

令和 6 年度守口市空家等対策協議会

日時：令和 6 年 1 0 月 1 0 日

開会：午後 1 4 時 3 0 分

○会長 定刻より少し早いということですが、皆様お集まりいただいておりますので、ただいまより令和 6 年度守口市空家等対策協議会を開催させていただきます。

まず、本日の出席者について、事務局より報告を求めます。

○事務局 本日の出席状況でございますが、10 名の出席でございます。

○会長 ただいま事務局より御報告いただきましたとおり、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、会議が成立していることを御報告させていただきます。

続きまして、本日の会議録の署名委員につきましては、福本委員と藤田委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

続きまして、事務局から配付資料の確認をお願いいたします。

○事務局 本日の資料は 5 種類ございます。資料 1 が本日の次第となっております。資料 2 が本協議会の構成員名簿でございます。資料 3 が「特定空家の認定及び措置状況」についての資料です。資料 4 が「空家法改正の概要」です。資料 5 が「守口市の今後の対応方針」に関する資料です。

以上が配布資料でございます。

なお、資料 2 の委員名簿の第 4 号委員、近藤委員でございますが、現在の役職は「一般社団法人関西住宅産業協会理事顧問」に変更となっておりますので、おわびして訂正させていただきます。

資料の不足等ございましたら、事務局までお申し付けください。

○会長 ありがとうございます、資料等よろしいでございますか、大丈夫でしょうか。

そうしましたら、次第に沿って議事を進めさせていただきたいと思います。まず最初に、新たな委員について、事務局より御報告をお願いしたいと思います。

○事務局 今年度の守口市議会の役員人選により、市議会議員の委員 3 名の方が変更となりましたので、新たに委嘱されました委員を御紹介させていただきます。

市議会議員の福本健一委員でございます。

○委員 福本健一です、よろしくお願いいたします。

○事務局 同じく、寺嶋美和委員でございます。

○委員 寺嶋美和です、よろしくお願いいたします。

○事務局 同じく、高島賢委員でございます。

○委員 高島です、3 年前、2 年前もやらしてもらっています、またよろしくお願いいたします。

○事務局 以上でございます。

○会長 ありがとうございます。それでは、本日の議題に入らせていただきたいと思います。

まず、議題①「本市における特定空家等についての状況」について、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは説明させていただきます。資料 3 「特定空家の認定及び措置状況」を御覧ください。

こちらは、これまで本市において特定空家に認定した件数を各年度ごとにまとめた表でございます。

これまで令和 3 年度から令和 5 年度にかけて、計 14 件の空き家を特定空家として認定しました。そのうち、令和 3 年度に認定しました 3 件、および、令和 4 年度に認定しました 8 件の計 11 件につきましては、本日までの時点で、既に除却等の措置が完了しております。

令和 5 年に認定しました 3 件につきましては、措置がまだ完了しておりません。

こちらは、これまで認定しました特定空家、全14件の状況の一覧表でございます。赤色でマーカーをしておりますNo. 1からNo. 11までの11件が措置が完了した物件、白色のNo. 12からNo. 14の3件が措置がいまだに完了していない物件でございます。措置が完了しました11件中、No. 10以外の10件は除却されており、No. 10は補修済みとなっております。

まず、この措置が完了した物件につきまして、簡単ではございますが、各物件ごとに報告させていただきます。

なお、No. 2およびNo. 3につきましては、前回の協議会で措置が完了した物件として報告済みですので、今回は報告を省略させていただきます。

それでは報告をさせていただきます。

これ以降は、お手元の配布資料には入っておりません。スクリーンにのみ投影し説明を進めてまいりますので、委員の皆様はスクリーンにてご確認いただきますようお願いいたします。

左の写真が措置前の状態、右の写真が措置後の状態です。

また、特定空家に対する助言・指導は、令和5年12月13日に施行されました改正空家法で、法第14条第1項から法第22条第1項に変更されていますが、改正前後の指導にかかわらず、ここでは統一して、全て改正後の法第22条に統一しております。

それでは、報告に入らせていただきます。

こちらは、No. 1の空き家です。令和3年12月2日に特定空家と認定し、令和4年1月から令和4年3月まで、空家法に基づく助言・指導を実施しております。

その結果、令和6年2月に所有者により空き家が解体されました。

こちらは、No. 4の空き家です。令和5年3月31日に特定空家と認定し、令和5年6月から令和6年3月まで、計2回にわたり空家法に基づく助言・指導を実施しております。

その結果、令和6年4月に所有者により空き家が解体されました。

なお、No. 4からNo. 9までの空き家は、6棟が1敷地に建っており、全てNo. 4と同様の対応であるため説明は省略させていただき、写真のみの報告とさせていただきます。

こちらが、No. 5の空き家です。

こちらが、No. 6の空き家です。

こちらが、No. 7の空き家です。

こちらが、No. 8の空き家です。

こちらが、No. 9の空き家です。

ここまでがNo. 4と同じ敷地の空き家です。

こちらは、No. 10の空き家です。令和5年3月31日に特定空家と認定し、令和5年6月から令和5年10月まで、空家法に基づく助言・指導を実施しております。その結果、令和6年2月に所有者により修繕されました。

なお、指導の内容は「屋根ふき材、ひさし及び外壁が脱落・飛散するおそれがある建築物の補修」です。

最後に、No. 11です。令和5年3月31日に特定空家と認定し、令和5年6月から令和5年10月まで、空家法に基づく助言・指導を実施しております。その結果、令和6年1月に所有者により空き家が解体されました。

以上が、措置が完了した物件の報告となります。

続きまして、措置がいまだに完了していない3件の空き家について報告します。3件全てが令和5年度の協議会で特定空家の認定候補として、議題に挙げさせていただいたものです。各空き家について、前回協議会でごらんいただきました資料等を参考に、特定空家の認定に至った経緯等と、その後の指導

等の経過について報告いたします。

こちらは、お手元の資料のNo. 12に記載している特定空家です。

大枝東町の空き家で、建物と土地の所有者は同一で、2名の方が共有で所有されております。

建物の東側の赤い矢印で示す道路は、さくら小学校の通学路となっております。

こちらは、認定時点での空き家の状況です。

画面右側の道路が通学路です。赤い丸で破損等の箇所を示しております。屋根瓦は既に脱落している部分等もあり、ブロック塀は亀裂が入っている状況です。

特定空家の認定に際しては、屋根瓦が既に脱落している部分があるため、判定表に基づき、「そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある状態」と判断し、また、通学路に面していることから「歩行者の通行量が多い道路」、危険度の切迫性も「高い」と判定しました。また、ブロック塀についても、縦方向に亀裂が入っており道路側へ若干浮き出していることから、「そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある状態」と判断し、ブロック塀が面している道路についても「歩行者の通行量が多い道路」、危険度の切迫性は「高い」と判定しております。

