

第1回大阪府住宅まちづくり審議会課題検討部会 議事概要

議事：大阪府における空き家の現状・課題について

(事務局より資料1～資料8までを説明。以下、質疑応答・意見交換)

【部会長】

資料1に検討部会の進め方ということで、5つの項目がありますが、1は前回の審議会でもいただいた皆さんのご意見。2から5までが、今ご説明いただいた資料の主な項目でございます。これに沿って議論を進めたいと思います。

【委員】

ご説明いただいた資料で、資料3-3は民間賃貸と戸建住宅の調査ですが、資料3-2は公的賃貸も入っているのですか。

【事務局】

全て入っています。

【委員】

この部会での議論は、公的な部分も含めてなのか、むしろ資料3-3にあるような民間賃貸・戸建てを中心に議論をした方がいいのか、その点を最初に教えていただけますか。

【部会長】

多分、民間を中心ということだと思います。

【委員】

資料3-2と3-3で示されている視点が資料3-1にあります。エリアとか建て方とか用途とか、縦割りに見てデータをお出しいただいている。これ自身非常に必要なんですが、これらを集約したというか分類して、対象となる空き家というのをまず整理したほうが良いのではないかと思います。

端的に言いますと、木造密集住宅地区における空き家で木造や賃貸住宅、文化住宅、長屋などを中心にした部分と、もう一方は郊外部の戸建て住宅の空き家と、それから、その中間におそらくたくさんあるのだらうと思いますが、戸数でも多い共同3階建て以上の住宅があるような一般市街地の中にある空き家といいますか、その3つぐらいに大きく性格的には分かれるんでしょうかね。

それぞれ毎に空き家の発生している要因であるとか、空き家が持っている課題、特に所有者のこととかですね、それによって対策が違ってくると思いますので、そこを一旦整理してから議論する方がよく、今日の資料だとあまりにも範囲が大きくて論点が散漫になってしまうのではないかという気がしています。

それと、現状を捉えています。もう1点は、長期的に見た場合の空き家の今後の発生予測みたいなものもしておく必要があるのかなと。兵庫県ではだいぶ前ですけど、

県の長期ビジョンを作る時に、空き家の発生量というのを予測していきまして、グンと伸びて行くというよりはロジスティックカーブで、だんだん一定の所に収束するようなカーブにはなっているんですが、そういう予測をして行く中で、さっきの3つの分類で空き家がどう増えていくのかといった、そういう空き家の発生に対する将来ビジョンを持ちながら、対策を考えていく必要があるのかなというのが、資料を拝見して感じている点です。

それと、郊外の戸建て住宅を、大阪だけではなく、京阪神都市圏で追いかけたり、具体的な地区に入って地域の方々と一緒にエリアマネジメントなんかをしながら何とか活力をつなぐようにといった活動もしているのですが、そういう中で見てみますと、今回の資料3-3は戸建て住宅については、駅から半径1キロ圏の比較的利便性のいい場所と計画的市街地ということで、千里ニュータウンや泉北ニュータウン、東ときわ台など少し遠くのニュータウンも扱っていただいています。これよりもっと遠い場所の民間事業者が分譲したような所では、もう少し空き家が多いのではないかと感触を持っています。今年も研究室の学生が調べているので話を聞いたのですが、ときわ台には割りと空家は少なく2~3%というところですが、それ以北にある小さな開発地、希望が丘や、大阪府外ですが京都の亀岡の茨木台といったところだと、結構、空き家や空き地、分譲されないままの所も多いということです。将来的にですが、戸建て空き家住宅の実態に関してはもう少し外側の外縁部も視野に入れておく必要があるのかなと思っています。

