

第2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5、参考資料1までを説明。以下、質疑応答・意見交換)

【部会長】

最初に資料3「空き家に関する市場動向の把握」についてご意見、ご質問をお願いします。

【委員】

まず、1ページ目の空き家管理代行の費用ですが、民間事業者が取組まれると、どうしても広範囲を対象としたビジネスとなるため、利用料が高額になっているなどというのが実感です。見回りや郵便受けの投函物の回収だけで月に4千円というとなかなかサービスを利用しづらいという実態があるのではないかと思います。

こういったサービスを自治会やNPOなどもう少しローカルに動けるようなグループが担うことができれば、費用がもう少し安く抑えることができるのではないかと考えられますし、また、地域の自主財源にもなると思いますので、今後はそういう活動を行政として支援していくような取組が必要なのかなと思います。

具体的には、こういったサービスを提供するのか、トラブルをどう回避していくのか、その際の個人情報の保護の仕方、契約の方法、こういったところについて、どういう点に注意すべきかということ踏まえ、地域が担えるような仕組みができると、地域の団体も自主財源に困っているし、遠隔地に引っ越してしまった方の中にも自分の家を気にしていたり、地域に愛着があって、なんらかの貢献ができるのであれば、あるいは自分達にメリットがあれば、そういったことを上手くWin-Winでつないでいけるのではないかと思います。

【部会長】

今の話は、契約を結んで管理をするというのではなく、元々住んでいた近所の方に管理をお願いするという手法で、それをもう少しシステム化するようなイメージですね。

市街地の中の空き家、郊外のニュータウンの戸建て住宅地の空き家、農村住宅の空き家で、管理代行といってもそれぞれイメージが異なるわけで、今回ヒアリングをした事業者では、大阪圏ではあまり実績がないということでしたが、全国的にみると、ある程度ビジネスとしてやっているところがあるわけで、対象によってだいぶ状況が変わってくるようです。

今、委員がおっしゃられた空き家管理のイメージは、市街地の中の比較的規模の小さい空き家の管理というイメージで、郊外住宅地の富裕層の大邸宅というイメージではないですね。むしろビジネスとして成立しているのは、そういうところではないでしょうか。

【事務局】

費用については、ヒアリングの際にお聞きしたところ、消費者の立場からすると、やはりお金を出してまで管理をするというのが躊躇するものがあるということで、少し安くならないか聞いてみたところ、一定戸数を自治会単位で発注していただくなどすれば、人件費が安くなるので費用も安くなると聞きましたが、抜本的に例えば半額になるというようなことは難しいので、委員が言われたような地域が担うといったことも考えていかないと空き家管理というものは浸透していかないかなと思います。

前回資料でも出させていただきましたが、府下のNPOでも実績はありませんが、月5千円という形でやられているということで、一定4～5千円のレベルがあって、利用されていないという現状から、何か考えなければならないかもしれません。

【委員】

地域やNPOでしっかりやれば、一定、事業としても成り立つように思います。

【部会長】

買取り再販やサブリースに関してご意見、ご質問はありませんか。

【委員】

買取り再販について、一定水準以上のものについてはマーケットになるが、B事業者が指摘しているような、昭和40～50年代の戸建て住宅は、量的には一定あると思われませんが、社内基準を満たさないということや、3階建てなどあまり住環境として良くないものは扱い難いということで、それについては政策的な対応が必要じゃないかとおっしゃっていますが、一定レベルに達していないものは、マーケットに乗せることは難しいので政策対応が必要になるという課題が業者の方からも指摘されているように思われます。

【委員】

事業者の話の中で、3階建ての戸建てが取扱い対象に入っていないというのが新たな発見です。比較的、密集市街地とかインナーリングの外側あたりで、長屋が3階建ての戸建て住宅に建替えられるという物件が最近多く、かなりのストックになってきているところですが、再販に乗っていかないという点で、新たな負のストックを生んでしまっているのかなという感想です。これは、新しいものも含めてということですか。

