

大阪府住宅まちづくり審議会 第3回課題検討部会 議事概要

日 時：平成26年6月24日（火）10：00～12：00

場 所：エル・おおさか 5階研修室1

議 事：大阪府における空き家の現状・課題、今後の対策の方向性について
（事務局より資料1～資料6、参考資料1、2を説明。以下、質疑応答・意見交換）

【部会長】

今、ご説明がありましたとおり資料6が、大阪府が空き家対策について何をやるのかといったこととなります。資料3「「空き家利活用」「住み替え意向」に関するアンケート調査結果概要」、資料4「府内市町村における空き家に関する課題認識及び取り組み状況」について、ご意見、ご質問をお願いします。

【委員】

資料3について。空き家を持っている人は結構多いと思うが、遠方に空き家を持っている人が多いということは、大阪府内で空き家を所有していないのではないかという気がします。大阪府内の空き家の調査がどこまで出来ているのかということが後の提言にも関係すると思います。もし、調査において、多数の人が大阪府内に空き家を所有しているのであれば、この調査結果で前に進めてもいいような気がします。

【事務局】

まず、調査対象者は大阪府民です。空き家の所在地は、府内では大阪市内が多くを占めており、府外に空き家を所有している人は少ない傾向です。また、建て方は戸建が多いということです。

【委員】

その情報はどこかで出しておいた方がいいのではないかと思います。では、府内の空き家の所有者は、どこに住んでいる方が多いのでしょうか？そこは分からない訳ですよ。

【事務局】

調査結果からは分かりません。

【部会長】

ここでの空き家がどんなものを指しているのか、分かる範囲で示されている方がいいと思いますね。立地が大きな課題でしょうか。市内にある戸建が空き家になって、むしろ郊外に移っている。そういうことですか。行動様式としてよく分からないですね。それと、回答者の中には、借家経営をしている人もいるはずですよ。

【事務局】

回答者1,800人のうち、自宅以外の住宅を所有している人、さらに人が住んでいないということで125件が該当しています。その中には、借家経営をしている方も含まれています。

【部会長】

その回答者の内数において、空き家を所有していると回答しているのですよね。

【事務局】

そうですね。

【委員】

先ほどの質問にも関連しますが、「空き家管理サービスに対するニーズ」が「大変興味がある」と「ある程度興味がある」との回答者の合計が3割を占めるということで、多いととるか少ないととるかは判断が分かれるところですが、空き家までの距離が遠いかどうかで分けると、近くに住んでいて空き家を所有しておられる方はサービスを利用するニーズを感じなくて、少し離れてくると頻繁に行けないので物件によっては相当ニーズがあるとか、そういったクロス分析ができるのではないのでしょうか。

【事務局】

今回の報告にあたり、ご指摘の分析はできていませんが、居住地と空き家の所在地の市町村は把握できていますので、分析を加えることは可能です。

【部会長】

おおさかQネットの母集団の属性にどのような偏りがあるのでしょうか。

【事務局】

把握している情報としては、登録者の居住地、世帯構成、年齢等となります。

【部会長】

年齢で言うと、若い人が多いのか、60代中心なのかとか。この調査は抽出したわけではないので、元々の母集団が資料の構成になるということでしょうか。

【事務局】

おおさかQネットの登録者は、約2,600名。この2,600名と今回のアンケート調査の回答者1,800名の属性が同じ構成かは確認できていません。

【委員】

約2,600名は、大阪府民全体の人口構成と対応しているのでしょうか。

【部会長】

調査の回答者は、回答に前向きな人ですから偏りがあるのではと思います。その時に、どのような偏りがあり、この結果が出てきたのかということになります。

【委員】

大阪府民の20代を対象とする年齢構成とQネットの構成がだいたい同じなのかといったチェックが必要となりますね。

【部会長】

Qネットの母集団のプロポーシオンが簡単にでも説明されているとこの中でこういう人だということが分かりますよね。大阪府府民全体のプロポーシオンに対してQネットがどこに偏りがある集団を調査したということが、少なくとも頭の中に入っているともう少し色んなことが言えるのではと思います。

