

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	平成29年11月17日（金）15時00分から16時45分まで
開催場所	藤井寺市役所 3階 入札室
出席者	上田委員、田中委員、福富委員、杉田委員、有田委員、尾鍋委員、藤井委員、林田委員、松浦副市長（代理出席）
会議の議題	・藤井寺市空家等対策計画策定について
会議の要旨	アンケート調査結果、特定空家等判定基準（案）、特定空家等指導マニュアル（案）、藤井寺市空家等対策計画（中間素案）に関する協議
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 checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開
傍聴者数	0人
その他の必要事項	

事務局（木村）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。

まず、議事に先立ちまして、本日は柳川委員が欠席されております。しかしながら、委員9名中8名のご出席を賜わり、過半数の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。また、市長が公務のため出席することができませんので、運営要領第3条の規定に基づき、松浦副市長が代理出席させていただきます。

それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきます。

次第、資料1 パワーポイント資料、資料2 特定空家等判定基準（案）、資料3 特定空家等指導マニュアル（案）、資料4 藤井寺市空家等対策計画（中間素案）を配布させていただいておりますので、ご確認をお願いします。資料に不足等がございましたらお申し出ください。

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（木村）本日は非公開とすべき案件はございません。

田中議長 わかりました。それでは本日の会議は公開としますので、傍聴者の方がおられましたら、入室を許可します。

事務局（木村）本日の傍聴人は、おられませんことをご報告します。

田中議長 それでは、傍聴人はおられ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「アンケート調査結果について」事務局より説明を求めます。

事務局（木村）それでは、議題（1）「アンケート調査結果について」の説明を担当よりさせていただきます。

事務局（八尾）それでは、議題（1）「のアンケート調査結果について」報告をさせていただきます。

パワーポイントを使って説明させていただきます。以降、着座にて説明を

させていただきますので、よろしくお願いいたします。恐れ入りますが、前方のスクリーン、もしくはお手元に同じパワーポイントの資料がありますので、どちらかをご覧ください。

本アンケート調査は、空家等実態調査におきまして、空家等と判断された建物所有者等に対して行っております。この中には特措法の対象ではございませんが、1室だけ空いているといった長屋等の所有者等についてもアンケートに含まれています。

まず、「空家等対策計画の策定に関するアンケート調査」についてご説明させていただきます。

こちらのアンケートについては、実態調査業務の結果、総合判定AまたはBという比較的状态の良い空家の所有者等に配らせていただいております。配布数は510通、そのうち回収できたのが211通で、41.4%の回収率となっております。

次に、「管理不全な状態にある空家等の所有者等へのアンケート調査結果」です。こちらは実態調査で総合判定Cの結果となった空家等の所有者等に送付しております。配布数は78通で、うち58通が回収できており、回収率は74.4%となっております。

まず、「空家等対策計画の策定に関するアンケート調査結果」のほうから、内容をご説明させていただきます。

所有者の年齢につきましては、「60歳代」が26.1%で最も多く、次いで「70歳代」が22.7%となっております。その他も含めまして、7割以上が60歳以上の高齢者となっております。今後、高齢者社会が進むことが予想されることから、さらに空家等所有者の高齢化が進むことが推測されます。

建物の使用状況に関しましては「家族等が居住している（空家ではない）」の回答が19.0%となっております。「物置として使用している」が13.7%、「賃貸用であるが現在は居住者がいない」が13.3%で、「使用していない」は14.7%となっております。

なお、売却用は18.0%であり、そのほとんどは売却先が決まっていません。賃貸用や売却用も含め、現在は使用していないとの回答がおおよそ4割となっております。また、別宅や物置として利用しているとの回答を含め、8割近くが常時居住等をしていないという実態となっております。

維持・管理については、回答者の約9割が維持・管理をしていると回答しています。その頻度は、「年に1～数回程度」が30.6%と最も多く、次いで「月に1～数回程度」が29.9%、「週に1～数回程度」が25.5%となっております。一方で、「全くしていない」は3.8%となっております。

なお、空家等の管理者は、「所有者もしくは家族」と「親族」が8割を超え、

「管理会社や不動産業者への委託」は1割を切っています。

将来的な空家等の利活用については、「将来土地建物を手放したい・売却するつもりである」が45.2%と最も多くなっています。次いで「将来賃貸物件として運用したい」が21.0%となっています。また、将来取り壊して更地にするつもりである」が16.6%、「将来の利用予定はないが維持管理は続けていきたい」が14.0%となっています。更地にする予定の方も含め、およそ8割の方が何らかの利活用をしたい意向があることが伺えます。

市に対する空家等の対策に関する要望については、「除去や修繕等に関する補助制度を利用したい」が33.1%と最も多く、次いで「具体的な情報提供や相談ができる窓口を設置してほしい」が31.8%でした。

その他、市への意見や要望には次のようなものがありました。

戸建てでは、「現在、所有している建物を不動産会社に依頼中だが売れない。市の広報等で案内してもらうことは可能でしょうか」「建物売却時の税制を教えてください」、中には「建物を市へ無償で提供したい」という回答もありました。

また、長屋等の所有者等については、「空家バンクについて詳しく教えてください」「長屋の一住居のみを撤去したいが難しいので、何かいい方法があれば教えてください」といった意見等がありました。

次に、「管理不全な状態にある空家等の所有者等へのアンケート調査結果」の説明をいたします。こちらは、先ほどもお話ししましたが、総合判定Cの空家等所有者に送ったアンケートになります。

