

(様式3)

会議の開催結果について

1 会議名	第3回 河内長野市空家等対策協議会
2 開催日時	平成30年2月21日(水) 午後2時から午後4時まで
3 開催場所	河内長野市役所 5階 501会議室
4 会議の概要	1. 議案 (1) 自治会意見交換会の結果報告について (2) アンケート調査の結果報告について (3) 空家等に関する課題と今後について ※詳細は第3回 河内長野市空家等対策協議会議事要約のとおり
5 公開・非公開の別 (理由)	公開
6 傍聴人数	4名
7 問い合わせ先	(担当課名) 都市づくり部都市創生課 (内線542)
8 その他	

*同一の会議が1週間以内に複数回開催された場合は、まとめて記入できるものとする。

第3回 河内長野市空家等対策協議会 議事要約

日時：平成30年2月21日（水） 14：00～16：00

会場：市役所 501会議室

■あいさつ(江川会長)

- ・本日の議案は以下の通り。よろしく願います。
- 1. 自治会意見交換会の結果報告について
- 2. アンケート調査の結果報告について
- 3. 空家等に関する課題と今後について

■事務局

- ・15名中12名出席で協議会は成立している。

■資料説明(自治会意見交換会の結果報告について)

■意見交換

発言者	議事要約
会長	・自治会意見交換会の議事録中に、「困っている」「対応して欲しい」とあるが、具体的にどうしてほしいということなのか。適正に管理することを市から指導しろという事なのか。
事務局	・建物の所有者を教えて欲しい、長年所有者に注意しているがなかなか解決しない等である。売れば良いと思っているが、それもなかなか難しい状況にあるようだ。
三浦委員	・草木の問題が大きいという事はもっともだと思う。住宅は徐々に劣化していくし、個人の資産なので立ち入って調べることもできない。 ・自分が思っていたよりも、空家問題に自治会が関わっている事に驚いた。 ・空家に関しては、5次総合計画のどこに位置づけられているのか。 ・住宅マスタープランというのはどういう計画なのか。
事務局	・5次総合計画の住環境の充実の辺り。 ・住宅マスタープランはH25に策定している。当時は空家問題がここまでクローズアップされてなかった。住環境という視点で計画をつくっているので、空家等対策計画ではそのあたりを意識しながらつくっていくことが必要になる。
会長	・空家等対策計画をこれからつくっていくが、そこでは条例化や指導の方法を決めていくことになるのか。
事務局	・空家の指導については28年度に条例は施行済である。指導体制についても法や条例に基づき進めていくことも定めつつ、予防、利活用の視点でも決めていくということになる。
中島委員	・議論のテーマがあれば教えていただきたい。

発言者	議事要約
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画については、当初、空家のみについて書くべきと思っていたが、居住中であってもあまり適正に管理されていないので、居住中である人に対しても意識啓発が必要で、河内長野に住んでいる人全員が対象になると思っている。
中島委員	<ul style="list-style-type: none"> 空家の計画は位置づけが難しく、現時点では空家でなくとも、空家化のことも考えていく必要がある。 立木、草木の問題は非常に深刻で、空家等対策計画には「空家等」としてどこまで含めるのかを考えるよう示されていると思う。本来、空家ではない空地や草木については、一定要件を満たせば特定空家の認定にも関わってくると思うが、そういった辺りも重点項目になると思う。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 「空家等」と名前がついているが、それらも重要である。予防、啓発も重要と思われるが、その辺りについてはどう考えているのか。
黒川委員	<ul style="list-style-type: none"> 草木の放置による悪影響が懸念されている。現地を見ている中では、そこまで悪い状態とは感じていなかった。草木の種類や場所によって目立つ・目立たない、人によって気になる・ならない、がある。気持ちの問題もあるのかもしれないと思った。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 行政側からすれば、一方では緑を増やそうとの指導もしているので、難しい問題である。そういった意味ではコミュニケーションが大切になってくる。市がどう誘導してサポートするかが重要になってくる。
三浦委員	<ul style="list-style-type: none"> 住民と行政が連携していく仕組みをつくれれば、良くなっていくのではないかと思う。
濱田委員	<ul style="list-style-type: none"> 草木の管理については、私の自治会では、空地の持ち主が分かっている場合には自治会が業者に頼んで所有者からお金をもらってやっている。しかし、空家についてはどんな状態ならお願いするかの判断が難しい。居住中の住宅の方が汚いような場合もある。 一番大切なのは、空家にせずに住んでもらうことである。地域のまちなみが美しく、住みたくなるまちづくりが重要なので、自治会で考えていきたい。 私の自治会では、今年度(H29年度)に高齢者の情報や空家、空地、所有者の情報を一覧表にして管理していこうという状況になっている。しかし、一部の空家について不明なものもあり、それについては市に提供してほしいと自治会から要望した。
中島委員	<ul style="list-style-type: none"> 法的には、空家、空地の草木を勝手に刈ることはできない。所有者の了解を得てやっていく必要がある。 費用面から考えると、他市の事例のようにシルバー人材センターを使ったり、ふるさと納税の仕組みを使ってやっていく等によって、安くできる工夫があればインセンティブになる。 罰則的には、特定空家に認定され、指導、助言をこえて勧告までいけば、固定資産税があがる、という事がある。どんな場合に勧告が出せるか、計画と共に取り組むべきだと思う。

