

第2回 吹田市空家等対策協議会

議事要旨

日時：令和元年 10 月 16 日（水）

14 時 00 分から 16 時 00 分まで

場所：高層棟 4 階 特別会議室

【委員】

	氏名	所属
会長	後藤 圭二	吹田市（市長）
副会長	辰谷 義明	吹田市（副市長）
委員	岩脇 ちゑの	吹田市民生・児童委員協議会
委員	加藤 綾治	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部北大阪支部
委員	櫻田 司	大阪弁護士会
委員	橋本 徹也	大阪土地家屋調査士会
委員	久 隆弘	近畿大学 総合社会学部 教授（環境・まちづくり系専攻）
委員	藤原 学	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
委員	宮本 修	吹田市民生・児童委員協議会
委員	山地 康夫	公益社団法人 大阪府建築士会

欠席者 … 橋本委員、久委員

【事務局】

都市計画部 住宅政策室

乾部長、船木次長、木村室長、鳴瀬参事、金守主幹

(株)オオバ

沖田、藤原

【議題】

1 開会

2 協議

空家等対策の具体的な取組について

3 その他

4 閉会

1 開会

- ・後藤市長より開会の辞

2 協議

- ・報道、一般ともに傍聴人0人。
- ・「はじめに」について

後藤市長	・「はじめに」の中で、空家問題に対して市としてどう考え、どう対応するのか、その取組む意義などを整理することが大事。
加藤委員	・大阪府として取組んでいる動きと、今回の吹田市の動きとの連動性について述べるべき。
事務局（鳴瀬）	・空き家バンクで情報共有等の連携を府と行っている。
後藤市長	・「大阪府との情報共有」というフレーズを追加する。

- ・事務局より資料1～3の説明
- ・以下、質疑応答

山地委員	・江坂はそんなに空家等が多いのかと思う。確かに高齢単身居住者が亡くなるケースなどはみられるが。 ・吹田全体で空家等が増えているのが意外。若者が入ってきたりしているし、千里は大規模開発がされた地域としては、全国と比較しても魅力的な街になっている。
後藤市長	・このデータは空家法に該当する空家等であって、空室ではない。
山地委員	・江坂は、若い人がどんどん入ってきている。一軒家も建替えが進んでいて、それもよく売れている。 ・価格も高くなくて、生活しやすい街と感じているので、データが意外だった。
後藤市長	・吹田市の18万世帯のうち、3/4が共同住宅。このデータだけで吹田市全体の傾向を語ることはできない。 ・共同住宅の比率は全国でもトップクラスに高いと思う。 ・まちの活性化という点では、空室も含めて考える必要がある。 ・おおよその空室率はわからないのか？
事務局（木村）	・空室率の公式なデータは存在していない。
加藤委員	・大阪府で、空室率が確か25%前後ぐらいだったと思う。新聞社などがデータを出している。 ・法の関係で、全戸が空室の共同住宅は1建物で1件とカウントされる。
山地委員	・吹田市は共同住宅が多いので、わかりにくい。 ・江坂界限も、空家のような戸建の家が結構ある。それが最近開発されている。

後藤市長	・色分けの見た目上、ショッキングに見えるが、5%。他と比較して多いのかどうか。 ・江坂では空家が長期化せずに流動している。
加藤委員	・江坂では賃貸マンションを建てたいため、業者が土地を買い取ってから、近隣の土地も買い取れるまで待っているというケースもある。 ・更地にしてしまうと固定資産税が上がる。 ・分母の戸建数が少ないために多く感じるというものもある。
宮本委員	・空家等一軒一軒の空家等になった原因はわからないか？
事務局（金守）	・実態調査として外観調査のみ。原因はこれから調べる。
宮本委員	・江坂の空家等は古い一戸建ての小さな家だと思う。地価も高騰してきて、所有者か相続人が所有しておいた方がいいという判断をしているかと思う。その原因を地域別に分析できればよいが。
後藤市長	・空家等を保有しながら固定資産税を払っても困らないということ。「売却して」とも言えない。
宮本委員	・空家化の原因としては、高齢化や相続が一番大きいと思う。
山地委員	・つぶれそうな危険な空家等も問題である。
藤原委員	・商店街などの小規模の店舗併用住宅が空家化しているのではないか。 ・「適正登記」とあるが、相続登記の移転は権利であって義務ではないか？
櫻田委員	・登記は義務ではない。自分のものだという権利を主張するためにするものである。 ・登記手続きがなされていても、管理者を特定することはできない。
事務局（乾）	・相続に合わせた登記がなされず、遺産の相続や分割がされたのかどうかもわからないまま放置されるというケースがあるので、現所有者の名義で登記が適正になされることを求め、空家等の所有者とその所在が確認できるようにしたいという意図で「適正登記の促進」と記載した。
藤原委員	・義務でもないものを適正でなければならぬと促進するのはおかしい気がする。「実態に合った登記の促進」くらいの表現の方が良いか？
宮本委員	・市で死亡届を受け付けた時に、登記について強烈にお願いするのはどうか。
事務局（乾）	・亡くなられた方が財産としての家屋・土地を所有されているか否かは、死亡の届け出では確認ができない。
事務局（鳴瀬）	・以前にセミナーなども開催したが、法務局等と連携して登記の重要性について周知・啓発を行った方が良いのではないかと考える。
後藤市長	・死亡の情報を最初にキャッチできるのは市役所である。登記を知らない人もいるかもしれないので、最初の窓口で伝えるべきではないか。
宮本委員	・固定資産税の台帳が市にあるので、連絡があったときに、連携して情報の提供をすることはできるのではないか。

