

**令和4年度 第2回 吹田市空家等対策協議会
議事要旨**

日時：令和4年8月16日（火）
14時00分から15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	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…藤原委員

【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、前主幹、北村主査、洞主査、山田係員

【議題】

- 1 開会
- 2 協議
 - （1）空家等の適切な管理に関する条例の骨子案 【資料1】
 - （2）特定空家等の状況について 【資料2】
 - （3）特定空家等の認定について 【資料3】
- 3 その他
- 4 閉会

【議事次第】

1 開会

- ・後藤市長から開会の辞

2 協議

- ・「吹田市空家等対策協議会会則」に沿って、次第2の「(2) 特定空家等の状況について」及び「(3) 特定空家等の認定について」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の骨子案 【資料1】

- ・事務局から資料1の説明
- ・以下、質疑応答

後藤市長	・この資料で、パブリックコメントを求めることについて御意見、御助言等をいただきたい。
西井委員	・「2. 対象となる建物の区分」の図で、条例の対象となる空家等を赤枠で示してあるが、このまま掲載するのか。
事務局（笹川）	・このまま掲載する。
西井委員	・協議を経てきた我々の目線ではなく、市民目線から見た場合、赤枠の右下に対象外という枠があるより、下段に表記するほうがわかりやすいのではないか。
後藤市長	・空家等、特定空家等、法定外空家等、特定法定外空家等、対象外、という5種類のうち、法でカバーされるものと、法から漏れるため条例でカバーするものを図で示しているが、一見で理解するのは難しそうだ。 ・条例の対象を枠線で示しているが、法と条例が重なっているところがあるため、法の対象を示す枠線も入れたほうがわかりやすいのではないか。
事務局（木村）	・この図は、空家等対策計画2020の4ページに掲載しているものと同じものである。計画策定時、吹田市ではどの範囲で計画の対象である「空家等」と定義するかということについて、多くの意見を頂戴し、まとめたのがこの図である。 ・市民の方にはできるだけわかりやすいものを見ていただき、パブリックコメントとしていろいろな御意見を頂戴したいと考えている。図の表現の仕方について御意見をいただくことはありがたいが、2020計画策定についてのパブリックコメントの際も、最終的な取めどころがこの形であったと記憶している。
後藤市長	・この図を変更できない事情は理解した。仮にこのままでいくとしても、文字が多すぎる。今あげた太文字で示されている4種類を、それぞれ関係性だけを示すものにして、言葉の定義は欄外に書いたほうがわかりやすいの

	ではないか。特定空家等は定義が4つもあるため、そのほうが図も作りやすいはずだ。
事務局（笹川）	・青い部分の左横に、枠囲みで法の対象、と付加するのはどうか。緑の部分は法定外空家等という記載のとおり、法の対象外ということになる。
後藤市長	・今ここで結論は出せないだろうから、パブコメのときだけのサービスとして付加してもいいのではないか。
事務局（木村）	・議論し整理した結果この形にはなっているが、今の御意見のとおり、わかりやすい形にしたいと思う。
後藤市長	・これだけの文字数があれば、相当興味がある人しか見ないとは思いますが、空家問題で悩む市民が、骨子の概要や条例範囲を知りたいと思った場合に参照できるレベルのものが必要ではないかと考える。図の変更ができないのであれば、概要を付加したらいいのではないか。
久委員	・図の右下に、「共同住宅、店舗等の一部空室」とあるが、そもそも定義上これらは空家等ではない。全体の中で、定義が違う。また、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理するもの」についても、法や条例の対象にする必要はないということであって、これもほかとは定義が違う。
山地委員	・長屋の一室だけが空室の場合を法定外空家等と定義しているが、法定外空家等は本当の空家等ではない。法では一戸でも居住している長屋は空家等ではないため、市長の御発言のように、法の対象となる部分も明記する必要があるのではないか。
後藤市長	・一般的に空家とされるものには、法定空家等と法定外空家等があり、それぞれに特定空家等が存在する。どれにも当てはまらないものが右下の白い部分だと認識している。全てを図で説明するのは難しいだろう。
事務局（笹川）	・図の上部に「対象となる建物の区分」として、法第2条第1項に規定する空家等のほか、法定外空家等、と明記はしているが、図に目線がいくようであれば図内に説明を入れるとより親切なものになると思うので、検討する。
後藤市長	・パブリックコメントを求める際には必要だ。
佐本委員	・計画の中の図では、白い部分の説明として「「空家等」の対象外」と記載があるが、骨子案では「条例の対象外」と記載されているため、空家等なのかそうでないのかが分かりにくくなっている。本来であれば計画の中の図が正しい記載だと思う。
事務局（笹川）	・条例の及ぶ範囲を明確にするためここではあえて「条例の対象外」とした。
後藤市長	・通常はアスタリスクをつけて、「ただしこれは含まない」と注釈するのではないか。図の中に含めてしまうと、全体の一部に見えてしまう。
佐本委員	・法律と条例、どちらにおいてもこれらは空家等ではないが、この書き方だ

	と空家等ではあるが条例の対象ではない、と見えて混乱する可能性がある。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・図について、パブコメ用に骨子案概要を付加するなど、わかりやすくなるよう検討してもらいたい。 ・発生の予防について、「適切に管理されていない」と付加することについて、適切性に関しての説明はあるのか。
事務局（笹川）	・この中にはない。特定空家等の4つの要件が判断基準になると思うが、明記はしていない。
後藤市長	・判断項目であって基準ではない。適切性というものは数値などの評価基準はなく地域や時代によっても異なる。他市で代執行されないものが吹田市ではされる。それを決めるのは市であり、つまり行政判断ということになるが、そのことについて記載はあるのか。対策会議や協議会で判断するのではなく、住宅政策室の判断ということでもいいのか。
事務局（木村）	・大阪府のガイドラインを基に、特定空家等と同様、危険度がどの程度なのかを点数化し、最終的に住宅政策室で判断する。
後藤市長	・訴訟になった場合、相応の根拠となるように適切性について明確にしておく必要がある。
事務局（前）	・当初案では「適切に管理されない」という文言はなかったが、法務部局との調整のなかで、売却待ち、賃貸入居待ち等、適切に管理されている空家までを包含することになると、条例としては対象を広げ過ぎだという結論に至った。
後藤市長	・承知した。もともと絶対基準はなく主観によるものであり、そこに踏み込むためというのが条例の趣旨だ。

(2) 特定空家等の状況について 【資料2】

〈非公開〉

(3) 特定空家等の認定について 【資料3】

〈非公開〉

3 その他

- ・次回の空家等対策協議会は令和5年1月10日開催予定。

4 閉会

- ・市長から、閉会の辞