これらの状況を踏まえて、判定表の点数が320点となり、100点を超えたことから、特定空家として認定したものでございます。

特定空家として認定した以降の経過についてでございます。

指導の内容としましては、「脱落、飛散等するおそれがある屋根瓦の撤去または補修、倒壊のおそれがある塀の撤去または補修」を求めています。

所有者等への対応の状況ですが、令和6年1月15日に特定空家として認定し、令和6年1月30日に法第22条第1項に基づく指導文書を送付しました。しかしながら、措置の期限を過ぎても所有者による措置が実施されなかったため、令和6年6月11日、令和6年8月26日にそれぞれ2回目、3回目の指導文書を送付しています。

現在、助言・指導を3回にわたり実施しておりますが、所有者等による措置は未実施であるため、今後、法第22条第2項に基づく勧告も視野に入れた対応を検討してまいりたいと考えております。

次に、No. 13の空き家についてです。

こちらは、小春町の空き家です。建物と土地の所有者は別の方で、登記簿上の建物所有者は既に死亡されており、3名の相続人に相続されております。

建物の北側及び西側の赤い矢印で示す道路は、さつき学園の通学路となっております。

こちらは、認定時点での空き家の状況です。画面手前と奥の道路が通学路です。赤い丸で破損等の箇所を示しております。屋根瓦が著しく劣化しており、脱落のおそれがある状況となっております。他の部分でも、屋根瓦が脱落のおそれがある状況が多々見受けられ、そのまま放置すると危険な状況でした。

特定空家の認定についてですが、屋根瓦について脱落のおそれがある状況であることから、「そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある状態」と判断し、また、通学路に面していることから「歩行者の通行量が多い道路」、危険度の切迫性は「高い」と判定しています。判定表の点数は160点となり、100点を超えたことから、特定空家として認定したものでございます。

ここからは、認定以降の経過についてです。

指導の内容としましては、「脱落、飛散等するおそれがある屋根瓦の撤去または補修」を求めています。なお、指導の対象者は、特定空家である建物所有者3名としております。

所有者等への対応の状況ですが、令和6年1月15日に特定空家として認定し、令和6年1月30日に空家法に基づく指導文書を送付しました。

本物件について、以前から土地所有者とも連絡を取っており、土地所有者が建物所有者から建物の譲渡を受け、当該特定空家の解体を行いたい旨の意思を示しており、1回目の指導期間中である令和6年

3月に、土地所有者が建物所有権の2/3を取得するに至っております。しかしながら、措置の期限を過ぎても残る建物所有者による措置が実施されなかったため、令和6年6月11日、8月26日にそれぞれ2回目、3回目の指導文書を送付しています。なお、6月に実施した2回目の指導時には、新たに建物所有権を取得された土地所有者に対しても同様の指導文書を送付しています。

令和6年8月29日に、土地所有者から残りの建物所有者と合意し所有権を取得できそうで、取得後は解体を進めるとの連絡があったため、現在は経過観察中です。

○委員　　ちょっといいですか。認定日ですけど、資料3だと令和6年1月15日となっていますけど、1月25日と、先ほどの12番もそうでしたけど、そこは。

○事務局　スライド資料が間違えておりまして、1月15日が正しい日でございます。申し訳ございませんでした。

続けさせていただきます、最後に、No. 14の空き家についてです。

こちらは、滝井西町の空き家で、2軒長屋となっていますが、それぞれ別の方が所有しており、特定空家となっているのは2軒のうちの1軒です。なお、特定空家となっている1軒の建物と土地の所有者は同じで、1名の方が所有されております。

こちらは、認定時点での空き家の状況です。手前のテントがある物件が特定空家です。赤い丸で破損等の箇所を示しております。写真では分かりにくいのですが、既に屋根が崩落し、屋根がない状態となっております。また、外壁につきましても、過去に崩落しており、著しく劣化し脱落している状況です。

こちらは、過去に外壁等が崩落した際の写真です。通路に外壁の一部等がかなり飛散している状況です。通報を受けた際の状態で、現在は所有者によって飛散したものは片づけられてはおりますが、危険な状態です。

特定空家の認定に際しては、屋根及びひさしについて脱落のおそれがある状態であることから、「そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある状態」と判断し、また、危険度の切迫性は「高い」と定しております。

外壁についても、既に脱落している状態であることから、「そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある状態」と判断し、また、危険度の切迫性は「高い」と判定しております。また、「基礎、土台、柱又ははり」、「外壁」、「屋根」の各部位においても危険と判断し、また、危険度の切迫性も「高い」と判定しています。さらに、「周辺的生活環境への影響」についても、窓ガラスが割れており、扉の施錠がされておらず、建物の裏手からは建物内が見えるなど建物内に容易に侵入できる状態であることから、「不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている」と判定しております。

これらの状況を踏まえて、判定表の点数が290点となり、100点を超えたことから特定空家として認定したものでございます。

ここからは、認定以降の経過についてです。

指導の内容としましては、「外壁、屋根が著しく剥落し、はりの腐朽、破損により崩壊のおそれのある建築物の除却」を求めています。

所有者等への対応の状況ですが、令和6年1月15日に特定空家として認定し、令和6年1月30日に法に基づく指導文書を送付しました。しかしながら、措置の期限を過ぎても措置の実施がされなかったため、令和6年6月11日、令和6年8月26日にそれぞれ2回目、3回目の指導文書を送付しています。現在、助言・指導を3回にわたり実施しておりますが、所有者等による措置は未実施であることから、今後、法第22条第2項に基づく勧告も視野に入れた対応を検討してまいりたいと考えております。

なお、No. 12及びNo. 14の勧告の時期につきましては、特に法の定め等があるわけではございませんが、助言・指導を行ってから1年を経過する1月30日以降を、ひとまずの目処と考えており

ます。

以上、簡単ではございますが、「本市における特定空家等についての状況」の御報告とさせていただきます。

○会長     ありがとうございました。ただいまの御説明につきまして、御意見、御質問等いかがでしょうか。

○委員     14のものについてちょっと聞かせていただきたいのですが、長屋とおっしゃられていました、その上で別の所有者がいると御報告されていたと思いますが、まず、その長屋はやはり一戸一戸が独立しているわけではなく、同一の建物ということでよろしいでしょうか。

○事務局   はい、梁につきましては一緒に扱いとなっておりますので、同一の建物となっております。

○委員     その場合、一戸の建物には長屋全体として見なければいけないので、法律上の措置を行うのであれば、勧告を考えられているとおっしゃられていましたが、要は、この対象となる所有者以外の所有者にも指導しないと次の段階に進めないと思うのですが、そこら辺はいかがでしょうか。

○事務局   現在、2軒とも空き家ですけれども、危険な状態は手前の1軒だけになっておりまして、その1軒のほうに、今、指導をしておりますので、その1軒の方に勧告をするという形を想定しています。

○委員     でも、同じ建物の所有者にはしなければいけないということになってませんか。確かに登録簿上の区分建物としては別々ですけど、空家法では長屋一棟を一戸の建物として措置をするわけですから、対象となっていないところも指導しなければいけないと思いますけど。

○会長     いわゆる、2戸1だと思えますけども、土地がきっちり分かれているんですね。

○委員     もともと長屋は対象外みたいになってましたよね、徐々に変わってきていて、切り離そうと思ったら切り離せますけど、あれは法ではどうなっていましたか。私も一番最初は長屋は対象外になっていたと思います。

