

令和5年度守口市空家等対策協議会

日時：令和5年12月20日

開会：午前10時00分

○事務局 皆様、おはようございます。今回、まだ寺本委員が来られてないんですけれども、お時間10時になりましたので、一旦、始めさせていただこうと思います。よろしくお願ひします。

令和5年度の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と申します。よろしくお願ひします。

本日は、委員の改選後、初めての協議会でございますので、議事につきましては、僭越ですが、会長が選出されるまでの間、事務局において進行してまいりますので、よろしくお願ひします。

まず初めに、守口市空家等対策協議会委員の皆様を御紹介させていただきます。お手元の資料3より名簿順に御紹介させていただきます。

守口市長の瀬野憲一委員でございます。

○市長 瀬野でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

○事務局 市議会議員の山本もちかた委員でございます。

○委員 山本もちかたです。よろしくお願ひいたします。

○事務局 同じく水原慶明委員でございます。

○委員 水原でございます。よろしくお願ひします。

○事務局 続きまして、学識経験者としてしまして、関西学院大学教授の清水陽子委員でございます。

○委員 清水です。よろしくお願ひいたします。

○事務局 同じく大阪成蹊大学教授の田村匡委員でございます。

○委員 田村でございます。よろしくお願ひします。

○事務局 続きまして、市民委員の木下勝博委員でございます。

○委員 木下です。よろしくお願ひします。

○事務局 同じく藤田富美子委員でございます。

○委員 藤田です。よろしくお願ひします。

○事務局 続きまして、司法書士の河田真一委員でございます。

○委員 河田です。よろしくお願ひします。

○事務局 一般社団法人 関西住宅産業協会副理事長の近藤良一委員でございます。

○委員 近藤です。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 守口消防署長の里崎光雄委員でございます。

○委員 里崎です。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 守口市法務専門官の脇田俊宏委員でございます。

○委員 脇田です。よろしくお願ひします。

○事務局 続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。

理事兼都市整備部長の長田でございます。

○事務局 長田でございます。どうぞよろしくお願ひします。

○事務局 都市整備部次長の宇都宮でございます。

○事務局 宇都宮でございます。よろしくお願ひします。

○事務局 住宅まちづくり課長の新田でございます。

○事務局 新田でございます。よろしくお願ひいたします。

○事務局 課長代理の大野でございます。

○事務局 大野でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 上席主査の西野でございます。

○事務局 西野でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 最後に、私、主任の中瀬です。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、委員12名中、11名の御出席ですので、守口市空家等対策協議会条例第5条第2項に基づき、会議は成立しております。

ここで、開会にあたりまして、瀬野憲一市長より御挨拶をいただきます。よろしくお願いいたします。

○市長 皆様、あらためましておはようございます。守口市長の瀬野でございます。守口市空家等対策協議会の開会にあたりまして、一言御挨拶を申し上げます。

委員の皆さんには、本当に年末の公私何かとお忙しい中、この対策協議会に御出席を賜りまして、本当にありがとうございます。また日頃から、守口市政へのお力添えをいただいておりますことに、感謝申し上げる次第でございます。本日、御協議いただくこの空家問題ですが、やはり増加傾向にあるということで、少し古いデータですが、2018年時点で、全国350万戸近い空き家があるということで、ここ20年で、ほぼ2倍に増えているという現状と聞いております。

こうした背景の中、この12月に、空家等の対策の推進に関する特別措置法というのが施行されたというところでございます。一口にこの空き家といいましても、倒壊の危険があるような空き家、そしてごみを放置されているような、非常にこの地域の景観にも悪影響を及ぼすような空き家が多いということで、守口市においても、日々、いろいろな相談を受けているような状況でございます。そうした中で、この協議会で、皆さん方の貴重な御意見をいただき、また、この守口市の空家対策に活かしていきたいというふうに思っておりますので、何とぞ皆様方の忌憚のない御意見をいただきますよう、お願いを申し上げます。私の挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 瀬野市長、ありがとうございました。瀬野市長におかれましては、このあと、公務があるため、ここで御退席されます。

○市長 では、失礼いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 今、市議会議員の寺本委員がこられましたので、御紹介させていただきます。

市議会議員の寺本けんた委員でございます。

○委員 おはようございます。よろしくお願いいたします。すみません、来るのが遅くなりまして、申し訳ありませんでした。

○事務局 では、次に、配付資料の確認をいたします。

お手元の資料をごらんください。資料1が、本日の次第となっております。資料2が、本日の配席図でございます。資料3が、本協議会の名簿でございます。資料4が、特定空家等に係る措置状況等の一覧でございます。資料5が、令和5年度の特定空家等候補のスライド資料でございます。なお、建物の写真は個人情報でもございますので、スライド投影のみとなっております、お手元の資料では削除しております。資料6が、令和5年度特定空家等候補の判定の点数表でございます。今回は3件ございますので、3セットでございます。2枚ものそれぞれ3セットでございます。資料7が、先般施行されました、改正空家法についての概要資料と、その後ろの資料7の1が、改正で新設された空家等管理活用支援法人の指定に関する本市の審査基準となっております。資料8が、改正空家法、本市空家等対策協議会条例、区分所有法の条文となっております。それぞれ資料8の1が改正空家法、8の2が、空家協議会条例、8の3が、区分所有法の条文となっております。これはちょっと多いんですけども、漏れがございましたら、お申しつけください。よろしいですかね。

でしたら、次に、本会議の公開等についてですが、本協議会の内容は個人情報を扱う場合などを除き、

原則公開とさせていただきます。

それでは、次第2の、会長及び副会長の選出についてお諮りしたいと思います。

本協議会の会長及び副会長は、協議会条例第4条第1項で、委員の互選により定めると規定されております。委員の皆様いかがさせていただきますでしょうか。

河田委員。

○委員 会長について、前期に引き続き、清水委員を推薦します。副会長については、会長の指名に一任ということをお願いしたいと思います。

○事務局 ただいま、河田委員から、清水委員を会長に、副会長は会長に一任との御提案がございました。皆様、いかがでしょうか。異議ございませんか。

(「異議なし」という声あり)

○事務局 では、御異議がないようでございますので、清水委員に会長をお願いしたいと思います。

会長が選出されましたので、以降の議事進行に当たりましては、会長をお願いしたいと思います。

よろしく申し上げます。清水委員、会長席のほうに申し上げます。

○会長 あらためまして、よろしくお願ひいたします。もう進めてよろしいですかね。

○事務局 よろしくお願ひいたします。

○会長 ありがとうございます。そういたしましたら、すみません、ありがとうございます。会長を務めさせていただきます清水陽子と申します。頑張ってまいりますけれども、この会、皆様の御協力なしには進めることができません。空家対策もそうですけれども、さまざまな見地からの意見を頂戴しながら進めてまいりたいと思っておりますので、今期もどうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、議事を進めてまいります。

副会長の選出ですけれども、私のほうから指名をさせていただきたいと思っております。

前回は副会長をお務めいただきまして、地元のことをよく御理解いただいている近藤委員に副会長をお願いしたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

○副会長 はい、分かりました。よろしくお願ひいたします。

○会長 それでは、副会長を近藤委員をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

○副会長 昨年に引き続きまして、また副会長を務めさせていただきます近藤でございます。会長を補佐しまして、頑張っている委員会にしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

○会長 ありがとうございます。

また、本日の会議の署名委員ですけれども、本日の署名は、木下委員と脇田委員をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、次第3ですね、議題1に入ります。令和4年度以前に認定した特定空家等の状況につきまして、事務局より説明をお願いしたいと思います。

○事務局 それでは、「令和4年度以前に認定した特定空家等の状況について」説明させていただきます。資料4の、特定空家等に係る指導状況等一覧というA3、カラー刷りの一枚物をごらんください。

こちらが、令和4年度以前に認定した特定空家等の指導状況の一覧となっております。

左端に、No.1から11まで番号を振ってございまして、令和3年、4年度で認定した11件を記載してあります。左から、認定日、特定空家等の住所、構造、用途、延床面積、特定空家等の判定点数、土地建物の所有形態、指導対象者、こちらは個人情報でございますので、黒塗りとさせていただきます。

あと、助言、指導の内容、措置の期限、令和5年12月15日時点の対応方針、また、ちょっと今は空白ですけれども、勧告になった場合の記載事項、または措置の完了内容、そして最後に備考を記載させていただきます。

No.1から順に、説明させていただきます。No.1の守口市梶町2丁目の共同住宅ですけれども、こちらは、

令和4年1月7日に空家法に基づく指導を行いました。令和4年3月31日を、措置の期限としていたところ、所有者から、本物件が密集市街地内にありまして、本市の密集市街地対象の解体補助を利用したい意向の相談がございました。また当該空家周囲の物件も併せて買い取り、一体を開発したいという意向をもっておられることが分かりました。そのため、経過観察としておりましたところ、改善が見られなかったことから、今年に入りまして再度指導を行うべく準備を進めていたところ、令和5年11月末から12月15日にかけて所有者から連絡がありまして、本物件の周囲の敷地や物件の買い取りが終わり、年度末までに一体を解体する方針であることが分かりました。さらに、15日、所有者のほうから本市の空家除却工費等助成金、こちらが特定空家等のみ対象としている助成金なんですけれども、それを使って解体をしたいという意向がありまして、今後、所有者に助成金の手続の案内を説明する予定でございます。

次、No.2と3ですね、こちらのほうは、特定空家としての指導を行った結果、除却に至りましたので、灰色で塗っております。

No.4から9なんですけれども、こちらは、建物所有者の相続人1名が、現在相続しておりまして、6棟全て今相続人1名の方が相続している状況です。No.4から9を相続しております。建物所有者と土地所有者は異なっております。こちらは、令和5年6月20日に指導文書を送付しまして、措置の期限を10月31日としていたのですが、改善が見られなかったので、12月に入り、指導文書を郵送する予定でございました。しかし、12月に入りまして、相続人よりNo.8の特定空家等を、令和6年初めの工事着工を目途に除却予定である旨の連絡がございまして、そのやり取りの中で、No.8以外の特定空家等の対応については、指導文書を明確に把握していないような御発言もありましたので、解体補助を再度、No.8の解体補助を案内する際に、指導内容を再度確認する予定であるところから、現在、経過観察としております。

