

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	ただ今から令和４年度第２回茨木市空家等対策協議会を開会する。 開会にあたり、秋元部長からあいさつを申し上げる。
秋元部長	（あいさつ）
事務局	本日の出席状況は、委員総数１０名のところ全員出席となっている。 初めて出席された委員及び新たに就任された委員を紹介する。 （学識経験者等、市議会推薦委員を紹介）
事務局	それでは、茨木市空家等対策協議会規則第６条第１項の規定により、以後、本協議会の運営を吉田会長にお願いする。
吉田会長	これより議長を務めさせていただくので、ご協力を賜りたい。 本日の協議案件である「特定空家等に対する取組状況」については個人情報も含まれるため、非公開がよいのではないか、と思うがよろしいか。 （異議なし）
吉田会長	それでは、本日の協議案件である「特定空家等に対する取組状況」については非公開とする。 続いて、本協議会の開催にあたり、「諮問」について、事務局から説明をお願いします。
事務局	本協議会は茨木市空家等対策協議会規則第２条において、市長の諮問に応じ、茨木市附属機関設置条例別表に定める「空家等対策の推進に関する特別措置法第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項についての協議に関する事務」について意見を述べる事となっている。そのため、福岡市長による諮問に記載されている「空家等対策計画の実施に関する事項」について、当協議会においてご審議賜りたいと思う。
吉田会長	事務局から諮問についての説明があったが、異議はないか。 （異議なし）
吉田会長	それでは、次第に沿って議事を進める。 「空家等対策計画の見直し等について」事務局から説明をお願いします。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	(事務局説明) ・ 空家等対策計画の見直し等について
吉田会長	事務局の説明は以上である。 何か意見や質問はあるか。
井上委員	空家実態調査の現地調査対象に「戸建住宅、店舗等」とあるが、この「店舗」は、店舗付き住宅でなく、純粋な店舗を指しているのか。また、その場合は、茨木市として、空き店舗対策も重要だという認識で調査対象に含めているのか。
事務局	実態調査は、空家等対策の推進に関する特別措置法の定義に基づき、用途によらず、使用されていない建物を対象に考えている。「戸建住宅、店舗等」と例示しているが、他に工場等も調査対象になる。
入江委員	空家法第2条によると、「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」と定義されており、使用されていないということに重点があると理解している。
昇委員	空家等対策計画の目標値の設定については、具体的にどのような内容を考えているか。
事務局	具体的に目標値を考えるのは令和6年度になると思うが、どのような目標や目標値を設定するかを少しずつ検討していく。施策の取組状況がわかる目標値を数値として設定することになるが、最適な目標値の設定はなかなか難しい。他の自治体では、特定空家の件数や住宅・土地統計調査の空家数を目標値に挙げているところも多い。他にも、相談・通報の解決率や空家バンクの成立件数等、目標値の設定にも色々な方法がある。どのような目標値を立てるのが良いのか、これから検討したい。
吉田会長	適正管理や、今まで実施してきた補助事業、予防抑制に関してのセミナーやチラシ配布等、様々な数値があるので、その議論も含めて今後検討していきたい。
大村委員	実態調査について、2点質問したい。 (1) 今まで空家対策を継続している中で、既に実態を把握している空家

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
事務局	も多いと思われる。実態調査の準備は、それ以外の新しい空家が対象となるのか、既に把握している空家も含めて全てが対象となるのか。 (2) 空家は福祉の問題とも深く関係している。例えば、所有者が施設等に入所しており、現状空家となっている場合もある。福祉の側面からもアプローチが必要だと考えるが、実態調査は空家対策として単独で行うのか、福祉との連携はあるのか。 (1) 既に把握している空家についても状況が変化している可能性があるため、改めて調査を行う。新たに空家になったものも含めて、現在空家になっている全てを対象に調査する。 (2) 指摘のとおり、所有者が施設等に入所して空家になることも多い。実際、所有者と直接連絡が取れない場合は、親族の方に働きかけたり、福祉部局と連携して働きかけを行っている。このような空家は今後更に増えていくだろうと感じている。 今回の実態調査はあくまで外観調査のため、空家となった理由までは調査できないが、実際の空家に関する相談の中で、1件ずつ個別で対応していく。
大村委員	空家の予防・抑制に関するセミナーで紹介されたリバースモーゲージは空家になる前の方が対象だと思うが、どのような方を対象としてセミナーを実施したのか。 リバースモーゲージを利用すると、相続人となる家族がその財産を手放すことに繋がると思われるが、家族も含めて説明が必要ではないか。
事務局	住宅金融支援機構より、リバースモーゲージの商品である「リ・バース 60」について紹介してもらった。「リ・バース 60」は、60歳以上の方が申し込みでき、居住している家を担保にして、住宅の改修等をしながら住み続けることができる住宅ローンである。相続が発生すると、相続人である家族が空家を相続することになるが、この制度を利用すると相続人が引き継がない場合は処分となる。相続人が空家を貸す等の考えがあれば良いが、実際は、相続発生後に空家を放置するケースも多いと感じている。 この制度は、相続発生時に相続人が空家を自ら処分する必要がないという捉え方もできる。相続財産のうち、不動産については相続しないが、それ以外の資産については相続するというのも一つのやり方である。そのような制度があることを説明するために、今回のセミナーでは、まだ空家ではない住宅にお住まいの高齢者の方やその家族を対象に実施した。
入江委員	補足する。相続に関しては選り分けての相続は原則できない。全てを相

