

会 議 録

【会議の名称】

令和5年度 第3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）10月5日（木）18時30分～20時30分

【開催場所】

豊中市立地域共生センター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

市浦ハウジング&プランニング 郡 千夏

【議題】

1. 第2回空家部会のふりかえりと対応案
2. 検討委員会委員への中間報告について
3. 空家等対策計画（素案）について
4. その他

〈第3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

- ・会議の成立確認（事務局）

●案件（1）第2回空家部会のふりかえりと対応案

●案件（2）検討委員会委員への中間報告について

【資料1】「第2回空家部会のふりかえりと対応案」

【資料2】「検討委員会委員への中間報告での意見概要」

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・資料1のP15に、「相続登記の調査費用を補助する仕組みの検討」への対応案として「空き家対策として空き家だけを対象に費用を補助することは難しい」と記載されている。これに関しては、特段、空き家のみのお話としてではなく、全般的に住宅の相続登記を促進することにより、最終的に空き家になった場合に円滑に対応できるだろうという意図で提案したものである。提案を採用しないことは構わないが、意図が伝わるようにしてほしい。

●案件（3）空家等対策計画（素案）について

【資料3】「豊中市空家等対策計画（素案）」

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・P29の1（1）①の主な取組み内容では、特に力を入れて取り組む地域を南部とし、「木造賃貸住宅（文化住宅等）のストックが多く、空き家も多くみられる」と記載している。木造賃貸住宅（文化住宅等）は、いわゆる「その他空き家」ではないので、これを含めることに違和感がある。また、P22で南部の特徴として「特に長屋・共同住宅の空き家が多く分布」とあるが、P10によると南部の空き家数は、長屋79件、共同住宅24件である。戸数としては戸建住宅のほうが多いが、それには触れていない。木造賃貸住宅（文化住宅等）の空き家に問題があるのであれば、前半の現況部分でもう少し状況を説明すべきではないか。

事務局：

- ・ご指摘のとおりであり、再整理する。

委員：

- ・共同住宅の空き家24件は戸数なのか棟数なのか。

事務局：

- ・今回の実態調査の対象は空家特措法に基づく「空家等」であり、共同住宅の場合は全戸が空き家のみが対象となる。一部が空き家の共同住宅は含まれていない。

委員：

- ・全戸が空き家の共同住宅が24件もあると捉えると多いともいえる。

部会長：

- ・南部は空き家数が多いが、母数も多い。P29で南部に着目するのであれば、単なる印象で語るのではなく、根拠を持って整理するようにしていただきたい。

委員：

- ・P34の南部についての記述は、空き家や未利用跡地を子ども食堂や福祉施設等の社会資源として活用していくこととして読み取れる。この内容は「管理不全化の予防・解消」に記載されているが、P32の「空き家の流通・利活用の促進」には記載されていない。「管理不全化の予防・解消」と「空き家の流通・利活用の促進」の位置づけの違いを教えてほしい。

事務局：

- ・P34では除却後の跡地の利活用について、P32では空き家の利活用について整理している。

委員：

- ・空き家や跡地は個人資産であり、これを社会資産として捉える考え方はまだ浸透していない。個人資産を地域やまちづくり関連団体等と連携しながら活用していくことについて、何か方法はあるのか。南部地域には該当する用地が非常に多い。難しいことであるが、何とか解決していかないと先に進めない。もう少し踏み込んだ形で書き入れていただきたい。

部会長：

- ・P34の主な取組内容の3つ目に、「防災空地、コミュニティ農園・緑地などとして」と事例があげられている。南部についての記述もこのような書きぶりにしてほしいということだと思う。その

場合、「南部地域活性化基本計画」をしっかりと踏まえる必要がある。確認をお願いする。

委員：

- ・地域資源というのは、地域のものとして活用するという意味なのか。個人資源として活用する場合でも地域資源となり得る。

委員：

- ・個人資源として活用する場合は、多少なりとも利回りが必要となる。完全に社会的な資源として活用する場合は、ある程度、公の資金を投入することを考えないといけない。それを盛り込むことを検討いただきたい。

委員：

- ・1つのレポート内に「空き家」と「空家」が混在していると読みにくい。注記したうえでどちらかに統一したらどうか。
- ・第5章の推進体制について、市民が最初に相談する窓口がわかりにくい。建築安全課が主導するのであれば、建築安全課が相談窓口となり、各部局と連携して進めることがわかるよう表現してほしい。

