

**令和6年度 第2回 吹田市空家等対策協議会
議事要旨**

日時：令和6年7月2日（火）

16時00分から17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、後藤会長代理）
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…後藤会長 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
（株）オオバ

沖田氏、濱田氏

【議題】

- 1 開会
- 2 報告
 - （1）特定空家等の状況【資料1】
- 3 協議
 - （1）吹田市空家等対策計画骨子案（令和6年度改定）【資料2】
- 4 その他
- 5 閉会

【議事次第】

1 開会

- ・ 辰谷副市長から開会の辞
- ・ 「吹田市空家等対策協議会会則」に沿って、次第2の「(1) 特定空家等の状況（資料1）」について非公開
- ・ 報道、一般ともに傍聴人0人

2 報告

(1) 特定空家等の状況【資料1】

〈非公開〉

3 協議

(1) 吹田市空家等対策計画骨子案（令和6年度改定）【資料2】

- ・ 事務局から資料2の説明
- ・ 以下、質疑応答

辰谷副市長	・ 実態調査を踏まえての改定ということだが、実態調査の進捗はどうか。
事務局（高村）	・ 現在、調査中である。
橋本委員	・ 資料2第2章1（1）に平成27年とあるが、すでに令和2年の統計が出ているので更新すべきである。
事務局（高村）	・ 修正対応する。
櫻田委員	・ 資料2第1章1-1の計画の目的については、時系列に沿って記載した方がわかりやすいと思われる。 ・ これまで協議会で報告されていた現計画のフォローアップの内容など、これまでの実績を記載した方がよいのではないか。
事務局（前）	・ フォローアップについては、第2章に記載する。
久委員	・ 現計画のフォローアップは重要であるので、しっかりと記載してほしい。 ・ 空家等の問題は、物件としての問題と権利としての問題の2つに分けられると考える。物件としての問題については、接道条件の関係等で流通しない問題などがある。権利としての問題については、権利が錯綜しているような問題がある。経験を踏まえこれらの問題を整理できれば、次の対策につながると思われる。 ・ 吹田市は、空家等対策についてはかなり尽力されていると感じるので、どのような対策が効果的であったのかを整理すれば、他市の参考にもなり、担当者が変わっても引き継がれる。
松下委員	・ 以前の協議会で、法定外空家等である長屋の空き住戸への対応が難しいことが議題に挙がっていたが、法定外空家等を空家等と同等に扱えるように国に要望を出した方がよいのではないか。
事務局（笹川）	・ 大阪府内ではそのような事例が多い。市として対策を行うには、法的根拠

	がある方がやりやすいとは考えている。
事務局（前）	・ 国への法改正の要望は行っているが、権利の関係等のせい、なかなか実現されないため、吹田市では、法定外空家等に該当する長屋に対して措置が行えるよう条例を制定した経緯がある。
久委員	・ 特定空家等になるおそれのある空家等について、原因となった開発の時期などがわかれば、今後の傾向についても予想できるのではないかと。最近の建物は 40～50 年経っても大きな問題になることは少ないと思うが、戦後に急造されたような建物が、50 年経って崩れかかっていることが多いと思われる。 ・ 長屋の問題でいえば、東日本は農家の庭先にある場合が多く、所有者が明確であるが、西日本は自身の居住地と離れた場所に所有している場合が多く、世代交代の際に所有者が不明になった可能性が高いと考えている。 ・ 原因の追及は難しいと思うが、可能であれば分析してほしい。
櫻田委員	・ 骨子案に記載されている施策の中に、地域住民との連携がある。空家等の把握が目的の一つだと思うが、空家等についての通報は多いのか。
事務局（前）	・ 主に空家等の近隣に居住する市民から、年間 120～140 件程度の通報がある。
辰谷副市長	・ 空家等の数は常に変動しており、現計画策定時の状況と現在調査中の実態調査の結果は異なるだろう。
事務局（笹川）	・ 現計画策定時の実態調査で A～C ランクであった物件については、売却等が行われたものもあり、ランクごとに空家等の数は増減がある。
辰谷副市長	・ 前回調査した物件についても、再度調査を行うのか。
事務局（前）	・ 前回調査した物件も含め、吹田市内全体の空家等について調査を実施している。
久委員	・ 吹田市の場合、不動産市場に流通すれば買い手はつくだろうから、流通しない場合はその原因を究明する必要がある。 ・ 主に建替えが出来ない状況、権利が錯綜し権利者について整理が必要な状況、所有者に対応する気がない状況の 3 つのパターンが考えられる。これらのパターンを踏まえたうえで、整理してほしい。 ・ 所有者に対応する気がない状況については、吹田市ではそれほど多くはないという印象だがどうか。他の自治体では、複数の空家等を所有する所有者がおり、説得は難しいが、納得していただければ一気に解消できるような事例がある。
事務局（笹川）	・ 同様の事例は吹田市にもある。そういった場合についても、今後、協議会の中でお知恵をお貸しいただければと思う。

4 その他

- ・ 事務局から、第 3 回空家等対策協議会の実施概要を説明
(11/20 (水) 14:00～16:00 高層棟 4 階 特別会議室)

5 閉会

- ・副市長から、閉会の辞