

会 議 録

会議の名称	第1回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	令和7年6月11日（水）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、池田委員、片倉委員、福富委員 篠原委員、松井委員、高田委員、岡田市長
会議の議題	空家等の措置・対策について
会議の要旨	(1) 特定空家等の措置について (2) 管理不全空家等について (3) 空家の利活用について
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 会議の議長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他（ ）
公開・非公開の別	<input type="checkbox"/> 公開 <input checked="" type="checkbox"/> 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1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。

今回、委員改選後、初めての開催となりますことから、後ほど、会長を選出させていただきますが、それまでの間、進行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。

まず、議事に先立ちまして、委嘱状の交付についてお知らせいたします。皆さまのお手元に委嘱状を配布させていただいております。事前に事務局よりお伝えさせていただいたと思いますが、今年度が委員改選の節目となりまして、委員の皆様方より委嘱の承諾を承ったところでございます。委員の皆さまにおかれましては、ご就任頂き厚くお礼申し上げますとともに、この機会をもちまして、委嘱状の交付と代えさせていただきます。

これから2年間、本市の空家行政につきまして、それぞれの分野における様々な視点でご意見くださいますようよろしくお願いいたします。それでは、協議会終了まで、よろしくよろしくお願いいたします。まず初めに、岡田市長より一言ご挨拶申し上げます。

(岡田市長)

みなさん、おはようございます。市長の岡田でございます。

第1回藤井寺市空家等対策協議会の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、本協議会にご参集いただき、誠にありがとうございます。

今回、委員委嘱後初めての会議開催ということで、委嘱を引き受けていただきました委員の皆さまにおかれましては、心から感謝申し上げます。今年度より新たに委員となられた方々におかれましては、それぞれの専門知識や経験に基づく視点から、本市の空家対策行政にご協力賜りますよう、お願い申し上げますとともに、前回に引き続き委嘱を受けていただきました委員の方々におかれましては、より一層のお力添えをお願い申し上げます。

さて、令和5年12月に、空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家法が改正され、空家等の適切な管理の確保や活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化が図られるものとなりました。

本市としましては、このような社会背景のもと、現在指導中の特定空家に対する措置や新たな枠組みとして、管理不全空家の創設、さらに、空家の利活用等の施策についても検討を行い、空家の削減のほか、空家発生の抑制、空家の利活用の促進にも取り組んでいき、良好な住環境の確保を図ってまいりたいと考えております。

本日の会議もこれまで同様に委員の皆様それぞれの知識や経験に基づく視点から、忌憚のないご意見を頂戴したいと考えておりますので、どうぞ最後までよろしくお願いいたします。以上簡単でございますが、私のあいさつとさせていただきます。

(事務局 (八尾))

ありがとうございました。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。

—資料確認—

(事務局 (八尾))

それでは、次第3の委員紹介に入らせていただきます。

—委員紹介—

(事務局 (八尾))

ご紹介させていただきました9名の委員の皆様と岡田市長を併せた10名で本協議会を構
成いたします。委員の皆様、よろしくお願ひ申し上げます。議事に先立ちまして、本日は9
名中9名の委員に出席いただいておりますので、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。つづきまして、事務局
の紹介をさせていただきます。

—事務局紹介—

(事務局 (八尾))

当協議会は、藤井寺市空家等対策協議会条例及び同規則に基づき設置するものでござい
ます。なお、本条例及び同規則はお手元の参考資料5をご参照ください。

次に、次第4としまして、会長の選出をお願いしたいと存じます。

会長の選出につきましては空家等対策協議会条例第3条第2項第2号の学識経験を有する
者につき委嘱された委員のうちから、委員の互選により選出することとされておりますが、
いかがいたしましょうか。

(上田委員)

事務局案をお聞かせください。

(事務局 (八尾))

皆様ご異議ないでしょうか。

(委員一同)

異議なし。

(事務局 (八尾))

事務局といたしましては、前回協議会からの引き続きの議題もございますことから、昨年度まで会長を務めていただいております田中先生が適任であると思いますが、いかがでしょうか。

