

会 議 録

【会議の名称】

令和5年度 第2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年度（2023年）7月28日（木）18時00分～20時00分

【開催場所】

豊中市役所第二庁舎3階大会議室

【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

市浦ハウジング&プランニング 郡 千夏

【議題】

1. 第1回空家部会のふりかえりとポイントの整理
2. 空家等対策計画（骨子案）について
3. その他

〈第2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

- ・清水部会長挨拶
- ・会議の成立確認（事務局）

●案件（1）第1回空家部会のふりかえりとポイントの整理

【資料1】「第1回空家部会のふりかえりとポイントの整理」

資料に基づき事務局から説明

●案件（2）空家等対策計画（骨子案）について

【資料2】「豊中市空家等対策計画（骨子案）」

【参考資料2】「施策イメージ（案）」

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・相談窓口の一元化について、相談への対応には、行政が行う内容と民間が行う内容があり、窓口は行政の内と外に必要となる。
- ・行政の実施することについて、骨子案には、支援するなどときれいな言葉で書かれているが、何々に対して補助を行う、注意喚起により空家等所有者の行動を促すなど、計画の中で行政の役割をもう少し明確にしたほうがよい。
- ・たとえば来年度から実施される相続登記の義務化は空き家の流通につながるチャンスである。相続登記を進めることは非常に大事であり、相続登記を促進するための補助制度の創設もあり得るのではないか。行政にしかできないことを考えていくのが大事である。

部会長：

- ・所有者の責任と書きながらも、全体的にやわらかい印象である。権利を有する以上は義務が伴う。所有者の義務についても強気でアピールしてもよいというご意見かと思う。

委員：

- ・住教育に力を入れようとしているように感じた。現時点で空き家問題を認識している層やそれに

準ずる層だけに目を向けるのではなく、子どもの頃から少しずつ意識を醸成していくのが重要だと考える。住教育を授業に取り入れるなど積極的に取り組んでもよいのではないか。

- ・生駒市の恋文不動産は面白い取組みである。まだマッチングには成功していないようだが、可能性はある。市場に乗らない空き家の利活用への取組みとして注目している。参考にしたらよいと思う。

部会長：

- ・恋文不動産のような施策を豊中市として実施しようと考えているのか。

事務局：

- ・恋文不動産は、貸す側の思いと借りる側の思いをやり取りする点が斬新である。思い出があつて手放せない空き家の利活用促進に向けた施策を考えられないかと考えている。恋文不動産のスキームをそのまま使うわけではないが、参考にしたい。

事務局：

- ・平成28年度から2年半にわたり、「とよなか 空き家と人の縁づくり」という空き家を住宅以外の用途で利活用するためのマッチング支援事業を行った。仕組みは恋文不動産に近いが、若干異なっていた。恋文不動産が婚活パーティのようなものであるのに対し、マッチング支援事業は、所有者と利活用希望者のそれぞれが登録し、適合しそうな者同士を見繕って見合いの場を設ける仕組みであった。現地見学会でマッチングが成立した事例もある。一品生産で、苦勞の割に件数が増えないことが課題であった。生駒市は空き家プラットフォームでの先進的な取組みを続けている。引き続き参考にしていきたい。

部会長：

- ・経験があるようなので頼りにしたい。このような施策については、骨子案P9の「(3) 地域の課題やニーズに応じた空き家の多様な利活用の促進」に反映されるのか。

事務局：

- ・そうである。

委員：

- ・空家特措法改正に伴い、これまで特定空家等に対する対応のみであったものが、今後、前段階の管理不全空家等に拡大される。管理不全空家等に対する対応をどうするかは大きな問題だと思う。骨子案P7の図「住宅・空き家の状態からみた施策の方向性（イメージ）」には、それを記載しないのか。
- ・一部空き家の長屋は、計画の対象から除き、別途検討すると聞いているが、この計画の中で、長

