

## 第3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12月4日（月） 午後2時から午後4時20分

場所 生駒市コミュニティセンター401会議室

#### 出席者

（●参加者）中山徹、岡絵理子、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）生駒市：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

（株）地域計画建築研究所（案件2のみ出席）：坂井、嶋崎、橋本、中井

#### 案件

1. 生駒市空家等対策計画（案）について
2. 空き家の流通促進について

#### 配布資料

資料1 生駒市空家等対策計画全体構成（案）

資料2 生駒市空家等対策計画

第3章 空き家等の発生予防と適切な管理の推進（概要）案

資料3 生駒市空家等対策計画

第5章 管理不全空き家等の解消（概要）案

資料4 空き家流通促進プラットフォームの枠組みについての検討（概要）

資料5 空き家流通促進プラットフォームの枠組みについての検討

## 案件1 生駒市空き家等対策計画（案）について

資料1～3について事務局より説明。

空き家等対策計画の内容について、空き家の発生予防・管理不全の空き家の解消に的を絞った意見交換が行われた。今までは流通促進に焦点を当てた議論が中心であったが、今回は管理不全の空き家の解消について建築課から説明があり、通報から行政代執行に至る手順の内容について、委員から質問があった。

(意見交換等)

●資料2について、タイトル中にある「地域」の説明と、「地域」のカテゴリ内の説明が合っていない。タイトルで説明されているのは「地域」の立地条件だが、「地域」のカテゴリ内にはコミュニティとしての取り組みが挙げられている。整合性を取っておいた方が良い。

●インスペクションは発生予防のカテゴリに含んでいいのか

●在宅でも範囲は限られるが調査は可能なため、インスペクションは発生予防のカテゴリにあっても良い。

●資料2. 2管理不全の空き家とならないための施策も、人・建物・地域に分けられないか。

○検討したい。

●特定空き家と判定するまではフロー図①②は外観の目視になると思うが、実際に判断するためには中に入って立ち入り調査をする。法律に基づいた現地調査は②の前か⑦の前かどちらか。また、⑦特定空き家の判定において所有者が不明の場合は、⑤の後に略式代執行に進むので図にも加えたほうがいいのか。最後に、⑪代行措置（所有者等の同意）は⑩勧告のあと（固定資産税の減免がなくなる）に入っているが、順番はこれでいいのか。

○現地調査については、⑦の段階で所有者の同意を得て立ち入り調査を行っている。次に、⑦からの矢印は所有者が判明している場合の手順しか記載していないが、本編には記載する。最後に、代行措置については、⑧の後、⑫の後の場合もある。

●フロー図①は市民という所有者と隣地・自治会からどちらが割合が多いのか。

○近隣からの通報が絶対的に多い

## 案件2 空き家の流通促進について

資料4、5、その他参考資料について事務局より説明

プラットフォームのあり方や実際の流れについて、資料5に沿って意見交換が行われた。専門事業者の管理形態や、情報提供の方法など、それぞれの項目についてどのような方法が望ましいか検討した。ただし、流通促進の方針の検討と対応の手順については、来月に試みに流通促進検討会議を行ってみることで、課題や答えが見えてくると思われるため、次回会議へ持ち越しとなった。また、長らく懸案事項となっている事務局業務の担い手については、別個、不動産関係団体・NPO・行政での検討が必要である。

(意見交換)

<プラットフォームを構成する専門事業者について>

- 案件によっては、改修や改装レベルのものも出てくるが、建築士によっては工務店を手配できないところもある。建築協同組合生駒支部にもプラットフォームに参加していただいた方が良い。
- 権利関係等を整理する時、把握していた内容と実態が違うことがあるので、土地家屋調査士にも入ってもらった方が良い。
- 関係団体すべてプラットフォームに入るのか。団体を増やすのは善し悪しがあると思う。
- プラットフォーム構成団体に土地家屋調査士会と建築協同組合を追加する。