最初は、取りあえず、その3点ぐらいです。

【部会長】

はい、ありがとうございます。関連するご意見はございますか。

最初に言われた話は結局こういうことだと思われ。分析的に全ての物を見てもなかなか良く分からないので、典型的なイメージが持てる、戦前長屋の空き家とはこういうものだと、或いは京阪沿線の木賃地域の空き家がこういうふうだとか、或いはスプロールしたところの基盤があまりない所で建売住宅がこういう空き家になっているんだとか、おそらく3つ以上あると思います。それから、中高層の市街地の中の空き家もデータによると沢山あります。その要因も色んな背景が考えられますので、そういった立地と住宅タイプ、或いは権利関係等もセットにしたような典型例みたいなものを幾つか出して、それについて、どういう問題があるかという議論をした方が、全てを含んだ一般的な議論をするよりは良いのではないかと。確かにニュータウンの戸建て住宅の空き家と密集地の老朽住宅の空き家では問題構造が異なると思いますが、そういう話しですね。前回の審議会の中でも同様の話が出ていたように思いますが、そういう作業を次回までお願いして、議論をできるだけ具体的に、何について考えているのかということ念頭に置きながらディスカッションをするようにした方がいいと思います。

空き家の現状把握について、他にご意見ございますか。

【委員】

空き家の何が問題かというあたりを十分議論する必要があると思います。資料3-1で、どんな空き家を議論するかということで視点1から5までありますが、先ほど

言われたような、こういったタイプでこんな問題があるよと、一つの集団があって、それについて問題が何かということですね。問題があるから議論するということであって、ただ単に空き家があるということは、逆にいい場合もあると思いますので、その問題を議論する必要がある。問題のあるタイプとしては、先ほど遠隔地ということで、一種の限界集落的な、交通の問題があるとか、そういう中でなかなか住めないとかといった問題と、地域環境や防犯の問題のようなものがあったり、或いは、密集地だったら空き家があることによって、なかなか更新が進まない、そういう地域の更新を阻害する要因になっているというようなことと、最後にありましたように、個別の空き家が地域において危険性を引き起こしているという問題があると思いますので、そういう問題がある空き家を議論するという視点が必要かと思います。

【部会長】

はい。他にご意見ございますか。

【委員】

全て同意しますが、この部会のアウトプットをどうするかということと関係すると思います。それぞれの空き家について、本来どういう土地の利用のされ方が望ましいのかということから、どうすべきかが決まってきた、更地にして違う利用をすべきなのか、或いは住宅として更新するのがいいのか、リノベートしてもっと活用すべきなのかといった点を、それぞれの土地・地域に応じて、どう決めて、どういうツールを使っていくのかということを検討するということだと思います。

今日の資料全体でいろんな点についてかなり分かっているところがありますので、先ほどの国の空き家対策法案にもありましたが、府のすべきことは市町村を指導するということですので、市町村の現場の人達がどうすべきかというマニュアルを作るのが、おそらく一番望ましいと思います。

資料7は建築基準法のガイドラインで、それは建物本体だけで、潰れそうな建物をどうするかということですが、今日の説明全体を聞いていると、やはり、地域でどうあるべきかという問題があって、それぞれに応じてどういう対応の仕方があるかという、もっと包括的なマニュアルを作っていく。

おそらく、それぞれについて問題点がはっきりすれば、どう対応するべきかというマニュアルが出来て、それを最後のアウトプットにすべきだろうと思いました。それを例えばiPhoneやiPadに入れるということをするれば、現場の人が使えるようになる。まずは現行の制度の中で出来ることをやって、同時に、今後、国の制度に応じてできることが変わってくると思いますので、国の新しい制度の中で、出来ることをどんどん入れていく。出来ない事は要望するというように、最終的なアウトプットを目標にすれば、資料も整理できると思います。

今日、おっしゃった空き家のタイプ別に課題や対策が違うというのは、まさにそういう最終的な目標とかなり関連した議論ではないかと思います。

【部会長】

要するに、ここで何を議論すべきかということですが、委員からご指摘があったよ

うな話も含めまして、空き家が持っている問題を解決するという話が一つは少なくともあります。これは空き家の外部不経済というものには、一体どういうものがあって、どういうメカニズムになっているかという点に着目して、その対策を講じるという考え方からでてきている話です。もう一方で、土地利用のニーズのない所が空き家になっているという側面もあるわけで、大阪府下のそれぞれの地域がどういう将来像を描くのかという、各地域の展望みたいなものがあって、それに見合った土地利用を誘導して行こうという時に、現実には住宅需要がないところで空き家になっているというのは極めて自然な現象なので、それをなんとかしなければいけないという問題の立て方は必ずしも適切ではないわけですね。

