

会 議 録

（敬称略）

会議の名称	令和５年度第２回茨木市空家等対策協議会
開催日時	令和６年１月２５日（木）午前１０時開会・午前１１時５０分閉会
開催場所	茨木市役所 南館８階中会議室
会 長	吉田 友彦
出席者	〔委員〕１０人 吉田 友彦、井上 えり子、入江 寛、田村 綾子、昇 勇、 大脇 久徳、大村 卓司、畑中 剛、村上 貴信、戸澤 まり子 〔市長〕 福岡 洋一
欠席者	なし
事務局	秋元都市整備部長、南詰居住政策課長、谷本居住政策課課長代理 兼政策係長
開催形態	一部公開
議題（案件）	（１）開会 （２）諮問 （３）会議の公開・非公開の決定 （４）空家等実態調査について （５）空家条例等の改正について （６）報告事項について （７）閉会
傍聴者	１人

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	ただ今から令和 5 年度第 2 回茨木市空家等対策協議会を開会する。 開会にあたり、福岡市長からあいさつを申し上げる。
福岡市長	(あいさつ)
事務局	本日の出席状況は、委員総数 10 名のところ 10 名出席となっている。 本協議会開催にあたっては、規則第 2 条により、本市市長福岡から 「空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条第 1 項に規定する空 家等対策計画の実施に関する事項」について諮問を受けている。 市長は公務により退席する。 (市長退席)
事務局	それでは、茨木市空家等対策協議会規則第 6 条第 1 項の規定により、 以後、本協議会の運営を吉田会長にお願いする。
吉田会長	これより議長を務めさせていただくので、ご協力を賜りたい。 まず会議の公開についてお諮りしたい。本日の協議案件である「空 家等実態調査」については公開、個人情報も含まれる「空家条例等の 改正」については空家の写真を除いて公開、「報告事項」については非 公開がよいのではないかと思うがよろしいか。 (異議なし)
吉田会長	それでは、本日の会議は案件 3 は公開、案件 4 は一部公開、案件 5 は非公開とする。 次第に沿って議事を進める。 「空家等実態調査について」事務局から説明をお願いする。
事務局	(事務局説明) 案件 3. 空家等実態調査について
吉田会長	事務局の説明は以上である。 何か意見や質問はあるか。
昇委員	周囲に影響がある場合に加点となっているが、加点対象の意味合い について伺いたい。例えば屋根に関しては 0 点、15 点、25 点、30 点、

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
事務局	50 点という配点になっているが、加点は 50 点を足すということか、それとも 50 点を選ぶということか。 また、各項目に加点があるが、これらは累計するのか。 平成 30 年度の調査では加点項目を設定しておらず、今回の不良度判定基準表でいうと、例えば塀や柵は 30 点、擁壁は 50 点、建物の傾きは 100 点、屋根は 30 点を上限として、調査員が現地で外観調査をし、それぞれ評価をした。 今回は各項目の点数に加え、周辺に悪影響を及ぼしていると市が判断しているものについては、市の裁量として 50 点をつけている。例えば樹木の場合、敷地外まで突出していれば 30 点となり、さらにそれが周囲に悪影響を及ぼしていると市が判断しているものは別途 50 点を足し、最大 80 点としている。
井上委員	例えば近隣住民から苦情・相談がある場合でも、それほど周囲に迷惑をかけていない場合もあると思うが、それらの状態を加味せず一律に 50 点を加点するのか。また、状態を判断して加点を 10 点にする等、段階的な点数の付け方をすることもあるのか。
事務局	空家の苦情・相談の大半は庭木に関するものだが、実際に現地を確認している中では、それほど状態が悪くないものも結構ある。 加点方法については、苦情等があれば 10 点を加点するということも考えたが、相談者の主張に左右されることになるため、明らかに悪影響を及ぼしていると判断できるものだけを一律に 50 点加点している。
入江委員	意見だが、50 点というのは不良度判定基準表の中でも格段に大きな点数なので、井上委員がおっしゃったように、0 点から 50 点の間で幅を持たせる余地があるのではないかと思う。 また、これだけ大きな点数をつけるのであれば、主観面は排除して客観面で判断しなければならないと思う。この点数が影響してくるのは管理不全空家等や特定空家等に対する措置の場面で、当事者の方々への意見聴取や、場合によっては命令を行うかどうかの判断、命令後の不服申し立ての手続き等があるということを認識しなければならないと思う。だとすると、しっかりとした客観的な証拠と、それに対して市がどう判断したのかを押さえておく必要がある。 50 点が大きいのであれば、点数を変えることも考えてもよいのでは