○委員     対象外でも1個丸々空き家になれば。

○会長     全部空けばオーケーですね、これは二戸とも空き家なので対象というのは多分大丈夫だと思いますけども。

○委員     切り離す気になったらできますけど、ただ、向こうはどのぐらい状況がいいのかこの写真だけでは分からない。向こうも屋根などが崩れている可能性もありますよね、それがどうか、見てみないと分からない。

○委員     いや、一戸の建物として見るので、要は、今も認定しているところで十分特定空家だと思いますけど、一戸のものとして見るのであれば、共有している人にも当然通知しなければ次の措置に進めないのではないかという話。

○委員     こういうケースで代執行したらどうなるんやろね、両方するのかな。

○会長     切離しですね。

○委員     何もしなかったら代執行になりますね、その場合どうするかですね。

○事務局   写真だとちょっと分かりづらいですけど、奥の建物は手前の建物と比べますとそこまで飛散状況というか、屋根もありますし外壁も手前のような状況ではない状況です。あくまでも特定空家としての要件を満たしている家屋となってきますと手前になってきますので、今回、特定空家としての指導・助言も当該持ち主に対して行った。

○委員     だから、それが建物として独立していたらおっしゃるとおりでいいんだろうなと思いますけど、長屋の場合は独立しなくて一戸のものとして扱うという建付けが空家法なので、そうすると空家法に沿ってないのではないかという話。

○会長     それは御確認いただいて、ちょっとその辺をクリアにさせていただいて。もし、2戸1で扱わ

なければならないとなった場合、助言・指導からやり直さなくてはいけないとか、このまま勧告にいいのかどうかともあろうかと思しますので、確認をしていただいて、なかなか難しいかと思います。大阪府に確認していただくなり、ちょっと他市の状況等なども踏まえて次の進展を迎えたいと思いますので、よろしいですか、ちょっと確認していただく形でお願いしたいと思います。

○委員 難しいケースやね。

○委員 ちょっと久しぶりなのでもう一度確認させてもらいたいことがありますけども、12とか13、14は指導・助言を3回してもらっているということですけど、ルール上は指導・助言は3回までするというものでしたか。

○事務局 法律上、特に何回、期間であったりとか回数は決まってないです。

○委員 やはり3回というのは丁寧かなと思いつつも、長い期間置かれることになるので、勧告までがすごく長いなと思っていて、守口市としては3回と決めていますか。

○事務局 特に決めているわけではないですけど、各指導させていただいたタイミングで所有者さんにも連絡を入れたり、なかなか相手方から連絡がなかったりもありますけども、物件によっては連絡がつかまして、何かしようと思っているみたいな形で状況を確認させていただいている中で、なかなかまだ改善されていないというところで、今まで3回にわたって指導を続けてきました。

○委員 あと、3回の中の1回と2回目の間隔とか、大体どのぐらいとみてますか。

○事務局 概ねですけど、大体3か月程度で指導・助言の期間をくくっています。これも特に決まりはないですけども、対応するに当たって必要であろう期間として、ひとまず概ね3か月と定めているところでして、それが今のところ3回連続してなってきたというところですよ。

○委員 間隔が3か月ぐらいというところで3回までになると、結構放置される期間が長いと思うので、勧告までもう少しタイミングを短くできるようなことを1つ検討してもらえたらと思います、よろしくをお願いします。

あと1つだけ、今年度は特定空家認定はしていきますか。

○事務局 今回、従来でしたら空家等対策協議会において特定空家の候補物件を出させていただいたりして、皆さんから御意見を頂戴いたしまして具体的に認定していくケースが今まででしたが、今回の協議会時点ですぐさま特定空家としての御意見を伺う物件がないということで、この協議会で特定空家の認定は予定しておりません。ただ、今後、市民等から問合せで特定空家に該当する物件があれば、協議会で議論をいただいた、判定表に基づいて我々のほうで特定空家と認定をして指導・助言を進めていく。協議会には事後報告にはなりますけど、特定空家に指定した場合には報告という形で案件としてさせていただきたいです。

○委員 とある空き家がありまして、見ると、先ほどの12番、13番、14番よりもっとひどいところがありまして、勝手に進入できるところがありますので、ぜひともその空き家も特定空家の候補に入れていただきたいなと思ってますので、お願いします。

以上です。

○委員 こちらから見る目で言うのと、市民の皆さんが見る目と違うと思います。だから、持ち主の人も何も声がかからなかったらこのまま放置していてもええんかなという気持ちでいらっしゃる方もおいでだと思います。

○事務局 今、委員から具体的な建物の相談がありましたけれども、我々、市民の方から問合せをいただきまして、扉が開いているであつたり侵入されたとか、いろいろと御相談はいただいている状況です。我々は所有者を特定していますので、御連絡があれば所有者に御連絡をして、連絡すると、ひとまずの対応、応急処置ではありますけども対応はされている状況です。なので、特定空家に認定していくかどうかはあるとは思いますが、どこまでの対応ができていないのかは今後しっか

りと話はしていかないといけないと思いますけども、そのような状況でございます。

○委員 13と14のところは連動しますけども、これも私の地元の地域でもありまして、両方ともさつき学園校区になっています、実はこの14のところの前のうちも、実はさつき学園の子供たちが集まってここからスタートしていくという通学路でもあります。そういった中で、私もこの場所もよく分かっていますけども、例えば、上の空き家のところの三角、ダイヤみたいな看板があるじゃないですか、あれも落ちかけです。あれが落ちてきた場合、もちろん道路に落ちてきます。本当に危ない状況になっていると、壁ももちろん剥がれています、剥がれて落ちたところに、今、カラーコーンを置いていますけども、あそこにごみをほかしています。ここは空き家だけじゃなくて様々なものが波及して、ごみはたまは壁は落ちてくるは看板は落ちてくるは、テントも破れるという話です、そういった中で、ピッチを上げてやっていくこともすごく大事だし、特にここは3回助言・指導をやられたところで、次、勧告とか命令とか入ってくるとは思いますけど、その中でひとまずの対応は、何かしてくれたのはあるのですか。

○事務局 通報があつて、壁が落ちた時に先ほど見せた写真のような状況からすぐに片づけてもらったという対応はありました。

○委員 例えば、片づけてもらったというのは横の壁が落ちてくるから片づけるという対策ですけども、先ほど言ったように看板もありますから、あれを見てもらったら分かるけどものすごく古いので、そういったところも、やはり我々も地域を回る中で、地区の防災マップをつくっていこうという形で住民さんとずっと回るわけです、災害があつたときにどんな古いものが、建物があるかなというのもあるので、そういった意味でもやはり行政としても次々手を打っていかないと、やはり大きな災害が起きたときに大変なことになるなというのがあるので、引き続き指導・助言から次の段階へと進んでいってほしいなと思います、要望です。

○委員 特定空家として残っている3軒とも市が対応を始めてから1、2年近く経過しており、危険の除去に向けては緊急性があるかと思ひますし、判定表に基づいて点数をつけていると思ひますけど、先ほど、ほかの委員さんからもあつたように、これよりひどい物件もあるということで、判定したけど対象にならなかつたところがあるのか、そもそも判定の対象となるものはどういうものなのでしょうか。