一方で、住宅需要とか土地利用のニーズがあるにも関わらず空き家になっているところも沢山あるわけで、これは例えば、建築の関係で言うと建築基準法との関係が非常にあって、接道してないとか、更新することが法的にできないところで空き家の活用ができないということについては、むしろ技術的な手段で活用が可能になるものが沢山あるという、そういう議論もあります。それから税制上の問題もあって、要するに放っておくのが所有者にとって一番有利だというような側面もあるわけで、それは空き家が放置されている背景にもなっているようにも思います。

需要があるにも関わらず、法制度が活用を不可能にしていたり、抑制していたりという面もあり、勿論、元々違反建築というのも沢山あるわけで、開発段階での問題というのも沢山あるわけですが、そういう法制度との関係、税制との関係が大変大きな課題だと。そういった点も含めて、結局、大阪の各地域のまちづくりのあり方みたいなことから、空き家の問題を考えなければいけないという面もあるわけで、そこをどの様に整理して論点を立てるかということがあると思います。

それから、最終的な着地点としては、空き家を潰したらおしまいという話ではないということですので、もう少しまちづくりのあり方との関係の中で空き家の活用や利活用、それから、縮退していくような方法論についても、議論しておかないといけないということではないかと思えます。

他に如何でしょうか。2番のところ、現状の把握の仕方と今後の議論のあり方の問題についてということ。

【委員】

住宅などの建物を活用していく際に、省エネや環境の視点というのがあまり出てきませんでしたが、単に古いものを使えるから使うということでは、運用時の断熱気密性の悪い建物を使い続けていく時に出る損失みたいなことが発生すると思いますので、利活用するに当たっても、一定以上の性能を持つものに関しては利活用すべきだというような、環境・省エネの視点というのを入れていただきたいと思ったのが1点と、調査方法についてお伺いしたいのですが、空き家であるとか、実際に人が住んでないとか、活用されてないということを調べる方法として、やはり現地に行って調査をしないといけないのか、固定資産税みたいな情報を活用すればある程度判るものなのか、どれくらい手間がかかるものなのかということをお伺いしたいなど。時系列データとかを作って予想するとなると、結構、情報を集めるのに苦勞をするのではないかと思います。

