですね、建物全体を支える柱が折損し倒壊する危険などについて、以前から継続的に相談がなされております。本物件につきましては、こちらにありますように前面の通路がかなり狭く、瓦が落下した場合や倒壊した場合、付近の住戸に対し被害が予想され、非常に危険な状態であると考えております。

こちらの表なんですけれども、先ほど申し上げました特定空家等の認定基準について、それぞれバツの数が悪い、悪化しているという観点でまとめてみました。こちらの物件1の管理状態についてなんですけれども、こちらにありますように、衛生面、景観面も悪いなんですけれども、安全面というところが最も危険であると現在判定しております。

続きまして、物件2のほうに移りたいと思います。物件2ですが、こちらは八雲西町1丁目の長屋の空家でございます。スライドにありますように、近隣からの相談内容としましては、瓦や外壁の脱落、落下の恐れや敷地内に放置されているごみやこちらの草木の枯れ木の放置、後はそういった草木の繁茂などが継続的に通報されております。

こちらの物件についてなんですけれども、安全面での危険性もあるんですけれども、衛生面や景観面も非常に周囲に悪影響を与えているものと考えております。

最後に物件3なんですけれども、こちらは金田町3丁目の木造2階建ての住宅です。近隣からの相談内容は、こちらにありますように建物全体が劣化していることや、通学路に面している、こちらですね、通学路に面している外壁が膨らみ、落下する恐れがあることや、こちらの玄関部分の屋根材の飛散の恐れなどです。外壁は、こちらもベランダ部分もあるんですけれども、老朽化が著しく、特に外壁については通学路に面していることから、危険度や安全確保の要求が高いものと考えております。

こちらの物件については、安全面に対する危険性が最も高いと判定しております。

物件数としては、この3物件を今回、特定空家の認定の候補として考えております。こちらについて、委員の皆様の貴重な御意見をいただきまして、これからの取組に反映していきたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

以上です。

○会長 はい、ありがとうございます。

御意見、はい、お願いいたします。

○委員 この特定空家の認定の2ページ目のね、先ほどの表、管理不全の空家の対応という、この表ございましたよね。これちょっと、私も今、手元に空家特措法の流れ、ちょっと大分前なのでちょっと忘れていのですが、これですか、これ。特定空家というのは、割と協議会で決めてやったら、固定資産税の当然、罰則で、6分の1の住宅特例を外すということですよ。その後、それでも長いことしたら、勧告とかいろいろやった上に、危険空家に認定して代執行ですよ。これ、代執行するような危険空家に認定してからじゃなかったのかな。

○事務局 はい。

○委員 特定空家等に認定してから代執行が可能でしたか。

○事務局 この流れで。

○会長 はい。

○委員 この流れであってました。

○事務局 はい。

○委員 ここに書いてあるのかな、ごめんなさい。ほんだらもういいです。ちょっと私が錯誤しておりますすみません。

○会長 はい。

○委員 何かもう少し、特定空家は、ここの協議会で割と簡単に決められるように思っていたのですが、その後、危険空家で代執行するときは結構な手続をもらわなあかんと思ったんですけど、そうでもなかったんやね。守口市でも特定空家等に認定する際は、協議会に諮ることになってるんですね。

○会長 そうですね。

○委員 これか。

○会長 危険空家のステップが。

○委員 危険ってステップがないのか。危険空家ってなかったでしたかね。

○事務局 ないと思いますけれども。

○会長 ですね。長崎とか、老朽危険空家とかやってるんですけど。

○委員 なかったですか。ちょっと私も。まだ、守口市は今現在、特定空家認定ってゼロでしたか。

○事務局 ゼロ。

○会長 ゼロ。

○委員 ゼロでしたか。代執行も、もちろんゼロですよ。

はい、すみませんでした。ちょっと私が間違えてました。

○会長 とんでもない。

○委員 いいですか。物件面のほうは分かりましたけれど、今まで指導したのかとか、相続がどうなのかとか、所有者のほうの情報をそれぞれ聞かせていただきたいのですが。

○事務局 すみません。梶町2丁目の所有者の方なのですが、持っておられる方は、土地・建物ともに同じ方でありまして、文書等では対応していただきたいということを連絡は取っておるのですが、ちょっといろいろ事情が、事情がというか、解体等を考えておるのですが、ちょっと事情があって、まだこの状態ということです。

