令和6年度 第1回 吹田市空家等対策協議会
議事要旨

日時：令和6年5月13日（月）

10時00分から12時00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	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…久委員 計1名

【事務局】

都市計画部 住宅政策室

清水部長、大椋次長、古谷室長、笹川参事、前主幹、北村主査、洞主査、高村主査

㈱オオバ 大阪支店

沖田氏、藤原氏、濱田氏

【議題】

- 1 開会
- 2 会則の改正
- 3 協議
 - (1) 空家等対策計画 2020 の進捗状況（令和5年度報告）（案）【資料1】
 - (2) 空家等対策計画 2020 の改定【資料2】
 - (3) 特定空家等の認定【資料3】
- 4 その他
 - (1) 特定空家等の状況【資料4】
 - (2) 緊急安全措置の実施事例【資料5】
 - (3) 相続財産清算人選任の申立て事例【資料6】
- 5 閉会

【議事次第】

1 開会

- ・後藤市長から開会の辞
- ・「吹田市空家等対策協議会会則」に沿って、次第3の「(3) 特定空家等の認定（資料3）」並びに次第4の「(1) 特定空家等の状況（資料4）」、「(2) 緊急安全措置の実施事例（資料5）」及び「(3) 相続財産清算人選任の申立て事例（資料6）」について非公開
- ・報道、一般ともに傍聴人0人

2 会則の改正

- ・事務局から吹田市空家等対策協議会会則の一部改正についての説明
- ・質疑なく承認

3 協議

(1) 空家等対策計画 2020 の進捗状況（令和5年度報告）（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	<ul style="list-style-type: none">・令和5年度の進捗状況の総合評価は、現時点では事務局の自己評価であり、あくまで案である。妥当であるか意見をいただきたい。・Dランクの空家等は発生に時間を要するため、早めに対応することで、Cランク、Dランクの件数が限りなく0に近づくよう取り組む。・他の自治体と比べて、吹田市は都市部であるということもあり、積極的に空家等対策を進めている。ただし、残存する空家等について、所有権の問題などから是正できていない案件もあるため、総合評価を自己評価でBとしている。
辰谷副市長	<ul style="list-style-type: none">・他の自治体との比較ではなく、絶対評価である。Dランクの件数が4件であり評価としては高いと思うが、0件を目指すという意味からBとした。
橋本委員	<ul style="list-style-type: none">・真摯に空家等対策に取り組んでいるため、Aで良いのでは。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none">・実績と期待を込めて、本協議会の結論としての総合評価はAとする。・最終的には対策会議で承認のうえ、決定する。

(2) 空家等対策計画 2020 の改定【資料 2】

- ・事務局から資料 2 の説明
- ・以下、質疑応答

後藤市長	<ul style="list-style-type: none">・大阪府の「空家等対策に係る各種制度等運用マニュアル（空家等対策に係る技術的助言）」（以下「運用マニュアル」という。）は、吹田市にとってどのような位置付けか。
事務局（前）	<ul style="list-style-type: none">・当初は、吹田市空家等対策計画 2020（以下「現計画」という。）の中で吹田市のマニュアルとして採用するという位置付けであった。・今回の改定にあたり、法改正によって改定された運用マニュアルに基づき、吹田市も空家等を判定していく。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none">・空家等について、吹田市は特有の状況にあることは協議会でこれまで議論してきた。大阪府内の他の自治体と同様に、運用マニュアルの判定方法に合わせて良いのかは疑問である。吹田市にとってはあくまで参考という位置付けであるという理解でよいか。・6 ページの 2 項目が削除されていることについて、詳細に説明してほしい。
事務局（前）	<ul style="list-style-type: none">・削除 2 項目については、それぞれ同様の項目が別に存在しており重複していたため削除されたものと理解している。・定量的に評価するには、この 2 項目の削除については、吹田市も参考になると考えている。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none">・運用マニュアルでは、管理不全空家等の認定に用いる指標を 40 点以上としているが、吹田市も同様の指標で問題ないか。
事務局（前）	<ul style="list-style-type: none">・改定案の段階では、管理不全空家等の指標を一律 40 点以上とすることに対しては、大阪府内の市町村で議論はあった。・40 点以上であれば、直ちに管理不全空家等と認定するかについては、市町村の裁量に委ねられているので、あくまで運用マニュアルは参考である。定量的な指標として活用するにあたり、40 点以上で即時に管理不全空家等として措置を行うわけではない。・運用マニュアルを参考にしながら、市として判定指標を定めていく。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none">・大阪府以外にも様々なマニュアルがある中で、大阪府の運用マニュアルを参考にする理由は。
事務局（笹川）	<ul style="list-style-type: none">・管理不全空家等相当は、運用マニュアルにはなく、吹田市独自の考え方であり、吹田市の管理不全空家等相当の基準に用いる指標を検討する際に、運用マニュアルを参考に 40 点という指標を用いた。・管理不全空家等として認定するかどうかは、特定空家等の認定と同様に、この協議会等で協議していきたい。
後藤市長	<ul style="list-style-type: none">・吹田市の管理不全空家等相当と、大阪府の管理不全空家等の指標がたまたま一緒であったという理解で良いか。
事務局（笹川）	<ul style="list-style-type: none">・そうである。

後藤市長	・管理不全空家等相当の指導が、特定空家等の指導の入口になるので、指標の40点の意味は市として問われると思い、今回追求した。
山地委員	・大阪府内でも40点を指標とした場合、多くの空家等が該当してしまうのではないか。
後藤市長	・40点は、当初運用していたA、B、C、D判定ではどのランクに該当するのか。
事務局（北村）	・Bランク程度に該当する。
松下委員	・判定表の点数は、該当する項目の点数が加点されていくという理解で良いか。
事務局（北村）	・そうである
松下委員	・各項目で設定されている点数の根拠はあるのか。
事務局（前）	・一番低い点数は25点である。これは、運用マニュアルができた当初から変わっていない。 ・配点については、構造に関して危険性があるような項目は40点～50点に、その他項目については、25点～30点に設定されている。
松下委員	・ほとんどの空家が40点以上となるということか。
事務局（前）	・特に構造に関する項目については、1項目でも該当すれば、40点以上となる。
後藤市長	・配点については今後も議論になると思うが、地域や建築物によっても違うため、一様に評価することは難しい。
事務局（前）	・瓦が落下する危険性があるような空家について、敷地の奥にある場合と道面している場合で、評価を変えるなど工夫している
後藤市長	・配点は、未だ主観が残る部分もあり、研究の余地があると思われる。今後も引き続き検討を進めてほしい。

(3) 特定空家等の認定【資料3】

〈非公開〉

4 その他

〈非公開〉

5 閉会

・市長から、閉会の辞