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	ないかと思う。
秋元部長	ご指摘はごもっともである。市が判断するにあたっては、きちんとした基準が必要だと思う。すでに悪影響を及ぼしている空家については加点をするが、これまで再三にわたり情報提供をし、助言・指導をしている経過も踏まえた上で、判断にあたっては十分留意したい。 50点という点数も再考の余地はあると思うが、またご意見をいただきたい。
畑中委員	調査不可が14件あるが、今後どのような扱いをしていくのか。このまま対象に含めないのか、それとも何か考えはあるのか。
事務局	調査不可の例としては、進入禁止の看板があり立ち入れない場合や、公道から全く調査対象を確認することができない場合がある。これらについては、調査不可であった状況を確認した上で、必要に応じて改めて調査することも検討したい。
吉田会長	机上調査はどのような方法で行ったのか。
事務局	前回行った平成30年度の調査結果や、市民等からの相談や通報、水道閉栓情報等をもとにして、調査対象2,900件程度を絞り込んでいる。
村上委員	今回の調査件数は2,900件程度だが、例えば年末年始やお盆の期間に使っているという物件は対象に入っているのか。兵庫県の空家活用特区条例では対象物件を拡大しており、年間を通じて1月に満たない物件を対象に含めていると聞いたが、茨木市ではどのような物件を対象としているのか。 また、速報値で構わないが、空家率はどれぐらいになっているのか。
事務局	外観目視により空家かどうかを判断しているため、年間の使用実態までは本調査では把握できていない。 空家率についてはまだ計算できていない。国が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査でも空家率を出しているが、最新の調査結果はおそらく今年の秋ごろに公表されると思われる。
吉田会長	単純な割り算でよいと思うが、今回の調査による空家率は統計より

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	も大分低く出てくる。住宅・土地統計調査による空家率は、その他の住宅で7～8％程度であるが、今回の実態調査での空家率は約1％である。
井上委員	実際に調査してみると、水道を開栓したままにしている空家が非常に多い。実際の空家数はもっと多いと思う。
吉田会長	今回の調査では使用実態までは把握していないので、使用実態なしでいうと空家率は約1％、兵庫県のように1か月の使用実態も含めて考えると2～3％程度ではないか。
昇委員	7ページの表において、200点～299点の空家は11件あるが、どの空家に対して加点をしているのか。
事務局	案件4の資料に、200点以上の空家の写真と点数の内訳を記載している。
吉田会長	その他、意見等ないか。 (意見なし)
吉田会長	それでは、続いて「空家条例等の改正について」に移る。 事務局から説明をお願いします。
事務局	(事務局説明) 案件4．空家条例等の改正について
吉田会長	事務局の説明は以上である。 何か意見や質問はあるか。
大村委員	規則や運用方法の中で「周辺への悪影響」や「立地環境、その他の地域の特性」という文言が出てくるが、不良度判定基準表では、周囲への影響を勘案していないように思う。14ページの空家Bは、「敷地の周囲に住宅がなく、周辺への悪影響が極めて小さいため、経過観察」となっているが、周辺に対する悪影響は、物件ごとにその都度判断するのか。それとも、例えば山間部や住宅密集地といった地域ごとに判断するのか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	管理不全空家等に該当するかどうかは、あくまで物的状態で判断し、周辺への影響については加味していない。 周辺への悪影響は一律に判断ができないため、現地を確認した上で個別に判断せざるを得ない。1件ずつ点数の妥当性を協議会で判断していただくのではなく、今回説明した判断方法をもとに市で判断したいということが、本日の説明の趣旨である。
入江委員	16 ページの今後の運用の考え方(案)によると、管理不全空家等及び特定空家等に対する指導及び勧告は、市が独自に行い、本協議会に報告をする。特定空家等については、勧告を超えて命令を行う場合には協議会の意見も聞くし、その後の代執行、あるいは財産管理人制度を利用する場合等も相談いただくという理解でよいのか。
秋元部長	入江委員のおっしゃる通り、丁寧な手順を踏んでいく。 今後、指導及び勧告を行う可能性がある物件として 11 件を示した中で、なかなか状態が改善されない空家については措置を進めていくという、市の方向性に関する協議会の場と捉えたい。 その他の点についても、折を見て適切に対応したい。
昇委員	9 ページの表について伺いたい。 まず、判断及び措置の基準は、空家法か何かに定められているのか。 次に、50 点以上を管理不全空家等と判断するのであれば、B ランクと C ランクはすべて管理不全空家となり、その中で、200 点以上の空家に対して措置を取るのであれば、この表はおかしいのではないのか。 その次に、300 点以上は特定空家等と判断し、即措置を取るという意味でよいのか。 最後に、「所有者に働きかけを行うも、改善の見込みがないと判断されるもの」とあるが、実務上はどのように判断するのか。例えば、何月何日にどのような指導をした、いつ誰が見に行ったという記録等をもとに判断されるのか。
事務局	判断と措置の基準に関しては、国がガイドラインを出している。まず、管理不全空家等に該当するのか、特定空家等に該当するのかという判断は、空家の物的状態により判断することとなっている。また、管理不全空家に対する措置には指導、勧告が、特定空家等に対する措置には、助言・指導、勧告、命令、代執行があり、具体的にアプローチをかけていく内容となる。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
井上委員	次に、17 ページをご覧くださいですが、50 点以上のものは基本的にすべて管理不全空家等と判断する。そのうち、200 点以上の C ランクに該当するもので、改善の見込みがないと判断されるものは措置をしていく。 次に、300 点以上も管理不全空家等ではあるが、さらに程度が悪く、倒壊のおそれがある等、直ちに周辺に被害を及ぼしそうだと判断されるものについては、特定空家等と判断して措置もしていく。 「改善の見込みがない」の判断だが、通報内容や所有者とのやりとりについては記録を取っているので、その記録に基づいて最終判断をしていく。
	まず、規則案第 6 条第 6 項について、削除するかどうか迷っているのであれば、残した方がよいと思う。これを削除することにより、所有者等に、自分たちが不利になったような印象を与えてしまう。証人の出席や自己に有利な証拠の提出を拒まないのであれば残しておく方がよいと思う。 また、空家法では立入調査に関する規定があったと思うが、法改正によりどのような位置付けになったのか。今回の実態調査で調査不可であった建物をそのまま放置する訳にはいかない。今後改めて調査することができるのか、所有者の同意があれば立ち入れるのか。
	立入調査等は空家法第 9 条に位置付けられているが、この点については法改正による影響はない。空家かどうかを判断するために必要な調査をすることができる。 今回の実態調査で調査不可となったものについては、実際に現地調査を行った委託業者に確認した上で、市でも現地確認を行いたい。
入江委員	先ほどの昇委員の質問に関連して、認定と措置の点が一見して理解しにくいと思う。 空家法第 13 条では、管理不全空家等と認定された場合に「必要な措置をとるよう指導することができる」とされている。「必要な措置をとらなければならない」ではないので、管理不全空家等と認定をした上で、必要な措置をとるかどうかは市の判断となる。 程度によって指導で止まるのであればそれでよいし、問題があれば勧告、命令へと段階を踏んで措置を進めていくように条文上なっている。 立入調査については改正されておらず、法第 9 条第 2 項に報告徴収

