

令和4年度第2回守口市空家等対策協議会

日時：令和5年2月22日

開会：午前10時00分

○事務局 おはようございます。それでは、定刻になりましたので、令和4年度第2回守口市空家等対策協議会を開会させていただきます。本日司会を務めさせていただきます、住宅まちづくり課の中瀬です。よろしくお願いいたします。

では、開会にあたりまして、清水会長より御挨拶いただきしたいと思います。

○会長 おはようございます。12月にお集まりいただきまして、近いうちにまたお顔を見ることになりました。前回、御審議いただきました次年度計画に向けての、今、パブリックコメントがかかっているところかと思えます。また、皆様の周りで何かお声なんかが聞こえているようでしたら、また教えていただけると幸いです。

今日は、特定空家の認定について御審議いただきます。今日もどうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

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。

○会長 よろしくよろしくお願いいたします。

それでは、議題に入ります前に、事務局より出席者の報告のほうをよろしくお願いいたします。

○事務局 本日の出席状況でございますが、11名の御出席でございます。

○会長 ありがとうございます。

ただいま事務局より御報告がありましたとおり、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。

また、本日の議事録署名委員につきましては、立住委員と武内委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、これから事務局より本日の配付資料について説明を受けたいと思います。

○事務局 お手元の資料を確認させていただきます。

本日の資料は、今回の特定空家等の認定にかかわりますスライド資料1部となっております。

皆様、お手元にお揃いでしょうか。何かなかったりしましたらお申しつけください。

○会長 資料のほうはよろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、次第に沿って議事を進めていきたいと思えます。

議題1ですね、「令和4年度特定空家等の認定について」事務局より御説明のほうをよろしくお願いいたします。

なお、今回、4件の候補がありますけれども、1件ずつ区切って事務局より御説明をいただきまして、御意見いただきたいと思えますので、4件別々でということで、よろしくお願いいたします。

それでは、事務局よりお願いいたします。

○事務局 それでは、「令和4年度特定空家等の認定について」説明を始めます。

今回の特定空家等の認定なんですけれども、すみません、まずお手元の資料のほうは、今回、写真を削除させていただいておりますので、写真等はこちらのスライド資料に載せておりますので、こちらをどうぞご覧ください。

今回の特定空家等の候補は、そちらのように4件ございます。所在は大久保町、八雲東町、高瀬町、日向町の4つになっていまして、4件、合計9棟の認定をしたいと考えております。

まず、特定空家法とはということ、説明させていただきます。こちらのスライドにありますように、特定空家等は、空家法第2条第2項に定める空家等ございまして、安全面、衛生面、景観面、そのほか

周辺の生活環境の保全にとって著しい悪影響がある。もしくは及ぼす恐れがある空家等となっております。

下のほうに書いておるんですけれども、特定空家等の認定にあたりましては、市が規定する認定基準で評点をしまして、危険度等を勘案して、100点を超える物件を特定空家等に認定するということとしております。

次に、管理不全空家の対応の流れを説明いたします。上段左側から時計回り、所有者調査のあと、所有者へ管理の指導を行います。改善が見られなかったり、著しく危険がある空き家については、特定空家等候補として検討し、本協議会の意見を聞きつつ認定を行います。その後、適正管理の助言・指導を行うとともに、本市の空家除却工事費等助成金の案内をします。なお、改善が見られない場合、下段の右側になるんですけれども、勧告を行うとともに、土地の固定資産税の住宅用地特例の適応除外とします。それでも改善が見られない場合は、改善の命令、最終的には代執行の検討ということになっていきます。

ここで、守口市の空家除却工事費等助成金について説明します。概要を述べますと、最初は特定空家等かつ不良住宅、助成額は1棟当たり100万円、令和4年度は2棟分を予算化しております。

続きまして、特定空家等候補の説明のほうにまいりたいと思います。

まず、1件目でございますけれども、大久保町2丁目にある共同住宅の空き家でございます。構造は木造となっております。建物所有者と土地所有者が同一でございます。また、2名の共有となっております。こちらの赤枠で囲っている部分でございます。また、前面道路が、よつば小の通学路となっております。ここで一旦、全体を確認していただくために、動画のほうを見ていただきたいと思います。

(動画再生)

続きまして、写真のほうを見ていただこうと思うんですけれども、赤丸のところを示しておりますように、外壁の剥落や瓦の落下、また落下の恐れが屋根全体に広がっているような状況です。右側の上段になります。

またこちらも別になるんですけれども、所有者等に連絡の上、市でカラーコーンを設置させていただきました。市の管理はさせていただきます。また実際に瓦が落ちてきている所があります。

こちらは、特定空家等の判定にあたっての点数表の点数なんですけれども、点数表の合計としましては、200点をつけまして、特定空家等の認定基準となる100点は超えている状況です。判定表で細かい項目はございますけれども、ちょっと細かいので、下の項目というところで、説明させていただいております。倒壊等、著しく衛生上有害、景観を損なっている、あとはそのほか生活環境の保全を図るために不適切という項目がございまして、今回の空き家でいいまして、こういった形で、倒壊と生活環境の保全というところで点数をつけさせていただきます。

こちらの物件につきまして、市として認定を進めさせていただこうとは思っておるんですけれども、また委員の皆様からの御意見ありましたら、いろいろ御助言を頂戴したいと思いますので、よろしくお願いします。

○会長 ありがとうございます。事務局より、まず1件目について御説明をいただきました。

流れについて、先ほど御説明いただきましたとおり、本協議会といたしましては、これらが妥当かどうかということを協議いただきまして、この協議会の意見を踏まえて、市が判定をされ認定をされるという流れになっておりますので、皆様の忌憚のない御意見、これが特定空家として本当に認定していいものかどうなのかというところを御議論いただけたらと思います。

何か御質問等いかがでしょうか。お願いいたします。

○委員 大阪成蹊大学、田村です。

ちょっと2つ確認がありましてね、1つは、これ、まず共同住宅ということだったんですけど、今まで

共同住宅、例えば調査の対象外にしていたり、長屋も、対象外だったじゃないですか。これは、一応対象としていいんですかというのが1点、もう一つは、これ居住者はもういないんですかということですね。それともう一点すみません、空き家等の対策について、何回か段階があって、助言したり、いろいろやるじゃないですか。今、「なんでこれ所有者対応しないの」というところかとは思いますが、その辺の今の段階というのをちょっと教えてほしいんですけれども。

以上です。

○会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○事務局 すみません、この所有者の方とは、数回訪問させていただきまして、対応はお願いさせていただいているんですけれども、その方は、知り合いの業者の方がいらっしやいまして、御相談はされるという話はしてもらっているんですけど、結局、相談はしていなかったと言われまして、所有者の方と、意思疎通ができてないというような事が、正直あります。その後も訪問はさせていただいて、対応はお願いしているんですけど、現状のままという状況です。

○事務局 ちなみに、1点目のまた説明に戻るんですけども、質問の問いなんですけども、共同住宅ですけども、今、居住者が全くいない、全部空家の共同住宅となっております。ですので、今回の空家等の対象となりますので、特定空家等の認定に、候補として考えさせていただいているという状況です。所有者等のほうには、何度もお会いさせていただいて、訪問もさせていただいておるんですけども、ちょっとなかなか対応を促しても、お話はしていただくんですけども、具体的な事項に移していただけないので、こういった特定空家等認定して、より強い指導の形をとらせていただけたらと考えております。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 はい、ありがとうございます。

○会長 ほかいかがでしょうか。どうぞ、河田委員お願いします。

○委員 すみません、資料の4ページのフローでお伺いしたいんですが、この会議の位置づけについて、ちょっと教えていただきたいんですが、認定のところ今回、対応をされたというところで、その後、この件に関して何か意見する機会というのは、まずこの会議にあるのかどうかということを知りたいんです。もし、ないというのであれば、教えていただきたいのは、どのような勧告を出す予定にされているのかなというところなんです。要は除却なのか修繕なのかというところなんです。まあ、パッと見ても外観だけだったら、除却な気もするんですが、もし除却をというのであれば、その省かれましたが、100点、点数つけているのは、どの程度危険なのか、躯体の状態はどうか、というのを、もうちょっと詳しく教えていただきたいです。

以上です。

○事務局 協議会の御意見を、いただく機会としましては、今回認定の件、今回の認定にあたっての場合と、また今のところ、事務局として考えておりますのは、勧告を経て命令に加え、命令から不利益処分になりますので、またその段階で協議会の御意見を聞かせていただけたらなどは考えております。

ひとまずはこの認定を経まして、今でも勧告までは、いけるならばやっていただきたいなどは思っております。命令だったら、また1度、協議会のほうで話をさせていただければと考えているところでございます。