発言者	議事要約
岩井委員	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの構築が必要という事と、空家の活用を考えていかなければならないという事を感じる。今回の資料を見ると、住民が困惑している状況が見える。隣家から草木が伸びてきても切ってはダメなのか。木が伸びてくることにより様々な影響が出てくる。良好な隣人関係が構築されていない場合に、法が助けてくれるのか。自分では何もできず、あきらめるしかないという無力感だけが残る。説明会でそんな意見が出たのではないか。軽く扱える問題ではない。困っている自治会、住民の気持ちを汲み取る必要がある。
中島委員	<ul style="list-style-type: none"> ・民法的には、勝手に切ってはダメと言わざるを得ない。持主に切らせることができるとの定めはある。法律を変えるか、今の法律の中でどうするか。生活の中での常識としてはまずい事だが、法的にはどうにもできない。
柳川委員	<ul style="list-style-type: none"> ・法律は国民が決めるものであって、変えることもできる。現在の民法があるにせよ、それをどう運用していくか。空家問題は日本全体の問題であるので、地域で合意形成をして国に訴えていけば法の変更は可能だが、現段階では無理である。喫緊の課題として挙げる事も方法の一つなのではないか。
関委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の推進に関する特別措置法がある上で、草木の問題がどの程度かといった問題がある。話には順序があって、まずは空家にせずに住んで欲しい。住まない場合には、誰かに貸すなり売るなりして欲しい。それが無理なら、せめて草木の管理をして欲しい、という事だろうと思う。 ・自分が所有する住宅の管理もしない人に対して、計画の中では、どう工夫して管理に対する意識を高めていくかを考えていくのだろうと思う。資産を持つということはコストがかかる事や、特定空家等になると固定資産税の小規模宅地の特例がなくなる事等を明確に示した上で、所有者の反応を見ていく必要がある。
岩井委員	<ul style="list-style-type: none"> ・意見交換会の議事要約を見ると、住民は困っているようで、自分たちで解決に向けて行動する気はあるが法の規制があって出来ない、というようなもどかしさを感じる。空家問題はもう少し時間がかかるとしても、せめて、草木の問題位は何とか解決したい、という事だろうと思う。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 30 年度に、その事も含めた方策を市として考えていく。先程からの意見にあるように、一方的な働きかけではダメで、コミュニケーションを取り、役割分担しながら、段階的に考えていく必要がある。
島崎委員	<ul style="list-style-type: none"> ・個人情報の関係が厳しくなっていて、市も簡単に情報が出せない。昔は井戸端会議の中で個人情報に関わる話についてもやりとりがあったが、今は自治会自体にも入らない人もおり、隣の家が分からないこともある。住民同士のつながりがあればどうにかしようがあるのだが。住民が暮らしていく中で、法等が適切であれば解決できる部分もあると思う。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建ての空家だけでなく、集合住宅等も含め、不動産を持つことが必ずしもプラスだけではない、という事も踏まえながら、長期的にどうするか、さらには今どうしていくかについて考えないといけない。

■資料説明(アンケート調査の結果報告について)

■意見交換

発言者	議事要約
濱田委員	・空家等所有者アンケートについてだが、300名の全てに送付できたのか。市が所有者及び連絡先を把握できない人もいたのではないかと。
事務局	・郵便物が宛先不明で返ってきた人もいたが、追跡調査の結果、ほぼ分かった。

■資料説明(空家等に関する課題と今後について)

