令和元年度第1回守口市空家等対策協議会

日時：令和元年１０月３０日

開会：午 前 １ ０ 時 ０ ０ 分

〇事務局　定刻となりましたので、ただいまより令和元年度第1回守口市空家等対策協議会を開会させていただきます。私、本日の進行をさせていただきます住宅まちづくり課の宇都宮でございます。至らぬこともあると思いますが、よろしくお願いいたします。

それでは初めに、お手元の資料を確認させていただきます。本日の資料は5点となっております。先日の委員の皆様への資料説明のときから資料が若干異なっていることもあるかと思われますが、何卒御了承くださいますようお願いいたします。

まず初めに本日の次第があります。次に、資料1は、本日の協議会の座席表です。次に、資料2が本協議会の構成員名簿です。次に、資料3が「守口市空家等対策計画に基づく特定空家等に対する措置(そち)について」の関係資料です。資料3は3－1から3－3があります。3－1（30－31）は特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表のA3が1枚、簡単な経緯の資料A4が１枚、現場写真のA4が4枚です。3－2（29－50）は特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表のA3が1枚、簡単な経緯の資料A4が1枚、現場写真のA4が4枚です。3－3（29－40）は6棟からなる空家です。まず現場写真のA4が6枚です。次に現場の地図のA4が1枚、簡単な経緯のA4が1枚、6棟分の特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表のA4とA3が各1枚ずつです。次に、資料4は守口市空家等対策協議会条例で、両面印刷になっております。なお、参考1としまして、守口市空家等対策計画概要版のA3が2枚です、御確認ください。

過不足はございませんでしょうか。ございましたら、事務局へお申し付けください。

また、今回の協議会は、今年度第1回目の協議会でございますので、ここで改めて委員の皆様の紹介をさせていただきます。会長から順に紹介させていただきます。清水陽子会長でございます。近藤良一副会長でございます。次に、新たに就任されました、守口市議会議員の甲斐礼子委員でございます。同じく、松本満義委員でございます。同じく、水原慶明委員でございます。守口消防署長の益井治美委員でございます。続きまして、名簿順に紹介をさせていただきます。河田真一委員でございます。武内恒行委員でございます。田村匡委員でございます。藤田富美子委員でございます。木下勝博委員でございます。南眞澄委員でございます。

続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。都市整備部長の馬場でございます。都市整備部管理監の長田でございます。都市整備部次長の金光でございます。住宅まちづくり課参事の川上でございます。同じく主幹の福田でございます。同じく主任の中瀬でございます。同じく上席主査の西野でございます。

それでは、協議会の開会にあたりまして、会長よりご挨拶をいただきたいと思います。会長よろしくお願いいたします。

〇会長　よろしくお願いいたします。座ったままで失礼いたします。

第1回ということで、守口市もいよいよ特定空家の、案件が上がってまいりました。計画策定をしてからしばらく時間がたちましたけれども、もうさまざまな各市で特定空家については動き出しているところかと思います。守口市でもいよいよかということで、皆様のまた忌憚のない御意見、もしくは御質問、もしくは行政に対する厳しい御指摘等もあるかと思いますけれども、ぜひこの協議会としての役割をしっかり果たしていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

〇事務局　ありがとうございました。

それでは、以降の議事の進行を会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

〇会長　それでは、議題に入ります前に、事務局より出席者の報告を受けます。

○事務局　　本日の出席状況を御報告申し上げます。委員13名中12名の御出席でございます。
○会長　　ただいま事務局より報告がございましたとおり、守口市空家等対策協議会条例第5条第2項の規定に基づき、会議は成立しております。
　本日の会議録の署名委員につきましては、藤田委員と木下委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。
　それでは、次第に沿って議事を進めていきたいと思います。
　議題「守口市空家等対策計画に基づく特定空家等に対する措置について」事務局より説明を受けたいと思います。
○事務局　　それでは説明させていただきます。資料3の3－1から3－3をごらんください。
　初めに、冊子資料の1枚目は、特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表は、大阪府が発行したもので合計が100点を超えるものが特定空家等として認定する可能性があるものです。
　では、3－1の説明をさせていただきます。去年の災害により、近隣からの相談がありました。この空き家は、建物と土地所有者は同じ方です。所有者には文章を送付していますが、対応していただけない状態です。この空き家の状況ですが、玄関にのっているひさしと2階のひさしが崩れており、また、側面の壁が崩れている状態です。採点につきましては、80点となりました。
　次に、3－2の説明をさせていただきます。この空き家は、建物と土地の所有者は同じ方です。空き家の所有者は亡くなられていますが、相続人は判明しています。相続人とは連絡をとれ、適正管理をお願いはしていますが、対応はしていただけていない状態です。空き家の状況ですが、一部の壁が崩れたり、ひびが入っている状態です。採点につきましては、80点となります。
　次に3－3の説明をしていきます。この空き家は、建物と土地所有者は別であります。現在、建物の所有者は亡くなられていますが、3名の相続人が判明しております。現在は、3名の方が相続関係で争っており、所有者が誰になるかは裁判中であると、相続人より報告を受けております。空き家の状況ですが、敷地の中に建物が6棟ありまして、手前に5棟奥に1棟あります。6棟の空き家の番号は、地図に記載しているとおりで説明をさせていただきます。1の空き家は、瓦が崩れていましたが道路に落ちる状況ではありませんでしたので、採点は40としました。2の空き家は、木造の倉庫らしい建物で、倉庫自体が崩れそうな感じがありました。採点を630点としました。3の空き家は、壁が崩れていたり扉が開いたままであり、不法侵入等危険な恐れがあります。採点は160点としました。4の空き家は、裏の壁が崩れていたり、隣の住居者より通報などがありました。採点を200点としました。5の空き家は長屋であり、道路に面している右端の壁が崩れ落ちかけていて、歩行者に危険な状態であります。採点を200点としました。6の空き家は、下からしか撮影できなかったのですが、壁が崩れかけていて窓が開いたままになっており、近隣より相談もありました。採点を120点としました。
　この6軒について、何か御意見等があれば、よろしくお願いします。
○会長　　ありがとうございました。本日の議題、この3件が特定空家認定になり得る可能性があるということで上がってきております。まずは、本協議会の位置づけについて、再度確認をさせていただきたいんですけれども、概要版のほうお手元にあるかと思います、もしくは本編お持ちでしたら御確認いただきたいんですけれども。概要版裏面の左側にありますけれども、特定空家等の判断基準についてというところ、今フローチャートでいきますと、その①とついているそこに係るような案件が3件、今上がってきてるという状況になっております。本協議会におきましては、意見を述べるという立場になっております。ですので、ここで何か発表をするですとか、これが特定空家だというような認定を私たちが行うわけではないということを事前に御確認をお願いいたします。その上で、今上がってきました3件につきまして、それが適正かどうかということを確認をするということをお願いしたいと思っております。点数のつけ方であったりですとか、その他いきさつの等を踏まえて、恐らく特定空家になり得る

ということになるかと思うんですけれども、そのまま妥当かどうかということについて、ぜひ御議論のほうをお願いしたいと思っております。

ちょっと最後の3件目がかなり特殊といいますか、ヘビーな状態かなと思いますので、まずは1つずつちょっと御意見を伺えたらと思います。3－1につきまして、まずいかがでしょうか。80点という点数で上がってきておりますので、すぐに特定空家かと言われると、もう少し様子を見るのかなという気もいたしますけれども、このような物件が市内には複数あるであろうという状況になっております。

○委員　　3－1ですけれども、判定表を見させていただいて、①の欄のところの（2）ですけど、これ見ましたら、屋根階段またはバルコニーのところにチェックをされて80点ですよね。これ、屋根階段、バルコニー、確かにその通りですけど、あとそれ以外にも、外壁もこれ見てましたら膨らんでますよね、多分これはこれから水を含んで落ちますので、やはりこの外壁とか1階のひさしもこれ多分台風来たら飛んでいくと思いますので、このイ、ロもチェックすべきでないですかね、そんな感じしますけどね。

