

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

【開催日時】

令和6年（2024年）1月19日（金）18時00分～19時30分

【開催場所】

豊中市役所第二庁舎5階会議室

【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

〔欠席者〕

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

市浦ハウジング&プランニング 郡 千夏

【議題】

1. 豊中市空家等対策計画（素案）の検討に係る意見まとめ
2. 豊中市空家等対策計画（素案）について
3. その他（報告事項）
 - ・ 豊中市マンション管理適正化推進計画の進捗状況
 - ・ 豊中市住宅マスタープランにかかる今後の予定

〈第2回豊中市住宅マスタープラン検討委員会 議事要旨〉

●開会

- ・ 会議の成立確認（事務局）

●案件（1）豊中市空家等対策計画（素案）の検討に係る意見まとめ

●案件（2）豊中市空家等対策計画（素案）について

【資料1】「豊中市空家等対策計画（素案）の検討に係る意見まとめ」

【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）」

資料に基づき空家部会長の清水委員及び事務局から説明

委員：

- ・ P31相談・支援体制の相談窓口は、P7にあるような内容を含め、空き家だけでなく様々な領域の通報相談があると思われるが、全部豊中市が今まで通り受け入れていくのか。相談窓口の役割はどのようなものになるのか。

事務局：

- ・ 現状、豊中市では近隣の方からの管理不全状態の空き家の相談を受けており、その対応については引き続き行う。包括的な相談窓口を構築することで、空き家の所有者等からの相談内容、意向を確認し解決策の提案等を行う。

委員：

- ・ 相談窓口は民間の事業者が窓口になるのか。

事務局：

- ・ 来年度、まずは既存のNPO団体をはじめとした団体にヒアリングを行い、総合窓口となる団体が代表で相談を受け、相談内容を確認した上で民間の専門業者等に繋いでいくような組織づくりに向けて議論していく。

委員長：

- ・ P37 の 3 つ目の目標のところで、不良度が高い空き家の発生件数を 40 件未満に定めた根拠はあるのか。2 つ目の目標の今 79 件ある不良度が高い空き家を 40 件に減らし、新たな発生件数を 40 件未満にするということで C・D 判定の空き家を現状の 79 件以下に抑えようという意図はわかるが、実態調査では C 判定になる空き家は比較的空き家年数が短いものが多く、単身の高齢者が、家の管理まで手が回らない状態で施設へ入居し、管理状態の良くない住宅がいきなり空き家になる可能性が高いという調査結果になっているので、現状の豊中市内での老朽住宅のストック数や単身世帯の後期高齢者数等から 10 年後を予測して出した数字なのか。

事務局：

- ・ 目標の 2 つ目と 3 つ目は最終的に分けた形になったが、もともと状態の悪い C・D 判定の空き家の件数を現状から増やさないことを目標に議論し、現状の 79 件を半分にし、新たな C・D 判定に相当する空き家が出てきても減少分との合計が現状の 79 件より増えないような形で、2 つ目と 3 つ目の目標値をセットで設定した。

委員長：

- ・ 量的根拠があるというよりは、戦略的に現状より増やさないという目標値を設定したと理解した。住宅ストックの状況からして、この先 10 年間で状態の悪い空き家が急に出てくるような事態が起きると怖い。そうならないように 4 章で記載されている施策を事前から行っていくことになると思う。

委員：

- ・ P29 の空き家になる前の事前準備の啓発・情報提供について、空き家になる可能性がある住宅の所有者の相続人である 50 代・60 代に対するメニューが抜け落ちてしまう可能性がある所以对策が必要ではないか。地域コミュニティの状況について、豊中市では社会教育が非常に熱心で地域の中に公民分館という組織があり、場所によっては自治会よりしっかり活動しているところもあると聞いている。そのような場で今後の相続について悩んでいる人たちへの情報提供ができるのではと感じた。P38 の推進体制の図に社会福祉協議会の記載があるが、市役所の中でも社会教育や地域コミュニティの担当部署で出前講座や勉強会等を仕掛けていく必要があるのかなと思う。また、市外に居住している相続人へも情報が届きにくいと、例えば金融機関や地元の不動産屋で相談するような形で情報提供ができないか。具体的な案があるわけではないが、そのあたりが課題だと思う。
- ・ 相談窓口については計画策定後に具体的な議論になると思うが、民間住宅への対策は相談やクレームがないと行政は動けない。例えば居住支援協議会への相談やマンション管理の問題についても、なかなか行政が出向いて指導するのは難しい領域である。そのようなものにも対応できるよう空き家だけではなく、市内全体の住宅問題に対する総合的な相談窓口ができればと思っている。

関西でも政令指定都市は住情報を提供する組織を持っているが、中核市レベルでは全国的にも進んでないと思われる。豊中市らしい情報提供や相談窓口のようなものが入口にあって、そこから専門機関の方に流していくルートを確立することが必要だと思う。居住支援協議会への相談件数は中核市レベルでは非常に多く、成約件数も多くなっていて、注目すべき活動をしている。市役所の中に窓口があり、福祉との連携も取りやすいことがうまくいっている要因の1つと考えると、行政内の連携もある程度意識して窓口を分かりやすいところに設置するのは大事だと思う。