事務局：

- ・「空き家」は一般的な空き家、「空家」は空家特措法に基づくものである。統一は難しいが、補足説明を記載する。
- ・建築安全課を中心に取り組むことがわかりにくいというご指摘については、表現を工夫したい。

部会長：

- ・相談窓口に関連してP31とP37に図があるが、2つの図の関係性がわかりにくい。また、P37の図では、「専門家団体」と「社会福祉協議会・福祉関連団体・地域団体」が相談先となっている。窓口の一本化は難しいのか。この図は現状を示すのか、目指す姿なのか。

事務局：

- ・P31では来年度以降に市民から相談があった場合の流れをフロー図で示している。一方、P37では各団体の関係性を示している。ご指摘のとおり所有者の相談先がわかりにくいので、タイトルも含め、再整理する。

委員：

- ・専門家団体の相談窓口と行政の相談窓口は、役割が異なるので両方あってしかるべきである。P31には行政への相談について書かれているが、P37には行政の相談窓口が書かれていない。

- ・経験上、地域住民からの相談もかなりある。P37の図に関して、「地域住民」から「専門家団体」への相談の矢印が必要である。また、将来的には「専門家団体」と「社会福祉協議会・福祉関連団体・地域団体」との連携の矢印も必要である。

委員：

- ・P31（1）では、窓口の一本化や最後まで伴走する体制を目指しているのだと思う。
- ・P31の図について、委託団体の中に相談窓口をつくるという説明があったが、その委託団体はP37の専門家団体のことなのか。

事務局：

- ・一義的にイコールではない。委託先の専門家団体が所有者等から受けた個別の相談内容に応じて、専門家を選定のうえ相談対応を進めるイメージである。

委員：

- ・委託先の専門家団体はP37の専門家団体の集合体ではなく、委託団体が前さばきをしながら、様々な専門家団体とつながり、解決していくというイメージでよいか。

事務局：

- ・そうである。

委員：

- ・一般の方は専門家団体のことがよくわかっていない。相談窓口の一本化については、行政に窓口があり、相談内容に応じ、専門家団体に振り分けをするイメージを持っている。P31の図では所有者が直接専門家団体に相談することになっており、違和感がある。

事務局：

- ・市民が市役所に相談に来た場合は、行政と協定を結んだNPO等の相談窓口を案内し、そこから内容に応じて専門家につなげてもらうイメージで考えている。

委員：

- ・NPOにもいろいろある。専門家に任せきりでなく、行政が見ていることをアピールしたほうが相談に来た市民に信頼されると思う。

事務局：

- ・専門家団体とは協定を結び、相談を丸投げでなく、結果報告を求めたり、状況を確認したりしながら、連携して取り組んでいきたい。

委員：

- ・相談窓口を一本化したとしても、そこにしか相談できないようにするのではなく、様々なところで相談できるように多様化しておくべきだと思う。相談された内容は、委託団体にフィードバックし、行政が処理すること、民間の専門家ができること等を前さばきする仕組みが必要である。
- ・我々のNPOで住宅に関する様々な相談窓口を協働事業として実施しているが、市民はどこに相談すればよいのかがわかっていないことが多い。相談窓口のハードルを下げ、相談された内容を皆で共有し、皆で考えていく仕組みづくりを行うのがよいと考えている。

委員：

- ・売却したい人などは直接専門家に相談するが、実際は何をどこに相談したらよいのかがわかっていない人が多い。また、近隣からの苦情の場合は所有者を探さなければならず、宅建業者に相談されても対応できない。何でも受け入れる一般的な窓口はあったほうがよい。制度のスタートにあたり、一般的な相談窓口と専門的な相談窓口をそれぞれPRしてもらえば、相談内容を判断できる人は専門窓口、できない人は一般窓口で相談できてよいと思う。

部会長：

- ・相談窓口についていろいろ意見が出された。これを踏まえ検討していただきたい。団体間の連携のあり方、地域住民からの声を拾う形についても工夫していただきたい。
- ・豊中市らしさを考えるうえでは、窓口の一本化、団体との連携からさらに一步踏み込んだ「伴走支援」がキーワードになると思う。P31とP37について、どのような伴走ができるのかが読み取りにくい。再検討してほしい。
- ・些細なことであるが、P31、P37の図について同一団体の枠の色を揃えたほうがわかりやすい。