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	続するか、しないかである。 リバースモーゲージは、例えば自宅を修理する際、担保権を自宅に設定し、ローンにより修理費に充てる。所有者が亡くなり、相続が発生した場合は、相続人がローンを返済し、空家を所有しても良い。空家が不要な場合は、担保権を持っている金融機関が担保権を実行する。つまり、いったんは相続するが、担保権者が担保権を実行し、相続された空家が売却されるため、相続人にとっては負担がないという理解でよいのか。
事務局	補足のとおりである。相続発生前は利息だけ支払い続けているので、相続発生時点ではローンの元金が残っている。相続人が一括返済する場合は相続人が住宅を引き継ぐことができるが、一括返済しない場合は、担保権が実行されて、住宅が処分されるという流れとなる。
吉田会長	実態調査について質問したい。業者に委託するとのことだが、対象件数2,500件という非常に作業量が多い業務になると思う。具体的に予算措置は既に取りられているのか。また、予算はどのくらいになるのか。
事務局	現在、予算要求中であり、3月議会で予算が採択されれば、令和5年度事業で開始したい。調査対象は、前回調査した空家や、その後苦情があった空家等になるが、前回の実態調査時と同程度と見越して、2,500件と想定している。予算額に関しては、回答を控えさせていただきたい。
吉田会長	調査対象件数について、前回調査時の空家等1,147件を特定する上では十分という考え方もあるとは思いますが、一般的には、空家は増えていくだろうと見込まれている。実態調査の件数が前回と同程度の2,500件というのは、全体的な傾向との関係でいうとどうか。
事務局	空家は増加傾向にあるが、除却や建替え等も進んでいるので、住宅・土地統計調査の2,500件を目安に調査を行うものとし、件数が前後する場合は、設計変更等により対応していきたい。
井上委員	住宅・土地統計調査の空家の定義は住宅のみであるが、今回は、店舗や工場等が入るので、対象が増えるのではないのか。
事務局	指摘のとおり、住宅・土地統計調査と実態調査では対象が異なる。また、住宅・土地統計調査はサンプル調査のため、正確な件数とは言い切れない。前回より増えた空家もあれば、解消された空家もあるため、蓋を開けてみないと分からないが、いったんは前回と同程度の件数と想定している。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
吉田会長	住宅・土地統計調査の空家は、賃貸用住宅、売却用住宅、二次的住宅、その他住宅を合計した統計である。統計上の全ての空家が、その他住宅の適正管理がされていない戸建ての空家というわけではないので、見方によっては、重要な部分は網羅できるだろうという理解している。ただし、前回調査時の空家等 1,147 件が、結果として増えていくということはあると思う。 その他、意見等ないか。 （意見なし）
吉田会長	それでは、続いて「特定空家等に対する取組状況について」に移る。事務局から説明をお願いします。 <非公開> 「特定空家等に対する取組状況について」
吉田会長	案件は以上である。 その他、事務局から連絡事項があればお願いします。 来年度の空家等対策協議会については、2回開催を予定しており、空家等対策計画の見直しや特定空家等に対する取組み等について、協議いただきたい。
吉田会長	以上をもって、令和4年度第2回茨木市空家等対策協議会を閉会する。 （午前 11 時 40 分閉会）