勧告の内容なんですけども、一応その躯体としては、建物全体が倒壊する恐れとまでは見受けられませんが、補修という内容をお願いできたらなどは思っておりますけれども、またそこは所有者さんとの話し合いも必要かなと思いますので、今回の特定空家の認定に際しまして、認定後、また所有者に通知する際にお話をさせていただこうと考えております。

○会長 ありがとうございます。河田委員、よろしいでしょうか。

○委員 はい、ちょっと別の件で引き続き質問してよろしいですか。所有者は御夫婦だということで、今、知り合いの業者にということでお話されていましたが、お二人ともに、きちんと指導は行っているのでしょうか。

○事務局 この御夫婦は、別居中でありまして、主人のほうに建物の権利を、奥さんは任している状態で、奥さんは別居しており、旦那さんも、奥さんの居場所を知らないんです。建物の件は旦那に任せているんでということで、僕らもお願いは奥さんのほうにしたんですけど、ノータッチにしてほしいと言われてます。

○委員 でも、当然、14条の土地を取ろうと思うと、お二人にしなきゃいけないということになると思うので、していくということでよろしいですか。

○事務局 そうですね、特定空家等認定しましたら、現在の所有者は2名いますので、同じ指導をさせていただきます。

○委員 すみません、ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。ほか、よろしいでしょうか。

○委員 高島と申します。よろしくお願ひします。

あとで出てくるところがですね、酷すぎるので、まあパッと見はそんなに大したことないのかなということで、点数も200点ということなんですけども、でも一番は、倒壊等保安上危険となるおそれが一番高いになっているんですけれども、当然、通学路ということがあるので、そこが一番考えないといけないと思うんですけれども、このレベルでいうと、もっとたくさん対象もあるんだろうし、さっき100点って言ってたので、100点のハードルが高いのか低いのかっていうことも考えていくと、もうちょっと、その後に出てくるのがすご過ぎるのでね、少しそういうことが気になったなあと思ってまして、この高い低いでも、評点が高いから何点なのかっていうところがちょっと分かりにくいので、通学路というところでも、一定危険はあるな、絶対守らなあかんと思いますので、特定空家で認定するのもいいのかなと思いつつも、このレベルだったら、ずっと出てくるのかなと思って、そこはちょっと心配なんですけど、どんな感じですかね。

○事務局 そうですね、やはり影響として大きいのは、通学路というところも影響として大きいと考えておりまして、その点で、こういう危険度としております。他にも危ない空き家は調べると沢山あるんですけれども、やはりそういったところも含めまして、今後、特定空家等に認定を進めていきたいとは考えております。

ただ、今回、指導の経過で、対応できていない空き家として、ここが他の空き家に比べたら、認定として適切かなと思いましたので、今回、こちらのほうを出させていただきました。

○委員 もう一つだけ、この特定空家の認定は、年間一度なんですかね。

○事務局 そうですね、回数として特段、決めているわけではないんですけれども、案件を1件1件して毎回開催するのもあれなので、ある程度取りまとめた上で開催させていただこうとは考えています。

○委員 そうですね、ただ、あとから出てくるやつとまた別で、ここに入ってないやつで、結構危険なやつ、結構知ってまして、それが入ってなかったんで、これより全然ひどいというところが結構あるので、また相談させてもらいます。

○会長 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

○委員 ちょっと先ほどおっしゃってたんですけど、次の5年の計画を立てるというふうなことが、この委員会、そもそも論になるんですけどね。今回は、その特定空家の認定で、御意見をお聞きしたいということなんですけど、今後やっぱり特定空家の認定、この協議会に、実施主体はもう市役所になるんでしょうけれども、ずっとこういう体制を続けていかれるんですか。この特定空家を認定するのに、市役所が判断すべきことを、これからずっと続いていくのに、今回だけやるというふうなことなのか、

この協議会の位置づけですよね。これちょっとはっきりしてもらわないと困るなということと、それから前の実態調査の中で、44件あったのかな、特定空家の。なぜこれが選ばれたのか。不利益処分をするっていう、行政裁判的なものになっていくのであれば、選ばれた、被申立人からするとね、なぜうちなのかと、まだ沢山あるやないかと、まだ酷いのはあるでしょうがというふうなことで、きちっとそういう理由がないとね、そこは違うなど。対象がある中で、なぜ選ばれたのか。点数でいうと、さっきの200点というのは、高いのか低いのか分からないですね。普通は、件数が、1回に対する認定の件数が限られてて、高いものからやっていくというのが常套の手段ですから、ちょっとその辺がどうなってるのかなということ、ちょっと説明いただきたいなと思います。

○事務局　そうですね、今後の特定空家等の認定に際しましては、認定自体は市のほうが認定します。特段、特に緊急性が高い案件とかについては、協議会を開く時間がない場合もございますので、そういった場合に認定をする場合もあるんですけども、基本的には協議会の意見のほうを聞かせていただいた上で認定を進めたいとは考えております。

○委員　いやいや、だから、ずっとそういう体制でいくんですか。この協議会自体、常設。ちょっとそのへんのところを。

○事務局　すみません、まず協議会の位置づけでは、皆さんにお諮りして、日程、当面の間、お願いしたいと思っておるんです。そういう中で、一定、私どもも、どれぐらいのレベルであれば認定できるかという、このまあ知見というか、それをしっかりと蓄えて、できたらシステムチックに判定できたほうがいいかなと思っています。少しそこに走れるまで御協力願いたいなと思っています。

もう一点、特定空家に選ばれるというところなんですけれども、今のところ、周辺の住民さんから通報とか苦情があったケース、もう明らかに困ってられますから、まずはそこを候補として、わざわざ市が探しに行くんじゃないで、申し出があったところを優先的に選んでいきたいとおっしゃられるように、かなり危ない空き家っていうものは、私ども道を歩いてでも感じる時はあります。ですけれども、空き家の数が16%ぐらい守口にありまして、とてもじゃないですけど、そこまで入り込めませんので、まずは通報重視でいきたいなというふう考えています。

○委員　最初の、これから特定空家をシステムティックにやっていきたいと。そのために、そのひな形というかね、形をつくるために、今回は協議会に特定認定、空き家の基準、考え方について、参考までに意見を聞かれていると、こういう認識でいいんですか。

○事務局　そうです。当面の間、そうお願いしたいと思っています。

○委員　うんうん、ひな形をつくるためということですね。もう一つは、全調査ではなく、通報のあったところかなと、相談があったものから先にやると、いうことですね。

○事務局　思いとしましたら、特定空家の数、増やしていきたいと思ってるんです。危ないですし、攻めの姿勢で空家対策をやっていきたいですから。ただ、そうは言えども非常に沢山ありますので、対応は困っている方を助けるということ。

○委員　そういうことですね。分かりました。まあいずれにしましても、マンパワーの不足、それから常設の機関の設置、これが今回の中でも出てるみたいですから、今回は、その第一歩であるというふうな、この協議会、要は3回ぐらいしか、予定されてないわけですから、どういうふうに行うのかということでしたけど、そういうひな形の第一歩の意見を聴取したいと、そういうことですね。

○事務局　はい。

○委員　はい、それでしたら分かりました。ちょっと具体的な話になっていくんですけど、先ほどの御夫婦、ちょっと家族的な問題があるということなんですけど、これはやっぱり年代的にはどれぐらいなんですか。やっぱり御高齢になってたら、70とか80だったら、そういうの面倒くさい、手間暇、お金のかかることはしたくないというような事で、適当にごまかしとくと、今のところ知り合いの業者に言う

とくから、少し待ってくださいというね、その場限りの言葉で言う。ちょっとその辺の、相手方、所有者の状況というものを突っ込んでやっていかないと、苦言すると思うんですけど、その辺はどうですかね。

○事務局 その方に関しては、

○委員 大体、何歳代ぐらい。

○事務局 70代ぐらいですね。

○委員 今のところ70代、やろうと思ったらできる。

○事務局 70代前半か60代後半ぐらいと。

○委員 80代や90代になったらこれは無理やけどね。

○事務局 はい。

○委員 なるほど。

○会長 ちょっとお待ちくださいね。御意見ありがとうございます。

協議会の位置づけ等につきましては、いろいろ御意見があろうかと思えますし、認定の仕方については、他市でも、やはり協議会にするのか、審議会にするのかというところで、位置づけがそれぞれになっております。ただ、この特定空家特措法ができたときの経緯とかを考えますと、やはり客観性というところが非常に問われたものでありますから、守口市にある協議会において、委員の皆様から御意見をいただくという形をとるといことは、意味のあることではないかなというふうに思っております。

