

令和4年度第1回守口市空家等対策協議会

日時：令和4年12月6日

開会：午前10時00分

○事務局　それでは、定刻より少し早いですけれども、皆様おそろいでございますので、令和4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。

では、開会に当たりまして、理事兼都市整備部長の長田から御挨拶を申し上げます。

○事務局　皆さん、おはようございます。守口市理事の長田でございます。

本日もお忙しい中、令和4年度第1回守口市空家等対策協議会に御参集いただき、どうもありがとうございます。

さて、今回の協議会は、平成30年3月に策定した守口市空家等対策計画の改定に当たり、委員の皆様から御意見を頂戴したいと思っております。全国的に見ても空き家は増加傾向にあり、残念ながら守口市においても空き家は増えております。そのような中、本市におきましては様々な施策を実施してきましたが、これらの施策が有効的に働いたかどうか、また、もっと工夫するべき点があるのではないかなど検証していきたいと考えております。

委員の皆様方におかれましては、忌憚のない御意見をいただきますようお願いいたしまして、私の御挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局　ありがとうございました。

次に、委員の皆様を紹介させていただきます。

会長から先に紹介させていただきます。清水陽子会長でございます。

○会長　清水です。よろしくお願いいたします。

○事務局　近藤良一副会長でございます。

○副会長　近藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局　続きまして、名簿順に紹介をさせていただきます。

市議会議員の高島賢委員でございます。

○委員　高島です。よろしくお願いいたします。

○事務局　同じく、竹嶋修一郎委員でございます。

○委員　竹嶋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局　同じく、立住雅彦委員でございます。

○委員　立住でございます。今日はよろしくお願いいたします。

○事務局　続きまして、司法書士の河田真一委員でございます。

○委員　河田です。よろしくお願いいたします。

○事務局　大阪成蹊大学教授の田村匡委員でございます。

○委員　田村でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局　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　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　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、武内委員につきましては、御都合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。

理事兼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。よろしくお願いいたします。

○事務局 課長代理の大野でございます。

○事務局 大野です。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 今回の計画策定に当たりまして、計画策定支援で本市と業務委託契約を結んでおります、株式会社かんこうの松本でございます。

○事務局 松本でございます。

○事務局 同じく岩田でございます。

○事務局 岩田です。よろしくお願いします。

○事務局 最後に私、守口市の中瀬でございます。よろしくお願いします。

本日の協議会は、13名中11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。

まず資料1が、本協議会の構成員の名簿となっております。

次に資料2が、本日の配席図となっております。

次に資料3が、守口市空家等対策計画改定版（素案）の説明資料となっております。

資料4が、守口市空家等対策計画改定版（素案）の冊子となっております。

資料5が、計画策定までのスケジュール（案）となっております。

最後に資料6-1、6-2が、それぞれ空家等対策の推進に関する特別措置法、守口市空家等対策協議会条例となっております。

以上が本日の配付資料です。過不足ございませんでしょうか。

それでは、意見交換に入ります前に、本日の会議以降のスケジュールについて御説明いたしますので、資料5を御覧ください。

本日の協議会で御意見をいただきまして、計画素案に反映させ、来年2月頃を目途にパブリックコメントを行い、3月の協議会で協議報告を皆様からいただきまして計画策定を予定しております。また、間の1月末頃から2月にかけて協議会を開催しまして、そちらでは計画ではなく、特定空家等の認定について御意見をいただこうと考えております。スケジュールについては、3回ほど予定をしております、本日は計画策定についての議論、2回目で特定空家の認定を受けまして、3回目で協議報告をいただくというスケジュールで考えておりますので、どうぞよろしくお願いします。

次に、本協議会の議事についてですが、録音をさせていただきまして、議事録として起こしまして、ホームページに掲載をいたしたいと考えております。

それでは、空家等対策計画改定版（素案）に関する協議に入りたいと思いますので、これ以降の進行は会長をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○会長 どうぞよろしくお願いいたします。久しぶりの開催のような気がいたします。昨日はサッカ

一でいかがでしたか。日付が変わって1点入って安心して寝てしまいましたら、起きたら、ああとなって、ちょっとがっかりした気持ちですけれども、その悔しい気持ちをちょっとこの協議会にぶつけさせていただいて、はい。

皆様の忌憚のない御意見と、また今回、改定ということになりますので、これまでの経験を踏まえて、ぜひとも新しい、さらによりよい計画になったらいいなと思いますので、御協力のほどよろしくお願いいたします。

協議を始める前に、本日、傍聴希望をされる方がいらっしゃいましたら入室をお願いしたいと思えます。

なしで。はい。承知いたしました。傍聴人はないということですので、はい。

それでは、守口市長より、守口市空家等対策計画改定版（素案）について協議依頼をいただいております。このように書面をお預かりしております。

それでは、こちらの素案について、事務局より御説明のほうをお願いいたします。

○事務局　それでは、こちらのスライドのほうの説明に入りたいと思いますけれども、その前に1点、皆様にお伝えさせていただきたいことがあります。

先日、委員の皆様には計画の素案を説明させていただきまして、今回、資料4に冊子をお配りしてありますけれども、一部、委員の皆様の御指摘等、御意見をいただきましたので修正をしております。それについて簡単に説明をしたいと思えますので、資料4を御覧ください。

主な修正点として3点ございまして、まず1点目が、資料4の7ページの2-8と2-9という空家相談のグラフです。皆様に説明させていただいた時点では、令和4年度のグラフがありましたが、年度途中の数字でございましたので比較できないということで、4年度は削除させていただきました。

2点目は、8ページの横のページの表2-2というところで、解決が図られた相談件数というところですが、先日の資料では件数の記載がなくて割合だけでしたが、件数と割合を両方列記させていただきました。

最後3点目が、11ページから13ページにかけてですけれども、今までの空家等対策の取組を記載させていただいておるんですけども、こちらのほうに、その効果・結果というのが記載できておりませんでしたので、御指摘いただきまして、どういう効果があったかと、結果のほうを右のほうに書かせていただいております。表の一番右のところに効果と結果を書かせていただきました。

そのほか、細かい文言の修正や欄のずれ等を御指摘いただきましたので、そういったところも直しておりますので、今回はこちらのほうで資料を見ていただけたらと思えますので、よろしくお願いします。

それでは、空家等対策計画の改定版の現在の素案について説明したいと思います。前のスライドのほうに沿って説明させていただきますので、こちらを御覧ください。

改定の経緯ですけれども、1-1. 改定についてというところで示していますように、平成27年の空家法の成立により、平成29年度に現行の計画を策定しました。計画期間5年におきまして、今年度が計画期間末になることから、翌年度からの新たな計画を策定するものです。

次に、今回の新たな計画の対象地域、該当ですけれども、計画の対象地域は前と変わらず守口市全域を対象にしております。

対象とする空家等につきましても、変わらず市内全ての空家等ということで考えております。

なお、この空家等というのは、一部住戸のみが空室となっている長屋の一部空家や、共同住宅の一部空家は対象外としております。

計画期間については、令和5年度から令和9年度の5年間を予定しております。

続きまして、守口市の人口・世帯数について説明いたします。

こちらの図2-1に示しておりますように、守口市の人口は昭和45年の18.4万人をピークに減少し、令

和2年で14.3万人となっており、直近の令和4年10月末では14.2万人となっておりです。

一方で、世帯数は増加傾向にありまして、令和2年で6.7万世帯となっておりまして、直近の令和4年10月末では7.3万世帯となっておりです。

次に、こちらが年少人口・生産年齢人口・高齢者人口の人口比をグラフ化したものです。一番左側が平成7年から徐々に、にぎわい形成で新しくなっておりますけれども、徐々に年少人口や生産年齢人口が上昇しまして、逆に高齢者人口のほうが増加をしております。直近では、高齢者人口の割合が29.3%となっております。この人口減少や世帯数の増加、あと高齢者世帯の増加傾向は継続していくと思われ

ます。

次に、守口市の空家の現状について説明いたします。

こちら図3-1は、本市の空家数、空家率の推移を示したグラフとなっております。空家数と空家率共に増加傾向にあり、直近の統計では空家数は13,180戸、空家率は16.9%となっております。

こちらが、空家の種類を示したグラフとなっております。

グラフ下段の直近の平成30年度の統計結果では、本市による空家のうち、およそ6割は賃貸用、3割が何も用途のない空家という結果となっております。

次に、空家に関する市民から寄せられた空家相談について分析をしました。

こちら、図4-1は、平成30年から令和3年の各年における相談件数、空家の相談の内容ごとに分けしたグラフとなっております。

相談件数は、自然災害が多発した平成30年を除きますと、各年おおむね60件程度となっております。また、相談内容としましては、樹木の繁茂などの生活環境に関するものが多く、次に屋根の損傷や外壁・ベランダの損傷といった建物躯体に関するものが多い状況です。緑の部分が生活環境に関するもの、青色の部分が建物躯体に関するものです。折れ線グラフが相談件数の推移です。

次に、構造別の相談件数の推移の内訳を示したものです。本市で最も相談が多いのは、緑色のグラフにはなっていますが、長屋の一部空家に関するもの。次に、青色の部分の戸建住宅の空家に関するものが多いという状況となっております。