【事務局】

特に古いものということでしたが、3階建て住宅の場合は、違反建築のことも気にしなければならない物件もあるということで、リスクが高いため社内では取り扱っていないという感じのお話でした。

【事務局】

3階建ての戸建て住宅は、密集市街地で結構多く、割と建設年代の古いものが多いのですが、最近、地価が下がってきて、新しく供給されているものは2階建てが増えてきていると思われます。

この事業者さんも3階建てに対するニーズがあれば取扱われると思いますが、現実、新築物件で2階建てのものがあるので、3階建ては市場性が無くなって手出ししにくいのではないのかと思います。

【委員】

中古住宅市場上はそうなっているということですね。大阪市内や堺市内などの街歩きをしている中で、新築戸建て物件は3階建てが多いなという印象を持っていましたので。

【部会長】

3階建てが増え始めたのは1984年くらいですね。大阪で発明され、全国に普及して行きました。地価が安くなれば2階建てが増えて行きますから、ニーズとしては土地が広く確保できるのであれば、3階建てではなく、2階建てを選択するという市場性が住宅需要側では働いていると思われます。

3階建てでも、2階部の吹き抜けがあるとか、縦方向の自由度を上手く使うなど、意図的に3階建てにしている物件は別ですが、単に土地が狭いから3階建てにしている物件は新築市場でも中古市場でも同じような評価が行われています。

【委員】

マンションと戸建て住宅で状況が異なっていて、戸建て住宅はリフォームにコストが掛かり、リスクが大きいということで事業者が参入できないのだと思います。

マンションであれば、大体70㎡で100～200万円で概ねのリフォームができて、1～2年で回収できるため、賃貸でも十分やっていけるとは思います。戸建て住宅の場合は面積も大きく、設備等も入れ替えると相当コストが掛かってしまい、現状の賃貸借だと1年くらいで退去されてしまうとお金をかけても回収できなく、さらに入居者が入れ替わると壁紙などを変えないといけないということで、今の賃貸のやり方と戸建てのリフォームのマッチングが良くないと考えられます。

もう少し中長期で借りるような仕組みが選択肢として定着してくる、例えば借りる方が5年単位で家賃を払うとか、そういうものがないと戸建ての賃貸というのは成立しにくいというのが感想です。

定期借家を組んでも、途中で借り手側は退去できるので、大家としては、10年の定期借家契約をしてくなくても安心ができない。

【事務局】

家賃の一時払いをしなくても、契約期間の途中で退去したときには違約金を払うとか、そういった契約となるのでしょうか。

【委員】

そういった形にしていいただいたら。

【部会長】

戸建ての賃貸というのは首都圏では増えて来ていますので、これから関西でも増え

ていく可能性はあるかなと思います。

京都では、特定の事業者が買取り再販というか、町家を改修して供給しています。自ら居住したいという人に売るということもあります。事業用に買い取って、賃貸したり、宿泊施設、店舗など色んな形で活用するというビジネスが成り立ってきています。京町家という特殊な市場だから成り立っているということと、特定の事業者が色んな失敗を繰り返してようやくできるようになってきています。どこの事業者でもできるというオープンな市場ではありません。

大阪に当てはめて考えると、エンドユーザーから見て、既存住宅の改修による付加価値がよほど魅力的でないと、単にリフォームをして分譲しても、ビジネスとしてはなかなか上手く行かないだろうなという気がします。

一方で、(株)アート&クラフトによると、中古住宅を買ってリノベーションをして住みたいという人の需要は非常に高い。マンションの場合は、対応手法がメニューになっているぐらい画一的で、どれを選ぶかということで十分個性的となります。例えば、5項目3種類を用意すれば15パターンが出来て、それを選ぶだけで個性的なマンションにすることができる。リノベーションのシステム化をされており、そんなに高い費用をかけず行う技術・経験の蓄積が出てきているようなので、そういうものと組み合わせれば、こういったニーズを更に拡大させるのではと思います。