(委員一同)

異議なし。

(事務局 (八尾))

皆様にご賛同いただきましたので、会長は田中委員にお願いしたいと思います。田中委員、会長をお願いしてもよろしいでしょうか。

(田中委員)

ありがとうございます。お受けいたします。

(事務局 (八尾))

それではただいま、田中委員がご承諾いただきましたので、田中委員に会長の方お願いします。それでは続きまして藤井寺市条例第 5 条第 3 項に基づき、職務代理の指名を田中会長の方からよろしく願いいたします。

(田中会長)

今期も私が会長を務めさせていただくことになりましたので職務代理には引き続いて林田委員にお願いしたいと思います。林田委員いかがでしょうか。

(林田委員)

はい。お受けいたします。

(田中会長)

ありがとうございます。

(事務局 (八尾))

それでは会長には田中委員職務代理は林田委員にお願いしまして、藤井寺市空家等対策協議会の運営要領に基づき、議事を進めてまいりたいと思います。同要領第 4 条第 1 項に基づきここからは田中会長に議長となつていただきます。よろしく

お願いいたします。それでは議事進行の方、よろしくお願いいたします。

(田中議長)

それでは、第 1 回藤井寺市空家等対策協議会の会議を始めます。まずこの協議会は原則公開となっておりますが、非公開とすべき案件がある場合は、その都度事務局より報告を受けて、協議会に諮り、非公開の決定をすることとしております。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ついて」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」及び議題③の「空家の利活用について」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ところ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))

本日の傍聴希望者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) の特定空家等の措置に関する事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)

意見が無いようですので、ケース③についての協議を終わります。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))

それでは議題②管理不全空家等についてご説明いたします。

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。

今回ですれ前回判定基準っていうところで、何点以上で管理不全空家として判断したらよいかと説明し、皆さんに実際の空き家の写真を見てもらいながら、意見をいただいたところでございます。

いただいた意見

- ・ 保安上危険な状態の基準というのは、100点以上が望ましいのではないかと。
- ・ 総合点について240点以上だと点数が高すぎて機能しないのでは
- ・ 樹木や雑草の繁茂等による駆除の多さを判定基準に設けるべきではない。
- ・ それが将来的に特定空き家に繋がるような設定が望ましい。
- ・ 総合点よりも保安上危険な状態の点数を重視すべき

これらの意見を踏まえ、事務局案として保安危険となる恐れのある状態というのが160点以上200点未満、総合点については200点以上300点未満がよいのではないかと考えました。

考え方としては、特定空家の判定表をもとに管理不全空家の判定をします。保安上危険となる恐れのある状態が判定基準①に書いてある屋根材や外壁材の落下、剥離とのどれか一つでも見受けられかつその影響が周囲におよび、同時に切迫性が高い危険性が高い状態であるときを示すのが事例1となります。

・ (事例1) 屋根材の脱落・飛散の恐れがある場合

40点にたいして、周囲に悪影響がある場合、この40点2を掛けます。さらに切迫性が高い場合も2を掛けます。つまり160点になります。

このように、保安上危険となる恐れのある状態において周囲に悪影響があり、さらに切迫性が高い場合は、管理不全空家にすべきではないかというような考え方を採用しました。

次に総合点につきましては、この判定基準の①から④までの総合点が200点以上300点未満で管理不全空家となります。保安上危険な状態を重視すべきという意見もありましたが、やはり立木が繁茂し道路にはみ出し、ゴミが散乱して臭いが出るなど、景観上、この

空家（事例 2， 3）は管理不全空家に該当すると思います。

- ・（事例 2）屋根材が道路上に飛散
保安上危険な状態は 160 点、総合点が 260 点となり管理不全空家になります。
- ・（事例 3）建物の損傷はないが、敷地内にゴミが散乱、周囲の悪臭を放っている
保安上危険な状態は 0 点、総合点が 220 点となり管理不全空家になります。