次に、解決が図られた件数ということですが、所有者や相続人と連絡を取りまして、何らか対応をしていただいたり、対応することをお約束されたりというところで、一定前向きな解決が図られたものというものを示しております。赤色の枠でかかっている部分ですが、全体のおおむね6割程度は解決に向かっておりまして、残り4割が引き続き指導を続けているという状況となっております。

こちらが先ほど話しました相談内容の分類についてですが、それぞれ建物躯体に関する項目、設備に関する項目等が、内訳としてどういった相談内容であるかということを示しております。赤色の部分が生活環境に関する項目ということで、樹木の繁茂であったり、ごみの不法投棄であったり、害虫の発生であったりという相談が多いという分析をしております。

次に、平成30年度からの空家等対策の取組を説明します。

空家等対策の方針として大きく3つ、適正管理意識の普及啓発、空家等の利活用、空家等の除却促進を方針の下で取組を進めてきました。それぞれの方針ごとの主だった取組を説明します。

こちらの適正管理意識の普及啓発という方針では、所有者向けの空家セミナー相談会を平成30年から始めまして、コロナ禍の中断がありましたが、令和3年度も開催し、平成30年に20名、令和3年度に15名の方にお越しいただきました。また、相談会にも各年1名ずつ御参加いただきました。

また、この表の2段目になりますが、毎年固定資産税通知の一斉送付に際しまして、課税説明の文書に空家相談窓口や無料相談会の案内を記載しまして、毎年およそ48,000軒に送付をしております。

こちらが去年に開催しました空家セミナーの写真となっております。写真のほうにつきましては、スライドにもなっておりますので、お手元の資料には掲載はしてないですが、こういうふうな形で開

催させていただきました。

次に、空家等の利活用についてですが、主なものとしまして、平成30年から空家等の売却や賃貸を希望する方と、利用を希望する方をマッチングさせる仕組みとして、空家バンク制度を実施しました。しかしながら現在まで登録実績がございませんので、今後見直し等を含めて検討をしたいと考えております。

次に、空家の除却の促進についてという項目でして、上段のところですが、この項目では特定空家等の認定を令和3年度に初めて実施しました。委員の皆様の御意見を頂戴した上で3件を認定し、所有者等へ指導を行いました。結果的に1件は更地になりまして改善は図られました。

また、表下段の関係団体との連携というところでは、全日本不動産協会大阪本部大阪東支部と、大阪府宅地建物取引業協会なにわ京阪支部様と平成30年度に空家等対策に関する連携協定を締結しました。この協定に基づき、令和4年2月から、毎月第4月曜日に空家所有者向けの不動産無料相談会を市庁舎にて実施しております。

こちらが特定空家の3件のうちの1件ですが、左側は除却前、右側は除却後の写真となっております。こちらは御自身で除却をされました。こちらは平成30年度に締結させていただきました、空家等対策に関する全日本不動産協会様と宅地建物取引業協会様の協定締結式の写真となっております。

次に、空家等対策の課題・本計画の方針・数値目標（案）について説明いたします。

こちらのスライドの上段に書いておりますが、本市における空家等対策の課題としては、管理不全な空家等の多発、あとは空家等の流通・活用促進が進んでいないこと。あと、これから管理不全な空家等への対応を進めていくこと、この3つが挙げられます。

そして、この3つを反映する形で、それぞれ基本的な方針としまして、管理不全な空家等の発生予防、空家等の活用促進、あと管理不全な空家等に対する適切な対応、この3つを新たに掲げまして、これからの取組を進めていきたいと考えております。

空家等対策の数値目標（案）については、スライドの右下になりますが、成果指標としまして、国の住宅・土地統計調査における「居住世帯のない住宅」のうち、「その他の住宅」の割合を目標値としまして、平成30年度結果である33.3%を下回る値として設定してはどうかと計画しております。

続きまして、こちら以降が、空家等対策のこれからの取組について記載をしております。

管理不全な空家等の発生予防としまして3つ挙げさせていただきます、上から、空家等の所有者に向けた適正管理・相続に関するセミナーの開催。空家等の適正管理に係る意識啓発文書の送付、あとパンフレットやホームページの情報発信を前計画に引き続き計画して取り組んでいきたいと考えております。

空家等の活用促進という項目では、前回開催しております空家不動産無料相談会を継続して開催するとともに、空家等対策の活用に向けた様々な団体との連携も検討していきたいと考えております。

また、空家バンクの登録がないことから、空家等の活用に向けた制度構築も空家バンク以外の方法も含めて新たに考えていきたいと考えております。

続いて、管理不全な空家等に対する適切な対応という方針ですが、こちらについては昨年度に引き続き、特定空家等に対する法的措置を継続して推進していきますとともに、現在も実施しております特定空家等の所有者に対する除却補助制度の実施についても、継続して取り組んでいきたいと考えております。

参考ですが、こちらが特定空家候補の空家でして、守口市内の空家でして、両方とも同じ敷地内にあります複数棟ある空家でして、今後、特定空家等の認定を検討している状況です。

最後に、空家等に関する市民様からの相談対応についての説明をいたします。

スライド上段の左側に、市民からの空家等に関する相談・問合せという項目がありまして、それぞれ

周囲の管理不全な空家等に対する相談と、所有する空家等に対する相談に分かれると考えております。周囲の管理不全な空家等に対する相談は、下段の調査指導のフローに向かいまして、所有する空家等に対する相談としては、相談会・相談窓口の案内を続けていきたいと思っております。調査・指導フローにつきましては、国のガイドラインに沿ったものとなっております、相談・要望がありましたら現地調査を行いまして、所有者調査をしまして適正管理の指導を行います。それでもなお指導を続けても改善されない場合は、協議会の意見を聞きながら特定空家等の判定を行いまして、特定空家の助言・指導・勧告と措置をとって進んでいきたいと思っております。

長くなりましたが、以上が今回の空家等対策計画改定版の概要についてです。

○会長 御説明ありがとうございました。

そういったしましたら、今の素案の説明について何か御意見御質問、もしくは、もうどうぞどうぞ、お願いいたします。

○委員 では、司法書士の河田です。よろしくお願いします。

対象についてというところで、一部住戸のみが空家となっている長屋や共同住宅は対象外ということになっているのですが、相談の統計などを見ると、きちんと4-2ですね、相談件数も増えているということでカウントはされていると。そこからちょっとお聞きしたいのは、表4-1の解決が図れた相談件数のところに、その長屋等が入っているのかどうか。また、一番最後の相談体制、特定空家等の土地に関しては当然入らないのは分かるんですが、相談体制に、それ以外に違いがあるのかどうかということをお聞きしたいのですが、よろしいでしょうか。

○事務局 まず、今回のこの空家相談の相談件数については、おっしゃるように長屋の一部空家も入れてはおります。計画としまして、空家法に基づいたものでありますので、空家等については空家法に規定する空家と、つまり全部空家の空家に限るんですけども、実際はその御相談では、当然一部空家もありますので、それは空家法ではない建築基準法にのっとって対応を図っていくということで、これは前回計画と変わらないんですけども、市民様の対応には対応していこうと考えております。

○委員 おっしゃられてるとおりやられてるといことは分かるんですけど、その対策計画というのであれば、対象外と書いてあるのであれば、長屋のことについて何か別で触れる書き置きがあるのではないのかなと思うのが意見の1つです。

市会議員の先生方がいらっしゃっているので、できればということをお願いなのですが、長屋を空家等も含めるような条例をつくられているところがたまたま出てきてますので、その条例の検討をさせていただいたほうが、守口市さんの場合、その統計に出てるとおり相談件数の半数ぐらいが一部空家の長屋になっているということになってますので、そういったものを検討していただいたほうがいいのではないかなと思います。

○会長 はい。お願いします。

○委員 今の河田委員の御意見、我々議会として考えていかないといけないなと思ってます。引き続き議論していきたいと思います。

それと、私のほうからの質問は、相談件数・解決件数というところがあると思うんですけども、これは何をもって解決というかというところで、私としては、やはり恒久的に解決できたかどうかというのが一番大事なところであると思います。本来であれば、この解決件数が118件であれば、この118件更地になったよということであれば、非常にすばらしい解決なのかなと思ってんですけども、中身を見ると、そこまでに至っていない解決件数、結構あると思うんですけども、ここら辺の内訳的なものは、どういったものでしょうか。教えてください。

○事務局 相談件数で、解決には至っていないということですが、一概に更地になったので解決したということではなく、市民からの相談内容で所有者の方に適正管理の対応をしてもらい、それで解決と

しております。

○委員 はい。大体中身はそんなところだろうなというのは理解している中で、逆にこういうのを示していくときに、本当は最終的な解決に至った件数が何件であったりとか、そういうのを分けて考えてもいいんじゃないかなと思いますので、若干少しの応急的対策をした件数と、恒久的対策ができたやつが全部引くってまってる部分になるので、ちょっと分かりにくいので、今後そういうところを検討していただければなというところです。続けて。

○会長 どうぞ。

○委員 あと、空家の件数というものが、聞くところによると国勢調査の推計値になると思うんですけども、その推計値の精度というものは、どの程度あって、実数はまだ出てないんでしょうけども、その差というのは、どのくらいあるものなのかなと思ってんですけども、そこら辺の見解はどうですか。

