

会 議 録

【会議の名称】

令和５年度 第１回豊中市住宅マスタープラン検討委員会空家部会

【開催日時】

令和５年（２０２３年）６月８日（木）１５時００分～１６時４５分

【開催場所】

豊中市立地域共生センター３階会議室３・４

【事務局】

豊中市都市計画推進部建築安全課

【出席者】

〔委員〕

清水 陽子

長尾 敏春

芳村 幸司

佐野 こずえ

米田 淳

宮田 哲

堀 泰夫

〔事務局〕

豊中市都市計画推進部建築安全課長 辻 智己

豊中市都市計画推進部建築安全課主幹 山本 智英

豊中市都市計画推進部建築安全課建築安全係長 岩井 暁

豊中市都市計画推進部建築安全課建築安全係主査 鈴木 裕史

豊中市都市計画推進部住宅課主幹 杉本 尚希

豊中市都市計画推進部住宅課補佐 金出 晃子

〔その他〕

市浦ハウジング&プランニング 鈴木 貴仁

市浦ハウジング&プランニング 柴田 尚子

【議題】

1. 住宅マスタープラン検討委員会空家部会について
2. 空家等対策計画について
3. 豊中市の空き家を取り巻く現状
4. 令和4年度空家実態調査結果について
5. 豊中市の空き家対策における課題について
6. その他

〈第1回豊中市住宅マスタープラン検討委員会空家部会 議事要旨〉

●開会

- ・臨時委員委嘱状・会議の公開・資料について事務局から説明
- ・清水部会長挨拶
- ・委員の紹介（事務局から）
- ・会議の成立確認

●案件（1）住宅マスタープラン検討委員会空家部会について

【資料3】「豊中市住宅マスタープラン検討委員会規則」

【資料4】「豊中市住宅マスタープラン検討委員会委員名簿」

【資料5】「豊中市住宅マスタープラン検討委員会空家部会委員名簿」

資料に基づき事務局から説明

●案件（2）空家等対策計画について

案件（3）豊中市の空き家を取り巻く現状

案件（4）令和4年度空家実態調査結果について

案件（5）豊中市の空き家対策における課題について

【資料6】「空家等対策計画について」

【資料7】「豊中市の空き家を取り巻く現状」

【資料8】「令和4年度（2022年度）豊中市空家実態調査報告書【概要版】」

【資料9】「豊中市の空き家対策における課題について」

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・資料7で紹介されている空き家利活用事例については、何か補助制度等を活用したのか。

事務局：

- ・古民家レンタルスペース「まがり 豊中」含む4件については、空き家マッチング支援事業（現在の空き家情報提供事業）による伴走型の支援を行う中で成約したものである。補助事業等は活用していない。当時、住宅課の補助事業として空き家活用に関するリフォーム支援のメニューがあったが、タイミングや条件が合わず活用されなかった。

委員：住宅以外で利活用する場合、耐震基準を満たすことが重要となる。耐震基準を満たす物件が利活用されたのか。

事務局：

- ・空き家マッチング支援事業では、耐震性にはこだわらずに空き家登録可能としていた。一方、リフォームに関する補助については、リフォーム後に耐震性を満たすことを条件としていた。補助を受けたとしてもそのための工事費用がかさむため、この補助事業は活用されなかったのではないと思う。

委員：

- ・用途変更に際して耐震性が求められることはなかったのか。

事務局：

- ・そのような事例はなかった。寄宿舍を宿泊施設にした事例があるが、RC造の建物で、もともと耐震性を満たしていた。

部会長：

- ・古い空き家が多いとの課題が抽出されている。ご指摘の問題については検討が必要である。

委員：

- ・用途変更に際しては建築確認申請が必要となるはずだが。

事務局：

- ・寄宿舍を宿泊施設にした事例では、確認申請を行った。
- ・上野東に別の活用事例があるが、2階のシェアハウスに大学生が住む傍らで、「住み開き」で地域開放する形とした。

委員：

- ・市がバックアップするのであれば、法的な手続きを免除する場合のルールの特典化などしっかりとした考え方が必要である。

事務局：

- ・耐震設計や耐震改修に関する補助の対象は、違法にならないようにする建物であることが前提。行政として、違法状態の建物に公的資金を投入するのは難しい。一方、違法でない空き家がどれくらいあるのかという課題がある。

