

### 第3回 吹田市空家等対策協議会

#### 議事要旨

日時：令和元年12月3日（水）

10時00分から11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

#### 【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 協議

吹田市空家等対策計画の素案について

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。
- ・事務局より資料の説明
- ・以下、質疑応答

宮本委員	・p.45に「管理代行」とあるが、財産に関わることなので、民生・児童委員協議会では、なかなか踏み込めない。
事務局（鳴瀬）	・管理代行は、シルバー人材センターなどへの委託を考えている。具体的なことはこれから考えていくが、除草や見回りなどを想定している。
事務局（木村）	・事務局で考える施策である。 ・土地所有者からシルバー人材センターなどに個別契約をしてもらうことを想定している。
後藤市長	・施策の⑦～⑨には「行政は」という主語が必要なのではないか。 ・示しているものは行政の基本方針であり、その中で地域の協力を得ながら進めていくということが伝わりにくいのではないか。
事務局（鳴瀬）	・文章の再度検討を行う。
久委員	・行政がどこまで立ち入るのか、どこまで立ち入れるのかが施策によって微妙に違っている。そのことが伝わりにくい。
後藤市長	・p.47の施策⑫に「除却した後の跡地を活用する」とあるが、主語が行政とすると、そこまで言い切っているのか。
事務局（木村）	・地域の防災に役立つと考えている。
後藤市長	・「活用することを前向きに検討する」はよくないが、今の文章は必ず活用するという意味にとれる。
事務局（木村）	・語尾には注意を払う。
辰谷副市長	・「努めます」などがいいのではないか。
後藤市長	・体言止めにするのはどうか。
事務局（木村）	・取組例の説明を体言止めにするのと丁寧さに欠ける。
久委員	・取組例の文章よりも説明文で書き分けた方がよいのではないか。
事務局（鳴瀬）	・いただいた意見をもとに、内部で検討を行う。
後藤市長	・p.40の方針1～4の語尾もあわせてチェックする。 ・市民に分かりやすいようにというスタンスは正しいので、そこで主語をわかりやすくしなければならない。
辰谷副市長	・全て体言止めにしてしまうと、細かいニュアンスが伝わりにくくなるのではないか。

後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体言止めにして一覧表にするのはどうか。</li> <li>・概要版ではすべての取組は書けない。</li> </ul>
事務局（木村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概要版では、イメージがつく程度の表現にとどめるので、全ての取組を記載するわけではない。</li> </ul>
櫻田委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・危険度ランクごとのイメージ図などがあればわかりやすいのではないか。</li> </ul>
事務局（木村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国のガイドライン等で公表されている例を抜粋するのはどうか。</li> </ul>
山地委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内閣府の罹災証明の調査にもイラストが付いている。</li> </ul>
事務局（鳴瀬）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・p.16 に危険度ランク別件数を示しているページがあるので、そこにビジュアル的な説明を入れられないか検討する。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・危険度判定の判定基準には衛生や景観の問題も含まれているのか。</li> </ul>
事務局（鳴瀬）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の老朽と環境への影響を複合的に採点して、危険度判定を行っている。</li> </ul>
藤原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法に「適正管理」の定義はあるのか。</li> </ul>
事務局（鳴瀬）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「適正に管理」という文言はある。具体的に「適正」を判定する定義付けは行われていない。</li> </ul>
藤原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「適正」と「適切」の使い分けはなされているのか。</li> </ul>
事務局（木村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「適正管理」は、第三者的に見て適正に管理しているかどうかであり、「適切に管理」は、所有者自らが管理を行っているかどうかという、立場的な違いでの使い分けを行っている。</li> <li>・全てをチェックできているわけではないので、再度整理を行う。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域によって、景観などの判定基準は同じでいいのか。</li> </ul>
久委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策ではない。あまり踏み込みすぎると、地域をランキングしてしまうようにある。</li> </ul>
宮本委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・p.60 の5-4「『空家等』に関する緊急措置」とあるが、緊急措置とはどれくらいのレベルのものなのか。</li> </ul>
事務局（鳴瀬）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在寄せられる相談の大部分が5-4の内容のものである。</li> <li>・行政が何らかの手出しができるような仕組みが必要と考えるが、そのためには条例が必要となる。次年度以降、早い時期での条例化を目指す。</li> <li>・落ちそうな瓦を除去するなど、必要最小限で安全を確保していきたい。公費を投入しすぎるのもどうかという意見もあると思う。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人の生命に関わることなので、他事例等を研究して欲しい。</li> </ul>
橋本委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・p.47 の⑬「除却の支援」とあるが、特定空家に設定されると固定資産税が6分の1の減免がなくなるといことはどこかに記載があるのか。</li> </ul>
事務局（鳴瀬）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更地にすると税が上がることを嫌がって放置されるので、それを除却するのであれば、更地になった後、一定期間、税を減免することで解体を促進するような制度を検討している。</li> <li>・制度の設計までには至っていない。</li> </ul>

事務局（船木）	・ p.53 に記載している。制度の詳細は今後の検討が必要になる。
後藤市長	・ はっきりと「除外します」と記載したほうが良いのではないかな。
辰谷副市長	・ p.47 で「市独自で」という文言はいらぬのではないかな。
事務局（鳴瀬）	・ 削除する。
岩脇委員	・ 所有者や相続人の管理者意識の醸成や、相談窓口の周知が大事であると考える。
後藤市長	・ 行政だけでは手が届かぬ部分もあるので、協力をいただきたい。
加藤委員	・ p.39 の文章を、より具体的な表現にできないかな。
後藤市長	・ 計画書で一番大事なところでもある。文章を再整理する。
久委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ p.36 では、p.22-23 の分析がきちんとかけていけばよかった。空家が問題になるメカニズムをストーリーとして考えれば、分かってくることがある。</li> <li>・ 高度経済成長期に吹田市が急激に市街地拡大してきた。当時の建物が 50 年以上が経ち老朽化を迎えている。そこでうまく更新ができていないものにいくつかタイプがあり、タイプごとに対策を考えなければならない。</li> <li>・ 旧集落は、世間体を気にしてなかなか空家を放置しづらぬ地域ではないかな。一方で、昭和 30 年代後半から 40 年代ぐらいの新規住宅地は、空家が問題視されている。背景にコミュニティの強さの問題があるのではないかな。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ モラルで通じぬ人には経済的なインセンティブを与えていくしかない。</li> <li>・ 本質的な話なので、今後の計画の更新の際などに参考にして欲しい。</li> </ul>

### 3 その他

- ・ 12 月 16 日よりパブリックコメントを開始
- ・ 次回空家等対策協議会は 2 月 12 日（水）16：00～

### 4 閉会

- ・ 市長より、閉会の辞