

令和元年度第1回池田市空家等対策協議会 会議録

と き 令和元年8月2日（金）10:00～11:10

と ころ 池田市役所3階 議会会議室

出席者 10名

富田 裕樹 委員
小林 義典 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

阿部 晃 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) 報告事項

①取組み状況について

【空家バンク制度について】

- ・制度の趣旨としては、流通しても借手のつかない空家などを流通させ、市場を補完するもの。

【空家等に対する指導について】

- ・特定空家候補が平成28年に233件あったものが、令和元年に125件まで減っている

- ・ だいたい相続人は複数人いるが、1人に対して指導を行う場合、その方が動かないと改善されない。
- ・ 相続人全員に対して指導を行うことで、より効果的な指導になっている。

【相続財産管理人制度について】

- ・ 市が申立を行った相続財産管理人制度は、所有者の預貯金等があったことにより、予納金はほとんど掛からず、配当金も債務に対して全額が支払われる成功事例。

【特定空家候補に対する指導状況について】

- ・ 今回減った108件のうち、11件に対して指導を行っており、残っている125件のうち、49件に対して指導を行っている。

【空家が解体された跡地の活用について】

- ・ 空家が解体された跡地は、一つの敷地で、空家がなくなったから良いという考え方ではなく次に地域で活用することが大切。
- ・ 昔の歩いて敷地に近寄る考え方が、最近は車が近寄れるような建築基準法での接道がある敷地という考え方に変わっている。
- ・ 地域で連携した小規模区画整理などで、空家の跡地を含めた一帯活用が出来るようなガイドラインが必要になってくる。
- ・ 都市計画区域の変更は必要ないと考えているが、今後は駅名の変更などの色々な動きの中で、一区画の敷地だけでなく、商店街などを含めた活用できる応用範囲を広げていくことが重要。

(3) 協議事項

①空家等の活用について

【他市の事例等について】

- ・ 池田市と同様の規模で改修補助をやっている事例は多くない。政令市規模では、改修補助など色々な補助を行っており、先行しているイメージがある。そのほか、泉佐野市が空家の寄付を受ける制度を行っている。
- ・ 空家バンクに登録したいという相談者の中で、家財道具の処分に困っている方がいる。家財道具の処分に関する制度を作ると空家バンクへの登録も伸びると考えられる。
- ・ 大阪市港区では、大正・港エリア空き家活用協議会という民間団体があり、家財道具に関する片付けセミナーを開催して、空家所有者と一緒に家財道具の片づけを行っています。また片付けセミナーの結果を冊子にして、配布するなど様々な取り組みを行っています。池田市としても、この事例を参考に施策を考えていく。

【空家バンクの対応について】

- ・物件登録については、登録事業者と一緒に現地確認を行い、登録を行っている。しかし、相談自体があまり無いため、漏れなく登録を行っているところ。今後は潜在的な空家の登録を促すことが課題。
- ・登録後の物件に関する相談については、現状、登録物件に関する問合せが無い状況。問合せがあった場合は、登録事業者に連絡を入れ、相談者との日程調整を行い、マッチングに向けて手続きを行う。
- ・テレビで放送されていた事例では、年金で生活されているご夫婦が移住するということで、色々な空家バンクを調べられ、大分県の国東半島の役場に連絡したところ、役場がすぐに物件を案内できる仕組みができており、丁寧に対応が行われている。
- ・空家バンクに反応する方は、業者があまり絡んでいないという認識で安心感があり、住むことを前提に話を持ってくる。その時に、市の対応や近隣の状況など様々な不安を抱えているので、実際の対応方法を考えていく必要がある。
- ・池田市にどういう人たちに来て欲しいか考え、しっかりした対応をすることで、市外からの転入促進、定住促進に繋がる。
- ・年金暮らしの方だと、持ち家を処分しての資金になるので、安い賃料の物件を探していると考えられる。伏尾の地域だと交通が不便な事もあり、安い賃料で貸し出しも考え、年金生活の方を呼ぶのも良い。