委員：

- ・既存不適格建築物についても、公的資金の投入は厳しい。特に南部には昭和45年以前の木造住宅などが多く、耐震性についてはほとんどが既存不適格と考えられる。しかし利活用を求めるのであれば何らかの資金投入が必要である。
- ・住宅としてのポテンシャルと不動産としての利用価値の両方が高い物件については、空き家になる前に空き家にしない方策を講じることが重要で、空き家になった場合でも一定の補助等を使えば流通に乗る。このほかに、既存不適格や工業地内に立地するなど住宅としてのポテンシャルは低い、不動産としての利用価値がある物件、住宅としてのポテンシャルと不動産としての利用価値の両方が低い物件がある。これら3つに分けて対策を考えれば、問題がより明確になるのではないか。

部会長：

- ・空家実態調査の不良度判定とは異なる分類である。このような分類でみると、不良度判定がC、Dの中にも利活用可能な物件があるかもしれない。

委員：

- ・国の空家特措法改正に伴い、今後、管理不全空家のガイドラインなどの具体的な事項が国から示されることになる。それらがこの空家部会の検討スケジュール内に収まるのかという不安がある。
- ・空き家問題については、人の問題と物の問題の両面がある。現状分析の資料では、両方を取り上げており、よくまとまっている。
- ・管理不全空き家の所有者は、費用の出せない生活困窮者が多く、除却費が捻出できない、借地であるといったことで問題を解決できないケースが多い。極端に言えば、1戸当たり200万円の支援を行えば一挙に問題を解決できるが、それではモラルハザードが生じ、他の問題との整合性も図れない。用途変更して利用できる物件など価値の高い物件は、流通に乗せるために資金投入すればよい。豊中市の場合、ほとんどの物件でそれが可能だと思う。視点の置き方により対策は変わってくる。

事務局：

- ・国の空家特措法改正に係る法案が可決したところであり、具体的な考え方や内容が見えていない状況である。スケジュールについては、今後、国の動きをみながら、調整していきたい。

部会長：

- ・課題については、建物、人、お金のそれぞれの側面で切り分けることで見えてくることも変わってくるので、検討していただきたい。第1回豊中市住宅マスタープラン検討委員会でも民間で対応できる部分と行政でなければ対応できない部分があるとの意見が出されたが、その線引きはなかなか難しい。

委員：

- ・豊中市に住みたい人は多く、流通に乗った物件は、賃貸、売買ともほぼ成約する。空き家全体で考えるのではなく、建築基準法上の問題がある物件、接道条件の悪い物件、相続問題、資金的な問題など、それぞれの問題について解決策を詰めていく必要がある。
- ・たとえば間口の狭い物件については、隣地に買い取ってもらうための補助金の創設が考えられる。

部会長：

- ・豊中らしさを出せたらよいと思う。どのような切り口があるのか検討していきたい。
- ・隣地買取に関しては他都市での事例がある。豊中市には補助制度はないのか。

事務局：

- ・空き家に関してはない。庄内・豊南町地区の密集市街地に関しては、(公財)大阪府都市整備推進センターが隣地統合支援制度(明示や登記費用等に対する補助)を設けているが、豊中市では利用実績はないと聞いている。

委員：

- ・間口の狭い物件について、不動産業者が両隣に声をかけ、隣地買取された例はある。豊中市の場合は、ほとんどが民間で処理されている。高齢者のグループホームとしたいなどと業者から声がかかる場合もある。密集市街地等で両隣とも買取費用が捻出できないケースについて、何らかの補助ができないか検討してほしい。

委員：

- ・豊中市には、空き家に関してどのような補助制度があるのか。

事務局：

- ・空き家を対象とする補助制度はない。
- ・関連する補助制度として、密集市街地における除却費補助、市全域を対象とした耐震性が不足する木造住宅の除却や耐震改修への補助がある。

部会長：

- ・除却費補助の上限額はいくらか。

事務局：

- ・密集市街地での補助はエリア、用途によって異なる。たとえば重点エリアの共同住宅は350万円が上限、戸建住宅は110万円が上限となっている。年間100件程度の申請がある。

部会長：

- ・中古住宅の流通に対する補助制度はあるか。

事務局：

- ・耐震改修費用の補助のみである。

部会長：

- ・中古住宅の流通に対する補助についても検討していくべきではないか。

委員：

- ・管理について、所有者等本人が管理する場合は管理の方法についての情報提供が必要である。本人が管理できない場合は、管理を委託できる業者に関する情報を提供する必要があるが、市は業者を紹介できない。この問題を乗り越えていくことについて、市の考え方を教えてほしい。