【委員】

アンケート調査のタイトルはどういったもののでしょうか。

【事務局】

2つのアンケートを実施しており、タイトル名称は「空き家の利活用」に関するアンケートと「住み替え意向」に関するアンケートとなります。

【委員】

それで空き家を持っている方の回答が多いのですね。

【委員】

2つのアンケートは、1人の方が同時に両方のアンケートに回答したのか、それぞれ

別々に回答したのか、どちらでしょうか。

【事務局】

2つのアンケートをそれぞれ実施し、該当する場合に回答いただいています。

【部会長】

他にはいかがですか。

【委員】

空き家の除却の項目について。アンケート回答者数が124人とあるので、空き家の数え方で言うと分譲マンションの方が約10%含まれますが、除却・解体しない理由等を見ると、分譲マンションの方は戸建とは事情が異なるのではと思われます。そのあたりを踏まえた選択肢や自由回答はあったのでしょうか。もしくは、その方たちはこの場合、どのように回答されたのでしょうか。むしろ、これは戸建をイメージされた様ですので、集計からは外した方がいいのでしょうかね。

【事務局】

建て方別にクロス集計はしていませんが、実施してみます。

【委員】

分譲マンションの老朽化が進めば、いずれは戸建よりも大変な問題となるかもしれませんね。

【部会長】

資料4「府内市町村における空き家に関する課題認識及び取組み状況」については、いかがでしょうか。

【委員】

市町村の要望について。先進的な要望を回答している市町村は、すべて同じ市町村でしょうか。

【事務局】

今、要望を列記して示していますが、府内43市町村のうち、回答は5~6市町村に限られています。

【委員】

地域的な特徴等の問題点を多く抱えている自治体ということでしょうか。

【事務局】

傾向の1つとしては、P.7スライド番号5番目の「空き家の有効活用等の促進に関する取組み状況」ですが、例えば既に施策を打ち出しているとか、今後実施に向けて検討しているといった意欲が高い市町村の方からは何らかの要望が出てきているという傾向があります。

【委員】

それは、地域的な偏りはありませんか。

【事務局】

特に地域的な偏りはありません。高槻市や箕面市、南の方では熊取町など。密集市街地を抱えるところから意見が出てきているということでもありません。そのことから、特色や地域性はそれほどないのではと思われます。

【委員】

たまたま問題を認識している人がいるか、いないかということでしょうか。

【事務局】

市町村が何らかの対策を行う機運になっているのであれば、課題が明確に見えており、ご要望が出てきているのかなと思います。

【委員】

課題は各地で均等に存在するのに、一部からしか意見が出てこないということは、市町村に対して啓発活動を行うことが有効であるということですよね。そうではなくて、課題を認識していて対策している途中なのか、何が原因でバラつきがあるのかということで対策が異なります。課題が既に出ており、対策しなければいけないという自治体だけが意見を出しているのか。また、他の意見が出ていない自治体は問題に気づいていないというレベルなのでしょうか。

【部会長】

この調査は、さきほどの Q ネットと異なり、回答者の個人情報公表されないので、地図で表現してはどうでしょうか。今の話を聞くと、密集市街地の課題を抱えていても積極的な自治体とそうでない自治体では回答が異なるということですよね。では、同じ条件に思われるが違いがあることが固有名詞で分かった方がいいと思います。地域特性により回答の違いが読み取れるのであれば、地域特性による課題が出てくることになる。各市町村のやる気や能力といったファクターが加わっているのであれば、固有名詞を出すことで、その情報自体が役に立つという気がします。

【委員】

回答内容に関連部署が決まっていないとありますが、住民からの苦情とか多く寄せられた場合、その担当する部署が決まっていない、又は、所有者を規制する条例がないというのは、文字通りの内容でしょうか。では、これまで各市町村では、どのように対処されてきたのでしょうか。

