

第4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30年2月9日（金） 午後2時から午後3時30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）岡絵理子、中山徹、有江正太、坂根一匡、竹内誠、竹本和靖、伏見康司、大野雅人

（○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・萩葉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：坂井、嶋崎、橋本、中井

案件 空き家の流通促進について

- （1）プラットフォームの枠組みについて
- （2）プラットフォームの体制づくりについて
- （3）今後のスケジュールについて
- （4）その他

配布資料

資料1 流通促進検討会議の進め方

資料2 民間事業者から提供された空き家情報の取扱いに関する仕組みの検討

資料3 生駒市空き家流通促進プラットフォーム設立スケジュール（案）

案件 空き家の流通促進について

(1) プラットホームの枠組みについて

資料1について事務局より説明

1月に実施したサンプル物件を用いて試行した流通促進会議、その後の空き家所有者との接触などを踏まえ、プラットホームの枠組みについて意見交換が行われた。対応する専門事業者の質や流通促進会議での検討内容・提案内容などについて意見交換を行った。

(意見交換等)

<流通促進会議を試行した際の感想>

●資料1にある「流通促進会議①、専門家の振り分け」の1次事業者の指名を、この段階でも、現場へ行っての判断や後の提案、報告書の作成までを、その方に委ねるような流れで行けるのか。十分な研修の上で携わってもらわないと、同じ水準で処理できるのか気掛かりである。

●二次方針の検討の時点では、まずは売却する場合（更地売却あるいは改修後売却）にかかる費用、次に賃貸する場合にかかる改修費用、貸せる賃料、毎年の経費、回収年月の提案。最後に、空き家バンクに委ねる場合の具体的な数字。この三つが必要である。

●今回はあらかじめ市から、かなりの情報をいただいていたが、今後も今回のような詳しい情報提供ができるのかという不安はある。

●今回の物件はインスペクションの調査資料と調査後の図面等があったのでよかったが、なければ調査する必要があるのではないかと。

<対応する専門事業者について>

○ファーストコンタクトの際に高い資質が求められるということだが、実際に現時点で何社ぐらいの方が、それぞれの団体に存在し、その事業者数で、プラットホームを始めていけるのか。

●建築士の現況調査と耐震の診断に関しては、講習なり、修了検定の付いた講義を受けられた修了者なので、その辺の質は担保できると思う。工事費は施工業者が出すことになるが、その数字の根拠を誰でもわかるように提示できることが求められる。

●宅建士は、賃貸メイン、売買メインというふうに分かれているので、やはり得手・不得手がある。いろんな選択肢を提示してあげられるようにするためには、研修していくしかない。

●研修は行えばいいと思うが、実際の業務を進めて行く中で、学んでいくという方法で行わざるを得ないと思う。そうすると、最初はここのメンバーが中心になって、オブザーバー的に参加していただき、研修的に行っていたきながら徐々に増やしていくことになるのではないかと。

<流通促進会議での検討内容について>

●2次方針で、先程の説明では、具体的な見積もりを何パターンか出すということか。

○できれば、そうだと思う。判断できる材料としてある程度、金額まで入れたものが要りそう。

●最初の担当が宅建士と建築士となっていたら、その2者が相談しながら、例えば賃貸で、最低でもここは改修しないとイケない、できたら、ここも改修すべきとか、そして、おおよそ、このぐらいの金額だと提示していくことになる。

<インスペクション調査の必要性について>

●今回インスペクションを出しているが、そのインスペクションは基本的に所有者に行ってもらおうということか。

○今回はモデル事業の中でサンプル物件として扱うが故に、インスペクションを市が費用負担して行った。通常は所有者の負担と考えている。

○対応に当たる専門事業者が、インスペクション結果がないと方針を検討しづらいことが今回のサンプル物件のシミュレーションで見た。

●古い建物は工事中に劣化が見つかることもあり、研修等を行い、ある程度のシステムをつくったとしても、見積内容にばらつきは出るだろう。そのばらつきを極力抑えるためにインスペクションが有効である。