○事務局 判定表で特定空家の点数をつけて御意見を聞いてという形でさせていただいていますけども、今の14軒の物件以外で判定表を用いて判断、何点かという判断をしたところは今のところございません。市民などからの問合せがあつた際に所有者さんを探しまして、所有者さんに御連絡をさせていただきまして、一定の対応、改善をする検討を所有者さんでされているということであれば、ひどい物件があつたとしてもひとまず様子を見させていただいています。ただ、全く改善の余地がないとなってくると特定空家に、こういった御意見を聞かせていただいて候補物件として挙げているので、そういった形をお願いさせていただいています。

○委員 分かりました、かなり危険だなと思う物件がほかにもありますので、スピード感をもって対応していただきたいなと思ひます。

○会長 ほか、いかがでしょうか。

○委員 次もこの会議が続くとして、管理不全空家等との関係をここでも聞いておきたいのですが、あとでも聞くことになるとは思ひますが、すみません。

先ほど委員のお話もあつたとおり、ほかにもいろいろとあるということを地元の方が述べられている状況で、より要件が緩くなつた管理不全等空家も対応するという話になると、当然件数が増えてくると思ひますが、それもこの場で、この会議で報告・検討などを行うことを予定されているのか。

○事務局 次の議題でありますけれども、管理不全空家について令和5年12月に法改正がありまして、位置づけられました。次年度以降、この管理不全空家の認定については進めていこうと考えており

まして、まずは判断基準を作成していく必要があると。その判定する材料、判定表の作成については協議会でも御意見を伺う予定でございます。今まで特定空家は全て御意見を聞いているのですが、基本的には判定表に基づいて判断をしていくものですので、必要に応じて今までどおり、意見を聞くことはありますけども、物件が出てきてこれは早急に対応しなければいけないということがあれば、協議会を経ずして判定していく、指導に進んでいくというふうになると思います。

○委員　今のところ、管理不全空家等になりそうなものがどれぐらいあると考えられているのでしょうか。

○事務局　具体的な物件数は正直把握ができてなくて、というのも、市内の全数調査は平成28年度に実施して以降、行っていません。令和4年度に御意見を聞いて策定させていただきました「空家等対策計画」についても、国の住宅土地統計調査を基に推計なりを出してますので、個別の状況までは把握してないですけど、ただ、市民からお問い合わせいただいて、なかなか動いてない、状況としてよくないという空き家は複数ありますので、そういったところをまず念頭に認定していくことになるかなと思います。

○委員　ありがとうございました。

○委員　今の14、このケースです、このケースはどう考えましてもほぼ危険空家に近い状態ですね。多分、これは昔建てられて分譲の店舗で2軒売ったんでしょうね。恐らくこの方がこれを潰そうとしたら切離しをしないであかんの、恐らくこの所有者がかなりお金がかかると思います。それが多分できない可能性が高いと思います。この建物自身はもともとの建築確認とかちゃんとした図面は役所にはあるんですか、本当に切り離せるかどうか、切り離せなかったら隣接の人も巻き込んで本当にこれを潰してしまいか何か考えないと、多分所有者の方もお年寄りか、ちょっと分からないです、知らないですけど、そういう知恵が回るのか、お金もかなり必要なので何か考えてあげないと恐らくほったらかしになると、代執行してしまうかと、代執行するときも切離しで隣の家を本当に残していいのか、一緒に潰してしまうほうがいいのかかもしれないし、上の屋根の状況とか雨漏りの状況とか分からないですから、空き家ですから、そこまでちょっと根性を入れてやらんことには、調べて何か対策を打たれたほうが、長屋のケースは非常に難しいですから。

○委員　先ほど、委員がおっしゃったように、やはり隣にも出さないといけないかもしれませんが、あまり長屋というケースは空家特措法では触れられてないです、もともと最初から。

○会長　ちょっと対応が難しいです。

○委員　難しいですね。例えば、これ、3軒で真ん中になるともっと難しいです、潰すときにどうやって潰すか、多分、あまり事例もないと思います。守口、門真は結構ある可能性がある、これから出る可能性。

○委員　多いです。

○委員　ちょっとそれ、役所内で建築の部署の方と一回協議をしていただいて、登記もどういう状態になっているのか、敷地もどうなっているのか、建築基準上、済証は恐らくあるのかな、ないかもしれませんが、その辺を見た上でどうされるかを大局的に誰かが判断してあげないと、恐らくこのままいくと思います。

○会長　所有者さんとは連絡は取れてらっしゃるということですか。

○事務局　はい、所有者さんとは連絡は取っております。

○会長　そうなんです、多分、お金の話にもなろうかと思えます。先ほど、御指摘の看板が本当に落ちて、それでどなたか亡くなられてもしたら所有者さんはかなりの責任を問われることになりますので、その辺りもしっかり伝えていただいて、このままでは本当に駄目だよということをお伝えいただけたらなと思います。

ほか、いかがでしょうか。

○委員 先ほど出た話の確認ですけど、その特定空家の認定をして、それから事後報告になるみたいな話をちらっとおっしゃったような気がしましたが、そういう仕組みでしたか。先ほど、事務局がそうおっしゃったような気がしますけど、どういう話ですか。

○事務局 基本的に特定空家、法律上要件に該当するかどうかで特定空家が管理不全空家の判断になってまいりますので、協議会で必ずしも聴取しなければいけないというわけではないということで、判定表に基づいて特定空家の要件に合致するところを我々でさせていただいて、それについて報告をさせていただくという趣旨です。

○委員 今までそういうやり方でしたか。

○事務局 守口市では意見を必ずお聞きはさせていただいた、それで、国のガイドラインでも必要に応じて意見を聞くことはありますよとは書いてますが、各自治体のやり方は様々でして、意見を必ずお聞かせていただいている自治体もあれば、判定表に基づいて対応するところもあります。

○委員 法律上はそうだというのは恐らくそのとおりだと思いますけど、今までのやり方では、前回の会議、確か去年の12月20日であって、そこで特定空家、今日出た12、13、14の案件は多分前回見せてもらっているやつだと思いますけど、そこでこちらは意見を、協議会の意見を言って、それに基づいて1月15日に認定されていると。もちろんその意見を聞いたからといって必ず特定空家と認定しなければいけないわけでもないでしょうし、意見を聞かなければ認定できないわけでもないともちろん思いますけど、そこは、今までは、多分、特定空家と認定したいときに事前に協議会上げて、協議会の意見を聞いて認定していた流れだったと思いますけど、そこは変えるということですか。

○事務局 必要に応じでということですので、全く聞かないというわけではないです。我々としても判断し難い物件があれば、ぜひ皆さんの御意見を聞かせていただきたいと思いますけども、ただ、協議会も随時開ける形ではないので、特定空家の意見を聞くのが遅くなって対応が遅れる、これは本末転倒だと思いますので、そういった意味で必要に応じて聞くときもあれば、我々として判断していくと、そういう趣旨です。

