令和4年度第3回守口市空家等対策協議会

日時：令和5年3月23日

開会：午前10時00分

○事務局 皆さん、定刻より少し早いようですけども、皆さんおそろいでございますので、令和4年度第3回守口市空家等対策協議会を開催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、清水会長より御挨拶をいただきしたいと思います。

○会長 おはようございます。年度末のお忙しいところ御参集いただきましてありがとうございます。

昨日、一昨日私も野球を非常に楽しく見て、年度末を一踏ん張りしないといけないところ、いい元気をいただいたのではないかなと思います。

今日も皆さんの忌憚のない御意見を頂戴したいと思いますので、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す。

それでは、以降の議事の進行を会長にお願いしたいと思います。

○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、10名の出席となっております。

○会長 ありがとうございます。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。

本日の議事録署名委員につきましては、河田委員と木下委員にお願いしたいと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、事務局より本日の配付資料について説明をお願いいたします。

○事務局 まず、お手元の資料の確認をさせていただきます。本日の資料は資料1が本日の座席表でございます。資料2が本協議会の名簿でございます。資料3が本協議会の条例でございます。資料4が本日の説明スライドとなっております。資料5は空家等対策計画改定版の素案でございます。資料6が改定版素案の概要版でございます。本日の資料は以上の6点となっております。不足はございませんでしょうか。ございましたら、事務局へお申しつけください。

○会長 お手元はよろしいでしょうか。

それでは、次第に沿って議事を進めてまいりたいと思います。

議題1、守口市空家等対策計画改定版素案に係る修正及びパブリックコメントについて、事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、前の投影スライド、「守口市空家等対策計画改定版（素案）策定にあたって」で説明させていただきます。ご覧ください。

まずおさらいになりますが、計画策定の流れを確認します。現行の計画が今年度で計画期間末となるため、継続して空家等対策を計画的に実施するため、来年度から令和9年度までの改定版を今年度策定予定です。本日、今までいただいたご意見を基にした素案修正版の提示及び協議会からいただきます協議報告案について協議をしていただこうと考えております。本日の協議会后、協議会から市へ協議報告をいただいたのち、守口市空家等対策計画改定版を年度末までに策定をする予定です。

次に、本計画の法的根拠やなぜ制定するのかの目的について、確認します。本計画の法的根拠は空家法第4条に定められ、計画を定めることが努力義務とされています。また本市が考える本計画策定の目的として、策定が国庫補助を受ける要件とされていること、さらに行政指導や不利益処分を行うにあたってどのような手続きを経て行うのかを規定することで、トラブルになったときの説明・対応として役

立つという役割があります。

次に第1回の協議会でいただいたご意見について、主なものを抜粋して説明いたします。なお、他にも委員の皆様から多くのご意見をいただきましたが、計画の文言や説明文に関わるものという視点で抜粋しております。また表やグラフの表記についても多くご意見をいただきまして、そちらについても適宜修正しております。

まず、主なご意見の1として、「計画の対象となる空家等について、統計・市民相談で一部住戸が空室の長屋が多いにも関わらず、「対象外」と明記するのは実態にそぐわないのではないか？」というものです。こちらについて、文章を修正しまして、内容についてはお手元の「資料5 計画素案」の1ページ「3. 対象とする空家等の種類について」の赤字で記載のとおりです。修正内容のイメージとしては、スライドに示しますように、計画上の「空家等」の範囲は、計画が空家法に基づくものであるため、空家法第2条に規定する「空家等」つまり「長屋や共同住宅の一部空家」は含まないのですが、「空家等」という文言に捉われないもの、例えば施策や市民対応の範囲については、長屋や共同住宅の一部空家も含むものとします。なお、「特定空家等」については、法の規定上、全戸が空家の物件または戸建ての空家に限ります。次に主なご意見2として、『市民相談の解決が図られた件数について、「解決」の意味が分かりづらい。』というご意見をいただきました。こちらについても文言を素案10ページ赤字の箇所のとおり修正しました。イメージはスライドにありますように、もともと「解決・未解決」という表記であったものを「所有者対応済」、「所有者対応中」、「所有者未対応」の3つに分類しました。次に主なご意見3として「空家等対策の目標数値について、目標数値が推計値である国統計に基づいており、目標として妥当なのか？」というご意見をいただきました。こちらについても、内容を修正しました。修正前は国統計による空家のうち何の用途もない「その他の住宅」の割合を、平成30年調査時の数値を下回るという目標を設定しましたが、推計値であることから対策が実施されたとしても実態が反映されないのではないか、というご指摘でした。修正後は、成果指標を「管理不全空家の相談件数に対する所有者対応済及び対応中の割合」とし、その目標を「毎年度相談件数の60%超」としました。実態値であること、そして市民対応に関する成果指標とすることにより、直接的に市民の住環境改善に役立つことをポイントに設定しました。修正イメージはご覧のスライドのとおりで、令和3年度で言いますと相談63件のうち、所有者対応済・対応中の案件は40件で割合は63.5%です。その割合を毎年度60%以上に維持・向上させていく、というイメージです。主なご意見の4つ目として、「空家等対策は福祉分野なども含んだ分野横断的な議論が必要。他部門との連携や長屋の取扱い、セーフティネットとしての空家活用など、施策としては盛り込めなくても次期計画への視点として記載してはどうか？」というご意見でした。こちらについては、素案の33ページに「第10章 これからの空家等対策に関する視点」として、次期計画を見据えた空家等対策の今後の方針の一つとして記載をしました。概要としては、前のスライドにありますように「分野横断的な連携による問題解決」、「一部住戸が空家の長屋等の取扱い」、「セーフティネットとしての空家活用」の3点となっております。この3点についても、今後議論を深めていきます。