○事務局 今回実態調査をしておりませんので、平成25年のときの数字ですけども、こちらのグラフに示してますように、平成25年12,250戸ほど赤色の部分、右から2番目になりますけども、守口市では平成28年に実態調査を一度しまして、そこにもあるのは1,570件という結果でしたので、大体差としては11,000くらいの差にはなっておりまして、実数のその統計値の差ですね。だから統計値ですので推定値ですので、数えた数と全然かけ離れてはいきます。数字で見るというよりはパーセンテージの割合で考えるほうが、その規模感というんですかね、そういった捉え方のほうが、より適切に捉えられるんじゃないかなとは事務局としては考えています。数字としては、あまり比較はできない感じで捉えています。

○委員 比較する必要はないとは思うんですけども、あまりにも実数と推計値がかけ離れておると、どこまで対策して、対策の効果がどこまで達していけるのかというところは、また、近隣他市とかで、実数の把握をしている市とかあったりするんでしょうか。

○事務局 市町村、結構まちまちなんですけども、吹田市とか、大東市とかはやってらっしゃると思うんです。はい。

○委員 はい。効果的なものが対策打てるかどうかというところでね、実数とその推計値の中で、どういうところに取り組んでいくかというところもちょっと薄らばやっとしてしまう部分があるかと思うので、もうそこら辺、ここだったらここ、この実数の1,000件つぶしにいくんだったらこれ優先順位も変わってくるかと思うので、そこはもう検討をしていかないといけないかなと思いますので意見としておきます。

あともう1件よろしいですか。

○会長 どうぞ。

○委員 すいません。いろいろこれまで様々な取組をやっていただいた内容が、空家対策の取組、5.のところですね。いろいろやってくれていると思います。非常に進めていっていただければと思う一方で、空家を放置する人ほど、こういうセミナーとかには参加していただけないと思っておりますので、そういう方々を手を替え品を替え、どう引っ張り込んでいくかというところ、非常に重要なところで、その後の対策というところも、発生予防策というところで書かれておりますので、より効果的なものを、いろんなところから情報を収集して、何とか進んでいくようにしていただければなと思ってます。やはり私どもも、この市議会議員のところにも非常に相談が多くてですね、法律がありまして、なかなか特定空家にもこれまでそんなに指定もできてなくて、ほんとに全く進んでなくて切実な訴えを全然進まんなどということを、我々も言われますし、市のほうも言われるところで非常に、ほんとに民と民の話なので、ほんとにもっと進んでいけばいいんですけども、なかなか一番ここらに言われてる部分で、なかなかどかしい問題でありますので、最終的に特定空家のハードルも少しでも下げていければなど。

さっきの写真に出ていたところ、僕よく見に行って、裏の方からすごい相談を受けるんですけども、

1回自分の家に木が倒れてきたとかも言うておりまして、ほんとに何年も放置されてますので、皆さんでこれが解決されるように考えていければなと思いますので、引き続きどうぞよろしくお願いします。以上です。

○会長 はい。ありがとうございます。先ほど御指摘のあの実数のところに関しては、結構よそでも、やはりこのサンプル調査になりますので乖離というのは出てきてます。また今回、平成28年、1,570戸という調査値出てますけども、これも何をもってしてるのか、水道閉栓情報で上げてきたりとか、実際に目で見に行つてとか、いろんな調査方法で市町村やってらっしゃるんですね。その中で、結構数字の差というのはあって、実態はこう調査値よりも少ないところのほうが多いかなと思います。ただ、先ほど事務局から御説明あったとおり、数の問題ではなく、この経年変化での増えてきてる5%が、この情報を見るのがいいのかなと。特にこの数で一喜一憂というところには、ちょっと頼りない数字ではないかなというふうに思っています。

○委員 そうですね。はい。承知しました。

○会長 ありがとうございます。

○委員 そうしましたら、よろしいですか。宅建士の近藤でございます。どうぞよろしくお願いします。特定空家の今、除去の補助制度はやられてますよね。これは解体したら50万円とか、そういうのですか。

○事務局 そうです。特定空家はそうですね。不良住宅というのに該当しますと、最大100万円補助。

○委員 最大100万円。それ該当したらということですね。

○事務局 そうですね。特定空家に認定させていただいた上で。

○委員 なるほど。分かりました。

それと、その除去制度にプラスですね、我々今、業界団体でいってますのは、なかなか皆さん、更地にしてもらえないんですよ。放つといつても。それはやっぱり小規模宅地の住宅特例ございましたね。200㎡以下は6分の1に固定資産税なってますよね。それがやっぱりちょっとネックになってるんじゃないかということで、もし解体してもらったら、その補助制度もあって解体してもらったら5年間は一応その住宅特例を該当させるという要望をしたらどうですかというのは、業界団体から、いま国土交通省にもう上げてるんですよ。そしたら更地にしやすいですよ。補助制度があって上がりませんよと。ほんで更地にしたほうが売れますよと。誰かに流通できますよということをちょっと言ってるんで、ちょっとそんなことを守口市として特別にできたらね、非常にそれは解体とか更地化ができるかなと思つてますので、ちょっと検討していただいたらいいかなと。

それと、あとは所有者不明土地問題で、これはやっとな法律ができて、来年から相続登記の義務化になったりですね、国庫帰属法のスタートも5年、6年だと思うんですけど、守口でその不明土地って、どのくらいあるんですか、ないんですか、あるんですかね。僕はちょっと分からないんですけど。その辺ね、せっかくこういう今法律が、多分来年、再来年施行されるので、この機に全部相続、多分、相続登記されてないのは沢山あると思うんです。それをやっぱりやっていただいて、かなり相続登記の費用も評価が低かったらおとしてもらえるみたいですのでね。それをちょっとアピールしていくのと、もう1つですね、地籍調査、国土調査法で、今70年かかってますけど、まだ52%しか全国地籍調査できてないですね。地籍の確定できてないんですね。何と大阪府は10%なんです。御存じだと思いますけど。大阪府のホームページ見ていただいたら、大阪府10%で、今大阪府は躍起になってそれを伸ばそうとしてるんです。そこを見てましたら、大阪府で1つだけできてる、43市町村で1つできてるのは田尻町、これ100%地籍確定できてるんです。これはもう町長がものすごい策打ってやったらしくて、そうしたら一応公簿面積から実測に変わって、7%以上地籍が増えたらいいです。あと今実施中のところが半分弱だと思うんです。まだ今やり始めたので、国もこれかなり補助金出してくれるんですよ、測量費用と

かそういうのはね。それで見てたら、守口市は何も今実施とか検討もしてないエリアに分類されてますので、ちょっと守口市は今どのぐらいの割合でその地籍確定ができてるのかね、当然不動産売り買いするときには、みんな実測で測量してやるんですよ。なかなか官民境界、せめてね、道路とか官民境界全部やってもらおうとかね、そういうことをちょっとしていかなことには、守口市とか。寝屋川はちょっとやってくれるんですよ。今、実施中なんですね。枚方は確かやってなかったかな。門真もやってないと思いますけどね。ちょっと地籍調査をとにかくしていただいて、まずやっぱりその地籍を確定せんことには、そしたら空家の実態ももっと分かるんですよ、今デジタル化でございますので。確か補助ほとんど、4分の3ぐらい出ると思うんですよ。だから市もちょっと出してもらわなあかんかもしれませんけど、やってもらったら、これから空家は恐らくますます、一応来年度で一応1,000万戸で、6戸のうち1戸が空家になりますので、日本全国のね。2033年は3分の1と言われてますね。このまま政策を変えなかったらね。いくらでも建てれますので家。これは古家を買ってでないと新築建てれないとかいう制度、ヨーロッパなんかではやられてるんですけど、そういうのをしたら多分とまると思うんですけど、人口これだけ日本減ってますから、もっと空家になりますよ、これね。だからその辺をちょっと。まずちょっと基本となる地籍調査、これ守口市もちょっと地籍調査を着手検討していただいて、ちょっと予算でもつけてやってもらえたら、その空家の実態が完全に分かりますよね。そのことで。地籍調査入ったら、当然その所有者も探しにいきますし、立会いもしてもらうことが起こりますので、少なくとも守口市の家の地籍の状態は分かるということです。ぜひともやっていただけたら。それ大阪府もやいやい、我々業界団体も来られてて、どうしたら進められますかねというのは、それは市町村に言うて下さいと言うたんですけど、やってへんところは、ちょっとこれ議員さんとかみんなで言いに行ったら、そこで市議員さんから突いてもらったほうがいいんじゃないですか。首長が肩振ってくれたらできますので、市長がちょっとそれ理解していただいて。大概測量したら増えますのでね。寝屋川でも再開発したところの公簿と実測の比ね、きっちりした7%以上みんな増えていますので、市としては税収上がるんです。ただ持ってる方はちょっと負担が増えるんで、ちょっと皆さんは嫌がられるんですけど。ただですけどやっぱりね。アメリカなんかはMLSという、マルチプロリストイングサービスで、レインズみたいなものがあるんですけど、そこに全部登録、GPS登録されてるのが98%ですから、いかに日本はまだできてないかということです。よろしくお願いします。