No.10の共同住宅なんですけれども、こちらは、令和5年6月27日に指導文書を送付し、措置の期限を10月31日としていたところ、期限末に所有者が来庁しまして、屋根瓦の補修を行う予定である旨の話がありました。その後、所有者と定期的に連絡をとりまして、12月5日に、現地で足場を組んで屋根瓦を補修していることが確認できました。しかしながら、剥落している外壁の補修については、対応がまだ未定であるため、経過観察としております。

No.11の工場なんですけれども、こちら、令和5年6月27日に指導文書を送付しまして、措置の期限を10月31日としていたところ、期限までに所有者から解体する旨の連絡がございまして、措置の期限までに連絡がありまして、12月12日に、現地で解体工事に着手していることを確認したことから、解体に至るまで経過観察としております。

以上が、令和4年度以前に認定した特定空家等の措置状況の説明とさせていただきます。よろしくお願ひします。

○会長 ありがとうございます。

そうしましたら、この件につきまして、御意見、御質問等ございましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。お願いします。

○委員 この日向町の件は、あれですか、8番の方は連絡があつて、残りの方は連絡ないんですか。ちょっと私も聞き漏れたのかもわかりませんが。

○事務局 すみません。4から9までが同じ相続人の方が所有しています。

○委員 多分、全員同じですよ。名義が違うんですか。一緒ですか。

○事務局 一緒です。

○委員 一緒ですか。ということは、これ全部にかかっているということですか。

○事務局 そうですね。4から9が同じ人です。同じ人が所有されている状況です。

○委員 そしたら、この8の横に書いてますけど、これは全部共通ということですね。

○事務局 そうですね。ただ、その相続人の方が、このNo.8だけを解体するような発言がございまし

て、市としては、No.4から9までも、全て特定空家等として認定しておりますので、その対応を、ちょっと今後確認する必要があるかなと考えております。

○委員 そういうことですね。分かりました。ちょっと理解できなかってすみません。

○会長 いいえ、難しい。

○委員 確かにこれ、建物たくさんありましたよね。以前、聞いたことがあります。

○事務局 そうですね。6棟持ってらっしゃる。

○委員 他の建物は、解体する必要、やっぱり必要あるんですよ、みんな。

○事務局 解体する必要は、そうですね、指導内容としましては、解体していただきたいという指導の文書の建物もありますけれども、こちらについては、やり取りの中で、そういった言及がございませんでしたので、ちょっとその指導文書を、明確に確認されていないようなところもございましたので、今後、No.8のところで、除却に対して補助金が下りる可能性が、案内をまたしようと思うんですけれども、そのときに、他の物件についても、どうするのかという確認をとりたいと思っております。

○委員 所有者の相続人は1名だけですか。これは、謄本見たら分かると思うんですけど。

○事務局 そうですね。

○委員 それぞれの建物の表記人は違うかなと思ったりしたんですけれども、そこはどうですかね。

○事務局 そうですね。権利関係でいいますと、建物については、登記名義人は全て亡くなられておりました、それで兄弟、その下にお子様3名いらっしゃいまして、その中で、遺産相続の話で1名に決められたというところです。

○委員 で、相続登記もされているんですか。

○事務局 相続登記はしていません。

○委員 してない。

○事務局 はい。

○委員 今、義務化になっていますんでね、それも、相続登記の義務化というのも、いよいよ始まって。

○事務局 ちょっとよろしいですか。

○会長 はい、お願いいたします。

○事務局 ちょっと整理してしゃべらせていただきますと、4から9までは登記がまだ移ってないんですけれども、繰り返しになりますけれども、裁判で代表相続人が確定したという状況です。この4から9につきましては、登記物件と未登記物件がございますので、その全てが登記物件ではございませんので、ちょっとそこだけ補足させていただきます。

○委員 なかなか複雑ですね。

○会長 複雑ですね。またここは借地なので、はい。

○委員 借地か。

○会長 今、あたっていただいているのは建物所有者さんというところで、なかなかややこしいところだとは思いますが、No.8は特別点数も高いですし、おそらくこれは解体をしていかれるのかなあと思います。連絡がとれているうちにぜひアプローチをしていただいて、ほかのものも解決に向かうといいなと思うんですけれども、この8に関しては、ごめんなさい私からで申し訳なんです。ちょっと聞かせていただきたいのは、さっき、「補助を御案内する」ということだったと思うんですけども、これは6棟全部じゃあ除却するから、助成金補助をしてくださいとなった場合、6棟それぞれに補助金がつくという形になるのでしょうか。所有者お一人でしたら、何か一人1回とかそういったものは何かあるのでしょうか。

○事務局 そうですね、補助金につきましては、1棟ごとの申請としておりますので、6棟であれば、

6つ申請していただく必要があるんですけども、このうちの5番の、No.5については、特定空家ではあるんですけども、建物の状態からみまして、不良住宅には該当しないものですので、No.5以外の4、6、7、8、9は、不良住宅にも該当しますので、対象と考えております。

ただ、市の予算が、今、2棟分ですので、そういったこともありまして、ちょっと所有者の方と相談といえますか、スケジュール的なところも聞く必要があるのかなと考えております。

○会長 ありがとうございます。正直なところ、出るんだよとなれば、ちょっとインセンティブで解体のほうに前向きになっていただけるかなと思ったんですけども、ちょっと難しそうですね。はい、承知いたしました。ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

○委員 すみません、引き続きNo.4から9についてなんですけれども、指導対象の対象物について、懷疑があったということやったと思うんですけども、その文書指導は、全て別々で行ってたんでしょうか。

○事務局 そうですね。指導につきましては、それぞれの棟ごとに文書をつくらせていただきまして、1棟ごとに、同じ所有者に送るんですけども、6枚分、送らせていただいています。

○委員 6枚送ったけども、1枚しか認識してなかった。

○事務局 ちょっとそうですね、電話でのやり取りになるんですけども、とりあえずそのNo.8を解体したいという話がございますで、で、「ほかの物件についても、我々としては指導してます」と伝えたくてんですけども、「まずNo.8を解体したいんだ」ということの主張を強くされまして、再度確認する必要があるかなというところがございます。

○事務局 すみません、申し訳ないんですけども、ちょっと4から9、当然、この6棟まとめて指導をしている認識です。市としては。この方と認識違いはあるんですけども、やっぱりちょっとこの相続人さんが、余りこっから言い過ぎると、何かと跳ね返ってくるようなタイプの方なので、市の方針としては、まず、6棟全ての除去を目指しているんですけども、まずはNo.8だけでも、とりあえずまずは除却してもらおうと、ということで、経過観察しているというところです。No.8の除却が確認できた後は、残りの部分についても、当然、指導を続けていくというふうなスタンスでございますので、ちょっとそこは、市と向こうさんとの認識違いはあるとは思いますが、これは引き続きやっていくということですので、すみません、ちょっとそこだけよろしく願いいたします。

○委員 そしたら、とりあえずNo.8が一番危なくて、それ以外はある程度、時間的余裕があるかなという判断だということですかね。

○事務局 どちらかという、危ないところはあるんですけども、確かにこのNo.8が一番危ないです。状況で言いますと、隣に新築の家も建っていますので、まずはここを潰すというのは、見栄え的にもいいのかなと思うんですけども、6棟が一団地の中に建っていますので、さらに、裏手の家に悪影響を及ぼすところももちろんございますので、ここも当然、指導を続けていかないといけないんですけども、余りここを、いや、そこも、ここもと言いつつ続けていると、No.8も、「じゃあ壊さない」となっても嫌なので、当面は、No.8の除却に進んでもらいたいというふうな認識で進めております。

○委員 はい。

○事務局 今、写真に出ていますように、出てますか。

○会長 映ってないです。

○事務局 映します、すみません、申し訳ないです。こちらの物件ですね。こちらの物件が、今、所有者の方が、相続人が解体しようとしている物件で、一番これが危険で、真ん中がひしゃげている状態でございます。

○会長 ありがとうございます。先ほど、多分、8棟が分かるような地図のようなデータが、写真が

あったかと思うので、それをちょっと。これですね、これを多分、これを見ていただくと、分かって。おそらく、No.8が5ですね。5番がNo.8に該当するものだと思ってください。まあ一団地ですね。で、ここで土地と建物所有者さんが違うというややこしいところですね。ありがとうございます。

○委員 形式的なことかもわかりませんが、勧告などを考えるのであれば、土地の所有者さんにも指導しなきゃいけないというような話にはなるんですが、それは何か、土地の所有者さんとやり取りしているのか、それともまだやっていない段階なのか教えてください。

○事務局 そうですね、土地の所有者については、指導の前に、特定空家に認定したら、勧告になれば、デメリットがあるということをお伝えはしております。それについては、口頭ではございますけれども、了承をいただいております。

○委員 で、実際もう、固定資産税は上がってきているんですかね。まだその措置まではしてない。

○会長 まだ指導になっている。

○委員 まだ特例で、住宅じゃない、店舗やからあんまり関係ないのかな。

○会長 居宅と店舗なので、おそらく、特例を受けた状態で、今、指導で止まっておりますので、まだ固定資産税は、免除というんですかね。これは、土地所有者さん嫌ですね。これだけ広がったら。

でも、私がちょっと聞いておりますのは、借地権は手放したくないという建物所有者さんがそうなので、建物所有者さんの対応を待っているというところのようで、とりあえず、そうやって8ですね、この絵図No.5ですけど、ここの対応を、様子を見ながら、ここから徐々によそも進めばいいのかなあという対応で、今、となっている実態です。

