

第1回 吹田市空家等対策協議会

議事要旨

日時：令和元年8月8日（月）

10時00分から12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

【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、川端主査
(株)オオバ

上田、大宮、藤原

【議題】

- 1 開会
- 2 委員紹介
- 3 審議
吹田市空家等対策協議会について【資料1、2】
- 4 報告
(1) 空家等対策計画策定の体制について【資料3】
(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要【資料4】
(3) 吹田市の空家等の現状と課題【資料5】
- 5 協議
吹田市空家等対策計画の骨子案について【資料6】
- 6 その他
- 7 閉会

【議事次第】

1 開会

- ・後藤市長より開会の辞

2 委員紹介

- ・事務局より委員の紹介

3 審議

- ・事務局より資料 1、2 の説明
- ・会長（後藤市長）より辰谷副市長を副会長に指名した。
- ・「吹田市空家等対策協議会設置要領」及び「吹田市空家等対策協議会会則」を原案通りの内容で、施行する。
- ・報道、一般ともに傍聴人 0 人。
- ・上記会則に沿って会議内容を原則公表することとする。

4 報告

- (1) 空家等対策計画策定の体制について【資料 3】
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要【資料 4】
- (3) 吹田市の空家等の現状と課題【資料 5】
 - ・事務局より資料 3～5 の説明

5 協議

吹田市空家等対策計画の骨子案について【資料 6】

- ・事務局より資料 6 の説明
- ・以下、質疑応答

後藤市長	・公営住宅やURの賃貸住宅等は今回の計画の対象外という認識でよいか。
事務局（鳴瀬）	・よい。
橋本委員	・説明によると、豊津、江坂、南吹田地域に空家があるとのことであった。この地域は区画整理された地域が半数以上を占めていると思われる。やはり空家は旧村に多いイメージか。
後藤市長	・かつての区画整理と空家の現状について、なにか関係性はあるのか。
事務局（木村）	・区画整理された地域については、比較的空家が少ないように感じる。一方、区画整理の外側、旧集落の部分は空家が集中している傾向にあるように思われる。
後藤市長	・築年数と空家に関係性はあるのか。
事務局（木村）	・築年数は、昭和 55 年以前が多い。特に多いのは昭和 41 年から 55 年で、4 割以上を占めている。それより古いものについては、建替え等が進み、解消

	<p>されていることが多い。</p>
橋本委員	<ul style="list-style-type: none"> ・江坂、南吹田地域は区画整理がされているが、その割には空家が多いように感じた。 ・旧村の山田周辺はどうか。多そうなイメージがあるが。
事務局（木村）	<ul style="list-style-type: none"> ・山田周辺は、旧集落で、山田川沿いに発展しているため、そもそも住宅自体が少ないため、空家が少ない。一方、南吹田や江坂周辺は元々平地のため、集落内の住宅件数が多いことが空家が多い理由であると思われる。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・市全体と比較して、山田は空家が多いのか。
事務局（川端）	<ul style="list-style-type: none"> ・山田は、市全体でみると、空家が少ない地域となっている。
久委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家発生メカニズムを押さえると、対策が取りやすいと思われる。なぜ昭和40年代の物件が多いのかというと、この頃の物件は相続時期に差し掛かっており、相続人が相続しないため、空家が発生するというパターンが多いと思われる。 ・南吹田や江坂の区画整理の縁辺部というのは、ミニ開発の戸建が空家となっている可能性があるのではないか。今のご時世では、住みたいと思える魅力を持ち得ていないような狭小物件が老朽化して空家化している可能性がある。 ・一方、高級住宅街のようなところは、資産価値があるので、そこまでの積極的に手放そうという気にならない。仮にマンションに移住したとしても、資産に余裕があり、二件持っても困らない。そのため、賃貸等もせず、空家となっている可能性がある。 ・様々なメカニズムがあり、それを押さえれば押さえるほど、見えてくるものがある。数をカウントするだけでなく、どうして空家になっているのかを押さえたい。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・原因別の空家の件数はあるか。
事務局（鳴瀬）	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケートベースのデータになるが、相続が最も多くなっている。資料5、5-6上段に記載がある。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の7割は相続や借主がない、高齢化のためが原因となっている。 ・これについて、地域別の特徴はあるのか。
事務局（鳴瀬）	<ul style="list-style-type: none"> ・そこまでの分析はできていない。今後、アンケートの結果を地域別に分析したい。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・プロット図と個別のアンケート結果をリンクさせることは可能なのか。
事務局（鳴瀬）	<ul style="list-style-type: none"> ・回答があったところの空家のみではあるが、可能である（回収率は40%程度）。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・どの地域でどのような原因で空家となったのかを解析し、資料提示をお願いしたい。
久委員	<ul style="list-style-type: none"> ・そのメカニズムが分かったときに、それぞれの所有者の空家対策への動機付