○会長　　ちなみに、今の地籍調査の件では、事務局からはいかがでしょう。何かちょっと状況について。

○事務局　　地籍調査については、まだ私らの取り組んでいる部署がないと思うんですけども、所有者不明土地の問題でいいますと、相談件数として圧倒的に空家のほうが多いのは事実です。ただ一部土地の件も相談があったりしますので、その辺り所有者不明というのはあまりなくて、どこかしらに所有者が見つかる状況があります。ただ今後おっしゃられるように、人口が減っていく見込みも全国的にありますので、所有者不明土地が発生する可能性は十分にありますので、何かしらの対応が必要だなとは思っております。

地籍調査とかの件については、ちょっと次回事務局のほうで持ち帰らせていただいて、どういった対応をするかというのは、そこはちょっと改めて考えたいとは思っています。

○会長　　はい。ありがとうございます。もしかしたらね、ちょっとここの部署だけではなかなか大きな話かもしれませんけど。

○委員　　話かもしれませんが、みんな関連するんですよ。なぜ空家がそれだけ増えたりこうなるかと。それと意外に確定できてないという問題もね。

○事務局　　地籍調査については大阪府からですね、積極的にやるようにということで市は聞いてます。全部補助してくれたらいいんですけどね、そこはなかなか、こちらのほうの質も必要があって、割にす

ごい労力がかかるのはかかるんですけども、ただ先生おっしゃられるようにですね、私も空家対策に携わるまで、なかなかちょっと気づかなかったところもありましたので、そういった面でも検討していきたいなというふうに思います。

それともう1つ、感じているところなんですけれども、空家を除却して更地になると、これも先生おっしゃるようにですね、税金がすごく上がるんですね。もしかしたらそれがハードルになってるのかという気はあります。

○委員 いや、なってるんですよ。それはアンケートを取ったらね、やっぱりそういうのはすごく出てますよ。

○事務局 せっかくよくしてお金が高くなるという流通の仕組みがうまくいったらですね、すぐ更地にしてすぐ誰かがそれ以上の額で買ってくれるとか、そういううまく回ったらですね、よりよくなるんじゃないかなとは。

○委員 多分、守口なんかは更地にしたら売れる可能性はものすごく高くなると思います。はい。まだ地価がちゃんとついてますからね。ものすごい田舎に行くと地価がつかないところは何ぼ更地にしてもないですけど、守口市は今ね、そうしたらまた若い人も建て売り、また新たな住宅もできるし循環ができますんでね。それはもう古いものをほっておくのが一番ちょっと具合悪いと思います。

○委員 ただ守口、借地が多いですよ。

○委員 そうです。それもあります。

○委員 要はつぶしてしまうと借地権がなくなってしまうという。

○委員 はい。いや、その問題も解決せなあきませんけどね。

○事務局 でも先生御指摘の、持ち主と地権者が違うケースが多い。投資家のマーケティングになったりとかですね。

○委員 それは借地借家法の問題も、ここが一番のちょっと今悪法や言われてて、どう改善させていくか。はい。だから今ね、昔は借地権者はね、すごく有利やったんですけど、今逆になってまして、上持ってはる人が困ってる人多いんですよ。解体費用を出してまで返さなあかんし。その持ってた権利で何の価値もないということになってますんで、はい。守口なんか、一部起こってますよね。いろいろ我々借地権買ってくれというようなのは来ますけど、いい場所でしたら買う業者もいてるんですけど、大半はもう解体費用も出ないですからね。難しい。

○委員 大体地主さんのほうがお金持ってますんで、今安い値段で地主さんに買うてもらうみたいなことで、つぶしやすいような状況をつくろうとは。

○委員 一番いいのは地主さんに買ってもらうというのが一番いいですね。

○委員 そうなんです。はい。

○会長 その場合でも、借家人とか、その借りてる人がはっきりしてるということなんですかね。結構よそでは特定空家にしたくても、もうその家の持ち主さんが、もう不存在とか相続放棄されたりというのがある。

○委員 いっぱいいっぱい。その解決もせな駄目なんですよ。

○会長 そうですね。それをね、ちょっと今後、国に向けて要望はまとめていこうかという、全然すいません、よそでの。上と下の持ち主が違うというときの問題が結構出てきてると思うんですね。

○委員 ここの持ち主もちょうど地主さん、私も知ってるんですけども、やっぱりこれどないしていったらええかというのと、つぶれたときに固定資産税どうしたらいいのかみたいな、それもちょうど気にはされてたんで。

○委員 特定空家だったら気になるでしょう。

○委員 ねえ、そうです。やっぱり上の方にもね、地主の方にも影響が来るので。ね、その辺のやつ

ぱり。

○委員 会長のおっしゃるとおりの問題がありまして、要は法律相談に来られる場合、どうなるのかというお話ですけど、その相続で、結局、自分が使わないというのであれば更地にして返すというのが民法の原則なんです。それがある以上、ちょっとぐらいプラスの財産だったら相続放棄してしまおうというふうなことで、やはり専門家のほうも助言しますし、現実にはそういう依頼が増えていると。そうなってくると、一応地主さんは手続踏んで、賃貸借契約を裁判で解除してということはできるんですけど、それをされずに、違法的にもう除却する方も当然いらっしゃいますし、守られてる方はきちんと守って除却する人もいてるんですけど、そのまま放置される方も当然。はい、いらっしゃることなので、やはりちょっと法律が不備な点があるなと思ってますので。

○委員 まさか所有者不明土地問題がね、来年はもっとクローズアップ、来年再来年から実施なんですね、実際の。クローズアップしたときに、今言う問題、いっぱい起こりますよね。それ空家問題だから。

○委員 所有者不明土地問題も、活用の法律で、こういうふうに協議会つくったりとか計画をつくるということが出てますので、土地は守口市さんも検討されてはと思います。

○委員 そうそう、それもつくらなあかんになってるんですよ。あれ確か。

○委員 いや、空家と同じで、一応任意は任意なんですけど。はい。

○会長 いろいろと新しい制度が増えて、多分、新しい制度については。

○委員 不動産、所有者不明土地っていう話で、3つぐらいあって、その中で相続の問題であつたり、3つ目が活用にもちょっとつながるやつで、公共的な活用の方策っていうのをできるようになってきてるんですね。実際にまず第1段階として、こういう特定空家なんかに指定されて除却される。除却された土地を市の関係で、その3つ目のやつを使って公園にしたり、そういう活用の仕方っていうのができてきていて、両方合わせて特定空家、所有者不明土地ということでやっていけるとは思うんですけどね、はい。あと、所有者不明、建物よりやっかいですね。

○委員 やっかいなとこだし。

○委員 これはちょっとなかなか法律上。

○委員 借地権付きの建物は、これはやっかいなんです。これはまだ。

○委員 ええ。法律上なかなかまだ解決できてないところなんで。はい。

○委員 そうです。

○委員 今後待たれるというか。はい。

○会長 何かやらなきゃいけないことがありますという感じでもありますけれども、この辺りは、この次期の計画にどのように盛り込むのか、それとも、もうちょっと検討を重ねていくということでもいいのか、この辺りはいかがでしょうか。

○委員 新規の中に、一応空家等の活用に向けた制度構築新規と書いてあるんで、2番目のとこなんですけど、7.の空家等対策のこれからというところで、一番はこれはもう今までやってた、特に危険家屋を除却しようよという話なんかも含めていけるんですけど、2番のとこに、そういうのを一応書いていただいているので、その内容として、そういう除却した後の活用とか、それも入ってくるのかなというふうには思うんですけども。

○会長 今ちょっと計画を、本体のほうですね。こちらのほうを見させていただきますと、一応ここでの取組は空家バンクのことで、最終的には困窮者へのセーフティーネットとしての活用など、新たな制度構築というところを示していただいているようです。17ページのところになりますね。この辺りにもう少しその新しい今度来年度から整備される法制度とかの活用をどんなふうに取り組むのかというような、もう少し広げた形で取り組んでいただくということも要望としていいのかなと思いますし、この辺り。はい、お願いいたします。

○委員 空家バンク制度なんですけども、平成30年から、これはできてるんですけども、登録実績が全くないということで、もう形骸化してるんじゃないかなという形、思いもあるんですけども、実際これ登録がない理由というのは、どんなことやお考えですか。

○事務局 まず2点ございまして、まず1点目としましては、制度設計のときになるんですけども、専属専任媒介契約というので、業者を御自身で選んでいただくという形を取らせていただいたんです。となりますと、不動産屋のほうに御相談に行かれると思うんですけども、大体やはり不動産屋に行かれますと、不動産屋の方のほうで登録といいますか、その不動産、そちらに任せてしまうというので、仕組みをちょっと最初の設定とか、今の反省点としましては、あんまりよくなかったかなというところがまず1点ございます。

あと1点が、やはり守口市は結構便利な土地でもございますので、非常にその流通が図られるというところで、あんまり市がその不動産業的なといいますか、媒体というのはちょっとあまり、民間の方のほうが強いのといいますか、ノウハウがあって、より活動されてますので、そういったところにちょっと登録がなかったかなと分析はしております。

