

**第4回 吹田市空家等対策協議会
議事要旨**

日時：令和2年2月12日（水）
16時00分から17時30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…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、川端主査
(株)オオバ

沖田、藤原

【議題】

- 1 開会
- 2 報告
 - （1）市民意見の募集結果に係る対応について
 - （2）吹田市空家等対策計画（案）について
- 3 その他
- 4 閉会

【議事次第】

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。
- ・当日資料（新聞記事）について

事務局（木村）	・記事内の空き家と本計画内の空家等とは定義が異なる。 ・住宅・土地統計調査はサンプル調査であり、吹田市の住宅約21万戸のうち、3.5%の7000戸を調査している。 ・調査対象の中に空き家が1件あれば、結果の空き家件数は単純計算で30倍となり、調査のタイミングによっては大きな誤差が生じる。 ・前回調査から空き家が1万2000戸増加しているが、理由として、分譲マンションの供給の増加や、建替えのため全て空室となっている集合住宅が調査対象に抽出された可能性もある。 ・吹田市の人口の流出が激増している状況でもないため、深刻な状況とはなっていないと捉えている。
後藤市長	・市民は空き家と空家等の定義が違うことを知らないので、空き家件数が多いと感じてしまう。 ・集合住宅の空き室等を含んだ場合は表記をひらがなで“あきや”にするなど、市独自の区分が必要かもしれない。

- ・事務局より資料1、2の説明
- ・以下、質疑応答

後藤市長	・p45取組例の中は「」付きの空家等となっているが正しいのか。
事務局（鳴瀬）	・対象が法定外の空家を含むものは「」付きの空家等としている。
後藤市長	・定義は記載しているのか。
事務局（鳴瀬）	・p4に定義を記載している。
辰谷副市長	・特定空家等も空家等に含まれている。
後藤市長	・p45「空家等の適正管理マニュアルを～」の“空家等の”を削除する。 ・はじめには前回からの変更点はあるのか。
事務局（鳴瀬）	・変更点はない
橋本委員	・計画を実行に移したとき、具体的に空家等を解決していければよい。
宮本委員	・全国的に行政代執行を行ったケースはあるのか。
事務局（鳴瀬）	・全国ではある。
橋本委員	・南吹田の水道部の隣にボロボロの建物があったが更地になっていた。
事務局（鳴瀬）	・市としては把握していない。

橋本委員	・空家対策に出向している土地家屋調査士会の中で空家に関する連絡会を行った。八尾市が具体的に計画を進めているという話もあった。
宮本委員	・自宅の近くにも空家があったがきれいになっていた。台風や地震で更に崩れたからかもしれない。そのようなケースが多くあって、整理が進んだかもしれない。
事務局（木村）	・実際、地震や台風の後には相談件数が増加した。
岩脇委員	・p 45「民生・児童委員協議会と連携」とあるが、具体的にどのようなことを考えているのか。
宮本委員	・空家に関する市の窓口があると助かる。これから本協議会が窓口になるのでありがたい。
後藤市長	・民生・児童委員協議会と行政の連携は上下関係の連携ではなく、行政が言えないようなことを民生・児童委員協議会に言ってもらうなど、役割分担としての連携をとっていく。具体的な方法は模索していく。
宮本委員	・市から情報を提供してもらえるのか。
後藤市長	・逆に民生・児童委員協議会からも情報を提供してもらいたい。
辰谷副市長	・市でも空家についての調査は行うが、情報の提供もして欲しい。
宮本委員	・漏電や火事が心配な物件もある。所有者などの情報を提供してもらうことはできるのか。
後藤市長	・個人情報の提供は難しい。
岩脇委員	・担当地区で実際に火事になり、その後取り壊して更地になった場所がある。 ・高齢者世帯に関しては民生・児童委員協議会はかなり把握している。相談や情報の提供などの連携はしていけると思う。
宮本委員	・電気やガスを止めることはできなくても手当などはないのか。
事務局（木村）	・空家の場合、料金が払われないと供給元から止められる。 ・漏電や火災の問題は出てくるので、他部署等とも意見交換しながら防止に取り組んでいく。 ・民生・児童委員協議会とは、朽ち果てた空家の解決ではなく、高齢者世帯などの今後空家となりそうな家への準備の働きかけなど、空家発生の未然防止などで連携していければと考えている。
宮本委員	・情報を提供するためのツールがあるといい。
後藤市長	・チラシや概要版などを渡す。
藤原委員	・適正と適切が混在している。“適正”という言葉は空家法に使われていないので“適切”のほうがよいのではないか。 ・法律に基づいていないものを勝手に混在させていいのか。市民に管理方法を押し付けるような意味合いも出てくる。 ・路線価には「相続税路線価」と「固定資産税路線価」がある。どちらを

	用いたのか示した方がいいのではないか。
事務局（木村）	・法律を含めて確認する。
後藤市長	・居住者がいても社会的に問題となっている建物がある。
事務局（船木）	・いわゆるごみ屋敷の問題であり、法律も整理されきっていない。本計画はあくまで居住者のいない空家が対象である。
藤原委員	・現況調査のグラフは 2015 年以降の最新データは記載できないのか。市が独自で把握しているデータがあるのではないか。
事務局（乾）	・国勢調査のデータを使用しており、住民基本台帳のものとは異なる。
後藤市長	・住民基本台帳のデータを使用すれば 2000～2019 年のグラフが作れる。
事務局（木村）	・国勢調査は人口動態以外に住宅や職業等の特定項目とのクロス集計が可能だが、住民基本台帳では人口はわかるがクロス集計ができない。そのため国勢調査のデータを使用している。
後藤市長	・人口や高齢者数の今後の見通しが知りたい。
事務局（乾）	・ p 15 に人口推計を示している。
後藤市長	・はじめにの「空家の更なる増加が懸念される」とあるが根拠は住宅ストックの数や陳腐化のみなのか。空家の増加と高齢化率をリンクさせているのか。
事務局（鳴瀬）	・ p 33 に高齢化率、p 34 に空家率を載せている。
事務局（木村）	・データの的に結び付けるのは難しい。はじめにの中で、高齢化と空家の増加の関係は全国的な傾向として確実なものであるため記載している。
事務局（乾）	・ p 36 課題の整理（1）に独居高齢者の死亡や施設入所が空家化の原因となることを記述している。
櫻田委員	・パブリックコメントの意見は興味深い。 ・市がどのような対策を行っているのかという報告が必要である。プレスリリースは代執行だが、それ以前に何が起こっているのか分からない。対策の経過を報告しなければ、同様の意見は出続ける。 ・居住者、所有者のいる建物に関する近所トラブルの問題は多いと思う。実際に受ける相談も多い。
後藤市長	・年 1 回の報告で経過を示し、進捗管理を行っていくことが必要である。
事務局（木村）	・ホームページなどでの進捗状況の公表を検討している。
後藤市長	・ 2 点目の指摘は環境部の管轄であるが、対象外とするのではなく、担当者へと繋げるようにしていく。
加藤委員	・計画はわかりやすいものになっている。 ・特定空家等を減らし、空家等が特定空家等になることを未然に防ぐために、“相続人”がカギとなってくる。 ・なかなか相談に踏み出せない人もいる。行政が無料相談会を開くなどすれば協力もしやすい。

3 その他

- ・事務局より資料3の説明

4 閉会

- ・市長より、閉会の辞