【部会長】

2点目の質問の方がわかりやすいところですので、空き家の調査方法について。

【事務局】

21年、22年に大阪府が実施しました空き家調査では、空き家の判定基準に基づいて、全て人海戦術で現地調査を実施しています。

【部会長】

例えば、空き家であるという判定基準の具体的な話をしていただいた方がいいと思います。

【事務局】

簡単に言いますと、表札があるかどうかというのと、駐車場や外構などがきちんと清掃されているか、などの点で判定しています。

【部会長】

例えば電気メーターが動いているかとか。

【事務局】

見えるところであればその点も含め判断しています。

【部会長】

でも、住んでいてもメーターが動いてない所もあることはありますよね。経験的にいうと。冷蔵庫も回っていないというのが。

【委員】

近所の方からの通報といったものは、空き家と判断する際に、どの程度活用できるものなのか。

【事務局】

空き家実態調査を行った際に聞いてみたところ、近所の方からの苦情など通報によって空き家であると判明したのは、全体のうち確か2～3%くらいだと聞いています。

【部会長】

先ほどの千里ニュータウンの空き家率ゼロっていう調査結果については。

【事務局】

表札がかかってないものが実際になかったとか、一応、最低限の手入れがされていたので空き家と判断できなかったということですかね。

【部会長】

空き家管理ビジネスに頼んでおけば、そういう状態になっているわけですね。だか

ら、適正に管理された空き家が存在していたと。でも、そんなこともないところも千里にありますよね。

【事務局】

ですので、絶対にまずは目視調査ですね。必ず現地に行かないと判定がなかなか。行ってもそれで過不足なく判定できるかという、なかなかそれは限界がある。

【部会長】

いまご指摘のあったのは、もっと簡易法がないのかということだと。正確でなくてもいいわけですよね、書類上でそれを掴む事ができないかとか。

【事務局】

データでいくと固定資産税の関係ですとか、住民基本台帳になりますけど、住民票も移したり移さなかったりというのがありますし、一網打尽で経年的に比較できるようなもので、ぱっと把握するというのはなかなか難しいかと。

【委員】

例えば、水道料金、水道使用料。

【部会長】

たまに来るような家は、空き家だと考えれば、今の水道料金とかで把握することは出来ますよね。基本料金しか払っていない家。

【事務局】

データを使わせてもらえないという問題、個人情報の話などがあり、直感的に難しいのかなと思います。

【委員】

国が準備されている法律案でも、個人情報を使えるようにはならないのですか。

【事務局】

一応、固定資産税情報のみ使えるという形になるようです。

まずそれも、問題となりそうな空き家を住民からの通報や市自ら把握した中で、所有者は一体誰だという時に、今の体系の中では固定資産税の情報は別目的には使えないので、それを可能にするというのを法的にきちっと位置づけるということ。

空き家の特定というよりも所有者の特定ですね。

【部会長】

空き家というのは通報によって出てきたのであって、固定資産税の情報を空き家そのものを把握する方法には使えないんですね。

【事務局】

課題がある例えば密集地区なんかでは、市役所の人はこちらが空き家だということを知ってるんですね、不動産屋さんなどに聞いて。そういうことで、一定の地域であれば抽出するというのはできると思うんですが、全体的にどうだとなると、かなり人海戦術を使わないと、人海戦術でも先ほど言ったような戸建て住宅は分かりにくいといった課題があります。

先ほどのエリアを絞るという話であれば、一定できるかなという感じですね。

【委員】

共同住宅3階建て以上のマンションで、住戸の前まで行けなく表の方でロックされている場合は、郵便ボックスがあると思います。そこで必ずしも表札が出ていないと思うが、そういう場合、この調査の中ではどういう扱いをされているのか。

【事務局】

賃貸住宅でオートロックがある場合は調査できていませんので、それは調査対象から外して、中に入れるところだけを調査しています。

今回分譲マンションは調査していませんが、分譲になると余計に難しい。それは住宅・土地統計調査で空き家を調査する場合と一緒に限界があります。ですので、管理組合の人を介してやるなどを考えないと。

【部会長】

空き家調査をするうえで相当難しい課題が有ることは確かなんで、少し可能な範囲で事務局のほうにご検討いただき、資料が用意できるところは用意を。

先ほど委員が最初に言われた、具体的なイメージが持てるものを数パターン作るのが、比較的可能だし、やると効果的かなと思います。ぜひそれを検討願います。

【委員】

これまでの学会でのいろいろな知見を集めるだけでも、整理されてくると思います。

【部会長】

資料1の3番の市場動向に関するところで何かご意見ございませんでしょうか。

【委員】

空き家管理代行サービスの状況について、ここで起こっている問題点、不良業者が存在するなどの問題点があるのかどうか、どうすればこういうビジネスがもう少し広がるのかということについては、何か知られていることはありますか。

【事務局】

空き家管理代行サービス自身が最近活動し始めたビジネスということで、いろんなタイプの事業者さんがいるというお話をさせていただいたところですが、あまり浸透していない状況になっているということです。現時点では、リフォームにあったような悪徳事業者みたい話については、あまりお聞きするようなどころまで至っていない状況です。大阪府内にNPO法人があるというお話をさせていただきましたが、看板を

