

議事録

1. 会議の名称 平成29年度 第3回池田市空家等対策協議会
2. 開催日時 平成30年1月10日(水)
午前10時00分～午前11時15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 協議事項
第1号 池田市空家バンク制度について
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3回 池田市空家等対策協議会
日 時	平成30年1月10日(水) 開会 午前10時00分 閉会 午前11時15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 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3回池田市空家等対策協議会 会議録

と き 平成30年1月10日(水) 10:00～11:15

と ころ 池田市役所3階 議会会議室

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
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、倉田委員と渡邊委員とする。

(2) 協議事項

- ① 池田市空家バンク制度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。

【ホームインスペクション費用補助】

- ・インスペクションにより建物の不良部分を予め示すことで後々のトラブル発生の防止に繋がるし、良い物件については利用者へ安心感を与え契約がしやすくなる。
- ・インスペクションを行っても仕方がない物件についての相談があった場合の対応は検討しておかなければならない。
- ・所有者は、建物が古くても利用できるのではという期待感を絶えず持っているものであり、どこかで結論を出さなくてはならず、本当に利用できないのであれば

解体し土地としての利用を考えた方が良いのではないかとといった判断をするためにも、インスペクションをする意味はあるのではないかと。

- ・昭和 56 年以前の物件をインスペクションしてもあまり意味がなく、耐震診断をしながらどうしても利用したいものに限り、基本的には昭和 56 年以降の新耐震の建物をしっかり残していくため、流通の保全をすることを狙いにして欲しい。
- ・5 万円の補助であれば、インスペクションの費用として請求する額と同程度になると思い、補助制度は使えると思うが、建築士の我々もインスペクションの講習を受けた段階で、インスペクションを実際に行った事例はなく、これを利用したいというユーザーが上手く見つかるか等、どのように進んでいくか不透明ではある。
- ・宅建業法において、平成 30 年 4 月より、インスペクションは売買契約を結ぶ際に必ず説明しなければならなくなるため、不動産の売買を行う人は否が応でもインスペクションを知ることになり、インスペクションへの補助があればインパクトはあると思う。
- ・予算額は議会承認を得て決定されるが、それ以上の相談、申請があった場合は、内部予算額の追加補正も検討していく。

【空家バンクの掲載情報、問合せ対応等】

- ・全国版空家バンクや大阪版空家バンクのサイトを活用していくため、それらに掲載するための最低限の情報は、市のホームページでも掲載していく。
- ・多少古くても安いのであれば利用したいと思う人もいると思うので、登録するにあたってのハードルを低くすることも大事。
- ・空家バンクに対する問合せについては、まずは市で受けながら、具体的な契約等については個人間で調整していただく。信頼関係が重要であると思うので、市の方で出来るだけのサポートをしながら対応をしていきたいと考えているところ。
- ・相談、問合せは、市の方で一旦全て受けてもらい、そこで専門家へ割り振ってもらう方がバンクを利用される方にとっても信用がおけるだろうと思う。

【利用できない物件、利用が難しい物件への対応】

- ・接道がない物件は隣地と一緒に再利用ができないか、また、改修工事費用を負担できない場合は賃料前払いの転貸借や、荷物整理が出来ないのであれば部分貸しする方法等があり、最近では不動産業者に対するリスクも高まっているので、そこをきちんと研修したり勉強会をしながら、不動産のプロとしてサポート、空家の利活用を進めていければと思う。
- ・どうしても活用できないというような相談があった場合は、市では除却補助制度もあり、補助制度を活用していただくのも一つであり、相談を受けながら情報提供をし進めていきたいと考えている。
- ・宅建協会、共同組合としても、空家バンク制度に合わない物件についても、相談対応、調査にはできる限り協力させていただく。所有者がやっぱりやめておきま