【事務局】

まず、条例がないという回答については、本当に条例がない市町村が存在します。担当部署がないという回答については、空き家の相談をどこで対応するかという庁内のコンセンサスが図られていないという課題が背景にあります。例えば、雑草が鬱蒼と茂っており邪魔であるといった相談は環境部局が受けるけれども、建物本体の相談になると住宅部局で受けるという分担になっていて、明確に、まとめて管理の問題はこの部署で受ける、利活用の問題はこの部署で受けるといったことが決まっていないのです。

【委員】

条例を制定している市町村の状況はどうでしょうか。

【事務局】

府内市町村では、16～17の市町村が制定しています。

条例にも、その種類は様々で、空き地と合わせて管理しているということで環境部局が制定した条例もあります。利活用を進めることを目的とした条例は、現在のところ、きっちりと整理はされていないと思います。

【委員】

その条例を制定した自治体では、環境部局が担当窓口になるということでしょうか。

【事務局】

そうなるか、又は指導部局が窓口となるか。除却となると、指導部局が担当していることが多いですし、環境整備であれば環境部局が担当していることが多いです。

【委員】

この最後の資料にも関係するが、各市町村でどんな相談体制を整備すればいいかという方向性やモデルケースを提案するのは、市町村にとってはいい方向ではないでしょうか。

【事務局】

市町村向けにこうすべきということがどこまで言えるかといった問題もあります。

【委員】

いや、どうすべきというところまでは言わなくても良く、モデルケースとしてこういった対応をしているところがあるといったものを示すだけでも、どうすればいいか分からない自治体には参考になる。

【事務局】

先ほどのご説明のとおり、大阪府としては、まず、大阪の住まい・活性化フォーラムにおいて、民間団体と協力して中古住宅流通市場の活性化を目指しており、その中で空き家に関する相談体制を民間団体の中で整備いただこうと考えています。まず、市町村に相談があった場合、専門的な相談であれば、受けていただくということです。市町村のどこに相談があるか分かりませんが、この相談窓口となる民間団体に連絡いただければ、消費者の方に適切な案内ができると考えています。

【部会長】

では、資料5「国等における新たな方向性」については、いかがでしょうか。

【部会長】

国交省の不動産部局との付き合いはどの程度あるのでしょうか。

【事務局】

ほとんどないですね。国交省から補助金が宅建協会さんと全日さん等の宅建団体に対して交付されていて、宅建業者の業態の変更やリフォーム、リノベーション、中古住宅の流通促進といった住宅部局と似た事業を展開されていますので、その関連でのお付き合いはあります。また、さきほどご説明しましたフォーラムにおいて、宅建業者が加入していますので、そこが窓口となって取組みをしており、技術者の研修も一緒に実施している。

【部会長】

例えば、先日、履歴情報の会議が開催されたのですが、履歴情報を建設部局が検討しているのですが、実際に役に立つのは何年も経ち既存住宅になった時に役に経つわけですね。一方で、不動産部局でも様々な議論がされていて、そこでの議論と建設部局での議論が外からはどのようにつながっているのかよく分からないし、それを考える部局がないので、すべての話がそうですが、横につながらないと意味がないのに縦で割られているという感じがします。空き家の問題も同じように縦割りの行政のシステムになっていて、横に見ないとなぜ空き家が発生するのかがよく分からない。空き家になってから対応を考える部局と家を建てる部局の隙間の政策だなという気がしています。大阪府の方は一応、ひとまとまりでということですね。

【事務局】

団体さんは国の補助金の活用に向けて、建設部局、不動産部局の両方の部局からの情報をチェックしています。結構柔軟に動いて、両方からの情報を得て自分たちでコーディネートして自分たちで流通からリフォームまでうまくやっておられます。それを