今までの御意見を聞いておりますと、これは事務局に注文になるんですけども、今回のこの資料、確かにこれが、特定空家、なぜこれがきたのかというところの経緯がちょっと分からないなというところがあります。ですので、これまでどれぐらい住民から通報があったのか。それがいつだったのか。それにどう対応したのかというような、ちょっとフローのような経緯ですね、というのをちょっとお示しただけなら委員の方にも御理解いただけるのかと思えますし、私としてもこれが一体いつから空き家なのかというところ、空き家の期間というところも知りたいなというところがあります。

また、今回の写真、動画も見せていただいたんですけども、確かにこれが本当に特定空家なのかどうなのかというところは、ちょっと難しいんじゃないかという気もします。ただ点数を見せていただくと、200点なのかという、点数的にはそうなんですけれども、ちょっとこのあたりも、もう少し丁寧に、ここで例えば20点だったんだ、ここで25点だったんだというような形で、点数の積み上げ方というところも教えていただけると、もっと御理解がいただけるんじゃないかと思えますので、そのあたりの工夫ということも、ちょっと今後お願いできたらと思います。

皆様には、実際、ちょっと足りない情報の中での御議論になるかと思えますけれども、すみません、武内委員、ごめんなさい。どうぞお願いいたします。

○委員 この御夫婦、共有所有者の方って、なぜ、補修とかをされてないのか。お金の問題なのかどうなのかというところで、何か感覚的にはこの物件、お金の問題だとしたら、取り壊すときに費用がかかりますけど、土地も持っているんですから、売って何とかできるのではないのかと思えますし、空き家なのだから、今後もずっと貸していくっていうつもりもないのかなあと思うので、売却すれば、特定空家とかじゃなくても、解決する方法があるんじゃないのかなあと思うんですけど、何の問題で対応しないんですか。

○会長 いかがでしょう。

○事務局 所有者の方は、家を残したいという強い思いがありまして、こちらとしても、誰も住んでいないのであれば、売却とか御健闘をしていただけませんか、一応はお話させてもらったんですけども、そこも余り飲み込んでもらえず、家はそのまま置いときたいと。そう言われると、私たちがなかなか。

○委員 これ、すみません、行かれるときには連絡を、とられて行かれているんですか。

○事務局 とってないです。

○委員 とらなくて。ああそう。

○事務局 はい。訪問時に会えないときもあったんですけども、近隣の方から、居場所を教えてもらって、そこで話をさせてもらったんです。

○委員 すみません、ちょっとここの4ページの、この資料ございますよね。今ちょっと議論しているのは、これを特定空家にするかという議論で、何か下に除却制度とか出てるんで、何か急に除却させるみたいなんで、そういう意味合いを見たら、ちょっと今の物件は非常にまだそんなに古いあれでもないし、ちゃんとメンテしたら貸せるし、売れるなあという気は、私は宅建業者としてはするんですけど、ただ、ここで、ちょっと私も教えていただきたいんですけど、不勉強なんですけど、空家特措法でいくと、まず勧告まで、今回これを決めたとしたら、いきますよね、当然。で、この勧告を何度か繰り返して、この固定資産税を適応除外にするということに、まずなりますよね。じゃあ、その段階で、屋根とかを綺麗に直したらね、これでいいと思うんですけど、実際、それでもやらなかったら、ここ「命令」って書いてますけど、次は「危険空家に認定」でしょ、確か。危険空家として、じゃなかったですか。

○委員 はい、違います。

○委員 もう一気にここから勧告を何度かで。

○事務局 はい。勧告出した段階で、住宅用地特例、外れます。

○委員 出した段階で外れる。

○事務局 はい。

○委員 もしそれで直してもらったら、これはまた戻せるんですか。

○事務局 はい。

○会長 もちろんです。うん。

○委員 戻せるんですね。修理して、

○事務局 まあ戻すということで、税務課のほうとやり取りしていただかなきゃいけない話です。

○委員 ちょっと私もその辺、実際これ法律とフローを見て、この資料しか見てないんで分からないんですけど、ここのところを確かにね、丁寧にやっていって、それで実際、屋根のところを直したらいいですけどね、多分、地震があったり台風きたら落ちますよね。それで横の倉庫ですかね、あれ、横のところにも落ちていく可能性ありますよね。だから、どう見ても、ちょっと所有者さん、何とかせなあかんと、それをまずさせて、ちょっと直したらね、できますし、それで、この下の助成金は、1件当たり100万ってなってますけど、これは解体の場合の助成金ですよ。そういう補修とかの助成は一切ないんですよ。

○事務局 そうです。

○委員 もう、解体費、全部更地にしたら出しますよと。

○事務局 そうです。

○委員 これも何か共同住宅が、多いですけど、戸建てやったらね、100万与えたら、多分、半分ぐらいは補助できて、200万ぐらいで戸建てならば解体できるのかなというイメージが、私はあるんですけど、多分、共同住宅であれば金額が、かさみますからね、共同住宅の場合は、補助をもう少し考えてあげたほうがいいのではないかと、もし解体するのであれば、そんな気がちょっとした次第でございます。

○会長 ありがとうございます。今日の御意見、フローについてですけども、私は、すみません、お答えすることじゃないかもしれませんが、勧告は多分打った時点で、除外されるって。助言・指導は何度か繰り返して対応してもらえなかったら勧告ってしてるところが、他市なんかでも多いのかなと思

ますので。

○委員 だから、ここをどうするかですね。

○会長 そうですね、ここを。

○委員 今回、これで決めて、一体何回勧告に行くんかと。余りやらなかったら、やっぱり通学路で危ないですよ。もし、屋根瓦でも落ちたら、直接当たったら死亡事故も起きる可能性がありますね。

○委員 怖いですね。

○委員 子供なんか、あそこに、あの柵の中に入って遊んだりしたらやばいです。ちょっとやばいですよね。

○会長 階段もね、すぐ登れそうですし。

○委員 早く修理をしてもらうというね。解体とかよりも、何か修理してくださいよ。

○会長 ありがとうございます。

いろいろ、前回も、次の計画に向けて足りない補助であったりとか、制度の御意見を、いただきましたけれども、今回もまたそういった御意見もいただいております。また、事務局のほうでは、このあたりも整理していただいて、次期の計画に反映できるところは、ぜひ御健闘いただきたいと思います。

まず、すみません、この1件目ですね。ちょっといろいろ御意見頂戴いたしましたけれども、この物件につきまして、案件ですね、特定空家というふうに事務局からは御提案いただいておりますけれども、これについて、特段、御異議等はいかがでしょうか。よろしいですか。

○委員 先ほど、河田先生もおっしゃってましたけど、一応、修繕されれば、もう一応また外されるということですし、勧告までの間はちょっとあるってということですよ。逆にね。勧告までに指導、助言または指導が何回か繰り返されて、それでもだめならば勧告。で、勧告になると同時に、固定資産税の減免措置、これ土地ですけど、一応それがなくなるということで、固定資産税が6倍ぐらいに、そういう、ある意味、ちょっと痛い目をしてもらい、しばらくずっとこのままでいいのかということ、所有者に判断させて、本当に直したら、そこからまた勧告の撤回というのがありますから、そこで撤回したらまたなくなるということですから、今、これもあるのは、やっぱり協議会が、できたときの状況からしますとね、昔はそんなになかったんですけど、今、世の中で、バンバン特定空家認定やってる公共団体とかも増えてきましたんでね。私としては、個人意見ですけど、ここで一応、認定してもいいと。まあ、この協議会としてはね。認定されるのは市ですから、認定してもいいと、私は思いますし、そこからさらに認定された後で、指導とか助言とかしても、全然言うこと聞いてくれない。そうなれば、次は、勧告。勧告になると、本当に固定資産税が上がると。それでもどうするのと、いうことでね、まず第一歩は、私はもう踏み込んでいいんじゃないかという、田村の意見です。はい。

○会長 ありがとうございます。

○委員 私もやっぱり、もし事故が起こったら、我々もこれ認識しているんで、何でそれをもっと指導しなかったのかということが起こる可能性がありますよね、これ。事故が起こった場合にね。だから、言うように早く、特定空家に市もやりますよと、直してもらえなかったらというのを、早くやったほうがいいと思いますね。

○会長 ありがとうございます。

○委員 ちょっとやはり点数を、会長のほうからも言っていただきましたが、もうちょっと具体的につけていただきたいのは、その除却がいいのか修繕がいいのかっていう、その良い悪いというものもあるんですが、そもそも修繕で出してしまうと、どのぐらい、修繕したら点数はどのぐらいになるのかがいまいち分からない。どのように勧告出されるのかということ、それを全部やって、これはゼロにはならないお話になるんじゃないかなと思われるんです。