以上までが第1回協議会でいただいたご意見の修正内容となります。次にパブリックコメントについて概要を説明します。前のスライドにありますように、実施期間は令和5年1月30日から2月28日までの30日間で、市内の各公共施設で行いました。提出者は2名でした。主だった質問内容について説明します。質問は大きく分けて2つのカテゴリに分類できました。一つ目が「解体費用に関するご意見」でした。前のスライドにありますように、「除却補助があっても、そもそもの解体費用が高額になることから除却が進まないのではないか」や「除却費が高額となるため、固定資産税を支払う方がまし」や「除却を個人の責任にしてしまうのは、費用面から考えて難しいのではないか」といったご意見でした。

2つ目が「相続放棄時の対応に関するご意見」です。「空家を相続放棄した場合、市はどう対応するのか？」や「相続放棄した場合、代執行で除却したとしても費用を回収できないのではないか？」といったご質問でした。外にもグラフの記載に関することなどのご質問や個別の空家に関するご質問がありました。パブリックコメントについて、計画素案の文言修正をしたものはございません。回答については、市で作成し、近日中にホームページに掲載する予定です。

議題1の計画素案の修正及びパブリックコメントについての説明は以上となります。

○会長 御説明ありがとうございました。

そうしましたら、ただいま御説明いただきました内容について御意見・御質問等はいかがでしょう。

河田さん、お願いします。

○委員 河田です。主な御意見1、私から意見を出させてもらったものですが、これについて質問があります。素案の1ページに書いていただいたとおり、意見は盛り込んでいただけたと思うのですが、ここまでしていただけるのであればそもそも対象としてもいいのではないかといいところが質問です。対象としない、別に空家法上はこれを対象としてはいけない、この空家法上の空き家だけに限るといことが定められているわけでもなく、空家法に根拠がないものに関しても入れることは妨げられていないのですね。でもここまで書くのにもかかわらず対象とはしない、その理由というのを教えてください。

○会長 ありがとうございます。いかがでしょう。

○事務局 この空家等対策計画というのが空家法に基づいておりますので、空家法に基づく空家等というのは一部空家の長屋を含まないという規定になっておりますので、含んでいないということにはさせていただきます。

○委員 その辺は法律上その定義だというのは分かるのですが、含めてはいけないというふうにはなっていないのです。ここまで書いていただけるのであったら事実上含んでいるようなものなのに、対象としない理由がよく分からない。

○事務局 当初の説明にもありましたとおり、空家法の対象となる空き家につきましては、当面は特定空家と一部空家を対象とするかもお話の中に入ってくるかと思えます。今の現状でそういった特定空家と一部空家等も含むかというところは、法の改正を待つか、それか条例を制定するか、そういった形で一部空家も相談をして対応していくというふうな、そういった方針が必要かと思えますので、一旦はこういった形で市民対応はするけれども、計画の中には含まないというふうなことにさせてもらってございまして、一番最終ページで最後に説明しました、これは視点という状態で一部空家を対応の中に含めていくような取組を進めていくというふうな書きぶりでも示させていただいておりますので、現時点ではこういった流れにさせていただこうかなと思っております。

○委員 この方向なのだろうなと思うのですが、ただ分からないのはどういう違いがあるのですかと、対象内と含めることと、対象外としてここまで書くことの違いっていったい何なのですか。

○事務局 誤りがあったら御指摘いただきたいのですが、特定空家等にまで話が及んでしまうだろうというところはあります。市民対応は当然ありきですけれども、空家法に規定される空き家についてはこの計画に沿って助言指導を保つというふうな流れで進めていくというふうな整理はしているつもりではあります。

○委員 おっしゃるとおり、空家法14条の措置については当てはまらないというのは分かるのですが、でも建築基準法等で対応すると、同じことを書いているわけですから、書けばそれはそれでいけるわけです、対象外とする意味が分からないというのが意見です。