	<p>けをどう考えるかが重要になる。そこをどうするかでいくつかの対策は取れると思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この計画は、住宅政策室が実施することもあり、物件対策として考えがちであるが、所有者にとって、空家問題は、暮らし方など、生活全般の話である。そういったところに目を向けなければいけない。物件紹介のみでは対策が取れない。 ・具体的には、吹田市は空き家バンクがあるが、登録が1件しかない。物件を登録してくださいというだけでは所有者は乗ってこない。空家に関する様々な講座等をやってきたが、空家対策講座ではほとんど人が集まらなかった。最も集客力があるのは、資産運用の講座である。これに関連付けて空家対策の講座を行うと、人が集まる。動機づけをどうするかという点で、物件のことを表に出し過ぎると、人が集まらない。 ・空家防止対策の成功事例の多くは、きめ細やかな情報提供、相談を行っている。空家発生メカニズムの分析により、なぜそうなるかが分かれば、どういった情報提供、相談をすればよいのかが見えてくる。 ・奈良で160件以上の登録物件を持っている空家コンシェルジュというNPO法人では、非常にきめ細やかな情報提供、相談を行っている。例えば、仏壇があり、法事の3日間が理由で貸せないという理由には、お盆の3日間だけ所有者が帰省することを条件として、借主を探した。物が多くて貸せないという所有者には、処理業者を紹介した。こういったきめ細かい対応を行うことで、信頼関係を勝ち取っている。単に物件紹介を流しているわけではない。 ・徳島県の神山町でも移住が盛んである。このNPO法人グリーンバレーでは、単なる物件紹介ではなく、暮らし方を紹介することで、移住者を呼んでいる。 ・大阪の阿倍野区昭和町界限でも、丸順不動産がほぼ同様の考えで、暮らし方を紹介しており、長屋・町家のリノベーションが増えている。借りたいだけでなく、貸したい人にもイメージができ、登録物件が増える。 ・住まい方、暮らし方、使い方をどうするかに焦点をあてて、計画を策定してほしい。 ・神山町や奈良ではNPOが入っている。外部にお任せした方が、きめ細やかな対応ができるかもしれない。市役所で抱え込まず、どういう方と連携すれば借主、貸主に届くのかを考えてもよいと思われる。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・第1章の計画の目的は物件に対応しているが、第3章では、方針1に発生抑制とある。どういう整理か。 ・方針1～4のどこに力点を置くつもりをしているのか。
事務局（木村）	<ul style="list-style-type: none"> ・今後を見据えると、方針1の発生抑制に力を入れていくべきと考えているが、一方で、方針4の特定空家等も存在するので、これについては除却の方向で

	進めていきたい。
久委員	<ul style="list-style-type: none"> ・国はタイプの違う二つのことを要求してきている。方針2・4、と方針1・3は別の要求である。 ・2・4は危険な空家は早く除却し、そうでない空家はきちんと管理することで、他人に迷惑をかけないようにしてくださいということである。 ・一方、1・3は、未然防止策である。 ・違う内容のものを合算した計画であるということ共有しておくべきである。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・承知した。 ・吹田市は非常に特殊な地域である。不動産価格は東京23区と大差なく、マンションも1億円で売れ、競争率は10倍。人口もさらに増加する見込みである。 ・全市的にはそういった傾向にあるが、小学校区でみると、人口が減っている地域、爆発的に増加している区域など様々である。それに対応する空家対策も、地域ごとに考えていく必要があるのではないかと。
加藤委員	<ul style="list-style-type: none"> ・発生抑制と、現状の空家への対策は別問題であると考えている。例えば山田方面であれば、不動産業界では人気のエリアであり、商品価値も高いので、チラシを撒くなど営業活動を一生懸命行っている。それに引っかからないものが、空家で残っている。 ・空家の情報は不動産では入手できない。所有者からの発信がないと不動産は動きようがない。情報を事前にもらえると、ピンポイントで調査が可能になり、これにより、現状の空家を少しでも改善することができる。 ・発生抑制についても十分に考えていく必要がある。不動産協会では、市役所等、様々なところで無料相談会をしているが、相続からの空家問題についての相談が増えてきている傾向にある。他の委員の意見のように、単純に空家をどうするというだけの問題ではなく、暮らし方等も考えて対応していくべきであると思う。
橋本委員	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等がいる場合はまだ対応できるが、最も困るのは、所有者等がない場合である。空家対策の中でも、少子高齢化により、相続する人がいない物件が増えてくると思われるが、そういったものへの対策は今回の計画ではどう取り扱うのか。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明の空家については、行政が所有者を探すこととなる。
橋本委員	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明の物件は何件あるのか。
事務局（木村）	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明物件の総数は掴めていない。 ・市民から相談のあった物件については個別で所有者を調べ、対応をしている。 ・現状では、相続人が皆無のものはないが、今後、所有者が全く不明な空家が発生する可能性は大いにある。

