

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

【開催日時】

令和５年度（２０２３年）５月１２日（金）１８時３０分～２０時００分

【開催場所】

豊中市役所第２庁舎３階大会議室

【事務局】

豊中市都市計画推進部住宅課

【出席者】

〔委員〕

佐藤 由美

澤木 昌典

清水 陽子

長尾 敏春

芳村 幸司

〔事務局〕

豊中市都市計画推進部長 上野山 雅也

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主幹 杉本 尚希

豊中市都市計画推進部住宅課課長補佐 金出 晃子

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係長 近藤 陽子

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係 和田 優希奈

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 鈴木 裕史

〔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. 委員長の選出について
2. 委員長職務代理者の指名について
3. 諮問
4. 「豊中市住宅マスタープラン」について
5. 令和4年度空家実態調査結果について
6. 豊中市総合的な空き家対策方針について
7. 空家等対策計画策定について
8. その他

〈第1回豊中市住宅マスタープラン検討委員会 議事要旨〉

●開会

- ・委嘱状・会議の公開・資料について事務局から説明
- ・上野山部長（都市計画推進部）から挨拶（市長代理）
- ・本委員会規則に基づき、委員長選出までの間、上野山部長（市長の代理）が議事進行
- ・委員の紹介（事務局から）
- ・会議の成立確認

●案件（1）委員長の選出について

本委員会規則第5条第2項に基づき、互選により委員長は澤木委員に決定。

委員長：

- ・昨年に引き続き委員長に推挙いただいた。大阪大学で都市計画・まちづくりについて教育・研究していたが、3月末で定年退職した。引き続きよろしく願います。
- ・今年の検討会については空き家をテーマとしている。個人的にも妻の実家の空き家管理問題に直面しているところであり、有意義な議論をできればと考えている。

●案件（2）委員長職務代理者の指名について

本委員会規則第5条第4項に基づき、委員長の指名により委員長職務代理者は佐藤委員に決定。

●案件（3）諮問

「豊中市住宅マスタープランについて（諮問）」

上野山部長（市長の代理）より委員長へ諮問書を手渡して諮問を行った。

●案件（4）「豊中市住宅マスタープラン」について及び案件（5）令和4年度空家実態調査結果に

ついて

【資料5】「豊中市住宅マスタープラン概要版」

【資料6】「令和4年度空家実態調査概要版」

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・住宅マスタープランの説明のなかで、空き家の活用について賃貸条件が合わないなどマッチングが難しい面が見られたとの指摘があった。どのような条件が合わなかったのか具体的に教えてほしい。
- ・空家実態調査での空家の抽出方法について伺う。現地調査により空家とした件数2,502件からアンケート調査で住んでいると回答した数を除き、2,107件を空家と判定している。アンケート調査票を送ったが、回答がなかった物件についてはどう扱ったのか。

事務局：

- ・マッチングについては、貸したい側の希望金額と借りたい側の支払える金額がマッチしない例が多かった。本市は住宅都市であり、固定資産税が高いため貸したい側の希望金額が高くなる傾向がみられる。また、用途地域と使いたい建物用途がマッチしなかった例もある。
- ・空家実態調査においては、アンケート調査への回答がなかったものは空家と判定した。

委員：

- ・空き家バンクの検討に際し、マッチングについての課題を把握しておくことは重要である。
- ・アンケートの回答があった1275件のうち400件近くが住んでいるとの回答があったということで承知した。

委員：

- ・空家と判定した2,107件について、建物の状況などについてはアンケート結果で示されているが、築年数に関するデータが示されていない。建築年について、1981年以前が多い、2000年以前が多いなどといったことがわかれば教えてほしい。

事務局：

- ・アンケート調査では空家の経過年数だけを調べており、築年数については、現状では把握していない。個人情報等の関連もあるが、固定資産税情報から整理する方法はある。

委員長：

- ・手間はかかるが、登記情報をプロットすれば、登記されている建物の情報は把握できる。

委員：

- ・管理不全空家の多い市南部には借地も多い。借地の空家については、住宅所有者や相続人が管理等の対応をしにくい面があり、借地を返してしまうこともなかなかできない。空家について借地か土地付きかのデータがあればありがたい。

事務局：

- ・アンケート調査の結果、回答があった空家の１割程度が借地であることを把握している。回答がなかった空家については把握していない。

委員長：

- ・回答があった空家について地区別のデータを整理してほしい。

事務局：

- ・借地か土地付きかの状況については、アンケート調査結果及び市のデータにより地区別に整理し、今後の検討の中でお示しする。

委員：

- ・空家所有者が遠方に住んでいることが課題になっている。市南部では、かつて投資目的で賃貸住宅を建設していた時期があり、所有者が企業や遠方に住む個人の場合も多いと想定される。そういったケースと通常の一戸建て住宅で相続に伴い発生する空家とは問題の所在が異なる。分析するにあたり、所有者の情報も教えていただきたい。

