

# 議事録

1. 会議の名称 平成29年度 第1回池田市空家等対策協議会
2. 開催日時 平成29年7月10日(月)  
午前10時00分～午前11時30分
3. 開催場所 池田市城南1丁目1番1号  
池田市役所 3階 議会会議室
4. 出席者 別紙のとおり
5. 議題 報告事項  
第1号 取組み状況について  
協議事項  
第1号 池田市空家バンク制度(案)について
6. 議事経過 別紙のとおり
7. 公開・非公開の別 公開  
※非公開の理由
8. 傍聴者数 0人
9. 問い合わせ先 池田市 都市建設部 まちづくり・交通課  
(072) 752-1111 内線364  
(072) 754-6262 (ダイヤルイン)  
E-mail: machi@city.ikeda.osaka.jp

## 会 議 録

会議の名称	第1回 池田市空家等対策協議会
日 時	平成29年7月10日(月) 開会 午前10時00分 閉会 午前11時30分
出席者	倉田 薫 委員 渡邊 千芳 委員 岩田三千子 委員 田中 貢 委員 岡本 英子 委員 阪田 勝彦 委員 荻野 信義 委員 林 雅子 委員 湯浅 桂輔 委員 柴田 啓子 委員 (オブザーバー) 大阪法務局池田出張所 横澤 肇 氏 大阪司法書士会 堀 泰夫 氏 大阪土地家屋調査士会 竹内 秀治 氏
議 題	報告事項 第1号 取組み状況について 協議事項 第1号 池田市空家バンク制度(案)について
配布資料	次第、資料
会議の内容	別紙のとおり

## 平成29年度第1回池田市空家等対策協議会 会議録

と き 平成29年7月10日（月） 10:00～11:30

と ころ 池田市役所3階 議会会議室

出席者 10名

倉田 薫 委員  
渡邊 千芳 委員  
岩田 三千子委員  
田中 貢 委員  
岡本 英子 委員  
荻野 信義 委員  
阪田 勝彦 委員  
林 雅子 委員  
湯浅 桂輔 委員  
柴田 啓子 委員

オブザーバー

大阪法務局池田出張所  
横澤 肇 氏  
大阪司法書士会  
堀 泰夫 氏  
大阪土地家屋調査士会  
竹内 秀治 氏

### 協議の経過概要

#### (1) 開会

- ① オブザーバーの紹介。
- ② 市長あいさつ
- ③ 今回の署名委員は、荻野委員と阪田委員とする。

#### (2) 報告事項

- ① 事務局より、空家指導件数、特定空家等に対する措置、空き家等老朽木造住宅除却補助及び空家等跡地活用事業補助の実績、空き家見守りサポート業務、各種団体との連携、セミナー・個別相談会の開催、親元近距離居住応援補助金について説明。

- ② セミナー・個別相談会（5月28日開催）について、個別相談会の相談者及び相談内容について、また、相談員として参加した団体に関する質疑応答。
- ③ その他、委員からの意見は、次のとおり。
  - ・全国で相続放棄されている不動産の面積が九州の面積に匹敵するとのことで、空家の相続放棄は増加傾向にあり、今後のセミナー開催の注意事項として考えておかなければならない。

### （3）協議事項

- ① 池田市空家バンク制度（案）について、事務局より説明。
- ② 各委員からの主な意見等は、次のとおり。

#### 【池田市空家バンク制度の考え】

- ・なぜ池田市が空家対策をするのかというと、やはり住んでほしいからであって、人口増にも繋がるし、適正管理にも繋がってくると思うから。
- ・売りたい人あるいは貸したい人が居るのであれば、それを買ってもらい、借りてもらい、マッチングができる場として、空家バンクを活用できないか。
- ・行政が把握している空家については、その種別、その意味を検証していく必要があり、その検証方法の一つが空家バンクであると考えている。
- ・空家所有者の中には空家をどうしたら良いかわからない方も多く、空家バンクに登録してもらい前に、所有者にその気になってもらうことが必要で、気軽に相談できる場、体制づくりをしていきたい。
- ・現在シルバー人材センターと連携し、空き家見守りサポートを進めており、登録された空家については、見守りサポートを活用して適正管理の推進にも繋げたい。
- ・空家の登録情報については、大阪版空家バンクを活用して専門家から活用提案をしてもらえるよう、大阪版空家バンクの登録カードに準じたものにする。
- ・ただし、登録情報のすべてをまとめなくても空家バンク登録はでき、また、登録相談を受ける中で、ある程度の情報はまとめられると思う。
- ・10や20件の登録をしてもらうためではなく、100や200件の登録をしてもらえる方法を考えていく。
- ・引越し費用やリフォーム費用、固定資産税相当分の補助等、空家バンクを利用するメリットが必要であり、流通が進んでいくような方法を見出す必要がある。
- ・空家の活用や居住等によってまちの活性化が期待できるのであれば、他市が行っている2倍、3倍の登録メリットや補助制度を考えていきたい。
- ・現在、池田市内で流通に出ているのは1000件以上あると思うので、それらすべてに補助するような制度では財政が持たないため、補助制度の適用については、対象となる空家の基準や期間等、明確な枠組みが必要。

### 【不動産業者との連携】

- ・ 宅建協会でも無料相談を実施しているが、所有者にとって不動産業者ということに少し抵抗感があるため、行政が前面に立つことで相談もしやすくなると思う。
- ・ 現在、不動産業者が預かっている物件を市のバンクに登録することはインスペクションの問題等クリアしないといけないことが幾つかあり、全部に登録することは難しい。
- ・ 業者のヒモ付きの物件であっても、市の空家バンクに登録することにより、不動産のチラシや店頭にも並ぶ物件が市のホームページの中で検索でき、市に問合せがあれば、その不動産業者を案内するということもありではないか。

