

第 2 回 課 題 検 討 部 会 に お け る 主 な 意 見

【空き家管理代行について】

- 民間事業者によるサービスは利用料が高額になりがち。自治会やNPOなどのローカルな組織が担うことができれば費用を抑えることができると考えられるため、そういった活動を行政として支援する必要がある。

【買取り再販について】

- マーケットに乗らない昭和 40～50 年代の戸建て住宅について、政策的な対応が必要ではないか。
- 中古住宅の流通促進には、インスペクション等を普及させる必要がある。

【戸建て住宅の賃貸住宅化について】

- 戸建て住宅を賃貸する場合、リフォームに相当の費用がかかり、コスト回収が難しいため、賃貸化が進まない。例えば中長期で借りるような、大家が安心できる仕組みがないと戸建ての賃貸は成立しにくいのではないか。

【密集市街地における空き家対策について】

- 密集市街地では、老朽空き家の除却後の跡地活用についても考えておかなければならない。
- 非木造の賃貸住宅の空き家対策を進めるうえでは、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一定の基準が必要。
- 空き家対策は、密集市街地の将来のまちづくりのビジョンとセットで考えていかなければいけない。

【郊外戸建住宅地における空き家対策について】

- まちづくりのビジョンの中で空き家をどうするかというのを考える必要がある。
- 生活支援施設が整備されていない、まったくの民間開発の戸建住宅地の空き家対策をどうして行くのかというのが課題。デイケアやグループホームなど地域の高齢者が利用する用途に活用するというのも空き家活用のターゲットの一つではないか。
- 地域活動やミニデイケアとして活用するために、直接民々では貸してくれないような物件を社会福祉協議会が借り受けて、事業者に貸すと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の対策の一つではないか。

【必要な対策（方向性）の検討について】

- 所有者不明の空き家がどの程度存在するかなども論点としてあると思われる。
- 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、どのような対策をやろうとしているのかについても把握すべき。
- 今後の議論の進め方については、（ある程度広域的なまちづくりの方向性を前提として、）事務局提案内容（市場・流通の視点）の方向で整理する。

必要な対策(方向性)の検討について（素案）

1. 検討を進める上での周辺状況

(1) インターネットアンケートの集計・分析

* 「空き家所有者向け」及び「中古住宅の購入意向者向け」のアンケートを実施し、現在、集計・分析を実施中。

(2) 国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」

* 個人住宅の賃貸流通を促進するために必要な方策がとりまとめられ、取組み推進ガイドライン(所有者や利用者に対する支援等)、契約ガイドライン(賃貸借と住宅管理)が作成される予定。

(3) 空き家法案(国会提出をめぐって検討が進められているという情報)

(4) 府内における先進的取組みについて

* 平成25年度国土交通省の補助事業(空き家管理等基盤強化推進事業)を活用し、相談窓口の設置、相談員の育成、マニュアルの作成などに着手。

2. 次回の課題検討部会における議論の進め方

○これまでの部会における議論、上記の検討状況を踏まえ、大阪府として必要な対策(方向性)について議論を行う。

○具体的な議論の進め方(事務局素案)

* 下記の視点により検討を深めたいと考えている。

市場の視点	流 通 の 視 点	
出ている	流通するもの	流通しないもの
出していない	市場に出せば流通するもの	市場に出しても流通しないもの

<視点例>

①「市場に出ているが流通しているもの」

⇒より一層、流通を促進させるため、インスペクション、瑕疵担保保険、住宅履歴情報の普及など、市場環境の整備が必要ではないか。

②「市場に出せば流通するもの」

⇒市場に出ない理由として、所有者の事情(相続問題や親族同意、土地の境界争いなど)や不安(リフォーム、手続き、家財搬出など)があり、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「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もの」

⇒建築基準法(既存不適格、遡及適用など)の取扱いにより流通や利活用が阻害されている場合、法改正やガイドラインの作成などの検討が必要ではないか。

⇒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り、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(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。