委員長：

- ・空家部会の資料で考慮いただきたい。

●案件（６）豊中市総合的な空き家対策方針について及び案件（７）空家等対策計画策定について

【資料７】「豊中市総合的な空き家対策方針概要版」

【資料８】「空家等対策計画策定に関することについて」

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・まず検討の枠組みについて確認したい。今回の検討については、既定の住宅マスタープランが上位計画となるのか。また、新しく策定する空家等対策計画は、総合的な空き家対策方針を踏襲し、空家実態調査を加えバージョンアップするものであり、住宅マスタープランの部門別計画の位置付けと考えてよろしいか。

事務局：

- ・その通りである。

委員：

- ・今回の議論の目的は、空き家の管理促進や利活用により管理不全空き家を減らすことだけなのか。バブル時に建設された住宅や団塊の世代が新築した住宅は30年くらいの周期で資産活用しようとして建てられたものが多い。高齢化が進み、これらの住宅の空き家化が進むことが想定されるが、それを抑制し空き家を増やさないことについては議論しなくてよいのか。
- ・自身の業務や地域活動、NPO活動の中で空き家についての相談を受けるが、既存不適格や耐震の問題があって利活用できないケースが多い。ポテンシャルの高い空き家は改修等をすれば流通に乗るが、用途変更ができない、耐震性能を上げないと公的な資金が使えない等の問題のあるポテンシャルの低い空き家は流通・活用から疎外されていく。

事務局：

- ・管理不全空き家の解消はもちろんだが、空き家の発生予防についてもあわせて議論していただき、計画に反映していきたい。

委員：

- ・空き家セミナーでは、空き家になってしまっていることを前提に利活用の話ばかりをしているが、どのようにしたら空き家にならないかを考えていかないと空き家の数は減らない。所有者が高齢化し、認知症等で成年後見人が付く場合は、維持管理を目的とすることが多く、売却が進まない。空き家になって困ってからではなく、その前の段階で所有者や相続する世代も含めて対策を考えてもらう必要がある。そのためのセミナーを行うことを計画に盛り込んでいただきたい。

委員：

- ・空き家数が増えるのは致し方ない現実であり、空き家の予防策が重要だと思う。
- ・アンケートでは経過年数が短い空家が多いのに、C、D判定の空家かなりあることから、空家になる前から傷んだ住宅に住んでいるケースがあることが読みとれる。そういった住宅を掘り起こし、対策する視点を持つておく必要がある。
- ・借地の問題については、他市でも苦慮しているところであり、何か新しい取組みが実施できればと考えている。
- ・法制度が新しくなるが、ガイドラインが出されていないので、管理不全空家の勧告が出て住宅用地特例が外れた以降に特定空家等となった場合のつなげ方など、まだ不明な点がある。管理不全空家、特定空家等に関するフローについては、作成後すぐに修正することとならないよう、新しい法制度を見据えてしっかり整理していかなければならない。新しい法制度については早めに情報収集をお願いしたい。

- ・計画策定はこれからであるが、先行自治体等でも課題が多く出されている。他市の施策からの学びがあってもよいと思った。
- ・相続や権利関係の話に関連して、新しい法制度では財産管理制度の活用についてかなり整理されると聞いている。私は法律に詳しくはないが、財産管理制度の積極的な活用についても部会で議論していきたい。

委員：

- ・住宅政策全体についての意見を述べる。今回の検討の対象外であるマンションや賃貸住宅を含め、維持管理を適切に進めることは住宅政策の大きな方針である。
- ・特に空き家についての議論では、公共の役割と民間の役割が場合によって異なり、考え方を切り替える必要がある。
- ・空家実態調査でA、Bと判定された利活用が比較的容易な空家については、民間中心にうまく仕組みが回っていくための体制づくりが重要であり、公共としては、C、Dにならないようにするための取組みが大事となる。たとえば、終活において資産の継承について考えるにあたり、住宅を含めて考えていくべきであり、行政でしかできない取組みとして高齢者福祉や生きがいに係る部署や高齢者団体にアプローチをかけていくことが考えられる。C、Dと判定された空家については、解体も含め、行政の役割が大きく、これについては法律等である程度道筋が示されている。
- ・その中で抜け落ちているのは、住環境の部分である。市南部など道路が悪いエリアは空家の多いエリアとかなり重なっている。この部分に関しては、民間では対処できず、行政の役割が大きい。都市計画推進部全体で取組むなど住宅課以外の部署との連携で取組む必要がある。道路を含めた住環境の問題について、大きな課題として議論いただきたい。