○委員 ちょっと今、専属専任とおっしゃいましたよね。ここは義務づけているんですか、載せるのに。

○事務局 要綱のほうで、こういう。

○委員 それがちょっと一番問題違いますか。専属専任というのは、普通、宅建業者も受けたがらないんですね。定期的に報告義務あるので、売れるか売れへんか分からへんのに、そんな報告義務ね。売れそうなやつは、もう専属でやらせてくださいってなりますけど、一般媒介にしたほうがいいんじゃないですか。一般媒介にして、私も全日の顧問もしてるんですけど、全日なんかは今、業界団体のネット、ラビーズネットがあるので、それと空家バンクを連動させて、場合によったら今、空家対策協議会にも全日が入らせてもうてますよね。だからもうそれ登録全部合わせてね、全部するような仕組みをね、全日本不動産協会は公益社団法人ですので、公益事業としてやったらどうやということで、だから市町村で希望される市町村があったら全日会員が行って、もう登録の手续全部、もうそんな費用も何もしないで提携してるので、役所から言われたら全部するというのやったらどうやというのは今議論してますよ。確か。ええ。もう、そうしたらお互いに、もしそれでうまくいったら宅建業者もよろこびますしね。仲介料も取れるし。意外に今コロナ禍で、空家バンク、千早赤阪村かな、あっちのほうとかは、そこそこ活発になってるんですよ。やっぱりみんな郊外で、今、二地域居住というのが国土交通省が言い始めて、二地域居住、この都会ですのうで田舎のほうでと。もし災害あっても家族を逃がしたりすることもできるし、二地域居住の今、促進をしろということでみんな、そしたら空家が減ると。なおかつ、ただ二地域居住した2つの費用かかるから、片方はもう固定資産税を要らんとか、登録も全部安くするとかね。何かそういう法制度をつくったらどうやというのも今議論になってまして、別荘は何か昔は贅沢品と言われてたけど、今はもう別に空家を活用してもらったほうが社会のインフラになりますね。それからそのほうがいいんじゃないかという議論が今ちょっと進み始めてますので、結構今、富田林とか確か千早、あっちのほうの空家バンクは動いてるんじゃないかな。千早は結構人気あったし。それで立派な家があるんですよ。土地もついてね。

○会長 はい。そうなんです。

○委員 欲しがる人も多いんですよ。なので載せたら結構反応あると聞いてますけど。守口はなかなかね、難しいね。それと家が立派な家だったらいいんですけど、戦後に建てられた、30年40年代の家というのはちょっとなかなか難しいかな。つぶさな仕方ない家が多いですので、違法建築も多いし。だからその問題もあるんですよ。昔の既存不適格の昭和25年以前の建物があるところはみんな動いてますね。空家バンク。それからちょっと特殊な空家バンク登録方法をいろいろ考えていったらいいんじゃない

ないですか。何か考えて。それはやっぱり宅建さん、全日さんと協議して、もう業者に全部やってください。専属専任はみんな嫌がるので、絶対それやったら業者も、もう受けたくないですから。はい。いい物件やったら受けますけど、いい物件やったら空家になってませんから。

○会長　　そうですね。

○委員　　だから一般媒介か、もうその媒介なんか結ばなくても、もう協会通して登録だけしちゃってくださいと。住設の説明をしないとあきませんのでね、そやから当然ある程度、空家バンクはそこまで要らないけど、普通取引するときは一応全部提携の要綱を書かなあきませんので、その辺もちょっと議論してやられたら、絶対もっと動くと思いますけど。

○委員　　すいません。空家バンクについて、そもそもの議論をしたほうがいいと思います。必要かどうかというところです。おっしゃられてるとおりのところがあって。

○委員　　確かに、守口の場合は要るのかという問題もあるかもなんですけど、業者もいっぱいいてますしね。

○委員　　要は、市民が売るに売れないという声上がるから必要だった制度であるので、そういう状態がないのであれば、市が空家バンクなどやる必要は全くないと思いますんで。

○委員　　まあ、それも1つのあれだと思います。

○会長　　そうですね。

○委員　　都心部はね、あんまりそんな空家バンクというよりも、もう業者が沢山いますので、相談窓口さえつくついたらいける可能性も。

○委員　　あと、よく見るのは、町でね、古い家を改装してお店、飲食店とかをされてる方が多いんですけども、若い方で、要は出店したいとか、そういう意欲を持ってられる方はたくさんおるんですけども、なかなかノウハウが分からないと。だから空家で要は出店までするようなノウハウを市と商工会議所とかが組んでしてあげると、もうちょっと若い人が守口市内にお店を出そうとか、そういう意欲が出るんじゃないかなと思うんですけども。だから守口市にしかできないこの空家を活用した、もう1つ進んだその出店までとかのサポートをできるような形とかを組めば、もうちょっとその空家っていうのが減っていくとか、ほかのものに活用されていくとかするんじゃないかなと考えているんですけども。

○会長　　今のそうですね。守口市ならではの、店舗活用というような視点は、今回の計画の中でもちょっと読み取るのは難しいですかね。

○委員　　今回もね、徳永家を買って取って店舗にする、守口市はするんですけども、今、結構、町屋っていうのも古い家ですわ。町屋っていうほどの家じゃないですけども、それが結構綺麗に直すと、それらしく見えたり、安く割と済んだりするので、自分の手で直される方とかもいてはりますし。何かそういったものを若い人に提供していくというような、ノウハウとするようなことを、だからバンクというのはちょっと形態を変えていく、私もするべきじゃないかなとは思っています。

○会長　　ありがとうございます。

○委員　　活性化フォーラムのほうで、コンバージョンハンドブックというのを出してまして、200㎡まで今建築確認申請要らないんで、割と簡単にできるんですよ。用途変更。普通、用途変更するとき、非常にうるさいんですよ。100㎡超えたら、もう主事さんに言われたら、もう何もできんようになってっちゃうんで、特に古い家はね。ええ。だからそこをどうしていくかということもあったんですけど、今200㎡、ただ現行規定がほんとにはちょっとグレーなんですけどね、あれね。グレーやけども、みんなやってはりますよね。プロがやるときはややこしいんです。プロがやってくる思うたら、もう不動産屋が商品にしようと思ったら、なかなかちょっと違法建物になっちゃうので、そこが難しいところなんですけど、その辺はもう国もみんな目つぶってるんですから、今200㎡以下はいいと言うてるんやからね。そこを促進してもうたら、場所のいいところやったらレストランにしろカフェにしろ、もう介護施設にしろホス

ピスにしる、いろんなものがありますよ。ホスピスになってるやつもありますし。そういうのをやられたらものすごく活性化しますんで。SDGsになりますんで。

○委員　そうですね。

○会長　はい。ありがとうございます。

○委員　会長いいですか。

○会長　どうぞお願いいたします。

○委員　今回、空家の協議会に初めて出させていただいて、どこまで議論されるのかなというか、非常に興味津々だったんですけど、ここの実態はね、正確に把握するというふうなことの議論のほかに、今回活用というのがとても大事。5年間ほとんど大きな実績が得られなかったということを反省をして、すべきだと思うんですけど、その中で私が常日頃から思ってますのは、その活用の中で、みんなの流通もありなんですけど、今ホスピスとかあんな話も出ましたけど、やはり公営住宅が守口市内多いんですね。いわゆる府営住宅、市営住宅。これがエレベーターがついてなくて、エレベーターつけるかどうかという話。ところがその共益費というのが住人に転嫁されるので、これはもう無理やと。と同時に、老朽化した市営住宅、今も今回退去していただいて解体の方向にいけますけども、要は築50年過ぎて、まあぼちぼちかなと。どうやら賃貸で住まわれてる方、高齢者の賃貸というのが非常に多くて、そこから考えますとね、今後こういうようなABC空家A空家、いわゆる手入れすればというのが多いのであれば、みなし公営住宅というふうな活用というのも、ちょっと真剣に考えていかなきゃいけないなと。コミュニティの中でちょっと難しいところもあるなと思うんですけどね。住宅を高層化するというのも無理な、コストが合わないって、もともと合わないんですけど、今の時代にやっていいのかというようなことで、ぜひ今後、空家等の活用に向けた制度構築、ちょっと法律問題も非常に多いというのが、例の地籍の場合もない土地、ある土地、ちゃんと追っかけていくと、あるべき土地がない、逆も、ちょっとそういう問題でもだいぶ、特に川沿いの法面とかその辺の問題もあるので、非常にこれは困難を伴うし、実際にちょっとトラブルになってるところも少なからずありますのでね。そういう問題もさることながら、やはり市としての市の勢いですね、落とさないためにもやっぱり高齢者対策というのはとても大事。これは今後、真剣に福祉としての住宅設計の策というのを考えていくべきじゃないかなというのは感じます。

○会長　はい。ありがとうございます。

多分、今の御指摘については事務局側も認識をされてるということでしたね。ここのセーフティーネットの活用等の新たな制度構築というところは、そのような。

○委員　ここのところですね。ちょっと中身があんまりよく見えないんで。

○事務局　こちらのほうでは、そこまで書き込まれてないんですけども、もう1つ市営住宅の集約検討委員会というのを通じまして、守口の中で市営住宅725戸もあるんですけども、今後その市営住宅の例えば戸数ですね、継続的にやっていくのか。一方で空家がこんなにたくさん出てきて、役割も少し民にシフトするものもあるんじゃないかとかですね。とはいえ、年配の方で1人でなかなか借りる場所もない、借りれないという方もおられますので、そこをその検討委員会で研究して、うまく空家ともリンクさせればいいなというふうに考えております。