■意見交換

発言者	議事要約
会長	・内容の濃いアンケート調査、自治会との意見交換会の結果であると感じる。課題を考える上で、かなりの情報を得られたのではないかと。予防、利活用等、幅広い対策が必要だということが認識されたのではないかと。
島崎委員	・アンケートをしたことはとても意義があったと思う。数値として分かったのは良かった。 ・ただし「売却したい」との考えの中にも温度差があると思う。すぐに売りたい人もいれば、売ってもよいと考えている人など、それらについてどう対応していくかが必要だと思う。 ・個人的には、空家を持っている人は経済的に裕福な人が多いと思うので、金銭的な補助よりは空家の利活用法を紹介した方が良いのではと思う。
岩井委員	・このデータについて、空家バンク制度(10月の時は4件)と、親子近居同居制度の活用状況(10月の時は33件)の実績は増えているのか。
事務局	・親子近居同居制度については増えており、66件になっている。制度が浸透してくれば使っていただけと思う。空家バンク制度は増えていない。
岩井委員	・今回のアンケートでは売りたいとの意見が多いが、とにかく売りたいという人と、市の制度を知らない人の2つに分けられると思う。なぜ流通にのせられないのか。市と流通が手を組んで大胆なことができないか。諸制度を知らないというのは、制度の実効性が薄いということと、あるいは宣伝が行き届いていないのではないかと。
会長	・空家等は全国で約800万戸もある。確かに困っている人ばかりではないのかもしれない。
岩井委員	・河内長野市の世帯数は、平成17年から27年にかけて、2,000世帯増えている。その一方で、人口は減っており、空家は増えている。どういう現象が起きているのか。
事務局	・小世帯化が進んでいるという事が言える。三世帯同居世帯が核家族化し、子供たちは独立して行き、高齢者のみの世帯になり、どんどん世帯が小さくなっている。今後は、世帯数も減っていく状況になる。

発言者	議事要約
市長	<ul style="list-style-type: none"> 河内長野の人口は減っているが、世帯数はずっと増え続けている。いつかは世帯数も減っていくと思う。高齢者の方については、介護保険の関係により、実際には同居していても世帯を分けている事例があるなど、色々な状況がある。
岩井委員	<ul style="list-style-type: none"> 新築するくらいなら空家に住んで欲しい、と言いたい。
市長	<ul style="list-style-type: none"> 先程の話の中で、必ずしも裕福だから空家として放置しているということでもないと思う。買った時よりも価格が下がっていて、売却を決断できない場合もある。決断がつかず、先延ばしにしているパターンもあると思う。
三浦委員	<ul style="list-style-type: none"> アンケート調査結果についてはよく読み解かないといけない。 会長に紹介された本を何冊か読んだが、空家バンクは全国で370余りの自治体でやっているが、うまくいっていない。年間の成約件数が10件以下、というようにほとんど機能していない。行政は不動産取引に手を出せないで、行政が関わるとうまくいかない。うまくいっている所は、NPO等が地域に密着している。セミナー等によって人を育てる、人を見つけ出すということが大事。そちらの方がうまく進みやすい。成功事例をまるごとまねるのではなく、参考にすると良い。 「指導」という言葉は、上から目線に感じるので「協働」として欲しい。
濱田委員	<ul style="list-style-type: none"> 空家化の予防が大事と感じる。そのためには、各自治体が現状把握から始めることが必要。空家の分布や避難時の要支援者への対応等を総合的に把握して、住みやすいまちにして転出を防ぐことにもつなげていくことが望ましい。適切な「現状把握」のためには、せめて自治会の代表者には個人情報情報を教えるような対応もしていかなければ、空家化の予防にもつながっていかない。
大原委員	<ul style="list-style-type: none"> 本アンケート調査は、連絡先が分かる所が対象なので、連絡先が分からない所の状況は把握できない。そのような所ほど、草木の問題等で、市に苦情が挙がってきているのではないかと感じる。苦情の情報も合わせて把握すべきと感じる。空家所有者は高齢者が多いと思うので、先手を打ってその家族と連絡が取れるようにしておく方が良いのではないかと感じる。
西野委員	<ul style="list-style-type: none"> 社会福祉の観点から見ると、空家等所有者向けアンケート調査の問6①に「貸したい」、問6②「誰でも構わない」との選択肢があるが、私達は高齢者の居場所づくりに取り組んでいる中で、安心して住める場所を作っていく必要がある。そこで、行政のバックアップによって空家等を活用して、自分達で草木等を管理しながら集える場所ができると良い。今の空家をどうするという問題に加えて、利活用、予防するという意識啓発のために、アンケート結果も踏まえて、どう活かしていくかを考えると良い。
黒川委員	<ul style="list-style-type: none"> 草木が問題との声が目立ったが、空家等所有者向けアンケートでは、「周辺に迷惑は及んでいない」との回答が多かった。これを、どう理解するべきか。一部の問題が大きいのか。 迷惑がかかるかどうか微妙な程度であれば、植木屋さんの作業的には簡単に解決出来るので、仕組みさえあれば簡単に解決できると思う。

