

## 第1回生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会

### 会議要旨

日 時 平成29年8月18日（金） 午前9時30分から午前11時45分

場 所 市役所4階大会議室

#### 出席者

（●参加者）岡絵理子、中山徹、有江正太、岩城康博、坂根一匡、竹内誠

竹村牧、竹本和靖、伏見康司、宮西泰介、八伏秀治

（○事務局）上村都市整備部長、北田都市整備部次長、岸田都市計画課長

井上住宅政策室長、荻巣住宅政策室住宅政策係副係長

金剛住宅政策室住宅政策係員

#### 案 件

1. 座長の選出について
2. 生駒市空家等対策計画について
3. 空き家の流通促進について
4. スケジュールについて

#### 配布資料

- 資料1 生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会開催要綱
- 資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料3 生駒市空き家等の適正管理に関する条例
- 資料4 空き家対策に関する取組
- 資料5 生駒市空き家等実態調査報告書 概要版 本編
- 資料6 生駒市空家等対策計画全体構成（案）
- 資料7 空き家の流通促進を目的とする官民連携イメージ（案）
- 資料8 空き家の流通促進を目的とする官民連携スキームの構築
- 資料9 空き家の流通促進を目的とする官民連携スキームの構築（スライド資料）
- 資料10 生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会

## 開 会

小紫市長挨拶

## 案 件

### 1. 座長の選出について

生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会開催要綱第4条第1項の規定に基づき、参加者による互選が行われ、中山徹氏が座長に選出される。

座長挨拶

座長挨拶後、事務局より資料1について説明。

### 2. 生駒市空家等対策計画について

事務局より資料2～6について説明。

(意見交換)

●資料4について、生駒市の補助金制度の実績は。

○既存住宅流通等促進奨励金は平成27年度に2件、平成28年度に8件、平成29年度に5件の申請があった。

●資料5概要版(以下「概要版」)のP5主要住宅地別空き家調査結果について、地区計画が流通を邪魔しているということはないか。

○地区計画と実態調査結果を重ねてみる必要があると思われるが、地区計画の影響はあまり出ていないと考えている。

●各エリアの高齢者比率や年齢の分布を重ねると、課題が鮮明になるのではないか。

○次回の会議で示す予定である。

●空き家率の全体平均は13.5%、生駒市は2.8%であるが、なぜ生駒市の空き家率は非常に低いのか。

○空き家等実態調査の対象は主に戸建てで、共同住宅の空き住戸は含まれない。しかし、住宅土地統計調査の母数には共同住宅の住戸数も含まれるので、一般的に空き家率は下がる傾向である。

●空き家等実態調査結果のプロットは戸建てだが、利活用には集合住宅も含めて議論いただきたい。

●今回の目的は、空き家の利活用がメインということだが、亡くなられて登記がそのままだと、固定資産税の請求先を開示請求しても開示してもらえず、不動産業者は手を付けられない。まずは役所から所有者の背中を押してもらって、法定相続人間で協議し、次に業者が接触するというかたちで協力していただけるのではないか。

○次の案件3で、そういった物件の流通阻害要因を取り除くような仕組みを考えていきたい。

●北部の昔からの住宅地に空き家が多いと思っていたが、概要版P5の空き家率だけ見ると意外と生駒駅周辺が多い。空き家率だけでいえば、機能しない家を解体すれば下がる。

●空き家等実態調査結果にプロットされている地域からの相談が多い。概要版P10⑪の回答については、売買・賃貸と解体のどちらかに決められず中間的な人が多い。また、利活用に際しては、地域ごとに（どういった人を呼び込むか）方向性・特色を出していく必要がある。

●改修工事では、第三者へ売買・賃貸を考える際、物件の質の担保をどうするか、築年数によって差が生じる。改修を行う建築士・施工店が十分理解して手がけることで、売主・買主に不利益が生じないように手がける必要がある。

●流通を実務でやっている立場で、概要版P5を見ると、坂がきつく駅から遠く離れた交通利便性の低いエリアについては、新しい住民の流入はほぼ見込めない。そのため、一律に空き家率を下げることはできないだろう。住宅地の立地や特性

によって分けて考えた方が良いのではないか。若い世代がここで子育てしたいと思えるような、行政側の発信が必要である。

●空き家活用応援ローンがあるが、取扱い実績はほとんどない。費用面でかなりハードルがあると感じている。

### 3. 空き家の流通促進について

事務局より資料7～9について説明。

(意見交換)

●仲介に入る人は、家を借りたい人や買いたい人の意識改革（中古住宅が十分住める状態でも新築建て替えを望むことが多い）をしなければならない。生駒市では市外からの転入者にどのようなニーズがあるのか。

●30～40代の子育て世代が多い。子育て世代の母親自身が生駒で育ち、良かったので、子どもも生駒で育てたいという人が非常に多い。中古住宅の耐震性能が担保されていないことに対しては、インスペクションをして流通を図ろうと考えている。新しいものが必ずしもいいとは思っていない若い世代もいる。

●上物付き土地について、資金面及び物件性能についての相談があった。現況調査の結果、新築には劣るが、手を加えることで十分利用できるかと診断し、耐震・断熱性能の改修後購入に至った。

●中古住宅が建っている土地で建て替えることはマッチングの対象になるか。

○マッチングを厳密に定義していないが、流通の面から考えると、建て替えも対象になると思われる。

●敷地を割って小さな家が建つと買いやすく、若い世代が入ってくるのではないかと。

●マッチングの定義も議論していきたい。異業種間に横串を通すためにも、不動産会社から建築士へ相談するようなことがプラットフォームの中で起こり出せば、色々な意見が出てくる。今回扱う物件には、商売になりにくい、扱いにくいと断られているものがあると思うので、阻害要因を取り除くための専門団体の意見を

皆様からもらえると参考になる。

●物件をプラットフォームにあげる際に建築基準法上の欠点はどのように扱うか、振り分け時に、インスペクションなどをどこまでするのか考える必要がある。また、物件に付加価値をつけるという点に関して、物件を借りる方の税制の優遇はどのようになるのか。

○所有者がプラットフォームへ情報提供すると、例えば様々な相談をまとめて受け取ってもらえるといったメリットが所有者にあるという意味であり、物件自体に付加価値が必ずしもつくとは考えていない。

●流通にのせるのであれば、不動産業者へ依頼することになるが、担当者の知識不足で買い手がつかない場合がある。協会として研修もしているが、プラットフォーム構成員の質の向上を考えないと、想定しているシステムはすばらしくても、運用面では難しい。

●市街化調整区域の空き家を含め全て対応するのか。また立地適正化計画を生駒市も検討中だと思うが、居住誘導区域外になった空き家はどのようにするのか。個人ではなく事業者が所有している空き家も対象となるのか。前面道路や地区計画の関係は、行政施策との関係が大きく、民間サイドではなかなか解決しにくいいため、行政施策の影響で空き家となっているかどうかの検証も必要である。また、生駒に住みたいという需要側の傾向を調査しているのであれば提供してほしい。最後に、プラットフォームの運営主体、財源をどうするか、またプラットフォームの運営方法に係る公共性・公平性・透明性について考える必要があるだろう。

○プラットフォームづくりは大変難しい取り組みであり、行政のみでは踏み込めない部分もあるので、皆様の色々な意見をもらいながら一緒に考えていきたい。

●複数事業者の所有者に対する接触時のトラブルや、個々の仕事に入ってきた段階でのポイントは事業者の方が詳しい。前向きに進めていきたい。

#### 4. スケジュールについて

事務局より資料10について説明。