○委員 説明、口頭でというところで、そのデメリットというのはどういう説明の仕方をされているんでしょうか。

○事務局 そうですね、固定資産税、現在、住宅用地特例がありまして、一定額、その減額といえますか、あるんですけども、それが解除されまして、固定資産税が上がるという説明をさせていただいております。

○委員 具体的な金額とかは余り提示されなく、大体、こうしないとこうなりますよねという、具体的な数字は言われないんですか。

○事務局 そうですね、そのときでは、その金額というのまで確認といいますか、その税情報は伝えずにですね、その固定資産税が上がりますというニュアンスでお伝えさせていただいております。

○委員 分かりました。

○会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。ちょっとこの物件に関しては、ちょっと特殊だとか、かなり棟数も多い中で対応していただいているというところがありますけれども、おおむね1、10、11というところ、所有者さんとも連絡がとれて、それなりの対応をいただいているというところかと思っておりますので。このまま経過観察をしていただくので、大きく問題はないのかなと思いますが、ほか何かお気づきの点等、もしくは御確認いただきたい点、いかがでしょうか。

○委員 すみません、確認なんですけども。

○会長 はい、お願いいたします。

○委員 建屋とその土地が違うということで、建屋の方は、この土地の方に対して、借地代は払っているんですか。

○事務局 一応、確認をしたところ、払ってはいるということは聞いております。

○会長 ありがとうございます。

では、いかがでしょうか。去年までの動きについて御説明いただきましたけれども、何かお気づきの点とか、このまま対応がないとなった場合は、もちろん勧告という次のステップの用意はされているわけですが、今のところは、そこまでは進まないのかなあというところですが。

○委員 すみません、細かいことを聞くんですけども、その借地権の登記はされているんですか。建物登記は全部あるんですか。この。

○事務局 そうですね、借地権の登記はないです、はい。

○委員 ないんですか。何も建物登記はされてない。

○委員 いやいや、借地権の登記はしてないけれども、建物の登記は。

○委員 建物の登記は。

○事務局 建物の登記は、こちら全てではないんですけども、一部あって、一部未登記ですんで。

○委員 そこがややこしいんですけどね。なので、潰すのに大変なお金がかかるんで、すごくそういう部分で悩んでいると思うんですよね。ただ、そこで借地料が幾らなのか、ちょっと私らも分かりませんが、それを払い続けているんですよね。で、潰したときに、ちゃんとしたその借地権も何もない建物、空間を、どう権利保持するかということを考えているんでしょうね、多分。ちょっとこれは、私も専門じゃないけど。

○委員 一筆の土地でこう全体、登記されているのか、それとも、この建物ごとに、底地は分けて土地は登記されているんでしょうか。どちらなんでしょうか。

○事務局 そうですね、底地は、土地だけでいうと2筆で分かれております。それぞれその区分されている土地ごとに、登記されているといたしますか、その大きく二つ分けられてます。

○委員 で、その土地の上に、登記されている建物は各一つずつはある状態ですか。それとも、建物の登記もないような土地があるという、それはどちらでしょうか。

○事務局 どちらも建物はある形になっております。

○委員 登記された建物はあるということ。

○事務局 そうですね。はい、おっしゃるとおりです。

○委員 じゃあ、一応、借地権あるということで、代行要件的にも大丈夫かとは思いますが。

○委員 で、もしこれ解体したら、どうなるのかね、その辺は、地主さんとの話し合いになっているのかですよね。建て替えができるのであれば、借地権を持っている上の方は、権利を多分、主張してると思うんですよね。なので、代執行で、もし我々、役所が潰した場合は、どうなるんですかね。

○委員 代執行で潰すときって、その建て替えの話ですか。

○委員 いや、もし潰してしまうとね、建物が全部なくなったときに、その今の借地権者の方の権利がどうなるのか、建て替えができるのか、実際、6：4やから6割の権利があると思ってはるんですよね。その権利でもめているんでしょうね、多分。

○委員 この借地法の適用か、借地借家法の適用かで、ちょっと若干違う部分はあるはずですけど。これは借地法ですか、おそらく。

○事務局 これは平成4年より前の話しです。

○委員 であれば、おそらく借地法の適用があって、借地法の適用であれば、基本、建て替えは自由にできるはずで、おそらく行政代執行で壊れたときも、この建物が滅失したときというのにはなるはずなので、賃料を払い続けている限りは、借地権が失われるということは、なかったはずなんですけど。

○会長 借地権、強いですからね、はい。

○委員 この改定空家法のときの国会の答弁でも、同じようなお話が出てますから、間違いはないお話だとは思っている。

○会長 ありがとうございます。ちょっとここをどうするになってきますと、守備範囲を超えることになるかとは思いますが、ぜひそういった例えば、次の活用でお困りなのであれば、そういった相談ということも、おそらく市のほうで何か御紹介ということもできようかと思っておりますので、所有者さんが一体どこでお困りなのか、お金の問題となってしまうとちょっと難しいんですけども、何か活用

等、こちらの行政的にサポートしていただける面があるようでしたら、単なる通達で「直せ直せ、どうにかしろ」だけではなくて、ちょっともう少しお困りごとを掘り下げてお話を聞いていただくということも、していただいたらいいのかなあとと思います。

○委員 会長、いいですか。その会長から言ったとおりのその利活用の、「こういう活用できますよ」という何か、助言とか何かあるんですか。そういうものは。

○事務局 そうですね、建物の状況によると思うんですけども、特定空家に認定されるまでの間、おおむねかなり危険な状態になってしまっているものでもありますので、あまり利活用にもっていくというよりは、除却というか、そういう形のほうが多いかなと思うので、今のところそういった利活用を促したことはないです。

○委員 多分、そういうのを速やかにした後の、骨組みができれば進みやすいのかなあとはいいますので、今後、検討かなとは思いますが。

○会長 はい、ありがとうございます。

○委員 この意見でいうと、確かに、この場ではその利活用の話とはならないと思うんですけども、事務局としては、住宅まちづくり課としては、守口市としては、そういう紹介もやっぱりしていかなとだめやと思いますので、そっちのほうでぜひともお願いしたいと思います。

で、経過観察、具体的にどれぐらいの頻度で見に行ってますか。

○事務局 そうですね、定期的に何日か何カ月かに一度というスケジュールは、特段は決めてはないんですけども。そうですね、そういった定期的に何日かにというのはやってないですね。

○事務局 その指導の計画に、経過観察とはなっているんですけども、非常にあの、除却はされてますけど、No.3みたいに、措置期限完了後、その現場を見に行ったりとか所有者さんの対応を見て、やはり指導をするべきやというふうな判断に至った場合には、もう一度、指導文書を送るというふうな形にしておりまして、明確に何カ月に1回送るというふうなフローではしていないのが実情でございます。繰り返しになりますけれども、ある程度、所有者さんに対応の方針なり意向がみられた場合については、ちょっと一旦指導をやめて、経過観察としてというのが現状のこの表の中身の経過観察の状況です。

○委員 何か一定、決めといたほうがいいのかとも思うんですけどね。例えば、台風がきたあとは絶対見に行くとか。やっぱり、周辺住民の人が結構、不安に思っているパターンも多いと思うので、行政は、ちゃんと見に来ているなど思ってくれるだけでも、大分安心感が違うと思うんです。その災害とか台風のあととかは見に行ったりはしているんでしょうか。

○事務局 現在は、定期的なパトロールをしているところです。特段、災害のあった直後ではなくて、一定期ごとに行っているという状況ですね。先ほどの御質問の中でもありました利活用の説明を、したほうがいいのかという話もあったと思うんですけども、特定空家等になった分については、それはもう除却の方向にいくしかないかなと思っているんですけども、まずここになる前に、通常の空き家の指導というのを、我々はやっております。その中において、空き家の利活用をされているNPO法人さん、そういったところの御紹介もさせてもらっていますので、ただ、それをどうするか。除却するか利活用するか、売却するかは、所有者さんの判断になりますので、そこについては、所有者さんにお任せしているところでございます。

○会長 ありがとうございます。経過観察につきましては、定期的にというのもなかなか難しいところがあるかなと思います。ただ、おっしゃるとおり、先ほどの利活用の話もそうですね、何らかのルールをとということであれば、やはり計画の中であつたりですとか、それを補足するようなガイドライン、マニュアルといったようなものところで議論をさせていただくのもいいのかなあとと思います。今の段階で、じゃあ例えば3カ月に1回行ってくださいというのも、なかなかそれは、業務の中では難しいところがあるかなと思います。ただ、そのあたりの必要性であつたりですとか、やっぱりこういう仕

組みっているよねというところは、この協議会でぜひ御意見いただけたらいいなあと思いますし、おそらく言ってる間に、次の計画ですね。計画の見直しというところにも、ぜひ取りかかっていかななくてはならないと思いますので、またそこで、ぜひ、今は課題ですよ。今、こういう現状であるということをお認めいただいて、このような課題であるというところの、御指摘はまたお願いしたいなというふうに思います。

○委員 すみません。ちょっと時期的なところで質問があるんですが、今、12月の段階で切って経過観察でと言われているんですが、1月1日で、勧告を出すのであれば、1月1日までに出して、1月1日からちゃんと適用されるようにしますよね。ですので、それは、12月にこの話をしている間に合うのかというところをちょっと確認したいんですけども。

○事務局 勧告に至る場合は、この時期につくるっていうのは、ちょっとできないので、勧告に至る可能性がある場合は、最低でも、その課税課との調整の関係上、前半ですね、1年の、年前半にはしておく必要があると認識しております。