	・固定資産税はあくまで登記の名義で行っており、それが本来の所有者かどうかわからない。
事務局（木村）	・課税する場合、登記されている方が亡くなられていても、相続人を捜す。
櫻田委員	・市は、固定資産税をかけるために管理している情報を、原則として、ほかの目的では共有できない、ということ。
事務局（船木）	・空家法の空家等になったものは、法律上、情報を利用することができる。一般的には共有できない。
後藤市長	・例えば航空写真も、使い道は多くあるが目的外の利用はできない。 ・ちゃんと固定資産税を払っていたら問題にならない。空家等のままになってしまうので厄介である。
岩脇委員	・専門的な知識がなくてよくわかっていない人は多いと思う。冊子などで手続きの方法などの知識を得れば、進んでいくのではないかな。
後藤市長	・知識を持っても放ったらかしにしている人も多いと思う。信託銀行などでは、相続などに関する手続きの方法が書いてある冊子をくれる。
山地委員	・売買などをしない場合、登記しなければいけないことに気がつかない。登記に義務もないので、生活に困ることもない。
岩脇委員	・自身にも登記をせずに放置していた経験がある。
後藤市長	・終活の中で登記の周知を行うのはどうか。 ・事案が発生してから受ける側がどう対応するかということに加えて市民自身が意識して手続きを行う必要があることを周知する必要がある。
藤原委員	・登記するメリットがあれば、登記をするのではないかな。
辰谷副市長	・具体的な施策について議論を深めていただければありがたい。 ・相続登記に関する手続きの一部補助は、幾らくらいかな？
事務局（乾）	・物件によって、物件の評価額などで変わってくる。自分で登記する場合、印紙代の1～2千円くらいである。 ・法務局では登記相談も行っているのだから、図面などの書類をそろえれば個人でも可能である。
加藤委員	・空家等に関しては、空家法で開示ができるので、現所有者がわかるのは前提なのではないかな？
事務局（木村）	・納税義務者が税情報では分かるが、登記がされていないと、相続人が何人いるかがわからない。戸籍を追うしかない。職員が家系をたどりながら照会するため、相当時間がかかる。
事務局（金守）	・相続人が何人もいれば、全員の同意を得るのが困難である。 ・相続人が海外に行かれている場合や、所有者が外国籍の場合、更に困難が生じてくる。
後藤市長	・ディベロッパーがそういった物件を開発しようとする場合、追いかけるのか？

加藤委員	・まずは弁護士や司法書士に頼んで調査を行う。 ・行政ならば把握できると思ったが、情報の内部利用はできないということか。 ・ただ、所有者が海外にいるケースなどは全体の一握りなのではないか。
事務局（木村）	・相続が発生して、それがあある一定期間が経っていると、相続された方自体が亡くなっていたり、行方不明になっていたというケースもある
藤原委員	・それは特別な事案というかたちで考えたほうがいいのではないか。
事務局（船木）	・そういったややこしい状況であるために、身内も放置して問題となっている。
後藤市長	・それを特定空家等と指定して代執行する。
山地委員	・特定空家等になっている建物に、そういった事例がとて多い。
後藤市長	・最初の話に戻るが、共同住宅の1戸だけにずっと住んでおられるというような家は特定空家等にはならず手が出せない。それに対して何か手立てはないか。
事務局（鳴瀬）	・もし1軒でも住んでいる場合、家賃を徴収している大家さんがいるはずなので、それは大家さんが適正に管理してもらうしかない。
藤原委員	・生活の権利がある。そこに踏み込んでいいのか。
事務局（鳴瀬）	・「法適用外空家への体制の整備」に取り組んでいく。条例を整備して、行政がタッチできるような体制をとる。
事務局（船木）	・条例でできるのは、瓦の撤去や木の剪定といった安全対策ぐらいである。解体は難しい。
藤原委員	・適正空家と不適正空家の定義は？
後藤市長	・それは行政が判断するのか？不適正空家という単語があるわけではないので、基準をどこかに書く必要がある。 ・「適正性に欠く」くらいにしておいた方がいいような気がする。
事務局（木村）	・正しく表現するならば、「適正に管理ができてない」である。
山地委員	・ここで一番困っているのは長屋の空家。所有者も違って、1人だけ住んでいると特定空家等にもならない。大阪はそれが、市内では非常に多い。

