

生駒市空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画策定懇話会

第1回空き家分科会 会議要旨

日時 令和5年10月26日(木)14時00分～16時00分

場所 市役所 401 会議室

出席者

(●参加者)岡 絵里子、有江 正太、坂根 一匡、寺岡 春恵

(○事務局)澤都市計画課長、内蔵住宅政策室長、金丸住宅政策室主幹

清水建築課長、井上建築課課長補佐

(株)市浦ハウジング&プランニング)柴田、藤原

案件

1. 空き家を取り巻く状況(追加)について
2. 基本方針と施策案について

配布資料

資料1 空き家を取り巻く状況(追加)について【速報版】

資料2 アンケート結果【速報版】

資料3 基本方針と施策案について

参考資料1 第1回策定懇話会 会議要旨

参考資料2 スケジュール

参考資料3 生駒市空き家等の適正管理に関する条例

開会

案件

1. 空き家を取り巻く状況(追加)について

・事務局より資料1について説明(資料2の説明は省略)

(意見交換)

- : 斜面地の密集した市街地等、更新・流通しにくい既成市街地の空き家はどのように解消したのか。
- : 既成市街地では、隣の住人が購入するケースもみられる。
- : プラットホームの取扱は既成市街地が多いが、近年減少し、主要住宅地が増加傾向である。
- : プラットホームの役割は所有者が売る気のない物件の流通にある。有効に機能したのか。
- : プラットホームがなければ売りに出ていないケースがほとんどである。流通実績があることで、所有者への説得力も増している。
- : 田園集落の空き家はどのようなものか。近隣への影響も少なく、比較的通報しにくい地域である。
- : 通報はあまりない。市街化調整区域なので解体すると再建築が難しく、倒れない状態で何とか維持している物件もあると思う。周囲の目を気にして売買しにくい状況もあるが、古民家や田園環境を求めている人がおり、物件の状態が良ければ流通しやすい。
- : 解消されていない空き家の状態に目を向け、対策を検討することも必要である。
- : 今回の空き家調査では現地の状況までは確認していない。市が接点を持てる所有者は問題がない印象。アンケートが一度も返ってきていない空き家は、解消していないものが多い印象。
- : 管理不全に関する苦情はないのか。
- : 草木等の苦情を含め、年間 30 件程度あるが、行政指導すれば、所有者によりほぼ適切に対応される。所有関係が複雑なケースは少なく、空き家を放置する人は少ない。結果として、解体に至らないものが 12 件という状況である。
- : 解体補助金の補助限度額は 50 万円/件で、年間 30 件近くの実績があり効果がある。
- : 前回調査から解消されていない空き家の状態はわかるか。
- : 前回調査の外観調査結果から、ある程度わかる。危険な物件は指導済みであり、また、プラットホームでも流通困難な物件や空き家期間の長いものから優先的に取り扱い、解消してきた。
- : アンケートによると居住者の入所や死亡で空き家になるケースが多い。本人や周りの人にアドバイスできる立場のケアマネジャーへの空き家の講習は実施していないか。
- : 実施していない。今後、施設入所のタイミングでの情報収集、施設との連携等を検討したい。

2. 基本方針と施策案について

事務局より資料3について説明

(意見交換)

- : 恋文不動産の取組みはどうなっているか。
- : 今年度は、第一種住居地域の比較的活用しやすい物件で、見学会等をして、活用希望者から提案書が出てきた段階である。
- : 活用したい人はどれくらいの資金を出す気があるのか。
- : 1000万円を超えるような人もいる。普通に流通する物件であるが、所有者は、賃料よりも地域のためにという思いが強く、使う人や使い方に強いこだわりを持っている。
- : 民間の不動産屋は、目先の物件に必死な不動産屋と余力がある不動産屋とに2極化している。前者が多いので、消費者は不動産屋に相談するのに抵抗を持ってしまう。
- : 行政は中立的な立場なので安心感がある。入居者決定まで関わり、契約は事業者が行う。
- : 市が窓口となり、最終的には民間に渡す。その先の改修なども大変である。
- : 恋文不動産については、半年程時間をかけて決定するプロセスも魅力的である。
- : 生駒市だから成り立つのであり、地域に合ったやり方だと思う。
- : まず、恋文不動産の実績をつくりたい。使いたい人のほうが圧倒的に多く、所有者を説得していく必要がある。

【方針1】

- : 空き家になった段階で耐震改修をすることを考えているということか。
- : 方針1については、居住段階の話。自分が住みやすいように、また、将来的に空き家になっても売りやすいように質を上げる意識を持ってほしいということ。
- : 将来の空き家の売却を考えて耐震改修をする人はいない。書き方に違和感がある。
- : 空き家になることを考え始める高齢期には、改修資金を出しにくくなっている。
- : 高齢者が住みやすいよう改修すると、後に若い人が住みにくい家になってしまう場合がある。高齢者が住みやすい住宅と将来のためにということは切り分けたほうがよい。
- : ケアマネージャーが受ける講習に空き家の話を入れてもらうとよい。
- : 所有者本人は当事者意識がない。本人や家族等は、身近なケアマネージャーから話を聞くと動きやすく、空き家になる前に相談に来る流れがある。
- : エンディングノートは活用されない。私に関わる案件では、簡単に取り組めるように、冷蔵庫に貼れる「意志表示カード」や、チェックするだけでよい「チェックリスト」をつくっている。
- : 生駒市でも終活ノートのセミナーを行ったことがある。参加者はいたが、反応は薄かった。
- : 維持管理業者の情報や登記情報等を記す家のマネジメントノートなら可能性がある。