現状、所有物件が管理不全な状態であることの認知については、半数以上が「知らなかった」と回答しています。

ご近所から苦情に関しては7割以上が「受けたことがない」との回答でした。しかし「苦情を受けたことがある」という回答も2割弱ありました。

今後、修繕、除却等の具体的な予定に関しては、部分的な修繕も含め、半数以上の方が「予定はない」と回答されています。

「修繕や撤去等の予定がない場合や部分的に行う予定しかない場合の理由」については、「必要ない」が30.4%と最も多く、次いで「費用がかかる」が23.9%と多くなっています。

修繕や撤去等についての相談先はどこかという質問については、「家族や親せき」が27.5%と最も多く、次いで「誰にも相談してない」が25.5%となっています。また21.6%の方が「不動産等の専門家」に相談されています。

状況を改善していただくために、望まれる支援については、「修繕・撤去費用、助成」が41.2%と最も多く、次いで「専門家による相談アドバイス」が27.5%となっています。

特定空家等と判断され、市から修繕や撤去等の助言や指導を受けた場合はどのように対応するかについては、「費用等確認のうえ、可能であれば従う」が 37.5%と最も多く、次いで「家族等に相談のうえ決める」が 22.9%になっています。また、少数ではありますが、「無視せざるを得ない」といった方も中にはおられます。

その他、市への意見、要望は次のとおりです。

戸建てでは、「建物を撤去する場合、市で一部補助してもらうことはできますか」「建物を撤去する場合、適正な費用の相談にのってもらえますか」「建物を売却したいのですが、市で相談にのっていただけますか」といった相談に関するものが多くなっています。また先ほどと同じように、「市に土地、建物を寄付してもいいと思っています」という方もおられました。

また、長屋等については、「空家等対策の具体的な対応方法を教えてください」「建物を売却したいと思っていますが、市でサポートはしてもらえますでしょうか」等がありました。

この2つのアンケート調査結果において、本市の空家等対策に関する主な課題が見えてきました。この課題を踏まえた空家等対策計画の策定が必要です。集計によって今回ご報告となり、前後しましたが、前回、前々回でお話をしていただいて作成しました対策計画の中間素案については、この意見を踏まえ、作成しております。

具体的には、所有者等の高齢化に関しては相続登記やJ T Iの住み替え支援の推進などが挙げられます。

大きな費用負担に関しては、既に実施している耐震等の補助金等の活用促進や、空家等に特化した新たな補助制度の創設の検討となります。

また売却や賃貸等の市のサポートに関しては、空家セミナーの開催による周知・啓発や空家バンクの設置等を進めていくことが挙げられます。

その他、除却等の施工業者の紹介等のご要望がありましたが、市の相談窓口を一本化し、市民にとってより相談しやすい環境をつくることを対策計画の中に盛り込んでおります。

以上、アンケート調査結果の報告とさせていただきます。

田中議長 ご報告ありがとうございました。では、ただ今のアンケート調査結果について、ご質問・ご意見はございますか。

では、私から質問です。回収率ですが、よくアンケートを送っても宛先不明で返ってきたりすることがありますが、それはどういう扱いになるのですか。

事務局（八尾）今回、宛先不明で返ってきたものについては、相手の手元に渡っていないということで、最初にお示しした配布数 510 通の中には入っておりません。510 通と 78 通については、相手の手元に渡った枚数ということです。

福富委員 宛先不明の分はどれくらいあったのでしょうか。

事務局（八尾）宛先不明の分は、①空家等対策計画の策定に関するアンケート調査では、30 通、②管理不全な状態にある空家等の所有者等へのアンケート調査では 6 通でした。こちらについては、実態調査のときに判明した所有者の住所に送付しましたが、届かなかったものです。

林田委員 最後の課題のところ、「①及び②のアンケート調査結果から見える課題」と書いてあるのですが、状態が良い A、B クラスの空家等と、管理不全の状態の C クラスの空家等と区別して課題を出したほうがよいのではないかと思います。なぜかという、A や B は比較的状态が良好なので、きちんと維持管理をしていけば市場に乗ってくる可能性があります。例えば賃貸用であるが現在居住者がいないというので 13.3% が空家等になっており、また売却用が 18% あってそのほとんどが売却先が決まっていなくなっていきます。この辺りは不動産の有効化を促進することで、市場に乗ってくると思うのです。ですから A、B の比較的状态の良い空家等に関しては、適切な管理会社や不動産業者がプロとして支援をすることによって、多少は改善するのではないかという気がします。

また一方で管理会社や不動産業者に委託しているのが 8.3% に留まっているので、適切なプロの介在が必要という気がします。

それからもう 1 点、空家等所有者の利活用意欲、この空家等を使って何か事業であったり、運用したいというのが 21.0% に留まっているのですが、この辺りは啓発セミナーなどを粘り強く行って、せっかくお持ちの資産なので、ずっと空家等のまま置いておくのではなくて、あるいは売ってしまいたいということではなくて、何か利活用意欲を、こんなに良い利活用物件だということを知ってもらふ必要があるかと考えました。

田中議長 ありがとうございます。課題について林田委員の指摘のとおり、区別する必要があると私も思います。特に C についてはとても使えない状態もあるだろうし、もしかしたら手を加えると良いくらいかもしれないので、状況が違う部分もあるので、その辺りに関して一度検討していただけたらと思います。

事務局（八尾）総合判定 C については、C と言っても限りなく B に近い C もあれば、どう

しようもないCもあります。除却しか道がないものもありますし、先生のお話のとおり少し手を入れれば流通に乗るようなものもあるかと思えます。その辺については今後の課題ということもあり、Bだから大丈夫でCだからダメということでもなくて、基本的に使えるものは流通に乗せるということで、今回計画の中にも入れている空家バンクであるとか、利活用施策について検討していきます。その後にお話のあった、空家等の所有者の利活用に関する意見ですが、普通の市民の方が他に何に使えるかというところまで意識はしていないと考えられます。その辺も含めて空家セミナー等を開催して、居住以外にもこうした使い方ができるということを周知・啓発して、空家等を減らしていくことに繋げていきたいと考えています。