掲げて活動するという営業をされていますが、実際に利用された方はいなかったという話を伺っている状況です。

ですので、これから成長していくビジネスではないかと考えています。

【部会長】

私自身、大阪府下ではないですが、いくつかのこういうビジネスについてトラブルは聞いていまして、どちらかという今浸透しない理由の一つが、鍵を預かることによってトラブルが生じる、要するに事業者の方にリスクが出てくる。大して儲かる仕事でもないのに、そういうリスクを押してまで、そこに参入しにくいという話は複数の事業者の方から伺っていて、実際そういうトラブルがあったというのも聞いております。それで鍵を預からない空き家管理サービスってありますが、それはなぜそんなことをやるのかというと、今のようリスクがあるのでその範囲だったら、比較的成り立つんだと思います。

逆に空き家の管理は、入ってもらわないと意味が無いという側面もあるので、需要の方と上手く合わないのではないかなという気もしますが。

これも一網打尽で調べることができないので、あれですが、何らかのチャンネルがないですか？大阪以外のところも含めて。

【事務局】

空き家管理代行サービスがどんな形で展開されているのかについては、少し掘り下げて調査みたいなものをしていただかないのかなと考えていますので、今後着手していきたいと考えています。

【部会長】

要するに空き家がたくさんあるところで成り立つサービスなので、そういう地域でないと逆に情報が出てこないですね。

【事務局】

いろいろ報道等を見ますと、他府県ですと、近くでは奈良で空き家コンシェルジュみたいな形で、3ヶ月ほど前かと思いますが、NPO法人さんが中心となって空き家管理代行サービスみたいのをされているという話も聞いておりますし、九州のほうでは、不動産会社さんがこういうビジネスに着手されているという報道もされているところ。あちらこちらでビジネスが展開されてきている状況ですから、少しリサーチを詳しくしていければと考えています。

【委員】

本来その建物をどう使うかによるとは思いますが、一時的にしっかり管理するのが一番いいのなら、こういうサービスをもっと普及させるような手助けを公的にするというのの一つだと思います。そうではなくて、もうリノベートするのがいいというのであれば、そういうサービスを、良質な業者をどう育成するかというノウハウをいろいろ調べるというのは重要だと思います。

この大阪府全体の空き家の中で、適正に管理する空き家がどのくらいのマーケット

があるのか、すべき空き家というのが。

【部会長】

さっきのデータで言うと、泉北ニュータウンなんかはもっとこういうビジネスが発達しているでもいいように思いますが、意外と無いんですね。

【委員】

資料の3番と4番に関してですが、空き家そのものに対するビジネスでないかもしれませんが、資料4でいうと、住み替えるというところの住み替え相談であるとか、売却・賃貸・リフォーム・リノベーションあたりになりますが、特定の会社の名前を出して失礼ですが、東急が「住み替えネクスト」ということで空き家が発生しないように、戸建て住宅の方が駅近のマンションであるとか、あるいはサービス付き高齢者向け住宅などに上手く動けるように、住み替え相談をやったり、リフォームをやったり自社のサービスを組み合わせて人を動かしていくようなことを、多摩などで大々的にやり始めているので、そういうあたりの動きも少し追いかけてみてはどうかと思います。

今年の都市計画学会の11月の大会で東急の方が発表されている論文があるので、参考にされてはと思います。

資料5の転貸事業ということでJTIの事例が出ていますが、これは数年経ちますが、まだ300件弱しか普及してない。空き家バンクもそうですけど、先ほどの空き家管理サービスと同じように、それぞれ課題を抱えていると思うので、その辺も一回しっかりと把握したほうがいいのかと思います。

空き家バンクもなかなか、都市部では上手く行ってないのではないかという感触を持っています。特殊な事例かもしれませんが、2年前くらいに宝塚市が始めたときに聞いたのが、貸したい人はいるのですが、一般の住宅として借りたい人はあまりいなくて、福祉関係のNPOなどがデイサービスの場所に使いたいのですが、そうすると1階の床面積が広い物件でないと使いにくいって言うんですね。

普通の住宅の規模で総2階になっているようなものや道から敷地までに段差があると福祉用途には使いにくいので、こうしたニーズと上手くマッチする空き家がないという話でした。これは住宅以外に転用する場合の話ですけども。