○委員　今、セーフティーネット住宅がね、どんどん今増やそうとしてますよね、府もみんなね、国も全部。そしたら割と高齢者の方とか、いろんな外国人の方であったり、これから外国人比率も上がりますしね。その人を優先的に入れれる住宅の整備というのは今すごく力を入れ始めてるんじゃないですかね。だから守口さんもそれやっていたら外国人比率も上がるし、当然、障がい者の方やいろんな人が入れるようなセーフティーネット住宅を補助するとか、改修費出すとかいうのが始まってますんでね、それをちょっといろいろ。あれもまた旧耐震、新耐震とかありましてね、旧耐震は駄目なんです

よね、あれね、何か。それで改装費用なんか、だから旧耐震のほうがちよっとどうするかいうのもあったんですけど。

○委員 昭和57年以前の。

○委員 56年、57年ね。はい。だからその辺もね、なかなかいろいろ、みんないいことは国も決めてもらえるんだけど、実際実務に移そうとしたら、もう皆さん現場で困っちゃうんですね。

○会長 公営住宅の集約については、ほんとにもうどこの市でも話題になって、それをいかに民間のストックで活用するかというところで、やっぱり居住支援法人とかというところがキーになるのかなというところ、よそで見せていただいていると思うんですね。なので空家対策だけではちょっとなかなか難しい、先ほどおっしゃったように福祉であったりですとか、もういろんなところとの連携ということを市内で図っていただけないと、実際ほんとに必要な方のところにストックも活用されませんし、片や空家はいっぱいあるのについていう、すごくアンバランスな関係というのは、ほんとにもったいないと思うので、その辺りをさらにちょっと検討をやはりしていただく必要性はあるのかなと思います。それも計画の中で、どこまで入れ込むのかというところが悩ましいんですけども、計画というところにならなくても、ちょっとこの次期への、さらに先の時期かもしれませんけれども、検討の視点というところでは、いろいろ御指摘いただいている新しい制度をどんなふうを活用していくのかとか、他市の動向で、先ほどの住宅特例の免除は、よそはもう確か5年間は段階的だとか、いろんな。

○委員 やり始めてるとこ、あるんじゃないですかね。

○会長 もう、この前も新聞でも出てましたので、事例が出てきてると思いますので、ちょっとそういったところの研究であったりとかということもしていただかないと、いきなりここにポンと計画に乗せるというのは難しいのかなと思うので、何かそういったところを記載いただくのか、議事録として残しておいても多分見ないですよ、誰もね。

○委員 見ないかな。

○委員 何かの視点ということで、ちょっと視点の項目をつくってセーフティーネットとか、先ほど、高島委員もおっしゃられましたが、商業的な、あるいはスタートアップ支援的なやつも含めていろいろやっていくというのはあるんですけど、正直、守口市さん自体がなかなか商業振興の部局がよく分からないっていうところもありますし、あと守口・門真商工会議所ということで、あちらもなかなかそういうところやっておられるんですけど、必ずしも市の施策とかみ合っていないみたいなのところもあって、そういうところも含めて商業的スタートアップ的利用みたいなのですね、視点としてはある。ただここがほんまにそれやるのっていうのは、市の中でもなかなか定まってなくて難しいところはあるんですけどね。

○事務局 先生のおっしゃられるのは視点という形ですね、今後検討する事項ということで入れていますね、今日いただいた御意見というのは非常にやってみたらどうかというのがありますし、制度をつくる中で、また協議会通じてお伺いしたいというのはたくさんございます。ほんとに細かいところでうまくいくとかですね、さっきの空家バンクじゃないですけども、ちょっと変な規制をつけてしまうとかありますので、ちょっとその辺はじっくりと議論した上で制度にして動かすのがいいかなと思って、今回は視点というところでとどめさせていただけたらと考えております。

○会長 ありがとうございます。それも含めてちょっと御検討いただけたらと思います。ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

○委員 では、すいません。数値目標の件なんですけど、住宅・土地統計調査の先ほどお話が出たとおり、あくまでもサンプル調査で実態と離れてまして、要はそれを目標にしてしまうと統計の効果が変わるとガラッと変わってしまうものを数値目標としてやるのが適切なのかなのか。全然守口市に関係

ないところで、その統計がちょっとサンプルとは違っていましたという話になって、%が上がったり下がったりするので、それは望ましくないのではないかというところが1つと、あと、このその他住宅の割合というのは、管理されてるものも入ってるものを含めての目標値を下げるというので、その問題となってるところだけを下げるという目標値でもないっていうところも、ちょっと問題かなと思っておりますので、違う数値にしたほうがいいのではないかと。候補としては、やはりその解決件数とかというところになるのではないのかなと。

○会長 ありがとうございます。

これについては、ほかに御意見等はいかがでしょうか。この数値目標については。こんな数値もあるんじゃないかとかですね。

○委員 もうちょっとね、今デジタル化に対応できるようなインフラを整えないとあきませんね。不動産にもね。なかなかそれが、まず地籍調査で地籍確定してもらわないとですよ。一体守口市って、ほんとに住宅地ってどのくらいあるのかね。公簿と実測って何かね、ちょっとおかしいですよ。公簿って登記簿上だけの話で。たまに公簿で取引して買って実測したら小さくなるやつもあるんです。それなのに建物建ってるんですよ。建築基準法どうなっているのかと。昔なんかはいい加減やから、それで建物ね、面積合えへんはずなんですけど。だからまあまあ昔は余裕があったからできたんですけど、今みたいにギチギチのところでやったらね、もう容積オーバーになったりする可能性もある。だからちょっとその辺ね、土地の地籍調査を守口市がここはやってないというのは非常に残念でしたね、手つけてないという。大阪府のデータで、今ホームページ見ても出てきますけど、地籍調査大阪府2020年という計画出てまして、それ見たら、実施中のとこと、あれ守口、やってないなと。

○会長 ちょっと残念ですね。

○委員 ちょっと残念。ちょっと1回見ていただいて。はい。

○会長 今の御意見頂戴いたしました件につきましては、数値目標がその他住宅の割合では、ちょっとどうかということで、さらに検討をという御意見を頂戴いたしました。もし事務局のほうから、これにつきまして何か。ほかにも一応こんな候補はあったんだみたいなものがあれば、はい。御紹介ください。

○事務局 おっしゃられたように推計値というところで、御指摘のように評価基準が変わったり推計基準が変わったりしますと評価できないというのは、ごもっとも、おっしゃるとおりだと思います。おっしゃられたように解決件数というところも1つの基準になるかなとは思いますが、数値目標ちょっと今の案としてですので、今回の御指摘をいただいて改めて検討させていただいて、また委員の皆様説明させていただきたいと思っておりますので、またよろしく願いいたします。

○委員 恐らくですね、総合計画の中にもK P Iみたいなものも、入っておられると思うので、その辺との関係ももしかしたらあるのかなと。ちょっと私、守口市さんの総合計画のK P Iまでちょっと分かってないんですけど、何かそんな関係もあるのかなみたいな。

○会長 そうですね。はい。その辺近いものがあるのであれば、そろえていただいたほうが。

○委員 ええ。

○会長 はい、いいのかもしれません。ちょっとじゃあその辺り、総計等も御確認いただいてお願いしたいと思います。

候補で解決件数というものが1つ候補かと思いますが、それについては先ほど委員会から御指摘のとおり、何をもって解決なんやと。またその解決のこの手法がトータルでいいのか、個別のこの解決の数でいいのか、この辺り、先ほどの御意見のことも踏まえていただいて、ちょっと御検討いただければと。多分ポンと解決数と出てきたときには、また何でやねんってなりそうな気がしますので、はい、お願いしたいと思います。

ほかはいかがでしょうか。何かお気づきの点等。ぜひ市民委員の皆様にも御意見頂戴したいんですけども、いかがでしょうか。すいません、指名して申し訳ありません。鎌田委員、何か。

○委員 1か所疑問点がありましたが、既に話がありましたので、ちょっと問題ありません。

○会長 そうですか。はい。ありがとうございます。

すいません。お伺いしてもいいですか。藤田委員いかがですか。何かお気づきの点とか。

○委員 なかなか難しい問題だなと思ってんですけど、自分の家のことでいっばいで。

○会長 いえいえもう。ちなみに今何かお困り事であったりとか。

○委員 もう家も古いからね、自分自身のところの家も。それもどうしようかなと頭悩ませて。それで今1人住まいになったからね、余計に考えることもいっばいで、空家になったら嫌やだなとかね。

○会長 お住まいの周辺で空家があつてというのは。

○委員 裏に空家がありまして、隣に住んでいる兄がハイツを建てたんですけどね。そのこともあり、余計に何かどういふふうになったのかなとかね、それと相続の問題もあつてね。不動産屋さんに相談したら、何もかも全部引き受けるよとは言ってくれるのですが、その反面、周りの御近所とか空き家が結構あつたのがもうなくなって更地になってるから、それとガレージになって貸されてるところも新しく建てられて、もうすぐに入られてる方もいる。環境的にもいいんです。ちょうど公園が、守口と門真の境やからね。はい。便利なもんやからね。寺方とかあちらのほうは、今どうなってるかなと思ったりもするんです。空家がすごく多かったからね。そういうことです。