### 【空家バンク制度の進め方等】

- ・ 池田は魅力のあるまちであり、もっとまちの魅力を発信して、空家所有者に良い場所に空家を持っているということを知ってもらわなければいけない。
- ・ 親元近距離居住応援補助制度と空家対策をもっと結びつけたような制度を創設できないか。
- ・ 一番良いのは空家を上手く活用して誰かに住んでもらうことだと思うので、空家活用のアイデアを持っている団体と連携していくのはどうか。
- ・ 空家バンク制度の周知、PR をどのように進めるか、エンドユーザーに制度を浸透させることを今後の検討課題と考えていただきたい。
- ・ 来年度の予算編成がこの秋から始まるため、11月を目途に委員の意見の取りまとめを行い、来年度より新たな支援制度等をスタートできればと思う。
- ・ 「空家問題に正面から向き合い、ある程度の解決の道筋をつけたまち」として、池田市がモデルとなれるよう、結果として空家対策に税金を使いすぎて大損することもあるかも知れないが、やってみる価値はあると思う。
- ・ 協議会としてモデル的な事業の提案を行い、実験的に実施、その成果をチェックしながら、それが都合良ければ次に繋げるという具合に進めていければ本協議会にも意義がある。

### 【空家バンク制度全般について】

- ・ 各市町村によって空家の定義はそれぞれ違う。
- ・ 住んでもらうことに重点を置き、引越し費用やリフォーム補助などの支援制度を充実させている自治体もあれば、空家バンクはあくまで行政がPRするためのもので、根本的な解決策としてではなく、地元のNPO団体などが集まる場所や町興しのために空家を活用してもらうための策と位置づけている自治体もある。
- ・ 空家バンクに登録された物件は、不動産屋で扱う流通物件よりも信頼性の問題であるとか、色々な条件をクリアし選び抜かれた物件だけが登録されるであるとか、見方によっては対応が難しい。

### 【大阪版空家バンクについて】

- ・各市町村の空家バンクに登録された物件のみが大阪版空家バンクに登録できる。
- ・大阪版空家バンクは不動産やリフォームなどの専門団体、業者が関わった組織になっているため、バンクに登録された空家に対して活用提案をしてより利用されやすくなるようなシステムを大阪府は提唱しているが、活用提案をすることは無料相談やボランティアの範囲で片がつくようなものではない、ということが前提にある。

### 【空家対策に対する意見等】

- ・池田市として何がしたいのか、目標値を設定するだけの根拠が今のところ薄く、今後、数値的な目標を示し、その中で何ができるか、具体的に一つ一つやれそうなどころから取り組んでいくべき。
- ・空家対策は、片方では空家の利活用といったプラスの面を考えながら、もう片方では特定空家等といったマイナスの面についても考えていかなければならない。
- ・山際の空家や市街地の密集地の空家については、その崩壊や火事によって、二次被害が出る可能性もあり、優先付けが必要。
- ・今年の5月29日より相続証明制度がスタートしており、空家対策に活用していただきたい。
- ・土地の境界確定のため、隣地が空家で調査しても所有者がわからない場合には、「筆界特定制度」という制度があり、相手がいなくても境界確定することは可能。
- ・共有者の中に判断能力がない方が居る等で相続登記が止まっている場合もあり、地域包括等の福祉関係の団体との連携が必要。
- ・誰が持っているかわからない空家だとしても周りの人は知っているかも知れないので、市の職員が地域をまわって情報収集をすることも必要。

### 【空家対策の現状】

- ・空家所有者の中には、空家とっていない方が多く、親の遺品や仏壇等の物置として使っていて、その空家をどうしようとか考える以前に資産とも思っていない方が全体の3割程度居ると言われている。
- ・親の家に子どもが投資をしなため、親が亡くなった途端、利用価値の無い古家が空家になってしまい、そのほとんどが、そのまま住めるような状態ではないであつたり、違反建築物であつたり、建替えが出来ないであつたり、と色々なことが絡んだのが空家問題で、一つ一つ解決していくしかない。
- ・テレビでNPO団体の若者たちが自分たちでリノベーションや内装工事をする代わりに家賃を無償にしてもらっていたが、DIY賃貸については、法律上、リフォームされた部分にはリフォームした人の財産権が発生するので、その点を整理、解決しなければならない。

### 【現行制度の改正】

- ・空家所有者の立場からすると現行の法律では絶望的で、正直、その絶望的な部分は今の段階では諦めないといけないと思う。
- ・法的、手続き論的な問題については、今は地方分権時代で、各基礎自治体が連携して物申せば、法律は変えることができると信じており、本協議会のような場で議論を積み上げていければと思う。
- ・所有権制度自体を変える大改革のため簡単にはいかないと思うが、相続が起きても共有者がどんどん増えてしまわない制度にしていかないと山の登記等は今後不可能になっていく。

### 【空家の寄附等】

- ・池田市では空家や山際の家で防災対策ができないというのであれば、その寄附を受ける姿勢でいる。
- ・ただし、土砂災害の危険区域だけを寄附したい等、都合の悪い部分だけの寄附については選別が必要。

### (4) 閉会

上記協議の経過の要領及びその結果を明確にするため、本会議録を作成し、座長及び座長が指名する2人の委員が次に署名する。

平成29年 8月10日

池田市空家等対策協議会

座長 田 中 貢

署名委員 荻 野 信 義

署名委員 阪 田 勝 彦