○委員 だったら、ゼロを目指すような勧告なのか、100切れればいいのかという、どこら辺を目指さ

れているのかというのをちょっと、はい。

○会長　　そうですね。

○事務局　　そうですね、状態として、その空き家があること自体が問題である、危険な空き家というのが問題ですので、危険性がなくなるような形の補修をしていただいて、家自体は別にあっても、危険でなければ問題はございませんので、危険度を取っていただく補修をしていただく形で、つまりは100点以下を目指すといえますか、0点じゃなくても、危険性の、補修をしていただくと考えております。

○委員　　まあそうだと、多分、文言的に要は勧告って具体的にしなければいけないというふうになっているので、その危険性をなくすよと言われても、っていうお話になると思うので、どこどこを修繕してほしいという話に、まあなるんですけどね。

○事務局　　そうですね、具体的な危険個所の修繕っていうことになりますと、この手でいいますと、屋根瓦のところと、あと2階の共用廊下のところが、ちょっと見えにくいんですけども、ちょっとたわんでいるというか、あそこもちょっと倒壊の危険があると。2階の共用廊下のところ、そこら辺、ちょっとへこんで歪んでいる、たわんでいる状態なので、ここも当然、直していただかなきゃいけないですし、先ほどお話にありました隣も倉庫じゃなくて、お隣の方の車庫なんですけれども、これ外壁の剥落で、車庫が傷ついて、車庫が被害を受けて、ちょっと損害が出たというふうな御意見もいただいているところです。当然、ここの外壁も直していただかないといけない。少なくとも、今申し上げた3点は、直していただかないと、もう撤回には至らないかなということは考えておるところです。

○委員　　要は、その倒壊等の恐れは考えていらっしゃらないということでもいいですね。

○事務局　　そうですね。もうほぼ全体が倒壊というよりは、今、申し上げた共用廊下のところが、もしかしたら、崩れてくるかもしれない。そういう恐れはあるとは考えておりますので。

○委員　　これって内部は見られているんですか。

○事務局　　内部はちょっと見ていないです。

○委員　　要はね、屋根があかんかったり、横の壁が剥がれていることによって水が入ったりしてね、内部がめちゃくちゃ荒れてる場合もありますよね。そうなれば内部から倒壊する。要は外見だけでしか今、判断してないんで、内部から建物が倒壊するっていうことも考え得るんじゃないかなあと思うんですけど、ただ危険という面では、その外壁のことって分かるんですけども、やっぱり中を見て判断しないと、その建物の躯体自体が、もしかして傷んでいるかもしれないですし、屋根が傷んでいるところにやっぱり雨が回るので、すごい気になるんですよね。だから、ちょっとその辺も考えないと、簡単に倒壊とか崩落とか、ちょっとその辺の考え方っていうのが、バラバラなんじゃないかなあという。

○事務局　　そうですね。中ももちろん見たいところではあるんですけども、全ての空き家の中のほうを確認するというのは、もう現実的に不可能だと思いますし、今、判定表の中で、倒壊のおそれの基準なんですけれども、やはり屋根、外壁等が脱落、飛散をする恐れがある、でありますとか、梁とか基礎、これもやっぱり外観で見えるところが、判定の主なところになってきておりますので、ちょっとそこは、検討の一つの材料ではあるとは思いますが、やはりもう外観での判定というふうにさせてもらっております。

○会長　　ありがとうございます。いろいろまだまだもちろん、気になるところは沢山だと思います。助言指導書に関しましては、よそでもいろいろ議論になるんですが、書き過ぎると、「それやったしええやろう」って言われますし、曖昧にしていると、何していいのか分からないと放置される可能性もありますので、またそのあたり、河田委員であったりとか、専門の方の御意見を踏まえて、文言等はお願いしたいと思います。

まずは、1件目ですね、こちらの物件、大久保町2丁目の共同住宅につきましては、皆様の御意見を伺っていますと、特定空家にすることには特に問題はなかろうと。その後の対策等については、いろいろ

ちょっと慎重にお願いしたいところはあるようにお聞きしましたけれども、よろしいでしょうか。

(「はい」という声あり)

○会長 ありがとうございます。

そうしましたら2件目ですね。高瀬町の、こちらも共同住宅ですね。こちらについて、事務局より説明のほうをお願いいたします。

○事務局 皆さん、御意見ありがとうございます。

続きまして、2件目は、こちらの高瀬町3丁目の共同住宅になります。構造は木造でございまして、建物所有者と土地所有者は別で、登記簿上の建物所有者は死亡しており、現在はその娘一人が相続している状況でございます。まずは、動画のほうを見ていただきます。

(動画再生)

○会長 すみません、これって2棟なんですか、1棟ですか。

○事務局 登記上は2棟でございますけれども、構造上は、吹き抜け程度の柱をつけているみたいなので、1棟で判断をさせてもらっております。所有者は土地と別です。土地は1筆です。

○会長 こんなのあるんですね。よそで余り見たことないですね。

○事務局 これは、物件の写真でございまして、赤丸で示しておりますように、左側ですね、外壁の落下は以前ございました。また、右側になるんですけれども、梁も劣化して、敷地外に落ちましたり、外壁の剥落やごみの不法投棄があるということですね。

こちら、物件の写真でございまして、丸印右側のように、梁の劣化、柱に亀裂が入ってございましたし、左側にありますように、ひさしが著しく朽ち果てていたり、右側下段のように材木が折れ曲がって外れている状況でございます。

こちらの点数なんですけれども、点数は合計で935点、基準点を大幅に上回っております。ここは、保安面で、それぞれ両方とも著しく周囲の影響が高いという状況で判断しております。

こちらの物件につきましても、皆様の御意見をお伺いたいと思いますので、よろしくお願ひします。

○会長 ありがとうございます。先ほども御議論いただきましたので、まずちょっとこの物件が選ばれた経緯ですね。周辺からどれぐらいの通報があったのかということと、空き家になってる期間等の、概要を教えてくださいませんか。

○事務局 今回のこの空き家につきましては、平成24年ごろから通報がございました。当時の担当課の職員と、一度所有者に連絡はしたんですけれども、なかなか対応をしていただけない状況が続きまして、その後何度も周辺住民の方から通報がございました。そのたびに所有者に連絡は取らせていただいていたんですけども、なかなか連絡がついたりつかなかったりという状況でございまして、特にもう平成30年ごろからは、連絡が一向につかない状況となっております。文書も、何度も郵送はしているんですけども、無視されているという状況でございます。ですので、今回、特定空家等に認定しまして、指導のほうを強めたいと考えております。

○会長 ありがとうございます。もう10年以上前から通報があるところなんですということでした。

御意見、御質問等いかがでしょうか。お願いいたします。

○委員 とりあえず、手紙は届く、何ていいますか行方不明というわけではないということですか。

○事務局 そうですね、住所地は把握しておりますので、手紙は届いております。それは特定記録郵便で送らせてもらって、届いていることを確認しています。

○委員 これ、所有者が土地と建物とが違うということですので、特定空家を指定したとして、どういことになっていくだろうかというのを考えると、建物の所有者自身は、指導とかもちろん助言はされるんでしょうけど、勧告を受けても、建物は固定資産税関係ないじゃないですか。固定資産税の住宅用地の特例は土地のほうにいく、建物にはいかないですよ、確か。

○事務局　そうですね。

○委員　そもそも建物、ここからほぼゼロだと思います。だからもう、への河童だと思うんですけども、そうすると、もう除却するぞということになると思うんですね。強制で、もう除却しちゃって、その請求はあなたのとこ行くよと。200万とかいう金額がね。っていうのは、そういうことになるのかなあみたいなのが、まず建物のほうですね。で、土地の所有者のほうは、土地の所有者、特定空家、でも建物の所有者に「私、売ってるんですよ」って絶対言いますよね。建物の所有者に、「もうこんな、さっさと除却して返してほしい言うてるんですわ」みたいな話になると思うんですが、建物の所有者からすると、建物が建ってるかぎり、建物の所有権をずっと主張できて、それを、おそらく借地権の設定なんかしてないから、主張することができるんですね。だけど、土地の所有者からすると、むしろ、「とっとと除却して返してほしいわ」と思っはると思うんですけど、それは、できないんですよ。建物側を勝手に除却することはね。

そうなる逆に、所有者、「早く除却してくれ」って、多分、そんな話になるのかなあみたい。だから、建物所有者と土地所有者、全く違う反応になることが想像されて、その上でかつ除却ということ、この場合はもう考えていかないといけない。そのときは、強制執行ということになると思うので、結構重い手続になると思うんですけど、そういうのを前提に考えていなくてはどう思うんですけど。どうですかね。