○委員 私としても、個人的な考えとしてはですけど、判定表どおりにチェックしていったときに点数が非常に高くなるということであれば、協議会に聞いたとどうせ特定空家となる、皆さんそう考えるということになるでしょうから、別にそういう案件についてわざわざ協議会を開いてからじゃなきゃ認定しちゃいけないとは全然思わなくて、危ないと思うのであれば判定表で高い点数がつくんだからそれで認定して、あとで事後報告していただく、それは全然構わないですし、むしろそうしていくべきだろうとはずっと思っています。だけど、何かちょっとやり方が変わるのかなと思ったり、今までは事前に聞いてそれから認定していたという流れだったので、一応そこは確認しようかなと思った次第です。全然そういう方向性であれば、私は全然それがむしろ理想的な形だと思っていますし、危険なのであればすぐさま対応するべきだとは思うので、その確認がしたかったです、すみません。

○会長 ありがとうございます。そうですね、今まで、何となく認定の前に意見を聞いていただきましたよね。これでいきますけどいいですかという確認をしていただいていた形かと思います。それを大きく変えておられるわけではないですね。

○事務局 そうです、今まで従来どおりの形もさせていただくときもあれば、物件によってはスピード感が必要ということで、そのときには我々のほうでさせていただく、そういうことです。

○委員 だから、結局、特定空家の運用のとおり管理不全空家も行うのですかというのが先ほどの質問の意図でしたが、そうすると件数が多過ぎることになりませんかという。

○事務局 管理不全空家に認定するタイミングで協議会があれば、協議会でも議案として上げさせていただこうとは思っていますけれども、今のところ主に年に1回の開催ですので、どうしてもタイミン

グ的には遅れてしまうというか、なので、そこは我々で管理不全空家の判定表に基づいて判断する、管理不全空家については多くなってくる可能性は高いかなと思います。

○会長 その辺り、作業量がどこまですけど増えるのではないかというところ、なかなか悩ましいところだと思います。恐らく、行政の市のほうで判断がちょっと悩ましいなと思ったときには私たちの徴収がかかるかなと思いますので、またそれもケース・バイ・ケースになり得るかなとも思っておりますけれども、原則的な流れは先ほど御確認いただいたとおりかと思います。

ほか、いかがでしょうか。

私からで申し訳ないですけど、10番は補修を完了されたということですけど、この補修の完了確認はしておられる、どのように、立入りか何かでされるのですか。

○事務局 補修を求めていたのは屋根の脱落と外壁の脱落だったので、外壁の改修されている状態と屋根瓦が改修されている状態はさせていただいています。中までの立入りはないです。

○会長 ありがとうございます。中は要件に入らなかったということですね。

○事務局 はい、そうです。

○会長 分かりました、ありがとうございます。

ほか、よろしいでございますか。

今まで、守口は勧告を行ってなかったということで、御報告いただきました1から11、助言・指導だけで除却をここまでしてくれるのはなかなか珍しいというか、他市もいろいろとさせていただいてますけども、先ほど3回はどうなんだという御意見ですけど、よそは7回、8回やっているところもあるんです、勧告も複数回やって、これ、いつまで勧告するのと、いろいろとやってらっしゃる委員は御存じだと思いますけども、なので、守口はかなり皆さん、市民の方は協力的だなと思って見せていただいていた。けれどもというか、とうとう勧告に進まざるを得ない物件が出てきたかなというところになってきました。なので、恐らくこれ以降出てくる案件も、今まで通報があつて市が対応していただいている中で解決されてきただろうけれども、そこでは解決できないものがここに上ってくることになりますので、ややこしそうな案件が増えるかなというのがちょっと気になるころではあります。

この御報告いただきました12、13、14に関しましては、それぞれ次のステップなり、13に関してはうまいこと進むといいなというところ。土地所有者さんが動いていただいているのは、非常にこちらもいい事例だなと思います。土地所有者さんが動かんところもたくさんある中ですので、私は守口の市民のレベルの高さを感じさせていただいております。

ほか、お気づきの点等よろしいですか。

○委員 管理不全空家の件ですけども、全数調査は、多分今まで8年前に行って以降、今まで行っていないので、これも取り組んでほしいのと、やはり、特定空家までいかない、でも管理不全空家でちょっと危ないな、近づいてくるなというところの調査は、これもすごく膨大な数になってくるので、住宅まちづくり課だけでできないので、ここも全庁でしっかり連携して、危機管理であるとかコミュニティであるとか、そういったことも協力し合って、町歩きをしていく中で見つけていくのがすごく大事な点であるなと思います、防災の点も踏まえて。そういった意味では、やはりこの管理不全空家についてしっかり注力していこうと、まちづくり課からすごく訴えかけていってほしいなと、ほったらかしていったら特定空家になってえらいことになるんだから、その前にもっとリユースできる段階で持っていこうと意識を啓発していけるように進めていってほしいなと思いますので、よろしくお願いします。

○会長 よろしくお願ひいたします。言っているうちに10年たつことになりますので、そろそろもう一度調査をお考えになっていただきたいという要望を私もちょっとお伝えしておきたいと思います。そうすると予算を取っていかないといけないことになるかと思いますが、すぐにはなかなか難しいと思います、2年ぐらいかけて根回ししていただいて、しっかり予算取りもしていただけたらなと思いま

す、ありがとうございます。

そうしましたら、次の案件にいかせていただきたいと思います。

②「その他（空家法改正に伴う本市の動向）」について、御報告をお願いいたします。

○事務局　それでは説明させていただきます。資料4「空家法改正の概要」および資料5「守口市の今後の対応方針」に関する資料を御覧ください。

こちらは、資料4の「空家法改正の概要」です。令和5年12月に改正されました「空家等対策の推進に関する特別措置法」の主な改正内容をまとめた資料でございます。

昨年度に開催しました協議会にて、資料7として提出させていただきました資料ですが、本資料を活用しまして、改めて改正内容の概要をご確認いただければと存じます。

昨年度の改正では、大きく分けて、表に記載している5点についての改正がありました。これらの制度につきまして、簡単にではございますが、本市での今後の取り組み方針等について御説明します。

資料5を御覧ください。

ここからは、資料5に沿って、本市の今後の方向性等について説明させていただきます。

まず、空家等活用促進区域の設定についてです。この制度は、スライドの左下に示す中心市街地等のような経済的社会的活動の促進のために、市町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、この区域内で、市町村が定める誘導用途としての活用を空き家所有者に働きかけることや、規制の合理化等を措置することが可能となる制度です。

この区域内では、お手元の国土交通省の資料に記載されているような接道規制や用途規制など、建築基準法等の規制の合理化を講ずることも可能となり、空き家の用途変更や建替え等を促進することができるようになります。

