

令和3年度 第1回 吹田市空家等対策協議会  
議事要旨

日時：令和3年7月27日（火）  
10時00分から11時50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	櫻田 司	大阪弁護士会
委員	佐本 一真	社会福祉法人 吹田市社会福祉協議会
委員	西井 脩二	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	橋本 徹也	大阪土地家屋調査士会
委員	久 隆浩	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	山地 康夫	公益社団法人 大阪府建築士会

欠席者…なし

【事務局】

都市計画部 住宅政策室

清水部長、武田次長、木村室長、笹川参事、北村主査、洞主査

【議題】

- 1 開会
- 2 委員紹介
- 3 協議
  - （1）空家等の適切な管理に関する条例について 【資料1】
  - （2）特定空家等の現状と今後の予定について 【資料2】
- 4 その他
- 5 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 協議

- ・事務局より協議会の運営等について説明
- ・「吹田市空家等対策協議会設置要領」に沿って、会長（後藤市長）が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会則」に沿って、次第3の「(1) 空家等の適切な管理に関する条例について」は公開、次第3の「(2) 特定空家等の現状と今後の予定について」は非公開とした。
- ・報道、一般ともに傍聴人0人。

#### (1) 空家等の適切な管理に関する条例について 【資料1】

- ・事務局より資料1の説明
- ・以下、質疑応答

後藤市長	・吹田市は持ち家住戸の約33%がマンションだが空家法の対象外である。 ・戸建ての空家等の物件も増えている状況である。 ・条例では空家法による空家等と法定外空家等を対象とする。 ・この「等」とは何か。
事務局（笹川）	・空家そのものと、敷地や立木等の付随する工作物も含まれる。
西井委員	・対象期間につき、どのタイミングで1年未満等と決められるのか。
事務局（笹川）	・水道等の供給停止時や居住者の施設移住時等として、可能な限り調査している。
西井委員	・連棟長屋等、隣地との固有の関係性も調査聴き取りの中で調べるのか。
事務局（笹川）	・所有者の状況も考慮すべきであり、長屋の境界についても難しい。
後藤市長	・空家かどうかの判断における1年以上の期間というのは365日ではない。 ・「常態」の定義として、年1回一泊は常態ではないという判断でよいか。
事務局（洞）	・時々管理に帰られるような形であれば、空家等という判断にはなる。
後藤市長	・30分居て何もせずに帰っても使用になるのか。判例等はまだないのか。
事務局（木村）	・空家がすべて問題なのではなく、適切な管理をされてるものも多い。
後藤市長	・相続後放置して特定空家等になれば税控除がなくなるのではないのか。
久委員	・他市で、どう見ても空家で10年以上入った形跡もないが、倉庫として使っているという話で常態ではないとなっている事例がある。

後藤市長	・今後この条例を運用していく中で、これは他に判例があるので特定空家等になる等と言えるように、事務局は他の判例等を集めておくこと。
岩脇委員	・土地所有者は別で板塀が不安定な空家の所有者が、見には来ていると言っていたが、中に入った様子はないという事例もある。
後藤市長	・土地と建物の所有者が別の場合は、行政はどちらを指導するのか。
事務局（笹川）	・建物所有者が判明している場合は、建物所有者にお願いをする。
辰谷副市長	・法定外空家等についても一定の処置ができるように条例で定めようとしているのか。
事務局（笹川）	・はい。
後藤市長	・逐条解説はあるのか。 ・用語として「居住」や「その他の使用」の定義はあるのか。
事務局（笹川）	・ガイドラインはあるが、細かい部分では判例がない。
後藤市長	・法の理念に基づいて、条例の中で吹田市の考え方や、法に対する横出し・裾下げ・上積みなどで吹田市の判断を示す必要がある。 ・空家と認める場合を明確にするような条例となるのがよい。
桜田委員	・長屋は法の守備範囲ではないので条例を作るべき状態であると思う。 ・ガイドラインに様々な場合の記載はあると思うが、それ以上のものはないはず。 ・裁判になった場合、何の目的でそこを使っているのか等についてのエビデンスを掴んでおくべきなので、潜脱行為を立証する調査が必ず必要。そのため具体的な場合について、共通認識を持たなければいけないと思う。
事務局（笹川）	・ご提案いただいた話も含めて、定義をしていきたい。
後藤市長	・事務局から条例について、何か聞いておくことなどはないか。
事務局（笹川）	・法定外空家等についても法律と同等の措置をしていきたいということ。 ・勧告に係る意見陳述を定義すること。 ・公表に関すること。 ・これらが適切かどうか等の意見があれば、お聞きしたい。
後藤市長	・個別の案件でやり過ぎかどうか等の議論は出る。 ・同じ物でも場所や周囲の迷惑度合いによって違う。 ・適切かどうかの理念は、地域の安心・快適・魅力の向上に則る。 ・所有者側に立つのではなく、公共側に立つべき。 ・例えば1年の定義なども住民側に立ってやるべき。 ・そこはその考えでよいか。
事務局（笹川）	・はい。
橋本委員	・この対応のフローを見ると、対応している間につぶれてしまう気がする ので、スピーディーに対応できる対策があればいいと思う。
後藤市長	・何かショートカットできるようなものはあるか。