○会長 ありがとうございます。

○委員 今河田委員がおっしゃったことは、やはり空家特措法を改正せなあかんと思うのです。一部改定をせなあかんと思うのですが、ちょうど私は、今関西住宅産業協会の政策委員長をいま

すのと、あと全住協という上部団体がありまして、そこの政策審議委員もしてまして、国交省ともやり取りはしているのですよ。この話は過去にも出したことがあるのですが、やはりこれは政策要望で出してちゃんと訂正をしてもらわないと難しいと思います。ちょうど国交省の大臣がずっと公明党さんですので、いさ先生が守口におられますし、いさ先生に私も1回相談をしてみて、毎年秋に公明党が大阪で政策審議会をやっています、そこに要望書を出せるのですよね。関住協としては1回出させていただくのと、あと先生方が政策要望で出していないとこれは変わらないと思いますよ。役所の方は決まった法律にしか則って行ってもらえないので、そこに入れてくれといたらその分類を変えてもらわないといけないのと違いますかね、そんな気がちょっとして、確かに守口は空き家で長屋が多いからやはり都心部は多いです、全国的に見たら長屋って田舎のほうはあまりないですよ、そうやから対象外にしているのだと思いますけど、特にこれは大阪の問題かなと、大阪とか人口が密集しているエリアの問題かなという気がしますので、その議論はやはり国土交通省とやり取りをすべきかなという気がしておりますので、先生を通じてやるしかない。

それと河田委員も司法書士会か何かに入られているのですよね。

○委員 はい。

○委員 司法書士会さんも皆政策要望をいっぱい出してはりますよ。そうやからそのときにそういうのを入れて、これはおかしいのではないですかというものを出していたら、徐々に微修正がされたり変わったりしますので、そういうことを皆でしていくしかないと思います。

○委員 ですから5年後の見直しで見送られたというのを知っています。ちゃんと要望も出ていたということも知っていますし。

○委員 皆上部団体では委員を出して一緒に協議会をやっていますでしょう、いろいろと空き家の会の、そこでもう一遍やって変えていくしかないと思いますよね。ただ守口市に書いてもらったというのが大きいと思いますよ。

○委員 おっしゃるとおりで。

○委員 書いていますから、これは今度来年と言わなくてもちょこちょこことあるのですよ。そのときに守口市はこうなっていますし、やはり変えないとあかんと違いますかというのを協会として、私らの一個人が言っても誰も聞いてくれないけど、協会としてそれぞれがやったほうが変えられる可能性はありますね。

○委員 変えていかないといけないというのはもうおっしゃるとおりなので。

○委員 声を上げていかないと、それと先生方に声を上げてもらったと思うのです。

○委員 今公明党が絡んできている議員ではあるのですが、特に空き家と特定空家、その間ですよ、ここのところをどうするんだということで、先日も管理不全空家という形でより範囲を広げること、閣議決定がされたら、それから新年度は改正というふうな流れ、その中でやはり代執行とってあの辺に係ってきますから非常に曖昧、事務局も法の解釈で苦勞をして、意識は全体でやらなきゃいけないけれども、法で縛られるのはここまでということで苦勞をしてやったけど、ちょっと無茶だったなという感じを指摘されたと思うのですね。おっしゃるような方向では行っていますので、やはりもう一回定義で長屋の一部空家をどうするかという、この辺のところをはっきりとしていかないといけない現実の問題、今年度はそれが強化される、空き家の数がもう大分絞られてきましたから完全に抑えることはできないけれども、絞るといっていかれたのはとても大きいと思います。

○委員 長屋と共同住宅というのは、やはり所有者が複数おられるので、それを特定空家にしたら代執行というのをやるのが大変なのかなということで、ひよっとしたら外したのと違うかなと個人的には私はそう思っているのですけど。

○委員 国が計画しておって。

○委員 できる範疇でまずはやったのと違うかなという気がするのですが、ただ守口は確かに長屋の問題とか、長屋の問題って複雑ですよ。今回この前の特定空家のときに思ったのですが、やはり底地と上の建物を持っているのもこれもまたいろいろと問題を起すので、これの問題も1回どうしていくかという、そのところは法案では逃がっているのではないですかね、その詳細まで入っていないような気がします。

○委員 民法の根幹に関わる場所もありますので。

○委員 私としては、なぜこんな意見を出しているかという、法律のところは、もう法律で決まった空家等で決まったやつでやっていただいたらそれはそれでいい話になるのですが、一部空家の場合の性格についてやはりこれからも載せていくわけですよ、そうであるのであれば対角にいと書くべきなのではないですかというのが意見です。