有田委員 林田委員に関連して、来年4月からインスペクションとあって、空家等に関して専門の人が明確に表示をしていくような法律ができますし、売られる方も安心だし、買われる方も専門の方がしっかり書面でその建物についてどういう建物かを知らせているので安心でき、どちらにとっても良い時期にきているということがあります。

田中議長 では、他に意見がなければ次に進みます。

それでは、議題（2）「特定空家等判定基準（案）について」、事務局より説明をお願いします。

事務局（八尾）「特定空家等判定基準（案）について」ご説明いたします。

藤井寺市特定空家等判定基準は、空家特措法に基づく空家等に関して、同法第2条2項に基づく、「特定空家等」を判断する基準として定めるものです。特定空家等の判定に関しましては、この基準によって抽出した特定空家等候補について、本協議会の意見を踏まえ判断することとなります。

画面にありますように、平成28年度に空家の実態調査により、現在、空家等を抽出しております。この実態調査において総合判定Cと判定されたものを判定基準に照らし合わせて、特定空家等候補を抽出します。この候補について藤井寺市空家等対策協議会で意見をいただき、それを踏まえて総合的に判定します。

お手元の資料2「特定空家判断基準（案）」をご覧ください。それから追加の資料として、判定表を拡大したもので、4枚綴りになったものがあります。合わせてご覧ください。4枚綴りの1枚目が、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、端的に言いますと、建物自体の状況に関する判定表となっております。

次のページ②が、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態を判定する表、③が適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態の判定表、④がその他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の判定となります。大きくこの4つに分けて判定を行っていくこととなります。これは国のガイドライン等で示されているものと、内容的には同じものになっております。

この判定表にそれぞれチェックを入れ、その点数により特定空家等の判定を行います。なお、この判定結果に関しては、一定の基準以上になったものについては、本協議会で意見を頂戴し、そのうえで判断が妥当という意見をいただきましたら、その後特定空家等として指導をしていくこととなります。逆に判定が厳しいという意見をいただいた場合は、その意見を踏まえて再検討し、点数の見直しをする場合もあります。

チェックの方法につきましては、1枚目の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定表を用いて説明します。一番左の項目ごとに、建築物の著しい傾斜などの状態が認められる場合、「①認められる状態の有無」欄に、この写真にあるような状態を参考としてチェックを入れます。

次に「②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し、又は通行し得て被害を受ける状況になるか否か」の項目にチェックを入れます。①と②の両方にチェックが入った場合に加点されます。例えば、広い敷地の中でぽつんと小さな小屋が建っているといった状況で、周辺には全く影響がないといったときには、ここにチェックが入らず、その項目に関する加点はないということになります。

その次に「③悪影響の範囲」ということで、その悪影響の範囲が前または近隣の道で、その道が通学路等、通行量が多い道路かどうか、もしくは普通の通行量でさほど影響がないのか、というところで、2か1を入れます。

それから④でその「危険等は切迫しているかどうか」、切迫性が高いときには2を、切迫性が高くなく、すぐにどうにかなるわけでないものには1をチェックします。

そういったチェックを付けていきまして、例えば悪影響の度合いが50で、悪影響の範囲が普通の通行量の道路で、切迫性が高い場合、基礎点50点にBの1、Cの2を掛けて、点数は100点という形になります。

同じように点数を付けていきまして、特定空家等の判定につきましては、1枚目のシートの点数が合計200点を超えた場合は、特定空家等になると考えております。

なお、1枚目のシート、建物自体の点数が200点に満たない場合でも、次の2、3、4ページの衛生や景観、生活環境の判定表をチェックしていき、ト一

タルが 300 点を超えた場合は、特定空家等候補とするものとしております。なお、この得点を付けたチェックシートと状況写真等について本協議会で意見をいただき、それを踏まえ、判断します。

なお、最終的に特定空家等と判断されなかった場合は、通常空家としての指導を継続していく形になります。

以上が特定空家等判定基準（案）の説明となります。

田中議長 ありがとうございます。それでは、ただ今の議題（２）の「特定空家等判定基準（案）について」、ご意見・ご質問がありましたらお願いします。

尾鍋委員 建物の傾斜について「著しい」とありますが、特定空家等の判断基準（案）では確か $1/20$ とあったと思うのですが、その $1/20$ の根拠はどこからきているのですか。 $1/20$ というのは建物の内法高さでいうと、9センチくらいあると思います。これは応急危険度判定などの数字と関連しているのか、その辺りはどうでしょうか。

事務局（八尾）今、尾鍋委員がおっしゃいましたように、内閣府から出されています「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」から適用しています。空家については災害ではないですが、同じような扱いで、この指針の数値を流用しているものです。

田中議長 他に何かありませんか。

では私からですが、柱、梁、筋かいなどは、中に入らないと見えないものだと思うのですが、それは中に入る前提なのか、または入れない場合はどうするのですか。

事務局（八尾）指導マニュアル（案）で示しておりますが、特定空家等と判断されることは所有者等にとって不利益な状況となる可能性もあるので、その配点、判断については慎重に行わなければなりません。外観調査だけで判断するのは難しいので、原則として所有者等に立入調査の通知を送ったうえで、中に入って状況を確認し、この判定表にチェックしていきます。ただし、明らかに倒壊しそうで、立入るのも危険という場合については、外観だけでも十分に判断できるという解釈で判定表にチェックするものと考えております。

