

会 議 録

会議の名称	第 2 回藤井寺市空家等対策協議会
開催日時	令和 7 年 9 月 19 日（金） 15 時 00 分から 16 時 30 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、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
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2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。

それでは、協議会終了まで、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2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。

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。

本市としましても、現在、委員の皆さまと協議を進めております、管理不全空家等について、判定基準や指導マニュアル等、運用面でのスキームを確立し、空家に対する指導をより強化していきたいものと考えています。

さらに、空家の発生の抑制や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の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))

それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきます。

—資料確認—

(事務局 (八尾))

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 2 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「特定空家等に関する事」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。

(事務局 (八尾))

それでは、議題 (1) 「特定空家等に関する事」の説明を担当よりさせていただきます。

(事務局 (伊達))

それでは、議題 (1) 「特定空家等に関する事」についてケース①の説明をさせていただきます。

—ケース①について資料 1 (p.3~p.5) にて説明—

(田中議長)

ケース①についてご意見等ございますか。

(上田委員)

相続人がいない場合で、通行人に危害を与えた場合は、誰が守ってくれるのでしょうか。誰も守ってくれないでしょう。この後どうなるのでしょうか。

(事務局 (八尾))

行政代執行による除却から差押え、競売などの手続きを踏んで、建物、土地の処分を進めていくか、財産管理人による処分があります。今は財産管理人による処分の方向を示しています。これらに要した費用の1/2は国から補助金を充てる予定です。

(林田委員)

今まで市が負担した囲いなども補助金を使いながら処理していくのでしょうか。

(事務局 (八尾))

どこまで補助対象になるかの確認は必要ですが、基本的にその方向で考えています。

(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)

意見が無いようですので、ケース①の協議を終了します。続いてケース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))

それではケース②の説明を行います。

—ケース②について資料1 (p.6~p.9) にて説明—

(田中議長)

ケース②についてご意見等ございますか。

(林田委員)

前回の協議会の内容と重なるかもしれませんが、土地所有者は地代の収入が途絶えているが土地の固定資産を真面目に払っているということによろしいでしょうか。

(事務局 (八尾))

はい。過去に地代については、訴訟を起こしているがその内容に齟齬があり、引き続きその弁護士が担当していますが、高齢であることや土地所有者の意向から、再度訴訟をやり直すなどができないままになっています。

(事務局 (伊達))

借地権が残っている場合は、その土地を土地所有者が自由に土地を活用することは難しいのではないかと思います。池田委員、意見をいただけないでしょうか。

(池田委員)

当然借地権が有効に生きていれば、利用権は建物所有者になるわけですがけれども、地代の支払いが滞っており、訴訟も提起しているということですからおそらく、賃貸借契約を解除した上で、建物の除却を求められていたと思われるので、おそらく賃貸借契約は現在成立していない可能性はそれなりにあると思われます。

仮に借地権が今生きていたとしても、あの建物がなくなった瞬間、解除を行ってしまえば、あの土地は有効に使えますのでそういう意味で今も懸念されていたような、土地所有者が自由に使えないというところに関しては、おそらく自由に使えると思います。

おそらく、土地所有者の判断の根底には、お金をかけて潰してこの土地を更地にする気がないと思います。

(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)

意見が無いようですので、ケース②の協議を終了します。続いてケース③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))

それではケース③についてご説明いたします。

—ケース③について資料1 (p.10～p.12) にて説明—

(田中議長)

ケース③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、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。