次は管理不全空家に満たない事例です。

- ・（事例 4）ベランダの脱落が隣の家に影響がいく可能性があるため、40 点に 2 を掛け 80 点となります。また、外壁の脱落一部見受けられますが影響がないため 40 点となり、合計 120 点となります。こちらについては管理不全空家にはまだ満たないと判断します。
- ・（事例 5）外壁の脱落がかなりの範囲で広がっており。切迫性が高く、40 点に 2 を掛け 80 点となります。雑草が繁茂してますのでこれも点数に加え、50 点となります。保安上危険な状態は 80 点、総合点が 130 点となります。こちらについても管理不全空家にはまだ満たないと判断します。

このような考えで運用を検討しています。実際の運用につきましては、指導マニュアルや要綱などの策定などの手続きを完結した上で、秋頃の運用開始を目指します。

以上でございます。

（田中議長）

はい、ご説明ありがとうございました。それでは議題 2 の管理不全空家についてご意見、ご質問がありましたらよろしくお願いします。

（池田委員）

従前の議論を把握していなので、法との接合性を考えられているのか確認させていただきます。点数化は特定空家かどうかの判断じゃなくて、措置を講ずるか否かの判断に用いる点数という理解でよろしいですか。もしくは、この点数に当てはまらないと特定空家にならないと考えられていますか。

参考にされている大阪府が作成した表は、建物の著しい傾斜があれば、特定空家となります。

しかし、すぐに措置を取る必要があるわけではないです。その害悪を評価して、一定の点数を超えたものにたいして指導助言を行うものとなっています。

特定空家には四類型がありそれぞれが該当すれば特定空家となります。法の解釈として、

その類型に当たる恐れが低いものを総合することで特定空家になるという考えはないです。

したがって、まず類型に当たっているかを検討し、類型に該当した上で、措置を講じるか否かを判断することが基本的な考え方です。

大阪府のガイドラインでは特に、四類型のうち保安上危険となる恐れについては、建築物が著しく保安上危険となる恐れがある状態の判定表が別で整理されており、その点数により特定空家の判断を行うことになっています。

それらが整理され、法律と接合できているかについて留意いただく必要があります、これらが混在してしまうと、異なる結果を招く恐れがありますので、意見させていただきます。

(事務局 (八尾))

ご意見のとおり、用いている判定表は特定空家を判定するものではなく特定空家として措置を講ずるか否かの判定表であり基本的には国や大阪府のガイドラインを参考に作成しました。

空家等対策計画を策定するにあたって、特定空家をどのように判断し指導していくのか、大阪府とも議論しました。大阪府は、ガイドライン等の指標を示すが特定空家として判断した上で、措置を講ずるか否か等も含め、市町村の裁量であるという考えでした。

そのため本市においては、市民目線で考え特定空家として判断するのであれば、措置を講ずるべきであり、特定空家のまま、措置を講じないまま放置することは適していないと考え、現在の判定表を作成しました。

ご意見のとおり、特定空家と措置を講ずべき特定空家について法の解釈を十分理解して、一概に点数にとらわれないような運用をしていこうと思います。

一方で、法改正があり管理不全空家ができ、実務において一定の基準が必要となるということで、現在運用中の特定空家の判定表を流用し指導等を行おうと考えています。

管理不全空家は、1から2年の間に特定空家として指導しなければならないような空家とし、特定空家に至る前に指導していきますので、指導等の流れとしても特定空家の判定表を用いることについても整合性がとれていると考えます。

事務局としては特定空家の判定基準をもって管理不全空家の判定も行い、指導等を進め、管理不全空家として判定した空家についても、すべて指導等を行う必要があるという考えです。

(池田委員)

なぜ申し上げたかという点、弁護士会は、毎年、全自治体向けに発表会や検討会をしており、その中で令和2年に私が、大阪府下の当時の空家等対策計画等を確認し、大阪府のガイドライン 国交省ガイドラインとの相違点について発表させていただきました。