屋についてはまったく触れないのか、別に検討することをどこかに記載するのか。

事務局：

- ・本計画においては空家特措法に基づく空家等を対象としており、一部空き家の長屋については対象外となる。これについては、建築基準法上の老朽危険家屋として指導していく。法的な対応は法ごとに行うが、利活用や啓発については、法で分けるものではないので、書き方について、今後調整したい。

事務局：

- ・現状でも、一部空き家の長屋についての通報があれば、老朽危険家屋として指導しており、今後も、引き続き実施していく。
- ・管理不全空家等への対応についてだが、国のガイドラインが出されるのがまだ先になると思われる。この計画への反映は、タイミング的に難しいかもしれないが、法の趣旨に合わせて運用していきたい。

委員：

- ・現状でも、特定空家等になる前の管理不全空家等について認識することはできる。ガイドラインが出ないとそれに対するアクションがまったくできないのか。疑問である。

事務局：

- ・管理が不十分な空き家について、今でも通報等があれば、指導など対応を実施している。それが法に基づく管理不全空家等になるだけである。

委員：

- ・長屋や管理が不十分な空き家について、現状でも対応されていることは十分理解しているが、本計画にそれらの対応について記載することはできないのか。

事務局：

- ・長屋については建築基準法に基づき対応する等の記載はできる。

委員：

- ・法に基づく空き家件数以外に、一部空き家の長屋の件数はかなりある。無視するほど少なくはないと思う。

部会長：

- ・第2章の現状の整理で、長屋の空き家は多いと指摘している。なぜ対策しないのかという素朴な

疑問が市民からも出されると思う。この計画では対象外だが、現状での取組みについて記載することはできると思う。また、最後に章を分けて課題認識として記載する方法もある。

委員：

- ・八尾市では、空き家に係る条例に長屋を含めている。

部会長：

- ・東大阪市も同様である。

委員：

- ・長屋については、界壁側の壁はある程度あるが、間口側の壁が少ないので、たとえば4軒長屋のうち、傷んだ空き家1軒を解体した場合、雨仕舞の問題のほか、構造的に弱くなるという問題が生じる。権利関係は区分所有のことが多く、解体後の補強の件など裁判で揉めている例もある。長屋の記載は本計画に含めるべきだと思うが、そういったことへの対応についても考える必要がある。

部会長：

- ・私も長屋ならではの課題があると思う。

委員：

- ・数は多くないが、一時期のミニ開発で敷地内に連棟で隣家の壁との間に少しだけ隙間を取って、確認申請を行った例が南部でみられる。一般の人は一戸建だと思っているが、建築基準法上は一敷地内の連棟であり、個別建替え等ができない。これについての対応も検討すべきである。

部会長：

- ・ミニ開発の問題は全国的な問題であり、大阪府に要請していくことも考えられる。
- ・一部空き家の長屋の課題については部会でも認識しているということで、検討いただきたい。

委員：

- ・相談窓口について意見を述べる。行政側の窓口と民間側の窓口が必要というご意見があったが、どの窓口においても、相談を受けて実施する出口の施策が必要となる。出口には確実に民間事業者が関わることになる。窓口を行政側と民間側とではっきりと分けた場合、行政と民間のつなぎの部分でうまくいかず、相談者が満足する状況を提供できないことが起こりやすい。総合的な相談窓口は「行政の仮面をかぶった民間」の形で外につくり、一定のルールを設けたうえで、最終的に出口まで誘導できるようにするのがよいと思う。
- ・相談窓口をつくってもなかなか活用されず、出口の施策をつくってもなかなか使ってもらえない

状況である。以前、利活用の取組みに間接的に携わったことがあるが、補助金をもらうのに公開プレゼンテーションが必要であり非常にハードルが高かった。アドバイザーをつけて所有者や活用希望者の支援をすることも必要である。