宮本委員	<ul style="list-style-type: none"> ・民生委員では、70 歳以上の名簿を所有しており、独居世帯については、安心・安全関連の情報で、緊急連絡先など、ある程度把握している。高齢者が増えており、ある日突然病院に入院したなどということもあり得る。そういった、突如空家が発生したときにどのように対応するか、問題になっている。市と連携ができればと考えている。 ・こういった空家の情報は、住宅政策室に伝えることでよいのか。
事務局（鳴瀬）	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅政策室に一報いただけるとありがたい。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・困っている内容にもよるのではないか。
宮本委員	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上の問題が一番懸念される。中には崩れてきそうなものもある。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・こういった物件のトリアージは行う予定か。相談があった際に、物件のランク分けなどを行っているのか。
事務局（金守）	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は、現地を確認した際の情報をデータベース化しているが、判定の基準がない。 ・実態調査については、国の基準を用いて、ランク分けを行っている。個別相談の物件については、ランク分けはしていない。この計画で吹田市の判定基準を定め、今後はランク分けをしていきたいと考えている。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・物件のハード面での判定の他に、先ほど話のあった暮らし方も考慮したランク分けはできないか。先生にもご教示いただき、検討してほしい。
岩脇委員	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 以南を担当しているが、内本町 1 丁目に 1 件、2 丁目に 2 件、3 丁目に 1 件というように空家がある。相続で空家になったようだが一応管理している。 ・木の枝等が伸びていると、近所の人切ったら違法になるかもしれないが、通学路で子供にとって危険な場合もあるので、一定自分たちで判断している。 ・20 年ほど空家のままの物件があり、噂等で昔住んでいた人がわかる場合もあるので、所有者に問い合わせに行けないかと町内会で話したりしている。 ・昨年の地震や大雨があると、空家の破損などが気になり、近隣住民の心配も多かった。 ・一つ一つ役所に相談しても、全て対応できるわけではないし、どこに相談したらいいのかわからない。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・民生児童委員は地域の声の届くセンサーとして機能してもらっている。本計画策定で連携していきたい。
藤原委員	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税課で利用単位がわかるので、面積単位別、路線価の価格帯別・単価別の分布などの分析をしてみてもどうか。 ・人口は今後減少していくと思うので、空家の発生抑制には限界があるのでは。吹田市として、空家が発生しないようにするという事か。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・吹田市の人口 20 年間は減らない予想となっている。その後は人口は自ずと

	減っていくとは思う。
藤原委員	・マンションが増えているような地域は、人口が増えていこうが、戸建ての多い地域では必然的に空家が発生する。
後藤市長	・ミニ開発が吹田の南部で大量供給されている。30、40年後に空家になるだろう。
藤原委員	・駅前などに医療施設等が開発されると、管理もしやすいため、人口はそちらに偏ってくる。
後藤市長	・18万世帯が吹田市にあるが3/4が集合住宅であり、おそらく日本一多い。 ・土地は既に飽和しており、建物を上に伸ばすしかない。そのような中で全国から吹田に住みたい人が集まってくる。しかしその中で空家が発生しやすい地域がある。 ・市全体の方針では人口を一定レベルに抑制したいため、空き家対策として人を呼び込んで人口を増やすという計画はしない。 ・人口抑制を地域別に行っていく必要があるかもしれない。
藤原委員	・用途地域の見直し等も考えられるのか。
後藤市長	・全国で吹田と同様の、人口が増加している中での空家対策事例がほとんどない。つくば市と福岡市と吹田市くらいではないか。
藤原委員	・空家が発生しやすい地域があるとすれば、そこに対して手当をしていく。 ・資産運用等の問題によって空家になったものと、南地域の仕方なく空家になったものと、わけて考える必要がある。
後藤市長	・千里ニュータウンのような高級住宅地の中でも、またそれぞれ違う事情があるだろう。
加藤委員	・そういった場所は価格が下がっており、低い価格なら売りたいということで、商談がうまくいかないケースも多い。
辰谷副市長	・そういった物件は特定空家まではあまりならない。
藤原委員	・精力的に頑張っている不動産業者等と連携していればうまく解決していくのでは。
山地委員	・貝塚等で特定空家の取り壊し等に携わっている。 ・伝統的な建物は移動させて保存するヘリテージということを行っている。古い建物を保存しながら利活用する提案を行うには体制が必要。 ・行政が決めている居住や賃借することのできる最低基準(耐震基準等を除く)の緩和や、建物の諮問委員会をつくる。条例や建築基準を外していくと所有者も貸し出すことができる。 ・登録文化財所有者の会等でも話がでていますが、規制がきつすぎると貸したくても採算が合わなくなってしまう。 ・吹田は人口も増加しており、地域ごとにフリータウンのようなものができれば賑わいはあちこちで起こる。