○会長　ありがとうございます。

○委員　地代は多分払われているでしょうね。滞納はしてないと思うんですけど。

○委員　まあ安いんでしょうね。

○委員　安いでしょうね。多分、数万円、年に数万円やから、もう潰す費用より比べたら払ってるほうがいいと思ってるんでしょうね。けど、これは強制代執行をしないとイケないのかもしれないけどね。

○委員　はい、間接的な効果になるんですけど、その固定資産税が上がることによって、その土地の所有者は、建物所有者に対して、一応、「あなたが原因で上がっているんだから」

○委員　地代上げると。

○委員　そう、話はできると思うんですが、そういったことをされるのかどうかなんですよ。

○会長　ありがとうございます。

特定空家に認定したからといって、どれぐらいの効果が見込めるのかというのは難しいよという御意見かと思います。これは、娘さんが、相続なさったんですか、放棄はなさらず。

○事務局　相続登記はしてないです。親の方の名義のままです。

○会長　うーん。

○委員　娘さんが。

○委員　ということは、一人が相続している。

○事務局　僕らが調べる限り、今、一人しかされてない状況で、ちょっとそのほかの御兄弟がいらっしゃるかどうかは、ちょっと不明な状況です。

○会長　この特定空家になった場合、そのあたりも含めて調べていただいて、実際、どなたが何人ぐらい相続人がいらっしゃるのか等も多分、明らかにしていただくことにはなるとは思います。

○事務局　ちょっとすみません、訂正なんですけども、一応、所有者自体は、お母さんのお名前で登記されていますので、住民票の取得とかを試みたんですけども、住民票が守口市にございまして、本籍地がちょっと分からないので、家族関係がつかめないという状況です。ですので、今、娘一人、連絡とれる方に、連絡がとれますといいますが、こちらが把握している方にしか指導できないということ、

○委員 娘の住民票から本籍出して、そこから親をたどっていければ。

○事務局 娘の住民票も住所地でとったんですけども、不存在でした。課税情報を見させてもらい、住所地だけは分かるんですけども、住民票がございませんでして、戸籍の本籍地が分からなくて、家族関係がたどれないという状況です。

○委員 対応の仕様がないな。

○会長 なかなか今後の指導がちょっとおろおろされそうな感じですね。

○委員 難しい。

○事務局 そうですね。ちょっと今のところ、家族関係がそこしかつかめてないということですから、戸籍がどこにあるかが分からない。

○委員 けど、司法書士さんか弁護士さん通じたらできますでしょ。

○委員 いや、今の話でしたらちょっと、しんどいです。

○会長 不存在、ねえ。

○委員 不存在になったら、ちょっと、

○委員 その職権で、どこまでたどれるか。

○委員 職権でいけるんやったら。

○委員 いや、だから、その特定をしなければ、職権で取ろうにも、その本籍や住所などを特定しないと取れないので。

○委員 本籍は、弁護士さんがね、何か。

○委員 いや、普通に住民票を取って、そこに載ってる本籍からたどってというお話なので。

○委員 役所だったらできないのかな。

○委員 しんどい仕事だな。

○会長 役所でもね、その人物の照会については、特定空家で分けていただいて、明らかにしていただかないと、この特定空家に認定したのはいいけれども、結局ずっと、進展のない状態でリストに残ってしまう形になってしまうのは、余りよろしくないかと思いますので、そこはちょっとあれですけど。

○委員 代執行して、役所が立て替えてやったやつだと、行政、どう徴収するかいう多分、取れないかもしれませんね、これ。

○会長 ですよ。うん。もうそうなった場合は、まあ何ですか、競売ですか、どうなんですかね。

○委員 いやいや、土地が。

○委員 建物の競売なんかしても。

○会長 ああ、ですね、そんな土地がだめですよ。

○委員 逆にね、土地の所有者は何て言うてるのかも伺いたいですね。

○委員 そうですね。

○事務局 すみません、土地の所有者についてはですね、当初24年当時にお会いした記録はあるんですけども、今、住宅まちづくり課の指導の中で、建物所有者にしか、ちょっとまだあたれてない状況で、土地の所有者には、まだ話はさせていただいてはおりません。

○委員 建物登記はされているんですか。

○事務局 建物登記自体はございます。

○委員 あるんですか。

○事務局 はい。

○委員 ああ、あつたらもっと厄介やね。

○委員 うん、だからまあ、土地所有者、登記簿から分かるわけで、だから1回、土地所有者の話も聞いていたほうがいいんじゃないですかね。で、実際にもし、勧告を受けたとして、固定資産税上げら

れるの、土地所有者なので、はい。

○委員 結局、今、真に交渉すべき人が、連絡取れるからその人のところに行ってるだけですね。

○事務局 そうですね。

○委員 全然、何か進んでない。このために特措法ができて、代執行できるということなのだから、これはもう当然、認定すべきだと思うし、まあ粛々と予算組んでやるべきで、あとはそういう、全体の関係が分かれば、相続関係が分かれば、そこで処分しますということなんでしょうね。

ちょっとここにね、ここから点数がすごい多くなってくるんで、周辺の影響度、高い高い高いで、これ中身が分からんというかね。で、何か点数化するっていうのと、それをイメージ的にこう処理したということですけど、点数はやっぱりしっかりと明記すべきじゃないかなと。これから100点以上超えるのであれば、もう特定空家で認定をバンバンやっていく。バンバンやっていかないと。それは、処分するっていうんじゃなくて、特定空家と認定した上で、それから建て替えその他を考えさず第一歩になるということですから、要するに、これ行政処分、何でも、行政処分的なものだけれども、実際に行うわけではないわけね、ちょっとその辺のところ、今後、何か1,000点とか900点とか、何かよく分からない世界になるから、やっぱり逆にこれは不親切、相手に対する説得力が低下するなと思いますんで、点数は、しっかり判断基準をつくって、明記して相手に伝えて認定をすれば、いいんじゃないかなと思いますけどね。

○会長 ありがとうございます。本当に、立住委員おっしゃってくださったとおりに、空き家と定義になること自体、別に恐れることではないですので、そこで対応していただくという本当に第一歩になるかと思しますので、ちょっと点数のつけ方ですよね。この辺の、先ほどもお願いしたとおりですけれども、根拠というか、これはまた示していただけたらと思います。2つ目、高瀬町のこの共同住宅につきまして、今、御意見伺っている限り、もう特定空家については、御異議なからうかというところかと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」という声あり)

○会長 ありがとうございます。

ただ、進め方については、所有者の確認と、土地所有者にも、やっぱり情報提供であったり、もしかしたら土地所有者の方が建物所有者のことを御存じかもしれませんで、そのあたりも含めてあたっていただいて、適切な処置ができるようお願いしたいと思います。ありがとうございます。

さあ、ここからが本当に点数の高い案件が、何かもう面白いぐらいの点数なんですけども、3つ目ですね。これは八雲東町でしたね。こちらの件につきまして、事務局より御説明のほうをお願いいたします。

○事務局 御意見ありがとうございます。

3件目になります。こちらにありますように、八雲東町2丁目の廃工場でございます、こちらのようにかかなり朽ち果てている状況でございます。登記上の構造等は、課税上の構造等はコンクリートブロックとなっておりますけども、工場ということになります。所有者としましては、建物所有者と土地所有者は別でございます。

ここで一度、動画のほうを見ていただこうと思います。

(動画再生)

○事務局 こちらは物件の写真でございまして、建物全体が著しく劣化しまして、金属製のトタンや部材も朽ち果て、飛散する可能性がかなり高いと考えております。こちら、物件の写真になりまして、左の下段ですね、赤丸で示しておりますように、隣家に接する部分につきましても、かなり劣化しまして、倒れる危険性がございます。また、右側上段なんですけれども、内部も崩落しておりまして、建物

側面の部分だけが残っている状況です。

こちらにつきましても、先ほどの物件と同じく高く評点をつけさせていただいております、920点という点数をつけております。結果については、いずれの項目も非常に高いという点で考えております。

こちらの物件につきましても、皆様の御意見いただけたらと思いますので、よろしく願います。

○会長 ありがとうございます。

先ほどと同様ですけど、こちらすみません、通報状況であったりですとか、空き家の期間ですね、等、お分かりになる範囲で教えていただければと思います。

○事務局 こちらの物件は、平成27年に通報がございまして、こちらから所有者のほうをたどりまして、所有者の方にお会いさせていただいて、文書等も送らせていただいたんですけども、一向に連絡がつかず、そこから連絡がつかないままここまでできて、先日も何度か家に訪問させていただいたり、文書を投函しに行ったんですけども、一向にお会いできず、電話も、繋がりはするんですけども、電話には出ただけがないという状況です。特にこちらの物件については、かなり劣化しておりますので、早急に取り組を進めていきたいと、考えております。