空家等活用促進区域についての本市の方向性でございますが、本市では「市内のほぼ全域が住宅地で、空家の適正管理・利活用等は全市域の共通問題」であり、国が公表している「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」の中でも、「促進区域は、市域全域に設定することもできないわけではないが、めり張りをつけた区域設定を検討することが望ましい」との記載もあることから、本市の市域が狭あいであり、本市全域が住宅地であること等を踏まえると、一部エリアを促進区域に設定するという考えは困難であること。また、本市がこの間、建替えによる狭あい道路の解消や狭小及び接道不良敷地の解消を目指し策定した「守口市住宅密集地区整備計画」を踏まえると、先ほどの接道規制の合理化等の内容は同計画の方向性とはなじまない部分もあることなどから、現時点での本市の方向性としては、「空家等活用促進区域」を設定する予定はございません。

次に、管理不全空家についてです。

改正前の空家法では、法に基づく空き家等対策として、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」については、市町村長が所有者等に対して講ずることができる措置が規定されていましたが、近年、全国的に空き家が増加するなか、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になる前の段階からの適正管理の確保を図る観点から、昨年12月に空家法が改正されました。

この制度は、適切な管理が行われていないことにより、「そのまま放置すれば特定空家に該当することとなるおそれのある状態」と認められる空き家を、新たに管理不全空家と位置づけ、法に基づく指導・勧告が可能となる制度で、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に、固定資産税等の住宅用地特例が解除されるものです。この制度によって、特定空家となる前の段階から、空き家所有者に法に基づく指導等を行うことが可能となり、適正な空き家管理の確保を図られることが期待されています。

なお、管理不全空家の判断の参考基準については、国が作成したガイドラインで示されており、ガイドライン中で、これまでの特定空家の判断参考基準であった「保全上危険」や「衛生上有害」、「景観

悪化」や「周辺の生活環境への影響」の4つの観点において、「特定空家の状態」と「管理不全空家の状態」の例が示されています。

このガイドラインを参考に、本市ではこういった基準を定めて管理不全空家の判断をしていくか、今後、整理していく必要があり、近隣市町村の判断基準等も参考に検討を進めていく必要があります。

なお、管理不全空家についての本市の方向性でございますが、まず、これまでの本市の取組としましては、主に平成28年度から把握しております「Cランク空家」の状態を定期的に確認しており、管理不全な状態が確認された場合には、所有者を調査し、法に基づく対応を実施してまいりました。また、空き家の状況によっては、必要に応じて特定空家に認定し、法第22条に基づく指導等を実施してまいりました。もちろん、「Cランク空家」以外でも、市民から通報があった空き家等に対しても、同様に対応しております。

今回の法改正に伴い、管理不全空家が位置づけられたことを踏まえ、従来までは主に特定空家に向けた対応を中心に行ってまいりましたが、今後は特定空家となる前の段階から適切な空き家管理の確保を図るため、管理不全空家の認定に主軸をうつし対応してまいりたいと考えております。

そのためには、国が示すガイドラインや近隣市町村の判断基準等も参考にしつつ、これまでの認定フローや判定表の改訂等の検討を進めていく必要があると考えており、来年度以降の「管理不全空家」の認定に向けて、整理を進めてまいります。なお、具体的な内容については来年度の協議会でお示しさせていただき、その際には各委員からの意見等も賜りたいと考えております。

また、管理不全空家に限らずですが、今回の法改正に伴う本市の方向性等を踏まえた上で、来年度以降、現在策定済みの本市空家等対策計画についても、必要に応じて見直しを検討してまいりたいと考えているところです。

次に、財産管理制度の活用についてです。

民法には幾つかの財産管理制度がございます。財産管理制度は、本来は民事での利用を想定された制度であり、行政が空き家対策で利用することを想定されたものではありませんでした。そのため、所有者が不在・不明である空き家の、修繕・処分等の対応を求めて、財産管理制度を利用する場合、裁判所への請求権原は利害関係人に限定されていることから、市町村はその空き家との関係で利害関係人に当たることを証明する必要がありました。

今回の改正により、空き家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときには、市町村長も裁判所へ財産管理人等の選任の請求をすることが可能となりました。しかしながら、空き家等の適正管理については、第一義的には所有者にその責任があること、また、財産管理制度を利用するには、裁判所に予納金を支払う必要もあり、税金が原資である市の予算から特定の市民等が所有する財産の管理に支出することなどを踏まえると、市町村がやみくもに財産管理制度を利用するのではなく、限定的である必要があると考えております。

そこで、本市における財産管理制度についての方向性としましては、所有者が不明等な空き家について、利害関係者がいる場合、例えば、建物と土地の所有者が別で、建物所有者は不明ではあるものの土地所有者等が存在する場合などですが、こういった場合には、利害関係者である土地の所有者の方に対して、財産管理制度の活用も含めた対策の検討を助言してまいります。

一方、対象となる空き家について、利害関係者となる者が存在しない場合など、対応できるものが誰もいない場合については、空き家の状態や制度を利用した後の土地の活用見込み、予納金などの費用回収の可能性等を精査した上で、市が請求人となり、財産管理制度を活用することを検討していくこととします。

なお、今後、財産管理制度の活用事例が出てきた場合等は、本協議会でも必要に応じて経過報告等も行っていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

最後に、空家等管理活用支援法人についてです。

空き家の活用や管理についてどこに相談すればよいか分からない所有者も多く、市町村の窓口相談されるケースもあるなか、多くの市町村では、人員不足や専門知識の不足などによって相談できる環境が十分ではないという問題がありました。

そこで、令和5年12月の法改正において、新たに空家等管理活用支援法人についての制度が創設されました。

この制度では、空き家等の管理または活用を図る活動を行う法人等を、市町村が空家等管理活用支援法人として指定することにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空き家等対策に取り組む市町村の、補完的な役割を果たすことが期待されています。

なお、空家等管理活用支援法人制度の運用に当たって、市町村が法人の指定方針等を明らかにしておくことの重要性について国が示していることから、本市では、令和5年12月に「空家等管理活用支援法人の指定に関する審査基準」を策定しております。

同基準では、審査基準の1つとして、法に定められた法人が実施可能な業務について、「本市による実施が困難であると認められること」を基準の1つとしておりますが、例えば、空き家所有者等からの相談があれば、大阪府が事務局となっている「大阪の住まい活性化フォーラム」の総合相談窓口を案内したり、本市が包括連携協定を締結している法人が実施する法律相談会を案内するなど、現状において、各業務について、「困難に直面しているような状況」であるとは言えないこともあり、現在、空家等管理活用支援法人を指定するには至っておりません。

本市の方向性についてでございます。

まず、現在の守口市の対応としましては、先ほども申し上げましたとおり、空き家所有者等への相談体制はひとまず整っているような状況です。一方で、国の法改正の趣旨等を鑑みまして、空家等管理活用支援法人の活用についても検討の余地はあると考えておりますことから、現在、「大阪の住まい活性化フォーラム」が実施している「空家等管理活用支援法人等に係るマッチング事業」に参加し、指定希望法人からのヒアリングなどを通して、同制度の利点などについても整理・検討を重ねているところです。今後、空家等管理活用支援法人の指定についても、進展等があった場合には協議会で御報告させていただきたいと考えております。

