会　　議　　録

会議の名称	第３回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	令和７年３月２４日（月）１０時００分から１１時４５分まで
開催場所	藤井寺市役所　３階　３０５会議室
出席者	上田委員、田中委員、林田委員、横畠委員、片倉委員、福冨委員 尾鍋委員、波多野委員
会議の議題	空家等の措置・対策について
会議の要旨	（１）特定空家等に関すること （２）管理不全空家等について
会議録の作成方法	☐　全文記録 ☑　要点記録
記録内容の確認方法	☑　会議の議長の確認を得ている ☐　出席した構成員全員の確認を得ている ☐　その他（　　）
公開・非公開の別	☐　公開 ☑　一部非公開
傍聴者数	０人
その他の必要事項	本議題（１）については藤井寺市情報公開条例第６条第１項第１号（個人に関する情報）に該当するため非公開とする。

（事務局（八尾））
定刻になりましたので、ただいまから第３回藤井寺市空家等対策協議会を開催させていただきます。
委員の皆様には、お忙しい中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。
司会を務めさせていただきます藤井寺市都市整備部都市デザイン課長の八尾でございます。よろしくお願いいたします。
本日は委員１０名のうち、８名のご出席となっておりますので、運営要領第 4 条第 2 項に基づき会議が成立していることをご報告申し上げます。
なお、羽曳野警察署生活安全課の阪本課長につきましては、ご都合によりご欠席の連絡を頂戴しております。また、岡田市長につきましては、本日出席していただく予定でしたが、公務のため、欠席とさせていただきますので、ご了承のほどよろしくお願いいたします。市長代理の小林副市長におきましても、公務のため欠席とさせていただきます。
それでは、協議会終了まで、よろしくお願いいたします。

それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきたいと思います。
まず、本日の会議の次第、そして第３回空家対策協議会と書かれたレジュメ、それと参考資料が３点。以上５点を配布させていただいておりますので、ご確認をお願いいたします。もし、資料に不足等がございましたらお申し出ください。
なお、参考資料１の写真資料につきましては、会議終了後回収させていただきますので、よろしくお願いいたします。
それでは、議事進行を田中議長、よろしくお願いいたします。

（田中議長）
それでは、第３回藤井寺市空家等対策協議会の会議を始めます。まず会議の公開に関して、本日は非公開とすべき案件はございますか。

（事務局（八尾））
議題（１）の「特定空家等の措置に関すること」につきましては、個人情報に触れることが考えられるため、個人情報保護の観点から非公開とすべきであると考えております。議題（２）の「管理不全空家等について」につきましては非公開とすべき事項はございません。

（田中議長）
わかりました。それでは本日の会議は議題（1）については非公開とし、議題（１）について協議が終わり次第入室を許可するということでよろしいでしょうか。

（委員一同）
　異議なし

（田中議長）
　本日、傍聴希望者はおられますか。

（事務局（八尾））
　本日の傍聴人は、いないことをご報告いたします。

（田中議長）
　傍聴希望者がいないとのことですので協議会を進めます。それでは、議題（１）の特定空家等に関することについて事務局より説明を求めます。

―非公開―

　―意見なし―

（田中議長）
　続いて、議題（２）に移りたいと思います。事務局よりご説明をお願いします。

（事務局（伊達））
　　続いて、管理不全空家等についてです。
　前回の協議会で法改正に伴う管理不全空家について触れさせていただきました。特定空家化を未然に防ぐことを前提としまして、本市として管理不全空家等の基準を設けていくことをお示しさせていただいたところです。今回は、管理不全空家等を取り入れた措置フローの案と判断基準の案をお示ししますので、こちらの２点について、みなさんからご意見を頂ければと考えています。
　まず、措置フローからご説明いたします。こちらのフロー図にありますように、大きく３つの段階に分けて措置を行います。上から一つ目のカテゴリーが、空家等の確知です。続いて、二つ目のカテゴリーが管理不全空家等で、三つ目が特定空家等という枠組みとなっています。一つ目の空家等の確知ですが、こちらはこれまでと途中まで同じ流れですが、まず、市民の通報等による事案の発生から現地調査・所有者調査等踏まえまして、所有者等に対して空家等野的な管理依頼を行います。ここまでは従来と同じフローです。次からが今回の改定部分になりまして、空家が一定以上改善されず、管理不全空家等や特定空家等のような悪い状態が見受けられる場合、管理不全空家等か特定空家等かの検討を行いま

す。判定基準については、後ほどご説明いたします。ここで、管理不全空家等の点数であれば、二つ目の管理不全空家等の措置フローに移行し、特定空家等の点数であれば、三つ目の特定空家等の措置フローに移行します。こちらの特定空家措置フローにつきましては、これまでとほぼ同様のものとなりますので、後ほどご確認いただければと思います。

ここでは、管理不全空家等の措置フローについてご説明いたします。まず、判定基準から評点を求め、空家等対策協議会に諮った上で、管理不全空家かどうかの判定を行います。管理不全空家として判定された空家については、所有者が確知していれば所有者に対して指導を行っていきます。所有者がいない場合は、必要に応じて不在者財産管理制度等を活用して、措置を行うものとしています。それでも措置がされない場合は、勧告となります。この勧告によって、住宅用地特例が適用除外となります。さらに、このまま措置がなされず状態が悪化した場合は、特定空家等へと移行していくようになります。

管理不全空家等の判定基準につきましては、①～④に記載しております特定空家等の判定基準を引用することにしています。参考資料２に判定基準の詳細を表記していますので一緒にご参考ください。この判定基準による点数によって管理不全空家等と特定空家等の線引きを行うこととしました。