○委員 ですので、それより前には、絶対見に行かなければいけないというのはあると思います。

○会長 はい、ありがとうございます。そうした1月1日の状態で、次のが決まりますからね。はい、ありがとうございます。

○委員 また、ものすごく細かいことを聞いて質問してあれなんですけど、これ建物評価額、固定資産税ってかかっていますか。この建物はもうみんなおそらく耐用年数もう過ぎてるし、ほぼ今、建物を持っている方はほぼゼロ違いますか、これ。ちょっと分からないです。それで、土地が何か借地契約がどうなっているのか、個々に分からないんですけど、多分、その土地も、これ住宅、居宅は住宅やから、これ解体したら、地主さんに対しては、あれですよ、6倍になると思うんですけど、工場の扱いとかがどうなっているかね。この固定資産税がどういうふうに割り引いているかね、それも見たら、地主さんに対して、どんだけ、地主さんも困っている。困られるのか、建物の人はどれだけ困っているのか。ちょっとその解決策がいろいろね、見えるんですけど、ただ、これ潰せ言っても、多分、この建物を持っている方の固定資産税は、おそらく借地料を払ってるぐらいじゃないですかね。だから、市としては、これ、一番損しているパターンになっていると思うんですよ。建物は、固定資産税もらえてないし、土地は、その割に、この共同住宅、居宅いうのは、これ住宅特例でおそらく6分の1になっていると思うんですよ。工場の部分だけは、これもどうなっているのかな。この固定資産税、どうなっているの。

○委員 いいですか。これだから、民民なんですよ。

○委員 民民の話やろうね。

○委員 上は。民民になかなか公共が入りにくい部分で、皆さん、覚えておられるかどうか分からないですけど、阪急の十三のところですね、超すごいですよ、高架になってますけど、あそこに1軒だけ家があって、ブルーシートで全部囲って倒れないようにしてたんですけど、あれなんかは、それがあ限り、上の人は権利を持っているんですね。あれなくなっちゃったら権利なくなるんですよ。で返さないといけない。だから、これもおんなじで、上、あの建ってる限り権利があるんで。ですから。下の人に、「これお金もらわないとうち出ていけませんよ」という話をしているんですけど、していると思うんですけど、それは民民でやる話なんで、一番ね、彼らが困るのは、除却されたら困るんですよ。だから、延々、このまま放っとこうというので、そのまま、それ民民で、とにかくお金くれるまで出て行きませんかってやってると思うのでね。そこはね、入れないんです。

○委員 8番の建物は潰してもですね、それに影響しないかもしれない。僕は、その土地と建物の配置図がどうなっているか、分からないんですけど、多分それで潰すかもしれない。で、ほかは潰せないかも。潰したら権利なくなるから、という根本原因があるような気がしますね。それちょっと、もう少し役所で調べられたら、解決策が出せる可能性はありますよ。まあ、いずれにしろ、まとめて誰かが、

大手のデベロッパーが買い取るしかないでしょうね。

○会長 うーん、それを待っているのかな。

○委員 それを待ってるかもしれない。

○会長 うん、かもしれないですね。

○委員 買い取って、まあ建売業者でしたら、このぐらいの面積やったら喜んで買うんで、そのときに、まあ分け前にあずかろうとして、建物を壊せないと。ひょっとしたら、ブルーシートのものになってくるかもしれませんが。そういうことが起こる物件の可能性があるね。私らも、宅建業者として、何となくそういうにおいがしますね。

○会長 ちょっとそういうね、こう利権が絡んでそうな気はしますけれども、はい、私たちはそこまでは介入いたしませんので。

○委員 ただ、役所としては、固定資産税が全然取れてないということになっていると思いますけど。

○会長 そうですね、ありがとうございます。

また、今、御指摘いただいたその11番とか工場ですと、何か用途によってまあ、税のかけ方がどうなっているのか、そのあたりまた今後、御研究いただいて、こういうケースにはこういう対応ができそうだというところは、今後の手法として、ぜひ蓄積していただけたらと思います。また、御研究のほうをお願いいたします。

いろいろ御意見頂戴いたしましたけれども、おおむねこの資料4ですね、これに関して、現状の対応については、御理解いただけて、おおむね御了承いただけたのかなというふうに思っております。課題はたくさんございますけれども、ぜひ皆さんで共有していただいて、今の守口の現状というところを、私たちもしっかり受けとめていきたいなと思っております。

これに関しては、報告となっておりますので、次にいかせていただきます。

議題2です。令和5年度特定空家等の認定につきまして、事務局より御説明のほうをお願いいたします。

○事務局 それでは、「令和5年度特定空家等の認定について」説明させていただきます。

ちょっと前のスライドをつけかえさせて、お待ちください。

それでは、こちらのほうで説明させていただきます。また、詳細な各物件の点数表につきましては、資料6の1から6の3がございます。こちらのほう、2枚で、それぞれ2枚ずつ構成されていまして、1枚目が特定空家等の判定表で、2枚目のA4の分ですね、こちらがちょっと、1枚目の判定表の①というのが、左上に、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上の危険となる恐れのある状態」のうちの、1'というところが、ちょっと小さくて申し訳ないですが、ありまして、そこに第8の1-2、「建築物が著しく保安上危険となる恐れがある状態の判定表の評点の合計が100点を超える」と書いてありますけれども、こちらのこの判定表が、うしろのA4のものとなっております。少しややこしいので、また詳細、御確認される場合は、また聞いていただければと思います。

そしたら、御説明をさせていただきます。

今回、認定する物件は、こちらの前にございますように3物件ございます。それぞれ大枝東町の16ですね、戸建て、小春町2丁目の長屋、3番が滝井西町1丁目の長屋となっております。

特定空家等の簡単な概略なんですけれども、空家法第2条第2項に規定されておりまして、保安上、建物が倒壊等著しく、保安上危険となる恐れのある状態。また、衛生が有害になるか恐れのある状態。また、景観を損なっている状態。そのほか、周辺的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空き家等でございます。特定空家等の認定基準で評価し、危険度等により100点を超える物件を、特定空家等に認定しております。

管理保全の空家への対応なんですけれども、こちらの表にありますように、左上の所有者調査、指導、方法などの中で、特に危険度が高いものについては、空家等の対策協議会の意見を踏まえて、特定空家

等に認定します。赤色の部分です。その後、助言指導を行いまして、場合によっては勧告、それ以降に進んでいく場合もございます。

本市の空家の規格の助成金なんですけれども、対象は、特定空家等かつ不良住宅で、助成額は1棟あたり上限100万円、令和5年度は、2棟分を予算化しております。

そしたら、特定空家等候補の説明に入ります。

まず、大枝東町16の戸建てでございます。構造は、木造瓦ぶき平屋建て、登記上はそうになっております。建物所有者と土地所有者は同じでございます。2名の共有でございます。建物の東側が、さくら小学校という小学校があるんですけれども、そちらの通学路、こちらの写真の矢印、赤字の部分に通学路となっております。そしたら、ここで一度、動画を撮っておりますので、見ていただこうと思います。

(動画再生)

○事務局 もう一度見ていただきます。すみません。ちょっと音量が出るかちょっとあれですけども、すみません。屋根、わかりますように、この屋根瓦が落ちております。また、このブロック塀が前に出てきておりまして、亀裂が深く入っております。

こちらが、瓦が落ちている箇所になります。こちらが、通学路になっております。

以上が、こちらの物件の動画となっております。所有者関係なんですけれども、所有者は、こちらの家系図にありますように、左上の所有者Xとその子Aの共同所有となっております。土地・建物共に、そのXとAの共同所有となっております。ただ、Xは平成23年2月1日に死亡しまして、その配偶者Yも平成16年5月10日に既に亡くなっておられますので、Xの分は、所有者のAの兄弟BとCに相続されている状況です。ただ、相続登記は、今のところなされておられません。

続きまして、物件の詳細なんですけれども、こちらの、まずブロック塀が、もう亀裂が入っております。若干浮き出てきております。また、この矢印、通学路、さくら小学校の通学路に面している屋根瓦2カ所ですね、2階と1階部分が、既に落ちている状況です。一応、こちらのほうの点数なんですけれども、点数につきましては、項目としまして、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態。で、屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがあるとあります。実際、もう落ちております。で、屋根ふき材という内容のところでした、点数としては、基本点数40点で、悪影響の範囲は、今回、通学路に面しておりますので、歩行者の通行量が多い道路に影響ということで、2を掛けさせていただきます。危険度の切迫性については、切迫性が高いということで、2を掛けまして、合計160点と、この分野ではさせていただきます。詳細については、資料6のほうに点数の方法を記載しております。

続きまして、外壁の部分のほうにも点数をつけさせていただきます。やはりブロック塀がもう亀裂が入っております。倒壊しそうな恐れがかなり高いということで、点数づけをさせていただきます。こちらについても、基本点数は40点。で、悪影響の範囲なんですけれども、通学路に直接面してはないんですけれども、ほとんど通学路に近いところですので、子供らが通る可能性はおおいにありますので、こちらについても、歩行量・通行量が多いところに影響ということで、2を掛けさせていただきます。危険度については、もうひびが入ってまして、かなり危険な高いということで2を掛けさせてもらっていただきまして、160点とさせていただきます。

合計については、詳細につきましては、資料6の1のとおりなんですけれども、衛生上有害とか、景観を損なっている、そのほか、生活環境の保全の不適切なところには、該当していないかなど。門扉も確認したところ、閉まっておる状態が確認できましたので、今のところ、この保安上の危険度というところが非常に高いということで、160点×2で320点をつけさせていただきます。特定空家候補として、指導を行っていきたいと、市のほうでは考えております。

引き続き、次の2番目のほうに移りたいと思います。続きまして、小春町2番の長屋なんですけれども、こちらについては、木造瓦ぶき平屋建ての登記となっております。建物所有者と土地所有者は別とな

っております。登記簿上の建物所有者は既に死亡しておりまして、その息子らが相続しておる状況です。こちらについても、こちらの写真にありますように、ここが、さつき学園という小中一貫校がございまして、その前面道路が通学路となっている状況です。こちらについても、動画を見ていただこうと思っておりますので、よろしく申し上げます。

(動画再生)

○事務局　こちらは、瓦屋根が落ちてきております。建物全体的にも劣化が激しいところです。こちらはもう、下に落ちてきております。こちらの、屋根が一部、瓦が落ちてきているところが見受けられます。