以上、簡単ではございますが、「空家法改正に伴う本市の動向」の説明とさせていただきます。

○会長     ありがとうございました。ただいまの御説明について、御意見、御質問等いかがでしょうか。

○委員     事前質問をしておりますので、そのことをしゃべっていききたいと思います。ちょっと長くなりますが、すみませんをお願いします。

まず、「空家等活用促進区域について」というところですが、問題が全市に及ぶというのは分かりましたが、実際問題発生している数が偏在しているのであれば区域を設ける意味もあるのではないかなと思われそうですが、偏在しているのか、管理が不全になっている空き家等が偏在しているのかがまず1つ目の質問です。

○事務局     委員からの御質問でございますけれども、先ほど来申し上げますとおり、直近での市内全数調査は平成28年度、そうすると10年ほど前に実施している状況ですので、現時点での各分布状況は把握はできておりません。ただ、市民の方から日頃空き家についての御相談、苦情等も含めてありますけれども、そういった相談の分布状況等を踏まえるとどこか一か所に集中しているということではなく、おおむね市内全域に点在している状況でございます。

○委員     ですので、区域を設ける必要がないということにつながる話ですね。

○事務局     そうです、はい。

○委員     了解です。

次に、すみません、管理不全空家等についてですが、要件に該当する場合、両方とも愚直に管理不全空家認定をして特定空家をさらに認定するという運用をするのか、それとも、例えば、代執行まで予定しないものに関しては全部管理不全空家等で対応すべくそちらに一本化していく、代執行を予定しないものに関してはそういう使い分けを行うのかという点についてはいかがでしょうか。

○事務局　まず、特定空家と管理不全空家についてですけれども、法律上の定義、空き家の状態が異なることから、基本的には次年度以降に策定を予定しております判定表に基づいて、各該当物件ごとにその状態を踏まえて判断していくことになろうかと考えております。

なお、空き家の状態によっては管理不全空家の認定・指導・勧告を得ずして、最初から特定空家として認定をしまして、指導・助言・勧告に進んでいくケースも出てくるであろうとは考えております。

○委員　分かりますが、最初からこれは特定空家だなどと思うものに関して、管理不全空家に認定して、その旨の指導も併せてするという形になりますか。

○事務局　基本的には判定表です。例えば、今の判定表で100点以上が特定空家で、仮にですけど80点以上が管理不全空家となった場合に、判定表を用いて、例えば120点とした場合には特定空家としての認定をさせていただいて、空家法22条に基づく指導・助言・勧告に進んでいく、管理不全空家としての認定はすっ飛ばしていく流れになるになろうかと考えております。

○委員　了解です、ありがとうございます。

次に、財産管理制度、これは質問ではなくお願いみたいなところがありますが、所有者不明の場合に利害関係者がいる場合、それぞれにその利害関係者に財産管理制度の活用を視野に入れた対策の検討・助言ということで、予算の兼ね合いがあるのは重々承知ですが、この財産管理人、専任ということで予納金などがかかるのは利害関係者も当然同じなので、経済的に困窮している方がこれを助言されたとしてもなかなか難しいものがあると思うので、助成制度をつくっていただけるとありがたいというのは一司法書士からのお願いです。

最後に「空家等管理活用支援法人」のところですが、述べてもらっているところもありますが、質問について回答してもらっているところもありますが、要は資料5の「改正概要」のところで、この法人をつくる必要性というところで、所有者が空き家の活用や管理について相談等できる環境がない、人員不足であるということで、守口市さんの状況はどうかと事前質問は上げさせてもらってまして、一応、相談できるところがあって、守口市としてはこの必要性というところでは環境が十分ではないと御回答されていますが、すみません、ちょっと気になっているのは、この管理活用支援法人をつくってしまったことによって、相談の選択肢が広がるのか狭まるのかがよく分からないというところです。守口市さん、大阪府のほとんどのところがそうだと思いますが、不動産屋さんがたくさんあると思います。それぞれのところが相談に乗って、それで民間できちんと解決できるのであればこういう法人をつくる必要がないどころか、つくってしまうことによって市が利益誘導してしまうところが出てくる可能性があるもので、本当に必要あるのかどうかは考えて、検討していただければと思います。

以上です。

○会長　ありがとうございます。最後の件につきましては、事務局で回答は求められますか。

大丈夫ですか。御回答はペーパーでもいただいているかと思います。支援法人に関しては悩ましいところが、今の委員の御指摘のとおり。

○委員　今、市町村でももめていますよね。

○会長　そうですね、本当にまさに直面されているお立場かとは思いますが、何かありますか。

○委員　今、ほとんどの不動産業者は全日本不動産協会とか宅建協会に属しておりまして、その団体がほとんど各市町村と協定をまいており、不動産の無料相談会を開催し、空き家の相談に応じて実際に空き家問題を解決したいお客様には業として業務を行うことに、地方自治体はなっています。それで進

んでいるところも結構ありまして、今回、大阪府の場合はそれが実施されているのに、地方に行ったら不動産業者がないところがいっぱいあります。そのために、大都市近郊の自治体では、多くの空き家等管理活用支援法人を作ると、果たしてその支援法人が宅地建物取引法や建築基準法等の知識が少ない支援法人でトラブルが起こったときに、市町村とか行政が指定しているという事で、結局行政がやらないといけなくなります。それだったら、行政が人を補充して自分らでやったほうがいいのかという意見が多くあり、これは田舎バージョンや過疎のところはいいですが、でも守口市は大阪市の隣接ですのであまりなじまないと思います。また、支援法人の手数料、費用はどうするのか。

今回の改正空き家特措法では、宅建業法の法定手数料も改正され安価な800万円以下の物件の場合は倍額に増え、更にコンサルティングの作業内容を明記したうえで業務委託契約としてコンサル料を請求できることが明記されました。空き家問題の場合でしたら、ほとんどが権利関係の調整です。相続人の相続問題の調整や解決、更に敷地境界の確定等、近隣対策もすごく大変です。それをやるのは基本的には、今、国土交通省が力を入れているのは、公認コンサルティングマスターという資格を持ったコンサルタントの協会、都道府県にあります。それは宅建、建築士、鑑定士の資格を持って5年以上実務経験がある人が受けて取る資格です。現在は、そのコンサルティング協会の会員がコンサル料を取って結構空き家問題をみんなやり始めています。複雑なのは、ただの物件の売り買いだけでは済まないです、ほとんどが権利関係です。

コンサルティング協会には司法書士さんで資格を取ってやっている方もおられますし、そういう団体がやっているのが事実です、一番進んでいます。これはこれで私は守口市さんの判断は適切かなと思いますし、あと、利活用促進区域も、これも過疎のところに対応するもので、守口ではあまりなじまないかなという感じはします。

所有者不明土地問題を解消するため、令和3年に法整備が行われ、いよいよ今年の4月から相続登記の義務化が始まり、3年間の猶予期間がありますが、これをしなかったら1筆当たり、1人当たり10万円の過料がかかります。一時、最初10万円の過料と言うから「罰則が軽くやる人は少ないのでは」と言われていましたが、これはちょっと違いまして、1人当たり1筆当たりの罰則で、不動産は土地すべてを合筆している人少なく、相続人は1人や2人ではなく、長い間ほっておかれた土地は、多くは何十人というケースが多く、3年経過してやっていなかったケースに過料をかけたときに、すごい金額を払う必要があるのか、かなり進むのではないかと、かなり大きな土地とかほったらかしにしていた人は悩むのではないかと言われ始めています。あまりにひどいのは全部相続放棄になる可能性もあるなどという話も、出ていますので、3年以内に大幅に進むかなと思われまます。