- ・先日、有料老人ホームの説明会に行った。市単位での取組みは難しいかもしれないが、そういった場で、入居後の自宅の活用についての啓発を組み合わせる仕組みができればよい。
- ・施策イメージ②に「社会福祉協議会や福祉関連団体、地域団体等と連携した高齢者等への情報提供・状況把握」とある。豊中市では社会福祉協議会や地域団体による活動が活発だと言われているが、現実には65～70歳くらいの同じメンバーが社会福祉協議会の強いリーダーシップの下で頑張っている状況である。実際のマンパワーは他市と変わらず、活動しているメンバーは疲弊している。このため情報提供・状況把握を地域に依頼しても機能しない。情報を得ることは大事であるが、仕組みをつくるのであれば参画する人と金が必要という現状を認識してほしい。

部会長：

- ・相談体制のあり方については、ただいまのご指摘を踏まえて検討していただきたい。
- ・出口施策について、第4章の内容では伝わりきらない。
- ・骨子案P8（1）①の空き家化に備えた啓発・情報提供における社会福祉協議会等との連携について、現実にはメンバーが疲弊しており、マンパワーがこのまま続くかどうか分からないというご指摘である。ここでは啓発・情報提供と書かれているが、最終的には補助、支援の話になると思う。実際の支援内容については現状では見えにくい。

事務局：

- ・委員の言われた、空き家の利活用に関する補助とは、空き家マッチング支援事業開始の翌年から2年間ほど、空き家を住宅以外に利活用するためのリフォームを行う場合に豊中市が上限500万円という大きな額を補助する事業があった。公募型で公開プレゼンテーションを必要とするスキームであったが、結果として1件も成立しなかった。一般の所有者や利活用希望者にとって、自分だけで空き家の利活用の提案をするまでの技術力がなかったためであり、伴走する専門家が必要だったとの理解でよろしいか。

委員：

- ・そうである。補助率100%、上限500万円の補助をするという画期的な仕組みであったが、成立しなかった。利用者側が計画を立ててプレゼンテーションするのは難しく、一緒に動かしていく仕組みが必要であった。

事務局：

- ・1年に1回のタイミングに合うかどうかということもあったと思う。
- ・補助金を出すだけでなく、使いやすい仕組みをつくるべきとのメッセージと理解した。

委員：

- ・相談を受け必要な出口につなぐ仕組みができたとして、その仕組みを運営する団体が自ら空き家の管理まで請け負うことはできるか。

事務局：

- ・豊中市から委託を受けた相談窓口を運営する団体が、自ら業務として相談を受けた空き家の管理をすることが可能かということによいか。

委員：

- ・そうである。それができれば面白い仕組みがつくれると思う。

事務局：

- ・すぐには返事できない。検討する。

委員：

- ・相談窓口の新設について、現状では既存団体との連携上の問題があるから新設するという議論か。相談窓口については、市の行うべきことと民間の行うべきことが異なるので、それぞれ別に窓口を設けるのがよいというのが私の考えである。民間側にもワンストップ窓口が必要であり、相談と問題解決支援を見据えた相談体制が必要というご指摘はあると思う。そういった体制がないので、新設するという議論なのか。

委員：

- ・現在の体制が機能していないということではない。団体を代表している人が連携しても、ネットワーク軽く動くことができない。その方々のネットワークから助言をいただきながら、現場でネットワーク軽く動けるような仕組みをつくるイメージである。

委員：

- ・私は、大阪府宅地建物取引業協会に所属している。大阪の住まい活性化フォーラムが、関連団体による空き家のワンストップ窓口を設立し、協会としてもチームをつくり、地区ごとに担当者を決めて参画した。当初の話では、相談の段階ではボランティアであるが、売却、賃貸、管理等の方針が出た段階で、相談者の承諾を得て、相談を受けた事業者がそのまま業務として実施してよいというスキームであり、そのつもりで動いていた。しかし市によっては、市と提携した事業者でない扱えないなど話が違ったため、いまは自治体ごとに提携して取り組む方針に変えている。顧客側にも相談だけでなく、最後まで関わってほしいという気持ちはあると思う。