少し資料関連のものについても、現状と課題みたいなものは把握されておかれたらどうかと思います。

【部会長】

ほかに関連するものは。

【委員】

空き家バンクですが、もうちょっと広域でやられたほうが効果的なのかなと思うんですけども。河内長野市みたいな単位でやる意味はどんな点にあるのか分からなかったもので。

【事務局】

市のやっておられる施策ということで、それをもう少し広域ということになると、いろんな市町村と連携していく必要があるんですけど。やはり高度成長期に開発された民間の住宅地がたくさんある、そこでかなり空き家がたくさん出てきているというのを市のほうで問題視されていると、周辺の市町村よりもそういう問題を抱えている住宅地が非常に出てきているんで、先導的にやられたということだと思います。

市場ということを考えてもう少し広いのではないかと、そういうご指摘ですよ。

【委員】

そうですね。小さい自治体でやる意味というのがどこにあるのかなと思ひまして。

【事務局】

まあ、地域での問題を考えてやられたということで。

【委員】

民業で一般の不動産業者が中古住宅の仲介しているので、自治体としてはどこまで入っていいのかという部分がありますよね。公共がやる意味というか、その辺がなかなか難しいという話を自治体の方もしていました。

【事務局】

人口呼び戻し、若い人を呼び込むという形で河内長野市さんはやっていますので、そういう視点がないと、なかなか行政的に難しいかなと。結局地域間の競争みたいになっちゃうんですね、取り合いみたいな。

【部会長】

それから、参入上の問題があるとか、なかなかビジネスが展開しないというお話がありましたけど、上手く行っているところがなぜ上手く行っているのかということも見ておく必要があるように思います。

それから空き家を活用しようとしたときに、そこにリフォームをしたり、何らかの手を加える仕事が出てくるんですが、そういうことが上手くつながっていないと結局活用できないわけですね。その問題、要するに不動産業と建設業の境界領域で様々な問題があるという風に思いますので、これもどこをどう調べたらいいのかが、非常に難しいところですが。

【部会長】

先進的に取り組みをやっているところについては、できるだけ情報集めていただいて、ご紹介いただけると。

【委員】

この住宅以外の用途への転用というのは、その地域に住宅の需要がないとか、あるいは住まい方の変化で今までの戸建てよりも、グループホーム的に住むという需要が高くなるとか、そういう社会の変化に対応する上では非常に重要な施策かなと思います。

そういう風になるとその地域がまた、魅力ができて、住宅需要が高まるきっかけにもなることがあるのかなと、単に印象だけですが思いました。

【部会長】

4番、5番あたりで。最終的に大阪府として何をしなければいけないかというところに落とさないといけないのですが、そこに向かうために、何を考えておかないといけないかというところについて。

さっき基礎自治体単位では狭すぎるというお話もありましたけど、大阪府として考えておかなければいけない、広域的な施策としてどうしたらいいのか、ご意見あったらお願いしたいのですが。

資料の5番、6番に関連して。

【委員】

資料の5番の6ページにある国交省の中古住宅市場活性化の中で、中古住宅の建物評価改善とか、評価指標とか質を確保するという動きかと思いますが、それを受けて、大阪府で指針みたいなものを考えていくという流れというか、そういう風なことを考えてらっしゃるのかお伺いしたい。結局、中古住宅市場を活性化しようと思うと、質をどう保証するというか、どう評価するかというのが重要だと思うのですが、現在指針とかガイドラインとかあるのでしょうか。

【事務局】

大阪府では現在ございません。一般論として、木造住宅であれば築20年位たてば完全に建物評価がゼロになってしまうということですので、やはりきちんと維持管理されたものやリフォームされたものについては、実際の査定の場合でハードに見合ったような金額が出せるようにして行こうというのを国では業界団体と一緒に考えられているというところです。