委員：

- ・伴走について確認する。何人かの専門家が一緒に伴走するのだと思うが、リーダーシップをとって伴走するのは市と協定を結んだ専門家団体と考えてよろしいか。

事務局：

- ・そうである。

委員：

- ・第4章の対策の内容等については、所有者の視点から、空き家になったときの対策、管理をできない場合にすべきこと、どの時点で相談をすべきかなどを示すフロー図があるとより伝わりやすい。計画に入れるかどうかは別として、啓発時等には加えていただきたい。

事務局：

- ・ 貴重なご意見である。今後検討していきたい。

部会長：

- ・ 計画に盛り込むのは難しいかもしれないが、いずれかの時点で作成いただけると思う。

委員：

- ・ 実体験から申し上げるが、相談内容の共有はとても難しく手間のかかることである。どのように取り組んでいくのか、非常に難しいところである。

部会長：

- ・ 共有の仕組みについても考えておいたほうがよいというご指摘である。

委員：

- ・ P29の「空き家化の事前準備に関する相談体制の整備」については、上品な文章で書かれているが、実務では、登記情報と実態の不一致、抵当権を設定したまま放置、道路が狭小で活用できないなどの問題も見受けられる。空き家になる前の段階で何らかの手立てを施し、登記上の情報を現状と一致させたり、将来的に使いやすいようにしたりしておくことが重要である。そういった点も盛り込んだほうがよい。

事務局：

- ・ ご意見を踏まえ、計画に反映していきたい。

委員：

- ・ 相談窓口についての議論に関してもそうだが、「どうするのか」の議論になっていて、「どうやって」の議論がない。
- ・ たとえば、P31の2（1）「専門家団体と連携し、所有者等の相談に対して助言・提案し、必要に応じて課題解消まで伴走・支援できる体制を確立」について、「どうするのか」は明確だが、「どうやって」については、協定を結ぶことしか書かれていない。
- ・ P30の1（2）②についてもチラシを配り説明会を行うだけでは伝わりにくい。たとえば市役所の待ちスペースのTVで、空き家を放置した場合の1年後、3年後、10年後の映像を流すことも考えられる。企業に働きかけてスポンサーになってもらえば、お金もかからない。また、P30の（2）①に「北部・北東部では、活用に慎重で空き家のままおいている状況がみられる」とあるが、査定はしている所有者もいる。放置した場合の固定資産税等の負担額、たとえば10年間で300万円かかるといった情報を流す等、これまでとは違う血を入れ、新しい目を引く工夫をしないとイケない。チラシを配るだけでは今までと何も変わらない。

事務局：

- ・映像の活用など新しい取組みに向け考えていきたい。書き方を含め検討する。

委員：

- ・人間の性向を活用した取組みとして、思わず捨てたくなるように上にバスケットゴールを設置したごみ箱、ローマの休日に登場する真実の口を模した手指消毒器、動物園で観察させたいものを見せるための覗き棒などの例がある。空き家に関しては現状維持を好む人間の本質が根底にある。そこを突破するような工夫をしないと打開できない。

部会長：

- ・空き家化以前に対する施策として情報提供、啓発が大きな取組みとなるが、これまでのチラシ配布等ではうまくいかないのではと工夫が必要というご指摘である。面白いことをやるのも豊中市らしさにつながるのかもしれない。

委員：

- ・管理不全についてのPRをすれば、状況が変わるのではないかと思う。

委員：

- ・これまでの部会では、新しい助成制度の創設や既存不適格物件に使用できない助成制度の要件緩和についての議論があった。これらは盛り込まないのか。

事務局：

- ・補助制度については、ヒアリング等を含め他市の状況も参考にしながら、限られた予算の中で、豊中市らしい効果的な制度を構築すべく検討している。書きぶりについては調整したい。

委員：

- ・チラシは役に立たないという話があったが、経験上、チラシを見て相談に来る人も多い。中には2年前のチラシを大事に持っていて相談に来た人もいる。チラシにこのような人は相談してくださいと書いてあり、それに当てはまるので相談に来たという人もいる。チラシも工夫次第では役に立つ。

部会長：

- ・主な取組み内容に（継続）と書かれていない分については、すべて新規との理解でよろしいか。

事務局：

- ・基本的にはそうである。

部会長：

- ・新規がかなり多い印象である。
- ・P27の「住宅・空き家の状態からみた施策の基本的方向性（イメージ）」の図について、第4章以降を整理した結果、ずれが生じている。たとえば居住段階で「市民への住教育」を行う図になっているが、取組みとしては「市民への住教育」が管理不全の予防のところに出てくる。この図はあくまでイメージだが、第4章の内容につながるものであり、言葉の使い方や表現を揃えたほうがよい。確認をお願いする。
- ・「空き家化に備えた準備」の「空き家化」という表現について、少し違和感がある。

