

摂津市空家等対策有識者懇談会
令和元年度第1回

議 事 要 旨

日時：令和2年2月26日（水）
午後2時00分～午後3時00分
場所：摂津市役所 本館3階
301階会議室

【内容】

1. 開会
2. 議事
 - (1) 特定空家等候補の措置の経過について
 - (2) その他
3. 閉会

【配布資料】

資料1 特定空家候補の措置の経過について
参考資料

●議事概要

1. 開会

- ・中山会長による挨拶
- ・傍聴人の承認（傍聴人：0人）

2. 議事

◇以下、中山会長が議事要旨に基づき議事を進める。

（1）特定空家等候補の措置の経過について

- ・資料1「特定空家候補の措置の経過について」を用いて事務局より説明はじめての委員が今回参加されているので、空家対策の概要（空家法、実態調査など）を説明。

◇中山会長が事務局の説明に対し、委員の意見等を求める。

- ・今年度初めての会議であり、「特定空家等」の措置について経過説明いただいた。
- ・案件⑦は、「特定空家等」の認定と空家法第14条第1項による「指導」の目前であり、意見等をいただきたい。
- ・今後は、空家法による「勧告」以降は、各段階の措置を講じる前に意見等をいただくこととしている。

◇意見、質疑等の要点は、以下のとおり。

（I）特定空家等に対する措置を講ずる判定表について

会 長)	「各調査員の合計点数の最大値・最小値を除いた平均値」とあるが、複数の調査員で現地調査した結果を平均化した理由は。
事務局)	外観目視で判定のためばらつきがあり、最大値・最小値を除き平均化することとしている。
会 長)	判定表は客観的に作成されるもので、専門知識のある調査員であれば結果は大差ないと考えられ違和感がある。
事務局)	関係各課の職員によるので専門知識が十分でない場合があるため、若干、結果がばらつくことを前提としている。

（II）調査方法について

委 員)	⑦は建物に立ち入れないと考えるが、調査結果への影響はどうか。
事務局)	調査は外観目視で行っている。外観がかなり劣化しているため、結果への影響は少ないと考える。

(Ⅲ) 判定結果等について

案件⑦の状況について

－判定結果－

委員)	建物の状態について、悪い状態なのか。
事務局)	植栽の繁茂や、建物が隣家に傾斜、出入口や窓ガラスの割れが見られるため、人が住める状態にない。 判定表では、「保安上危険」「景観悪影響」「生活環境不適切」に該当する。
委員)	⑦は約10カ月後に同じ判定票にて調査しているが、結果の差が大きいのは。
事務局)	この間、地震・台風があり、また植栽繁茂の状態は季節により異なるため、差が大きくなったと考える。
委員)	判定調査では誰が見ても客観的な評価ができるよう、さらなる検討が必要と考えるが。
事務局)	国のガイドラインによる判定表のため、判定表の考え方はご意見を参考に引き続き研究していくことを考えている。

－所有者調査－

委員)	所有者の相続人は確定しているのか。
事務局)	確定している。
事務局)	所有者調査は司法書士に調査委託を実施し、判明した。
委員)	相続人調査において、相続放棄の照会を実施したのか。
事務局)	実施し、相続放棄はされていない。

－所有形態－

委員)	所有者は長屋建住宅の2戸どちらとも所有しているのか。
事務局)	固定資産税課の課税情報では2戸とも所有している。

－行政代執行－

委員)	万が一、行政代執行となった場合、解体工事できる場所か。
事務局)	解体工事はできると考える。
委員)	「行政代執行」に至り、判定結果の妥当性について問われた場合、その前の「命令」段階（公権力の行使となる）で、所有者からの不服申立の機会がある。 「特定空家等」の認定で不服があったとしても「命令」段階で議論できると考えられる。

－その他－

委員)	解体後、更地になった場合、再建築できるか。
事務局)	前面道路は建築基準法上の扱いがないため、建築基準法による特定行政庁（建築主事を置く）大阪府が建築計画への許可の判断は不明。
委員)	固定資産税は納付されているのか。
事務局)	納付されている。

案件⑤の状況について

委員)	⑤は、居住実態があるということによいのか。
事務局)	共同所有者の一人から現に居住していると連絡があった。
委員)	建物の状態が保安上危険などで悪い場合は、建築基準法など他の法律による対応が必要と考えられる。
事務局)	特定行政庁の大阪府と連携し対応していきたい。

案件③⑥⑧の状況について

委員)	③⑥は改善の意思を見せている。⑧も改善の意向を示されているということか。
事務局)	その通り。 法 12 条「助言」文書送付による所有者との連絡がとれたことにより、意向が確認できている。 ただ、家屋と土地の所有者が異なる場合もあり、引き続き注意していきたい。

(Ⅳ) その他

委員)	特定空家等候補としていた 10 件に対し、近隣から苦情は出ているか。
事務局)	苦情や相談、問い合わせはある。所有者への空き家の適正管理を文書送付により促し、状況を見ながら法的措置を進めていきたい。

(2) その他

◇事務局より以下の点を説明

- ・来年度から、住宅地区改良法で定める不良住宅の判定基準に該当する「特定空家等」の解体除却の工事費用に対する、補助制度の創設を予定している。

3. 閉会

◇事務局より閉会の挨拶

《午後 3 時 00 分閉会》

以 上