○会長 ありがとうございます。お互いの率直の御意見だと思いますし、恐らく皆さんもここまでしてくれるならもう一声というところは、ですから最後に今度の視点にも入れていただいていますけども、恐らく法の中でとなりますと近藤委員がおっしゃったとおり、取りあえずできるところからやろうかという制度にはなっているのではないかというのは本当に皆が思っているところではないかと思えますし、もう一步踏み込むときに条例をとるところが、やはり条例対応をしているところがほかの市町村では多いのかなと思います。そうなりますとまた違う議論といいますか、庁内でどこまでの思い、覚悟を持って取り組んでいただけるのかということにもなってくるのかなと思いますので、これに関しては次のステップを私たちとしては期待したいなというところでもよろしいでしょうか。ありがとうございます。ただ委員御指摘のとおり、本当にそこは避けて通れない、特に守口であったり大阪の密集市街地を抱えているところはどこも苦勞をしているところだと思いますので、折に触れ意見を上げていただくということはすごく大事ではないかなと思います。

○委員 今度は京都市が独自にやるみたいやね、だからあれが楽しみですよ。

○委員 今日新聞に載っていましたね。

○委員 京都市って結構密集もあるし、京都の場合は結構皆長屋形式になっていますので、多分京都市が国交省と今協議をしているみたいなことがニュースに出ていましたよね。

○委員 今日載っていました。

○委員 あれがちょっとどうなるかなと。あれで大分今言われた問題も少しは議論できるのではないかなという気がします。

○会長 そうですね、京都もそうですし大阪でも八尾であったりとか様々。

○委員 大阪も市内にいっぱいありますよ、伝統長屋みたいな感じの戸建て形式のやつがあるので。

○会長 そこでおっしゃったとおり土地と建物の所有者が違う、どうしていくんだというまた新たな問題、それは果たして空家対策でやるべきことなのかどうなのかという、どこが受け持つのかというように本当にどんどん広がっていく課題ではあるかと思えますけれども、計画を進めていく中で新たな課題が見つかるというのはすごく当たり前のことですし、あとその課題をどう乗り越えていくのかというのが次の計画につながるのだと思います。またそうやって議論もどんどんして行って、計画って絶対にゴールはないものですし、完成というのはあり得ない話だと思いますので、次の展開というところにつなげていければと思います。すみません、何の解決にもなりませんでしたが、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

○委員 高島です。よろしくお願いします。

31ページのこれからの空家等対策に関する視点というところで、今まさに京都市の空家税というところの話が出たばかりで、今日はその話をさせてもらおうかなと思っていて、特定空家に指定されれば税制面の固定資産税のというところはあるのですけれども、今日の新聞で全て読み取れてはないので

すけど、空家全般にかけていく、何の税にするのかもちょっと書いていなくて1.5倍とかと書いていまして、そういうところも今後の空家対策に関する視点、税制面というところでの解決方法に入れてもいいのかなと思っているのですけども、京都市の情報を少し知っていれば教えてほしいなと思っています。

○事務局　私もニュースで見たところなのですからけれども、ざくっとですからけれども、空き家として持っていたら法定外税みたいな、法でなくて自治体の直接税として規定されていまして、ただ資産価値があったり京町屋とかそういった文化的価値があるものは省くと、残してもいい空き家だと思うのですけれども、普通の一般的な空き家については課税すると、その価値の固定資産額というか、その評価額で税額も区分するみたいなことは書いていました。極端に価値がないものについてはもうかけないと、一応幅の範囲は評価価格の範囲で一定の範囲を決めて、その範囲の中に入るものは税をかけるという立てつけになっていたと思います。

○委員　こういうのは全国の自治体で京都市が初めてなのでしょうかね。ほかのところはやっていたりするのですか。

○委員　私が知っている中では今回初めて総務省が同意したとかは出ていたと思うので多分初めてだと思います。

○委員　そういう視点も踏まえた対策に盛り込んでいってもいいのかなと思ったので、意見とさせていただきます。

○会長　ありがとうございます。これにつきましてほか何かありますか。

○委員　これもやはりまだ記者さんも本当にこれが正解かってよく分からないという状況で書いてはるやつなので、今後どうされるか待っていかないと書き方自体が非常に曖昧な書き方。

○委員　6年でしたっけ、令和8年とかと書いていませんでした。

○委員　26年、だから3年後ぐらいですよ。

○委員　8年。

○委員　本当に正確かどうか分からないですよ。ただやはりそういうことをやっていかんといかんというのがいろいろで特に上屋ですよ、土地のほうは何とかなるのですけど、上屋は別の所有者とかということが非常に多いので、そちらにどういうペナルティーに近いようなものをどうかけていくかというのがそういうところにあるのだと思うのですけど、ちょっと様子を見ながらやっていかないとしょうがないかなと、今回のところは私はこれが限界かなというふうに私はこっち寄りの書き方で取りあえずはしょうがないというふうに思いますけどね。