それともう1個は、やはり、確定できないのは地籍調査です。国が力を入れているのは、不動産業界と国土交通省です。私は公益社団法人全日本不動産協会の政務対策委員で国土交通省とのやり取りをする事があり、日本はかなりの地籍が決まってないです、日本全国で52%です、これは国のホームページを見たら分かります、大阪は10%、一番ワーストは京都府で8%、大阪はブービー賞です。大阪府も力を入れており大阪のホームページにも出ています。各市町村の進捗率もでています。守口市は何と未着手。

○会長 前回も出てましたね。

○委員 全然駄目です、僕は前から議員の先生にもホームページを見て言ってほしいですけど、未着手になっています。一番進んでいるのは田尻町、これは100%できています、これは関西空港ができたから、地籍が確定して、実際に6%から8%大きくなったとか、だから、これをやったら固定資産税が上がりますよ。ところが地主さんはやりたがらないと、強制的にやらないと。あと、豊中は空港がある為かなり進んでいます。大きな公共施設があるところは進みますけど、それ以外は進まない。特に守口みたいな歴史の古いところは進まない、なおかつ道が狭い、私道が多い、それで市の方は大変だなと

思いますけど、そこを何とかこなさないと守口もいけないと思っています。

国に対しても不動産業界団体で言っているのは、やはり、私道は地方自治体が引取るべきだと、引取ったときに少なくとも官民境界は確定する。民と民の境界はいろいろな事情があるからできないと思いますが、官民境界はすべて決める必要があります、国が大きな予算をつけてでも実施して頂くことを要望しています。石破総理は地方創生を重要政策に挙げられていますので、まずは、地籍ぐらいいは確定させて欲しい、国が大きなお金を出して他国を援助するよりも、日本はまず大きな社会問題である空き家問題解決して欲しいと思っている次第です。勝手なことばかり言いましたけど、守口は地籍調査をやっていたら空き家問題はかなり解決します。地籍が確定したら売却が容易になり、殆どの購入者は、当然境界確定を要望されます。測量費用は、地籍にもよりますが50万～100万円程度の費用が掛かります。大地主さんは確定したら固定資産税が上がるので、公簿登記のほとんどは小さく申告されておりますので、実測すると土地面積が増加し、当然評価額が上がり固定資産税は上がります。

ちゃんとしたら売りやすいし値打ちが出ます、地域の価値が出ます、流通が増えると絶対に地価が上がります。来年は大阪は万博も開催され、大阪の地価の上昇率が始まっています。だから守口は一番チャンスです。守口市さんもちっと地籍調査をよろしくお願いします。未着手では、問題です。どこの部署が担当か分かりませんが、早々の着手をよろしくお願いします。

○会長     ありがとうございます。いろいろと御意見も頂戴いたしましたし、事務局への要望も上げさせていただきましたけれども、それぞれの守口市、本市の方向性、動向についての御意見はおおむね妥当だということで御意見を頂戴いたしましたので、この形で進んでいただきたいと思います。支援法人とか区域とか私も悩ましいなと思っていたところ、いろいろと御指摘いただいたので。

○委員     悩ましいですね、確かに管理不全空家は予防にはものすごくいいですけど、誰がまたそれをするといったら、市の、地方自治体の方に負担ばかりかけてしまうので、国は正論ばかり言いますが、やるのは誰がするんやという話ですね。

○会長     本当にそうなんです。

○委員     本当にそれやと思います、何か腹立ちますよね。

○会長     とは言えども、恐らく今回の5つを上げていただきましたけれども、管理不全空家については、今後、守口市でも何らか進めていただいて、来年度以降に皆様にまた御意見を頂戴する場面があるかと思うので、ぜひ他市の動向であったり周辺の情報を集めておいていただいて、よりよいものになったらいなと思いますし、先ほど事務局からもありましたとおり、いずれ計画見直しというタイミングもくるかと思うので、それに向けてしっかりと準備等を進めていけたらなと思っております。

ありがとうございます、ほか、いかがでしょう。

○委員     それともう一つ、守口市は地籍調査未着手も問題ですが、私道（公衆用道路認定済）掘削同意を民間に取得する指導をされています。民法改正により、下水管理設と同様に給水管理設の掘削同意は道路法上の道路になっている道路からの工事に同意は要らないとされています。もし同意書を要求するのであれば道路ではなく固定資産税を免除していないはずですが。以前は地権者が通行料じゃないですけど、掘削料を徴収したり、判子を押すのに判子押し代を取る地権者も多くみられました。守口の水道局はいまだに同意書が必要とされているらしいです、現在は、ほとんど自治体は要求されません。同意書が必要なのは守口、門真、寝屋川、枚方です。なぜか東海道の古いところが大半です。

○事務局     それは、例えば、守口市が所有している道であっても取って来いと。

○委員     守口市の市道は誰も言いません。道路法上の道路で以前の所有者の登記がそのままの私道の場合のみです。

○事務局     土地所有者の。

○委員     その地主さんの同意書が必要だと。それを言うのはいいけど、道路法の道路で固定資産税を

免除していたら寄附したのと一緒で、昔の名前が出ていますぐらいの話なのに、必要だといわれると、それを悪用される方もおられます。

○事務局　ちょっと調べて。

○委員　一度調べてみてください、守口、門真、寝屋川、枚方あたりは同意書が必要です。全日本不動産協会と大阪宅建と一緒に同意書の必要、不必要の自治体マップをつくって運動をしています。

○会長　そんなのあるんですね。

○事務局　調べます、ありがとうございます。

○委員　要望書があるので、また先生方にも一回お配り、今度持ってきます。

○会長　共有していただいて。

○委員　そのような問題を無くせたら土地は流動化し、空き家問題も減少し売買も盛んになり地価が上昇しやすくなります。土地の複雑な問題を解決し流通を活性化しなければ、結局は空き家になってしまいます。権利関係の整理をしなければ手間と費用が掛かり、売るに売れない為に、売却価格より維持、整理、解体費用のほうが高くなってしまい、本来の不動産価値が薄れているのが現状です。

○会長　ぜひよろしく願いいたします。ありがとうございます

ほか、御意見はよろしいでございますか。

ありがとうございます。そうしましたら、本日の議題は以上となります。最後に、事務局より何か御報告はいかがでしょうか。

○事務局　では、最後に、閉会に当たりまして一言御挨拶だけさせていただきたいと思います。

皆さん、長時間にわたり大変お疲れさまでございました。貴重な御意見をいただきましたので、これを参考にいたしまして、取り込んで、ますます空き家対策に励んでいきたいと思いますので、引き続きよろしくお願いいたします。本日はありがとうございました。

○会長　そうしましたら、これをもちまして本日の協議会は閉会させていただきます。本日は皆様、活発な御意見ありがとうございました。

閉会　午前１６時００分