事務局：

- ・行政から業者を紹介することは難しい。行政から業界団体等を紹介する形であれば可能と考えている。今後、検討していきたい。

委員：

- ・そのような制度について部会で検討するのか。

事務局：

- ・制度設計の枠組みについて、部会で位置付けられればと考えている。

委員：

- ・宅地建物取引業協会や不動産コンサルティング協会などを活用して、空き家に関する市民へのセミナーをやっていくべき。一般の人は空き家になりそうな家があっても、そのことについてほとんど考えず、どうしたらよいのかもわかっていない。多くの場合、気が付けば認知症になってしまったり、成年後見制度の活用や施設入所等で売却が難しい状態になってしまう。前もって相続

候補者へのセミナーなどを積極的に実施し、その中で管理についても理解を深めていく必要がある。

委員：

- ・管理に関して、空き家を一括りに考えるのではなく、所有者等が管理できる場合、管理する意思はあるが何らかの理由でできない場合、まったく管理する気がない場合に分けて、それぞれについて別のアプローチを行う必要がある。
- ・管理意識を高める最も効果的な方法は、管理に関する補助制度を創設することである。管理すれば補助金がもらえとなれば、管理する人が増えると思う。管理しないと税額を上げるなど、ムチの施策が多いが、適正に管理すれば褒美を与えるアメの仕組みも検討したらどうか。

委員：

- ・啓発セミナーを開催しても意識の高い人しか参加しないが、実際は、関心のない人や施設に入っている人などに情報を届けることが重要である。空き家問題については、それぞれの人にあった対応策を考えないと解決しない。生活困窮者の場合は、空き家を売れば多少はお金が入ることを伝え、手続きや家財の片付けの部分で支援するなど生活から考えていく、高齢の施設入居者の場合は、放置すると相続人に迷惑がかかることを理解してもらい、元気なうちに対処してもらうなど。
- ・豊中市では社会福祉協議会が豊中モデルともいわれるほど頑張って活動している。人に対する支援に際しては、社会福祉協議会や地域包括支援センターと連携することが考えられる。社会福祉協議会が持っている生活困窮者の情報と行政の持っている空き家の情報をすり合わせたらどうか。そうすれば空き家で困る人を把握し、解決に向けた個別の支援ができるのではないかな。

委員：

- ・空家実態調査のアンケートに答えていない人など意識が低い人は後回しにし、活用意向のある人・相談したい人など意識の高い人から個別に対応していくべき。不動産には固有の条件があり、タイプで括れるものではない。専門家が個別に相談対応する必要があるが、市がその相談の窓口になれば安心感がある。

事務局：

- ・管理不全空き家は、それぞれ課題を持っている。その課題を分類し、庁内の特定空家等に関する会議で議論し計画に反映できればと考える。当該会議には福祉部局も参画している。

部会長：

- ・行政は情報とネットワークを持っている。福祉部門との連携は、空き家予防策の部分で特に有効と考えられる。

- ・アメとムチの施策に関する意見があった。管理についてアメとなる施策を検討することは可能か。

事務局：

- ・財源についても考慮し、アメの施策とムチの施策を効果的に展開できればと考える。具体的なことは、今後検討していきたい。

委員：

- ・管理については売却などの出口とセットで考えるべき。お金に余裕がある場合でない限り、出口が見えないと、管理は続かない。
- ・大阪市では24区に空き家相談窓口があり、空き家に関する通報や相談等を受けている。一方、空き家に関する窓口が一元化されていない自治体もあるが、その場合はどこに連絡したらよいのかわかりにくい。空き家に関する窓口を一元化したうえで、各セクションでの対応がスムーズに行えるような仕組みを検討すべき。我々民間が支援をするうえでもしっかりした窓口があることが重要である。

委員：

- ・それは大切である。

部会長：

- ・現状の相談窓口の状況はどうか。

事務局：

- ・植栽の繁茂、建物の老朽化など内容によって所管する部署が異なるが、担当者レベルで月1回情報共有をしている。また、市民から通報を受けた部署がまずは現場を確認し、所管部署に対応依頼するよう留意している。

委員：

- ・管理不全空き家の窓口はどこか。

事務局：

- ・管理不全空き家に関する総合的な窓口は、建築安全課である。相談の内容により、担当部署で対応している。

委員：

- ・外から見ると、一元化されているようには見えない。

委員：

- ・窓口の一元化は重要である。一方、行政は縦割りで専門性を追求すべきであり、行政内に横串となるポジションをつくるのは難しいと思う。そこで、空き家に関して一元的に相談を受ける組織を外に設けたうえで、行政や個々の事業者とつながるようにすれば、スムーズに動くのではないか。そのような仕組みも検討いただきたい。