【委員】

対象が画一的とはどういう意味ですか。

【部会長】

中古市場に出てきているマンションが、別に特定の所から仕入れている訳ではないのですが、中古マンションとして市場に出ているものは、似たようなプランで画一的になっているようで、リノベーションの方法も色んなバリエーションがあるというのではなく、いくつかのパターンに整理できるという状況です。

いずれにしても、改修の市場と不動産の市場が上手くつながっていないという印象があります。

【委員】

住宅の性能を保証できないのが流通を促進していないというところに根本的に問題があるのかなと思いました。第三者機関による評価などは、業者にとってはニーズがないというのが現状だと思いますが、第三者機関による保証がないと、買う方も買いたくないと思うので、流通させるなら、その当たりの仕組みをきちんとすべきだと思います。

この点に関して、事業者からの要望などはありませんでしたか。

【事務局】

B社では、インスペクションであれば3万円程度なら導入するという意見がありましたが、事業者にとっては、瑕疵担保保険もそうですが、B社では年間1,200~1,300件取り扱っているんで、全てにインスペクションと保険を付けるとなると、相当な金額になるので、1件ずつ対応する方が、事業ベースとしては考えやすいとい

う話をしていました。

あと、費用を価格に反映することになるので、安いものを求めている人が多いということと、制度自体を知らない人がたくさんいるので、求める人も少ないのではないかという感じの話をされていました。

【委員】

3万円程度のできるのであれば、制度を知っている人なら、使いたいという人が増えるのではないかと思いますのですが、実際はもっと高いということでしょうか。

【事務局】

インスペクションだけなら、平均5万円程度だと思います。保険をつけると数十万になります。B社では、自社の信用を第一に考えているので、悪いものはきちんと直すという考えで、1件ずつの保険ではなく、対応するということで信頼を得ていくという考えであるとお聞きしました。

【部会長】

A B Cで顧客のタイプが違うような気がしますね。

【事務局】

今委員が言われた視点はその通りで、一部の業者では公的な保証・保険がなくても、その業者の信用で売ることができるとい状況ですが、それだけでは市場が広がっていかず、結果として中古市場が今これだけしか流通していないということになっています。大手でなくても、スペックや瑕疵がないということを証明できる制度があれば、新築しかダメだと言っているようなお客さんでも、中古でリーズナブルであれば当然考えようということになるので、これについては、別途インスペクションの普及方策を検討しているところです。

【部会長】

続いて、資料4「国・自治体等の空き家に関する施策について」でご意見、ご質問などございませんか。

J T Iのマイホーム借り上げ制度の大阪府内での活用状況は、全国の実績に比べて極端に少ないという状況ではないということですか。

【事務局】

大阪府のシェアは、制度問合せでは全国の約2%、入居決定では3%程度のシェアです。

【部会長】

8割以上の物件で入居者が決まっていますね。

【事務局】

募集に出せば、だいたい入居者が決まっている状況です。

ただ、制度問合せが多いものの募集開始まで至らないのは、賃貸ではなく最終的に売却を選ばれる方が多いということ、さらに制度利用を考えている所有者も、入居者が付くかどうか分からない段階で、耐震診断・改修工事や最低限のリフォームを実施しなければならないという点と、賃料が一般相場より低いという点を気にされて、制度利用を断念する方が多いと聞いています。

【部会長】

住宅や居住習慣、商習慣などの地域性と非常に関わっているように思います。関西では、うまく普及しないという印象がありますが、全国的に見ても、なかなか普及していないのが実情ですか。