林田委員 後で出てくるかもしれませんが、現状、藤井寺市に 300 件以上の管理不全空家等はあるのでしょうか。

事務局（八尾） 現在、コンサルでチェックしたところ、特定空家等候補は 22 件あると報告を受けております。

林田委員 それは中に入ったのですか。

事務局（八尾） 立入っての調査は行っておりません。立入調査は所有者等の了解を得ないといけないので、あくまで外観からチェックした形で 22 件ということです。ですので、立入調査による詳細な調査をすれば、候補は減る可能性が考えられます。

田中議長 他に何かご意見・ご質問はありますか。無いようでしたら、次に進みます。次の議題（3）「特定空家等指導マニュアル（案）について」、事務局より説明をお願いします。

事務局（八尾） それでは議題（3）「特定空家等指導マニュアル（案）」につきまして、ご説明させていただきます。

本マニュアルは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下、「空家特措法」という。）に基づき特定空家等に対する措置を行うにあたり、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下、「ガイドライン」という。）を補完する目的として、本市が特定空家等を指導していくにあたって使用するマニュアルとして策定するものです。

まず、空家等の通報情報がありました場合は、外観目視という形で市職員が現地調査を行います。これは今回の実態調査で行っている外観調査と同じような内容となります。その結果、空家等と判断され、状態が悪い場合は、所有者等の特定をします。所有者等の特定については、空家特措法に基づき、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍謄本等、固定資産税情報により所有者等もしくはそれに代わる納税管理者等を確認できることになっております。

所有者等がわかりましたら、適切な管理の促進ということで、空家特措法第 12 条第 1 項に基づき、所有者等に対して適切な管理を促していくこととなります。これは現在すでに行っていますが、文書や現況写真、リーフレット等を所有者等に送ります。ただ、所有者等がこの時点で、先の情報を使ってもわからなかった場合は、この段階で特定空家等の判定に進んでいくこととなります。

この適切な管理の促進については、まず、そうした通知文書を送って、概ね 60 日間やりとりをしていくことを考えております。ただし、措置をするので費用もかかりますし、業者の段取り・手配等もありますので、60 日では足りない

ということであれば、状況により、最長 30 日までは期間の延長をすることができます。

一方で、通知文書を送ってから何も連絡がない場合や、措置をする気配がない場合は、再度連絡を行い適切な管理を促しますが、それでも連絡や改善の見込みがない場合は、必要に応じて「立入調査」を実施する形になります。

こちらが次の段階の立入調査になります。立入調査については、空家特措法第 9 条第 2 項に定められており、敷地や建物内に入りますので、5 日前までに事前通知を行うことを定めています。立入調査は、拒否したり妨害したりすると、法により過料等が発生しますので、相手にしっかり通知が届いたことがわかるように、配達証明郵便で送付することとします。

この立入調査により、特定空家等の判定、判定表にチェックを入れていく形になります。そのチェックの状態が特定空家等にならない、200 点、300 点といった基準点には満たないといった場合は、特定空家等ではありませんが、引き続き法に準じて空家等に関する適切な管理を促していきます。それと合わせて、建築基準法、消防法、災害対策基本法といった他法令による措置について各関係課と協議をしながら、それぞれ指導をしていくということとなります。

次に、特定空家等に判断された場合は、助言または指導の文書を送付します。なお、助言・指導のほか、勧告や命令等、市の指導は、原則としてすべて文書で行います。

まず、助言または指導を行うわけですが、その改善措置が完了するまでの猶予期限は 90 日と考えております。ただ、切迫性が高い場合には、猶予期限を 30 日と考えております。こちらについては、「相当の期間」とガイドライン等には定められておりますので、本市の状況や相手の都合、他市の事例も含めて検討したものです。

猶予期間は 90 日なのですが、助言・指導を行った日から概ね 60 日が経過した時点で改善されなかった場合や改善の意思がみられない場合においては、再度通知を行います。そのときには、このまま意見がないようなら勧告の対象になる旨を申し添えることとなります。そして勧告になった場合には、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外されるといったことも明確に予告しておくこととなります。

猶予期限を過ぎても改善措置がされない、もしくは何も連絡がない場合は、勧告を実施することになります。この勧告においては、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外になるなど、不利益等を被る内容になってきますので、勧告する際、協議会で意見をうかがうものと考えております。協議会で、勧告を打つ前にもう一度指導をすべきであるといった意見が多くある場合は、その意見も踏まえて、もう一度指導を行うかどうか藤井寺市のほうで判断していくこと

になります。

この勧告については、直接手で渡すか、もしくは配達証明郵便で行うこととなります。勧告については、相手はその文書を受け取った時点でその効力を発揮するということとなりますので、確実に相手に伝えることを考えております。

また、勧告をすると固定資産税の住宅用地特例がなくなりますので、相手に勧告を実施したことは、税務部局にも情報提供を行い、措置していただきます。

勧告に従い措置が実施された場合は、勧告を撤回し、その旨を速やかに税務部局や関係部局に情報提供を行います。なお、除却していると更地になっているので、住宅用地特例の再適用はなくなりますので、その辺りを踏まえて詳細に税務部局と情報共有を図ることとなります。

勧告に従わなかった場合の対応としては、勧告に従い措置を講ずる所有者等の意思の有無、正当な理由の有無を確認します。この状況を踏まえ、再度勧告を行うか、命令を行うかを判断することとなります。ここでもう一度協議会で意見をいただくこととなります。