・事務局より久委員の意見を紹介

後藤市長	・まちづくりにおける空家問題についてということではなくて、あくまでも、これは空家等対策の具体的な計画をどうするかという計画である。 ・空家等の発生要因を地域別に把握しなければ、空家等の新たな発生に対する対策に繋がらない。 ・発生した空家等への対策と、今後の発生抑制を原因別、地域別に考えなければならない。ただ、この計画は、発生した空家等への対処を決めるものである。
------	--

3 その他

- ・事務局より説明
- ・次回対策協議会、12月3日、10:00~12:00

後藤市長	・人口の増減率と高齢化率と空家率を、他市と比べると、吹田市はどうか。 ・吹田市は全国や大阪の平均よりも、高齢化率は低くなり、人口増加率も高くなるはずである。 ・色の付け方などで、人口が減って、高齢化率が上がり、空家がどんどん増加しているというふうに伝わらないように、客観的に見える工夫をして欲しい。
山地委員	・これまで吹田市で取り壊しを行った空家はあるのか。
後藤市長	・代執行の直前まではいったものはあるが、今のところは0件である。
事務局（木村）	・住宅の屋根を樹木が突き破っていた物件について、特定空家等と認定し、勧告、通知を行い、代執行の通知まで出した。そうしたところ、所有者の1人が自ら取り壊しを行ったため、代執行の実行には至らなかった。 ・これまで吹田市で特定空家等と認定したものは、この1軒を含めた2軒である。どちらも自主的に解体している。
加藤委員	・大阪府全域の割合を載せれば、吹田市の割合と比較できて、客観的に見えるのではないかな？
事務局（木村）	・空家率は住宅・土地統計調査の統計データを使えば可能である。
後藤市長	・同規模人口帯の都市や中核市などで比較してみてもどうか。 ・「はじめに」の中でも、全国的な傾向とそれに対する吹田市の状況がわかるような文面にする必要がある。
岩脇委員	・近所に空家があることは把握していても、所有者がわからない。 ・台風などが起きた際に、近隣への被害が出ないか心配である。 ・自分たちでどこまで介入していいのか、役所のどこの窓口で相談に行けばいいのかわからない。
後藤市長	・直接市役所に電話してもらえば、空家等対策の窓口につける。
櫻田委員	・吹田市の人口は増えていて、人口減少のために空家等が発生しているわけではない。新しいマンションができて、そちらに住む人が多いために、一戸建ての空家等がそのままになっていく。 ・交通網が発達しているので、今後開発が来るかもしれないと考えて、空家等をそのまま手放さない人がいるのではないかな。 ・空家等の老朽化問題が生じてくるのは避けられない。特に長屋は、より問題が切実なものになる。 ・千里ニュータウンは、街自体が老朽化してきているのか。

後藤市長	・千里ニュータウンは、ローリングして開発を繰り返している。
山地委員	・他のニュータウンでは老朽化している場所もあるが、千里はローリングしてよくなっている。その代わり、1区画の値段が上がって高級化している。
藤原委員	・他と比較すればそうだが、実際は空家等が増えているのではないか？
辰谷副市長	・既成市街地では、再開発などされていないので空家等が増えている。 ・千里ニュータウンは非常に特異的なため、別で議論が必要である。
事務局（乾）	・千里ニュータウンでは、地区協定が結ばれているので、区画を区分できず、なかなか流通が進まない。
山地委員	・箕面や千里は区画を割れないところが多い。
後藤市長	・ニュータウンの戸建は流動しており、古いもののほうが珍しい。
櫻田委員	・千里ニュータウンで、建築物の建替えや増改築がされて循環ができてい るのなら、規模が違ってても、他地域へのヒントになり得る。
後藤市長	・豪邸のような家に高齢夫婦が住んでいたりする。相当の相続税がかかる のではないか。区分して売ることもできない。
山地委員	・売却して税金を払うという意識ではない家庭が多い。
後藤市長	・今後大きな家が老朽化していったときに、うまく処理ができるのかとい う心配がある。売却できればいいが、取り壊し費用だけでも結構かかる。
山地委員	・それでも、吹田市に千里ニュータウンがあるというだけで、住みたい人が 多くいる。それほどのブランド価値がある。

4 閉会

-
- ・市長より、閉会の辞