委員：

- ・P29の1（1）②空き家化の事前準備に関する相談体制の整備の枠内に「(⇒「2（1）相続から活用・除却まで対応できる包括的な相談・支援体制の確立）」とあるが、2（1）に空き家化に備えた事前準備の内容が書かれているのか。

事務局：

- ・包括的な相談体制の中で相続、権利関係の整理など事前準備に関することを含め対応できるようにするという意味である。

委員：

- ・了解した。

部会長：

- ・P29（1）②の内容とP31の図はほぼイコールということになるのか。

事務局：

- ・P31の図にP29（1）②の内容が含まれているという意味である。

部会長：

- ・先に図を掲載し、後の部分で前掲と表示するのが一般的ではある。

委員：

- ・P31の「相続から活用・除却まで対応できる包括的な相談・支援体制」の表現には事前準備は含まれていない。

事務局：

- ・ P31の文言については、事前準備も含むニュアンスになるよう工夫する。

委員：

- ・ 「相続から」でなく「空き家の発生抑制から」になる。

部会長：

- ・ どの段階での所有者がターゲットであるかを軸に整理すれば解決されると思う。
- ・ P29の主な取組み内容の3つ目の文章について「相談窓口等を紹介」の前に「市が」を追加するなど「相談窓口等を紹介」の主語がわかるようにしてほしい。

委員：

- ・ 市が相談窓口を紹介するのではなく、ヘルパーやケアマネージャー・社会福祉協議会等が相談を受けた場合に、相談窓口を紹介するという意味ではないか。

事務局：

- ・ そのとおりである。

委員：

- ・ 参考であるが、当協会では、相談を受けたヘルパー等から連絡をもらう取り次ぎネットワークを構築する事業に取り組んでいる。我々は市役所のことも把握しているので、このような形で、地域住民の苦情への対応にも取り組んでおり、問題解決につながることもある。

委員：

- ・ ヘルパーやケアマネージャー・社会福祉協議会等が空き家に関する情報を共有することについてだが、いずれも利用者の家が空き家になることや空き家になって人が住まなくなった家にはあまり興味がない。情報共有するとすれば、空き家になりそうなところの情報をもろうこと、ヘルパーやケアマネージャーが相談窓口につなぐような情報提供をすることの2点に分けるべきだと思う。

委員：

- ・ 社会福祉協議会は、校区福祉委員会のメンバーが情報を共有して活動する形であり、メンバーが疲弊している。仕組みづくりや人に資金をつけることをしないと動かすのは難しい。ここに書いてあることは、これらの主体が空き家に関する情報を積極的に取りに行くのではなく、あくまでも業務中に相談された場合に相談窓口につなぐ程度のことだと思う。あまり重く考えなくてもよいのではないか。

委員：

- ・おっしゃるとおりである。施設に入るが家をどうしたらよいのか、住んでない家が雨漏りしたがどうしたらよいか等の相談は普通にある。そういった場合に相談窓口で相談できることがわかればつながっていく。ここの表現を大きく変える必要はないと思う。

委員：

- ・「死亡」という表現は、亡くなられたとき、ご葬儀のとき等としたほうがよいのではないか。

部会長：

- ・空き家になるのは、高齢者が亡くなったり施設入居したときだけではない。数は少ないかもしれないが、転居などの場合もある。

委員：

- ・法律的には、相続開始は死亡したときであり、相続開始と書けば死亡も含まれる。

委員：

- ・死亡手続時に空き家対策のチラシを渡すのはタイミングとしては少し早いように感じる。

部会長：

- ・手続き一覧と合わせ、空き家対策のチラシを渡すことが最近は増えていると聞く。最初の頃は抵抗があったが、最近は理解されるようになったようである。

委員：

- ・空家等対策の推進に向けて、ウオッチしていく委員会等があるのか。通常は空家等対策協議会があると思うが。

事務局：

- ・現段階では特に考えていない。計画の推進状況については、5年後の見直しの時に評価をしていきたい。

部会長：

- ・章立てのタイトルのフォント、ポイント数については、統一していただきたい。

●案件（４）その他

事務局：

- ・今後の空家部会開催予定は次のとおり。

第4回 12月21日 14：30～ 地域共生センター3階大会議室

- ・次回が最終回であり、本日のご意見を踏まえ精査した答申案について、ご審議いただく予定。
- ・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