ちなみに勧告を受けたときに所有者等が変わった場合については、例えば共有名義で5人の所有者がいて、4人はそのままだが1人が変わった場合、1人に対して助言・指導を経て勧告を行います。他の4人に対しては、勧告は生きたままなので、そのまま勧告を続けることとなります。期間については他の勧告と合わせた中で次の命令を踏まえて検討することとなります。所有者等が全て変わってしまった場合は、もう一度指導から行います。

勧告を受けても措置されなければ、命令ということとなります。命令する場合は、所有者等への事前の通知を行わなければなりません。これは空家特措法第14条第4項に示されています。

この事前通知の中で、命じようとする措置の内容及びその事由を明確にします。また、その通知の中で、何か意見があるかどうかということも申し添えまして、意見書の提出に関して提出期限を記載して提出を待ちます。意見書の提出期限は、意見書を交付した日から30日間と考えております。これは、行政手続き法第15条第1項（聴聞の通知の方式）を踏まえ、提出期限を30日を期限と考えております。

意見書が出されたら、公開による意見の聴取になります。意見の内容を踏まえて、次の命令を実際に出すのかどうかを考えていくこととなります。意見書が提出されない場合は、相手に意見がないということですので、命令に入っていく形になります。

命令については書面で行います。当該命令の責任者については、この空家等対策特別措置法の所管となっている都市整備部都市計画課長になります。それから措置の期限（勧告を実施する場合に準じる）を明記したものを書面で発行

します。

ここで、命令についての除却に関しては、過半の除却は 120 日の猶予、それ以外の一部除却や改善は 90 日の猶予と考えております。

命令書には、合わせて行政不服審査法第 57 条第 1 項の規定に基づく教示を記載しなければならない、とされています。命令は行政処分という形になりますので、この処分に不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間を明記することになります。

命令した場合は、その建物のところに標識を設置しなければならない、とされています。また、命令したことは、市の広報、または市のホームページに公示して、公表することになります。

命令に従わなかった場合の対応としては、空家特措法第 16 条第 1 項に、当該命令に違反した者に対し、50 万円以下の過料に処する、とされています。

さらにこの命令を打ったにも関わらず何もしない、何もする意思を見せないとなった場合には、最終的に代執行に進んでいくこととなります。こちらについては、行政代執行法に定める内容を行うことが、空家特措法第 14 条第 9 項に書かれています。

代執行については、文書による戒告を行い、申し立て等、命令と同じような段取りを行うこととなります。勧告・命令と同じように文書による通知で、相手に確実に手に渡る方法ということで配達証明郵便で通知文書を送ります。

代執行令書ということで文書を出しますが、ここまでにかなり日数がかかっていますので、非常の場合または危険切迫の場合、空家特措法では緊急措置はできないため、例えば道路上に危険が生じている場合には、道路法による所管課での何らかの緊急措置を、台風が迫っていて台風が来たら屋根が確実に飛んでいくという状況である場合は、災害対策基本法に基づいて危機管理の所管部局と協力して緊急の措置を検討いたします。

なお、建物自体は代執行等で除却等を行っていくこととなりますが、建物の中にある動産については、代執行で捨てたりすることはできませんので、所有者等に代執行にかかる日までに取りに来てもらうことを連絡します。ただ代執行をする建物の所有者が動産を引き取りに来ない場合は、市が一定期間保管することになります。保管期間等についてもこれから定めていかなければならないと考えています。

この代執行にかかった費用の徴収については、空家所有者等に請求していくこととなります。

次に、過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合、つまり不動産登記情報、固定資産税情報等を駆使しても、空家等の所有者等がわからない場合、もしくは相続放棄をされていて所有者等がない場合は、空家

特措法第 14 条第 10 項で定めている略式代執行を実施することとなります。こちらについては、特定空家等の判断までは同じですが、特定空家等に判断された後は、命令等を踏むことなく、市が代執行を行うこととなります。ただ、行政代執行と略式代執行の違いは、略式代執行の場合は所有者がわからない、または存在しないため費用を請求できません。ただし、請求先が代執行の後に判明した場合は、民事で費用を請求することとなります。

以上が、藤井寺市が特定空家等を指導していくためのマニュアルになります。

田中議長 ありがとうございます。では、議題（3）の「特定空家等指導マニュアル（案）について」、ご意見・ご質問がありましたらお願いします。

林田委員 先ほどのアンケートで7割以上が60歳以上の高齢者でした。他方、ほとんどの方が、必要であれば助言や指導に従うとか、家族との相談のうえで決めると回答しています。だから、行政指導の段階で何らかの措置をしてもらえと思うのですが、少し気になるのは、改善が見られない場合、次の措置、すなわち勧告、命令と進んでいきます。その改善の確認をどのようにしていくのかが気になりました。例えばこの判定表では、①は建物の構造そのものについてなので、配点が少し高くなっています。これで本当に差し迫った状態ですと、300点を優に超えてしまうのです。一方で、2枚目以降にある景観に関しては、例えば窓ガラスが割れたまま放置されているといった項目がありますが、結局、所有者はできるところから手を付けていくと思います。そうすると最初に400点くらいの管理不全空家であったとして、そのようにできるところから措置をしていけば、多少は改善しているというように見えると思います。そうしてできることを少しずつして、300点を少し下回るようになったら、その時点で判断するかどうか。そのような柔軟な対応はあるのかどうか。

あるいは、高齢者で家族とあまり連絡を取っていない方などは、除却しようにも工事業者を知らないとか、ある程度専門家のサポートが、改善をするうえでも必要になってくると思うのです。そういった支援体制やどこまでを改善と見なすかというところも、実際の運用にあたっては織り込む必要があると思いますが、どうお考えでしょうか。