部会長：

- ・相談体制について、いろいろご意見があった。骨子案P3の「これまでの空き家対策」の中で、相談窓口について「情報共有する程度にとどまっている」と指摘している。課題として認識している以上、一步踏み込んだ対策を盛り込む必要がある。ご検討いただきたい。

委員：

- ・なるほどと思うことが書いてあるが、ぼんやりしている。相談する側が何を求めているかを考えないとうまくいかない。相談する側にとっては、相談しても方針だけ示されて終わってしまうということのほか、本当に信用できるのかという恐怖感もある。信用できるところに相談して最後まで対応してもらえるとという保証があれば、相談に行く。市の提携業者に限る例があるのは、それ以外の業者に関して市が保証しかねるからだと思う。
- ・私は司法書士であるが、生活困難者の支援もしている。社会福祉協議会から指名され、私ひとりで、家の片付けの手伝い、不動産業者の手配など何でも行っている。なので社会福祉協議会も私を信用してくれる。市がどこまでやれるのかわからないが、相談から出口まで同じ人間が対応できるような仕組みをつくることが重要である。

部会長：

- ・今のお話は、相談でなく伴走である。担当者の力量にもよるので、仕組みとしてどこまで実現できるかわからないが、そういったニーズがあることは認識し、検討していただきたい。

委員：

- ・相続登記の促進策として、たとえば相続が3代以上の場合に調査費用の1/3を補助する仕組みを検討することはできるか。

事務局：

- ・できるかどうかを含め、検討する。

委員：

- ・司法書士は、最終的には登記の段階で報酬をもらえるものの、最初の費用が見えない段階で相続関係について調査しなければならず大変である。
- ・相続登記の促進が空き家の流通につながるの間違いはない。全国に先駆けた先進的な取組みに期待する。

委員：

- ・3代以上前からの調査は大変であり、補助金は有効だと思う。

部会長：

- ・新たな仕組みで動かしていくうえでは財政的な支援が効いてくる。予算取りとの関係もあると思うが、計画を動かすにはお金が必要である。支援のあり方、補助のあり方について検討いただきたい。

委員：

- ・相続登記未了土地に関して、行政が相続人を調べ、相続人に登記を促す案内を出すことがあり、そこには相続関係図が添付されている。司法書士は、戸籍を見なくても、相続関係図を見れば、相続割合など概ねのことがわかり、相続割合が少ないから放棄すべきなどの助言ができる。個別の補助金とは違う支援の形もある。

委員：

- ・その調査費用はもともと行政の費用である。

委員：

- ・特定の個人に補助金を出すわけではないので理屈付けしやすいのではないかな。

部会長：

- ・第1章の「計画と背景と目的」について、計画策定の目的は書かれているが、計画を何のために策定するのかが書かれていない。たとえば「安全・安心で良好な住環境の維持と、良質な住宅ストックの形成のために」など、計画の目的を記載し、計画で何がしたいのかがわかるようにしていただきたい。
- ・第2章で整理した課題を受けて、第3章、第4章を整理していただきたい。たとえば相談体制について「情報共有する程度にとどまっている」ことを認識しているのであれば、第4章で踏み込んだ対策を示す必要がある。また、啓発についても、チラシを配るだけでは不十分と認識しているのであれば、第4章で踏み込んでほしい。
- ・第2章の課題3に「活用意向がないまたは活用上の課題を抱える所有者に専門家が寄り添う」とあるが、「活用意向がない所有者」と「活用上の課題を抱える所有者」とはターゲットが違うので、別の整理があってもよいように思う。併記するとしても書きぶりを検討いただきたい。
- ・第3章の基本方針1の「長期空き家の発生予防」について長期を付ける必要はあるか。居住段階から指導していく方向であるので「空き家の発生予防」とストレートに言い切ったらどうか。
- ・あわせて骨子案P7の「住宅・空き家の状態からみた施策の方向性(イメージ)」の図についても、居住段階のスパンをもう少し長く表現し、住教育など居住段階からできることがもっと見える形になるとよい。そのうえで所有者の責任・義務の明確化についてはもっと強気に出てほしいように思う。
- ・管理不全空家等について、すでに特措法は改正され、年内には施行される予定である。ガイドラ