○会長　この長屋は何棟あるんですかね。

○委員　3軒ありましたね、玄関3つありましたね。

○会長　玄関は3つぐらいありましたけれどもね。

○事務局　4棟長屋になっております。

○会長　この建物所有者さんというのは、4戸ももの所有者ですか。

○事務局　そうですね、全体の所有者です。

○会長　全体の所有者。

○事務局　はい、全体の所有者です。

○委員　この図の所有者というのは、これ土地のことですか。建物のことですか。

○事務局　こちらは区分してなくてですね、1棟で一人の方が、所有者ということになります。

○委員　これ土地のことですかね、建物のことですかね。今、ここに出ている。

○会長　次ですね、御説明いただく。

○事務局　そうです。こちらは、建物のほうになります。

○委員　これは建物ですか。

○事務局　はい。こちらのほうの所有関係、権利関係なんですけれども、登記上の所有者は、左上にあります所有者Xとなっております。ただ、平成27年の9月17日に死亡しておりまして、かつその配偶者Yも、平成28年3月31日に死亡しております。ですので、今、下の子A B C Dに相続が移っておるんですけれども、子Bが、平成17年4月15日に死亡しておりますので、上の配偶者ですね、所有者、もともとの所有者Xの配偶者Yよりも先に亡くなっておりますので、代襲相続が発生しまして、その下の子の子、小文字a b cにBの分がいつている状況です。ですので、今、所有者が7人いる状況でございます。6ですね、申し訳ない、すみません失礼しました。6人発生している状況でございます。

写真のことなんですけれども、まず、やはりこの瓦が一番危険な場所だと認識しております。特に、この前面道路が通学路でございますので、子供らが、特に学校の門の前というところで、子供らが最も集まる場所だという認識をしております。この物件については、特に、もうこの屋根瓦が危険なところなんです。もう屋根が落ちかけています。落ちているところがありまして、こちらのほうも曲がっております。こちらについて、この物件については、屋根瓦が落ちているというところをピックアップしまして、資料6の2にありますように、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態。で、屋根が脱落、飛散等する恐れがあるというところで、基本点数40点。で、通学路でもありますので、歩行者の通行量が多い道路に影響というところで、掛ける2、危険度としましては、こちらにございますように、実際落ちてきている状況ですので、40点×2×2で160点とさせていただきます。

この物件については、ほかの衛生上、景観、生活環境の保全というところでは、点数づけをしております。で、屋根瓦に注目しまして160点とさせていただきます。

続きまして、物件3のほうなんですけれども。

○委員　すみません、土地はどうなっていますか。土地の所有関係。

○事務局　そうですね。土地の所有関係は、1名の方が持ってらっしゃるところで、登記されていると確認しております。1名、個人の方が持っておられます。

○委員　建物登記もされているんですか。

○事務局　建物登記はされているんですけども、もう亡くなられている方のお名前です。

○委員　この人、名前のこの部分。

○事務局　平成21年に亡くなられている、先ほどの、こちらにですね、所有者Xの名前で登記されております。

○委員　土地の所有者は、ここに出てくる方じゃない別の人ということですか。

○事務局　はい、おっしゃるように、土地の所有者と、建物所有者は、全く別の方です。

続きまして、滝井西町1丁目の長屋について、説明させていただきます。こちらについては、木造瓦ぶき、写真が小さくて見づらいんですけども、木造瓦ぶき二階建ての建物でございまして、建物所有者と土地所有者は同じ方です。同じ方が、建物と土地を持っておられます。二軒長屋でして、1軒ごとに所有者が異なっております。こちらも、動画を見ていただきます。

(動画再生)

○事務局　こちらのテントがある物件のほうが、今回対象です。軒の部分が落ちておりまして、こちらが落ちております。また、屋根瓦も落ちていますが、中に光が入ってきている状態でございます。外壁もひび割れが大きく入ってしましまして、窓ガラスも割れております。こちらなんですけれども、こちら通路なんですけれども、外壁が以前、令和4年に一度、大規模に崩落しまして、もう所有者が一旦片付けたんですけども、こちらに外壁が飛散していたという状況です。このドアは、今、開いている状態です。で、後ろの部分は、中が見えておりまして、崩落している状況です。

こちらなんですけれども、今回の物件につきましては、こちらの家とこちらの奥の家が、同じ連棟長屋なんですけれども、建物所有者が違っておりまして、土地所有者も、それぞれの建物所有者となっておりますので、この建物で1名の土地・建物所有者、奥の建物で1名の土地・建物所有者という区分関係になっております。この写真にありますように、こちらの建物の外壁が著しくはがれております。また、この上の部分にありますように、屋根がない状態です。

まず、屋根のほうに着目しておるんですけども、屋根が落ちていると、既にこの上からは見れてないんですけども、窓ガラスのほうからは、上から光が差し込んでいる状態が確認できますので、屋根が落ちているというところを確認しております。ですので、こちらのほうにつきましても、放置すれば、倒壊等著しく保安上、危険度の恐れのある状態で、屋根が脱落するおそれ、実際脱落もしておりますので、40点。悪影響の範囲は、今回の場合、通学路ではございませんでして、1としております。これは、危険度の切迫性としましては、実際落ちておりますので、切迫性が高いというところで、2を掛けまして、80点とさせていただきます。

また、この外壁なんですけれども、これが実際に落ちたときの写真です。ちょっと小さいんですけども、この通路に、著しく落ちております。これが、通報を受けたときの状態です。かつ、建物前面のところもひび割れがありまして、またこちらのひさしというんですかね、そういったところも落ちてきているという、実際にこのベランダのところ引っかかっている状態で止まって、大変危険な状態であるというところがございますので、こちらについても、そのまま放置すれば、倒壊等、著しく保安上危険のある恐れのある状態としまして、屋根、外壁等が脱落する恐れがあるというところで40点。悪影響の範囲は、通学路等ではございませんので、1としまして、ただ、実際落ちてきている状況ではありますので、切迫性が高いということで2を掛けまして、80点とさせていただきます。

あと、こちらの資料、6の3のほうにも書いておるんですけども、資料6の3の4番の、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」というところの、一番下ですね、

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で以下の状態にあるというところで、門扉が施錠されていない。窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されているというところですね。この物件については、前面のドアが、窓ガラスがまず割れております。また、こちらの勝手口というんですかね、ドアのほうも、この入り口は施錠されてない状態です。かつ、先ほどの動画にもありましたように、建物の裏手からは、中が見えている。もう入れる状態です。ですので、こちらについても、そういう状態であるということ認識しまして、30点で、悪影響の範囲は1という部分ですね。

で、危険度の切迫性としましては、外壁、屋根の剥落に比べますと、すぐさまその被害が起こることはないということで、1としまして、30点とさせていただきます。この物件については、2枚目の資料にありますように、こちらのA4の判定表、こちらは、大阪府のガイドラインを準用しているものなんですけれども、こちらが、合計100点を超えますので、ちょっとややこしいんですけども、前の点数表ですね、1番、そのまま放置すれば、崩壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態の1' 第8の1の2、建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表の評点の合計が100点を超えるというところで、50点をつけさせていただきます。こちらの悪影響の範囲は1、通行量が多いところではございませんので、1としまして、ただ、切迫性が高い建物、保安上、危険のある恐れがある状態ですので、2を掛けさせていただきます。100点をつけさせていただきます。

ですので、合計としましては、290点とさせていただきます。こちらにございますような点数となっております。

以上が、今回、認定をさせていただく、市として認定を進めていきたいと考えております特定空家等の候補となります。

これからの、特定空家等に対する取組なんですけれども、今までの認定のものと同じく、まず、指導を行う場合、空家除却工事費等助成金の案内をさせていただきます。それでもし、一定、改善が全く見られない場合がありますら、勧告にいきまして、土地の固定資産税特例の適用除外を検討することになります。こちらは、最後になりますけれども、今後の市の特定空家等の認定の方針ですね、こちら令和4年と引き続き変わらず、継続して認定をこれからも進めていこうと考えております。住民の方からの通報・相談がございましたら、管理不全空家を現地に行きまして確認しまして、周辺状況を確認、所有者等を確認しまして、指導を行っていきます。さらに、その指導の内容によりましては、全く改善が見られなかったり、周囲の悪影響の状態が特にひどい場合は、特定空家等の認定を進めて、対象を選定しまして、建物状況等をさらに考慮しまして、特定空家等候補として、また認定を進めていきたいと考えております。

今回の特定空家等の候補につきましては、以上の3件を御意見いただけたらと思いますので、よろしくをお願いします。

○会長 御説明ありがとうございました。この3軒につきまして、市のほうには認定を進めていかれたいというところで、この協議会としましては、意見をすることができるというふうになっております。どのような観点からも3軒ちょっと続きましたけれども、御意見頂戴できたらと思いますが、いかがでしょうか。

○委員 そもそも、法改定があったことによるこれの認定の位置づけを、ちょっと教えていただきたいというところがありまして、管理不全空家というものが、改正法で施行というところになりまして、フロー4ページのこの資料5のフローでは、もうそのまま特定空家等の認定ということになってはいますが、管理不全空家のほうが当然、条件は軽いので、もう今、紹介された3つの案件、全部、管理不全空家になってても全然おかしくない状況で、それだったらもう、それで認定・勧告までされているということがあって、特定空家になって、認定するかどうかって話になっててもおかしくないような法律になったというところだと思われるんです。

それであるのであれば、そもそも、その特定空家だけを認定するために、この会議を開くのか、管理不全空家というところの認定というところも含んでいるのかというところが、まず不明なところがあることと、それであったのであれば、もうちょっと早い段階で話ができると思うのですが、そういったものが、今、守口市さんに、どれぐらいあるのかというところを知りたいというところですね。

これが全体のところで、あとは、ごめんなさい、それぞれの、ちょっと話が変わりますが、それぞれの紹介された特定空家候補のものの指導をどうされてたのかという部分が、3つとも抜けてますので、それを教えていただければと思います。以上です。

