

令和5年度 第2回 吹田市空家等対策協議会
議事要旨

日時：令和5年9月5日（木）
10時00分から12時00分まで
場所：中層棟4階 第4委員会室

【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	富永 明	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	松下 豊光	大阪府宅地建物取引業協会 北大阪支部
委員	森 修平	社会福祉法人 吹田市社会福祉協議会
委員	山地 康夫	公益社団法人 大阪府建築士会

欠席者…松下委員

【事務局】

都市計画部 住宅政策室

清水部長、武田次長、古谷室長、笹川参事、前主幹、北村主査、洞主査、山田係員、山口係員

【議題】

- 1 開会
- 2 協議
 - (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に係る対応 【資料1】
 - (2) 空家法改正後の空家等の対応の考え方について 【資料2】
 - (3) 特定空家等の認定の取消しについて 【資料3】
 - (4) 特定空家等の認定について 【資料4】
- 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) 空家法改正後の空家等の対応の考え方について」及び「(3) 特定空家等の認定の取消しについて」及び「(4) 特定空家等の認定について」について非公開
- ・報道は傍聴人0人、一般は傍聴人1人

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に係る対応【資料1】

- ・事務局から資料1の説明
- ・以下、質疑応答

後藤市長	・今までは適切な管理を努力義務という形で所有者に任せていたが、今回の法改正で適切な管理責任の義務が強化され、今後は吹田市の空家施策に協力をする努力義務が、法的に決められたということになる。また、特定空家を未然に防止するため管理不全空家に対して市区町村長から指導勧告ができることになり、勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の減額特例が解除されるため、今まで放置していた所有者にかなり効果があると期待できる。このような内容の法律が6月に公布され、6か月以内に施行されることになるが、意見等、アドバイスはあるか。
橋本委員	・資料1の、接道規制や用途規制を緩和してまで活用を促進すべき空家等が見当たらないので区域を設定しないとあるが、接道で建て替えられない建物があったときの緩和措置等はないのか。
事務局（笹川）	・この法改正について活用をするのか事務局内で協議はしたが、本市の現状として空家が分散していることが多く、区域を設定してまでの対応は現段階で必要ないと考えた。今後都市開発が進み、密集した場所に空家が増えてきたら検討する必要があると考えている。
後藤市長	・吹田市でも旧の村で都市化が進み、大型車両が通れない狭い道や、一戸建ての建て替えが進んでいる現状がある。その地域の問題点として今後人口が減少し、数十年後に空家が集中的に発生する可能性があり、そうなれば検討していく必要がある。
富永委員	・他市でも問題になっているが、連棟建て、あるいは接道不足によって単独で再建築できない建物が存在している。吹田市の南部にも多く存在しており、所有者が住もうと思っても建て替えができないので、内装を改修するくらいしかできない。そこまでも所詮は50年前の建物であり、不動産の流通にも乗らず、買い手も見つからない。一見道路に接しているよう

	<p>に見えても権利関係が複雑で、結局単独では建て替えできないこともある。区域で対応していくのは難しいと思うが、個別で対応する必要がある。空家ではなかったが、去年南吹田の連棟建てで火災が起きて救急車が通れず、1人亡くなった事例がある。何らかの緩和措置を考えるべきではないか。</p>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・区域を設定すべき場所、する必要がない場所の0か100かの分け方ではなく、一定の区域の中で類型化をして、マップ上に記すことはどうか。
久委員	<ul style="list-style-type: none"> ・おそらく接道条件だけではなくて、一軒一軒の敷地規模と連動しているだろう。接道が不十分であっても、今の状態で中心線から2メートルセットバック等すれば、建築審査会に諮ることで建て替えができる。狭小宅地が集まっている、かつ、接道条件が悪いという両方を重ね合わせて調査をした方が、より効率的、効果的であると考えられる。その次の対応として、このような地域は個別案件で解決するよりも、連担建築物設計制度を利用して、周辺の敷地と一体化して対策を考えることや、更に大きく言えば、土地区画整備事業や密集市街地整備事業等を利用し、都市計画的な観点で対応を考えることが重要である。その点、他の都市計画部門と連携していただき、別の視点も併せて考えていただきたい。
辰谷副市長	<ul style="list-style-type: none"> ・空家と空家でない建物があったときに、建て替えるかどうかについての議論は都市計画で議論しているため、重なってしまう部分がある。市内で空家等活用促進地域に該当できる区域が存在するかどうか判断するのは難しく、密集地域に対してどのように対策するかまでは、考えられてないのが現状である。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> ・一番分かりやすいのが災害面で、関東大震災でも木造密集市街地が火災で一気に全焼する事例が何件もあった。火災に対する脆弱性や地震、今は盛土切土のマップや、水害のハザードマップもあるため、空家も災害面に視点をおき、分布状況が分かるマップの作成等も考えていただきたい。
事務局（清水）	<ul style="list-style-type: none"> ・昔、小学校区域の中に医療機関の数や、木造住宅、共同住宅がどれだけ建っているのかという資料が作られたことがある。見直しは必要だがその資料を活用していくことも可能である。 ・建築基準法43条で、既存建築物については、一定の接道条件を満たすと建て替えは可能であるため、良好なまちづくりが進んでいるエリアもあるが、一方でそれが進んでないエリアもある。進んでいないエリアの中で、都市計画部が危険性の判断をした上で、どのようなまちづくりのメニューを持って、解消していくのかを考えるべきである。 ・まずは所有者の方々と合意形成を図り、危険性があることを認識していただく必要がある。
久委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家が数件のレベルから数百件単位、それから小学校区のような広いエリア等、どの規模かによって対応のメニューも様々である。空家対策だけで

	はないまちづくり全体を含めたメニューをどこまで準備できるか、もう少し整理してもよい。
後藤市長	・まちづくりの観点から、市民の方にも平時から公共に対する考え方を持っていただき、既存の問題に対してどのように解決すべきかを考えていただきたい。

(2) 空家法改正後の空家等の対応の考え方について【資料2】

〈非公開〉

(3) 特定空家等の認定の取消し【資料3】

〈非公開〉

(4) 特定空家等の認定について【資料4】

〈非公開〉

3 その他

- ・第3回の空家等対策協議会は令和6年3月11日(月)を予定

4 閉会

- ・市長から、閉会の辞