事務局（八尾）各項目にも書いてありますとおり、まず措置する意思の確認が重要であり、我々と連絡を取っていただいた上で、全部除却は困難であっても、危険な部分や問題となる部分の改善をするといった措置により、基準点を超えていたものが、それ以下となるような指導も考えられます。このような場合は、特定空家等ではなくなりますので、経過観察や今後の措置について指導していきます。

また、特定空家等の判定の際は、特定空家等として指導をしていかなければならない物件、最悪のケースとしては行政代執行による措置を行うということ念頭に置いてチェックしていくこととなります。例えばドアが一枚外れていたり、判定表にチェックが入ることになるかもしれませんが、窓ガラスが少し割れているだけの場合等は立入調査の段階で、まず窓をコンパネで閉めるなど、きめ細かい指導・助言をしていければと考えています。つまり次のステップに進ませないように所有者等に指導・助言していくものと考えています。基本的には所有者等のできる範囲でまず措置していただき、何とか最終段階までいかないように食い止めていきたいというのが市の考えです。空家所有者等の高齢化や措置には費用がかかるということもありますので、相談窓口やJ T Iの住替え支援の紹介等により行政代執行による措置がないことを理想と考えております。特定空家等の指導に関して今回マニュアルを作成しておりますが、意識としては先生がおっしゃっている内容と同じであると考えています。

福富委員 共同住宅というか、連棟の建物のことですが、去年経験しているのですが、残っている部屋が3つあって、一番端が空いていたので、その一番端を相続登記しました。こうした場合は区分所有法のもとで、潰す場合は、所有者の2/3以上の同意を得る必要があります。しかし隣はちょうどきれいに改装していました。最終的には業者が買い取ることになったのですが、この同意を取るのに半年かかりました。加えて、裁判所のフォローなどでたくさんのお金がかかった。それで最終的に潰したかどうかというと、たぶん潰していません。建物が3棟あって、土地が長細かった。そうしたら物理上、少し傾くのではないかという可能性があったのです。このように、法的な問題、物理的な問題で、自分の建物とはいえ潰すのがかなり難しいケースがあります。

それともう一つ、田舎のほうに古い家があって、それをみんな売りたいがっていたのですが、売却するのに2年かかりました。買い手がいないのです。

それから藤井寺市の問題でもあるのですが、接面道路幅が1.8mしかない等の理由から大きな古い家を潰せないという事例もありました。つまり道路が狭いために、潰しても買い手が出てこない、市場性がないのです。

それからこれは大東市の話ですが、50㎡以下の土地を隣の人が買う場合には、50万円の補助金を出すということです。なぜなら50㎡以上でないとローンが付かないからです。だから単独だったら、業者であっても引き取り手がないので、隣家の買い取りを促進しているということです。こういうことを今年の5月くらいから取り組んでいます。

田中議長 ありがとうございます。今いくつかご質問がありました。最初の連棟式の

区分所有の場合について、何かお考えはありますか。

事務局（八尾） まず空家特措法の対象について、特定空家等の指導マニュアルにおいて措置していくことになるのですが、長屋等の連棟の物件については、区分所有であっても一人の所有者であっても、その建物全体が空家等であるかどうかということが、まず一つ判断材料になります。1軒でも住んでいる場合は、建物としては空家でないという判断になり、今回の対策計画および特定空家等の措置に関しては対象外になります。

ただ、委員がおっしゃいましたように、そうした建物についても今後大きな課題になってくるとの考えから、今回、長屋等についてもアンケートを行っております。

では、何かできるのかというと、特措法では対応できないので、建築基準法や消防法といった他法令で、その所有者等に対して指導を行っていくことに尽きるのではないかと考えております。この特措法が、将来この長屋等の問題を踏まえて、対象が拡大されたときには、この対策計画の中で、長屋等の一部空家について、どのような対応をしていくのかを考えていくこととなりますが、その場合は国も含めて、そうした措置についてどのようにしていくか、検討していくことになるだろうと考えております。

田中議長 他にも売却が非常に難しい面があるというお話でしたが、特に藤井寺市では道路が狭いという問題があるようですが、その辺りは何かお考えはありますか。

事務局（八尾） 藤井寺市域の中でも、4m以下の道路幅員しかないところや中には接道のないところもあります。大東市における50万円の補助金の事例も含め、計画にもありますように効果的な補助制度について検討してまいります。

また、流通促進の観点で、空家バンクやJ T Iの住み替え等に取り組むものと考えており、そのほかにも効果的な施策については、積極的に取り入れていきたいと考えています。

田中議長 ありがとうございます。他に何かご意見はありますか。

尾鍋委員 1点だけ、質問なのですが、市への意見・要望の中に、「市に土地、建物を寄付してもいいと思っています」というのがあったのですが、これは現実性はないのですよね。

事務局（八尾） その敷地が市の事業で必要な土地であれば話は別ですが、市に寄付すると

いう土地をすべて受け入れるということは、原則として不可という回答になると考えています。

尾鍋委員　　そうだと思いますが、これが実際に施行されて運用されていくと、お金の
ある人は処分などいろいろな形で手を付けることはできると思いますが、そ
うもいかな人が結構追い込まれていくのではないかとということも、想定さ
れると思います。そういう人が、勧告などが来たとなったときに、たぶん慌
てて市の窓口で相談に来られると思います。そのときにどういうアドバイス
ができるかと想定されているのですか。例えば、仲介業者を紹介する、解体業
者を紹介するというのは、お金のある人はそれでいいでしょうが、そもい
かない人には、何か想定しているパターンなどはありますか。