すといった例は、不動産取引では通常よくある話。

【空家バンク制度の周知、PR】

- ・空家バンク制度のポスターやチラシ等を作成し、まちの不動産屋に貼ってもらうなど、空家バンクという言葉すら一般の方は解からないと思うので、そこへたどりつくまでのPRが必要。
- ・制度への周知、PRについては、市ホームページや広報誌でまずはお知らせしながら、地元宅建業者の方とも連携しながら進めていきたい。
- ・特定空家は別として、既に空家実態調査で空家として認定されている物件はすべてバンクに登録してもらうように促進するのか。
- ・空家として認定している物件に対しては制度のPRを行っていくが、バンクに登録することは強制ではなく、所有者の意思が大前提。
- ・空家管理の指導を進める中でも、制度のチラシを同封するなど、制度のPRを行いながら、特定空家になってしまうと空家バンク制度が利用できなくなることもお知らせしながら、適正管理、流通促進に繋げていきたい。
- ・制度のPR方法としては、一番見る機会の多い固定資産税の納税通知書に、空家バンク制度始めましたと大きく記載してアピールする等も考えてはどうか。
- ・固定資産税の納税通知の中にPRの文書を同封する、表書きの中に空家バンク制度が出来たことを印字し認識していただくだけでも良いと思う。

【空家の利用者の掘り起こし】

- ・中古住宅を借りたい、買いたいといった時に、空家バンクにアクセスし物件を探した時と一般の不動産業者を利用した時との違いや、バンクを利用するメリットがどこにあるのか、利用者側の掘り起こしはこれからという感がある。
- ・セミナーも空家所有者向けの内容だけでなく、利用者向けの内容のものも必要。
- ・今後、不動産を探す人は、新築の良い物件が欲しい方と、少し悪くてもタダみたいな価格で手に入れ自分で何とかしようとする方の二極化していくと思うが、そうなった時にDIYのやり方を教えてほしいという需要が出てくるはずで、例えば、DIYの専門家を招き、授業を行うなど、DIYがやりやすいという環境が作れたら、他からも人が集まるのではないかな。

【国の補助制度等の活用について】

- ・国の来年度予算決定概要に示されている、住宅局の住宅団地ストック活用型の住宅市街地総合整備事業や、都市局の空間再編賑わい創出事業などは、伏尾台などのエリアで活用していけば良いのではないかな。
- ・空家バンク制度を行いながら、例えば伏尾台で空家の登録が増えてくれば、それを元に事業展開が考えられるのではないかと考えているところ。
- ・国の住宅に関する補助制度等については、空家等対策計画に基づきながら、でき

る限り活用を検討していきたい。

- ・新しい制度を検討していく中で、本協議会でも協議する場面も出てくると思う。

【空家バンク制度について（全般的な意見）】

- ・いきなりすべての問題解決を網羅しようとしても無理な話で、やはり制度を立ち上げ、運用しながら、問題があれば一つ一つ対応し、成功事例等の実績を積み上げていくしかない。
- ・空家が多様な形で発生しており、もちろん立地の問題もあるし、それぞれの物件によって取り組むべきメニューは違うので、バンク制度の垣根を低くすることにより、そういったウォンツを明確明快にし、それを行政で引き受け、協議会のメンバーや各市内団体と協力しながら、補助制度等については国の制度変更にも迫りつつ進めていければと思う。
- ・池田市の教育環境の良さ等、他市に比べて強みになるところを十分PRすることで、池田市の空家の資産的価値、利用価値を底上げしていければと思う。
- ・都市間競争と言われて久しく、また、最近ではシビックプライドという言葉が流行しており、まちの良いところを如何にPRしていくか。池田市の中学生は学習塾のトライの塾を希望する生徒は全員で受けられるようになっているなど、様々なことを行っているが、宣伝が苦手。空家バンク制度についても宣伝をしっかりとしていかなければならない。
- ・バンク制度を動かしていく中で、制度内容を少し変えるとか、変更又は違う形でのサポートが求められることもあると思うので、本協議会でも引き続き検討していこうと思う。

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30年 3月15日

池田市空家等対策協議会

座長 田 中 貢

署名委員 倉 田 薫

署名委員 渡 邊 千 芳