○会長 はい。ありがとうございます。木下委員。

○委員 私は一住民としまして、なかなかこういう法律的な詳しいことはちょっと分からないんですが、いつも通ってる道で感じたことなんですけども、こういう協議会が始まる前から、多少危ない住宅、戸建住宅が、結構目立ったんですけども、最近その協議会が発足されてるからですかね、割かしそういうのが減ったように思うんですよね。やっぱりそれは、協議会の発足で、市のほうも力入れて、いろいろ施策をされているのかなとも思って、住民としましては結構ありがたいなとは思っているところなんです。ただやっぱりこれからですね、大変なことがあると思うんですけど、またこれを協議会の意見を推進していただいてですね、もっともっと空家のこともお話をしていただいて、いいように進んでいったらいいなと思いますので、よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。計画が少し生活の中で感じていただけるぐらい改善に寄与してるといふのであれば、すごくうれしいなと思うんですけど、褒めていただかなくても、もう少しここが大事だとか、クレームではないですけども、声をぜひお願いしたいと思います。特にないですか。今こういった視線のものも必要じゃないかみたいなのは。

○委員 最近ちょっと目立つのがやっぱり、先ほども相談でありましたが、樹木の繁茂ですかね。やっぱり高齢化されてるのかもしれませんが、自分のところの家の中で剪定ができないとか、そういうところがあるなという感じもありましたので、最近そういう危ない空き家よりも、そういう樹木の繁茂の家が多いなと感じます。

○委員 今、結構シルバーさんが活躍されて。

○会長 シルバーさん。

○委員 きれいにしてくれるんです。

○委員 後始末もついでになされてね。そういうのを利用されてる家が多いです。

○委員 ちょっと樹木の繁茂については1点聞きたいんですが、法律改正によって切れるようになったじゃないんですか。逆に行政としては切るように指導するんですか、一方で。今までだったら、その空家法に基づいて指導なりという話だとは思いますが、切れるというふうに変わってしまったら、行政としては、市民にどう対応されるのかというのを教えていただきたいなと。

○事務局　　ちょうど民法の改正だとは存じ上げてるんですけど、原則でいいですよと、所有者に撤去して頂くので、まず所有者に連絡をさせていただいて、それでも不明であったりとか連絡がつかなくて、樹木の繁茂が看過できないといいますか、よほど大きな影響があるという場合は、民法にのっとって規定も法律上問題ありませんということを伝えようとは思ってます。まずは最初だけ、その内容を所有者に伝えるだけであります。

○委員　　亡くなった方と法務局が、亡くなった方と市町村との名義がどうかいうのを通知する制度もできるんですよ、確か。ですから不明の土地、問題これを実行したら、一気にいろんなことが分かってきますね。多分。それから亡くなった人って、市に確認したら分かりますよね。それが法務局の登記簿に載っていたら、これ死んでますよと。そしたらもう不明土地になるから、また相続人をどうするんやということになり、通知制度か、そういうのじゃないんですか。今法務局は、すごく職員を募集していると聞いてますけど。

○委員　　通知制度まで、その住所は変わってない。住所が変わってるのに登記が変わってない人に関する通知制度というのはあるんですが、相続に関しては、義務化になったことによって過料を課せる要件として、通知しないと過料は課さないという話になってるので、通知される場合もありますけど、絶対通知されるわけでもない。

○委員　　それどこかの資料に書いてたと思ったんですけどね。そうすれば一気に、亡くなった方が登記しているとか、法務局と市町村で確認したらすぐ分かる話ですよ。この人が生きてるかどうかな。もうその不一致だけを全部調査したら、その結果で登記しなさいと義務化なんでね。法律の過料10万円は、ちょっと安過ぎると思うんですけどもね。もっと高い罰金にしないことには、みんなやらないと思うけど。10万円でしたら、ほっといたほうがいいとなりますよね。

○会長　　その手間を出さない方がややこしいですよ。

○委員　　ややこしいんです。確か10万円ですよ、過料。

○委員　　はい。

○委員　　10万円やったら、誰もしないと違うかなと思いましたね。100万円とか言われたらね、ちょっと考えますが。

○会長　　そうですね。

○委員　　少なくとも登録免許税の3倍とかね。無料になるのですからね。今度。

○委員　　そうですね。

○委員　　無料ではないです、評価がおちるだけで。いくら以下は。

○委員　　申告登記と、権利を今までどおりの登記があるんだったら100万円以上のものに関しては、まだ、無料には全然ならない。

○委員　　ならないですか。それならあんまり意味ないですよ。

○会長　　そうですね。

○委員　　何か、義務化とか言われて、すごい進むのかなと思ったら、みんな細かく見たらできないですよ、あれ。もう先生方に頑張ってもらって、それ。

○委員　　あれは国です。

○委員　　あれは国やから、ややこしいか。国会議員の先生。

○委員　　ええ。

○会長　　仕組みがほんとにややこしいというか。

○委員　　細か過ぎるんですよ、あれ。

○会長　　難しいですね。私もこの前よそで話題になったのは、管理不全の建物に対して行政が裁判所に行って、持ち主がいても管理不全状態を改善することが強制的にできるというのができるというのを、

どう活用しようかという話もあったんですけども。

○委員 はい。ごみ屋敷などがやっぱり念頭に置かれてますね。

○会長 ええ。あれは活用、空家に対しての活用は有効なんですかって変ですけども。

○委員 なってみなきゃ分からないんですけど、その除却やその処分に関しては、所有者の同意が要るんです。管理のものに関しては。なかなかその所有者の同意を得るというのが難しいのではないかとというのは言われています。だから新しく変わったところでいえば、その土地建物だけの管理人制度というものができるので、そちらのほうが、空き家や所有者の土地では役に立つんじゃないかっていうような。

○会長 それは相続人であったり所有者というものが、今まででしたら不存在であったり不明というものに対してのアプローチの手法はあったと思うんですけども、それが適用されるという。

○委員 だから、所有者不明土地建物の管理の民人選任の制度と、いてもできる管理人の制度というのは別で一応できてるんです。だからいてる場合は、ほんとに同意がないと処分とかはできませんので、どこまで、信念を持ってごみ屋敷されているという言い方がちょっとどうなのか分からないんですけど、指導してもなかなか聞いてくれない人が、幾ら横に管理人がついたからといって聞いてくれるのかという話に。

○会長 ありがとうございます。ほんとにいろんな制度を、いつもいろんなところで教えていただいて、これはどういうふうに使ったらうまくいくんだろうかというのも悩ましいので、ぜひともその辺りも、守口市もいろんな取組をしていただきたいですけども。

はい。すいません。いろいろな話になって申し訳ありません。

ほか、今日御説明いただきました素案につきまして、何かお気づきの点等いかがでしょうか。もう全体通してですので、どこに戻っていただいても結構ですけども。

○委員 ちょっとそれるかもしれませんが、やっぱり立地適正化計画ですよ、あの見直しはやっぱりやるべきかなと。全域が居住誘導区域らしいからね、守口市はね。ハザードマップを見て、どこまでやっていくか。私権の制限になるから難しいですけど、これだけ空き家も出るし、やっぱり緑地を増やしてね、その分。小規模農園でもつくれるとかいろんなことをしたらいいと思うんですよ。だから今その都市機能誘導区域、住宅誘導区域というのをもうちょっと明確に議論されたら、ハザードマップと重ね合って、守口市って結構水没するところ多いですよ。どうするかですけどね。これは議員さんが、議会でやってもらったら。都市計画は地元の人が考えるべきやからね。コンサルにつくらすだけではいかんと思うんですよ。ほんとの声が入った都市計画をつくってもらったほうがいいと思うんですよ。

○会長 今の御指摘、私も今回、対象とする地域が市域全域と、全域であるというのは問題ないと思うんですけども、例えばこの重点地域みたいなものは法定されないのかなと。以前そんな話をさせていただいたと私は思ってるんですけども、そのときは一応全域でやると。一応、密集市街地をやるんだけど、そこは区別をするのではなくということだったんですけども、今回も、事務局にお尋ねしたいんですけども、特に重点区域というものは設けないということについては、何か御議論はされたというか、いかがだったんでしょうか。

○事務局 空き家をどうするというのは全市域に渡っておりますので、空家相談の場所とかになりました、大体満遍なく広がっている状況ですので、重点地域というところを設定せずに、それぞれ差を設けず一律に空家対策に取り組んでいきたいということで全域で設定をさせていただきたいとは思っております。ただちょっと会長の御意見もありますので、一度中のほうでも検討はさせて、持ち帰らせていただきたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

○事務局 会長がおっしゃるように、例えば密集地域の、除却補助をしてるんですけども、30軒ぐら

いあり、割と活用されてまして、あわや空き家になるんじゃないかというのが解消されてたりとかですね、その制度はうまくいっていると感じておりまして、そこは災害であるとか有事のときに備えるという位置づけはありますから、空き家について重点地域を決めて、何かそこだけ優遇した制度をおとすというのがちょっとしんどいかなという感じはしています。ただ制度をつくる中でめり張りつけたほうがうまく働くのであれば、1つの手法かなというふうに感じております。