【委員】

本制度は、当初、高齢者を対象に始められたが、実績が伸びなかったため、年齢制限も外した区分も作られていたように思うが、そちらの状況はヒアリングされていますか。

高齢者の住まいになると、古い新耐震以前の木造住宅が多いので、耐震診断やリフォームが相当なネックになるということは聞いていました。

【事務局】

J T I の資料によると、本制度の対象となる空き家所有者は50歳以上の方を対象としています。

別の制度として、新規に建てる住宅を、将来空き家になったときにJ T I が借上げるという保証付きの制度「かせるストック」というのをやっているというは聞いています。

【部会長】

空き家バンク制度については何かございませんか。

【委員】

これは、どちらかという田舎に移住するような、地方で積極的に空き家バンクをやっている自治体が多いという状況を示していますね。都市部では実施している自治体は少ないという感触を持っています。

【事務局】

3 ページ目②に記載している利用促進に向けた取組みの例で、現地見学会や現地案内、所有者さんとの面会に取組んでいるなど、地方部での取組みというイメージです。

【部会長】

空き家の問題というより、地域の総合的な取組みの中でバンク制度が活用されているということですね。

【委員】

マイホーム借り上げ制度の話で、売却を希望する所有者も多いという話があったので、そうであれば、施策としては売却を中心に考えるという方向で組み立てるのがよいかと思います。

【部会長】

続いて資料5「地域別の空き家の現状・課題等について」に関してご意見、ご質問等お願いします。

老朽木造賃貸住宅の集積である密集市街地の空き家問題と、戸建ての郊外の空き家問題とは、空き家の意味が違っているということでそのあたりを議論するという事

【委員】

一般市街地と密集市街地を分けているが、どういう指標で分けられたのですか？

【事務局】

一般市街地は多様な市街地タイプがあるので定義が難しいため、本資料では、過去実施した空き家実態調査の調査地区から密集市街地や郊外戸建て住宅地を除いたところを一般市街地として、データを抽出しています。

【部会長】

主として、密集市街地と郊外戸建て住宅地の空き家の問題を議論したいということですか。一般市街地の空き家問題を議論するのであれば、もう少し一般市街地とはこういうところだということを出さないといけません。

【事務局】

一般市街地では、非木造の民間賃貸住宅で空き家が多く発生している状況です。一般市街地を定義づけるのが難しいことから、市街地タイプから空き家問題を考えるというより、非木造の賃貸住宅空き家に着目して議論していただければと考えています。

【部会長】

文化住宅の多い密集市街地は、もともと高齢者がいる町というより、若い人が来て、何年かすると出て行くという流動性が高い場所だったので、需要がなくなると空き家化するのもある程度早く、その次の人が入ってこないということになります。長屋地域に比べると文化住宅の多い地域は、空き家化のスピードが速いと言えます。

【委員】

密集市街地は、もともと道路をきちんと作らずに住宅が建ってしまった地域で、住民アンケートによると、必ずしもこの細い道が自分達としては良いと思っていないという感じで、道も広げつつ、環境が良くなればと思っているが、なかなか動かない状況です。

【部会長】

木造の賃貸住宅が撤去された後に、小規模な建売住宅が建って行きますが、その需要も限界があるという感じがします。

【委員】

土地が狭いので3階建てしか建てられないが、住み勝手が悪いということで3階建てに対する需要も無くなってきており、更に更新が進まないという状況になっているのではないのでしょうか。

【部会長】

密集市街地対策では大阪府としてはこれまでいろんな施策をやってきたが、今の状況をどういう風に捉えていますか。

【事務局】

老朽住宅の除却・撤去を、最大限、力を入れてやるということと、道路については、特に避難のために必要な道路は、期限を決めて拡幅なり、抜いてしまうなり、整備を集中的にやるところを決めてやっていこうと考えています。

【部会長】

ということであれば、密集市街地ではあまり空き家対策をやらない方がいいということになりますね。むしろどんどん空き家になっていくことを助長して、住宅需要が無いところは公園にするなど。

