

(仮称)吹田市空き家等対策計画2025(素案)に対する提出意見と市の考え方について

1 提出期間 令和6年(2024年)12月10日(火曜日)～
令和7年(2025年)1月17日(金曜日)

2 提出意見数 13件(2通)

3 提出意見と市の考え方 以下のとおり

	提出意見	市の考え方
1	若い間は集合住宅に住み、子育て期には戸建て、子どもたちが巣立ったあとはまた集合住宅というように吹田市内での住み替えあっせん、支援するシステムを作り、市民のニーズにこたえることで空き家を減少させる。	空き家対策における市内での住み替えあっせんや支援するシステムとして、現在でも吹田市空き家バンク制度を運用しております。人口減少が進む中では、多様な住まい方に対応し空き家対策を推進していくことが重要と考えておりますので、いただいた御意見は今後の取組の参考にしてまいります。
2	将来、建て替えが事実上不可能なタワーマンションや大規模集合住宅建設など、30年～40年後のまちづくりに大きな禍根を残す大規模集合住宅の建設を規制することだ、市内の空き家を生み出さないようにする。	空き家の発生抑制については、基本方針2に記載のとおり、空き家が発生する前の段階から、市民の意識の涵養や理解の増進などに取り組むことが重要と考えております。なお、区分所有建物である分譲マンション共通の課題として、高層や低層にかかわらず、老朽化や管理不全により除却や建替えが問題となるケースが増加してきており、国においても法制度の拡充など、対策が講じられているところです。本市におきましては、マンション管理の適正化の推進に関する条例に基づき、新築マンション管理事項届出制度を実施しており、今後も管理組合による自律的で適切な管理の促進を目指してまいります。
3	空き家を地域コミュニティが利用できるように支援制度を充実させ	基本方針3に記載のとおり、空き家を地域資源として捉え、所有者等の意向

	る。また土地を地権者から借りて、空き家除却後の跡地に小規模な防災公園を作る。	を踏まえて、必要に応じて利活用可能な空き家の市場流通や、地域のコミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図るなど、地域課題の解決や魅力向上につながる施策に取り組んでまいります。
4	資産税の滞納があった時点で、訪問し、居住者不在なら生死確認し、死亡であれば戸籍を取りよせ、迅速な相続人調査で空き家を生み出さないようにする。	基本方針1に記載のとおり、所有者等の把握については庁内関係部局と連携しながら、空き家対策を進めてまいります。
5	新築住宅購入へ国民を誘導するために行われている住宅ローン控除を廃止するよう、他の市町村と協力して、国に働き掛ける。	御意見の一つとして頂戴いたします。なお、本計画は空き家問題の解消に向け、より良好な生活環境の保全と地域特性に合ったきめ細やかかつ包括的な対策を推進するための施策や取組を主に記載しております。
6	相続人がいない不動産は、清算に時間と費用がかかる。最終的に財産は国庫に帰属するので、国の責任で精算する仕組みを作るように、他の市町村とともに国に働き掛ける。	
7	相続人が不動産を国に寄付しようとした場合に要件が厳しすぎる。簡易に寄付できるように国に対して制度改革を求めていく。	
8	市内の地域について住宅の老朽化や高齢化等の詳細な状況分析を行っているが、実際の対策の方向性に地域ごとの対策等は示されていない。 【現状分析】→【課題】→【対策】とつながる流れの中で、現状分析が少し浮いている（生かされていない感）がある。	高齢化率等の地域特性は今後の空き家の発生傾向を分析したものであり、空き家に対しては第4章で示すあらゆる手法を用いて対策を実施する必要があると考えております。なお、旧市街地など、まちの特性を踏まえた対策については、今後の課題と考えており、いただいた御意見は今後の取組の参考にしてまいります。
9	現状分析の中で「岸部中2丁目や泉町について高齢化が高いという情報」が出ているが、防犯上は公表すべきか否か判断が難しい情報ともいえるため、分析に基づいたエリア別	町丁等別の年齢別人口などのデータについては、国勢調査結果にて公開されており、その結果は様々なシーンで分析されているため、本計画においても分析結果として記載しております。

	の対策を記載しない場合は、あまり詳細すぎる分析結果は公表しない方が良いのではないかな。	
10	P42「その一方で、本市は住宅地の市場性が比較的・・・」とあるが、前段では住宅除却による更地化による売却を述べてるので、その一方でというのであれば”住宅地の市場性”ではなく”中古住宅の市場性”といった表現の方が適当ではないかな。	いただいた御意見のとおり、第2章2-5(3)の「その一方で、本市は <u>住宅地</u> の市場性が比較的高いため、・・・」を、「その一方で、本市は <u>中古住宅</u> の市場性が比較的高いため、・・・」に修正します(下線部は変更箇所)。
11	P49 市民意識の涵養、所有者等の理解の促進 パンフレット等の作成も良いが、実際の所有者に直接訴えることのできる、固定資産税の納税通知書(封筒も含む)を活用した、空き家対策に関する情報発信をされてはどうか。	いただいた御意見は、今後の取組の参考にしてまいります。
12	P61-62 実施体制 関係部局にはあるが対策会議にはない部署(市民部)が、あえて入っていないのか？ 連携があるということなら対策会議の構成員に加えるべきではないかな。	空家等対策会議の構成員については、空き家対策に関し、特に連携・協力が必要な庁内関係部局の長で構成しております。構成員以外の庁内関係部局についても、必要に応じて連携・協力し、空き家対策を行っております。
13	吹田市は空家対策について、独自の条例制定といった先進的な取り組みを行っている自治体だと思うが、この計画の中では、「常に先進的な取り組みを進める」といったメッセージが読み取れないのが残念に感じられる。そうした意気込みが感じられるようなメッセージをリード文に入れる等の工夫をされることを要望する。	「はじめに」では、新たな空家等対策を推進するため、本計画を改定することを記載しております。なお、今回の計画改定にあたり、空家等対策を進めていくには、建築物の所有者や管理者の管理意識の醸成が最も重要となると考え、空き家の発生抑制を基本方針2としました。今後は本計画に基づき、空き家対策を推進してまいります。