行政側としては一緒に協力してフォーラムで応援してあげようということですね。空き家もそうです。

【部会長】

大阪府が国の会議に出席している機会がありますか。

【事務局】

今の所ありません。

【部会長】

どこも来ていなくても大阪府だけは呼ばれているといったことがなくなってきているのですね。この立法化の問題とかも間接的な情報となりますか。

【事務局】

そうですね。報道等での情報をまとめたものとなります。

【部会長】

資料6「大阪府における今後の空き家対策の方向性（案）」の考え方と具体的に何をやっていくのかについては、いかがでしょうか。

【委員】

アンケートの中でも皆さん、ゴミの処理について困っているといった記述が多かったのですが、私も実際に自分の祖父の家が空き家になって、家財の処分をする際に、分別をしなくてはいけないのですが、一人で行っても家財が動かさなかったり、思い入れの品があって捨てるか捨てないかを考え始めたりすると、大変な作業だなということを感じています。是非その点について、清掃の部門とか民間の事業者サービスでどういったものがあるのかといったことを盛り込んでいただけないかと思えます。おそらくお年寄りの多くは思い出の品を整理するのに時間がかかりすぎて、嫌になって先送りになっている部分が大いかなと思ったのが1つですが、他にはシルバー人材センターを含めて、除草したりする民間サービスのメニューがあることを示す必要があるかと思えます。今、この資料では、ゴミとか清掃との連携が少し弱いかなと思えます。ただし、所有者だけではなく町会に対する意識啓蒙も非常に重要ですね。引越される際に引越先を確認しておくとか双方にとってメリットがあり、個人情報の取り扱いを含めて、情報を聞いておくといいいよということ、所有者だけではなくて、残される側、つまり地域側にも必要ではないかなと思いました。

【部会長】

そういった話は資料（対策の方向性イメージ）のどこに入れればいいですか。

【委員】

①のところに入るのかなと。

【部会長】

前回までの議論の中で、特に空き家といっても色んな空き家があって、それが地域との関係、例えば、密集市街地の空き家とか賃貸マンションの空き家、郊外の戸建住宅の空き家とか、いくつか分けて議論されています。資料の後半にあるまちづくりの類型はある程度反映していますが、最初の方は一括的に扱われていて、地域とか空き家のタイプを意識して見ないと、事情が異なるものを一緒に扱っているように思える。審議会での議論となると、もっと抽象度が高くなって、空き家のイメージが幅広くなってしまふ恐れがあるので、地域類型はある程度、全体を説明するときに具体的なイメージができるように意識して出した方がいいのではないかという気がします。方策

についても最終的には各地域で実施することになりますので、どの地域でこういった方策ができるのかをイメージできる何らかの工夫があった方がいいのではと思われ
ます。

冒頭の空き家の問題と対策の基本的な考え方については、一応問題というのは書いてありますが、どのように空き家が発生しているかは地域によって違うわけですね。地域課題、特に密集市街地については、最後の方も対策として特別に扱われているので、具体的なイメージがある気もするが、今の市街地の中の賃貸マンションの空き家とか、ニュータウン内の空き家は、密集市街地の空き家とは発生のメカニズムが違っていると思われ
ますので、説明としては、さっき話したとおりとなります。

今後の対策についても地域別の対策が最後のまちづくりの資料で初めて出てきますので、少し前の方から地域別の話をうまく表現できないかなと思います。名案があるわけではあり
ませんが、全体を通じて地域別の課題を見るといいのではと思うので
います。

【委員】

最後の一文に「地域特性に応じて、空き家の対策を推進」ということで郊外と密集市街地が書いてあり、取り組みを挙げてはいますが、そこをどのように進めていくのかという点については、資料2の主な意見にあるように、「密集市街地の将来のまちづくりのビジョン」、「生活支援施設が郊外にあまりない」とかいったものがあげられて
いますが、密集市街地のビジョンがないことや、郊外住宅地に生活支援施設がないことが、空き家の発生の原因にもなっていると思うのです。