○会長 はい、ありがとうございます。ただ、1点目につきましては、おそらく次に御説明いただける内容にも関係するのかなというふうに聞かせていただいております。

今、事務局のほうからお答えは、何かいただくことってできますか。あとでということであれば。はい、どうぞ。

○事務局 先ほど、御説明しているつもりではあったんですけども、管理不全空家の概要と、今後の方針という形でお答えをさせていただきますと、管理不全空家は、今おっしゃられたとおり、そのまま放置すれば、特定空家等に該当することとなる恐れがある状態にあると認められるもので、今回の法改正で規定されることになったんですけども、現時点で、確認不足かもしれないですけども、管理不全空家の具体的な基準というのは示されていない状態であると認識しております。そのガイドラインでありますとか、そういったその具体的な基準、どの程度であれば、管理不全空家なのかというところが示されていないので、そこについては、情報収集に努めるべきだと考えているところです。

これをどうしていくかにつきましては、当然その空家等対策計画の中で、その措置フローみたいなものを位置づけるべきであると考えておるところです。ただ、法改正に伴って、計画改訂は、これはラストではございませんので、あくまで、その他市の情報収集でありますとか、国のガイドラインとかを待ちながら、計画の改訂にのせていきたいような考えではあるんですけども、写真を見てもらったら分かるとおりに、管理不全空家は、その恐れがある状態の前に、そもそも差し迫ったもの、市内に散見されている状態ですので、まず、こういった差し迫ったものに取り組むのを優先したいと考えているのが、現在の方針でございます。

続いて、指導内容ですけども、それぞれの物件につきまして、まず、大枝東町のこちらの物件なんですけれども、この相続関係にありますように、所有者XとAの共有でして、Xは亡くなられておるところで、令和3年に相談がありまして、こちらのほう、Aに対して指導を行ってきました。今、Xが亡くなっておるんですけども、BとCは、まだ文書というのを送ってませんでして、所有者Aのほうに文書を送ってまして、何も対応が見られない。連絡はとれているんですけども、話を余り聞いていただけないといいますか、対応するというようなことを言うんですけども、全く改善が見られないというところで、期間が経ってしまったところもございますので、今回、特定空家に認定させていただこうと考えております。

○委員 指導開始から、指導開始日ぐらい、いつぐらいに指導を開始したのか。

○事務局 少々お待ちください。すみません。

お待たせしました、すみません。令和3年度にお話いただいたので、令和3年からの指導です。

○会長 それも、3軒ともかと思いますが、日付といいますか、いつごろから、とりあえず、大枝東町については、令和3年には一度接触をされているというところですかね。

○事務局 そうですね、はい。

○会長 ほかの物件につきましては、いかがでしょうか。

○事務局 そうですね、ほかについては、すみません、こちらの物件は、令和4年度にお話いただき、相談がありまして、令和4年から、こちらの相続関係にありますように、所有者Xと名義人亡くなられ

ておりますので、その子に対して、指導をしている状況です。

こちらの滝井西町の物件ですね。こちらは、すみません、相続関係の表はないんですけれども、登記名義人が、御存命でいらっしゃるようですので、そちらの方1名いらっしゃるようですので、その方に、令和4年度から指導をしている状況です。こちらも、令和4年度に、住民さんから相談いただきまして、指導をしている状況です。

○会長 はい、ありがとうございます。よろしいですかね。まあそれぞれ通報があつてから、まあ日が浅いといえますか、去年ぐらいからということでした。

ほかいかがでしょうか。お願いいたします。

○委員 ちょっと事務局に対してのお願いみたいな話でもあるんですけども、これ多分、前回の協議会のときもですね、多分、「所有者が誰だったんや」この所有者が誰で、亡くなっているから相続人がどなたでっていう、そんな基本的な情報にあたる部分ですね。それってなんか前回のときも、確かいろいろ質問を受けたかと思えますし、あと、今おっしゃったみたいな、この指導の事実経過ですね。どの時点で把握して、市民からの通報がこんな形で、何月何日にあつて、でそのあと、こういう対応をいろいろしてきましたっていう、その基本的な事実関係っていうのは、必ずこう議論になって話題になることではありましたので、資料の中にも、入れといていただいたほうが、多分いいんじゃないかなあと。

そのこのフローですね、4ページのフローのところ、所有者調査から指導というところがあつて、今、そのこの次の特定空家等の認定というところを議論しているわけですから、所有者の、今のお話でまさに所有者調査等、指導の話ですので、そこがどうだったから、今ここにいるんですよというのを、ちょっと分かりやすくなるようにですね、ちょっと入れといていただいたほうがいいのかなというところです。

○会長 はい、ありがとうございます。そうですね。そういうのを、前回からかなり資料のほうは、細かく挙げていただいて、前は点数だけがドンと出てきている状況で、ちょっと分かりにくいという御指摘を受けて、この資料を出していただいているかと思えます。

相続関係一覧、横にでも、この指導の経緯といいますか、この物件、いつ通報があつて、どのような対応をなさったのかというような、ちょっと時系列的な資料というものも、今後、御検討いただきたいなというところをお願いしたいと、協議会としては、要望をしたいというふうに、私もあったらいいなと思いましたので、お願いできたらと思います。

ほか、物件につきましましていかがでしょうか。はい、お願いいたします。

○委員 この判定項目の中の、著しく景観を損なっているという項目において、この3軒がゼロ点だと。じゃあ、どういったときに、この点数がつくのかという、その基準を教えてくださいなと思います。

○事務局 そうですね。委員おっしゃるような、その基準という、現地確認させていただいて、建物のそれぞれの項目にあてはまっているかというのを、外観なんですけども、確認させていただきます。

委員おっしゃるその「景観」というところでは、今回、一応、現地確認させていただいたところ、景観の項目でいいますと、屋根、外壁等が、不法物や落書き等で、外見上大きく傷んだまま放置されている。窓ガラス割れたまま放置されている。立木等が前面、おおむね繁茂している。ごみ等が散乱というところが見受けられなかったので、今回、景観という項目には、ちょっと点数をつけていないという状態であります。

ちょっと基準として、明確に、こう文章でというのはないんですけども、外観で、そういったものを、チェック表に当てはまるかどうかを確認させていただいているという状況です。

○委員 なるほどですね。まあ、私の感性からいくと、結構損なっているとは思いますがね。だから、ここはもう、その感性の部分というのは、それぞれ違うと思います。私はそのあの屋根のところとかを本当にまちの景観を損なっているなと思うんですよ。だから、そういったところも、もう少し明確

にさせていただいて、早期に対応していただくために、これは点数上げることがいいのか悪いのか、ちょっと私、どうされたいのか分かりませんが、私はもう、どんどん、こういう不適切な管理な空家についての、こういった案件は、どんどん景観が失われていると私は思っていますので、そのあたりももう少し、整理していただけたらありがたいかなと思います。

○会長 はい、ありがとうございます。おそらく判定表の③ですね。著しく景観の、これはよそでもときどき議論にはなるんですけれども、特に(1)に関しましては、景観法の絡みがありますので、やはり美観地区であったりですか、美しさというものを定量的に測ることができるかどうかというところ。それで2番に関しては、具体的にもう落書きがあったりですか、明らかにというところでないと、まあ正直なかなかとれない、とりにくいところではあるんですね。

おっしゃるとおり、まあ屋根が崩落しているのは、美観的には崩れるんですけれども、①のほうで、屋根ですと、具体的にもう飛散の恐れがあるというので、点数を入れて、もう一個取ると、こうダブルカウントになって、幾らでもこう点数が高くなっていってしまうと。おっしゃるとおり、その高くするのがいいのかどうかという議論にもなりますので、この判定表ができる时候にも、いろいろなところでいろいろな議論がある中で、1つの事象に対して、ダブルカウントにならない。逆に言うと、落書きがいっぱいあるけど、屋根はちゃんとしている家っていうのを、こっちはとりたいけど、それは①のこの危険度では取れないんですね。じゃあそれをせめて3でとろう、みたいなのところがあったりするなあと思って、まあ運用上のことだとは思いますが。でも、今の御指摘につきましても、これもあれですね。ちょっと、調査・研究・蓄積していただいて、守口では、こういうのはとっていくんだよというところに関しては、また今後の検討でいかせていただくのがいいのかなあと思います。

ちょっと今回で、これがとれるかとなると、協議会として取ったほうがいいということであれば、御提案することはできるかとは思いますが。具体的に、そうですね。ただまあ、落書き等で外見が傷んでいるというのは、この1に関しては、なかなか難しいのかなあと思われます。

ただ、私、すみません、2ですね。小春町の物件に関しましては、今のところとっていただいているのが屋根の崩落という御説明だったんですけれども、例えばですけれども、先ほど動画を見せていただいたときに、ごみの放置というのは、ちょっと見られたんじゃないのかなあと思いますと、②のところで、(2)ですね、ごみの放置というところは、とっていいんじゃないのかなあ。もしくは③の一番下ですね、敷地内にごみ等が散乱、山積みにしたまま放置されている。このあたりも、どちらかで、ごみに関してはとれるのかなあ、してもいいんじゃないのかなというふうに、この物件を屋根だけのポイントでとるのかなあというところは、どうかなと思いました。

あと、この物件に関して、門扉は、入り口等は全部施錠がされているんですか。中には入れない。

○事務局 はい、確認させていただきました。施錠されていることは確認しましたので、中には入れない状況です。

○会長 ガラスも割れてはいない。

○事務局 そうですね。はい、そこは現地で見させていただきました。

○会長 残念でした。はい、ありがとうございます。いや、積極的にとれるものは、運用させていただいてもいいのかなあと思います。ごみについては、いかがですか。事務局としては、ちょっと取りにくいぐらいな感じでしたか。そんなにひどくないという感じですか。

○事務局 そうですね。事務局の感覚としましては、建物全体にごみが置いてある状況というのを考えておったんですけれども、特段その、今回、御提案させていただいていますのは、特定空家の点数の、委員の皆様方の肌感覚といいますか、そういったのを教えていただけたらと思いますので、例えば、他市とかでしたら、こういったところでも点数をとっておられたりするんですかね。