—議題2について資料1 (p.14～p.15)、資料2-1 (管理不全空家等判定基準 (案))、資料2-2 (管理不全空家等指導マニュアル) にて説明—

#### 【管理不全空家等判定基準】

- ・ 2ページをご覧ください。判定方法につきましては、特定空家の判定基準を用いながら管理不全空家の判定を行うものとします。
- ・ 判定基準の詳細としましては、次の3ページから13ページに記載していますように、特定空家と同様、保安上の危険性、衛生上の有害性、景観上の適合性、周辺的生活環境の影響、これらの4つの判定項目に照らし合わせて、評価を行うものとなっています。各判定項目については、特定空家と同様ですので、ここでは割愛させていただきます。具体的な配点については、19ページ、20ページに表記しておりますのでご参照ください。
- ・ 15ページをご覧ください。先ほどの4つの判定項目に該当するもので、予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在するかどうかの判定や切迫性の判定を行います。
- ・ 17ページをご覧ください。例えば、こちらの表のように建物が傾斜しており、悪影響の度合いで50点の評点がついています。これに悪影響の範囲として通学路や隣接地に広範囲に影響がある場合などは、評点が2倍になります。切迫性が高ければさらに評点が2倍になったりします。

- ・このように評点を計算して、求められた点数を基に管理不全空家かどうかの判定を行います。
- ・17 ページに判定フローを表記しています。基準点を超えるものについては、空家等対策協議会に諮った上で、判定を行い指導を行っていきます。該当しない点数の場合は、普通の空家として助言等を行っていきます。
- ・以上が判定基準の説明となります。
- ・前回の協議会において、少しやりとりがありましたが、本市において特定空家として判定された空家については、すべて措置を講ずることを前提としています。これは、特定空家として判定しておいて措置を講じないのは、市民目線から見て理解が得られないのでは、という考え方から来ています。ですので、本市では特定空家として判定した以上は、行政代執行や緊急代執行といった最終局面までやりきる形で運用を行っています。ただし、特定空家に判定するという事は、現実としては市の財政的な側面や人材の問題等も一方で加味しなければならない実情があることから、慎重に判断していくことが重要と考えています。
- ・本題に戻りますが、今回の管理不全空家についても、特定空家と同様に判定基準を超える空家については、すべて措置を講ずるものとして運用していきたいと考えています。

#### 【管理不全空家指導マニュアル】

- ・目次をご覧ください。管理不全空家の指導につきましては、国のガイドラインによると、勧告までとなっていることから、ここにありますように3の助言又は指導と4の勧告までとなっております。
- ・中身の方に移りますが、1ページと2ページの空家の現地調査や所有者の特定については、これまでと同様のため、割愛させていただきます。
- ・3ページをご覧ください。3助言又は指導について説明いたします。こちらでは、先ほどの判定基準に該当し、協議会で管理不全空家が妥当と意見された空家について指導を行うものです。

(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)

もうこれが動き出す直前ということなので、その内容のところはこれで位置づけられるのかもしれませんが前回もちょっと申し上げましたけれども、根本的に法の解釈を間違っておられると思っていて、用いられているこの特定空家の判定表っていうのは前回も申し上げました大阪府が技術的助言として提供されていた表で、ここが一番左に認められる状態を有無というところでチェックがついております。

大阪府が提供していたあの考え方ではこのチェックがついた時点で特定空家です。ただなぜこういう判定表を作ったかという、特定空家に該当するものは、かなりの数が出てくることが想定されていたので、特定空家に該当すれば直ちに全て全件対応しなければならぬということではなくて、その中で害悪が強いままっていうのを把握しようとしてそれを点数化した上で措置を講ずると、なのでこの判定表というのは、特定空家がどうかの判定表ではなくて、元々措置を講ずるための判定表です。

各市に受容される段階で、特定空家の判定表であるかのような受容がされていて、なので今回のところも表では措置を講ずるか否かの判定表と書いていますが、事務局の捉え方は特定空家かどうかの判定というふうに言っておられて、概念が混同されている。

それが何に影響するかというと、ここにチェックがついた時点で特定空家ですので、管理不全空家等は、特定空家よりももっと前の段階です。

この表に基づいて点をつけるっていうのは、管理不全空家の考え方からすると、そもそも概念として、整合しないです。

要はこの表で検討し始めた時点でそれは特定空家です。結局この特定空家の表っていうのは、特定空家の中でも対応しなくていいよっていうグループを作るために作ってる表です。