【事務局】

空き家になっているものは、どんどん潰していただくというのがまず第一だと考えています。

【部会長】

空き家対策をしてしまうと、空き家が埋まっていくので、密集市街地では、個別の空き家対策というより、将来のまちづくりの方向性の中で空き家をどうするかを考えないといけませんね。

【事務局】

密集市街地については、今後重点的にやろうとしているところです。

木造賃貸住宅の空き家を潰して木造3階建てが建てばいいが、賃貸住宅を建てようと思っている所有者もいます。しかし、その建替えのメカニズムが上手く行かないと、建てたくても建てることができない、建てても空き家になるのであれば、建替えを止めようかということになります。

相続税対策で賃貸住宅を建てるという方もいるとは聞いていますが、なかなか建て替わっていくメカニズムがないと動いていかない。建売住宅に建替えられればいいが、道が細いということもあり、なかなか建替えが難しい。敷地が小さいので、3階建てでないとそれなりの面積が確保できないというのがあって、上手くいかない。そうい

った場合に賃貸住宅というメニューがあれば動いていくのではないかと考えています。

大阪府としては、木造賃貸住宅の空き家を埋めようとは思ってなくて、非木造の賃貸住宅に空き家がたくさんある中で、こういうものの空き家が埋まっていくと、地主としても賃貸住宅を建替えようかという考えになると思うので、その点について議論いただきたいと思っています。

これまでも賃貸マンションに建て変わるということが結構ありましたが、今は、賃貸マンションに建替えても空き家が発生しているので、建替えの動きが止まってしまっている状況です。

【部会長】

密集市街地でも、そういった空き家は埋まった方が良く考えているのでしょうか。

【事務局】

埋まらないと、他の賃貸住宅の建替えが進まないと考えています。

委員のおっしゃるように、空き家をどんどん増やして空き地を集約して、まちをどっと変えることができればいいですが、それはかなり難しいと考えています。その中で、道路を作るのはきちっとしながら、建替えを進めていくというメカニズムを働かせていくことが必要と考えています。

【部会長】

であれば、非木造の賃貸マンションについて、ストックとして価値のあるものとそうでないものを判断する基準がないといけません。今の理屈で言うと、非木造は全て良くて、木造は全て悪いということになってしまっていますが。

【事務局】

一定の水準が必要という考え方もあると思います。密集市街地では、一定の水準以上の賃貸住宅を建てる場合に、補助金を出していますが、補助金が入っていない住宅でも一定水準のものが立っています。

逆に、良いものを立てすぎて家賃が高くなり、空き家になっているということもあるかもしれません。

【部会長】

ということは、家賃を下げれば空き家は解消されるということですか。文化住宅の家賃は下がり切っているが、賃貸マンションの方は、総合的に見ると家賃が高すぎる可能性は十分ありえます。市場家賃よりもはるかに高い家賃で稼ごうとしているというものもあって、空き家率が5割を超えていても、家主は必ずしも困っていない状況なのか、そもそもニーズに合わないので空き家が多いのか。そこは調べないといけない。

【事務局】

密集市街地によっては、地主が近くに住んでいる場合もあって、質の悪いものは建てない。だから、ある程度の質のものを建てて、ある程度の家賃で経営する。空き家

になってもそれほど困らない。そういったメカニズムの中で、空き家をどう埋めていくかというのは難しい問題です。

【部会長】

いずれにしても、空き家対策は、まちづくりのビジョンとセットで考えないと、一概にこうだということとは言えないかもしれません。

郊外戸建て住宅地の空き家に関しては何かございませんか。

【委員】

必ずしも駅から遠いところで空き家率が高くなるということではないのですか。

【事務局】

例えば、駅から遠くてもバス便が充実しているところでは、利便性が高くなるので空き家率が高くないということが考えられます。

【部会長】

空き家になるプロセスとしては、だんだん家族がいなくなり、高齢者の一人暮らしになって、その高齢者もいなくなって、特に使われない、けれども処分する必要が無いか、処分が難しいかというのが、大抵の場合のメカニズムと考えられます。