<対象とする物件について>

●プラットホームには、売るか、貸すか、空き家バンクかという三つの選択肢に当てはまる人が、対象になると考えていいのか。それとも、相続でもめているとか、所有者不明とか、そういうものも、対象になるのか。

●売るか貸すか空き家バンクということが、だいたい予測がついて、活用したいが所有者は何をすべきか分からないというのであれば、1次事業者の指名などは要らないのではないか。

○よく分かっている人が行って、そこでパターンを示して所有者と話せばいいということだとプラットホームの意味がない。方針を検討する必要がなければ、会議の意味はない。

●流通させるときに、どれが所有者にとって一番得か、もうかるか、損をしないかというだけではなくて、経済的理論以外の要素が入ったときには皆さんで話し合うのは、すごく効果があると思う。

●2パターンに分けた方がいいと思う。通常、所有者との交渉で流通に乗せられるものに、最初から宅建士が対応する場合と、流通阻害要因がある場合。後者に、プラットホームで検討する意義があるのではないか。

●建築士の場合、社会貢献活動の一つで関わりを持とうと手を挙げてくれる人たちの中には、どういった活用方法があるか提案したいと考えている人もいる。

●空き家を持っているが、どうしたらいいかわからない人も含めて、プラットホームに持ち込めるようにした方がいい。

<流通促進の方針を検討する際のコストについて>

- 所有者が、ある程度の見積もりを出してほしいなどと言ってきた場合は、どの辺までは無料でできるのか。
- 所有者に費用負担してもらう部分は、インスペクション、耐震診断で、それ以外については2次方針の提案までは無料とする必要があると思う。ただ、報告書なり提案書をつくるにあたっては、時間を割いて専門的な力量を発揮してもらっているのだから、仕事ではないとはいえ、かかった時間に対する事務費、執務費は必要だと思う。

<民間事業者から提供された空き家情報の取扱いに関する仕組みの検討について>

民間事業者から提供された空き家情報の取扱いに関する仕組みの検討内容について説明を行い、情報の取り扱い方やこの仕組みの開始時期などについて確認を行った。

資料2について事務局より説明

- 事業者から照会があるということは、事業者が興味を持っているということだが、それを所有者には伝えるか。
- 所有者から同意を取っていない場合は、同意を確認する段階で、そういったことを伝えることは可能かと思う。
- 来年度早々に、事業者から要請するパターンを進めるのか。
- はじめに、市が行った空家等実態調査のアンケート結果のうち、利活用意向のあるもの、次に、プラットフォームのPR活動をした結果、所有者の要請があったもの、最後に、事業者から要請があったもの、という順番で考えている。

(2) プラットホームの体制づくりについて

プラットフォームの構築に向けた協定書について確認を行い、今後のスケジュールを共有した。

(意見交換等)

- 意見がある場合は、いつまでに連絡すればいいか。
- 4、5月ごろに協定を予定しているので、協定書内容を3月下旬には固めたい。意見があれば3月中旬をめどにお願いしたい。

(3) 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールについて確認を行った。

資料3について事務局より説明

(意見交換等)

- 協力事業者の会費についての話は、スケジュールの中に出てこないのか。
- プラットフォーム運営費用等は、任意団体を仮につくったら、そこで具体的に考えていくことになるだろう。
- プラットフォームの参画意向の確認における登録事業者の要件については、市からある程度、地域など絞ったも

のを明示いただければと思う。

○登録事業者の要件については、まず始まりは基本的に市内の事業者で考えている。

(4) その他

リーフレットについて、配布時期、配布対象について確認を行った。

リーフレットについて事務局より説明

(意見交換等)

●リーフレットはいつ出回るのか。

○3月中旬には固め、4月のできるだけ早いうちにこれを持って同意を取りに行きたいと思っている。

●生駒市が、同意を取得する対象に対して周知するのか、それとも市民一般に広く周知するのか。

○初めの使い方としては、同意を取得する対象に対して送っていく。

●使い方によっては希望者が大量に入ってくる可能性もある。大量に入ると大変だが、それが空き家になることを思えば、いいかもしれない。一番必要なところに、うまく届くことが大事なので、その具体的な届け方は、また検討いただきたい。