それと、屋根って書いてるんですけど、屋根っていうのはなかなか見れないんで、これドローンを買われてやってもらったほうが、多分屋根もずれてるかどうかわからないんで、よく今ドローン、割と安くてみんな飛ばして上から撮られるんで、それしたほうがこれからこういうのがふえるのであれば、かなり有効じゃないかなというのが私の意見です。

○会長　　ありがとうございます。今の御意見につきまして、事務局のほうから何かいかがでしょうか。

○事務局　　今の御意見いただいたのをもとに、再度現場の方、調査行きまして、再度採点し直してみたいと思います。

○会長　　ありがとうございます。今回この3軒、最後はちょっと6軒ありますけども、この採点の仕方について、例えば職員の方が何名で行ってらっしゃるであるとか、御説明いただけたらと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局　　判定は、2人で行かせてもらっています。1人の判断ではちょっとまちまちになってはいけないので、２人で行かせてもらいました。

○会長　　ありがとうございます。

○委員　　関連しまして、この判定表ですけれども、そもそも教えていただきたいんですけれども、何に基づいて作成されているのか、守口市独自なのか何かの基準で作成されているのか。そしてまた、この判定されるときに、今職員の方お二人と申されましたけれども、その方は例えばこの項目に対して細かい何か基準ていうものがあって、それに基づいてチェックをされているのか、その方の感覚的なものでされているのか、そういったところをお教えください。

○事務局　　こちらの判定表なんですけれども、以前29年度に空家等対策計画策定させていただいたときに、大阪府のガイドラインのものを準用して使わしていただいております。ですので、形としては大阪府のガイドラインのものと一緒の形を使わしていただいております。

その基準というものにつきましては、立入調査等は実施しておりませんでして、職員の外見からの判断というとこで、特にガイドラインに基づいてしているというよりかは、外見に基づいて見させていただいてるというところです。

○委員　　少しお尋ねいたします。これを見ますと、最初の通報が平成30年6月21日で、それから令和元年5月30日に現場確認をされた、そしたら現状のままであったと。その前に適正管理文章を送付されたということになっておりますが、どのような内容でございますか、教えてください。

○事務局　　こちらから、適正な管理等は見受けられないので、一度ちょっと市のほうに連絡していただいて、管理状況とかを質問させていただくという文書を送らせてもらってます。

○委員　　それについての回答はございましたか。

○事務局　　回答はないです。現状のままであります。

○委員　　先ほど立入調査していないというお話があったんですが、対策計画の中では必要に応じてということで書かれてます。その必要に応じてっていう判断ていうのはどうなるんでしょう。中を見れば当然外から見るより判断が変わってくるとは思われるんですが、点数が100を超えると特定空家と認定するというのであれば、80といえばギリギリなところなわけで、見ると変わってしまう可能性があると思うんですが、どのように考えられているんでしょうか。
○事務局　　今回は立入調査まではできていないんですけれども、今回いろいろ見させていただいて、立入調査、外見だけでは判断できないことも多々あると思いますので、そこはちょっと中のほう、課内のほうで立ち入り調査のほうもできるように見させていただくことも、事前に当事者に通知したら確か回答があれば立ち入りもできるというのは法律に書いてますので、そういったことも出来ていけたらなとは思います。ちょっと今回は出来てないんですけれども。
○委員　　今回の場合必要だと思われているという理解でよろしいですか。
○事務局　　そうですね、最終的には立入調査が空き家の判断基準としては必要な形だとは思っておりますけど、今回は外しております。
○委員　　どちらかというと、今回のことが必要と思うかというのを聞いたのは、基準があるのかなとか。
○事務局　　基準については、立入調査がいるかどうかいうことの線引きがないです。ただ、特定空家にするとしたら、そういうのも必要かと思います。
○委員　　ちょっと確認になるんですけど、先ほどの話と重複する部分もあるんですが、これ調査しに行ってるのは、何日かけて行ってますか。例えば1日行って、その調査をしている、例えば何日かかけて調査する、どういう形で調査されていますか。
○事務局　　1日で現場を見させていただいて調査を行っています。
○委員　　例えば動物の話も出てましたけども、空き家になりますと、野良猫なんかが中で住みついてしまうとか、また、糞であるとか悪臭っていうのは季節によっても全然違うと思うんですね、そういった部分で近隣の方々に対する調査、そしてまた、何日か状況をかけて、先ほどの中に入っていくということもそうですけど、1日でその調査がちゃんとできるのかなという、そういう部分も感じまして、近隣への調査に関してはどういう形で調査されてるんですか。
○事務局　　近隣の調査は、相談者がおりましたら、相談は市役所のほうに電話でかかってくるんですけど、それで匿名じゃない場合で相談者がいましたら、こちらから直近に訪問させていただきまして、内容をもう1回聞くという感じで調査をしています。その猫とかっていうのは、相談のときに違う空き家の相談もあるんですけど、それで猫が住みついてるとかっていう相談がありますと、またそれを見にに行って、空き家の外からですけど中を拝見できればしてるという状況です。
○委員　　要するに、どこまで正確な詳しい調査が出来ているのかというところが、とても大切な部分で、外見の部分というのは当然ここに書かれているように、道路脇のところで通学路だったりとか市民の方が通られる部分では危ないというような問題も出てくるでしょうけど、当然中の部分がどういう状況になってるというのが、やはり朽ちていく中でも、その構造上の問題もあると思いますし、それと先ほど言った動物の問題、近隣の方々もやっぱりそこら辺のところも詳しく話を聞かないと、要するに、1人の方の感覚と隣に住まれてる方の感覚と違うのがわかります、そういうような部分もしっかりと、正確な状況をちゃんと把握していくということが大切だと思うんですね。その上での点数をつけられるというところが大事だというふうに思います。
○委員　　この適正管理文書の回答はなかったということなんですけど、この所有者の方はこれを何とか管理したいと思ってはるのか、それとも何らかの事情でできないという状態なのか、それはどうなんでしょう。

○事務局　　そこは、文書を送っている段階で反応がないとなりますと、こちらもどう考えていただいてるかは正直わからないです。
○会長　　文書は確実にその方に届いているものなんでしょうか。御住所であったりですとか、所有者さんがそれを見てらっしゃるということについても確認はとれないという状況ですか。
○事務局　　送付させていただいて返ってこないというのであれば、こちらは見ていただいてるという判断をしています。こちらが判明した住所で送らせてもらったときに、ここには所在していませんというのでまた返送が来るんですけど、そのときは再度どうするものかとはちょっと考えてはおるんですけど、返ってこない分は理解していただいているものと判断しています。
○委員　　本人確認郵便とか出したらわかりますよね。本人確認できなかったら返ってきますから、そういう出し方するという手もあります。
○会長　　そうですね、書留であったり、何かこう受け取っていただいてるということがわかる形のほうがよいのではと。
○委員　　御本人しか、指定したらできるはずです。
○会長　　ちょっとそういうことも御検討いただけたらと思います。
　いかがでしょうか。
○委員　　今の点で、この所有者の方は遠方にお住まいなんでしょうか、守口市内の方。
○事務局　　守口市ではないです。
○委員　　守口市ではない。大阪府内。
○事務局　　そうです。
○委員　　比較的本人が見に来ようと思ったら来れると。
○事務局　　大阪府内なので、来ようと思えば来れるかなと。
○会長　　1件目ですので、ほんとにいろいろお気づきがあるかと思います。ぜひとも、はい。
○委員　　これ、今回80点という形でされてると思いますけど、事務局としては、今回これを特定空家に指定する方向ではないということでよろしいんですか。それとも我々意見申し上げたのでもう1回調べて100点以上になったら特定空家として扱う予定にされるんでしょうか。というか、本音みたいなところになりますけど、今回はとりあえずこれは置いとこうかなとか、私なんかは思ってしまうんですけど。
○委員　　外観入れたらすぐ100超えてしまう。
○委員　　だから、その辺の運用も含めて、これぐらいやったらいっぱいあると思うんですよ。
○事務局　　先ほど御意見いただいた点も踏まえて、再度現場には行くんですが、今回は担当者2名で見に行ったところ、こういった点数になっておりますので、今回は特定の認定というのは、置いとこうかと考えられている物件になります。
○会長　　そうすると、今回1、2は80点ということで、今回挙げていただいてますけど、あくまでたたき台といいますか、そういう認識でよろしいでしょうか。
○委員　　これは表の外壁とか見たら、私は写真しか見てないからわからないけど、見に行ったら違うんかもしれない。
○委員　　その辺が要するに、どういう適正な判断が行われているのかと。2人で行かれて、ちょっとそこで何時間かけて見られたかわかりませんけど、ちょっと僕も写真見て、80点なんて気は正直するんですよ。
○委員　　多分これ、リフォームでまた住めるようにしようと思うより潰して建てたほうが安くつくような、我々も住宅専門でやってますけど、多分これ再生できないみたいですね。余りいい建物というか、そんなすごいいい建物ではないし、普通の建物ですから。

