

## 第2回生駒市空き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10月2日（月） 午後2時から午後5時

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、（代）松山頌

伏見康司、宮西泰介、（代）大野雅人

（○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・萩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. 空き家の発生予防と適切な管理の推進について
2. 空き家の流通促進について

#### 配布資料

資料1 空き家の発生予防と適切な管理の推進

資料2 主要住宅地別空き家率の分析

資料3 空き家の流通促進について

資料4 広報「いこまち」9月15日号

## 開 会

### 案件1 空き家の発生予防と適切な管理の推進について

資料1について事務局より説明

上記案件に対し、要因を「人」「建物」「土地」に大別したうえで、市民（主に所有者）、事業者、行政のそれぞれが講じるべき予防策について議論した。所有者が元気で判断能力のあるうちに家の将来について話し合っておくのが望ましいが、一方で、親が生きているうちから相続予定者が手続きを進めるのは難しいという現実もある。その他には、成熟した地域コミュニティの価値、地域の委員、団体との連携、所有者の意識改革の必要性などが本案件を考える上でのキーワードとして挙げた。

(意見交換)

- 所有者が空き家の発生を予防するために、民間事業者や行政ができるサポートはどのようなものがあるか考える必要がある。
- 権利擁護支援センターでは、知的障害・精神障害・認知症などにより判断能力が十分でない人向けの相談窓口として、司法書士による成年後見制度無料相談会、弁護士による高齢者・障がい者無料法律相談会を開催している。
- 精神的な障がい、事理弁識能力がない人に対し、家庭裁判所の審判を通して、親族・第三者が後見人となって財産管理を行うことについて司法書士が支援している。不動産の所有者を調査する業務もやっている。プラットフォームにおいて実際の相続人への接触の際には、市のサポートが必要であると思われる。
- 後見制度はどの段階における支援か。
- 支援・介護を要する高齢者・単身居住者が主な対象ではあるが、判断能力があるうちから将来どうしていくか考えておくことが望ましい。
- 実際に手続きをすることになる相続予定者に働きかける必要があるが、親が生きているうちからそのような話をするのは難しい。価格算定における判断基準として、近隣の売買事例が一番参考になる。
- ある大阪市の区ではお盆前の広報誌で終活についての親子の話し合いを促す記事を掲載していた。また、住み替えの実例を見せることも一つの方法である。
- 旧耐震の物件は手を入れにくいので、空き家で残っているのが現状である。まず住宅診断をして所有者に改修工事を促すことが必要であると考えられる。
- 不便な地域であっても近居したい、地域コミュニティが成熟しているところで子育てをしたいという事例はあるか。

●近鉄奈良線沿い徒歩10分圏内が人気である。また、田舎暮らしのニーズはあるが、インフラを整備するのにお金がかかり、購入に至らない。古い住宅地へ入るよりも、若い世代が一気に固まって新しいまちを形成しているところの方が住みやすいと感じるようだ。

●地域コミュニティが成熟していることが、新しい価値として、家を選ぶ要件になればと思う。

●地域の方が地域を守るために、空き家の所有者へ接触することもある。地域・自治会・社会福祉協議会・民生委員等との連携が必要かと思われる。また、家財処分は、所有者を促さないとなかなか動かない。利活用の先が見えたとお金をかけてでも処分しようという意識になる。

## 案件2 空き家の流通促進について

生駒市内の空き家の流通状況について議論した後、上記案件について、プラットフォームの業務振り分け窓口のかたち、運営方法、トラブルの防止策等について議論した。業務振り分け窓口のかたちについては、事務局から4つの案が提示され、次回会議に向けて検討することになった。プラットフォーム内でトラブルが起きた場合に、責任の所在が明確になるような協定が必要である、このプラットフォームは空き家所有者に対して希望通りの提案をするだけでなく、別の提案もするといったコンサルティング機能を持たせた組織であると考えられる等の意見があった。

### 資料2について事務局より説明

(意見交換)