事務局（笹川）	・今のところない。
後藤市長	・勧告すれば行政は危険を認識していることになるので、万が一事故で人が亡くなれば、知らなかったとは言えない。それでも平時の手続きを踏むのか。
事務局（笹川）	・今のところそのとおりである。
事務局（木村）	・例えば屋根が抜けていると近隣からの通報で、見に行くと人が出てきたという事例があるが、仮にその方がお亡くなりになった場合、そこから空家となり手続きをしていたら手遅れになる可能性はある。 ・建築基準法の中で「管理しなければならない」という記載はあるが動いていないのが実態で、今後空家法とどう連携していくかは考えていかなければならない。
後藤市長	・例えば基礎が傾いているとか次に台風が来たら道路側に家が倒れそう等の状況を行政がわかっている、今の話ができるのか。
事務局（木村）	・最終的には行政代執行であるが、実績はない。
後藤市長	・これだけ災害が多いときに安心の要素から代執行することは一番求められている話である。 ・家屋のリスクに対して手続き踏んでと言っている場合ではない。 ・人の財産・生命に関わるような緊急時に、行政が速やかに措置できるという一文が入っているような条例はないか。
久委員	・つぶれても公共に迷惑かけていなければ、除却は言いづらく難しい。
後藤市長	・何かあった場合、訴訟相手はまず所有者で次に行政ではないか。 ・1回でも勧告したら認識しているはず。
山地委員	・住んでいれば危険な状態でもあまり勧告はしない。 ・先日西成で倒れた事例も危なそうでも誰も勧告していない。 ・勧告するとしても、空家法ではなく建築基準法である。 ・勧告もしていないなら、行政が訴えられることはあまりないと思う。 ・行政がこれは危険だと勧告をしたとなるとわからない。
西井委員	・不動産相談会でも、空家処分等に活発に動ける方が相談に来る。 ・まず、動く糸口を提案できるような相談窓口のシステムづくりが必要。
後藤市長	・逐条解説ではなく、行政が条例を執行する上で、今の議論を反映した内容がきちんと伝えられるようなガイドラインを考えてほしい。
事務局（笹川）	・検討する。
久委員	・予防的な措置を位置づけるのもあるのではないか。 ・今回はそこまで踏み込んでいないという理解でよいか。
事務局（笹川）	・そうです。あくまでも空家法の補足としての条例と考えている。 ・予防に関しては、不動産相談等から踏み込んで指導をしていくことで対応する。

久委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・それはそれでよい。</li> <li>・吹田市は予防から一連して考えており、ギリギリの線だけでなく、危険の一步手前の緊急措置もちゃんと入れている、という筋立てもあり得る。</li> <li>・文章としては、2条分程度でいい。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税や植木の剪定等で費用がかかるという経済的な情報も予防的措置の一つではないか。</li> <li>・いざいう時は行政が除却して費用を請求するという情報も提供することで、所有者自ら思考してもらうことになり、予防になる。</li> <li>・それもぜひ考えてほしい。</li> </ul>
辰谷副市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急時の措置は入れようとしているか。</li> </ul>
事務局（笹川）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・はい。</li> </ul>
久委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一連の予防措置の中で、第3ステップぐらいに緊急措置もあるという見せ方が、ギラつきが減る。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な取組みとして、情報提供が一番にある。</li> </ul>
事務局（笹川）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報提供としては「お家のこれからどうしますか」というパンフレットを作って配っており、イオン北千里等にも配架している。</li> <li>・パンフレットの中に財政的なことや勧告などについても掲載している。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・放置すれば空家になりそうな家に投函するなど、早いうちにキャッチしてそれをお渡しする手段はないか。</li> </ul>
岩脇委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こういうチラシ等があれば、民生委員として高齢者の方と接する中で、ご家族から見てもらうように促したり、説得してもらったりできるので、協力できると思う。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普段からお世話になっている人達が渡すのは一つの手である。</li> </ul>
事務局（笹川）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・どういう所にご協力をお願いするかは検討する。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹田市にはコミュニティ組織は地域全体にあるので、そういう所に一緒にやらせてもらうのもよいのではないか。</li> </ul>
佐本委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・私達も日頃からの相談や高齢者包括支援センター、障がい関係の機関等との繋がりががあるので、こういう情報を提示いただければ活用させていただけると思う。</li> </ul>
久委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例のもう一つの目的は、議会が決めるところにあると思っている。</li> <li>・予防的措置も条例に入れておくことによって、パンフレット等についても議会が決めた条例に従って配っているという手続きになる。</li> <li>・議会で見ってもらって決めていくというところで、どこまで盛り込んでいくのかという戦略もあると思う。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブコメも実施し議会で議決もしていただくという民主的な方法なので、参考にしてほしい。</li> <li>・予防措置や緊急措置等は条例に入れておかないといけない。</li> </ul>

事務局（笹川）	・できるだけ入れていきたい。
久委員	・大阪府は、総合的に生活支援をするコミュニティソーシャルワーカー（CSW）が各地域に配置されており、空家対策の問題も CSW を通じて最初の相談窓口になってもらえれば強力になると期待しているので、CSW の動きも気にしてもらえれば嬉しい。
佐本委員	・福祉部門を中心に民生委員や福祉委員会、様々な専門機関との繋がりが常にあり、私達を通じて各所にも発信ができるので、今後行政と連携して課題について話していければと思う。 ・空家の活用についてもお話できたらよいと思っている。

（２）特定空家等の現状と今後の予定について 【資料２】

〈非公開〉

### 3 その他

- ・ 9月3日対策会議。以降3回開催。
- ・ 2月議会に条例制定を上程予定。
- ・ 条例に予防的措置について盛り込む。
- ・ 予防的措置の一つに緊急措置も含める。
- ・ より分かり易いパンフレット等の作成。
- ・ 民生児童委員・社会福祉協議会（CSW）等に協力していただいてパンフレットの配布をする。
- ・ 売却については所有者の福祉的な観点だけでなく、ビジネス的な観点から解決方法を探る。
- ・ 高槻市等の他市の事例を参考に相談員制度について検討する。
- ・ 成功事例等が理解できイメージしやすい実効性を高めるパンフレットの作成を検討する。
- ・ 次回は令和4年2月14日開催予定。

### 4 閉会

- ・ 市長より、閉会の辞