○委員　　そういった意味で、やはり専門性のある方がチェックをしに行くということの必要性を、ぜひとも検討していただきたいなということと、③の景観なんですけれども、守口が考えるこの景観保全に係るルール、基準等というのは、どういった認識をされているのか教えてください。
○事務局　　景観のことについてなんですけれども、特にその景観のほうもまちづくりの形としては重要なことですので、空き家の中で景観が悪いという御意見がありましたら、現場に行かせていただいて、見させていただいてはおります。その中の空き家の管理保全の1つの要素として見させていただいておる次第です。
○委員　　他のところも見させていただきますと、それほど景観のところにチェックが入ってるものもありますね、そこの景観の感覚ですよね、私、写真見る限りは、けして景観はよくないとは思うんですけれども、そういったところの基準等も検討いただけたらなとは思います。
○会長　　そうですね、景観リストですと落書きがあったりですとか、明らかに崩れてるであったりとか、そういったところは建物の附属するものに対してというような判断というか基準があるんですけれども、それも守口市これからというところで、数を幾つかこなしていかれる中で、マニュアルであったりとかそういうものもいずれは御検討いただいたほうがいいのかなと思いますし、今皆様の御意見聞いても、いかに客観性を担保するのかというところが非常に重要ではないかなと思います。私としては今回傾斜ないとは思いますけれども、数値ではかれる基準という非常に説得力がありますので、傾斜は必ず作業着、着ていただいて測っていただくであったりだとか、何かそういった説明のつく材料というものをいかに示していただくのかというところではないかと思います。1につきましては、委員から御指摘がありましたとおり①のところの（1）－（2）ですね、イとロ、屋根のところと外壁についてはかなり懸念があるということで、ちょっとそれも踏まえて再度御確認をいただくほうがいいのかなと思います。
　1ばかりではまだまだ気になるところがあるかと思いますけど、ちょっと次もありますので、1も踏まえて今の御意見いろいろ出していただきましたことを踏まえまして、2のほうもぜひ御覧いただきたいと思います。3－2も同じく80点という点数で上がってきてる案件になっております。こちらのほう何かお気づきの点、もしくは何か御質問等いかがでしょうか。
○委員　　相続の案件ということなので、まず確認なんですが、相続人は何人いらっしゃるんでしょうか。
○事務局　　相続人は兄弟が何人かおるんですけど、こちらが連絡をとっているのは相続人の長女の方と連絡をとっている状況です。
○委員　　なぜ長女のみに連絡をとるのかっていうのを知りたいんですけど。
○事務局　　お姉さんなんで、お姉さんならわかっていただけるかなと正直思っておりまして、それにお姉さんなんで、話すと普通に話を聞いていただいてる状態なんで、私が知らないとは言われてないんで、それで話は進んでます。
○委員　　基本的には全員にやはり送るべきものではないのかなと、全員にお願いするものではないのかなと思うんですけど、それをどう思われますか。
○事務局　　それは大切だとは思います。
○委員　　この後もし措置するんだったら、当然措置は全員に対して送らなきゃいけないんで、最初に指導していた期間が全然違うというのは、やっぱり問題だと思うんですよ。やるのであれば、全員に対して当然指導の文書も送るべきだし、その後みんなにお願いするというのがやはり筋なんだろうなと思います。
○会長　　この今おっしゃった長女の方が代表相続人でもあるんですか。
○事務局　　違います。

○会長　　違うんですね。
○委員　　これも見たらですね、画像1－（2）の外壁何かは、これかなり両側に多分崩れますよ。これ横見たら道路ですよね、だから絶対これは時間の問題で、ちょっと大きな台風来たらもう完全に落ちますね。これ1でいいのかな、これがかなり悪影響のほうだと思うんですけど。これもこのままではよくなることはない悪くなる一方なんで、これもちょっと何か80点は軽過ぎるような気はしますけどね。壁1つ怖いですよねこれは多分落ちますよ。景観のほうは皆迷惑に思ってる人多いんじゃないでしょうか、かなり壁も落ちてますからね。
○会長　　これは点数については、現場行かれた方は皆さんの中には、事務局今いらっしゃる方の中にはいらっしゃらない。
○事務局　　行きました。
○会長　　これいかがですか、ちょっと点数的にもう少し上がってくるんではないかという御指摘があるんですけれども、何かこの点数つけられたときの印象ですとか。
○事務局　　印象は、この表のとおりなんですけど。
○会長　　壁についての切迫性が少し懸念があるのではないかという御指摘があるんですけども、そのあたりは現場ではそんなでもなかったという感じですか。
○事務局　　そうですね、はい。
○委員　　気になるんですけどね、要するに先ほどもちょっと話出てるんですけど、この基準の部分で人が見て危ないという判断と、大丈夫でしょという判断に分かれるという話がちょっと出てくるような感じがするんですけど、これどう見てもこの膨らみゆがみっていうのは、誰が見ても危ないと、通学路に面してるといった、これ怪我させてしまったら責任の問題にもなってくると思うんですけれども、その所有者の問題もありますけど、市としても見に行ってるということに関しては、この判断をするという部分においては、市の責任も当然あると思いますので、その辺のところでちょっとこの基準が曖昧な感じがして非常に気になるんですよ、そこのところが何かこう。
○事務局　　一応所有者の方には、相続人の長女の方には壁が危ない状態というのは伝えておりまして、危ないというか壁のことは伝えておりまして、通行人の方に何か怪我をされたりすると、持ち主さんの責任になるというのはお伝えはしてるんです。
○委員　　それは思われてるわけでしょ、危ないと言われたら。
○事務局　　どの空き家でも、壁とか落ちそうなときは持ち主さんにはそのようにはお伝えはしています。
○委員　　Ａの空き家とＢの空き家の崩れ具合が、こっちのほうがましやから大丈夫やとかってそんな感覚なんじゃなくて、やはりその建物自体の問題を考えていかないといけなくて、そこら辺の感覚がわからないんですよ、正直言うと、危ない危なくないというところの線引きが。こっちのほうがましやとか、ＡとＢ比べてこっちのほうがましやとかっていう判断なんかないと思うんですけど、要するにその辺のところどういう基準で見ていくのかっていうところで、ちょっと、え、これでっていう感覚はあります。先ほど言われたように、大丈夫やっていうふうに言われたので、その辺のところがちょっと気になったんです。
○事務局　　正直、こちらが持ち主さんなんかにお話ししたときに、危険ということを言ってしまうと、それをまた何がどう危険やねんとか、何に対して危険やねんとかっていうのも言われるんです。それなので、ただこちらも危険とは言わなくて、何かありましたら持ち主さんの責任になりますという事は伝えてます。
○委員　　だからその持ち主に対する話をしてる危険の話じゃなくて、この判定の部分での危険度の話ですよ。だから、それと今ごっちゃになってるけども、要するに、その判定の部分で見に行かれて、こ