事務局（八尾）直接的に改修や除却の業者を紹介するパターンもあると思います。一方で
アンケートの中でも、費用を理由に措置できないという回答もかなり多くあ
りましたが、そういった方も利活用などの観点で、協議会や大阪住まい活性
化フォーラムを紹介し、利活用の相談を受けてもらうということも考えられ
ます。その他には銀行による融資に関する優遇もあるとのことですので、そ
の利用方法等についても研究していきます。このように、補助金だけではなく、
民間の事業を活用して、費用を問題にしている方の改善につながればと
考えています。

尾鍋委員　　私の狭いものの見方ですが、処分したいという方が多そうな感じがします。
それで処分するには、不動産の仲介業者の力を借りないといけないというこ
とになってくると思うのです。その辺りのサポートを市のほうで上手にして
いただけると、今のようなところを解決していけるとと思います。

先ほどおっしゃっていた接道がないといった敷地については、どうするか
ということもありますが、その辺りも何らかの手立てをしなければならない
ように、いずれなってくると思います。特定の考えはないのですが、うまく
できるのかという不安があります。

田中議長　　他に何か意見はありますか。

私からですが、所有者等が海外に住んでいる事例もあると聞いています。
通知書を交付して何日という期限は、国内だとスムーズにいくと思うので
すが、この場合は何か配慮することなど、何か考えていますか。

事務局（八尾）まず、海外におられる方の住所を調べることは、かなり困難になります。

他市の事例ですが、海外に引越しされると何丁目何番というところまで調べるのは、かなり困難で、大使館などに問い合わせてもなかなかわからない。従いまして、その方の親類などに住所を聞いて連絡を取る、もしくはその方を通じて連絡を取っていただくというように、別途、対応していかなければならないと思います。その際は、そういうクッションがいろいろ入ってきますので、このマニュアルをそのまま運用する形はできないと思いますが、流れとしては基本的にはマニュアルに準じ、措置期間などはその分を上乗せした形で考えていかなければいけないと思います。

上田委員 空家等というのは、基本的に個人の財産です。それが放置されているというのは、たまたまそうなっているのですか。そうでなくて壊れそうになっている家が何年も放置されているというのは、これは放棄しているのと同じことです。それをいろいろな法律で、何を何十日やったら次に何をやってと、これではどれだけかかるのかという気がします。我々にしたら、もう少し早くできないのかと感じます。空家等は住んでいたところと、理财のために買っているところがあります。貸していたところに、人が入らなくなったら空家等になります。小さい文化住宅のようなところもどんどん空家等になっています。それはやはり法律から適切に管理しないといけないと思います。処分したいとなったら、どこか業者を教えてくださいということになると思います。だからスムーズにいく方法を検討して、早く解決するようにしていけないと、時間をかけていたら、埒が明かないと思います。

田中議長 隣地にお住まいの方にしてみれば、一刻も早くということはあると思います。

上田委員 資産のために所有したのだから、適切に管理してもらわないと。今日も自分の近隣の空家等に植木屋が入っていたからよかったが、別の空家等は植木がどんどん出てきて、これはどうするのだろうという状態です。猫が住み着いたりもしています。これらの状況は行政の仕事だと思います。だから、こういう案を出すのは結構ですが、現実として早く方法を見つけてほしいと思います。

田中議長 何か事務局からありますか。

事務局（木村）今おっしゃられたように、人口が減って世帯数が減っている一方で新たに建物が建設されているという状況の中で、空家等は日本国内全体の問題とな

っています。その中で特措法というものが作られました。今までは税情報などの情報が別の施策などで使えないという状況でしたが、空家等については、特措法により利用できるようになりました。第一義的には建物の所有者等に責務がありますので、その方に現状を伝えて改善を促すことがまず大切なこととなります。そういった情報をもとに、適切に管理されていない方に向けて指導をしていくというのが、まず大事だと思っております。

順序としても、まず現地調査、それから相手の住所を調べて、相手の状況を聞いて、状態を伝えて、相手の意向を聞く。そこから特定空家等と判断し、指導していくことになりまので、段階を踏んでいく形を整えております。ただある一定の期間を設けて粘り強く指導をしても、どうしても対応されない場合は、最終的には市町村に行政代執行、略式代執行による措置を実施する権限が法で与えられていますので、市が関わっていかねばならないと考えております。

有田委員 私も上田委員の言うように、それまでにできることはいくらでもあると思うのですが、私はそういう仕事をしているので、こんな状況ならこんなことをしてあげたらいいのに、と思うのですが、その繋がりができていないのだと思います。今建っているものは負債である、負債を財産に変える方法を教えてほしいという人は8割以上います。それをどんな方法でもいいから繋いでもらったら、アドバイスができると思います。

上田委員 役所にも生活相談のところがありませんよね。今おっしゃっているような、これはどうしたらいいのか、という法律に関することなどはどこに行ったらいいのか、一般の人は知らないでしょう。そういう窓口が必要でしょう。

松浦副市長 意見的になるのですが、今回空家特措法が設けられて、今回この協議会において空家等の対策計画を組み立てたうえで、計画の実効性を担保していくのが、この指導マニュアルだと思います。特に事務局に質問するわけではないのですが、特定空家等に指定される部分については、できるだけ速やかに履行していくような、非常とか危険切迫性の場合もあるのですが、いわゆるマニュアルとして運用されるような知恵を出していただきたいと思います。それとできるだけ特定空家等にならないような、行政としての働きかけ、これは計画として考えるのであれば、リノベーションや活用ということがメインとして出てくるのですが、いかんせん個人の持つておられる所有物でありますので、そういった部分については、税制面からでも空家等を撤去してもそれほど土地に対する税が過重にならないよう、今所有されている方に所有