○会長　ありがとうございます。今回は私もざっくりとした情報しか知らないのですけれども、恐らく特定空家になっても固定資産税が上がるといっても土地の所有者にしか負担、プレッシャーにならないというときに、どう建物所有者にプレッシャーをかけていくのかという1つの手法で、まだしばらく時間がある中できっと京都市もこれからまだまだ考えられて、これは市長が代わってころっと変わったらどうしようとか、どうなるのかなとまだ思っているのですけれども、1つの方向性が出たというのは多分他市も非常に刺激になっていくのではないのかなと。私はこれを見たときに山梨とか別荘地をたくさん抱えて空き家が非常に高い地域なんかはどういう対応をしようのか。

○委員　それも対象。

○会長　そうなのですよ、その他空家で行くのか2次利用空家をどう深めるのかということも興味深いなと思うのですけど、守口とはちょっとね。

○委員　状況が違いますよね。守口は2次的住宅はすごく少ないのですけれども、多い山梨とか。

○会長　様々です。

そういった情報収集をしていただいて、今後に広めていただくという意味では31ページに書いていた

だいているところだと、視点1のところを含めるのか、文言的に様々に情報収集を行いみたいなの、書いていただいているのかな。

○委員 2も。

○会長 2のところとかもですかね、御検討いただけたらいいかなと思いますが。

○委員 これも参考に。

○会長 はい。

○委員 それとちょっとだけ外れるかもしれませんが、空家問題を根本的に解決しようと思うと今地籍調査ですとか、守口市は着手されていないのです。大阪の地籍調査率は10%、全国52%というのはよく言われていまして、守口市はまだ着手されていないという、まずは官民境界ぐらいいは決めてほしいなど、それをしたら大分空き家が本当にどんな空き家でどないなっているかともっと実態が分かりますよ。あと民民の境界も確定して、今やはり大阪で100%地籍調査ができていっているのは田尻町だけです。地積が7%増えたとかと言っていますが、恐らく守口もやったら地積も増えるし固定資産税がようけ増えますよ。そうやから市がやっていただいたらありがたいなど、それで個別にやると当然いろいろな状態が分かりますので、これはあくまでも空家率とかがよく出ているのは全部統計調査でしょう、そうやから全数を調査できていないので本当の実態というのは分からないのですよね。そうやからぜひとも守口市は着手していただきたいなど、全部100%にせえとは言わないのですが、物すごく時間がかかると思います。当然境界確定なんかをしようと思ったら時間がかかりますので、ただ着手はせなあかんと思うので、今度は新年度からぜひともこれはどちらがやられるのかあれですけど、それだけお願いをしたいなと思っております。

○会長 ありがとうございます。地籍に関しては近藤委員から再三の御指摘がある中ですので、きつと事務局の方も。

○事務局 大阪府とお話をさせてもらってしまっていて、なかなかハードルが高い業務ではあるのですが、引き続き。

○委員 私が言っているのは、これだけ今GPS技術があつてグーグルマップで上からも見えるのだから、仮測みたい勝手に大体全部の家の面積とかが分かっていますでしょう、してしまつて、そこから後で微調整をしたらいいと思う。一々測量に入ったら大変だから、それは海外、アメリカなんかは住宅地は皆98%ができていっているのですよね。大概今海外は皆できていっているのですよね、日本が一番遅れているのと違います。

○会長 そこのことです、デジタル化ね。

○委員 デジタル化で何かやる方法はないのかなと思う。

○会長 ぜひ御検討ください。

○委員 まずは面積が分かっていないのにやはり検地してもらわないと、正確な令和検地をやらしてもらわないと、検地ができていないのに税金を請求してといつたらめっちゃくちゃいいかげんですよ。大きさは皆まちまちなのに。

○会長 ちょうど時価が出ていましたね。

○委員 先生方、またよろしく申し上げます。

○会長 お願いしたいと思います。今回目標値も実態に即してということで、相談件数が60%というふうに改定をしていただきましたので、やはり実態をどう把握するのかということをしつかりとしていく必要があるのかなと思います。地籍調査は簡単なことではないということは近藤委員もおっしゃっていますけれども、まず何か手をつけないことには進まないということだと思います。

○委員 官民境界だけでもやってほしいですね、道路明示とかね。

○委員 学校を統合したりとかをしたときに、その都度測量をしていますわ。

○委員　　そうでしょう。

○委員　　もういいかげんにしてほしいですね。もうGPSというすごい技術もあって、割と簡単にできるはずなのですからね。

○委員　　でも測量って高いですからね、もうちょっと安くなればいいのですけどね。

○委員　　何か国が半分で自治体はその2分の1、それから個人負担はたしか4分の1だと思いますけどね、4分の3はそうなっているはずですけどね。ただ市も出したくないから。