れは緊急性があるというところが今お話してもらった中で私はそう思うんですけど、そこのところあんまりそういう感覚じゃなかったので、その辺のところが非常に判断の部分でよくわからないというか、この判定表の見方の部分でそれぞれの感覚が違うというところがあるんだろうなと。その辺が非常に地域性なのかなというのがようわからない。
〇委員　　この表が、大阪府さんの作られたやつが元になってるということですから、まずやはり大阪府さん、同じような話が各市からきてると思うんです。やはり空き家対策のみんな計画作ってますから。この表があって、大阪府さん今どんな感じでやってはんのかなみたいなことも含めて、そこの判定基準とか同じような問題が各市で起こってると思うんです、もっと言えば国のほうでも起こってるとは思うんですけど、その判定基準みたいなところを今どうしてるのかというような、まずは府にも聞いてみたほうがよろしいんじゃないですか。
〇事務局　　今御意見いただきました大阪府のガイドラインですとか、他市の判定の状況とか調査いたしまして、基準といったラインというものを引けるのかどうか、課内で検討してまいりたいと思います。
〇委員　　この壁の膨らみ、道路に面してるか、これブロック塀でもあって、落ちたとしても敷地内に収まったらええけどこれ収まらない、多分この上のところ亀裂あるんで、ちょっとした地震でもこれバサーッと落ちると思う。だからある程度小さいものでも落ちてたら危険にはなるなと。
〇委員　　自然に崩れてくるのと、例えば地震なんかいつ起きるかわかりませんよね。
〇委員　　地震きたら多分こっちの壁も落ちるんじゃないですかね。
〇委員　　そこのところの基準が、自然に朽ちていくのとそういう災害のときあるでしょ。
〇委員　　敷地が広かったらいいんですよね、敷地内じゃないからね。これ道路側に落ちちゃうから危ないですよね。
〇委員　　市として、もしできること、ここ民間の所有ですから、やはり強く申し入れはするべきだと思うんです。
〇委員　　保全せえと言わなあきませんよね。少なくともネットをかけとってくれとか、でないと市道にもし崩落したらどうするんやと言わないと。これこっち市道側ですよね、自分の敷地じゃないですよね、何か駐車場ですか。
〇委員　　車通ってます。
〇委員　　車横に置いてあるからねバイクとか。この人の敷地内だったら構わないですけど。ちょっとそういうのも見てないとわからないし。
〇委員　　市道であれば、言う権利ありますよね。
〇委員　　言う権利ありますよ、これ道路側に落ちてくるからネットでもかけてくれ言うとかな、これ多分落ちると思いますよ。
〇委員　　土地と建物が同じ方やから、一番言いやすい、お話しすればね。だからここまでなるというのは御存じなかったと思うんですけど、気にはなってはったと思うんです。だから御近所の方の連絡で行かれた言うのだったら、もっともっと前に、これからもまだまだ地震、台風でそんなときに誰がまた今度この方自身がもう手のつけようのない思いますけどね。この1軒だけで済まなくて、横の家の方も空き家になってるんかな、この。
〇委員　　先ほどからの回答を伺ってますと、これから災害が多い中で積極的に是正していこうという気持ちがあるのかないのかが少しわからなくなってくるような答弁をというふうに感じますので、これは早急に基準というものを改めて検討いただかないとどうしようもないなという気持ちになります。意見とさせていただきます。
〇事務局　　申しわけございません、80点というところからいろいろと御理解賜ることは難しい案件をお持ちいたしました思いがありますので、写真を見ていただき、100点を超える特定空家になる可能性

のある物件ではないかという御意見等を2物件見ていただいた中で拝借してございます。委員もおっしゃられたとおり、基準等先ほど事務局が申しましたように、他市の事例また守口市独自、先ほどあらゆる委員の方から市道に関する影響ということをおっしゃっていただきました、守口は密集市街地抱えております、狭隘な道路も多くなりますけれども、逆にこの大阪府のガイドラインに頼り過ぎ、これを判断にすれば特定空家もしくは特定空家ではないというような判断をすればいいというのは、ちょっと単純なラインの引き決めをしたところを反省しておりまして、密集市街地であるとか狭隘な道路が多い、そういった守口市独自の視点も持って、今後取り組みたいと思います。技術の基準等々も作成することはもちろんのことですけれども、守口市オリジナルも踏まえまして取り組んで参りたいと思いますので、この80点ていうのは、また見直すということを申してますので、いま一度2名、3名と職員を増やしながら、まずは基準つくるまでは職員を投入してある一定のラインまで持っていきたいと思いますので、御理解賜りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○委員　　Ａのところで、所有者の方がほっといてほしいと、片や親族も対応は考えているとおっしゃってるわけですよね、そこはどのように詰めておられますか、所有者さんと。

○事務局　　考えてるとおっしゃっていただいてるんで、その対応を待つしか正直ないです。

○委員　　会うとかしてんの。

○委員　　遠いところに住んでるのでなかなか行けないとおっしゃってるわけですよね、でも所有者さんは対応は考えてるとおっしゃってるわけですから、そこをもう少し話を詰めていただかないとだめですよね。適正な管理をしていただくのが目的なので。

○事務局　　はい。

○事務局　　委員おっしゃるとおり、まずもってその所有者の方から対応していただくのが前提やと思います。今ちょっと遠いからということでありながら対応すると言っておられるんで、逆に言うたらいつまでにどんなことをしていただけるかとかいうところを詰めてまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。

○会長　　ちょっと関連しますけど、今所有者さん遠くにいらっしゃるということで、でも文書等送付していただいてると思うんですけれども、そのときに写真とかっていうのもつけてはいただいてるんでしょうか。

○事務局　　以前にちょうど写真をつけておりましたんですけど、去年の災害のときに写真も一緒に送付してたんですけど、とあるときに、この写真は何で撮ったのか、誰の権限で撮ったんやと強くお叱りを受けたものがありまして、そこから文書だけになりました。

○事務局　　相当なハードクレームでして、私も含めまして差し控えてるところではあるんですが、相当ハードな御意見賜りましたので、ただ、聞いていただける案件でしたら現状こんな状況やからっていうことで、お送りさせてもらっていいかというような対応していきたいと思います。

○委員　　関連しまして、それは行政として法的にとか何か問題があるんですか。

○事務局　　グーグルではないですけれども、インターネットでおいてもストリートビューということで写ってます、法的には何も問題ないという解釈ではありますけれども、家の中の団欒されてる家を撮るというのはおかしいことですけど、一般的に写真を撮るだけでは法的には問題ないという解釈ではあります。

○会長　　それでも何で撮ったんだと、所有者さんからクレームがありました。

○事務局　　何かその人の言い分ですけれども、わかってると、その嫌みのように送ってきやがってというような。それでしたら謝って済むのかないうことでしたが、ちょっと相当な期間人手を要する対応でした。そこからちょっと守口市としては、1回話させていただいてから、知ってるよっていうんでも何か写真を送らせていただいたり、今それはいただいた御意見で今後対応していきたいなと思ってると