○会長 ありがとうございます。

御意見、御質問いかがでしょうか。田村委員。

○委員 この場合、ちょっとまず大きな、対象として空家等、これは確認なんですけど、空家等対策措置法が、これは家じゃないですね。

○事務局 そうですね。課税上の規模は工場となっております。

○委員 家じゃない場合、大丈夫ですね。

○事務局 そうですね。空家等については、家じゃなくて、建物という建築物。

○委員 建築物でよろしいですか。

○事務局 ですので、そこは空家等に入ると解釈する。それは確認しております。

○委員 で、先ほどと同じく、土地所有者はどう言っているのかということと、今回の場合、おそらく工場ってことであれば、小規模宅地の税制の固定資産税の減免措置を受けてないんじゃないかなあと。そしたら、勧告したって、土地所有者、全然、固定資産税上がらないっていうことになってしまうと、勧告の効果がすごく薄くなる物件ではないのか。

で、建物の除却に関しては、先ほどと同じく、もし、代執行されて、お金かかったら、それは建物所有者に、もちろん請求できるわけですけど、その辺、またこれも、土地所有者、もし何か意見、聞いているのであれば、その辺、教えてほしいなというところですね。

○事務局 こちらの物件につきましても、建物所有者に、お会いできてない状況で、土地所有者にはアプローチをしてなく、まだお話は聞いてないです。

○委員 登記簿ってどうなっているんですか。

○事務局 登記簿上は、地目としては「田」となっております。田ですね。

○委員 田、そのままきてんねんね。昔のやつ。

○委員 昔やからやね。田に建ててあるんですか。

○会長 そうですね、へえ。

○事務局 そうですね。その地目としては、そういった田になっています。

○会長 この建物、登記もあるんですか。

○事務局 登記のほうはしてます。はい、登記はしてます。

○委員 建物の登記はある。固定資産税は、当然もうこれ評価ゼロでかかってないんですかね。借地人さんやったら、借地人は建物、土地はこれはもう、

○委員 かからないですね。

○委員 かからないですよ。どうなんですかね、かかっていますか。工場。一応けど土地の持ち分が4:6とか3:7でありますからね。ほんまにかからへん、かけてんのかな、かかってないのかな。私もそこは。

○事務局 ちょっと課税状況までは把握はしていませんけれども、守口市でいいますと、評価額が20万円以下、免税点未満ということで、多分、ゼロになるんでしょうね。この地価でみる形になるので、確認はしてないんですけども、免税未満の物件かなとは思いますが。

○委員 さっきからずっと出ているその土地所有者であったり、市内の固定資産税の話だったり、建物の相続の関係ですね。その辺は、ちょっとやはりある程度、もうちょっと調べて、そこも一つの判断材料として我々は判断しましたよっていうふうにさせていただいたほうが、いいのはいいとは思いますが、すけどね。

ただ、さっきの物件、この物件、緊急性があるというのは、何となく思いますので、至急指定することについて、私は別に反対しませんが、すごい危ないと思うんでね、そういう点では、早くやったほうがいいのかと思うんですけど、資料としては、ちょっとやはりその辺も知りたいなというところはありますね。

○委員 台風とかきたら、これ飛散しますよね。このトタン屋根。それが怖いですよ。

○会長 そうですね。

○委員 夏前までに対応しないと危ないかもしれない。

○委員 ここで実際に被害、出てないんですか。何か飛んでるでしょう。ずっとね。

○会長 周辺からそういった飛散等の通報等は特にはないという。

○事務局 そうですね、台風、平成30年の台風21号のときに、向こうの家のほうに飛んできたことが。

○委員 ありましたね。

○会長 この土地所有者さん、建物所有者さんは、守口市の方なんですか。

○事務局 どちらも守口市外の方になります。

○委員 市外か。

○会長 他いかがでしょうか。どうぞ。

○委員 土地所有者に対するその指導のタイミングっていうのは、その認定しなければできないわけではないですよ。

○事務局 そうですね。

○委員 逆に、勧告までいこうと思うと、認定して、助言・指導、勧告っていうのは、当然、土地所有者に対してやらなければいけないので、その平成27年からというのであれば、もっと早いタイミングでされてもいいんじゃないかなと思うんですが。

○事務局 そうですね。御指摘のように、27年当時から、お時間はちょっと経っておりまして、当時そこまで土地所有者のほうにまだ指導はできてなかったという状況はあります。ですので、ちょっと今回、特定空家に認定するにあたって、土地の所有者の状況も、こちら確認はさせていただこうと思いますので、よろしくをお願いします。

○委員 特に連絡がとれない案件に関しては、連絡がとれているのかどうか確認するためにも、そうされたほうがいいと思う。

○会長 そうですね。ありがとうございます。

○委員 あれ、固定資産税の部署との情報共有については、これでできるの、この法律でできるんですよ。

○委員 できるんじゃないですか。特措法ではできると思います。

○事務局 はい、特措法で固定資産税情報等は、取得できます。

○委員 できるんですよね。ですから、庁内で何かバリアがあって、情報がもらえないということにはならないはずなんですよね。

○事務局 そうですね。

○会長 ありがとうございます。そのあたりも、こうやって数をこなしていただいて、いろいろこう、初めのところ冒頭の話ですけれども、そのノウハウの蓄積も踏まえてお願いできたらと思います。

今回、3つ目ですね、この八雲東町の工場につきましては、特定空家として相当であろうということで、よろしいですかね。

(「はい」という声あり)

○会長 ありがとうございます。

そうしましたら、最後4件目ですね。日向町ですかね。こちらの件につきまして、事務局より御説明のほうをお願いいたします。

○事務局 皆さん、御意見ありがとうございました。

最後に4件目となります。こちらは、日向町7番にある共同住宅等ございまして、敷地内にいずれも木造の共同住宅は3棟、長屋は2棟、戸建てが2棟ある状況です。建物所有者と土地所有者は別でございまして、建物所有者は全員死亡し、現在はその子3名が相続登記はしてないんですけれども、相続している状況でございます。

では一度、動画のほうを見ていただこうと思います。

(動画再生)

○事務局 建物ごとに説明したいと思うんですけれども、こちらが、グーグルで見ました状況でございます。6棟ございまして、それぞれ番号を打っております。1、5、6が共同住宅で、2と3が長屋ということにして、4番が、ちょっと上からは見えないんですけれども、戸建ての物件が建っております。

物件ごとに写真を見ていただこうと思います。まず、共同住宅の1棟目です。赤丸で示しておりますように、建物全体を枯れたツタが多い衛生面で問題はあると考えております。

また、右側の写真でございますけれども、平成30年の台風21号の通過の際の被害により、裏面の外壁は、ほとんど剥落しまして、また裏の敷地内の方に入らせていただいて、写真を撮らせてもらったんですけれども、大木が倒れてきてしまって道のブロック塀が落ちたという状況がございます。

建物の順番で、先ほどの番号で説明させていただきます。これが、長屋の4軒長屋の部分でございまして、赤丸で示しておりますように、こちら外壁の一部の剥落や、右側上段のように、ガラスの剥離と落下が見受けられます。

これが、長屋で軒数はちょっと縦に連なっておりますので、ちょっと分からないんですけれども、長屋がございまして、こちらについても、正面の木材が露出し、飛散する危険性があります。また、側面ですね、左側の下段のほうですね。不要な木材が放置されたままとなっております。

こちらは、戸建ての部分になりまして、ちょっと奥まったところになるんですけれども、ほとんど枯れ葉が建物全体を覆っております、建物全体も著しく劣化しております。こちら、害虫の発生など、衛生面で非常に危険があると考えております。

次に、こちらは共同住宅の2棟目でございます、赤丸で示しておりますように、屋根が崩落し、また躯体にひびが入り、建物が内部から崩壊する恐れがある状況です。こちら非常に危険な状況だと判断しております。

こちらが、6棟目の共同住宅の3棟目なんですけれども、こちらはちょっと裏手の駐車場のほうからしか確認ができないんですけれども、外壁はすでに全て剥落しまして、下地が露出している状況です。さらに、下地から内部の木材が見えてしまっている状況です。また、1階の窓部分は、木材が打ち付けられ

ているだけでございまして、容易に侵入ができる状況で、危険だと考えております。

こちらが、判定表なんですけれども、6棟全てありまして、特定空家としては棟ごとに認定することになっておりますので、6棟それぞれ点数をつけさせていただきました。合計が1,520点、平均は253点となっております、いずれの項目も高い項目と考えさせていただいております。