密集市街地の将来のビジョンの下で、空き家の解消をそのビジョンに沿って整備することや、郊外の空き家を生活支援施設に用途転用することなどにより、空き家となっている状況を解消することで地域の課題を解決することが可能となります。このように、空き家対策と地域課題が循環することを最後に入れるとともに、最初の発生メカニズムを明らかにして、全体のつながりをつけるともう少し話が分かりやすいのではないかなと思います。

【部会長】

資料2枚で一体的な説明をすることが難しいことはよく分かっていますが、具体的な空き家のイメージが持てることを随所に考えないといけません。そのタイプの異なるものの対策は、全く違ったものになると思われ
ますので。

【委員】

密集市街地の空き家を除却すると災害の危険度は低下しますので、全体としてみた時には良いのかと思いますが、個別に見たとき、そこが空き地のままで残ってしまうと、その後をどのようにすればいいのかといった点ですね。密集地域に別のまちづくり事業を活用できる種地にできないかとか、そこを除却することで地域をどのように住みやすく魅力的なまち、安全なまちにできるか、その見通しがあるような話に持って
いくのがいいのではと思います。

【委員】

資料に「検査済証のない空き家の流通促進措置の創設要望」とありますが、それはどういった内容でしょうか。

【事務局】

平成10年までの建物は、当時に中間検査や完了検査を受けてないため、検査済証が

交付されておらず、そのために既存住宅の流通を阻害していることがありまして、例えば検査済証がない建物でも建てる時の建築確認は行っていますので、建築基準法に適法に建てられていることが確認できる基準を国の方でつくっていただけないか、ということと、検査済証はないけれども事後的に適法に建てられたということが確認できるような建物は、検査済証があるものと同等にみなせるといった流通が円滑に進むような仕組みづくりを国の方で制度化していただけないかということ要望している状況です。

【部会長】

さらに詳しく言うと、既存建築物の改修により既存不適格の状態に改善した場合は、そのことを確認できることもあるのですか。大阪の具体的な事例で言うと、検査済証どころか違反が非常に多いですね。違反も色々なものがあって、改修によって違反を解消できる、当時の合法的な状態に戻せるものも少なくないと思うのです。違反建築は壊してしまうしかないか、改修して既存不適格状態にして流通させるのがいいか考えるか、そもそも検査済証がないことが問題と言うよりも建築物の状態が良くないわけですね。国への要望は、合法的なものだけれど検査済証のないものだけを対象にしているのでしょうか。

【事務局】

検査済証のないものの中には実態違反があるものと、単に手続き違反だけで実態違反が伴わないものがあります。単に手続きが欠落しているものは、それを救済するような手当を考えてくださいと要望していますが、是正可能なものは、この機会に建築確認が申請できるのであれば、是正してでも既存不適格に持っていきたいといったような意欲がある建築主であっても、検査済証がないために建築行為が実施できません。

もしも、それが既存不適格として扱える仕組みがあれば、多少の実態違反があっても是正可能であれば既存不適格にまで改善できることが可能ではないかということ国に要望しています。

【部会長】

そういうことですね。それについては様々な議論があると思いますが、いきさつも様々にあるわけですので、そのことと空き家の問題をどのようにリンクして考えるかということですが。

【委員】

空き家の質についての判断は、資料のどこに入っているのかと思ったのですが、私の専門分野から言うと、何でも流通させればよいというものではないと思うのですね。リフォームすれば良質なものもあるとは思いますが、古くて住めるかもしれないが、極端に熱的効率の悪い建物まで流通促進する必要があるのかという点に疑問を持っています。質の判断基準を示すというか、上質なものを流通させていきたいと思いますという方針を大阪府なり市町村なりが示さないのかなと疑問に思っています。それは判断するインスペクションやインスペクターがすればいいという考えもあるかと思えます。資料では、そのあたりの環境性能について一切触れられていないので、どこかに入らないかなという意見です。