ころです。
○会長　　難しいですね。
　いかがでしょうか。ほかお気づきの点等いかがでしょうか。
○委員　　確認なんですけれども、そういった対応は、他市事例を踏まえて、それはもう行政がやっている、あるいはどこかに委託してやってるところもあるのか、そこを教えていただけませんでしょうか。
○事務局　　空き家につきましては行政が担当するというところが多いかと思います。あと、ここ数年で空き家対策というのは相当進んでおりますので、今後民間の方のお力を借りれる部分もあるのかなとは思います。今回御意見賜りまして、市として特定空家の認定というところで行政が担うところでございますので、やはり行政がメーンとなっていく部分も多いのかなと。ただ、先ほどあらゆる委員さんから基準作成でも、やっぱり有資格者ではないですけれども、ある一定のスキルを持った人間が行って、この大阪府のガイドラインにのっとったものに点数つけるのもばらつきないように民間の方のお力とかも含めた考え方が必要かなと思います。
○会長　　他市の状況というお話が幾つか出たかと思います、私も他市も幾つかさせていただいてるんですけれども、点数の表記自体は大体大阪府下であったらこの表を使ってるところがほとんどかと思います。あとは、どれだけつけていくのかというのは、正直市のスタンスというのにもよるのかなと思っております。積極的につけていくんだというところはかなり厳しくとっていってるところもあります。理由としては、特定空家に認定されたからといってすぐにその所有者さんに不利益等は生じないというところ、そこはしっかりと説明していただいて、それをほっておくと勧告までいった場合、今住宅控除されてる方、減免されてる場合はもちろんかかるということなんですけども、認定して指導、助言ですね、そこの状態でどうにかしていただけたら問題は所有者さんにはないはずですので、というスタンスで積極的にかなりつけてらっしゃるところもあるということはあります。あと、委員のほうから御指摘ありましたけれども、敷地内で空き家が完結するのかどうか、落下であったりですとか、それも大きなポイントかなというふうに思います。今回2の分ですと、ちょっと隣が私道なのか市道なのかがわからないんですけれども、公的な道路である場合、この外壁の膨らみというのがもし道路にかかってくるということであれば、かなり厳しくとっていってもいいのではないかなというふうに見せていただきました。そういうことも踏まえまして、他市ですと動画を撮ったりですとか、かなり細かく写真もたくさん基礎回りも含めてですけども撮ったりということもされてます、ドローンの御指摘ありましたけれど、ドローンということもやっぱりひとつかなと。私が過去やらしていただいてる中ではまだ飛ばしてるとこはないんですけれども、かなり伸びる棒みたいな一脚みたいなのを伸ばして屋根の写真撮っていただいたり、もしくは近隣に高いマンション等があればそこから撮らせていただいたりということで、屋根の状況を見るような工夫ということもされてるところもありますので、いろんなやり方というものも少し収集していただくほうがいいのかなと思います。
　3－2に関しましては、外壁のところの御指摘がありまして、これの切迫性がもし2倍ということであれば、120点ということで100点越えてくるのかなと思いますし、他のポイント等、玄関回りを見せていただきましても、玄関袖壁の部分、私には若干傾いているように、2枚目の下ですね、見えたんですね、それか写真の写り具合なのか、ちょっと判断がつかないところがあります、こういったところも例えばポール立てていただいて写真撮っていただくですとか、そういうことしていただくとすごくわかりやすいのかなと思いますので。これがもし、袖壁なのでこれが傾いていきなり玄関のひさしに落ちるということはないのかもしれませんけども、そうなってくるとひさしの部分にも点数が入ってもいいのかなという気はしておりますので、そのあたりでまた確認等お願いできたらどうかなというふうに思います。
　それでは、今日の一番難題かなと思っております3－3のほうにいかせていただきたいと思いますが、これ6棟なんですね、1つの敷地内に。また敷地と現所有者さんは別というような、これほんと大阪府下

よくある借地の上に建っていて、それが空き家になっていてというような物件になっております。

まず全体的に伺ってよろしいですか。これを1個ずつ、どうしましょうかね。まず、全体的に御意見、何か御指摘等いかがでしょうか。

○委員　　これはどう見ても危険空き家ですよね、特定ではないですね。だから代執行するかどうかいうことが問題やと思うんですよね。場所的に言うたら、これ割といい場所ですよね。ですから、恐らく相続で揉めてはると、全然毀損もしないから、これほんとに。

○委員　　借地やったですか。

○事務局　　借地ですよね。

○委員　　そしたら特定空家にしたら、地主さんが大喜びでまた借地料請求にいくし、解決早いでしょ。ちょっと何か解決させることやったら、借地でしたか。代執行したらもう上の人が喜ぶね、解体、下が喜ぶね、きれいな更地になって。

○委員　　さっきと同じ質問なんですけど、全員に文書を送っているんでしょうか、それとも何か経緯を見ると、1人だけなのかなと思わなくもないんですけど、そこら辺どうなんでしょうか。

○事務局　　一応3人の相続人の方には、電話連絡ではお話しています。

○委員　　書かれているとおり、1人解体したくないっていう方がいらっしゃると。

○事務局　　はい。

○委員　　このこと自体を調停の中で話はしているのかどうかっていうのを聞かれたことはあります。

○事務局　　そこはないです。

○委員　　ぜひ調停に上げてもらって、調停委員さんからの説得もあるので、これはやらなければ本当に代執行なり、また周りに迷惑も係るということで、先、ほかにも財産あって揉められてると当然思うんですけど、これに関して先やらなければ、ほかの財産まであなた方は不利益になるんですよということをもっとわかってもらって、そういう意味で調停に上げてもらうべきだとは思うんです。そこを何とかならないのかなというのは。

○事務局　　検討させていただきます。

○会長　　いかがでしょうか。

相続で揉めてらっしゃるということは、相続放棄をされる状況ではないということですかね。

○事務局　　そこはすいません、わかってないんですけど、どなたか3人のうちで誰が建物の所有者になるかというのを話し合われてるというのを聞いております。

○会長　　その場合は、その6棟をまとめてどなたがなのか、3人の方が別々に相続される可能性もあるということ。

○事務局　　そうですね。

○会長　　これは本当に難しいですね。借家の場合、なかなかほんとにどうしていいでしょうか。

○委員　　平成20何年から裁判されているから、ほんとはもう解決しとかなあかんからね。2、3年で大体おさまるはずやけどね、どうなってるかですよね、結論。書いてましたでしょ、20何年からですよね。

○委員　　調停のやり直しって意味がいまいちわからないんですけどね。1回話し合われて何かの結論が出たのにやり直していう意味なんですか、これ。

○事務局　　そのお話は、要は、一応話ではおさまったんですけど、また何か親族の方がぶりかえして、また差し戻しといいますか、話が進まないというとは聞いてます。

○委員　　わからないのは、調停でちゃんと決まってなったら、調停自体のおのおの債務名義になって、一応それで確定するはずなんですけど、やり直しっていう意味がよくわからないんですよ、もうここで1回決まってるんだったらそれで決まったこと実行できるんじゃないかと思ってしまうんですけど。

○事務局　　そういう話はあるんですけど、また相続人の方から話がまた初めに戻ってしまうというこ

とを言われてるんで、こちらもその話を聞くだけしかないので。
○委員　　資料を見せてもらったりとかは、そういうのは。
○事務局　　お話だけです。正直、深く入っていっていいのか。
○委員　　かかわっていいのかどうかですよね。
○会長　　他にも財産があられて、ここだけではなく、そちらも含めて揉めてらっしゃるんですかね。ここだけでしたらそんなに揉めることはないのかと。
○事務局　　空き家の相談でも、その相続人の方が一応持っている建物とかあります。そこの違う空き家に関してはどういう相続になってるかちょっとわからないですけど、その物件に関しては3人で揉められてるという事です。
○会長　　もしかすると、ほかのも含めて財産全部でもう1回ちょっとやり直しとかありますかね。
○委員　　ということは、もう危険空き家で地主さん呼ばれて代執行してしまうそれが一番早い解決。
○委員　　その場合費用は、除却費って幾らぐらい請求できますかね。相続でやってたら請求できますよ、多分揉めてはるということは財産持ってはるんですから。
○委員　　危険ですよね、これ。周りの人も大変でしょうね、これ。
○会長　　その空き家というのが、この協議会での対象なんですけども、今回6棟1つの敷地の中にあって、空き家の場合1棟1棟の判定ということになってまいります。ですから、1という物件に関しては40点、写真で見ていただきますと一番手前のやつかなと思うんですけど、これなんかはそれなりにちゃんとしてるという評価になっていまして、2以降が非常に厳しい状況になっているという物件になっています。それで、特定空家という形で進めていただくのであれば、2、3、4、5、6、ですね、1以外のものが対象で、1はそのまま手はつけれないというような状況になっていまして、代執行をもし視野に入れるとなったら1以外をですかね。
○委員　　これは相当危ないですね、もうこれ市道に落ちてきますね。
○会長　　この物件だけ2以降を府の老朽危険空き家のガイドラインというものもつけていただいているんですけれども、これをつけてくださった何か意図といいますか、説明はいかがでしょうか。お伺いしてよろしいですか、大丈夫ですか。
○事務局　これは判定表の1－1なんですけど、この判定表です。
○会長　　お手元見ていただいたらと思いますけれども、判定表の横長の分の①の1´のところでの判定の報告資料ということでつけてくださっています。こちら点数評価等を含めましていかがでしょうか。
○委員　　これは解決しそうな感じありませんね。
○会長　　こちらの物件に関して市としては今後の何か方針というか、お考えいかがでしょうか。
○事務局　やはり点数的にも、現場も酷い状態なりますので、本市としましても長年平成24年代から今もってきたと言えば言葉を間違ってますけれども、できた案件ですので、今日の御意見賜りながら進めていく物件なのかなというような認識しております。
○委員　　土地の所有者さんとは、要は特定空家に認定して進んでいくと、土地の固定資産税が上がるわけで、また要件的にも土地の所有者さんに指導しなきゃいけないということになるんですけど、指導文書とか何か送られてるんでしょうか。
○事務局　まだ現在そこまで指導文書まで案としては持ち合わせてはおるんですが、おおそれできるようなものではないですけど、他市さんの事例を聞くと、特定空家としての認定をされたということで腰を上げていただけるという事例も聞いておりますので、まずは空き家認定の文書と間をおいたあたりで指導文書、助言文書を送らせていただき、法律に基づいた手順を踏んでいきたいと思います。
○会長　　土地の所有者さんは今でも借家料とかいただいてらっしゃるんですかね、契約は成立してる。であれば、恐らく土地の所有者さんにもある程度の責任というのをお願いしてもいいのではないかなと