その中で、各自治体の作成したものが大阪府のガイドラインから若干変容していることもわかりました。

特に特定空家の判断基準に措置を講ずるか否かの判定表を転用された結果、四類型全部の点を足して判断する基準になっていました。

ただ、それは明らかにその法が要求している四類型のいずれに該当するかという論の立て方と違う判断の仕方ではないかという問題を自治体向けの発表会にて提起しました。

しかし、当然に自治体は計画を作って動いており、また継続性も大事ですから、作成した計画等を翌年に変えるというわけにもいかないと思います。

最近、各自治体で当初策定された空家等対策計画の見直しが行われています。上位計画との兼ね合いもあるかと思いますが、藤井寺市においても現状の仕組みが法と接合しているかどうかという点はやはり気にしていただきたいです。今後、計画を変更する機会があり、余地があれば検討課題としてあげていただければと思います。

(田中議長)

貴重なご意見ありがとうございます。空家等対策計画を策定したとき、全国で一斉に始まったような感じで、法との整合性を十分に理解してやってなかった自治体もあるかなと思います。

また、藤井寺市も見直しの予定があるかと思われますので、本意見も踏まえて検討していただければと思います。

(事務局 (八尾))

本市は再来年に改定を予定しておりますので、特定空家や管理不全空家の判定基準も本意見を踏まえて改定していきたいと思います。

(田中議長)

本件についてご意見等ございますか。

—意見なし—

(田中議長)

意見が無いようですので、議題②についての協議を終わります。続いて、議題③に移りたいと思います。空家の利活用について事務局よりご説明をお願いします。

(事務局 (伊達))

それでは議題③空家の利活用についてご説明いたします。まず、本市の空家施策について紹介します。

補助金制度について

- ・空き家リフォーム補助制度を行っています。

- ・30万円を上限に年間3件分で90万の予算です。
- ・空き家を購入された方、空き家を借りた方に対してそのリフォーム補助。
- ・直接的ではないですが、昭和56年5月よりも前に建てられた木造住宅の除却補助があり20万円を上限に年間で14件分の予算を取り運用しています

続いて、相談会セミナーについて

- ・全日本不動産協会の主催で何でも相談会を、年に6回、2ヶ月に一度を行っています。
- ・空き家セミナー・個別相談会を大阪の住まい活性化フォーラムと共催し年に1回、開催しています。弁護士会、コンサルティング協会から講師、相談員を招き、講演と講演終了後に個別の相談会を実施しています

参加人数は去年の実績ですが10名程度のご参加がありました。

また、指導関係としましては、特定空家、今後運用を開始予定の管理不全空家、それ以外の一般の普通の空家の指導等も行っています。

最後に、利活用の一つである空き家所有者と購入等希望者とのマッチング関係ですと、空き家バンク制度を平成31年から行っていますが、あまり活用されていない状況です。

そして、物件の登録件数の累計は6件で、マッチング件数は2件になります。また、利用希望者（空き家を買いたい、借りたい人）は12者で、現在の物件登録件数は1件です。この空き家バンク制度にテコ入れが必要ではないかなということ提案します。

空き家バンクの制度ですが市内の空き家空室、空き店舗の有効活用を通じて空き家の数削減や発生を抑制するとともに市内の移住や定住を促進することを目的としています。

例えば、空き家バンクに空き家の所有者が登録し、買いたい方とマッチングができれば、後は両者で交渉、契約の流れになります。マッチング後は当事者間で交渉、契約する仕組みとなっており不動産取引の知識がない人同士の場合契約等が困難で、実際は仲介役が必要ではないかという課題を感じています。

また、情報発信が不足しているのではないかという課題があります。そのような課題を踏まえ、空き家バンクを改定したいと考えています。

藤井寺市の空き家バンク制度について、全日本不動産協会宅建協会や大阪府宅地建物取引業協会に、所有者の同意を得て情報提供できる仕組みを作ることができれば、スムーズに契約に結びつけるというふうな流れができるのではないかと考えています。また、そのほかに、中古住宅市場への流通による売買等の機会の増加、不動産業者不動産事業者も含めた情報発信機会の増加、官民連携によるWin-Winの関係構築といった効果などが期待でき、空き家バンクが活性化していくのではないかなと考えています。以上です。