あるいは、相続においてスムーズな処分などが行われなかったということも勿論あるし、何らかの理由により高齢者が住宅に住み続けることができなくなったというのもあるし、経済的に困っていないので処分しないということがあります。

そういったタイプの空き家をどう考えればよいか。密集市街地とは異なります。

【委員】

適正に管理されていれば、市街地の中の居住環境は悪くならないので、その管理を上手くできるような方向を導入するというのがいいと思います。

【部会長】

どちらかという指行政的な対策というイメージですね。

そもそも住宅需要が無いような戸建て住宅地であれば、無理に住宅として活用することが適当とは言えません。経済的に困っていないのであれば、サービスを使ってきちっと管理をしてくださいというのを促進した方が良くないかもしれません。

【部会長】

千里や泉北ニュータウンであれば、大阪府としてまちづくりのビジョンがあるべきで、その中で空き家をどうするかというのを考える必要があります。

【事務局】

全くの民間開発で需要の低い郊外戸建て住宅地の空き家をどうするのかというのが課題だと考えています。

地元市としては、そういったところでも空き家を埋めたいという意向もあります。

泉北ニュータウンであれば、府として何らかの方針を出して、やっていくべきと考えていますが、そうでないところのニュータウンをどうするかというのが課題です。

【部会長】

民間ニュータウンの場合、何の施設もなく、戸建て住宅だけのニュータウンもあるので、そういうところの空き家対策をどうするのかというのは難しい課題ですね。

【委員】

泉北ニュータウンを以前視察したことがあり、戸建て空き家を活用し、デイケアのように使っている事例があって、地域の高齢者が利用していました。そういう住まい方をしているので、そういった空き家活用を広げていくとか、グループホームといったものも考えていくというのが一つのターゲットではないかと思います。

【部会長】

サービスが付いている高齢者用の施設もしくは住宅が、最も生き残る可能性が高いものですから。

空き家問題は、ある程度広域的な将来ビジョンと重ねながら考えなければいけないというところがありそうで、全く不動産の市場の動向だけを支援したり制御したりということではなさそうなので、まちづくり施策との関連の中で大きな枠組みを考えないといけないと思われまます。

【部会長】

それでは、ご意見を頂いたところですが、空き家の課題をどう考えたらいいのかという点と、最終的に施策としてどういう方向に行くべきかという点について、各委員も考えていただいております。またご意見を伺いたいと思います。

全体に関して何かご意見ございますか。

それでは、今後の進め方ということで、予定では第2回の課題検討部会で課題を整理し、今後の検討の方向性を整理することとなっていました。本日時点では整理が終わっていないことから、今後どのように進めていくか、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

部会長よりお話いただいたとおり、当初予定では2回の部会を開催させていただき、課題の整理と今後の検討の方向性を整理することになっていましたが、本日時点では整理しきれない状況です。

今後検討を進めるにあたって、国の動向等の周辺状況がございます。

一つ目としては、インターネットアンケートの集計・分析がございます。これは大阪府が独自に空き家所有者及び中古住宅の購入意向者向けアンケートを実施したもので、現在集計・分析を行っているところです。

2点目としまして、今年度国土交通省に設置されました「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」における議論がございます。ここでは、個人住宅の賃貸流通を促進するための方策がまとめられまして、所有者や利用者に対する支援策が掲載される

取組推進ガイドラインと、契約ガイドラインとして、賃貸借と住宅管理に分けたガイドラインが策定される予定となっています。

3点目ですが、空き家法案がございます。少し前の情報ですが、今国会への提出を目指して検討が進められているという状況です。

最後に、府内における先進的取組みということで、民間団体を中心に大阪府も参画し、国土交通省の補助事業を活用した取組みを開始しております。具体的には、空き家に関する相談窓口の設置や相談員の育成、マニュアルの作成などに着手したところです。