2番目の長屋の部分については、40点という点数をつけておるんですけれども、この物件のみ基準点を下回っておりますが、6棟の建物所有者が全て同一であることから、6棟に限って、改善を求めていくことが重要であると考えておりますので、いずれも特定空家として認定したいと考えております。

こちらについても、皆様の御意見をいただければと思いますので、よろしくをお願いします。

○会長 ありがとうございます。はい、どうぞ。

○委員 これが、まさしく私がこれまで見てきた中で一番ひどいところで、実際、現場に行くと、もっとすごいのが伝わると言うんですけれども、特に裏のお家の方は、1回、木が倒れてきて、そのお家に被害もあったということで、それから何も進めれてないということで、もう非常に何とかしたい思いがずっと強い家ではあります。

○会長 ありがとうございます。

○委員 すみません、必要性は分かるんですけど、法律の建前で言うと、その40点をつけた建物に、それも含めて勧告していいのかというのは、すごく疑問なのですが。

○事務局 そうですね、最初の説明でもありましたとおり、所有形態が一緒であることと、その法律の建前なんですけど、承知はしておるところなんですけれども、構造をやっぱり一体的に改善を求めることが重要ではないかなと考えておまして、今回、議案に挙げさせていただいた次第でございます。そういうところも、御意見いただけたらなとは思ってはいたんですけども。

○委員 逆にこれ、本当に表を見せてほしいのは、なぜ40点で収まっているのかなというのも逆に知りたいところがありまして、はい。

○委員 住まわれているのかな、これは。

○委員 いや、いない。誰も。

○会長 その割に玄関がきれいですね。

○委員 食堂だったんですよ。あそこ最後までやってたんです。

○委員 比較的新しい。

○委員 まだ新しい。

○会長 割と最近までその食堂は、

○委員 最近と言っても、もう20年ぐらい前。

○委員 ちょっときれいにしてますね。

○事務局 そうですね、以前は、こちらの、ちょっと見づらいですけれども、ひさしが一つ右にもあったんですけども、所有者に連絡しまして、真下に落としてもらって、ここを補修といいますか、簡易な補修をしていただきましたので、ちょっとこの部分については、こちらの外壁の剥落ぐらいしか見えないかなということで、点数表としては、40点となります。

○委員 西側の居住者が怒って、僕も何回か対応させていただきました。

○委員 そりゃそうやわな。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 これね、先ほどの件も大体一緒なんですけれども、ちょっと横に道にそれますけど、私、大阪成蹊大って相川ってところに大学がありまして、十三じゃない、あの淡路の駅をずっと通っていくんですけど、淡路の高架事業、昔、あそこに1軒だけ残ってたん御存じないですかね。ここから淡路まで行くと、1軒だけポツンと残っておられて、最後のほうはね、家全体をブルーシートで囲われてた

んです。でも、残してた。これ、なんでこういうことをされているのかなと想像しますとね、これおそらく同じかと思うんですけど、その登記上は建物を登記しているんですけど、いわゆる借地権がないんです。借地権がちゃんとしていないまま、地主に家賃は払っていると。昔、建てていいよって言われて建てたんだと思うんですけどね。

で、この家っていうのは、今日はまさに法文の方もおられるので、ちょっとぜひまた御相談いただきたいんですけども、建物が朽ち果ててなくなると、返さないといけない。無償で、建物があるうちは、通常は、地主から幾らかお金をもらえるんですね。両方売っばらうという話になった場合に。だから、何とか建物を維持しているんですよ。家の所有者は。建物があるうち、ちゃんとそれでしかも地代を払っているうちは、何らかの権利があるとみなされるんですけど、建物が朽ち果ててなくなっちゃうと、もう返さないといけないし、だから、その間でね、頑張るんですね。だから、淡路はまさにそれだったんだと思うんですけど、ずっと建物をとにかく保存して頑張ると。そうすると、何らかの補償金をもらえる可能性があるわけですね。

だから、この場合も、もし、バシャーンとやっちゃったときに、まず40点ということであるのであれば、何でこれ勝手に壊したんやというところも含めて、すごく裁判をやられたときに、なかなか難しいかもしれませんね。人の所有物、あるいはその代執行の進める上でも、いろいろ支障になるかもしれません。

とにかく、その土地、建物所有者の方は、建物をもっておきたい。何らかの権利があると思って。だから補償をもらえると思ってる可能性があって、それを含めてバシャーンとやると、裁判沙汰になる可能性もあると。

で、土地所有者からすると、これも想像なんですけど、とっとと、もう、早く返してほしいんですね。だけど、建物がある限り、日本の借地借家法だと、「どいてくれ」ってできない。人がいなくても。それで、補償金みたいなね、ことになってくるのかなあと。

まあ、これもすごく危ないので、除却も含めて検討するのはいいと思うんですけど、そのときに、本当に代執行できるほどのものなのかどうか、ある程度、ちょっと僕らも考えさせていただいて、これもまた個人的な意見ですけど、点数が低いのは、今回はしないというのはあり得ると思うんですね。正当性も含めて疑われると、ちょっと大変なことになるので、点数の低いやつは、もう極端に言うと、さっさと指定して、場合によってはもう除却も代執行しちゃうぐらいの勢いでやってもいいのかもしれませんが、点数が残っているやつ、それをやっちゃうと、先ほどのような理由からね、建物所有者は、もう保存したかったんやと、いうのを強く言われたときに、なかなか日本の法律上、認めざるを得ない。

○委員　そうですね。建物の所有者のほうが、評価は高いですからね。絶対に。大体60%、土地40%でしょ。宅地、住宅地でしたらね。何らかの形で持って、これ値上げされて、全部が更地になったときには、それだけの補償金が入ってきますからね。それを考えているのかもしれないね。そこを、それが難しいですね、借地の場合はね。

○会長　そうですね。

○委員　けど、周りの環境からしたら、潰さないといけませんね。

○委員　すみません、あえて棟ごとに点数づけする必要があるのかなと思って、あれ一帯で、1個の点数でもいいんじゃないかなと思うんですけど、そうすれば、40点みたいなものは出てこないと思うんですけど、このようにしないといけないのですかね。棟ごとに点数は。

○事務局　そうですね。考え方としましては、特定空家等は棟で認定をしていくことになっていますので、1棟ごとですね、1棟ごとに。全体認定するのはちょっとできないですね、1棟ごとに認定することになっています。

○委員　なるほど。

○委員 登記簿もそうになっているんですか。

○事務局 登記も、そうですね、登記も。

○委員 1棟だったら仕方ない。

○会長 1棟の場合は、別々にやったほうが。

○事務局 登記も1棟ごとにしておるんですけども、登記ないものもあつたりします。中には。未登記のものもあつたりはします。

○委員 でも、地主さん、たまつたもんじゃないですね。1個だけ真ん中残されたら、土地全部一帯として売れる可能性があるのに、そこが残っていることによって、全く利益の額、金額って全く変わってきますよ、これだったら。

○委員 いや、地主の立場からするとそうなんですけど、借地人の立場からすると、さっきみたいに、補償を貰えるならば、どいたるわっていう話なんかもしれないですよ。ただ単に朽ち果ててなくなると、それはもう、法律上、もうその補償もないんですよ。だけど、それを狙ってるのかもしれない。

○委員 これでも確か建物の所有者、3人相続で揉めているという話ですよ、確か。

○委員 そうなんですか。

○委員 うん。

○事務局 そうですね、まあ相続3名、御兄弟なんですけれども。

○委員 相続税の対象になっていますでしょ、当然、これ借地権は。どのぐらいの額になっているかわからないけど。我々がちゃんと払って相続してるんやという、議論が起こっているのかもしれない。

○委員 勝手にゼロにして。

○委員 この辺の可能としては、

○委員 かなり高い地代をずっと払い続けているので、多分、それを取ろうとして、おいているのかもしれないですね。

○委員 いずれどこかでね、これ全部、どこかがまとめるのではないかなと。

○委員 土地なんで、結構な金額だと思う。月額の地代ってすごい。

○事務局 すみません、ちょっと申し訳ないです、先ほどの、この物件の経緯なんですけれども、平成22年ごろから通報がございまして、当時の担当課が、相続人3名のほうに連絡をしておったんですけども、相続問題を理由に、相続の裁判のお話をもとに、裁判結果が出るまで待ってくださいとか、そういう理由で、引き続きの案件となっております、一応、口頭ではあるんですけども、一人にまとまったという話は聞いております。ただ、相続登記を課税のデータで見ますと、一本化はされていないので、ちょっと今のところは3名いらっしゃるという形にはさせていただいてはおります。ただ、連絡先としては、今、1名の方に連絡をとっているという状況です。