○委員 返答あるのかな。

○事務局 物件2の八雲西町の件も、所有者は、土地・建物ともに同じ方で、文書等で対応をしていたきたいという適正化の文書を送っているのですけれども、ちょっと反応がないという状態です。

金田町3丁目の件も、土地・建物所有者が同じ方で、同じ対応なのですけれども、文書を送らせてもらっているのですけれども、ちょっと反応がないというようなまま、今日に至っているということです。

○委員 事情は事情次第になって見えないところがあるのですけれども、反応がない人に関しては、もう粛々と進めていかざるを得ないと思うのですけれども、そういう形で思われているということですよ。

○事務局 そうですね。そう考えております。

○委員 事情は聴けないのですか。

○事務局 ちょっと、どこまでお伝えすることができるか、ちょっとあれなのですけれども、梶町2丁目の物件については、所有者が土地・建物一緒ということなのですけれども、解体の意向は持っていないというところでも、前面道路が御覧のようにかなり狭いものであるというところで、重機が入らないというところでも、解体費用が人出によることになりますので、相当高いというものになるというのを業者のほうから言われたみたいで、そういうこともあって解体をちゅうちょされているということです。

この方については、そのほかの土地も合わせて一体的に開発したいという意向があるみたいですので、ちょっとそこを解体というところまでは渋っているというところですよ。

○委員 でも、一体的に開発ということは、別に経済的に困られているというわけではない。

○事務局 そうですね。そういったところの事情については、特にこちらに連絡はないので、経済的なところは、何も言われてません。

○会長 はいどうぞ。

○委員 これね、写真2枚だけじゃ、なかなか判断しづらいと思います。前回も言っておられたのですけれども、ビデオを取ってくるとか、立体的にちょっと僕らが判断する。これだけではちょっと判断をしにくいかな。

○事務局 貴重な御意見ありがとうございます。

○委員 はい。

○事務局 ちょっとまた、反映させていただきたいと思います。

○委員 逆にですね、ごめんなさい。この6月30日に基本指針と特定空家等のガイドラインが改訂されて、この改訂された中身は、1と2に関しては恐れというふうに最初から整備されていることもあり、将来性へも判断して、認定して大丈夫なんだよということが書かれてきたんで、もう見たもの全部、将来性も判断したら、1、2、ペケされているとおり、間違いなく該当するのではないかなと考えているのですけれど。

○事務局 そうですね、今回挙げさせてもらった空家については、我々としても特定空家の認定の候補として考えてます。認定をして、これから取組を進めていきたいんだと思っておりますので、そういった御意見を伺わせていただいて、認定の御意見としてさせていただきたいとは思っています。

○委員 特定空家の認定制度について、やっぱり、もともと各市町村、結構ちゅうちょされていたのですけれども、例えばこの辺だったら、神戸市さんなんかは、逆に積極的に認定しようということになってきて、その上で認定してまず、固定資産税の6分の1の特例なんかを取っちゃえと、とにかく認定したら取れるので、取ってしまって、とにかく所有者に除却なら除却のやつを施すと、もう建ってるから6分の1の特例を適用してますよというのをやめちゃえというような流れがあって、神戸市さんは特に積

極的にやろうかというふうに変わって、やり始めているというようなことを新聞とかで読んでるだけなのでですけど、聞いているんですけどね。世の中、やっぱりそっち系に行くとすれば、守口でも場合によってはこういうのは積極的に認定して、まず、特例を取り上げて、それでどうするのと、またプレッシャーかけて、いずれにしろ税金が上がるんで、所有者にしたらたまったものじゃなくなるので、除却を促すことにもつながっていくんじゃないかなということだと思うんですね。

そういう意味では、ここで、我々が実はこれを認定するんじゃなくて、我々は認定することに賛成しますよということを申し上げて、市で認定していただいて、その特権を剥奪して、それでどうするねんということで、いうことであれば、世の中大体そっちのほうに向いてきているんで、割と積極的にやられてもいいのかなというふうに思いますけれど、はい。