【事務局】

中古住宅流通にかかる補助制度では、耐震性や省エネ性など一定の質を確保するよう規定されているのですが、普通に流通している物件の質の向上を図ろうとすると法律

で規制するとかしなければいけない。そのとき、全体として国民の合意が得られるかどうかというところです。誘導するとか、補助金を出すとか、規制緩和するとか市場全体を引っ張るトップランナーの事例を前に出していくことができないかと思っています。先ほど、おっしゃったインスペクションはどちらかという最低限の耐震性能とか老朽化とかを見ているだけなので、プラスアルファの性能のチェックは、お金を出せばできるとは思いますが、一般的に我々がやろうとしているのは、最低限の建物の安全性を見ている。

【委員】

職能の育成もしていますか。

【事務局】

先程も申し上げた中古住宅流通・活性化フォーラムでは、2～3団体ぐらいあります。インスペクターが断熱性とか省エネ性とかを判断していますが、建材メーカーとかガラス屋といった建材屋が同じ問題意識を持って研修をしたり、インスペクションを実施したりしていますので、それぞれの団体と連携した相談体制をつくらうとしています。

その相談体制の中では、相談を受けることとインスペクターのような専門家を派遣することをセットでやろうとしています。まずは、市町村との連携は大事だと思っていますので、どういう連携の仕方ができるか、どういう体制がいいか、あと市町村がどういうことを考えているのか、どうやっているのか、モデル的に取組みながら、体制整備をやっていけたらと考えています。

【委員】

今後、住宅の流通を検討される際に、大阪府の省エネの担当部局には意見を聞かれる予定はありますか。

【事務局】

省エネ基準が平成 32 年までに義務化されますので、居住企画課では、その内容を研修したり、育成したりしています。それは省エネ担当部局とも連携できる場所ですね。

【委員】

フォーラムの中で育成ということになりますか。

【事務局】

育成と同時に、消費者向けに対して断熱性能が向上した住宅はいいですよというのを啓発していかないとといけないので、フォーラムの中でやっていければと思っています。

【委員】

質を判断出来る人はどういった方が対象になりますか。

【事務局】

委員がご指摘の省エネの質が確立されているかどうかは明確ではありませんが、インスペクターにかかるガイドラインをまとめていまして、その中にリフォームの省エネ基準がありますが、チェックする者が専門家としてどの程度どういう感じでやるかということは曖昧な感じですが。

【委員】

育成していきますということを書けるほどではないということでしょうか。

【事務局】

インスペクターのガイドラインの中には省エネ性能のほかにも耐震性能等もあつたりしますので、果たして出来るのかどうか、具体的にどういう研修でどういうインスペクターが育成できそうか進めてみて判断しないとイケないかなと思います。

【委員】

「郊外団地における中古住宅流通・賃貸化の促進」について。これは、国の補助事業を活用したものが中心ですね。他にも政策的な支援を検討されているものがあるのでしょうか。賃貸化というのは、活用促進という意味での政策展開となるかと思いますが、他事例はありますか。もう少し長期的に考えたときには、大阪府としてどのように考えているのかという政策はありますか。

【事務局】

具体的に大阪府として郊外住宅を捉えて何か施策があるのかというと、現在の所ありません。事業としてはこういうものがあるといったことを紹介し、市町村と一緒に検討していくということになるかと思いますが、それについても具体的なものはありません。

【委員】

国の補助事業の事例はありますか。

【事務局】

大阪府ではありませんが、事例が出てきています。大阪府としては事業者が手をあげて、やっていくという話になれば市町村が中心にまちづくりを考えていき、そこと連携していくこととなります。

【委員】

これから組み立てを考えていくという段階ということですね。

【委員】

その点について。地域支援施設の整備とか、福祉施設へ転用する仕組みを構築してスムーズにいくものが何かできないでしょうか。福祉施設なので住宅部局以外のところと組んでできないかと思うのですが、いかがでしょうか。