○事務局　　おっしゃるように地籍調査をしたら例えば、私道に接しやすくなったりとか。

○委員　　そうなのです、物すごく楽なのです。

○事務局　　メリットはたくさんあるものの、そのパワーがすごく立ち会わないとあかんわけなのです。

○委員　　もう道路は全部行政が引き取らないと駄目なのです。私道にするからトラブルが起こるのです。

○委員　　それは重要ですのでね。

○委員　　でも大阪人の特徴としてやはり自分の家はここから30センチ向こうだとかと言う人がすごく多いのですよね。これをまとめていくというのがすごく大変な作業だと思いますけど。

○会長　　素案につきまして、ほか何かお気づきの点等はいかがでしょう。

お願いいたします。

○委員　　パブリックコメントをいただいているということで質問なのですけれども、今後の放棄の対応、他市さんなんかでは代理人を活用をきちんとしますということを改定計画に入れられる市があるのですが、守口市は相続財産管理人などまた新しく4月から施行される建物財産管理人の活用などを盛り込むというところはいかがでしょうか。

○事務局　　実態として活用自体を何も今相続財産について管理人の選定とかを具体的にどうするかというのは、まだ実は検討まで至ってなくて、空家法の改正案は今情報がちょうど大阪府から下りてきたところですので、そこの中身を見ながらどう対応をするか検討をしていきたいなと思っているのですけれども、まだそのことを計画に書くところまでは至っていない状況です。

○委員　　いいですか。

○会長　　どうぞ、お願いします。

○委員　　相続放棄の話は今質問していただいたのですけれど、国庫帰属法というのができて、今度は皆言っていますけど中身を見られたら全然何か全部相続登記がまずは義務化になる。もうどうしても要らんというのは国庫帰属法という名前だったなと思うのですけど、10年分の管理費と測量とかきれいにしてお渡しをすると、その費用は個人負担なのです。だからもともと相続財産がたくさんあって、財産の中から処理をして分けるというのが前提になっていまして、財産がないのに放棄したいと思っても放ったらかしにするしかないという、ここが不備なのですよね。そうやからあれも何か言われているけど、どこまで本当にうまくいくのか、国庫帰属法ってもともと土地は国のものだから黙って取ってくれたらいいのにね、それをしないのですよね。相続財産があるのだったら当然財産で処理をしていただいて経費になるけど、あれも見えていたらおかしいですね。そうやから進みますかね、本来それがいない人の特例をつくって、それは全部その費用は市とか国が面倒を見るとせんことには多分解決にならないと思います。皆持っている人の責任になっているから、私らもそれはおかしいと今要望として言っているのですけど、あまり実態を知らない委員の方でどんどん決めて法律をつくられるからそうなると、もっと現場の声を聞いてくれということをやっていますよね。けどもう発表されているので、またできてから議論をして、それをどうするかということをしていかないと恐らく進まない、そういうことを義務化でも過料って言って10万円でした。

○事務局　　はい。

○委員 そんなのは皆しませんよね、もっと罰則をつけるか何かをせなね。

○委員 100万円。

○委員 あれはどちらかというと、アナウンス効果を狙っているのですね。

○委員 アナウンス効果だけやね、あれ。あんなパフォーマンスで全然本気でないのですよね。

○委員 そもそも運用的にもお手紙をしてからじゃないと過料しないということになっていますから、なかなか過料するためにやっているというよりかは、義務化になりましたよ、だからやってくださいというだけですからね。

○委員 だから本当に実効性がどこまであるのか、けどせっかくやったのだからやはりそれで本当に実効性があるようにしないと市はどう対応するかというと、今やったら多分できないと思いますよね。代執行をした場合回収できるのか、そんなない人から取れないからできないでしょう。ある人からは取ったらいいと思うのですけど。

○委員 結局価値があった場合にどうするかという。

○委員 価値があったら皆できるのですけど、価値がないものをやりたがらへん、その価値のあるように価値を上げると今我々は要望しているのですね、業界団体を、それは国土って価値があるはずでしょう大体、それをゼロにしているからおかしい、評価が薄い、寄ってたかって値段を下げているので、今公示が上がったということで出ていますけど。

○委員 残念ながら守口はあまり変わっていませんでしたね。

○会長 相続放棄時の対応についてということで、でも財産管理人制度をせっかくいろいろなステップとかシーンで使えるようですので、これは使われることはぜひ検討していかないと恐らく対応できない物件といいますか、案件というのは出てくるのではないかなと思いますので、結構他市も使っているところも増えてきていると思いますので、そんなに慎重にならなくても例えば、通学路であったりとかこれはやはり危険だなというものに関しては、あまり放置せずに1回取り組まれてみてもいいのではないかなと思いますので、今度市はどのように対応するのか御回答を出されるということですが、使わないというよりかは積極的に検討していただければいいのではないかなと思います。これは要望ですので全然結構ですけども、河田先生、御指摘をありがとうございました。