○会長     ありがとうございます。

○委員     すみません、基本的なことなんですけど、これ、特定空家に認定をするということを相手方に事前に知らせるんですかね。もう駄目ですよということで、全然言うこときかへんのやったら特定空家に認定してしまいますよということを事前にお伝えはしているんですか。連絡が取りにくいからということも多々あると思いますけれども、こんなんはどういうふうな。勝手にこっち側で決めて、やったということ。

○事務局    事前通知をやってからとなります。事前通知を特定空家になりますよという通知をさせていただいた上で。

○委員     通知はするの。

○事務局    はい、通知はさせていただきます。

○委員     一応、知っているかどうか分かりませんが、通知は通知でちゃんと出すということですよ。

○会長     そうですね。ちょうど概要版をお配りいただいているかと思うのですが、私も今、確認していたのですが、裏面のほうで一応、特定空家の判定前には、適正管理の助言ということで、何らかのアクションが所有者の方にはあって、所有者の方は恐らく、うち、まずいんだなということはある程度の認識はしていただける、受け取り方はいろいろかと思います。たどり着くかどうかもあるかと思いますが、流れとしてはこのような形になっております。

○委員     判定基準として、安全・衛生・景観と書いておられるのですが、これ、主観的なものなので、要は2と3の安全、どう違うんやとか言われたときに、これ何かあるんですか、指標というのが。

○事務局    すみません、実は判定基準みたいなものがありまして、今回はスライドで分かりやすくするために、ポイントだけ添付させていただいているのですが、守口の都市整備部で大きく、特定空家を積極的にしていきたいというところで、させていただきたいなと思ってますので、今回、かからせていただいているのですが、方法論として、まずは認定をして、除却の助成制度の適用の対象になるというところで、概要施策といいますか、まずはあめを渡せる環境をつくるというようなことで、一旦やっていきます。助言とか指導期間を比較的粘り強くやりまして、勧告にいきますと、やっぱり税金も6倍になりますから、所有者にとってもかなりのことをやってしまうことになりますのでね。その部分については、かなりの粘り強い協議の後にやっていきたいなというところで、判定・認定まではするので、勧告までは若干時間を置きたいなというふうに考えてます。

○委員     これ、税金6倍と言われているのですが、守口って借地の物件が結構多いと思うのですが、要は土地を貸している方は何も悪くないのに、建物を持っている方が結局それを悪いことをして、急に固定資産税が6倍になるということは、結構、不条理なことだと思うのですが、その辺はいかがお考えですか。

○事務局    特にその辺を懸念してしまして、土地の所有者と建物の所有者が違う場合、たちまち民

のトラブルに巻き込まれますので、ちょっとそこがかなり慎重に。やりやすいと言ったら語弊があるかもしれないのですが、より効果が発現しやすい土地と建物の所有者が同一のもの、とかいうところに配慮するのもありかなというふうに考えています。

○委員 はい、分かりました。

○会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。大丈夫ですか。

私の方からで申し訳ありません。一応、この協議会は意見を申し上げるだけということなのですが、冒頭御指摘があったとおり、ちょっとこの情報ではなかなか、これが特定空家と協議会としてはお認めするというのが難しいなと思って聞かせていただきました。

判断基準もね、×で分かりやすくということなのですが、どちらかという点だったからとか、点数ですとか、ここに至った根拠というものがもう少し御提示いただかないと、これで協議会として認めて通って、所有者さんから何でやと言われたときに、ちゃんと私たち、説明がつくのかなというところが心配になりました。でも、特定空家を積極的に進めていかれようというのは、もうやはり、よそでもどんどん手を招きに捉えているところです。代執行に向けて、予算取りしたよというような実態も幾つも聞いていますので、していただくのはいいかと思うので、今回の3件につきましては、特段、何か違うのではないかという御意見はなかったかなとは思いますが、もう少し協議会としてきっちり議論ができる情報を御提示いただけたらなというふうには思いました。