<専門事業者の管理形態について>

- 南都銀行生駒支店は専門家団体ではない。銀行については、管理の形態がBタイプになると考える。
- 南都銀行としては、空き家については包括協定もあるので能動的に関わりたいが、どこまで入り込むかというところもある。
- 管理形態は「A市-専門家団体-専門事業者」タイプとし、南都銀行とは個別に調整をする。

<流通促進の方針の検討について>

- 流通促進検討会議は1案件1回だけ実施するイメージか。複雑なものは何度か所有者とのやりとりが必要になる。また、どこまでがサービスでどこからお金が発生するのか、予め決めておく必要があるのではないかと思う。
- 流通促進検討会議において方針を出して次の段階へ移る際に、所有者の意向を確認した方が良い。
- 所有者に対してはいくつかの方向性を提案して、選んでもらう形の方がいい場合もあると思う。
- 貸す場合と売る場合では振り分ける専門家団体も大きく異なるため、複数の可能性を考えて方針を立てることは、事業者にとって負担が大きい。
- 図面がないものは市で調査をするのか。図面がなくて流通促進の方針が検討できるのか。
- 空き家等実態調査を行った物件については市がすでに所有している情報を提供できる。図面は全ての物件において間取り図がないと議論できないわけではない。
- 所有者への接触は市でできるのか。
- 少なくとも同意を取得するのは市になる。市が同意を取得するに至っては当然、これまでの経緯や、所有者の意向を聞くので、そうした情報は流通促進検討会議に提示する。

<プラットフォームで対応を検討する物件について>

- 市はプラットフォームにかける物件をどのように選ぶのか。
- 地域別に選ぶ、簡単なものから選ぶ、PR効果の高いものから選ぶなどいくつかのパターンが考えられるが今後検討が必要と考える。
- NPOは特に流通が困難なものから選び、対応をしている。

#### <流通促進検討会議のメンバー構成と情報提供の方法について>

●流通促進検討会議に出す情報は限定するということだが、場所が分からないと流通促進の方針を決められないのではないか。

○場所は見ればわかるので、秘匿すべき情報ではないと考えており、所有者の個人名や居住地はなくても検討できるため掲載していない。

●メンバー構成は「Aキー団体で構成」、情報提供の形は「a段階に応じて一部秘匿して提供」とする。

#### <プラットフォームでの成果の管理について>

●ステップ5の後にプラットフォームによる成果の確認が必要だと思う。

●それぞれの成果について、検討の過程は残しておいてほしい。

●所有者の満足度についても聞いておくべきだと思う。

#### <空き家情報について事業者から照会があった場合の対応>

●専門事業者からの照会を無制限に受け付けると大変なことになるのではないか。プラットフォーム立ち上げ当初は新たな空き家情報は受け付けず、慣れてきた段階で事業者からも情報を受け付ける形にした方がよいのではないか。

○市としても懸念しているが、写真撮影や図面作成等、情報カルテの埋められるところは全部埋めることを条件に、プラットフォームを通じて照会していただくことを想定している。市の対応が追いつかないことも考えられるので、そうすると優先度をつけて取り組むことになる。今後、新たに発生する空き家情報をつかむことが一つの目的である。

#### <事務局について>

●いつも事務所に人がいて電話対応できる組織、現場を見にいける体制がある組織が事務局を担う組織の条件になってくると思う。

●事務局は実績があるNPOがいいと思う。

●不動産事業者が関わる部分が多いので、事務局は宅建士の組織がいいと思う。

●電話を置くにしても、市内の電話番号がいい。まずは市役所に窓口をつくって対応してもらい、その間プラットフォームの会則をつくって組織づくりを進め、将来的にはその組織が法人登記をし、窓口対応をすることを目指して進めていくべきである。

○事務局はプラットフォームで構成してほしいが、立ち上げ期は誰かが代表（≒調整役）となり、市が支援しながら事務局を担ってほしい。

#### <今後の進め方>

●不動産事業者とNPOで立ち上げ期の事務局を検討。

●来月に行われる流通促進検討会議の報告を受けて、次回会議で具体的に検討することとする。