○会長 私は、とっていいんじゃないっていう要望なので。特に、ここは今、ちょっと映していただ

いているこの正面のこの塀の裏側のところに、先ほどの動画では、何かトラフェンスがボーンって置いてあったような、あったのがかなりあれは危ないしなあというのもあって。

○事務局 分かりました。その点については、協議会の方の委員の皆様様の御意見を踏まえまして、点数のほうに加えることもちょっと検討させていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

○会長 いかがですか、ごみの件。

○委員 いいんじゃないですか。

○会長 ありがとうございます。そしたら、この2ですね、小春町ですね、これに関しては、ちょっとごみについては、お願いしたいなところなんです。申し訳ない、ちょっと私ばかりで申し訳ない。3つ目の物件なんですけど、滝井西町ですね。これ、通行量が少ないという御説明だったかと思うんですけども、もとはお店ですかね、スナックという、この前の道というのは、店舗は建ち並んでいるような場所ではないということですか。

○事務局 そうですね、特段、この周辺で店舗営業をしているところが多いわけではないんですけど、住宅街のイメージですね。

○会長 そうなんです。ありがとうございます。周りにお店があって、たくさんの方が行きかうような場所だったら、通行量のところでとってもいいのかなと。

○事務局 そうですね、おっしゃるように、その住宅街の中ではあるんですけども、でもほかの物件に比べますと、その通学路等ではございませんでしたので、点数をちょっと1点下げた、掛け率を下げたというところではあるんですけども、ちょっとその交通状況とか、もう一度、ちょっとそこは。市のほうとしては、特段、その交通量が多いという認識ではなかったんですけども。そこについて、別にその1にこだわっているわけではございませんので、あくまで御意見聞かせていただけたらと思います。

○会長 ありがとうございます。ちょっと立地の場所が、しっかり私も理解はできておりませんので、お店があったら、もしかしたら集積があるところだったらなというのが気になったんですけども、これを別に2にさせていただく根拠がちょっと示せないのであれば、逆にこのまま1でさせていただくのがいいのかなあと思います。

というような感じで、いろいろこの点数について御意見を頂戴したいんですけどもいかがでしょうか。お願いいたします。

○委員 ちょっと先ほど、点数をつけるの、出すのがいいのかどうかみたいな議論がちょっとあったところなんですけども、僕は点数が高くなるということにやっぱり一定の意味があるとは思って、先ほど資料4で見せていただいたもので、4番から9番の6棟のやつで、8番から対応するんですみたいな話があったと思うんですけど、8番だけこの710点ということで結構高いんですよ。この高い点数のやつから対応するという事は、まあ妥当性があるかなみたいなふうにも判断ができるわけで、本当の点数が100点超えているかどうかだけじゃなくて、やっぱりその多くの評価が入ることには、プレゼンの意味があるはずで、そこをちゃんと点数というのは、議論をしていかないといけない部分なのかと思うんです。そこを最終的に決めるのは、市が意思決定するのかもしれないんですけども、やっぱり市民感覚を生かすという意味でも、一応御意見いただいたほうがいいんだと思いますし、そういう意味ではちょっと皆さんにお聞きしたいと思うのが、この資料6の1から3で、点数、一番最初が一番高く、2番目がちょっと低くて、3番目が、290点というところで、この順位系みたいなところが、この肌感覚と合っているのかどうかとかですね、そういうあたり、パッと印象を見てたらですけども、2番目とか3番目のほうが、外観はちょっと汚いというか、いっぱい傷んでいるような感じはしたんですけど、でも、安全という面からいけば、一番最初が一番対応しなければいけないんじゃないかなとも思う部分はあって、その辺の感覚とか、点数評価が、これで本当に妥当だと思われるかどうかというのは、特にこの市民の委員の方とかにも、御意見を伺えれば、非常にいいんじゃないかなと思うんですけど。

○会長 ありがとうございます。本当にそうですね。ぜひ、今の御指摘のとおりですので、この点数のつけ方が妥当であるのか、もう少しとれる、とれるとれないって変ですけども、本当にこの妥当性について、ちょっと御意見頂戴できたらと思うんですけども、いかがでしょうか。

○委員 まあ、以前に比べたら、すごくよく分かるようになりましたし、今日、見させていただいたやつは、すごく見た感じ、これは特定空家だなという感じがしますよね。全然問題ないんじゃないかなあと。それで、屋根瓦で、落ちて怪我されるというのは、一番、危険度は高いですよ。特に、通学路というのは高いから、得点が2倍されている。まあ最初の、大枝東町は、建物は、割と、パッと見た感じはいい感じでしたけど。あの屋根ですよ。あれを何とかしてくれたら、ちょっとましにね。それをちょっと指導することで、できたら、特定空家までになるかどうかね、これ分からない部類になるんですけど。担当の方が見て、ちゃんとこれされているんで、私はもう、これは合理性があると思いますけど。あれは確かに危ないと思いますからね。自転車もそこを走ってますよね。ほんまに何かのときに落ちたら、大怪我しますわ。へたしたら死亡しますからね。これはもう、緊急性があるように思いますけど。スナックの横もちょっと怖かったですよね、あれ。

○会長 そうですね。あれちよっともう、ぼろっときたら。

○委員 この前の瓦も怖いけど、ちよっとまだひさしからはちよっと、距離が道路まであるのかなとちよっと現場見てないから分からないですけど。これも何か壁が落ちとるからね。これまあ台風とか、屋根が落ちてるから、おそらく台風とか、今後ちよっとした地震がきたら、大変なことになりますね、これ。全然、みんな該当、指定されても、私としては、これがもう当然の話かなあと思いましたけれども。

○会長 はい、ありがとうございます。

○委員 一般市民としまして、やっぱりどうしても高いところに屋根瓦があるとか、危険は危険だと思うんですけど。ただそれが交通量など少なくて、周りに住んでる方にしたら危険。で、小春町のは平屋根ですので、さほどそういうふうな危険は感じないと思うんですけど。やっぱり周りの住んでる方は、一般の方は、どうしても、高いところにそういう危険があれば、もう怖いと思いますけど。

○会長 確かに。ありがとうございます。

○委員 いや、思うことは同じなんですけど。自転車で走ってたら、これしか見えないですよ。この前ね、八雲東のほうでね、崩れそうな工場が潰されて、やっぱり見た目が明るくなったような感じがあったからね。やはり、そういうところを早く、潰していただいて、また違った形で利用されるのがいいかなあと。これ見てて、一度見に行きたいなと思ったんで。この協議会に携わらせていただいたらね、やっぱり見る目がね、ちよっと変わってきたんです。

○会長 ぜひ、本当に目を見ていただいて、ここ危ないってなったら、一つぜひ通報していただいたら。対応をできるかなと思います。ありがとうございます。

○委員 1点、ちょっと確認なんですけど、点数と指導内容って関連、反映するんですか。要は、景観でごみのところにチェックしてなかったら、指導内容のところに、ごみのことを書くのが、はばかれるみたいなことがあるのかどうか。

○事務局 そうですね。委員おっしゃるように、基本的には、点数表の項目に基づいて、点数がついているので、この点を直してくださいという筋書きでいきますので、おっしゃるように、そのごみのほうに点数がなければ、その分は、指導内容には、基本的には今までは記載しておりません。

○委員 そういうならば、やっぱり、つけたほうがいいのかと。

○会長 2番目のやつですね。小春町ですね、そうですね、ありがとうございます。

頂戴しています御意見、さまざまな経緯のところは、もう少しであったり、資料についての御要望、要望のほうは上げさせていただきたいと思いますが、この3軒について、点数的には、おおむね

妥当であろうと。ただ、2番目のところは、ごみに関しては、もう一度御確認いただいて加点していただいてもいいのかなあというふうな形で、協議会としてはお返しさせていただこうと思いますが、よろしゅうございますか。ありがとうございます。

そうしましたら、この3軒につきましては、事務局のほうで再度確認していただきまして、粛々と進めていただくということをお願いしたいと思います。ありがとうございます。

そうしましたら、最後ですね、次第4「その他」のところ、空家法改正につきまして、申し訳ありません、ちょっと時間のほうが、かなり限られますけれども、事務局から、概要のほうの説明をお願いしたいと思います。

○事務局　こちらのスライドと、お手元の資料と同じものを投影しております。

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部に改正する法律につきましては、私のほうから説明させていただきます。

冒頭の市長の御挨拶にもありましたけれども、これらの空家法改正が、12月13日に、ちょうど先週ですね、施行されたところ、改正のポイントと、それに対する現在の認識と、今後の方針をまとめたものが、このスライドになります。

上から御説明させていただきますと、まず、空家法の改正に伴いまして、16箇条から30箇条になり、大幅に増加されたところ、この中で、大きくは、下表にあるとおり、5点の改正があったと認識しております。

表につきましては、左から、改正の概要、改正後の法根拠、空家等対策計画に位置づけるとすればどのような形になるかの案、最後に、当面の方針という形で構成してございまして、ナンバリングは、法根拠の順で並べております。

若干、先ほどの委員の説明と重複するところがあるかと思いますが、御容赦ください。あらかじめ申し上げますと、空家法改正に伴う計画の改訂は、これは必須ではございませんので、今後、国から発出されたガイドラインや他市との取組を参考に検討していきたいという考えでございます。

まず1点目の、空家等活用促進区域についてでございます。市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で、空家等の活用を所有者に働きかけることや、建築基準法上の規制の合理化を図ることで、空家等の用途変更や建て替え等を促進することができるようになりました。

また、これらの区域内では、地方住宅供給公社や、URへの業務委託が可能となっております。空家法第7条第3項において、空家等活用促進区域及びその区域における活用指針に関する事項も定めることができるとされておりますことから、実施する場合は、その旨を計画に盛り込む必要がございます。