インは出ていなくても、来年からの計画で、法改正の内容をまったく踏まえないのは不十分である。管理不全空家等について盛り込んでもよいと思う。

- ・「住宅の性能向上の促進」について第4章「2空き家の流通・利活用の促進」の中に記載されているが、「住宅の性能向上の促進」は空き家の段階だけでなく、建てる段階からの話ではないか。記載する位置を見直してほしい。

委員：

- ・骨子案P11の「現状値より減」という目標値は遠慮ぎみだと思う。目標値については、努力目標として示すのか、どういうスタンスでの目標とするのかを検討する必要がある。

部会長：

- ・数字を示したほうがよいという考えか。

委員：

- ・そうである。

事務局：

- ・ご指摘のとおりであり、具体的な目標値について検討したい。

委員：

- ・「通報・相談があった空き家の是正率（過去5年間）」については、80%で維持するのでよいと思う。「不良度が高い空き家数（C・D判定）」について、令和10年の目標は、現状値より半減でよいのではないか。それくらいの対策をしていかなければならないと思う。

委員：

- ・令和10年の目標値であるので、母数は増えていく。%で評価するのは難しいのではないか。定量的な評価以外の定性評価の軸がないか、すぐには思いつかないが、考えてみる。

事務局：

- ・「不良度が高い空き家数（C・D判定）」については、C・Dを解消することとA・BをC・Dにしないことの両方を含んでいる。

委員：

- ・さらに新たにA・Bの空き家も発生する。そういったことを踏まえ目標値を設定する必要がある。

委員：

- ・ C・D 判定の解消件数と新たな発生件数が同数の場合、空き家件数は変わらない。現状値を減らすことでなく、通算解決数を目標値とすればよいのではないか。
- ・ 同様に、空き家率についても新築物件が増えれば何もしなくても空き家率が下がることが起き得る。空き家率を目標にするのは意味がないのではないか。

部会長：

- ・ 空き家率については、根拠となる住宅・土地統計調査もサンプル調査であり、私も同意見である。ご検討いただきたい。
- ・ 「不良度が高い空き家数（C・D 判定）」について、定量的な目標とするのか定性的な目標とするのかなど、いろいろ意見をいただいたが、すぐには判断できない。各自ご検討いただき、良い案があれば事務局に連絡いただきたい。結局は数字で判断することにはなると思うが、なるべく現状をしっかりと判断できる目標値になるとよい。

委員：

- ・ 空き家率の現状値が平成30年になっており、年次が古い。令和5年は調査年次ではないか。

事務局：

- ・ 結果が出るのは、1～2年後である。

部会長：

- ・ ということは、令和10年に空き家率の検証ができるかどうかもわからない。検証できる目標値を検討いただきたい。

委員：

- ・ 骨子案P7の図「住宅・空き家の状態からみた施策の方向性（イメージ）」の「空き家化前の住宅」の中に「適切な管理の促進」と記載されているが「適切な管理の促進」はA～Dすべてにかかっている。それがわかるように表現するのがよいのではないか。

委員：

- ・ 現在行っているセミナーと第4章の今後取り組むセミナーの違いを明確に表現してほしい。第4章では、所有者や相続人へのセミナー、住教育など空き家化させないためのセミナーをやっていくということを表現すべきである。そうしないと現状から何も変わらないことになる。
- ・ 委員長の言われたとおり、「長期空き家」の長期は不要である。

●案件（3）その他

事務局：

- ・今後の空家部会開催予定は次のとおり。

第3回 10月5日 18：30～ 地域共生センター3階大会議室 計画素案について

第4回 12月21日 14：30～ 地域共生センター3階大会議室

- ・第3回空家部会の前に、これまでの審議内容を豊中市住宅マスタープラン検討委員会の澤木委員長と佐藤委員に9月上旬頃を目途に個別に事務局から中間報告する予定。
- ・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