○委員 ごめんなさい、一人にまとまったって言われて、口頭だけなのか、裁判記録見せてくださいとか、遺産分割協議書を見せてくださいとか、そういうことっていうのは。

○事務局 そこはまだ確認しておりません。口頭でおっしゃられている状況だけですね。

○委員 いいですかね、最初に、個別認定のことを聞かれましたけど、基本はやっぱり個別認定であつとその価値がどうっていうのは、交渉の中での相手の考えることであつて、やっぱり個別認定が原則なのかなあというふうに思う。

で、先ほどの淡路の話で、やっぱりごね得みたいな、再開発に伴って、そのような話は、どうしても発生するんですけど、やはりもうそこを置いておくとまたいろいろな計画等が、進まないの、後は行政判断なのかなという感じはしてますけどね。それにしても、行政でなかなか難しいですけど、機会費用を考えて、それも一定補償をして、先に話を進めるというのも、今後はありなのかなあと思いますけど。

やっぱり行政どこまで待つって、だから、相続の問題で揉めてるからちょっと待つてというふうなことで、いや、向こうの言うなりに待つて、今のものが遅れるというか、やっぱり時間が経ってしまうと、相続が次の相続にいつてしまうこと、非常にもう膨れてしまって、收拾がつかないという物件も結構あるんですよ。だからやっぱり時期っていうのもちゃんと決めて、もう特定空家の認定もちゃんとして、それから期間的なものも、待つのもここまでやるというふうなことで、あとは相続ができて、それぞれかかった費用、代執行した場合の略式の場合でも、費用をそこで請求するというので、一つ行政手順としても成り立つのではないかなと。まあ、言いなりになったらあかんというかね、そうでないと、やっぱり町の安心安全というのが保てないというのは、非常に感じましたね。時期にしても、やっぱりきちっと規定をね、こういうことがあればここまで待つけど、ここからはもう無理やというふうなことだね。確定後、作業はしっかりするという感じかなと思いますけどね。

まあ、相続関係で何か揉めてるのは多いですよ。我々の相談なんかでもね、非常に多くて、要は今回、義務化というか管理の義務化というのを国で話をしようということになりましたけど、当面は何の被害もないんで、関係ないのと、ほったらかしみたいな感じで、これは3代になってしまうと、被相続人、相続人、そのまた直系で3代になってしまうと、もうこれは、どうするのっていう。だから、時間の経過っていうのは、思った以上に手間がかかる。今回も、その特定空家をどんどん増やしていきましようじゃなくて、発生抑制をどうやっていくのか、空き家になると、こんだけ手間かかっちゃうということなんで、そのためには、やはり知らしめていくような、ちょっと痛い目じゃないけどね、自覚するようなものっていうのは、できるだけ早いほうがよいのかなというふうには感じましたね。意見として。

○会長 ありがとうございます。

○委員 私、ちょっと今、考えたんですけど、その借地権の建物ですね。登記してるのはいいけど、登記してないやつも結構ありますよね。それを代執行でもし解体してしまうとね、費用は後で請求するとしてもね、その権利関係はどうなるんですかね。ちょっとそれ分からないからね。

○委員 いや、建物なくなった段階で、借地権消えます。

○委員 まあ、借地権が、なくなるということは、登記されてたら勝手に抹消することもできるということですね、地主が。ちょっとこれどうなるのかな。

○委員 いや、ええとね、そのちょっと待つてください。一応、登記対抗要件なので、借地借家法の規定では、潰したときに看板を立ててやってると、一応残るのは残るという話には、なるのはなります。借地権、すみません、先のほうを訂正します。ただ、そういうことも何もしないのであれば、結局は消えていくって話には。

○委員 けど、代執行をした場合ね、そしたら借地権者が行政に対してね、自分の権利を奪われたというてね、訴訟の対象にされてですね、何か逆にね。それはないんですか。

○委員 いやいや、それは法律上、除却できるというふうに書いてやっているものなので、そういうことにはならない。

○委員 地主さんは喜ぶと思うんですよ。消滅させてくれて、建物もゼロになって、それでその解体費用は、全部、借地権者が払うことになるのだから、地主はもう、それやってくれってなると思うんですけど、ね、それは問題ないですよ。借地権は全部、代執行でなくしたら、もう全部権利も主張できないですよ。

○委員 いや、そういうわけではないんです。

○委員 そういうわけじゃない。

○委員 はい。

○会長 そこまでのプロセス、多分、尼崎市がやったと思うんですけども、借地人の方にも、借家人ですね、やったのにしなかったっていう、あなたは駄目でしたよねっていうのをちゃんとしてから代

執行されるのを、いきなり代執行もとにいかないのですね。

○委員 ちゃんとその過程を残してね。

○会長 はい、そうですそうです。

○委員 ああそういうことですか。これから守口市は特に多いですね。

○委員 多いと思うなあ。

○委員 上と下の、別々な土地がすごく多いから、これからこの問題がいっぱいでますよね。これから。

○委員 そうですね。

○会長 でも、そういう意味では、そのノウハウを蓄積していただくと、よそでもやっぱり上下違う、所有者違うのは本当に扱いが難しいので、そのあたりも、多分、近隣市も、すごく事例としては欲しがるといえるような気がいたします。

すみません、ありがとうございます。ちょっと今回の日向町ですかね、これにつきまして、私のほうから、もうこの2番目の40点というところの認定は、ちょっと協議会としては、ちょっとお認めしにくいのかなというふうに聞かせていただきますし、法の解釈的にも、ちょっと他市をやらせていただいているのも見ましても、点数が満たしていないのに認定というのは、非常に危険なような気がいたします。ですので、売りにくいか、そういった諸事情というのは、正直、この協議会では余り加味しなくてもいいのかなとも思いますので、正直、この6棟のうち、5棟は特定空家相当であろうというふうに思いますけども、2番目の40点に関しては、40点であるならば、外したほうがいいのではないかという形でお返しをさせていただきたいと思いますが、よろしい、いかがでしょうか。多分、40点、危険だと思いません。このままでは。

もう一度、認定にあたって見に行かれて、それで100点超えるということであれば、そこは、もう事務局にお任せしたいと思えますけれども、このあたり、いろいろな事情と、やっぱりこの制度として進める粛々とというやり方というところは、色々こう絡むんですけど、切り分けていただいて、あくまでやっぱり客観的な点数は点数として踏まえていただくのがいいのかなと思います。

いろいろ御議論いただきまして、ありがとうございます。ちょっとこれからの宿題、課題というところも、いろいろみえてきたのではないかなと思います。

今日の4件につきましては、これまでですかね。ありがとうございます。

そうしましたら、今日の議題ということでは終了させていただきたいと思えます。事務局より、今後のスケジュールについてお願いいたします。

○事務局 今後のスケジュールなんですけども、こちらのスライドにございますように、特定空家と認定しまして、まず、助言・指導を行います。助言・指導の中で、守口市空家除却工事費等助成金の案内も行い、解体を促す助言の回答の案件については、回答を促します。それでもなお改善が見られない場合は、勧告を行います。土地の固定資産税の住宅用地特例の適用除外となります。市としましては、まず、助言指導により、改善していただくことを最優先に進めていきたいと考えております。

今後の特定空家等の認定についての方針なんですけども、ここの左側にありますように、継続して管理不全空家の認定を進めていきたいと考えております。そのフローにつきましては、右側の上段にありますように、住民の方の通報の相談により、管理不全空家を確認しまして、さらに周辺状況ですね、接道状況や指導の経過を検討し、対象を選定します。その後、建物状況や衛生面、景観面などを詳細に確認しまして、今回のように評点をしまして、特定空家候補とします。こういった形で、今後、認定していく流れになりますので、今後の特定空家についても、継続して進めていくという方針で考えております。

今後の協議会のスケジュールなんですけども、今年度策定予定の守口市空家等対策計画の改定版に

については、現在2月28日までを期間としておりまして、パブリックコメントを実施しております。ここでいただいた市民の皆様からの意見を取りまとめまして、また委員の皆様からいただきました御意見も併せまして、再度修正をかけまして、第3回に確定版の案としてお示ししたいと考えております。第3回の協議会の日程につきましては3月23日木曜日の午前10時から守口市役所にて開催予定で考えておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。また開催通知は別途お送りさせていただきますので、よろしくお願ひします。

また、日程の御調整に際しまして、皆様御協力いただきましてありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

それでは、これにて第2回の協議会を終了させていただきたいと思ひます。

今日はありがとうございました。

閉会 午前11時38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5年 月 日

守口市空家等対策協議会

署名委員 _____

署名委員 _____