【委員】

建物診断の話もありましたが、その診断項目とかは業界主導というかニーズとの関係で決まっていくものなのか、耐震性や環境性能、こういう項目を診断した方がいいですよと行政として示していくべきでないかと思うのですが、そのあたりはいかがですか。

【事務局】

インスペクションについてもいろいろ民間団体で独自にやられているというのがありますし、やはりそういう風なものを、どういう項目をどこまで見るのが望ましいのかという風なことは国交省のほうでガイドラインが、まだ完全にはできてないですが少しずつありますので。

大阪府のほうでも中古住宅の流通をもっと活性化していきたいということで、ここに載っていますような、インスペクションとか瑕疵保険とか、そういう風なものが制度として一定あるのですが、なかなかそれが活用されていなくて、市場がどんどん膨らむというところまで行っていませんので。今言いました、中古住宅の評価基準が整

備されていくとか、国のインスペクションのガイドラインが整備されていくとか、いうのを視野に入れながら、それをどのようにしたら、府の中でもっと活用されて、中古住宅が市場が膨らんでいくのかということ、また別途会議をもって、民間の事業者の方々と研究しているところです。

【部会長】

何かほかに、4番、5番で関連することは。

【委員】

今のような中古住宅の品質を如何に上げていくかという点は非常に大事な観点だと思います。

それともう一方、中古住宅を高い品質に上げられない、下降していく問題としてはよくマスコミなんかで言われている、マンションの中で老朽化して、その中でだんだん空き家が増えて、ほとんど更新ができなくて、将来どうなるんだろうというのが、築50年とか60年くらいのが出だしていますけども、そうすると、先ほど他の委員が言われたように、将来動向というか、今共同住宅の数は一番多いが、老朽の空き家のものはまだ少ないですけども、将来的には数が多いので、将来的な問題として発生する可能性がある。そうならないように品質を如何に保持していくかというあたりも、この空き家対策としては一つの課題かなと思います。

先ほど老朽除却の話で戸建ての例がありましたが、マンションを除却するのは大変な話だと思うんですけど、そういう時にどうするかということもありますし、そうならないための対策をどうするかというのが重要なかなと思います。

【部会長】

共同住宅、とりわけ区分所有の場合は、管理問題そのものに関わりますから。一方で大阪の中にあるマンションでも、きちっと管理をされていて、様々な改修を繰り返して良好な状態に保っておられるのもありますんで、そういう管理組合の活動みたいなものをもっと支援できないかなと思いますし、一方で管理の仕組みが十分整わないまま、量産されている住宅もたくさんありますから。そこは共同住宅の管理問題との関連というのは考えないといけないところであると。

それから活用する際に、リノベーションの技術が多様化し、メニューも豊富にあるのですが、なかなか使われる場面が出てきていないですね。

要するに古い建物を活用するとき、耐震性能だって、環境性能だって、防災性能だって、技術的にもう壊すしかないという風な判断をしなければいけないというのは、実はそんなに多くなくて、たいていのものは何とかなる。トータルなコストデメリットがどうなのかということによって決まってくると思うんですけど、技術的には相当いろんなことができるようになってきていると思いますが、そこが中古住宅流通市場と上手くリンクしていなくて、リノベーションによって価値を上げるということが、いくつかの事例ではそういうことが行われているが、なかなかそうでない、一網打尽に壊してしまうか、そのまま放置されるか、そういう感じがするんですけど。

もう少し様々な形態の改修というのが行われるようになると、活用もやりやすくなるのかなと思います。

そこは市場として、どうも不動産市場と建設市場がつながっていないなということを非常に強く感じますね。

【委員】

用途変更で、家をグループホームにするという場合、もう間もなく適用されることになると思いますが、全てのグループホームでスプリンクラーを必須にするということになると、変更しようとする費用が非常に嵩んでしまうという問題があるので、そのあたりについてもう少し何かできればいいとか。