参考に下表に特定空家等の判定基準となる点数を記載しております。藤井寺市の場合、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の合計が 200 点以上、もしくは①～④の総合点数が 300 点以上の場合、特定空家候補となります。大阪府の特定空家等の判定基準となる点数は、総合点が 100 点以上となっております。

これを参考に管理不全空家等の基準となる点数をどこに設定するかですが、今、A～C 案を記載しております。A 案は特定空家等の基準点数に対して 80%、B 案は 50%、C 案は 40%としております。

基準点の数字だけ見てもイメージが湧きにくいかと思いますので、次にお見せする空家の事例を参考に一緒に考えていけたらと思います。ちなみに、お見せする空家はすべて解体済みとなっておりますことを申し伝えさせていただきます。

―A から C 案事例まで説明―

（田中議長）

本件についてご意見等ございますか。

（事務局（八尾））

管理不全空家等は、適切な管理が行われないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されています。

そのため、管理不全空家等の判断基準と特定空家等の判断基準が大きく離れてしまった場合、指導を行っていくなかで管理不全空家等と判断してから数年も放置されても特定空

家等の判断ができない問題が出てきます。そのため、市としては、管理不全空家等と特定空家等の判断基準がC案のように離れてしまうことは適していないと考えています。

（田中議長）
　そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態のみ点数だけで評価することも可能でしょうか。

（事務局（伊達））
　総合点数を考慮しないとなると、立木等の繁茂等が省かれてしまいます。空家に関する苦情の多くが立木等の繁茂等なので、それらを考慮した判断基準にしたいと考えています。

（事務局（八尾））
　そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の合計点数と総合点数を必ずしも同じ割合で考えなくともよいと考えています。例えば、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の合計点数がB案、総合点数をA案などもあり得ます。

（波多野委員）
　藤井寺市域の空家において、お示しいただいたA案事例からC案事例の割合などは把握されていますでしょうか。

（事務局（伊達））
　把握している空家をA案事例からC案事例に照らし合わせていないので、各割合はわかりませんが、通報時点では、C案事例のような状態が多い印象です。そのため、判断基準を下げれば、管理不全空家等が増えることになります。

（事務局（八尾））
　管理不全空家等への指導は、勧告までにとどまります。これまでの指導等の経験から、特定空家等と判断し勧告を行っても改善されないケースも多く、動機付けが弱いのではないかと懸念しています。そのため、特定空家等にのみ可能な命令などを見据えた一貫した指導を行う必要があると考えます。目安として、そのまま放置され約１年から２年の間で特定空家と判断されるおそれがある場合を想定し、管理不全空家等の判断をしていきたいと考えています。

（林田委員）
　そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の合計点数が100点

以上は必要だと思います。また、総合点については150点以上でも良いと思います。
総合点が240点以上とすると、B案事例（立木の繁茂やゴミの放置・悪臭：総合点195点）のような状態でも管理不全空家等と判断しないこととなるので、機能しないのではないでしょうか。

（尾鍋委員）
通行量や通学路などの悪影響度も考慮する必要があると思います。

（事務局（八尾））
特定空家等の判断基準においても悪影響度等を定めておりますので、管理不全空家等の判断基準も同様に加味しようと考えています。

（横畠委員）
判断基準については現場（市）に任せたいと思います。これまでの特定空家等の判断基準の運用等を参考にしながら、検討していただければと思います。また、管理不全空家等の判断基準と苦情が多いということは分けて考え、特定空家等に繋がるような判断基準を設けていただければと良いです。

（事務局（八尾））
最終的な管理不全空家等の判断は本協議会に諮って判断します。そのため、空家等の状態によっては管理不全空家等ではなく特定空家等に該当するのではないかなどの意見もあり得ますし、管理不全空家等と判断せずに助言等の指導を改めて行う場合も考えられます。

（田中議長）
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の判断基準を重視して判断基準を作成していただきたいです。また、管理不全空家等についての市民への呼びかけや広報などでの周知は必要だと思います。

（田中議長）
その他に、意見はございますか。

―意見なし―

（田中議長）
他にご意見がないようですので、議題２についての協議を終了したいと思います。議題についてはこれで全て終了しました。

事務局に進行をお返しします。

（事務局（八尾））

田中会長におかれましては、議長をお務めいただき、ありがとうございました。また、委員のみなさんにおかれましては、忌憚のない大変活発なご意見をいただきましたことに、厚くお礼を申しあげます。

本日の会議で頂戴しましたご意見等踏まえ、引き続き特定空家等の所有者に対し、指導等を行っていくとともに、管理不全空家等につきましても、今後更に検討を深めていきたいと考えております。

また、今月 31 日を持ちまして本協議会委員の任期が終了いたします。委員の皆様におかれましては 2 年間、本市の空家等対策にご協力いただきまして誠にありがとうございました。新年度以降の委員委嘱につきましては、改めて、各団体、各関係機関等を通じてご連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

最後に、次第３　その他としまして、今後のスケジュールについてご説明いたします。本資料の最後のページに、今後のスケジュールを記載させていただいております。新年度は、計４回の会議開催を予定しておりますが、取り急ぎ第１回と第２回の会議につきまして、それぞれ６月と９月頃の開催を予定しております。内容については、今回取り上げました３件の特定空家について、引き続き今後の対応等について協議させて頂くとともに、管理不全空家等の判断基準等や空家の利活用等についても協議させていただきたいと思います。

以上で本日の第３回藤井寺市空家等対策協議会を終了したいと思います。本日は、お忙しい中ご出席いただき、ありがとうございました。