次に、2点目の管理不全空家についてでございます。放置すれば特定空家になる恐れのある空き家を管理不全空家となる制度、これが創設されました。管理不全空家の措置としまして、空家法第13条第1項に基づく指導、及び第同2項に基づく勧告をすることができ、勧告に至った物件につきましては、特定空家の勧告と同様、住宅用地特例が解除されるものでございます。管理不全空家の設定に係る具体的な基準が、現時点で示されていないという認識でございます。これらの運用にあたっては、認定基準やフローを計画内に盛り込む必要があろうかというふうに考えてございます。

次に、3点目の財産管理任人の選任についてでございます。財産管理任人の選任に係る裁判所への申立てにつきましては、これまで、民法上の利害関係人に市区町村が含まれるか議論があったというふうに認識をしておりますけれども、今回、権限が明確化された形になります。運用にあたっては、同様に、選任に至るまでのフローを計画内に盛り込む必要があろうかと考えております。

次に、4点目の特定空家等の緊急代執行についてでございます。災害時などの緊急時における代執行制度が明記された形です。ガイドラインにもありますけれども、前提として特定空家等に認定した上で

勧告まで至っていることが必要とされております。本来、個人の所有物の修繕・解体等は、所有者の責務でありますので、運用にあたっては慎重な判断が必要になるかと思っておりますけれども、この点についても、執行に係る基準やフローは、計画内に盛り込む必要があるというふうに考えております。

最後に、5点目の空家等管理活用支援法人についてでございます。地方のマンパワー不足を動機づけとして定められた規定で、法人間の申請に対して、市が支援法人の指定を与えることができるようになりました。これにより、市区町村から支援上法人に各種の業務委託をすることができ、逆に支援法人から市に対しては、空家対策計画の改訂や財産管理人選任の請求に関する要請をすることができると規定されております。計画への位置づけとしては、案ではございますけれども、例えば、新法人の指定数の上限を設けるとか、そういったことも考えられるかなと思っております。

なお、指定不指定に関しては、行政手続法の適用がありますので、資料7の1につけておりますけれども、別紙のとおり審査基準を策定し、法執行前に公表したところでございます。

以上がスライドの説明となります。

繰り返しになりますけれども、あくまで現時点の認識と方針でございます。計画改訂については、今後、必要に応じて検討していきたいという考えでございます。

個人的な感想になりますけれども、国からの通知が余りに合っていない印象がありますので、他市の状況も、当面保留というところが多いというふうに聞き及んでおります。当然、認識誤りでありますとか、御意見等がございましたら、今後の参考にさせていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。以上です。

○会長 ありがとうございます。先週ですね、つい先だって施行になった改正案につきまして、守口市政の取組状況について、方針等を御説明いただきました。

これに関しては、各市町村から、かなり恨み節が聞こえてくるどころの改正なんですけれども、いかがでしょうか。守口での方針は、このようにお示しいただきましたけれども、ほかの意見、御質問等は、

○委員 守口市空家等対策協議会条例は、議員の先生方が関係されていると思うんですけど、こちらのほうは直す必要はないのでしょうか。

○会長 これは、どなたにお答えいただいたらよいか。

○委員 事務局から。

○事務局 この設置、協議会条例については、ちょっと空家法改正に伴った条ずれがありますので、その点を改正する必要があるというところですよ。

○委員 具体的には、どこか改正する必要があるのでしょうか。資料8の2でいただいているんですけども。

○事務局 8の2で第2条の設置のことなんですけれども、法根拠ですね、「空家等対策の推進に関する特別措置法第7条の第1項の規定に基づき」とあるんですけども、それが第8条に変わってますので、この点が、条文上、本市でも改正する必要があるという認識であります。ほか、特段の改正を予定していないということですね。

○委員 はい。

○会長 ありがとうございます。協議会の位置づけとしては、もう変わらないということでしょうか。そういう認識でいいんですか。

○委員 まあ、あんまり増やしても大変なんで、はい。

○会長 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

○委員 まず、その空家管理活用支援法人の話のところ、
「マンパワーが不足しているところを受け」というお話だったと思うんですが、守口市さんはこの辺のように考え、感じられているのかということですね。マンパワーのところですね、今は足りていると思っているのかどうかということ

を、よかったらお聞かせください。

あとは、空家等活用促進区域ということで、そもそもこれを、この会議でするのか、できそうなのかどうなのかが、いまいちよく分からないところで、この区域を、今までやってきたまちづくり計画がありますね。これと添うようにということで、この知識がないと、なかなかできないものであると思われるんですが、そこら辺を、会議するにしても、その知識を持った方々も加えて行うのかどうか。そこら辺のところですね、聞かせていただければと思います。

○会長 お願いいたします。

○事務局 1つ目の、そのマンパワーのお話なんですけれどもね、これすごく1軒あたりにかかる力が膨大なんで、やっぱり効率化を図らなければいけないというふうに認識しています。支援法人とか、例えばこの委託できないのかとかですね、何かそういった手法で検討していく必要があるかなと。個人情報があるものの、効率化を考えていきたいというふうに思っています。

もう一点目の、あの空家等活用促進区域なんですけれども、非常に面積が小さい12平方キロメートルしかない守口市ですから、ここで一定の区域だけ空家対策を頑張るとするのは、ちょっとないかなというふうな認識はもってるんです。

○委員 接道などで、悩まれている地域とかいうのはないんですか。

○事務局 接道についても、全市の問題なので、全域にかけて、やっぱり進めていくべきじゃないかなと、思っているんですね。

例えば、違う市町村で、この辺は全然空き家とかななくて、ビル街があつて、そこは要らなくて、この辺だけがという地域があったとしたら、当然、こういうのは適用していくべきなんですけど、守口市の場合、もう全域にありますのでね。ですから、地域を区切って促進地域というものは、今のところは必要ないのかな。ただ、どんどん、進めていましてね、例えば、この辺にすごく空き家が集まっているというか、増えてきましたよねってなった場合、この対応としてはあるのかなと思うんですけれどもね。

○会長 ありがとうございます。これはなかなかどちらも悩ましいところだとは思いますが、促進区域につきましては、先ほど委員からありました、接道が少し緩和されるというようなところもあるんですけれども、おっしゃったとおり、それをここで決めるのか、別の議論で、まちづくり都市計画というところ、これまで道を広げていくんだという方針の中でやってきたところと、ちょっと相反するところも出てこようかな、防災の面とかというところもあるかと思えます。

今の御指摘は、御検討いただく際には、さまざまな部局と連携をする必要があるよというところにもなるのかなと思いますので、御検討いただく際には、ぜひいろいろなところの、今までの計画も含めて検討していただけたらいいのかなと思いました。

ほかはよろしいですか。どうぞ。

○委員 この、空家等管理活用支援法人ありますよね。これ結構今、NPOでつくられて、やろうとされている方が増えてきているように思うんですよね。大阪の住まい活性化フォーラムでも、ちょっと申請がきてたり、いろいろあるんですよね。産業に入りたいとかね。これ、守口は、どうなんでしょう。そういうお問い合わせとか、これは市が申請して、何か指定するんですよね。この審査基準とか、何かどういう形で認めるのかとかいうのは、そういうのは検討されているんですかね。これはここに入っていました。

○会長 7の1に一応。ただ、いかがでしょうか、その。

○委員 7の1か。それで、今の状況をね。また、これを。

○会長 問い合わせとかは。

○委員 今は何かあるんですか。まだ、特にないですか。

○事務局 そうですね、まあ営業で、パンフレットみたいなのが、ダイレクトメールで、きたことは

2通ぐらいは。

○委員　　まだまあ、12月の初めにこれですね、施行されたばかりやから、あれでしょうけど。問い合わせは、今からやと思うんですけど。これは、興味もたれているNPOとか結構、何か出てきそうな気がするんですけどね。それをうまく活用されたら、確かにね、今、役所さんも人材不足でしょうから、なかなか大変でしょうから、うまく活用されたらいいなあというふうには思っております。それだけがちょっと、今、どうなっているのかなと思って。

○会長　　そうですね、はい。市の動きとしては、一応、審査基準をつくられて、問い合わせはこれからという感じですかね。はい。まあ、問い合わせがこられた際には、ただまあ、本当にいろいろなところ、いろいろな方が手を挙げてこられると、それはそれで悩ましいところもあるかと思っておりますので、しっかりと検討いただけたらと思います。ほかいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

すみません、ちょっと時間がもうきておりまして、おそらくまだまだお聞きになりたい点もあろうかと思っておりますけれども、申し訳ありません。協議会としては、ここまでとさせていただきたいと思っております。

今後につきまして、事務局からですね。あとは、事務局にお返ししていいですかね。進行をお返しさせていただきます。

○事務局　　今後の流れですけれども、今回、御意見いただきました特定空家等につきまして、認定を進めまして、指導文書を発出していきたくと考えております。

また、今回の今年の協議会については、1回の開催と、今のところ予定しておりますので、また、今後、特定空家等、認定するなど議案が出てきた場合、来年度になります。御連絡させていただこうと思っておりますので、その際は一つお願いします。

○会長　　ありがとうございます。

そうしましたら、これをもちまして、本日の協議会を終わりにさせていただきたいと思っております。なかなか年に1回、2回という会になっていますので、盛りだくさんになって、さまざまな御意見、まだまだ思うところはあろうかと思っております。

なお、お気づきの点ありましたら、ぜひとも、今、改正も動き出して、これからどういうふうにも各市町村でこれらが運用されていくのかというところになるかと思っております。御意見ありましたら、ぜひとも事務局のほうによせていただきまして、私たちも必要があれば、こうやって集まって検討会をできたらいいなと思っております。また、そんなことがありましたら、日程調整でお世話になるかと思っておりますけれども、皆様、ぜひよろしくお願ひできたらと思っております。

では、本日はこれで終わりにさせていただきたいと思っております。ありがとうございました。

閉会　午前12時01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6年 月 日

守口市空家等対策協議会

署名委員

署名委員