○委員 確か、府のほうで建物の大阪シートがあるんですよ。特定空家認定シートが。あれを全部つけて、点数でこれは特定空家とかいうのは、あれは確か、前ありましたよね。あれ見たら、すぐ分かると思うのですが。

○事務局 点数をつけさせていただきまして、我々の判断で点数をつけたら、十分、特定空家の対象になるというふうな。

○委員 点数表をつけてもうたら、より分かりやすいですね。

○委員 この助成金交付要綱の最後ら辺の表に点数表は載っているの、もうそれは当然、されているのだろうと、はい。

○委員 それで、点数の範囲で特定空家になってたら、それを言っていて、なおかつこれを見たら安全性が、一番安全が大事ですよ。これが、×が2つ以上がついているんやから、誰が見ても当然、賛成するんじゃないですか。早く認定して、早く今言われたように、まずは固定資産税の特例をやっぱり排除すべきやと思いますけど。確かに、借地と建物を持ってられるというケースがありますけど、それは、両権利者間でもめてもらわな仕方ないですよ。当然、地主が建物のほうに借地人さんとの協議になると思いますが、それは揉めんことには、もう解決しないと思いますよ。

○委員 今回、全部一緒や。

○委員 全部一緒なんですか。ほんならよかった。

○委員 一緒のやつが3件という話でしたね。

○会長 そうですね、狙って出されたんじゃないかなという気がちょっとします。

○委員 ある程度ね、何か問題が起こって、争いごとが起こらんことには問題は解決しませんので、なあなあでは、これずっとこのまま行ってしまいますので、結局、周りの隣地の人が迷惑がかかるということになっちゃうので、それが一番問題やと思いますんでね。早くこれやったほうが、まだゼロというのがちょっとね。あれ、2年ほど前やったんですよ。あの表見たのはね、確か我々もね。

○会長 そうですね、もう前回ですね。

○委員 あれからなぜ、できてないのかですね。書面決議でもやりますしね、私。何かリモートでもやれと言うたらね、やりますんで。ぜひとも早くやって、やっぱり町をきれいにしていってほしい

と思うのですけれども。

○会長　　お願いいたします。

そうですね、ちなみに今回の3件は、先ほどの密集市街地からの対象地域のものはなかったのでしょうか。

○事務局　　実はすみません。ちょっとそこなのですけれども、梶町2丁目の物件については密集市街地の対象となりまして、ちょっとこちらには書かせていただかなかったのですけれども、所有者のほうから、密集市街地の除却の補助金の相談はあったのですけれども、補助額に比べて解体費がかなり多いという中で、申請を躊躇されているという状況がありました。

○会長　　長屋ですから、200万対象。

○事務局　　そうですね、そうなんですけど。

○会長　　それでも足りない、全然。

○事務局　　重機が入らないことによって、解体費がかなり上がるという話ですね。はい。

○会長　　ありがとうございます。

よろしいでしょうか。他に何かお気づきの点等。

そうしましたら、この3件につきましては、協議会としては、このまま市がお進めいただくことは、特に御異議はないということで取りまとめさせていただきたいと思います。

以降に先ほど、積極的にという話がありました。せっかくツールとしてこういう動きがありますので、ぜひとも活用いただいて、市の中がどんどん新しくきれいになれば、動きが出ると面白いとかいいなと思って聞かせていただきました。

はい、ありがとうございました。そうしましたら、これで今日の次第のほうは全て終了させていただきました。皆様も久しぶりの協議会で、活発な御意見を頂戴いたしまして、ありがとうございました。今後また、積極的に動かすとなると、またお会いする機会も増えるかなと思いますけれども、その際は御協力のほうをよろしくお願いしたいと思います。

それでは事務局から何か、大丈夫ですか。連絡事項等は。

○事務局　　今回、御意見をいただきましたこと、こちらのほうで御検討をさせていただきまして、貴重な御意見として反映できるものは反映させていただきたいと思っておりますので、これからも皆様よろしくをお願いします。

○会長　　ありがとうございました。そうしましたら、今日の協議会をこれで閉会させていただきたいと思います。

ありがとうございました。

閉会　午前11時15分