【部会長】

もう少し、国施策の紹介でなくて大阪府の個別的な事例を反映した方向性を資料の最後に欲しいですね。

あと、類型でいうと、賃貸マンションというか 1970 年代の性能が高くない賃貸マンションの空き家化が進んでいるとか、市場のニーズにあわないものの空き家化が進んでいるといったものがあるかと思いますが、そういったものについては何も出てこないですね。郊外の戸建住宅、密集市街地については何らかの方向性がありますが、それ以外がない。それと、アンケートにあったように大阪市内の戸建住宅が具体的にどういったものをイメージすればいいのかよく分からないですね。もう少し別の類型もあるかもしれないですね。規模の小さな建売住宅は市内にたくさんあって、特に基盤が弱い所は空き家化しますよね。2戸をつないで建て替えしている事例も最近をよく見られますし。例えば、2戸をつないだ建て替えはもう少し促進してもいいのかもしれないし、まちづくりとの関係を考えながら促進してもいいのかもしれない。誘導すべき方向がもう少し具体的に分かった方がいいですね。

それと密集市街地は、密集しているから潰してしまえというというのが強調されて

いるように思いますが、委員からご指摘があったように、密集市街地対策としては空き家化の対策をテコにして密集市街地の環境整備を促進するといった幅広い施策の展望が見えるといいなと思います。除却が強調されているので、総合的な密集市街地対策のビジョンとの関係からすると一方的な感じがします。

事例は泉北以外では、ありますか。まだ、実現はしていないが、芽があるようなものとかないでしょうか。例えば、千里NTではいかがでしょうか。

【事務局】

建築協定との関係とかで、なかなか敷地を分割できなかつたり、うまくいかないのが実態です。家賃に換算すると価格が高いので、なかなか活用が進まない。

【委員】

一部では戸建の空き家をデイサービスとして使っていたり、URが無印良品と協力してリフォームして魅力付けをしたりしていますよね。

【部会長】

意欲的な市町村からこういったものをやりたいといった提案はありませんか。

【事務局】

河内長野市が郊外住宅地で空き家の問題を抱えていて、空き家バンクを立ち上げたり、入居促進のために持ち家取得支援ということで家賃補助を実施したりと様々に施策を促進していきまして、先ほどの国の補助事業についても、河内長野市域で取り組んでいるところです。

【部会長】

モデル的な事業を展開する際にはできるだけ具体的な事例を出して進めること。一方で、やる気のないところをどうするかというビジョンが必要になると思います。

【部会長】

他には何かありますか。

【委員】

空き家が全く使われなくても経済的な価値を生み出した方がいいというのであれば、ソーラーパネルを屋根に載せる方策もありえるかなと思います。全く所有者が関与しなくなるのではなくて、少なくとも経済的な効果を見出すのであれば、大家さんも経済的な価値を見出すとか、あるいは多少のメンテナンスをしてもいいとか。実際に見聞きをしないのですが、どういう所に課題があるのでしょうか。利活用に踏み切れないのは、初期投資が必要だからか、業者が営業をかけようとしても人がいないからどのようにアプローチしていくのか分からないのかと要因があるかと思いますが、そのあたりについて情報収集できるのであれば、違った観点からの活用もメニューにはなるのではないかなと思いますので、是非情報収集をお願いしたいと思います。

【事務局】

これは聞いた話ですが、空き家は古い建物が多いので、ソーラーパネルを載せると構造体を補強するのにコストが結構かかるようです。

【委員】

定量的にお金が入ってくるということであれば、検討してくださる人がわずかでもいるのではないかなと思います。

【部会長】

大阪府下の空き家のプロポーシオンがよく分かりませんが、戦前の空き家は、空き家

問題と呼んでいるものの中でどのぐらいあるのでしょうか。その中には、文化的価値があるものが混ざっているのだらうという気がします。地域によってはテーマになるかもしれないですね。良質な住宅の規模が大きいがために空き家となって活用ができないものも、大阪でも南の方では事例としてありますよね。

【事務局】

寺内町とか。それをどのように活用してにぎわいを作っていくかとか。

【部会長】

京都型空き家活用のようなものも大阪にあるのでしょうか。ただし、基準法との関係で言うと、最低限、市場にのせるべき空き家と、除却する空き家は、最低水準を超えているかといったことを考えなければいけないので、単に検査済証だけの話ではなくて、指導行政的なポリシーがありますよね。建築審査会ではあまりそういった議論は出てきませんが。