- ・ P32 の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というのも重要である。既存の空き家情報提供事業の件数が上がらなかったのは賃料の部分で合意が取れないということを聞いている。空き家でも市場と同等の家賃になるため、部分貸しや修繕義務を家主が負わないなど、条件に合わせて賃料を設定する、賃料の目安を定めたガイドラインのようなものがあると借りたいと思う人の発掘にも繋がると思う。ただ、住宅の家賃の標準値を出すのは非常に難しく、不動産関係の人や遺贈に近いような形で遺言状に記載しているような物件しか難しいかもしれない。いずれにしてもお金の問題は行政がどこまで踏み込むかは非常に悩ましくもあるが、求められている問題だと思う。
- ・ P34 の活用が困難な空き家の除却・跡地活用の促進については今後、非常に難しい部分だと思う。記載されている庄内・豊南町地区だけではなく市街地形成の変遷を見ても、阪急宝塚線沿線は高度経済成長期に急速に開発されたところなので、インフラ整備が不十分なところが多く、今後大量に空き家が発生する可能性はあると感じている。そういうことに対して警鐘を鳴らすようなものが必要。また、空き家が増えることによって今後災害危険性が高まるところがないか、庄内・豊南町地区はすでに事業を行っているが、事業を行っていない木造住宅が密集している地区もあるので、住環境の問題に空き家の問題も取り入れてまちづくりを行っていくことができないか。

事務局：

- ・ 空き家の事前準備と啓発に関しては、今回の計画の中でも一番力を入れていこうと思っているところなので、効果的なものを十分検証していきたい。

委員長：

- ・ コミュニティの担当部署については、P29 の主な取り組み内容の2番目の福祉部局等との連携に含まれており、相続予定者も上の本文3行目の括弧書きで記載されていると認識しているため、取組みを強化していただければと思う。
- ・ 市外居住者や50代・60代への情報提供について、金融機関というアイデアも出たが、すでに行っている固定資産税納税通知書に同封のチラシの他にアイデアがあれば検討いただきたい。

委員：

- ・ 固定資産税納税通知書の送付は5月頃だと思うが、正月に子供たち相続人が帰ってくる直前の12月頃に広報すると効果的であるという話を他市の事例で聞いたことがあるので、相続人たちが集

まる場に情報提供できるような体制があるといいと思う。また、空き家関係だと、もうすでにNPO等との活動もあるため、それらとの連携についても記載してもいいと思う。

委員長：

- ・相談窓口についてはどうか。空き家だけではなく住情報の提供も兼ねているため、対応できる窓口ができればという話だった。

事務局：

- ・住情報の提供については不十分な点もあると思うが、高齢者向けの住宅情報等、住まいに関する情報の提供は住宅課で行っている。また、庁内に相談窓口を設置している居住支援協議会は設立から5年ほど経過し、庁内でも定着してきたことから、福祉部局からの相談をそちらの窓口につなぐことができるようになってきた。そういった相談を受けて各所へ振り分けて案内しているものを統合できるかは今後検討していきたい。

委員：

- ・民間の窓口よりも行政が紹介するルートをメインにしておく方が安心して相談はできると思う。庁内でこれから検討することだと思うので意見として伝えておく。

委員長：

- ・P32の空き家の多様な利活用の促進における賃料のガイドラインの提案についてはどうか。

事務局：

- ・賃料については難しい課題とは思いますが、豊中市においては市場が活発なので、そのあたりを踏まえて、できるだけ効果的な施策を検討する。

委員：

- ・民間の専門団体で検討するのもいいかもしれないが、他市の事例のように空き家は固定資産税と保険料分程度の家賃で貸すことを前提で、大家さんに応募してもらい、借りる側もある程度必ずお金がかかるのをわかった上でマッチングしていく。その前提条件の部分を検討いただきたい。

委員長：

- ・大阪市内の蒲生四丁目地区で、空き家をリフォームした上で、飲食店の事業者と賃料の調整を行いマッチングしている事例もあるので、このようなある程度のセッティングも必要かもしれない。利用希望者にある程度想定できるように工事費や賃料の事例を情報提供している。
- ・P34の活用が困難な空き家についてはどうか。庄内・豊南町地区以外の話も出たが。

事務局：

- ・庄内・豊南町地区は、密集事業として解消に向けて取り組んでいるところだが、それ以外の部分的に密集している地区に関しては、様々な観点からまちづくりの施策を検討していきたいと考えている。

委員長：

- ・都市計画の専門として述べると、活用が困難な空き家の除却・跡地活用の促進について、旧耐震や老朽化した木造家屋の多い地区では、敷地単位の更新によってインフラの整備などとともに徐々に市街地更新が進んでいくと思う。隣地統合の記載もあるが、昔から密集事業で目指しているような、狭小な敷地は周辺も含めた共同建替えやコーポラティブ住宅のような協調建替えを空き家の所有者等が行うのは経験上難しく、出資者を募って建替えするような事業をノウハウのあるNPOや民間団体がサポートして提案する必要があると思うので、そういうビジョンを持ちながらも民間団体を支援していくとよい。

委員長：

- ・最後に本日欠席の委員から事前に事務局に意見が伝えられているとのことなので、事務局から報告していただく。

事務局：

- ・委員からP29 右上にある注釈がわかりづらいというものと、主な取組み内容内の注釈を示す記号が小さいため、わかりやすい表現にしてはどうかというような意見が出ており、事務局としてはわかりやすい表現への修正を考えている。
- ・本日の意見のうち必要な部分を事務局で修正後、各委員に確認した上、委員長に一任という形をとらせていただく。

委員長：

- ・事務局から案内があったとおり、計画素案に本日の意見を反映させたものを各委員に確認した上、委員長一任という形で本委員会の総意として、答申させていただく。

【資料5】「空家等対策計画策定スケジュール」

資料に基づき事務局から説明

●案件（3）その他（報告事項）について

【資料6】報告1 豊中市マンション管理適正化推進計画の進捗状況

【資料7】報告2 豊中市住宅マスタープランにかかる今後の予定

資料に基づき事務局から報告

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。

●閉会

- ・ 上野山部長（都市計画推進部）から挨拶（市長代理）

以上