委員：

- ・豊中市居住支援協議会において行っている障害者等への支援は、そのような形で動いており、枠組みは似ている。

部会長：

- ・空き家対策連絡会議は今後も継続するのか。

事務局：

- ・それも含めて検討したい。

部会長：

- ・空き家対策連絡会議が一元化された窓口の役割を担っていくことは考えられないか。

事務局：

- ・計画策定とあわせて、検討していきたい。

部会長：

- ・空き家対策連絡会議という既存のプラットフォームがせっかくあるので、それを活用することを検討したらどうか。
- ・啓発について、ターゲット別にきめ細かに行うべきとのご意見をいただいた。これまでの経験を踏まえて検討していくべきであるが、これまでの啓発活動は効果があったのか。

事務局：

- ・空き家セミナーは年1回程度実施している。相続をテーマにしたセミナーは出席者が多かった。それ以外の内容の回はそうでもなく、特に高齢者の興味を引くのが難しい状況であった。本日のご意見を踏まえ、高齢者施設での啓発等についても検討したい。

委員：

- ・啓発に関して、特に利活用についてはうまくいっていないと感じている。
- ・寄宿舍を宿泊施設にした事例に携わったが、この事業が成功したのは、所有者と利用者の双方と

もに事業マネジメントができていたことにある。利活用がうまくいかなかった事例は、借り手側
はボランティア活動なので安く貸してほしい、貸し手側はそれでは困るということで成立しない
場合が多かったようだ。利活用に際しての事業マネジメントをテーマにした啓発セミナーを実施
してほしい。

委員：

- ・市が年1回実施してきたこれまでのセミナーについて、参加人数はどれくらいだったか。

事務局：

- ・コロナ禍での開催で人数制限をしていたが、最大50人の参加があった。テーマによっては参加人数が一桁のこともあった。

委員：

- ・どのような人が参加したのか。

事務局：

- ・空き家の相続を受けた年代やこれから相続を受ける年代の人が多かった。

委員：

- ・高齢の方ではないということか。高齢者に対しては啓発する機会があまりないのではないか。

事務局：

- ・不動産団体の相談会には高齢のご夫婦等が多く参加しているようだ。

委員：

- ・大阪市立住まい情報センターや高槻市で空き家セミナーを実施しているが、多くの参加者があり、年配の方もかなり多い。

委員：

- ・母数が小さいところでなく母数が大きいところでの解決策が必要であり、そこに情報が届くようにするのがよい。なかなか動きたくなくて、困ったときに動けばよいと考えている人に対して、前段階で動けばプラスになるということを伝えていかないと空き家問題は解決しない。

委員：

- ・空き家セミナーは様々な問題・テーマを取り上げざるを得ないので難しい。あわせて相談会を行い、個別の相談を受けるケースが多い。たとえば60～70人のセミナーで、10人程度の相談を受け

るなど。

委員：

- ・自治会の催しに出向き、地域で空き家問題を解決するような方法はないか。

委員：

- ・出前講座のようなものか。

部会長：

- ・啓発に関しては、出前講座、高齢者向け体操のような高齢者が集まる場の活用、講師派遣など、様々なやり方がある。啓発の方法や窓口一元化の仕組み等については、今後検討いただきたい。

委員：

- ・空き家問題の当事者である一人暮らしの高齢者ではなく、当事者周辺の支援者に情報を届けるのがよいのではないか。たとえばマンションの場合は、管理人経由での相談も多い。

委員：

- ・そういった年代に話を持っていくにあたり、社会福祉協議会の持っている情報を精査し、ターゲットを定めることを検討したらよいのではないか。
- ・相続を受ける層にどのように情報を届けるのかも重要である。

委員：

- ・ホームヘルパーなどは情報を把握している。相談のルートがわかればネットワークが広がると思う。当事者周辺の支援者等にアプローチし、行政や団体につなげるネットワークを広げていくことが考えられる。

委員：

- ・高齢者施設に案内を出して、世話をする子世代に情報提供する方法もある。

部会長：

- ・ご意見を踏まえた検討をお願いします。

●案件（6）その他

事務局：

- ・今後の空家部会開催予定は次のとおり。

第2回 7月28日 18:00～ 市役所第2庁舎3階大会議室 計画骨子について審議

第3回 10月5日 18:30～

第4回 12月21日 14:30～

- ・ 本日の会議録について、事務局で作成した案を後日委員の皆様にご確認いただき確定させる。なお、会議録の概要を市HPなどで公開する。

以上