

## 会 議 録

### 【会議の名称】

令和5年度 第4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）12月21日（木）14時30分～15時40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

米田 淳

宮田 哲

堀 泰夫

#### 〔欠席者〕

佐野 こずえ

#### 〔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長 岩下 歌

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3回空家部会のふりかえりと対応案
2. 空家等対策計画（素案）について
3. その他

〈第4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3回空家部会のふりかえりと対応案

●案件（2）2. 空家等対策計画（素案）について

【資料1】「第3回空家部会のふりかえりと対応案」

【資料2】「豊中市空家等対策計画（素案）」

【資料3】「豊中市空家等対策計画（参考資料）」

【資料4】「豊中市空家等対策計画【概要版】（素案）」

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・素案P1の計画の背景と目的の15行目に「前段階からの空き家の適正管理」とあるが、この「空き家」は空家特措法に係る文言なので「空家等」とすべきではないか。
- ・P2の「空家」「空き家」の表記について「空家特措法に規定する上記の用語については「空家等」もしくは「空家」と表記し」とあるが、空家特措法に規定する文言で「空家」と表記している箇所はあるのか。
- ・P15の「空家実態調査」は正式名称ではない。どこかに正式名称が書いてないのであれば、正確に記載したほうがよい。
- ・P24の課題2について「空き家になっても早期に活用につなげられるように」と「に」が3つ続く。「早期に活用」の部分を「早期の活用に」としてはどうか。

事務局：

- ・空家特措法に規定する「空家」の表記の件、法律名を省略し「空家特措法」と表記している。

委員：

- ・それはあえて記載する必要はない。他になければ「もしくは空家」の部分は不要である。

事務局：

- ・ P15の「空家実態調査」はP10に掲載している調査のことである。

委員：

- ・ 了解した。

部会長：

- ・ P15については調査時点がわかりにくいので、出典を書くなど時点がわかるようにしてほしい。

委員：

- ・ 図表に通し番号は入れないのか。

事務局：

- ・ 通し番号を入れる予定はない。

部会長：

- ・ 本文中で図の話をする場合、番号があるとわかりやすい。住宅マスタープランの下位計画となるので表現を合わせるのがよいかもかもしれない。

事務局：

- ・ 市の他の計画の表現を踏まえ、検討する。

部会長：

- ・ P29以降の取組み内容について、空き家関連の計画に記載するのが初めてであれば「継続」の記載はしないという理解でよろしいか。

事務局：

- ・ 「継続」の記載のない施策は「新規」である。

部会長：

- ・ P29の主な取組み内容の下3つ、「高齢者が集まる場・機会を捉えた直接的な情報提供や高齢単身世帯等に対する啓発チラシの配布」「ケアマネジャー等に空き家対策に関する情報を提供」「住宅の維持管理や空き家対策に関する市民の知識を深める住教育を展開」には「継続」の記載がないが、これらの取組みは、これまで実施してこなかったのか。

事務局：

- ・正式に組織立っては取り組んでこなかった。計画策定を機に整理して進めていきたい。

部会長：

- ・末尾の用語解説に掲載の用語について、本文中に\*（アスタリスク）を付けるなどわかるようにすることは考えていないか。

事務局：

- ・考えていなかった。

部会長：

- ・なじみのない用語については、速やかに用語集に誘導できるのが望ましい。\*が多すぎると煩雑になるが、細かくナンバリングまではしなくてよいので、用語解説に掲載されていることが本文中でわかるようにすることを検討いただきたい。

委員：

- ・主な取組については、どちらかと言えば、「継続」よりも「新規」をアピールすべきではないか。

事務局：

- ・見せ方については、検討する。

部会長：

- ・たとえば、「継続」は「・」、「新規」は「●」とするなど、文字を増やさずにアイコンでわかるようにすると伝わりやすい。
- ・「新規」を強調し、計画策定で何が変わったかがわかるようにすれば、今回の計画の目玉施策についての説明もしやすいと思う。

委員：

- ・P32の（3）の取組みの3つ目に「地域利用可能な空き家情報等の提供（空き家情報提供事業）を進めるため、空き家と利活用希望者との効果的なマッチングに向けた仕組みづくりを検討する。[継続]とある。この取組みはあくまでも検討なのか。これまでの議論では仕組みをつくる流れであった。新しい仕組みをつくるのであれば、「継続」ではなく「新規」になる。

事務局：

- ・マッチング事業については実績が多くない状況であり、継続の是非を含め全体的な仕組みづくりをあらためて検討する。そういう意味での記載である。

委員：

- ・ P31の「包括的な相談・支援体制のイメージ」の図は今回の目玉だと思うが、この図中にはP32のマッチングが含まれていないと考えてよいか。マッチングについては、これまでにやってきたことを検証して完了していくイメージか。

事務局：

- ・ そうである。包括的な窓口は今後構築するが、マッチングについては、これまでやってきた事業をどうするか検討していく。そこは切り分けての検討を考えている。
- ・ 包括的な窓口でマッチングを扱わないわけではない。それも含めてうまくいく仕組みを検討していくという意味である。

