

議事録

1. 会議の名称 平成29年度 第2回池田市空家等対策協議会
2. 開催日時 平成29年11月6日(月)
午前10時00分～午前11時30分
3. 開催場所 池田市大和町1番10号
池田市上下水道庁舎 3階研修室
4. 出席者 別紙のとおり
5. 議題 協議事項
第1号 池田市空家バンク制度(案)について
第2号 空家バンク制度のインセンティブについて
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2回 池田市空家等対策協議会
日 時	平成29年11月6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 荻野 信義 委員 阪田 勝彦 委員 林 雅子 委員 湯浅 桂輔 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 西浦 一樹 氏 大阪土地家屋調査士会 竹内 秀治 氏
議 題	協議事項 第1号 池田市空家バンク制度(案)について 第2号 空家バンク制度のインセンティブについて
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2回池田市空家等対策協議会 会議録

と き 平成29年11月6日(月) 10:00～11:30

と ころ 池田市上下水道庁舎3階 研修室

出席者 9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

(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

西浦 一樹 氏

大阪土地家屋調査士会

竹内 秀治 氏

協議の経過概要

(1) 開会宣言

- ① 市長あいさつ
- ② 今回の署名委員は、林委員と湯浅委員とする。

(2) 協議事項

- ① 池田市空家バンク制度実施要綱(案)及び空家バンク制度インセンティブ(案)について事務局より説明。
- ② 池田市空家バンク制度に関する各委員の主な意見等は次のとおり。

【空家対策からまちづくり、都市のスポンジ化対策】

- ・空家をどう流通させるか、維持管理やリノベーション、老朽化したものをどうするかといったミクロ的な対策を検討しているところだが、都市のスポンジ化対策

として、隣地を統合する仕組みづくり、区画整理や再開発等の面的整備事業、規制緩和等による政策誘導といったマクロ的な対策の検討も今後必要になる。

- ・ミクロ的な対策の答えの一つとしては、最終的な答えを出さずに、暫定的な利用、10年間だけはこの仕様でこの建物を使おうというようなことが考えられる。
- ・ハード面の対策だけでなく、住民の意識啓発、住民を巻き込んだソフト面の対策も必要。例えば、行政と専門家集団によるランドバンクの手法も考えられる。
- ・新たな空家を発生させない予防策も意識しながら進めていかなければならない。
- ・利用できない物件が取り残され、その物件をどうしていけば良いかとなると面的整備や規制緩和等「まちづくり」の形をとっていかなければならない。

【空家バンクの対象とする空家】

- ・バンク登録の対象は、登録件数を増やすという観点から、戸建、長屋住宅だけでなく手広くしておいてもきっと問題はない。
- ・空家になっているものには何らかの問題を抱えているものもあり、解体して利用してもらうイメージも必要。
- ・古い空家は解体した方が流通しやすい場合もあり、空地の利用も促進させるべき。
- ・各市町村でも既に不動産流通にある物件を登録対象とするかは意見が分かれる。
- ・バンクで扱うことになる空家は、不動産業界がなかなか手を出せないボーダーラインの空家が中心で、利用が難しい部分については行政の力添えも必要。

【建築基準法の基準に不適合な建物、違法な建物への対応】

- ・確認申請をしていない、完了検査を受けてない物件は、昔であれば当たり前のようになり、それを制度の対象としないことでは、施策上、前に進まないため、寛大に考えていく必要がある。
- ・重大な違反でなければ、施策を進めるために対象と考える。

【耐震診断の実施等】

- ・耐震診断をしても悪い結果が出るだけ、その辺り曖昧なままでも良いのではないか。
- ・利用希望者が検討する一つの指標として、空家バンクで取引される物件がどのような状態であるのかということをも明らかにしておくべき。
- ・耐震診断をして耐震補強をすれば、様々な税制優遇面や控除等のメリットがあり、そういったことを全面的に謳っていくことも必要。

【空家バンクの実施体制について】

- ・空家所有者の立場から、まず誰に相談したら良いのか悩むと思うので、相談窓口の設置等をサポート体制の一つに入れていただきたい。

- ・ 宅建業者無しで個人でも空家バンクに登録を可能とするのであれば、登録情報の収集や図面の作成等、相当のサポート体制が必要。
- ・ 対策を進めていくにはスピード感が必要。市職員が動くよりも、オール池田ということで業界の皆さん方に動いていただければ、ずっとスピーディだし、担当職員を一人、二人と増員する人件費を考えれば、それよりも安く業務を請けてくれる団体があるかもしれない。

【空家バンクの利用者】

- ・ 利用希望者は、普通なら不動産業者にいろいろな要望を出して物件を探してもらおうと思うが、どういう方が空家バンクを利用するのか判らない。
- ・ 一般の不動産流通に出ている物件は、既にインターネットで広い範囲に広告がされており、単に物件を探すために空家バンクを利用されることはあまりない。
- ・ 田舎に住みたい、この街に住んでみたい、というような感覚で利用されるのではないか。
- ・ 豊中市が盛んにされているが、住宅以外の利用、趣味としての利用、自治会での利用等、一般の不動産流通に出ている物件ではどうしても高くなってしまいが、空家所有者にすれば、高く貸さなくても相手さえしっかりしていれば貸して管理してもらいたいという方もいる。
- ・ 手を入れてない空家を借りて、自分の思うように使いたいという方もいる。

【空家バンク制度インセンティブ】

- ・ 空家の所有者、利用者だけでなく、ある意味で不動産業界も含めた三方がウィンウィンになる制度ができないか。
- ・ 不動産業界が扱っていない空家もたくさんあると思うので、啓発として行政で色々なPRしてもらい尚且つ色々なインセンティブを与えてもらえると不動産業界としてもありがたい。
- ・ 仲介手数料補助等のインセンティブがあれば、不動産流通にある物件からの登録も考えられるが、空家の登録ということにはならない。インセンティブを与える物件については、しっかりとした線引きが必要。

【空家バンク制度の方向性、考え方】

- ・ 池田市が何を指すのか、池田市に人を呼び込みたいといった目標をしっかりと掲げてPRしないと池田市独自のものが生まれてこないような気がする。
- ・ 空家バンクは、普通の不動産流通市場のように空いている物件を探すというような簡単な問題ではなく、池田市に住みたい、池田市に不動産を購入したいという人をどう探すか。
- ・ 全市をあげてインパクトのあるPRを行い、不動産業界から企業から様々な協力を得ながら様々なポジションで様々な活動を行い、まちづくりに繋げていく、池

田市に住みたいという人を増やしていくことが大切。

- ・バンクに登録された物件を利活用することに対して単に不動産的な補助をするだけでなく、住み始めてからもメリットがあるような制度に繋げていって始めて意味があるものになるのではないか。
- ・空家を求める方、池田市に住みたい方にどの程度情報を提供できるか、また、その方たちの情報を提供してもらって、その人に適応する物件を紹介できるような、不動産業界と連携する太いパイプがあっても良い。

(3) その他

- ① 管理不全の空家等に対する措置について事務局より相談。
- ② 日本大学清水千弘教授を中心とした、空家の流通促進に向けたプラットフォームづくり等に関する勉強会の取組みについて事務局より報告。
- ③ 空家バンク制度の方向性を決定するため、協議会を年度内に開催する予定。

上記協議の経過の要領およ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12月20日

池田市空家等対策協議会

座長 田 中 貢

署名委員 林 雅 子

署名委員 湯 浅 桂 輔