できる状態をつくっていく、そういう観点があるのかと考えています。今差し当たっては、コンサルで調べていただいた70件くらいが、それぞれの物件に関してマニュアルで状態を解消していくことが必要というように認識しています。

林田委員 助言・指導のページで④のところに「固定資産税等の住宅用地特例が適用除外される旨を明確に予告しておく」と明記されています。先ほどから委員の発言にあるとおり、住宅等は個人の私有財産であっても、管理不全空家等になってしまうと負債になってしまうということです。今までは固定資産税を1/6しか払わなくてよかったのですが、建物が管理不全空家等になり放置しておく、今後は10割の固定資産税を払わなくてはならないということを、しっかり所有者等に伝える必要があります。また、このことを粘り強く伝えていくことが、一つ大切なところだと思っています。

田中議長 時間も押してきましたので、最後の議題に移りたいと思います。議題（4）「中間素案に対する大阪府からの意見について」、事務局より説明をお願いします。

事務局（八尾） それでは4つ目の議題に移りまして、「中間素案に対する大阪府からの意見について」、ご説明させていただきます。

前回、前々回とご協議いただきました内容で最終的に作成しました藤井寺市空家等対策計画（中間素案）を、大阪府に提出しましたところ、過去に大阪府下で策定された対策計画や、国の指針、そして国費を使って平成28年度に実態調査を行っているということを踏まえ、この中間素案について意見をいただいております。

まず、空家等の実態調査について、今回策定している空家等対策計画の策定にかかる調査と位置づけられていることから国費を使っているということなので、実態調査の位置づけを計画の中で、もう少し明確に示してくださいという意見がありました。

また、地域特性や分布状況から、課題や施策につながる地域的な考察や課題を示しておくべきではないか、という意見がありましたが、藤井寺市については、基本的に3km四方のコンパクトな市域で、住宅系の用途地域にとどまらず、工業系、商業系地域にも住宅地が広がっており、市域全体がベッドタウンという様相を呈しています。そういった背景の中で、実態調査の結果では偏りなく市域全体に空家等が存在していることから、今回の計画の対象地域は、市域全域という位置づけをしているとの回答をしております。

それから、所有者等意向調査について、質問項目と回答結果と課題が混在しているということで、その辺りをもう少し整理してくださいとのことでした。

そのほかには、計画の対象とする空家等については特措法に定める空家等ということですが、長屋の一部空き住戸への対応も今後は問題・課題になると思われるので、このような空き住戸について本計画の対象からは除くとしても、建築基準法等によることなど、対応方針を記載してはどうですかという意見がありました。ですので、こういったものについては、建築基準法など他法令によって、大阪府やその他市内の関係部局と連携して対応していく、という書き振りを追加しています。

項目としては以上ですが、第1章から第9章について、文章の言い回し、「検討する」とか「検討していきます」といった文章の言い回しへの意見が多くありました。その辺りについてはすべて修正しております。

こういった意見がありましたので、一部修正はしておりますが、前回、前々回でお話していただいた内容と大きく方向転換するようなことはございませんでしたので、今回資料をお付けしまして、ご報告とさせていただきます。以上です。

田中議長 ありがとうございます。「中間素案に対する大阪府からの意見について」、何かご意見等がございましたらお願いします。

林田委員 1点だけ、コメントなのですが、長屋の一部空き住戸への対応などは、建築基準法等によるとあります。その一方でA、Bクラス的良好な空家等に対して、修繕・改修していくときに、だいたいリノベーションというところで問題になるのが、既存不適確建築物への取り扱いなのです。既存不適確建築物に対して、改築に相当するようなこと、例えば階段を付け替えるといったことをしてしまうと、これは府に申請を出し直して、現行の法規に合わせないといけないという問題が出てきます。これがおそらくどこの市町村でも相当な問題になっていると思います。これをどう記載するかという問題は別にあると思うのですが、今後藤井寺市も既存建築物の取り扱いでどこまでできるのか、ということが、かなり問題になってくるのではないかという気がしています。これは今後の課題ですが、この協議会でも議論していかなければいけないことかと思っています。

事務局（八尾）既存不適格の建物については、先ほどの空家バンクも含めてですが、市のホームページに載せるにあたり、まずは空家等という状態を解消してもらっ

たうえで、耐震化を含め既存不適格部分の適合を図っていただくという観点で考えております。先ほどのお話にあったような長屋については、空家等の対策計画では対象になりませんが、対策計画に入っていないから話を聞けない、ということではなくて、そういった相談にも乗っていくということが必要になってくると思います。

田中議長 他に何か意見はありますか。意見がないようですので、本日の議題はすべて終了しました。本日の協議会はこれで終わります。事務局に進行をお返しします。

事務局（木村）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す。また、委員のみなさんにおかれましては、ご協議をいただきましたことに、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につきましても、計画案や判定基準、そして指導マニュアル作成にあたり、最大限活用させていただきたいと考えております。

それでは、次第の「4. 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等を記載させていただいております。まず空家等対策計画（案）につきましては、先ほどご説明したとおり、大阪府に見ていただいてそれを反映させておりますが、最終確認を大阪府でしていただいた後に、12月中旬に議会への報告としまして、総務建設常任委員会協議会で報告させていただきます。それから来年1月にはパブリックコメントを募集いたします。第4回協議会につきましては、庁内の連絡会議を経て、来年2月中旬の開催を予定しております。その中で、パブリックコメントの結果の報告や対策計画の最終案について、ご報告させていただくものと考えております。

日程につきましては、後日、調整させていただきますのでよろしく申し上げます。

以上でございます。本日は、ありがとうございました。

以上