部会長：

- ・ マッチング事業は現在も実施しているのか

事務局：

- ・ 継続はしているが、実績が芳しくないため、仕組みを変える必要がある。包括的な窓口で実施できるかを含め、次年度以降考えていく。

委員：

- ・ 「継続」と書くとそのまま続けることになる。システム自体を変えるのであれば、完了し「新規」で検討することになる。表現は変えるべき。

事務局：

- ・ 既存の取組みをそのまま継続するという意味ではない。

部会長：

- ・ 仕組みづくりを検討という前向きのイメージである。「検証」「改善を検討」など文言の検討をお願いする。そのうえで、「継続」の表記のままでよいのかについてご確認いただきたい。

委員：

- ・ 「継続」の表記は委員側からお願いしたことだが、実際に表記されると後ろ向きの印象になる。「新規」を目立たせるほうがよい。

部会長：

- ・ 「新規」をアピールしつつ、区別がつくようにしていただきたい。

委員：

- ・ P 29に記載の固定資産税納税者に配布するチラシは具体的にどのようなものか。

事務局：

- ・ P 8に掲載している。内容は、空き家の適切な維持管理のお願い、解体補助金の紹介、相続登記についての司法書士会等の相談窓口の一覧等である。

委員：

- ・ P 35「特定空家等の判定および措置フロー」、P 36「管理不全空家等の判定および措置フロー」の順で記載されている。市民から通報があった場合、いきなり「特定空家等」ではなく、「管理不全空家等」から着手するのではないか。順番が逆ではないか。

事務局：

- ・ 実際の数には「特定空家等」より「管理不全空家等」の方が多いと思うが、先に法制化された「特定空家等」を前に記載している。「特定空家等」と「管理不全空家等」は各々独立したものである。国の説明においても「特定空家等」の指定に先立ち、必ずしも「管理不全空家等」の指定をする必要はないとされている。

委員：

- ・ 行政としてはいきなり「特定空家等」に指定するのではなく、まずは「管理不全空家等」の指定で対応したいのではないか。
- ・ 市民からみたら、空き家の通報があり、現地調査があり、所有者が明らかになり、「管理不全空家等」に指定され、固定資産税等の住宅用地特例がなくなり、それでも放置されたら「特定空家等」に指定され、最終的には強制執行されるかもしれないという流れがわかりやすい。一続きのフローのほうがよいのではないか。

事務局：

- ・ 「管理不全空家等」の指定を介さずに、「特定空家等」に指定することもあり得るため、「管理不全空家等」に指定しないと「特定空家等」の指定ができないようなフローにはできない。独立したフローとすべきだと考えている。

部会長：

- ・ 「管理不全空家等」については、指定することができるとの規定であり、当面は様子見の自治体も多い。豊中市としては「管理不全空家等」の判断基準を定める予定なのか。あえて「管理不全空家等」を後ろにしたことに意図があるのか。

事務局：

- ・意図はない。

部会長：

- ・意図がないのであれば、「管理不全空家等」「特定空家等」の順番のほうがわかりやすい。

委員：

- ・それぞれに法律の施行日を記載すれば、制度ができた順番もわかる。

事務局：

- ・「管理不全空家等」であれば処分されないという見え方になることも懸念される。厳しい「特定空家等」を先に記載するという考え方もある。見せ方については工夫する。

部会長：施行日を記載するのはよいと思う。

委員：

- ・P 7に記載の「関係課による連絡会議」がP 37に記載の「庁内推進体制」に移行することは理解できる。一方、P 9に記載の「民間団体・行政による豊中市空き家対策連絡会」についてP 38の「推進体制（イメージ）」の図では触れられていない。この会議に関しては発展的解消と理解してよろしいか。

事務局：

- ・「豊中市空き家対策連絡会議」については、来年度、包括的な窓口を設置するにあたり、いったん閉める。今後は、新たな窓口を構成する団体と相談しながら進めていきたい。

部会長：

- ・いろいろなご指摘をいただいた。
- ・第4章については表記の仕方についてご検討いただきたい。新規の見せ方についてP29以降の見直しをお願いします。
- ・全体に共通することとして、図表番号を付けることについても検討いただきたい。空き家、空家の表記についても確認をお願いします。
- ・「特定空家等」「管理不全空家等」の記載順など、その他、個別のご意見への対応をお願いします。

委員：

- ・P 1、P 26、P 27に図か表か明確でない図表がある。ご検討いただきたい。

部会長：

- ・いただいたご意見をもとに事務局で修正し、とりまとめをお願いします。

事務局：

- ・修正のうえメールでお送りするのでご確認ください。

### ●案件（3）その他

事務局（建築安全課）：

- ・空家等対策計画（素案）については本日のご意見を踏まえ修正、部会長の承認を得たうえで各委員に報告する。そのうえで第2回豊中市住宅マスタープラン検討委員会に報告を行うことになる。  
⇒一同了承
- ・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。

事務局（住宅課）：

- ・空家部会でとりまとめた計画素案については、令和6年1月19日に開催予定の第2回豊中市住宅マスタープラン検討委員会において部会長より報告のうえ審議する。
- ・審議内容を踏まえ、住宅マスタープラン検討委員会から空家等対策計画（案）について豊中市に答申し、それを受けて2月中旬にパブリックコメントを実施、3月中旬を目途に空家等対策計画を公表予定である。

以上