【池田市の空家対策について】

- ・池田市としても、全国の先進事例を参考に自治体規模でできる施策を模索している段階。港区の事例を参考に池田市で出来るサポートの仕方を今後検討していく。
- ・日本国内で空家がどんどん生まれているのは、人口減少時代の中では致し方ないこと。一つの自治体で解決できたとしても、社会全体での状況を考えると、他の自治体や全体での解決は難しい。
- ・空家利用者については、外国へ目を向けるべきと考えている。市の方針としては、中小都市のダイバーシティとして、多様な LGBT の方や障がい者の方、外国人の方など様々な方々が共存できる社会を目指していく。
- ・南あわじ市の就労支援事業として、タマネギの産地という関係もあり、ベトナム人の方々に農業支援として5年間、日本の技術を学んでもらう時の居住場所としてニーズがある。
- ・空家所有者が抱える外国人の方に貸すことに抵抗があるという悩みは、南あわじ市が農協と連携し、家賃の支払いが無かった場合、農協などが代理で支払う家賃保証の制度を作ることで解消した。
- ・青年海外協力隊の方に話を聞くと、海外からの日本の教育現場に対する関心が高く、それに関係して海外に空家利用者の視点を向けると、空家の問題だけでなく、その他の社会問題への解決に繋がる可能性がある。

【インセンティブについて】

- ・政令市規模の自治体では、様々な補助制度の検討が出来るが、池田市では補助制度を増やすことが難しい。
- ・マッチングなどの仕組みを検討することで、公金をあまり使わず、空家にサポートできる方法を考えていく。

【民間や地域が空家を活用できる環境整備について】

- ・担当部局で情報収集に努め、各委員から様々なアドバイスを頂くことで検討していく。

(3) 協議事項

②空家の応急対応について

③長屋等の一部空家への対応について

【大阪府空家総合戦略 2019 について】

- ・リノベーションまちづくりとして、大阪府内でアドバイザーを紹介する制度が考えられている。
- ・空家の活用として、農村漁村の移住定住促進に向けて、農泊や民泊といった古民家を活用した制度がある。またコンパクトシティの発想で、中心市街地として空き店舗対策についても考えられている。
- ・長屋等への対策として、市町村条例の制定によって、高度成長期に建った間口2間、奥行き10m程度の敷地が約40㎡未満の長屋などの問題解決が今後の課題。
- ・民間等との連携強化として、担い手支援という考えが起こっている。行政がお金をつけて動くというものでなく、当事者だけでなく、地域を含めた皆が支えて動くという発想が必要。
- ・寄付などによって、空家を一時的に保有し、地域で空家を活用する仕組みを検討すると記載がある。
- ・隣地所有者に空家、空き地を紹介する施策も面白いと思う。

【長屋建ての対応について】

- ・5戸長屋で1戸でも居住者がいる場合、空家法での空家にならない。池田市内でも、屋根の一部が崩れている物件があり、指導や調査に苦慮している。
- ・長屋に対する指導は、池田市環境保全条例に基づいて指導を行っている。
- ・所有者調査は、登記簿謄本などで調査を行うが、税情報の活用が出来ないので、調査が難しい。
- ・長屋に関する条例によって所有者調査をきっちりと行っていきたい。
- ・大阪府のデータでは、府内で戸建て29%、長屋50%、共同住宅22.8%が

腐朽や破損等が発生している。長屋建ての半分以上が、破損が発生しているが、複数の所有者がいる物件なので手が出しにくい状況。

- 長屋建ての場合、隣の所有者がわからなければ、解体などの処分が行えないので、空家のまま、放置されている物件も多く存在している。借地にある長屋建てで、建物所有者の1人が相続放棄をしている場合、解体も出来ない、地主も手が出せないで、本当に解決の糸口が無い。
- そのまま放置されることによって、資産価値が無い物件に対して、10人以上の相続人が発生する事例も存在する。
- 借地物件や借地権付の物件の場合、一軒では資産価値が無い物件でも、隣にも相談して活用や処分方法を検討することで、資産価値や経済的にもメリットが大きい。
- 未登記の長屋も多く存在している中、所有者を早く見つけることが、長屋の問題の解決の糸口になると考えられる。その為にも、長屋に関する条例を早く作る必要がある。
- 数人の相続人が所有する物件の場合、勝手に動くことにためらう方が多い。そのような物件だと、市が相続人に対して指導を行うことで、解決が早まると考えられる。
- 長屋に関する条例の概要については、長屋等の一部に使用実態がある場合、空家法での所有者調査が行えない。条例内に、所有者調査の規定を設けることにより、税情報及びその他の調査が行える。
- 住民票や戸籍に関しては、空家法の規定と同じにしているので、条例を根拠に照会できると考えている。
- 税情報に関しては、基本的に市内の長屋が調査対象になるため、他市へ照会することは無いと考えられる。
- 他市に同様の条例が無い場合でも、条例や法に基づいて照会されているから相手側でも対応しやすいと考えられる。

令和元年11月15日

池田市空家等対策協議会

座長 田中 貢

署名委員 岡本 英子

署名委員 阪田 勝彦