●資料4に高齢化率の高い住宅地として記載されている真弓1～4丁目、あすか野、鹿ノ台、萩の台2～4丁目と白庭台における売買・賃貸物件の成約状況について分析した。鹿ノ台と白庭台はともに新築件数が多いが、鹿ノ台は土地の所有者が変わって新築しており、白庭台は、新規分譲が続いている。鹿ノ台で実際に売れている物件は、土地として購入されている。

●市内での物件購入に係る住宅ローンの利用実績を分析した。あすか野、生駒駅前、壱分は新築・中古共に流通が多い。

●売買成立物件については、リフォーム等をして住んでいるか、建替えているか。

●鹿ノ台はほとんど建替えだと考えられる。あすか野はリフォームして住んでいる家も多いと考えられる。昔に比べて中古住宅に対する意識も変わりつつある。

●一般的に住宅の流通状況としては、新築8割、中古2割というが、生駒市については中古も一定流通していると考えて良いか。

●そうである。また、宅建業法が来年変わり、中古住宅を売るにあたり、インスペクションを行うかどうか所有者に確認することになる。これからは、住宅履歴を残していくという意識を所有者に持ってもらうなければならない時代になりつつある。

●最低敷地面積を決めているから、ステータスがあがって売りやすいということはあるか。あるいは敷地を分割できないので売りにくいということはあるか。

●生駒市においては、生駒台以外で、敷地が大きすぎて売りにくいということはない。

●中古物件が他市に比べて動いている状況と思われ、条件を整えればもっと流通していく可能性がある。

#### 資料3について事務局より説明

(意見交換)

●個人情報を取り扱うにあたり、それらの情報を適切に運営することを誰が了解するのか。実際に情報が漏れた場合に誰が責任を取るのか。

○このプラットフォームに参加する団体は、すべて一定の責任を負うと考えている。

●実際に業務にあたる事業者は市へ登録することとすれば良いのではないか。実際に業務が発生したときの責任問題は、組織全体で担保すべきである。

●キー団体を業務振り分け窓口とする場合は、市と全事業者の間の協定とは別に、キー団体がそれぞれに市と契約をすれば、責任の所在は明らかになる。

○リスク管理・協定の形については、事務局で十分に検討できていない状態なので、皆さんから意見をいただきたい。

●市が業務振り分けを行い、団体からアドバイザーを派遣するというのではどうか。

○所有者への同意取得までは市で行う予定であるが、それ以上行くと、民間主導ではなくなる。

●プラットフォームに流れてくる物件は、複数の専門家をまたぐ複雑なものである。連携しないと、団体から登録事業者へ縦に情報を投げて止まってしまう。横の連携で解決していかなければならない。

●業務振り分け窓口の組織としての規約も決めて、事業所の質の担保は各協会で行ってもらうべきである。

●所有者が民間事業者に相談できないのは、信用できないからで、業者の質の担保というお墨付きをもらうということは大事である。しかし、特定の1者を紹介するのではなく業者を複数提示するところが限界だと思う。

- 登録業者のリストを提示して、組織で責任を持つ。これが所有者にとっての一つのメリットだと思う。
- 最初は事務的に始めてみて、様子を見ながら振り分けていけばいい。これを柔軟にできるのがプラットフォームである。
- どの団体が関わるかは、物件の利活用の方法によって随分違う。また、情報は提供するが、施主からの連絡を待つという姿勢でいいのではないか。
- 毎回、年間、どれくらいの件数进行处理することを想定しているか。
  - 未定である。実際のところ、市がどれだけ所有者の同意を取れるかに拠る。
- プラットフォームにはコンサルティング機能を持たせるのか。
  - そうである。総合的な判断が必要である。
- 相談者の希望を考えるだけがコンサルではない。別の提案をすることも必要である。
- 流通にのせるためのおおまかな流れを把握しているため、まずは宅建士が窓口を担うべきだと考えている。また、今まで空き家を放置していた所有者へ業者リストを提示したところで、所有者が能動的に動く（自ら業者を選んで連絡する）のか疑問である。
- 利活用に関しては、流通にのらない物件をどう扱うか、建築士や建築業者が参加できればと思う。
  - 第3回会議までに本日いただいた意見や課題をまとめて、後日ヒアリングや相談をさせていただく。