逆に管理不全空家の捉え方は全く別のベクトルで、特定空家になる前に対応できるようにしましょうとして設けている概念なので、そもそもベクトルが全く違います。

例えばその国交省のガイドラインでも、管理不全空家で挙げられているのは、屋根が破損しているとか、軽微な破損ですねこれは特定空家に明らかに該当せず、管理不全空家に該当して、それに対して指導とか勧告ができると、特定空家にならないための勧告ができるというのが管理不全空家の考え方です。

逆に言うと、ここで点をつけて考えるのであれば、特定空家として対応しちやっただけなので、わざわざ管理不全空家という形で仕込んで無理に考える必要はないというのが法に適合した考え方だと思います。

前回の続きでの話でもありますけれども、ただそうは言っても、もう既に動き出している

話ですからそこは今後の検討としていただいて、弁護士の目から見たら、今の運用は、法と考え方が整合していないです。

国交省のガイドラインもしっかりと参照していただくと、そういう記載に全くなっていないのでちょっとご検討いただく必要があるし、だからその根本的に管理不全空家というのは、かなり軽微な損傷を対象としていますので、管理不全空家で切迫性っていうのを考えるっていうこと自体が、かなり矛盾しています。お伝えしないといけないと思い意見しました。以上です。

(田中議長)

ご意見ありがとうございます。事務局いかがでしょうか。

(事務局 (八尾))

今、池田委員もおっしゃっていただいたとおり、この表は、特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定ですが、当市は特定空家等かどうかというところの判定にこれを使っています。その運用がそもそも法の趣旨と違うということをご指摘いただきました。

こちらにつきましては空家法が施行され、大阪府より空家の指導は基本的に市町村であるということから、それも含め、市の裁量で決めてくださいとのことでした。

ただ、法の趣旨とは違うということは我々も理解していますので、他の市町村や大阪府などの意見をヒアリングし、弁護士会の空家PTや、研修会などでご意見等をいろいろ頂戴しながら、今後、考えていきたいと思えます。

今すぐに運用を変えることはなかなか難しいので、当面はそのまま放置しておけば特定空家になるということで、ベクトルは違いますが、一応特定空家未満を管理不全空家として何らかの指導をしていきたいというふうに考えていますので、この基準とマニュアルで運用させていただきたいです。

(田中議長)

ご説明ありがとうございます。

(池田委員)

私の言い方だと藤井寺市さんが駄目かのような言い方になってしまったかもしれません。これ実は、藤井寺市さんだけの問題じゃなくて、結局この空家法自体が議員立法でポンと出てきたため、当時の皆さんが困っていた。そういう中でいろんな会議で、できるだけ特定空家を絞ろうというのが、制定当時どこの市も動いていました。

例えば、東大阪市さんっていうのはまた藤井寺市で使っているものとまた違う独自の点数化をおこなってやっておられます。ただ、そこっていうのはあくまでもその当時に考えた

ことだったので、よく考えたらやっぱり法と整合していないことが明らかになってきている。

そういう中でどこの市に対してもこれっていうのは将来的に考えてください。というお話をさせていただいて、特に自治体の業務っていうのは、いきなり変わるものではありません。過去の歴史があって、対応してきたことがありますのでそういう意味で今後に向けて、いうところでのお話です。

(田中議長)

ありがとうございました。自治体によってはもう何十件も特定空家を指定している中で、管理不全空家も指定して、行政代執行など税金をいっぱい使わないといけなくなるのではと、踏み切れないなど、いろんな事情がありますのでご意見はごもっともというところがあります。次回計画の見直しは、5年とか10年でやっていると思います。そのときに一度考え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)

それでは他に意見がないようですので、議題2はこれで終わりです。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、大変活発なご意見をいただきましたことに、お礼を申しあげます。

なお、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、指導等を行ってまいります。また、管理不全空家等についても来月より本格的な運用を行ってまいりたいと思います。

最後に、次第4 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1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3回協議会につきましては、12月頃の開催を予定しており、今回取り上げました特定空家について、引き続き今後の対応等について協議させて頂きたいと思いますので、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、日程につきましては、後日、事務局より日程調整させていただきますのでよろしくお願ひします。

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。