その他、素案につきましていかがでしょうか。修正点を御説明いただきましたけれども、おおむねよろしいでしょうかね。パブリックコメントも致命的といいますか、そういった御質問・御指摘もなかったようですので。

お願いします。

○委員 概要版というやつでよろしいですか。

○会長 お願いいたします。

○委員 概要版を私は正直に今日初めて見させていただいたのですが、よくよく対比しながら見ていると、要望の使い方とかがちょっといろいろと揺れておられて、特に概要版で4、空家対策の課題についてというところがありますけど、例えばここの課題1のところには、管理不全空家の話が出ていたり、その次のページの後ろ側にある空家等対策の設置目標についてがあって、その下空家等対策に係る施策についてというところも管理不全な空き家等の発生予防という、管理不全空家の話が出ていますけど、こっちの本編には実はあまり管理不全空家って出ていないです。詳しく見ていないので分からないですけど、ずれが生じているっぽいんです。ここをもう一回だけ、特に要望があっち行ったりこっち行ったりすると混乱のもとになるかと思しますので、要望をしっかりと見ていただければと思います。

○事務局 もう一度修正しましてまた、御指摘をありがとうございます。

○会長 私も今概要版をちゃんと見れていませんのでありがとうございます。概要版ですので、できれば本編で対応していただくのがいいのかなと思いますので、できればこの1、2、3、4と大きなく

りのところの1章、2章のそれぞれの概要であるほうが分かっていたかと思いたすので、そのあたりも含めまして構成等中身を含めて概要版の再検討、再チェックをお願いいたします。ありがとうございます。概要版はもう4月で即配布になりますか。

○事務局　そうですね、計画の策定と合わせてホームページに掲載をさせていただこうと思っているのですが、御指摘いただいたように以前の計画案の部分を使ってしまっているので、修正をさせていただいてもう一度チェックをさせていただきますのでお願いいたします。

○会長　大至急になるかと思いたすけれどもお願いいたします。

ほかはいかがでしょう。ありがとうございます。

そうしましたら、第1回協議会において本協議会が受けた評議以外に対する協議報告案について、すみません、まずは素案がこれで一応御意見なしというので、修正は特になしということで承らせていただきまして、協議報告というものを市長宛てに出させていただきます。その協議報告案についてお手元に配付されているかと思いたすので御確認ください。こちらにつきまして、皆様から御意見を頂戴したいと思いたす。一度事務局に読み上げをお願いしたいと思いたすのでよろしくお願いいたします。

○事務局　それでは、読み上げさせていただきます。

令和4年12月6日付、守口市第412号で協議依頼があった守口市空家等対策計画改定版の策定に関し、本協議会における協議の結果を以下のとおり報告します。

1、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する空き家等は1棟全てが空き家となっている建築物が対象となっており、一部が空き家である長屋については法の対象外となっていることから、これらについても対策が講じられるよう検討を進めること。

2、管理不全の空き家等の発生予防のため、啓発セミナーや個別相談会を開催しており、所有者または管理者の管理意識の向上を図っていくところであるが、これらの効果を高めるためにはより多くの対象者に参加してもらう必要があることから、効果的な周知方法について検討を進めること。

3、空き家等の活用促進のためにはより効果的な施策を選択する必要があることから、実効性が伴わないと考えられる制度については見直しを図り、新たな施策の構築に努めること。

4、空き家等の活用はより多くの専門家からの意見を踏まえて総合的に検討する必要があることから、様々な団体との分野横断的な連携に努めること。

5、住宅確保要配慮者については、今後も一定数存在するものと見込まれるほか、住宅確保要配慮者の受け皿として空き家等を活用する視点も必要であることから、効果的な活用手法の構築に努める。

裏面に参りまして6、銀行等の改正により相続登記の申請の義務化や相隣関係の見直しなど、諸般の法整備がなされたところであり、空き家等の対策に有効と考えられることから、今後これらの施行に当たっては所有者または管理者の意識向上のため、市としても周知・啓発に努めるものとする。

以上でございます。

○会長　ありがとうございます。これにつきまして、御意見・御質問等はいかがでしょう。皆さんの御意見を基にということで。

○委員　今日の議論が分かっているようですね。

○会長　そうですね、すごいですね。本当ですよ。

○委員　地籍調査着手。

○会長　実態調査のところですね、私もそこがそうですね、空き家の推進、活用の話もあるのですが、民法の改正に含まれますか。地籍というところの文言を入れるかどうかの御判断を任せたいのですが、ただ実態の把握に努める必要性というところは恐らく様々なところで御意見を頂戴したところかなと思いたすので、何か活用になるのですかね、4番になるのか、活用促進ですか。