後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでは規制やルールがあって、その上でまちができていたが、こういうまちであってほしいという要望があって、そこから規制の在り方をこう考えるというのを、法の範囲ではあるけれど、考えていければ。
櫻田委員	<ul style="list-style-type: none"> ・制度上、不動産の所有権を放棄することができないということから発生する問題を何件か担当してきた。 ・固定資産税がかかるが、売れないし、引き取ってもらえないという相談で、結局何年もかけて条件交渉をして、借りてもらった。 ・不動産自体が権利を主張することは特にはないが、義務だけを負ってしまっている状態にある人が少なからずいる。 ・アンケートの「空家等となり現在の状況が継続している理由」の中で、「売ろう、貸そうとしたがうまくいかなかった」とあるが、そうすると、固定資産税をずっと負担しなければならない。 ・固定資産税を安くするために建物は維持しておかなければいけないので、「建物を取り壊したいが、できないから」という項目とリンクしてくる。 ・取り壊したら、取り壊し費用がかかり、しかも固定資産税が上がる。更に売ることもできないという状況。 ・そのため何十年も放置し、特定空家等になるということがありうる。 ・空家等を不要としている人に対して、どのように対応していくかが重要になってくるのでは。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・中西家住宅は、相続税を払えないため市に寄付をしてもらった。文化的価値が高いので受けとり管理している。その価値の有無が重要であり、古民家を寄付するといわれても、引き取れない。 ・空家と利用希望者とのカップリングは難しく、放置するとじわじわ老朽化していく。 ・利活用の阻害要因を、更に立ち入って個々に調査が必要では。
久委員	<ul style="list-style-type: none"> ・全国で40代以下の若手がエリアリノベーションを動かし始めている。物件を活用しながら、エリアの魅力を作って地域は活性させる。 ・物件対策をうまく使えば、エリアに魅力をつくりエリア全体を活性化していくことができる可能性がある。 ・そのために空家等が発生しやすい地域の原因を、物件だけでなくエリア全体で考える必要がある。 ・土地区画整理事業等の面的な改善が必要となる可能性もある。 ・ポロポロの物件で、誰も借りてくれなさそうな物件を借りる若者が増えている。賃料が安ければ面白いことをしたいという人が来るかもしれない。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・そういった情報は不動産から提供可能か。
加藤委員	<ul style="list-style-type: none"> ・情報を提供することは可能。 ・安い賃料で貸してもらえる物件があるかどうか問題。

後藤市長	・今年の冬に、千里南公園にカフェレストランのバードツリーが開店した。土地使用料が非常に安いことが、設置できた要因である。人が集まり、にぎわっている。
藤原委員	・どれだけ安くといっても、原価を切ってまではなかなかできる人がいないのでは。
後藤市長	・片山商店街もシャッター通りだが、ワンオーナーで賃料を下げないためだと思われる。
加藤委員	・複合建物になっているためとも考えられる。
後藤市長	・地域ごとの個別の要因を洗い出して分析し、定量的には難しいかもしれないが、それを全体で見られるような資料作成をお願いしたい。

6 その他

- ・事務局より説明
- ・次回対策協議会、10月16日、14:00～ 久委員、橋本委員欠席

7 閉会

- ・吹田ならでの空家等対策計画を作成していきたい。
- ・市長より、閉会の辞