

## 令和元年度第2回池田市空家等対策協議会 会議録

と き 令和元年11月21日(木) 10:00～11:00

と ころ 池田市役所3階 議会会議室

出席者 9名

富田 裕樹 委員

小林 義典 委員

田中 貢 委員

岡本 英子 委員

荻野 信義 委員

阪田 勝彦 委員

林 雅子 委員

湯浅 桂輔 委員

柴田 啓子 委員

(オブザーバー)

大阪法務局池田出張所

阿部 晃 氏

大阪土地家屋調査士会

竹内 秀治 氏

### 協議の経過概要

#### (1) 報告事項

##### ①取り組み状況について

#### 【空家バンク制度について】

- ・利用者登録が12件で、物件登録が2件ということは、供給より需要の方が大きいということ。
- ・利用したい方の条件と物件所有者の条件が異なると、希望通りのマッチングが難しいところがある。
- ・物件登録の相談があっても、家財道具が残っていたり、老朽化が激しいと、登録することが難しいケースもある。

#### 【空家等に対する指導について】

- ・特定空家等が前回から4件も除却されており、急に進んだ印象。
- ・特定空家等に対しては、所有者の所在がわかっている場合は、直接対面で話をするようにしたため、除却が進んだものと思われる。

#### 【空家等跡地活用事業補助について】

- ・平成28年12月から実績が0件であるため、令和元年度で補助事業を廃止する。
- ・対象は空家を取り壊して、地域の活性化に資するような取組をするもの。

#### (3) 協議事項

- ①池田市空家等対策計画の変更について（住宅・土地統計調査結果について）
- ②長屋等への対応及び応急措置について
- ③空家等の活用について

#### 【池田市の空家対策について】

- ・空家対策を契機にまちづくりの発展に資するような取組ができないかと考えている。
- ・大阪市大正区、港区の事例は大阪府下でうまくいっている事例の一つ。
- ・自治体間の人口の取り合いについては、重要かもしれないが、池田市の人口が増えたと、他市の人口が減るということで、社会課題の大きな解決に資するのか。
- ・視野を拡げて、外国人に視点を持っていくべきではないか。
- ・中小都市としてダイバーシティを実現し、色んな働き手を世界から招き入れながら、空家への需要を増やしていくことが必要ではないか。
- ・近隣の大学には多くの留学生がおられるので、空家をシェアハウスにするなど、近隣の大学と協議しながら検討できないか。
- ・個人の家主さんは外国人が住まわれることに不安を持っている方もおられるので、外国人向けの空家の利活用をする場合は、トラブルにならないように、ルールの整理を行政が検討できれば家主さんは安心されるのではないか。
- ・外国人はボランティアへの参加が多いので、そういう場をつくって外国人に活動してもらおうと、外国人の受け入れ環境も変わってくるのではないか。

#### 【古い建物の利活用について】

- ・古い建物の場合、耐震の問題も出てくるので、改修にかかる費用は大きくなる。
- ・どんどん空家が増えていっているのに、古い建物を改修して残していけば、ほかの空家が増えていくことになる。
- ・古い建物を壊して、しっかりした建物を残していくという考え方もある。

- ・古い建物の中には、いい材料で質の高い建物もあるので、そういったものを残していくということは考えられる。
- ・築30年代ぐらいの建物は、残そうと思えば残せるが、いいストックとなるのか、疑問が残るものも多い。
- ・老朽化した建物があると、その建物による外部不経済により、地域全体がよくなり、悪循環に陥るおそれもある。
- ・再建築ができない場合は、除却すると土地の利用価値がなくなるので、古い建物が再生されたり、利用されたりしている。
- ・再建築できない地域を、再建築できるようにすることも含めて、将来を展望できるようにすれば、無理に古い建物が再生されることもなくなると思う。
- ・空家バンクに登録されている東山町の案件は、反響があり、その周辺のもう1軒の古民家も不動産業者から売却に出て、ほぼ売却が決まっている。古民家は古民家で需要がある。
- ・古くて危険な建物であれば、法に基づき指導していくことが必要。

#### 【長屋・共同住宅について】

- ・10年先、20年先にはすごく重い課題となる。
- ・区分所有の長屋は隣の方と一緒にないと部分を切り離して建物を更新することができないといった課題も考えられる。
- ・長屋の建替え等にあたっては、接道条件も検討しないとイケない。
- ・池田市は利便性が高く、早くから土地の高密度利用が進んだ市の一つなので、他の市町村より早く、検討を開始しないとイケないかもしれない。
- ・団地型のマンションの場合は、区分所有者全員の合意形成をとることがなかなか捗らない。
- ・長屋は、入居者が一人でもいると空家法の対象外となっている。
- ・不動産関係の仕事で、長屋の他の区分所有者と話をしようにも、連絡先がわからず、進まないこともある。
- ・不動産関係の仕事でも、長屋に関して、一つ一つ相談に乗りながら対応しているが、今後の対応方策としては、一人の決断で、権利形態が動かされる形の不動産に戻すしかない。
- ・長屋の切り離しについて検討した案件で、残された建物が自立等するための様々な対策を求められ、結局、切り離さずそのまま売却した案件があり、結果的には問題を残すこととなった。
- ・一つずつ事例を積み上げていき、課題を国等へもあげて、制度変更を迫っていかないと大変なことになると思う。

- ・長屋を建替えるときは、周辺の住戸を巻き込み、敷地1,000㎡程度のマンションとなったりするケースが多く見受けられるが、それが社会的ストックとしていいものか。
- ・長屋の建替え時等には、容積率を制限一杯まで使うことが正解ではなく、活用容積率を上げなくてもいい答えとなるようなものを探し出すことが、次のチャレンジになるように思う。
- ・条例については、パブリックコメントに寄せられた意見への対応を検討するため、施行期日を延期し、弁護士とも別途相談したうえで進めたいと考える。

【池田市空家等対策計画について】

- ・本日のご意見も踏まえて、池田市空家等対策計画に盛り込めることがあれば、盛り込むよう検討していきたい。

令和2年1月24日

池田市空家等対策協議会

座長 田中 貢

---

署名委員 湯浅 桂輔

---

署名委員 林 雅子

---