委員長：

- ・A、Bの空家について、C、Dにならないようにすることのほか、利活用に関しては、非流通空き家を流通空き家にしていくことや、法律の問題もあるが、用途変更、リフォーム、コンバージョンを含め、積極的に空き家を資産として活用していくことも大事だと思う。
- ・空き家を売却や賃貸する場合は、家の中の整理をしなければならない。家財の整理や仏壇の扱いなどの家庭の事情も含め、このことが物理的にも金銭面やメンタルの面でも大きな壁となっている。非流通空き家を流通に乗せるための支援が少なく、元気な人でも大変なのに、高齢で施設に入った人などは空き家活用までは手が回らない。その点をうまくサポートできるとよい。
- ・豊中市には密集市街地があり、狭小宅地や未接道宅地があることから、土地の政策としての支援も必要かと思う。大阪市や尼崎市、大阪府都市整備推進センターでは隣地統合に取り組んでいる。尼崎市にヒアリングしたところ、相続時（固定資産台帳の書き換え時だと思う）に相続人の世代にパンフレットを渡すなど隣地統合の説明しているとのことである。次の世代の心の準備や知識、終活の部分でのサポートなどソフトの施策もあるとよい。

委員：

- ・相続空き家の3000万円控除については、相続開始時から3年目の12月31日までが適用期限であり、いったん事業用や賃貸用とした場合には、控除が受けられなくなる。この制度について相続人が知らないことが多く、適用期限を過ぎてしまうこともある。譲渡所得からは取得費が控除されるが、相続人が取得金額を知らず、取得時の契約書もないために税負担が増えることもある。こういったことは所有者に説明するだけでなく次の世代の相続人にもセミナー等で周知することが大事である。

委員長：

- ・当事者になって初めてわかる場合が多く、相続登記自体もすんなりとはいかないことが多いが、セミナー等を通じて啓発できればよいと思う。

委員：

- ・どこをめざすのか、皆様にご相談したい。空き家数を減らすのが理想だが、現実には難しい状況である。空き家が増えることはある程度受け入れるとして、適正に管理されていればよしとしてよいのではないかと私は思う。どうであろうか。
- ・私自身も空き家を相続したときに、すぐに売却するのは難しい気がする。愛着や思いといったものが様々な施策のハードルとなっている。時間がかかることを受け止められるような形でもよいのではないか。

委員：

- ・私が空き家に関して相談を受けた場合は、将来どうしたいのかをまず考えてもらう。将来誰かが住むのであれば、それまでの間、管理するのがよい。誰も住まないことがわかってる場合は、ずっと管理していくのは無駄である。放置すれば3000万円控除も受けられなくなり、年数が経つほど相続が複雑になる可能性もある。所有者が存命で意識がはっきりしている間に民事信託の活用や後見人への依頼等も含め、将来どうするのかを早く決めることが大事である。そのことを一般市民に理解してもらわないと問題は解決しない。

委員：

- ・管理不全の空き家を増やさないことが大事なのはその通りであるが、空き家になろうとしている住宅を放置するのはいかなものかと考える。高齢になり、特に認知機能が低下すると、現在の住宅に住めなくなり、施設に入ったり、子どもの近くに転居したりということになる。一方、豊中市の場合は、住宅の物理的なダメージが大きいケースは少ないと思われる。そこで、現在の住宅に住み続けられる期間を少しでも長くするような対策を盛り込んでおけば、空き家の増加率を抑制できるのではないか。

委員：

- ・家財道具を片付けないと賃貸や売却ができないということに関して、オーナーの負担を軽くする方法もある。交通の不便なところなどとは違って、豊中市の場合は住める状態であれば住みたい人が現れるものと考えられる。賃貸条件として、家財道具を置いた1室は貸さない代わりに賃料を少し安くする、原状回復の条件を緩める等の緩やかな契約ができるとよいのではないか。それが豊中型の空き家活用と言えるかもしれない。

委員長：

- ・管理不全空き家を発生させないことが特措法のめざすところだと思う。加えて豊中らしい取り組みができたという希望がある。
- ・古民家の仏間だけは触らずに、他の部分を改修してサービス付き高齢者向け住宅とした岩手県(金ケ崎町)での事例がある。
- ・若い人の価値観は変わってきており、家財付きの方がすぐに住めてよい、昭和家電が残っているのがよいなどといったこともあり得るのではないか。家具があつては活用できないという価値観も変えていかなければならない。空き家バンクのあり方として、登録の条件を柔軟に設定することが豊中らしさになるのであれば、おもしろい取り組みになりそうである。

委員長：

- ・本検討委員会で諮問を受けた空家等対策計画の策定については、住宅マスタープランに基づく主要計画として新たに策定することから、本委員会規則第7条に基づき、部会を設置し、空家について、本日のご意見も踏まえて、詳細に議論いただいてはどうかと思うが、いかがか。

一同：

- ・異議なし

(部会委員の選任)

本委員会規則第7条第2項に基づき、委員長の指名により部会委員として清水委員、長尾委員、芳村委員が選任。臨時委員の選任については澤木委員長に一任。

本委員会規則第7条第5項に基づき、委員長の指名により部会長として清水委員を選任。

●案件(8)その他

【資料9】「スケジュール表」

資料に基づき事務局から説明

事務局：

- ・ 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。
- ・ 次回会議は、9月頃に空家部会の検討状況について各委員に中間報告したうえで、1月中旬頃に空家部会で取りまとめた内容をご審議いただく予定である。

以上