【委員】

やはり、質の判断に戻ってくるのかなと。現状では、質の判断はしないという印象を受けてしまいます。フォーラムは公的な性格を果たしているのかと思いますが、もう少し大阪府がこうしたいというところを反映できると、フォーラムがその機能を果たしていけるのではないのでしょうか。

【事務局】

フォーラムではインスペクターの登録要件や研修制度を規約で定めて、実施しているかと検討しています。ベーシックなインスペクターのオプションになるかとは思いますが。

【部会長】

相談はそこまで充実しているわけではないのと、なにより連携が一番問題ですよね。この仕組みが常にあるとあって、活用してやっていきたいと思いますという仕組みであれば動き出すかと思いますが、参画団体間の温度差はいかがでしょうか。

【事務局】

元々、研修を実施する団体は、会員の技術力の向上を目的として実施しており、2～3つあります。フォーラムとしての市町村との枠組みづくりとかはまだこれからです。

【委員】

やはり、空き家を持っている人がどこにいるのか分からないので、連携を相当うまくやっておかないといけませんね。先ほどの調査では、空き家所有者が大阪市内に多いのであれば、大阪市のフォーラムと連携するようにしないと、あるいは、調査の対象にはあたっていないけれども、東京に住んでいる人で大阪の郊外に空き家を所有しているということであれば、そこを連携しなければうまくいかないのではないかなと思います。

【事務局】

フォーラムは、府域全体を対象にしている、特別会員として大阪市が入っています。大阪府域をカバーするという点では、市町村との連携はできていませんが、相談窓口の設置には国の補助事業を活用していて、国では全国に窓口をつくりたいということを実践しています。

【委員】

個々の空き家所有者への働きかけは必要だと思います。所有者に情報がどのように届くかということでは、私も一時期、空き家を所有していたのですが、親戚が亡くなって、死亡届を私が出して、その後、税金の納入通知が関係者に届きますので、まず所有者になりそうな人に税金の情報を使って連絡されます。通知を送付するときに空き家の利活用をどのように考えますかという投げかけをすれば、空き家を何かしら動かそうという意向を所有者に植えつける機会になるのではないかと思います。そういったことが可能かどうか検討いただければと思います。

【部会長】

少し色んな意見がありましたので、審議会に向けてその方向性を整理いただければと思いますが、今後の進め方について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

今後の進め方ですが、8月末ぐらいに本審議会を予定しており、そこで報告することになります。本日、様々なご意見をいただいていますので、データはクロス集計等で準備できるところは作業させていただければと思います。大阪府の空き家対策の方向性については、ご提案いただきました流れを踏まえまして、まとめ方をどうするかを調整させていただきながら、部会長とも調整させていただきながら、まとめた資料を各先生にメール等で送付させていただき、調整させていただければと思います。

また、7月末に総務省から平成25年に実施されました住宅・土地統計調査の速報集計が公表されると聞いていますので、そちらの分析も適宜反映できればと考えています。このような流れで今後、進めさせていただければと思いますが、いかがでしょうか。

【部会長】

よろしくお願いします。それでは、本日の審議としては資料6をさらに充実させるということですが、非常に多面的なご意見をいただいたと思いますので、まとめをよろしくをお願いします。必ずしも審議会に形が整ったものでなくても、多様な意見が出たということでもいいと思います。

【事務局】

ありがとうございます。計3回に渡りまして貴重なご意見、ありがとうございます。先ほど、お話ししたように審議会の報告に向けては皆様方と調整させていただきまして資料の調整をさせていただければと思います。審議会開催の時期は8月末を予定していますので、後日、皆様方含め他の審議会の先生方の日程調整させていただきまして、決めさせていただきたいと思いますので、その際はよろしくお願いします。

【閉会】