【部会長】

そのあたり、制度上の問題がありますね、シェアハウスも同じように。

【委員】

シェアハウスとか脱法ハウスがありますけども、その辺の問題を解決しておかないと上手く用途変更が進まないという問題もあるのでしょうか。

【部会長】

おっしゃるとおりで、そこが施設と住宅との境界領域の制度的な障害というのが非常に大きいと思うんですね。

他にいかがでしょう。税制の問題というのはどう考えたらいいのでしょうか。

ここに議論されている話だけの問題でもないように思いますが。

【委員】

できることとできないことがあるわけですので、現在の法律の中でできることを整理して、自治体に情報提供するというのが一つの役割だと思います。他のところでやってもあまり動いていないという報告をいただきましたが、レベルをいくつか分けていくということではないでしょうか。

なにか新たに条例を作らないとできないものなのか、作ればできるものなのか、作っても出来ないものなのか。それで今度の国の法律案で初めて可能になるのは何かという整理を今するしかないように思います。

【部会長】

これ危険家屋の除却を促進する税制という話と、空き家の活用を促進する税制と少し意味が違うように思いますが、どういうデザインをすると、どういうことが起こるのかというのを、もう少しこう、税制動かすのは大変難しい話ですが、効果は非常にあるように思いますね。そのストーリーがあったほうがいいなと思います。

それから今の空き家法案の審議のプロセスについては、詳しくは知りませんが、できるだけそのあたり、資料とかあればものすごく参考になる気がします。

【事務局】

まだ法案が上程されていなくて、自民党の中の部会で議論されているというところで、報道等から聞こえてくるのを総合すると、市の計画に従って撤去したものは一定

期間、従前の住宅用地の特例を維持していくと。また市町村の立場からすると税を減免するということが財政的にはマイナスになるため、それに対する交付税措置が盛り込まれるだろうと。

【部会長】

老朽危険まで行かない空き家について、活用しなければより高い税金を掛けて、活用すると税制上プラスになるということができればいいと思うのですが。

老朽危険であれば、問題となるどうしようもない空き家というのは、年間1、2件の話になってしまうので、そうではなくて、もっとたくさんある空き家を活用していくための税制を考えられないかなと思うんですけどね。

【部会長】

私は助成金を出してやるというのは、根本的に間違っていると思うんです。そうじゃなくて、まずくなる予備軍に対して、活用しなければ税制上何らかの不利益になるという風にしておけば、活用しようという風になっていくと思う。

危険な状態になってしまったものについては、取り壊すしかないわけですから、それについてこういう対応があるというのは理解できますけれど、そうならないための税制がきちっと考えられていないと。多分、ほったらかしにして、入居者を募集しないのが一番有利だという空き家がいっぱいあると思います。それはいくら言ったって活用もされないですし、ずっと放置されて、結局は危険家屋になっていくという一番まずい、資源的にも一番まずいパターンの空き家がまだまだたくさんあるような気がしますね。

そういうところも含めて、国の動きなんかも分かる範囲で、そこで議論されている資料なんかを入手できればいいなと思います。

よろしいでしょうか。ほかに何かお伺いすることが、全体についてありましたら。それでは、かなりいろんな宿題ができましたが、出来る範囲で次回までに対応できたいと思います。

では今日のディスカッション、今日は主として事務局に用意していただいた資料を基にしてフリーにこの部会で議論すべきことを議論することができましたので、ほぼ大まかな全体像はでたかなと思います。ありがとうございました。

それでは、進行のほう、事務局にお返しします。

【事務局】

今日色々ご議論いただいた中で、部会長の方からご指摘いただきましたようにたくさん宿題をいただいているところですけど、少し整理をしまして、次回お示しできるものについては準備をさせていただきたいと思います。引き続き検討が必要なものについては、ご報告の上、方向性についてお示しさせていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

次回の課題検討部会の予定ですが、来年1月下旬から2月中旬を予定させていただいております。

委員の皆様には大変お忙しいかと思いますが、ご参加についてよろしくお願いいた

します。

では、予定より少し早いですが、これを持ちまして、第1回大阪府住宅まちづくり審議会課題検討部会を閉会させていただきたいと思えます。

本日はどうもありがとうございました。

【閉会】