発言者	議事要約
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大多数の方は適正に管理しており、迷惑をかけていないと思う。一部の方が迷惑をかけている状況であると思う。
関委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南河内地域で不動産鑑定士をしているが、現在の地価はバブル直前の 1980 年代位の水準になっている。現在、空家等を所有している方の多くは、バブル時期に購入していて、その価値が 1/3 程度になっているものと想定される。アンケート結果を見ると、売却時の収入と支出が悩みとの回答が多く見られるが、放置するにしても固定資産税をはじめ費用はかかっているはずなので、そこに着目して所有者に訴えていくことが必要。そうすれば利活用や売却も進むのではないか。地価が下がれば税金も下がり、その分、建物の維持管理費にかけられる。地価が安いことはデメリットばかりではない。本市には、大阪市内にも通勤できる立地条件にある事や地元産材を使った住宅を建てる事が出来る事などの強みもある。今後の取り組みによって、空家等の所有者の意識を変えていく必要がある。
柳川委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築士で建築の設計関係をしているが、技術基準が 29 年 3 月に定められており、よく出来ていると感じる。空家に限らず既存の住宅についても制度が出来ていて、転売する場合にも調査をしておく事によって価値が上がる。 ・ 建築基準法等の法制度については、一般の方の意見も取り入れて改定していく場合もあるため、長い目で見れば意見を出すべきかと思う。 ・ アンケートが良く出来ていると感じる。ただ、1 回の実施で終わるのでなく、深く読み取りながら行政に反映していく必要がある。 ・ 私の周りの本市居住者は、全て他都市から本市に移り住んだ人である。地縁のない人が移住する場合に特典が受けられる等の制度を作ったり、空家特区を設定して歓迎する、というような事をやってもよいのではないか。
中島委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画の方向性を検討していくにあたっては、フローチャートで枝分かれするところがある。利活用できるものとできないものがある、利活用できないものについては適正管理を促し、適正管理できないものについては行政が措置をしていくということだと思う。利活用はローコストで出来るので目がいきがちであるが、売れなかったらどうするかについて詰めていく必要がある。 ・ アンケートをどう読むかということであるが、空家等所有者向けアンケートの問 3⑤⑥⑦⑧辺りを見ると、本市の空家等については、ほとんどが単独所有で共有であってもせいぜい二人であり、ほとんどが実際の所有者と登記上の所有者が一致している、との結果となっているが、これを鵜呑みにして良いのか。我々の認識とは違った結果が出ている。まだ相続が発生していない段階にあるのか、とも思うが、それならば、現段階においては予防に力を入れるべきである。現時点において、登記ができるということは遺産分割協議ができるということで、家族がまとまっている状態であり、両親ともいなくなると兄弟間で争いが発生する。今の段階で登記、遺産分割協議を啓発していくことが有効であると感じる。

発言者	議事要約
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・結局は、所有者が家や土地についての知識や情報を知らないことが大きな問題の一つと思える。そのため、市としては色んなステージでの方策について、情報発信すべきである。草木の問題でいうと、ごく少数の人であっても、ひどい事をする地域としては大問題になる。資金面と労力を天秤にかけながら、利活用方法を検討できるような仕組みがあると良いのではないか。空家等の所有者の中にも、適正管理や利活用に取り組む気がある人はいるので、専門家と一緒に協働しながら進めていける仕組みづくりが必要である。 ・居場所づくりに関しては、私の大学の研究室でもいくつか空家を借りて活用しているが、大家さんとよく話題に上る内容は、固定資産税、空家の中に荷物が溜まっている、周辺に迷惑をかけたくない、という3つの問題についてである。市としては、空家等の所有者が、これらの問題等を解決できるよう、情報を提供していく必要がある。
<p>市長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・まずは啓発活動が必要と思われる。不動産の仲介業者が中心になって、現実的にはこのくらいの損得になりますという話を、市からではなく事業者から言ってもらえるのが良いのではないかと思う。 ・ふるさと納税については、本市では4万円のふるさと納税で、シルバー人材センターの方が2人で3時間の作業(草刈、ゴミ捨てなどを年1回)を受けられる。ただし、ほとんど利用者がおらず、情報がうまく伝わっていないのではないかと思う。ふるさと納税ではなく、直接シルバー人材センターへ依頼すれば、1万円程度で済むと思われが、遠くから維持管理のために帰って来るよりはお得である。 ・上記の事も含めて、市として啓発活動が必要と思われる。市民は、色々な問題の解決に向けて、行政に介入してくださいと言うが、市が介入する事によって、かえってうまくいなくなるパターンが多い。 ・空家等の所有者の「貸したい」という意向に対して、どんな制度をつくっていくかが課題である。アパートやマンションは問題ないと思うが、河内長野の空家は一戸建て木造が多いので、耐震構造にしたり、壁紙を変えたり、といった事が必要であれば、相当のお金がかかる。そこも利活用が進まない事のネックになっているのではないか。何か、空家等の利活用の促進に向けた仕組み、工夫が出来ると良いと思う。

■次回予定(事務局より)

- ・これまでいただいた意見をもとに、来年度、空家等対策計画策定に向けて取り組んでいく。
- ・次回の協議会は7月の開催を予定しているのでよろしく願います。