今申し上げた検討状況と、これまでの部会での議論を踏まえまして、府として必要な対策の方向性について議論をいただきたいと考えています。

具体的な議論の進め方としましては、市場や流通の視点により、検討を深めて参りたいと考えております。

市場に出ている空き家としては、流通しているものとしていないものに分けられ、また市場に出ていない空き家は、市場に出せば流通するものと、市場に出しても流通しないものに分けられます。

こうした切り口で一定の整理ができるのではないかと考えております。

例えば、1点目として、市場に出ている流通している空き家に対しては、より一層流通を促進させるため、インスペクションや瑕疵担保保険、住宅履歴情報の普及などの市場環境の整備が必要ではないかといった視点です。

2点目は、市場に出せば流通する空き家については、市場に出ない理由として、所有者の相続問題や親族同意、土地の境界争いなど事情や、リフォーム、各種手続き、家財搬出など不安や煩わしさがあることから、その阻害要因に合わせた対策の検討が必要ではないか。

3点目として、市場に出ているが流通しないもの、市場に出しても流通しない空き家については、建築基準法の既存不適格や遡及適用などの扱いにより、流通や利活用が阻害されている場合は、法改正やガイドラインなどの検討が必要ではないか。また、市場でニーズがないものを流通に乗せることは困難であるため、こうした物件は、適正管理・幅広い利活用・除却等が促進される対策として、管理ビジネスの普及、利活用マニュアルの作成などの検討が必要ではないか。ということで3点あげさせていただいています。

以上のような視点で、整理をしていけないかと考えている所ですが、この様な考え方による整理がいいのか、また、違った視点が必要であるのかなどについて、ご意見をいただきたいと考えています。説明は以上でございます。

【部会長】

入手可能な統計資料等の分析を加えていただくということと、施策についてどういう方向性が良いかということについて、何らかの議論をしなければいけません。そういう場合に市場の流通の視点、あるいは市場に出ているか否かという視点で、それぞれについて施策を検討するというところでどうかという提案ですが、何かご質問、意見はございませんでしょうか。

今日出た意見を含めると、ある程度広域的なまちづくりの方向性を前提にして、こういう市場の議論をしないといけないということはあると思われませんが。

例えば、やろうと思えば、オリジナルの調査をもっとやるというのものもあるでしょうし、空き家の対策は総合的なものなので、別の視点からの検討も強化しないといけないといったこともあると思います。

【委員】

所有者が誰か分からないといったことや、相続登記がなされていなくて所有者が複雑に入り組んでしまっている、あるいは、固定資産税が支払われていないといったことがどれくらいあるのかということも議論の論点にあるのかなと思います。

例えば、固定資産税が払われていないものが整理されていって、きちんと税金を払ってくれるということになるのであれば、自治体として費用を出していく大義名分が立ちますが、現実には、所有者を特定して税金を払ってくれということに係るコストと、そこで得られる固定資産税を比較すると、コストの方が大きいので、そういうストックが増えていってしまうのではという懸念があります。

そのあたりは行政の持っている情報でそういったものがどの程度あるかというのが分かれば、少し議論できるかなと思いました。

【事務局】

所有者不明の空き家がどの程度存在するか等については、一度市に聞いてみます。

【部会長】

空き家対策に対して、府下の市町村がどの程度問題意識を持っていて、どの様な対策をやろうとしているのかというのが良く分かりませんが、その状況は掴んでいますか。

【事務局】

条例の策定状況は把握できていますが、それ以外の施策については把握できていませんので、市町村に聞いてみます。

【部会長】

全国的に見ると、ここ1～2年でずいぶん動きがあるが、私自身が話を聞いている自治体では、指導行政的なものが大部分で、利活用について新しいことを考えているところは意外とない状況です。