いうふうには思います。
○事務局　やはり上、下ですね、土地を貸しておられる方に対しても同じような情報提供にしないと、変なことになっても申しわけないと思いますので、そのように努めていきたいなと思います。
○委員　　すると、当然今相続で揉めてますけれども、納税代理人わかってますでしょ、1人でしょ納税代理人。そやから納税代理人と1回話したら、その人が多分権有者でしょ、払われてるということ。
○事務局　以前、調べていたところですと、恐らくこれの名義が納税代理人の形では、亡くなられたもともとの所有者の名前なんですが。
○委員　　もちろんそうなんですけど、その人なんかはもう話はならない、納税代理人がいるということは、納税代理人が多分みんな相続をされる方を代理して払てるはずなんですよ。
○事務局　そちらの方、再度調べさせていただきます。
○委員　　その人と話せんことには、ほかの揉めてる人と話しても仕方ないです。
○委員　　ちょっとそれは、権限自体は皆平等なんで。
○委員　　平等やけども、一応けど納税してるという人は一番の。
○委員　　だから肩入れしてどっかにっていうのは。
○委員　　肩入れか長男か長女か。
○委員　　じゃなくて、その特定の相続人に対して何か多く情報をとかはやらないほうが私はいいと思いますね。
○委員　　今恐らく、特定空家を認定されるということはもう間違いないと思うんですけど、そこまでの手続上、今委員おっしゃられたみたいに、法律上いろいろ平等に相続されるから必ず文書は全員に送らないとというか、こういうことはきっちりやっていかないといけないんだと思うんですね。だからその辺ちょっと手抜かりなくやらないと、これ俺聞いてへんでとかいう話になったときに、この特定空家の認定自体がまた遅れちゃうとかいうことになってくるとまあ。
○委員　　相続人なんかは、多分役所はわからないんですよ。
○委員　　納税は、特定空家法で税金払ってるの誰かとかそれは一応調べられる。
○委員　　それはわかりますけど。
○委員　　相続人もわかります、戸籍から。
○委員　　それは役所がそこまでやります。
○委員　　それをやるための法律やから。
○委員　　ああそうか、できるんか。
○委員　　それはやられたらあれやけど、私は代理人さんと話しするのが一番解決早いかなと思っただけです。
○委員　　話して解決するんだったらそうなんですけど、特定空家っていうことを見越して、措置を見越してるんだったら、平等にやらないと。
○委員　　不動産屋さんにこういう情報で納税代理人教えたら、すごい早いけどね、不動産屋が行って話つけるのが一番早い、ほんまはね。納税代理人とかパブリックデータ化してくれたら一番いいんですよね、固定資産税の、そしたらもうちゃんとみんな商売の話で進めていく。弁護士さんつけて裁判になると長い、細かいことでやるからね。
○会長　　こちら、事務局的にもかなり厳しいという御指摘があるんですけれども、特定空家認定してもこの状況だと恐らくそんなに対応は期待はできないのかなと思うんですが、市的にはその代執行というところはどうお考えですか、視野に入れてらっしゃるのか、正直ちょっとそこまではという状況なのか、今後の方針といいますか。
○事務局　最終的には代執行までできるというような法律でございますけれども、まずこの物件につい

ては特定空家、守口市で初めての部分ですので、今いただきました貴重な御意見を踏まえながら、特定空家に移行していきたいと。さっき次長申し上げましたように、他市の事例を見ますと、特定空家という言葉を使うことによって、その相続者の方が動いていただけるというような部分もあったというふうに聞いてますので、まずそれを期待しながら手続を踏んでいきたいなということで、その先には代執行が最終的にはあるんですけど、今のところそこまでは考えていないという状況です。
○委員　　まずはちょっと動かして。
○事務局　はい、そういうことです。いろんな手だてをしていきたいなと、仕掛けをしていきたいということです。
○委員　　そこの仕掛けなんですけども、それを期間を設けるべきなのかどうなのか、ある程度ずるずると後促して進まなければ意味もありませんし、やはり危険性をいち早く是正するのも大切だと思いますので、そのあたりのスパンの期間というのはある程度設けるべきじゃないのかなと私は思いますけれども、ただ、このあたりも御検討いただけたらと思いますので、お願いいたします。
○会長　　今御指摘のとおり、今回の物件、かなり道路面のやつが道路側に倒れて、市も認識している中でもしこれが崩れてということになった場合、やはり対応が遅かったのではないかという御指摘を受ける可能性のもあるのかなと思うと、できる手だてはしていただいても、状況次第ですけれども、いいのかなという気はしますね、これはかなり厳しい状況だと思います。個別の点数等いかがでしょうか、ざっくりになるかもしれませんけれども。私の感想としては、この前の2物件に近いというか、ちょっと甘いのかなという気は正直しています。100点越えたからいいだろうではなく、やっぱり現状を見ていただいて、600点というのは妥当かなと思いますけれども、もう少し積極的にとっていただいて、100点越えてるからだめですよというだけの基準ではなく、ほんとに現状を踏まえて、こんだけ大変な状況ですよとお伝えする意味でも、この200点が幾つか続くんですけども、このあたりもう少し踏み込める余地はあるのかなと思って見せていただきました。
　皆様からはいかがでしょうか。
○委員　　1だけ40なので、措置などを行うときには、これ外して行うっていう理解でいいんでしょうか。
○事務局　特定の認定につきましては、棟ごとに認定、建築物ごとに認定しますので、こちらの1番については現状ですと外れるということです。
○委員　　法律の建前でいったらそうなんだろうなというのはわかるんですけど、それ合理性があるんでしょうかというところなんですけど。
○委員　　これ建築計画概要書で、これ何棟の建物出てるんですかと。建築確認申請とか、済証とか、一体何戸出てるんですか。これひょっとしたら、今別々に見なあかん言いますけど、実際これ違法で建ってるかもしれんし、何棟建ってるのか、建築契約概要書ありますでしょ。守口市は主事もおられるから全部わかるはずです、それで見たほうが。ひょっとしたら何にもありませんと、これ建ってるだけかもしれん。
○委員　　もっと見たらわかるんだったら、これ残されても多分みんなが困るだけなような気が。
○委員　　ほんとに、これ何戸の建築確認出てるんですかね。
○事務局　その物件の資料ないということを今聞きましたけど、言いにくいこと言っていただいて、すごく御意見としてはありがたいところなんですが、合理性がないかが、やっぱり1つの敷地であそこの1つの棟だけ残すいうのは、町の方の御同意を得れるようなものじゃないんですが、私公務員、法律に基づいてしかできませんのでと思いましたが、いろいろ今言いにくいことを言っていただき、いろんなことをお知恵いただきましたので、相続人の方みんなとしゃべるとか、技術基準の明確化、逆に今200点越えてるけれどもいま一度見直すことで、今後の守口市のマニュアルに多分生きてくると思いますので、