(田中議長)

ご説明ありがとうございました。空き家バンクの登録を促すことについて、何をされていますか。

(事務局 (伊達))

最近は広報に掲載していなかったのですが、この4月に広報に載せたところ、いくつか問い合わせがありました。空き家バンクの説明をすると、価格の交渉はやったことないし、手続き等もどうやったらいいのかわからないとのことでした。紹介をやってもらえないのかというお声もあり、やはり今の仕組みに課題があるのではと感じました。

広報に載せると、一定の問い合わせがあることも気づきました。それに、登録物件が1件増えました。やはり市からの情報発信はすごく大切だと感じました。

(田中議長)

そうですね。空き家を買いたいという希望者がいますので、登録物件を増やすことは重要と思います。

(上田委員)

商店街でも空き店舗など目立ちますし、空き家が増えていっている状況で、まちの活性化の観点からも、市からのはたらきかけも重要だと思います。

(事務局 (八尾))

全日本不動産協会や大阪府宅地建物取引業協会と連携して、事業者の紹介もできるということになれば、契約であるとか、市の空き家リフォーム補助も合わせて前向きはたらきかけができると考えています。今回、提案しましたが、正式には全日本不動産協会と話しができていないのです、賛同いただけるなら、進めていきたいのですが、片倉委員いかがでしょうか。

(片倉委員)

全日本不動産協会等や大阪府宅地建物取引業協会では、研修を受け、審査を行った人たちが集まりさらに研修を重ねています。そのような方が行政から依頼いただいたお客さんに寄り添って、利活用、売却をお手伝いしています。

松原市は、相当数件数をこなし、空き家をどんどん利活用しているのが実情です。ただこの空き家バンクに登録となると公に見られてしまいますので、そうではなく、空き家相談室みたいなのを設けていただいて、全日本不動産協会や大阪府宅地建物取引業協会に振っていただければ、しっかりした業者さんをご紹介させていただきます。その人たちが、空き家を流通させていくということになります。空き家バンクに登録するといろんな人が見

に行くわけで、そうなるとほったらかしになってしまいます。

やはり、業者さんが動く、手数料分を稼ぐためにも必ずさばきます。売れないものはないです。

(事務局 (八尾))

空き家バンクはあってもよいが、売却したいという方にたいして、空き家バンク、相談窓口のどちらか案内する方がよいということですか。

(片倉委員)

それがよいと思います。

(田中議長)

どうもありがとうございます。相談会やセミナーもされているのでもう少し充実させるようなことも大切だと思います。

(池田委員)

先ほど片倉委員の意見のとおり、他市は進めています。空き家所有者、市民向けの方でも相談窓口を設け、うまく相談を繋げることができれば簡単に解決できると思います。

やはり、民間でできることは民間で対応した方が一番良いです。空き家バンクも大切な制度ですが、この件数が増えることが大事だと思っていなく、この数字が出なくても、民間で流通を多く行えば、全く問題がないです。なので、連携進めていただければと思います。

(田中議長)

ご意見ありがとうございました。この意見等を踏まえて、検討していただければと思います。その他に意見はございますか。

—意見なし—

(田中議長)

意見が無いようですので、議題③についての協議を終わります。

以上で議題は全て終わりましたので、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、忌憚のない活発なご意見をいただきましたことに厚く

お礼を申し上げます。

本日の会議で頂戴しましたご意見等踏まえ、特定空家等の指導や管理不全空家の創設等、引き続き、空家対策の推進を図っていきたいと思います。

次に、次第 6 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。資料 2 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。

第 2 回協議会につきましては 9 月頃の開催を予定しており、今回の特定空家の案件について、引き続き経過を見守りながら、今後の対応について協議させて頂きたいと思います。また、引き続き第 3 回、第 4 回の協議会も予定しておりますので、委員の皆さまにおかれましては、ご参集の程よろしく願いいたします。

なお、第 2 回の日程につきましては、後日、事務局より調整させていただきますのでよろしく申し上げます。

以上で本日の会議を終了いたします。本日は、どうもありがとうございました。