- :リバースモーゲージはあまりうまくいっていない。例示する内容を再考したほうがよい。

【方針2】

- :「所有者への多様な貸し方の周知」は誰が行うのか。不動産屋としては難しい。
- :当団体では、個別の状態に応じて条件の交渉をし、最終的に不動産屋の仲介で購入してもらう流れができつつある。生駒市は、所有者にとっての出口が複数あり、逆に難しいところがある。
- :譲渡型賃貸の事例はほとんどないのでは。
- :市内の事例をいくつか把握している。
- :戸建て住宅賃貸化促進奨励金の動向はどうか。
- :今年度は予算6件中の3件が交付済みで、4件目の相談も受けている。すべて主要住宅地の物件で、この補助金が賃貸につながっている印象。
- :「多様な貸し方に対応できる事業者の発掘」は難しい。
- :DIY賃貸等に興味を示す人はいるが、一緒に取組む事業者が見つからない。誰がどう募集するか、借り手をどう探すか、契約書関連についてクリアする必要がある。
- :誰がコーディネートし、建物の価値を見出すのかが重要。不動産屋ではなく借りる人がコーディネートする例もある。関わっている中では、1人が借り、数人にシェアしている例や日替わりカフェを運営する例もある。
- :不動産屋は何か起きた時のことを心配している。上述の事例は性善説で成り立っているが、一般不動産では難しい。
- :業としてのサブリースでなく、困っている場合の方策の一つで、入口が違う。こういった貸し方について書くかどうか。
- :市としては「多様な貸し方の検討、啓発」との記載や紹介までしかできない。
- :言葉を選ぶ必要がある。DIY賃貸では、居住者と所有者の行うことを仕分ける人が必要であり、これは不動産屋より建築士が行う仕事である。
- :多様な貸し方の「周知」でなく「事例発信」とするなど、検討したい。

【方針3】

- :「耐震性が不十分な空き家への解体費用補助」は、耐震性が不十分であれば解体を促進するというふうに見えてしまう。古民家などはその限りではないのではないかと。
- :ここでは既存住宅解体工事補助の要件を記載している。書き方を検討する。
- :「管理不全空家の解体・更新の促進」は法改正で新しく出てきた言葉か。

- ：中身としては、行政指導等を位置づけている。それがわかるような言葉に置き換える。
- ：管理不全空家は、必ずしも建替えなくてもよい。現在、管理不全空家と思われる空き家はあるのか。
- ：法に基づかない軽微なものが 20~30 件ある。
- ：生駒市は基準をつくるのか。
- ：条例で管理不全の基準が定まっている。苦情があったものに対してすぐに対応する。
- ：玄関や門扉が開いているなど、管理不全に関する軽い苦情が来た場合にも所有者に連絡するだけで、簡単な対応はしないのか。
- ：そのような苦情はないが、どのような通報でも所有者に連絡する。
- ：空き家情報の把握、整理についてはどうするのか。
- ：地図へのプロットを継続する。新規空き家についてより頻度を上げて調査したい。

【その他】

- ：前回調査は長年蓄積してきた空き家を調査したもので 1,444 件。今回は前回調査以降の 7 年間で 581 件。年間あたりの空き家の発生数は増えており、空き家が大きく増えたと認識すべき。今後、さらに増加が加速する。
- ：空き家対策の手前の段階で、雇用などで人を呼び込むことが重要。根本的な解決策を講じなければ、空き家は急増する。そういった認識を持ったうえでの書きぶりとする必要がある。
- ：プラットフォームが成功してよかったという話では終われない。今後に向けた警鐘も大事。
- ：結びの言葉として入れること等も検討したい。
- ：市として維持しなければならない市街地が増えている。新規開発の抑制などを考えられないか。
- ：生駒ブランドがあり、新規開発すると完売する。年間 300 戸程度の住戸が供給されている。
- ：隣家の購入を促進するという発想もある。
- ：区画が大きく売りにくいところで、2区画を3つに割ることなども考えられる。
- ：高齢化が進む住宅地への若い人の居住を誘導する優遇制度なども考えられる。
- ：生駒駅近くの既成市街地は空き家が多い。道が狭く、坂もあるため、再開発なども選択肢の一つ。
- ：上述の意見も含め、既成市街地での空き家解消をどのように進めるのか気になる。空き家対策だけにおさまらないところがある。全体的な書き方のトーンを検討してほしい。
- ：戸建て住宅から駅前のマンションに移る人もいるなど、マンションと戸建て住宅は関係がある。連携して考えていきたい。