そういった視点から1番という物件をもう一度見直させていただいて、合理性につながるような指導になればいいなということ。今ちょっと100点届くかどうかというのは明言できませんが、いま一度今回この3物件、8物件になりますが、いま一度見直すということをお約束させていただきまして、本市の特定空家認定に生かしていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○委員　　1つだけよろしいですか、これ写真で見る部分と実際に見るのと、ちょっとわかりにくい部分もありまして、ここでそういった議論をするならば、例えばビデオなんかを持って行かれて、それで映していただいて、ちょっとこの6番なんか判断しにくいんですよ。遠目から映してますでしょ、窓が開いてるって言うてるの、これが窓なのか、この辺のところもわからへんので、ちょっとここの協議会の中で判断とか議論する上では、資料が難しいかなと、ビデオなんかあればありがたいなと思います。

○委員　　それともう1つ、まだ守口市としては立入検査って1つもやったことないんですよね。

○事務局　ないです。

○委員　　だから場合によっては、これ第1号で、立入検査もやってみて、そのときに中からも写真撮らせてもらえたら。一応権利あるんで、そういう形でやってみるのも手かなとは思いますね。中から実際見てみて。何かいろいろ証書を作ったり、手続が大変みたいですけど、場合によってはやってみて。

○委員　　こういう空き家がどんどん解決しにくいというのは、当然、持ってる人もそうなんですけれども、持ってる人がどうしていいかわかってないんですね。私は空き家を一番解決するのは、固定資産税のパブリックデータ化やと思ってるんです。ですから納税代理人ね、真の所有者が誰かいうのをパブリックにしとくべきと思うんです。で、みんなそれ個人情報やと言うんですけれども、みんな謄本はとれるんですよ、あれとれるのにあれ個人情報じゃないでしょ、そしたら何で役所の固定資産税台帳を見れないんやと、我々隣の家と私の家と固定資産税、一体隣何ぼ払てんのかなと、同じような建て売りやって違うかったら怒りますよね、だからそんなん見れて当然やと思うんですよ。アメリカの例は、全部見れるんです、見れるんですけど一般には見れません、セールスパーソンという日本でいう宅地建物取引士の組合がみんなＭＬＳっていってMultiple Listing Serviceという日本でいうレインズに近いやつがあるんですけど、それを通して全部見れます。だから、ここは固定資産税幾らか、誰が真の所有者かいうこと全部わかるんです。過去の取引のデータもわかります、誰と誰が売って幾らで売ったかも全部載ってます。それが今、不動産謄本データベースということで、国土交通省も整備をしようと。日本はすごく不動産の情報データベースがいいかげんなんです、もう行政がまちまちで統一されてなくて、重要事項説明を取りに行くのもデータが市町村でばらばらです。これを府にも我々業界としては要望してます、それをきっちりつくって、そのときに固定資産税は特にブラックボックスになってまして、多分市の方も全然建築指導課とか他も見れない、こんなあほな話ないんですけど、それをやっぱりまず守口からパブリックデータとして開示を、ただし全部に開示するんじゃないですよ、何か有資格者の人は見れると、司法書士さんであったり行政書士さんであったり宅地建物取引士、これ不動産屋さんにそれ見せたらみんな営業かけていきますよ、そしたらもっと早くに解決しますよ。いい場所で、あんまり価値ないとかやったらいかないと思いますけど、市内の空き家なんかは、納税代理人、真の所有者は誰かいうのを簡単に調べれたら、みんな営業に行きますよ。だから一番解決しますので、できたら僕は固定資産税は、欧米ではパブリックデータにみんななってるんですよね、パブリックにせなだめなんです。それをできたら検討してください、日本第一号として。そしたら空き家なんて一気に不動産屋さんが喜んで、みんな活性化しますよ、不動産の価値も上がるし、収入上がりますよ、仕入れ収入上がる、何か建てたほうが固定資産税入ってくるし、人も入ってくるし、こんな空き家でほっといたらこのままですよ、建物の固定資産税とれてないでしょ、こんなあほな話ないですね、それをお願いします。

○事務局　納税部門ではわかりません。

○会長　　それ市だけでできるのかしらとかね。条例だけでどこまでいけるのかしら。

委員、いかがですか。消防のほうから見ていただいて。
○委員　　同じ行政なので、行政の方の苦労をすごくわかっております。ここ数年、地震であるとか風水害の関係、特に去年の9月の台風21号、私門真におったんですけども、屋根が吹っ飛んで処分の撤去のようなところの活動1つとっても、やはりクレームをつけられてるとかで非常に苦労しております。と言いつつも、一方、この空き家を置いとくということ自体がやっぱり市民さんに危害を加える可能性もあるというところで、私ども個人住居の管理まではしておりませんので、踏み込んだ話はできないんですけども、やはり高槻のああいうのもございましたし、やっぱりきれいにできるところはしていかなあかんというような気持ちではおるんですけども、さてそれをどう具体的に進めていかなあかんかというところは、やっぱり今後皆さんで意見出し合っていかなあかんかなというふうには思ってるところでございます。以上です。
○会長　　消防も独居の方であったりとかそういったあの。
○委員　　以前、ひとり暮らしも調査いろいろしとったんですけど、それも今やっておりません。個人情報の関係でありますとか、そこら辺がございますので。ただ、ひとり暮らし老人の方なんかは、大阪ガスさん通じてのボタン1つで通報入るとか、そういうようなところはやらしていただいておるんですけど、あとファクス通報、災害対応をさせていただいてるというところでございます。
○会長　　ありがとうございます。
今回特定空家ということで挙げていただきましたけど、空き家対策、こちらの守口でも確か予防であったり利活用であったり、そういったところもいろいろ取り組んでいただいてるとこかと思います。また、今回そういったお話はなかったですけど、そのあたりの進捗状況等もできれば共有させていただけますと、特定空家だけじゃなく、空き家全体の動きというものも私たちも教えていただきたいなと思いますので、お願いできたらと思います。
ほか全体通しましていかがでしょうか、何かお気づきの点等は。
○委員　　この除却する上での費用の問題ですよね、どうしても負担がその方にかかるわけですけど、市の中でも例えばこういった除却の費用に関する助成の問題も今後の検討の中に入れていかないと、そこの難しい問題もある。
○事務局　密集地区で今密集事業をやっておりますけど、その地区に限っては6分の5という補助があるんですけれども、それ以外のところについては今のところ市の助成制度っていうのはございませんので、壊せ壊せではなかなか前に進まないというのを実感しております。その辺も検討が必要だなというところではちょっと今話させていただいたところです。
○委員　　それともう1つは、これは国の問題でもあるんですけど、空き家って戸建てのままになってますけど、やっぱり連棟、守口連棟多いですよね。今の写真見てましても、私の地域のほうでも連棟でほんとひどいところあるんですよ。こういうところなんか市民の安全性とか、児童の通学路の面を考えたときでも、あそこ何とかしなあかんのちゃうのといったところも実はありまして、そこが外れてしまってるとこにも問題を感じてるので、その辺のことは当然国の問題もあるので、それはそっちの筋のほうで言ってかなあきませんけど、やっぱりそれも市のほうでも考えていかなあかん問題でもあるんちゃうかなと。
○委員　　これ連棟の見直しを今考えてますよね国では。
○委員　　空き家にカウントしていこうとし始めてますよね、まだ正式には決まってませんが。
○委員　　正式に決まればいいんですよ。
○委員　　あとは条例かっていうのも、当然連棟建てを条例で対象にしていく方法ありますので、国がやらないのであれば考えていただければ。
○委員　　国のほうの動向を見ながら、市のほうでも考えていかないとあかんのちゃうかなと思います