○委員　そうやると活用促進にはなりますけどね。地籍が決まったらいろいろなことが楽なのですよ

ね。そうしたら利活用もしやくすくなるし流通も活発化するのですよね。やはり測量といたらお金がかかりますし時間がかかるので、思い立ってもなかなか不動産って売れないというのはそこにも日本の場合は理由があるのですよね。海外は早いですよ、仕事をクビになったらすぐに家を売りますから、ですから余計に確定している。日本はあまりクビにはできないからなかなか家を売らないですけどね、労働法制の問題もあって海外はすぐに解雇ですからね、もう皆家を売りますからね。売って次に仕事があるところの州に行かないとあかん、そんなのがええとは思わないですけど、一応流通をもう少し活性化させるほうが空家対策にもなるし価値の向上にもなるかなと。

○会長 流通促進、そうですね。もし御検討いただけるようでしたら4番あたりで流通促進のための実態把握であったりとか、専門家からの意見を踏まえて総合的に検討する、このあたりに文言を加えていただいて、様々な団体との分野横断的な交通。

○委員 大阪府の資料には守口は地籍調査未着手と出ていますので、それを調査着手を目指すぐらいをしてほしいと思います。まだ着手やからね、解決せえとは言っていないから、できないのも分かっている。大阪市は資料を出します、あるいは農林課のあれを見たら未着手になっていますよ。

○会長 いかがでしょう。皆様にこれはお諮りする必要があるかと思えますけど、4番のところの活用のところにより多くの専門家からの意見を踏まえ、より一層の実態把握と総合的検討はする、すみません、文言の整理が私の中ではできていないのですけれども、この4番にそのあたり、地籍をにおわすような調査であったりとか。

○委員 それが専門家からの意見ですものね。

○会長 加えていただけたらと思えますけどいかがでしょうか。よろしいでございますか。

(「はい」という声あり)

○会長 ありがとうございます。

そうしたら4番のところの文言の修正を御検討いただいて、ほかはいかがでしょう。こんな感じなのではないかな。答申とかいろいろ、本当にぴろっと答申をしますだけのところもあったり様々ですけども、でもこういったところを市長に6項目というところで照会をさせていただけるのはすごいなと思って見せていただきました。

○委員 4番に空き家等の活用も入れていますが、3番に活用促進があるので、さっきのお話だと流通促進とかも入れちゃう手はあるかなみたいな、3番が活用促進で活用と流通ですね。もう要らんから誰か引き取ってくれというのも含めて。

○委員 そうやね、活用と流通でね。

○会長 活用が2つ、活用をすごく押している感が出てしまいますね。

○委員 多く出ていますね。

○会長 そうですね、これと4番、流通促進であったりですとか実態の把握ですとかそのあたりのキーワードを拾っていただいてお願いできたらと思います。多分キーワードを加えていただく感じになるので、大きな趣旨は変わらないはずですので、よろしいですかね。ありがとうございます。

ほか何かお気づきの点、しかもやはり7番にこれを入れてほしいとか、今でしたら可能です。ありがとうございます。

ほか特に御意見がないようでしたら、本日の意見を基に協議報告案をまとめさせていただいて、スケジュールに沿って計画の策定を進めていただきたいと思います。

それでは、今後のスケジュールについて、事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局 今後のスケジュールについて簡単に説明させていただきます。今後協議会よりいただいた協議報告書を基に年度末をめどとして市として計画の意思決定を図りたいと考えております。策定に当たりましては、改めて皆様に御報告いたします。

どうぞよろしくお願ひいたします。

○会長 ありがとうございます。本当に皆様にはこれまでの御議論をありがとうございました。

○委員 年度末って1週間しかないですね。

○会長 そうですね、本当にぎりぎりもぎりぎり、本当にお忙しいところ何度も確認をしていただいたり、御意見を頂戴いたしましてありがとうございます。守口市の空家対策を私は非常に楽しいというか、いろいろな新しいことをやろうという姿勢が見えて本当に楽しみにしておりますし、またこの素案が確定されて進めていただけることをすごく期待しております。

本当にありがとうございました。

そうしましたら、ほか事務局よりお願ひいたします。

○事務局 最後になりますけれども、本市理事兼都市整備部長の長田より御挨拶をいただきたいと思ひます。

○部長 閉会に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

令和4年度3回にわたり開催されました空家対策協議会、委員の皆様の活発な御意見を基に無事改定版素案が出来上がりました。どうもありがとうございます。

今後私ども空家対策というのは非常に重要な行政課題というふうに考えておりますし、まだまだやっていかなければならないことが多々あると思ひております。皆様のお力添えを今後もお願ひ申し上げます。御挨拶とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

それでは、これにて第3回協議会を終えたいと思ひます。

ありがとうございました。

お疲れさまでした。

閉会 午前10時57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 _____