管理のまずいものに対して、指導行政的な対応が必要なところはあるが、それ以外の市場メカニズムを上手く使って活用していくということが、少なくとも京都ではやっているが、他では意外と行われていません。

【委員】

管理がまずいのでそれをなんとかしようという対策もありますが、そこに陥らないような対策を進めるという、前のステップから考えていくということも必要だと思います。

【事務局】

老朽危険空き家については、府議会からの要請もあり、市町村での老朽危険建築物の状況を調査しました。そういったものに対しては、市としても何とかしようと考えています。

【部会長】

老朽危険空き家の問題はありますが、全体としてボリュームがないのであれば、そこばかりやっても仕方がないと思います。

【事務局】

建築基準法的に危険な建築物については、8条や10条で対応しています。

また、府議会からの要請もあり、「老朽危険家屋に係るガイドライン」をまとめました。

府下の18ある特定行政庁でも、対応が異なっていて、建築基準法第10条に基づく行政代執行を行っているのは大阪市くらいだと認識しています。

そういった中で、条例化を現在検討している市町村があり、特定行政庁では、八尾市は今年1月に施行、東大阪市や和泉市などで検討中といった状況です。

老朽危険建築物の戸数としては、実態調査を行ったわけではありませんが、行政窓口への相談件数等から、特定行政庁全体で200戸くらいあるのではと考えられます。大阪市で把握しているのは40～50戸と聞いています。

【部会長】

木造賃貸住宅エリアでは、物理的に危険なものが現実に存在しています。そういうものを抱えている市町村がどういう風に考えていて、どんな対策をやっているのかというのでもできれば分かれば、ありがたいなと思います。

【事務局】

密集市街地の木造賃貸住宅は、老朽危険建築物よりは安全な方に入ると思われるので、先ほどの200戸という数字には入っていない可能性が高いと思われます。

【委員】

「市場に出せば流通する空き家」に関する対策として、宝塚市では、地域活動やミニデイケアのために、直接民々では所有者が貸してくれないような物件を、社会福祉協議会が中間で受けて、市や社会福祉協議会の信頼で大家さんから借り受けたものを、事業者にバトンタッチするようなことをやっておられたので、そういう方法も、公共施設がないような民間が開発したニュータウンでは、対策の一つかなと思います。

【部会長】

データに関して、調べられるところは調べていただいて、活用についての事例についても可能な範囲で、特に大阪周辺で起こっている事柄について分かる範囲で調べていただけたらと思います。

今後の進め方については、事務局から提案のあった内容で進めていただくということでもよろしいでしょうか。

審議会と部会との関係で、何らかの施策のあり方、方向性に結びつくような議論をしていかないと、審議会で議論のしようが無いと思いますので、そういう方向で進めて行きたいと思います。

施策をこうしなさいというのはできないと思いますが、こういうことに対してはこういう対策があるのではないかと、課題と施策が対応する形で部会の報告をしないと審議会の議論としては上手く回っていかないと、そのあたりを検討いただけたらと思います。

【委員】

空き家対策としては、除却した後の空き地の活用まで考えるのですか。

【事務局】

今日ご議論いただいた内容からすると、密集市街地であれば、跡地の活用まで考えて、まちづくりという視点で考えていかないといけないと考えています。

【委員】

空き家対策を考える上では、まちづくりの視点がかかなり大事だと思います。

【部会長】

その他、全体について何かご意見ございませんでしょうか。
それでは、事務局にお返しします。

【事務局】

委員の皆様には、貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

次回の進め方と内容につきましては、本日、いただきましたご意見を整理し、部会長とご相談をさせていただきながら、組み立ててまいりたいと考えています。

また、次回の開催時期でございますが、年度変わりなどがございますので、5月から6月にかけての調整になろうかと考えています。

委員の皆様には、大変お忙しいと存じますが、ご参加いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、日程につきましては、改めて調整をさせていただきます。

それでは、これをもちまして、第2回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ます。ありがとうございました。

【閉会】