○会長 ありがとうございます。もし御検討いただくときには、今副会長から御指摘あった内容とか、様々な都市計画のゾーニングとかが絡んでくるのかなと思いますので、それもきっと空家計画だけでなく、ほかの計画も含めてということになるかと思いますが、また御検討いただけたらと思います。なかなか空き家だけで解決できることというのはほんとに難しいですし、ほかのものといかに絡めていくのか。それはお互いに多分プラスになっていくと思うのでね、その辺の目配りがすごく大変だと思いますけれども事務局としては、お願いしたいと思います。

 ほか、いかがでしょうか。何か。今多分お伝えいただかないと、修正のかかったものがパブコメにかかるということになりますので、思いの丈をぜひお願いしたいと思います。

○委員 1点よろしいでしょうか。

○会長 お願いいたします。

○委員 本編については、特に消防としては意見はないんですけれども、なかなか、現地で匿名の通報が増えてまして、現地に行ったときに状況を見たからといって我々も権限の問題で勝手に人の財産をどんな状況であれ触れるかといったところで非常に苦慮しております。そのところでやっぱり前線といいますか、現場の悩みとしてですね、例えば自治会長さんが来てくださる、もしくは市議会の議員先生が来てくださるといったところで、危険性を公でみんなで見ていただいて、ここは実際に危険であるな、危険廃除、ここまでをやりましょかというところの合議がどうしても現地では必要になってまいりますので、その辺り、市の担当者も含めましてですね、皆さん積極的に出ていただきまして、その辺りの合意形成というところをしっかりといただけたらと思います。幾ら瓦が落下しで割れてる状況が危ないからといって、落ちかけてる瓦を我々が落として割っていいものではありませんので、1枚1枚ですね、連鎖でほかの瓦が落ちないように丁寧に1枚1枚積んでですね、それもきっちり確認していただいて、また所有者の方が後から来られた場合にも、近所の方からそれを説明していただけるように、きっちり説明し連絡先も交換してもですね、現地で片づけたから完結したというものでは一切ないんですね。それが幾つも積み重なっていくといったところで、消防のほうも非常に苦慮しております。やっぱり逼迫した危険がないとなかなか触れるものでもございませぬし、個人でその辺の感覚も違いますので、所有者さんにしたら勝手にこんなことしやがってと、こういうような意見たくさんいただきます。そういったときのこともありますし、あと市でいろいろな施策言っていたいでますので、それをできるだけ我々しっかりと前線の意見を聞きながらつないでいきたいと思っておりますので、そういうつなぎの仕事につきましても、皆さんの御協力というのがどうしても必須になってまいりますので、よろしく願いいたします。

○会長 そういう場合って、やっぱり匿名が多いんですか。

○委員 匿名が多いですね。やっぱり後で何か言われるとというのがあるみたいですね。はい。実際にはお名前言ってくださって現地で説明も丁寧にしてくださるんですけど、どうしてもやっぱりその建物の所有者が誰か分からないし、言ってもいい相手が分からないというので我々のところにきますので、結局我々も、さあ片づけようと思うと、やはり所有者さんですね。しっかりその方々にやってもらわないといけないのですけれども、なかなかこれがやっぱりつながらないというところで非常に悩んでいます。

○会長 ちなみに消防署のほうでは、ここが空き家であるとか、そういったことっていうのは、ある程度把握をされてるものなんでしょうか。

○委員 いえ、基本的には一般住宅ではほとんど把握はできてません。そこまで突っ込んでというのはなかなか。見るからに危険である建物ということになると、例えば震災時につぶれて、この道路が通れなくなるなどというような観点からは我々は調べてはおりますけれど、そこを追求して所有者さんのところまで行ってということはやっぱり今のところ手立てがありませんので、というところで勝手に触れるものでもありませんし、危ないからといって我々が勝手に立入禁止と書いたバリケードテープを貼っていくわけにもいきませんし、その辺りが痛しかゆしなんですけど。はい。

○会長 でもね、お困りの事があって、ぜひここでそれが少しでも改善できれば。

○委員 そうですね。やっぱり現地で皆さん出てきていただけると一番ありがたいので、何だ何だということで消防来たから隠れずに、どんどん出てきていただいてですね、皆さんで確認していただいて、皆さんが理解できるような範囲でという、そういうことがやっぱり必要になってまいりますので。

それと、あと現地でできるだけ通報していただいた方が出てきたらというところと、あと所有者さんが遠方からたまに来るというのもよく聞きますので、その人たちに市の施策をつなげるという意味でも、分かりやすいパンフレット等ありましたら、消防のほうで、お預かりできたらなと思います。それでも何とかつなぎの仕事をしっかりやっていきたいなと思ってますので、よろしくお願いしたいと思います。

○会長 ありがとうございます。ぜひ情報の共有と、先ほどのパンフレットはぜひ御提供いただいて、またそういうことの周知もしていただけると助かると思います。ありがとうございます。

今大阪市でも空き家の委員をやっておりまして、その所有者が、エアコンが落ちかけてると。それを消防の方がロープをかけて止めてくれたんだけど、それがまた落ちてきそうということで、消防の方もおろしちゃいけないっていうらしくて、どうしたらいいんだろうというのを聞いています。

○委員 そうですね。やっぱり全て個人の財産ですから、どういう状況であれですね。それこそ半焼、全焼した家でもですね、何となく建物の形残ってるもの、我々勝手に触れませんので、危ないからといってつぶしました。じゃあ弁償してくださいという流れになってきます。これは取り壊せばいいと言われたらそうなんですけど、それが勝手にできないというところがね、非常につらいところなので、はい。それこそ皆さんの合意形成で、こんな状況なのだからという後押しがあれば、我々もできる範囲がちょっと広がるかもしれません。はい。

○会長 ほんとに御苦労なさってるお話を聞いて、エアコンを直したらいいのにとみんなで言ってたんですよ。いや、それができないんですというところで、はい。難しいなと、個人の権利というのは。

○委員 落ちそうな壁は落としていいのかって、そんなことはありませんので、近づかないでくださいっていうのがぎりぎりです。

○会長 そうなんですよね、結局こう動いてて、ネットをかけて、手間をかけて、それも飛ばないようというので、大変な目を拝見してきました。ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。何か。よろしいですか。

そうしましたら、いただきました素案につきまして、大きな方向性では特段修正というような御意見はなかったかなというふうに聞かせていただきました。これまでの取組検証につきましても、御報告いただいたとおりで、なるほどなという感じで御承諾いただけたかなと思います。

今後につきましては、本当に様々な御意見を頂戴いたしました。長屋についてはやっぱり今後検討していくべきではないか。この御指摘はほんともっともだと思います。こちらはデータから見ましても、この先、長屋を対象外としていくには限界があるかと思いますので、これらを含めて全て先ほどまとめていただきました視点という観点ですね、そこにどれだけ盛り込んでいただけるかにもよるかだと思いますけれども、解体の補助も含め、様々な制度の活用であったりですか、民間の活用ですね、店舗活用、セーフティーネットもしくはD I Yの活用というものもあるのかなと思います。一定の方向性とい

うことにはなかなか難しいかもしれませんが、検討事項、課題はこれだけあるんだということは共有できたかと思いますので、ちょっとその辺りも、この計画の中にどのように入れていただくのかということは、ちょっとすいませんけど悩んでいただいて、御検討いただけたらと思います。

あと計画についてはそうですね。特段ほかに修正の御報告はなかったので、特定空家の声についても、まだ3軒ということですので、もう少し蓄積をしていきながら改定の必要性があればその都度御検討いただくということになろうかと思います。

そうしましたら素案についてはその辺り、事務局のほうでお諮りいただいて、スケジュール進めていただくということになるかと思いますが、何か事務局のほうで確認、または、頂戴した御意見につきまして特によろしいですか。

○事務局　今いただいた御意見を、事務局のほうで検討させていただきまして、パブリックコメントをかける前に改めて委員の皆様にご説明をさせていただこうと思っておりますので、どうぞよろしくお願い致します。

○会長　その際にはすいません、またお時間頂戴するかと思いますが、御意見いただけたらと思います。よろしくお願い致します。

はい、そうしましたら、本日の議題はこの件だけでしたので、貴重な意見どうもありがとうございました。時間にもなってまいりましたので、本日の協議会はこれまでとさせていただきたいと思います。

今後の日程について、事務局より御説明のほうを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ですけれども、基本になりますけれども、本日の協議会でいただいた意見を内部で検討させていただいた上で、計画を修正させていただきまして、委員の皆様へ改めてまた御説明をさせていただこうと思っております。

2月頃を目途にパブリックコメントを行いまして、3月の協議会で協議報告をやりまして、計画策定を予定しております。また間の1月末頃から2月におきましても協議会を開催させていただいて、こちらでは特定空家等の認定について御意見をいただくことと考えております。

本日の協議会以降、何か御意見御質問等ありましたら、また住宅まちづくり課のほうまで御申しつけくださいますようお願いいたします。

○会長　はい。ありがとうございます。

最後になりましたけれども、本日の協議会の議事録につきまして署名委員のほうなんですけれども、お手数をおかけしますが、高島委員と西尾委員に、署名委員をお願いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願い致します。

そういたしましたら、本日は長時間にわたり御意見頂戴いたしまして、どうもありがとうございました。

閉会　午前11時42分

上記協議の経過を明確にするため、本会議録を作成し、会長が指名する2人の委員が次に署名する。

令和5年　月　日

守口市空家等対策協議会

署名委員 _____

署名委員 _____