けど。市民の安全を第一に考えていかないと、怪我でもされたら大変なものですよ。
○委員　　それともう1つ、空家特措法とセットで今、立地適正化計画、どこもつくられてますけど、そこの居住誘導区域、都市誘導区域の中の空き家と外の空き家というのは明確に切り離して考えて、居住誘導区域内の空き家やったらほんとにもっともっと除去していくような政策をとらなあかんと思うんですよね。ただその立地適正化計画も守口のそれが正しいのかどうか、都市誘導区域内が今、全部ハザードマップも水没エリアになってますでしょ、これどうしていくかですよね、この議論をほんとにしとかないと将来みんな空き家だらけになるかもしれない、この中心地も。そういうことも先生方も現場からよく、あれ見たら守口はなかなかやっぱり淀川の横ですので、堤の中にありますのでみんな、文禄堤の中に。
○委員　　スーパー堤防の中に。
○委員　　最近ましになりましたけど、昔雨が降ったらよう浸かってましたよ。
○委員　　今貯水の施設もありますし、かなり水はけもよくなったのは間違いないんですけど。
○会長　　いろんな御指摘が出ております。よろしいでしょうか。
　今日、見ていただきました特定空家につきましては、ちょっと点数の客観性というところの御指摘がかなりあったかと思います。ドローンの導入であったり、近隣のゴミであったり、さまざまなところから整合性を高めていただいてというような御指摘がありましたので、ぜひそのあたりも踏まえていただけたらと思います。あとは、立ち入りをもう少し積極的にしたらどうですかということで、やっぱり除却費の補助であったり、不動産の閲覧の拡大ですか。
○委員　　不動産屋ていうのは、そういう情報欲しいんです、所有者が誰か、それと納税滞納に、これいずれ売るなというのがわかるので、それは皆ホットデータですね、ヒートマップって海外はあるんですけど、もうそろそろ売るん違うかいうのがマップで出てくるんですよ、海外なんか住宅、そんなんにもなってます。不動産やら今データベース化みんなしようと、もう世界中で、日本が一番遅れてる。それを何とか、そしたら流通もして住宅の価値上がりますでしょ、ローン30年、35年終わって家の価値がゼロにされたらたまらんですよね、普通。そりゃもっと価値上げたげんことには。市も喜びますよ、住宅の価値とか不動産の価値上げたら、固定資産税すごい収入上がりますよ。それをやるためにも、きれいに整備していかなあかんのです。守口はそのパイロット市になるように、よろしくお願いします。
○会長　　じゃあ、ぜひ御検討のほどを。
○委員　　子育て世代たくさん来てはるんやからね。もっと子育て出来る政策で。
○会長　　守口は市場がありますから、マーケットとしては非常に条件はいいところかと思いますので、いろんな御検討を。
○委員　　納税代理人と滞納情報が不動産屋が欲しいデータです。そりゃもうそこの人に交渉行ったほうが早いです、間違いない。滞納してるということはいずれ売るということですから。それはある程度業界として出してくれはったらね、パブリックデータを。そのほうが円滑に進みますでしょ、流通が。
○委員　　流通面からいうとそうですけど。
○委員　　流通で、国土もきれいになるし、次新たに建ちますし、所有者をバトンタッチしていかな、よくならないですよ。
○会長　　今日の空き家につきましては、今いただきました御意見をまた踏まえて、事務局のほうで御検討いただきたいと思います。
　協議会の今後の運営などについて、皆様何かご意見はございませんでしょうか。もう少しこういう情報を出してほしいなとか、こういったデータが欲しいであったりとか。
○委員　　この協議会ですけど、今後のスケジュールは、こういった御意見は今回くみ取っていただいて、どういうスパンで検討していただけるかというのを教えていただけたら助かります。

○事務局　今年度におきましては、もう11月になろうかというときに1回目開催させていただきました。本市といたしましては、この特定空家等の認定に対する御意見を賜る場というのは年に1度程度を考えてございます。空き家対策としての、先ほどもありましたけれども、国の動向等々、市の状況も含めまして、しかるべき時期にありましたら年に2回とか3回という形にしたいなと思ってるんですが、認定する際の御意見というのは、年1度程度を今考えております。
○委員　　今回一番ポイントとなるのが、基準だと思うんですね、そこはもう早急にしなければならないと、来年度にやりますっていうのは、私的には遅いんじゃないかなと思いますので、できる限り早目に検討いただけますように、意見とさせていただきます。
○事務局　決意を込めまして、今年度、事務局から聞いてますのが、これもお叱りを受けるのかもしれませんが、本日お配りさせていただいている写真の資料というのが一旦引き上げさせていただきたいと事前に聞いておったんですが、その意味も含めまして、改めて今年度早く明確な基準等を経過をお示しさせていただきたいと思いますので、先生がおっしゃるとおり早目に動き出したいと思いますので、よろしくお願いします。
○会長　　他、いかがでしょうか。
○委員　　今回、特定空家の認定になり得る可能性がある建築物3件ということでのお話だったんですけど、現在この3件だけなんでしょうか。認定になり得る可能性があると考えられてるのはどのぐらい。
○事務局　一応、現時点で特定への可能性という点で申しますと10件程度ありまして、今回はサンプルとして優先順位の高い9カ所の物件と、サンプルとして2件の案件、3件出させていただきました。
○委員　　ということは、ほかその7件は、もっと点数が軽いという理解でよろしいんでしょうか。
○事務局　現場をまず確認行ったところ、今回挙げさせていただいてるものよりは低い点数になるだろうという判定の認定でございます。
○委員　　それに対して、指導文書とかはもう既に送られてるとは思うんですけど、特に何かこの会議で諮らないといけないとかそういうのはないという理解でよろしいですか。
○事務局　現時点ではないです。
○委員　　ちょっと確認で。特定空家になりますと、固定資産税が最大6倍になると聞いていますが、その点はどうなんでしょうか。
○事務局　おっしゃるとおり、特定空家になりますと、指導、助言から始まりまして勧告、命令といろいろな手続がございます。先ほど委員からも御指摘ございましたように、その期間を明確にすべきだという課題がございますが、勧告というところで固定資産6分の1の住宅の免除がなくなるというふうになっております。
○委員　　守口は空き家バンク、機能してないように思うんですけど、その辺どうでしょうか。
○事務局　御指摘のとおり、ただいま登録件数がゼロ件となってますので、今後周知など徹底してまいりたいと思いますので、努力してまいります。
○委員　　大阪府下見ても、ゼロ件が多いですけどもね。でもやっぱり、まだまだ有効活用できる物件あると思います、ですからその辺力入れてください、お願いいたします。要望でございます。
○委員　　守口は、25年以前の建物、既存の建物ありますよね、それ何かが空き家バンクにのったら価値があるんですけど、ただ戦後の昭和30年代、40年代の建物は、あんまり出してもみんな買わないですし、そんな空き家バンク見て買うのはなかなかないと思いますので、そこですよね。守口は古いとこありますもんね、家。ただ守口はそこそこ売れますのでね、なかなか空き家バンク、売る気になったら買ってくれると思いますよ、よっぽど不便なところじゃない限り、都会ですからね。空き家バンクは難しい、守口では。そのとき不動産屋に駆け込んでいただいたら。
○会長　　空き家文化は本当に地域によってかなり差があるかなと思います、うまくいってるところの

ほうが少ないのかなという気もしますけれども、でもぜひとも行政が活用できる1つのツールかと思いますので、また御検討をお願いしたいと思います。

　そうしましたら、本日の議題は以上となりますので、協議会はこれまでとさせていただきまして、今後について事務局より説明を受けたいと思います。

○事務局　本日は御多忙のところ、御参集賜りまして、誠にありがとうございました。また、貴重な意見、どうもありがとうございました。この意見を、今後の本市の空き家対策に生かしていきたいと思いますので、ありがとうございました。

　次回の空家等対策協議会の開催につきましては、改めて委員のかたそれぞれに御連絡し調整させていただきますのでよろしくお願いします。

　これにて令和元年度第1回守口市空家等対策協議会を閉会させていただきます。

　ありがとうございました。

閉会　午前１１時００分

上記協議の経過を明確にするため、本会議録を作成し、会長が指名する２人の委員が次に署名する。

令和２年　月　日

守口市空家等対策協議会

署名委員＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

署名委員＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