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
	権が追加されたということのみである。
畑中委員	17 ページについて伺いたい。今回の調査で、いったんAランク、Bランクと判断した空家は今後どのように取り扱うのか。そのまま注意の対象外となるのか。 また、200 点以上の空家のうち、改善の見込みがないと判断されるものは、空家所有者に周辺の方からの相談内容等を情報提供した上で、対応する意思があればBランクとなる。一方で、対応の意思がなければCランクとして措置の対象となるが、所有者にはどのような接触の仕方をするのか。
南詰課長	Bランクの空家についても、苦情や相談等があればその都度対応しているが、200 点を超えなければ措置の対象にはならない。ただし、月日が経てば建物や草木の状況も変わるので、現在AランクやBランクの空家がCランクになる可能性もある。逆に、所有者が建物を修繕したり草木を伐採すれば、CランクからBランクになることもある。 Cランクの空家については、文書指導や所有者に接触を図った上で、改善の見込みがないと判断した場合は措置に移る。
井上委員	本日の諮問事項は「空家等対策計画の実施について」だが、例えば、Bランクの空家所有者に対して活用を促す働きかけをする等といった協議もする必要があるのか。
事務局	諮問の内容は、附属機関設置条例の内容とあわせているため、「空家等対策計画の実施に関する事項」としているが、本日は、条例及び規則の改正と運用方法についてのご意見をいただきたい。 Bランクの空家への対応や全体的な話については、来年度の空家等対策計画改定の中で適切な取り組みを検討し、広くご意見をいただきたいと考えている。また、苦情や相談の大半がBランクの空家であるため、どのように予防すればよいかについても考えたい。
戸澤委員	11 ページのBランクの写真を見ると、ブロック塀に点数がついているが、これらの塀は、地震発生時に転倒する危険性が非常に高いと思う。Bランクなので様子見のみとなると、地震発生時に、最も危険ではないかと思うが、どのように考えているか。
南詰課長	1 月 1 日に能登半島地震が発生したが、ブロック塀は空家の附属物

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
	にあたり、危険性があるものと認識している。ブロック塀はあくまで個人の所有物であるため、市が勝手に潰すわけにはいかないが、所有者にも現地を確認していただき、何とか状況が改善されるよう指導している。
戸澤委員	何かあった場合は所有者の責任問題になってくるが、怪我人が出るおそれもあるため、危ないから近寄らないように注意喚起をすることはできないのか。
事務局	見た目が古かったり亀裂が入っていたりすると、周りの方は心配に思い、市に相談される。所有者にも相談内容を伝えるが、「控え壁があるから大丈夫だ」等と主張されることもある。市が見て危険性を感じた場合は、道路上にカラーコーンを立てて注意喚起をすることもある。
戸澤委員	控え壁の話もあったが、違法な塀も見受けられるのか。違法な塀をどうするかという点も、市民としては心配なところである。特にそれが空家である場合、それがどうなっていくのか気にはなる。
事務局	別の部署ではあるが、大阪北部地震をきっかけに、危険なブロック塀の撤去に対して補助金を設けており、少しでも解消に向かうように努めている。空家についても同様に、ブロック塀に関する相談があれば、きちんと補修するか撤去するよう働きかけたり、補助制度を案内したりしている。
昇委員	茨木市の場合、例えば通学路等において、ブロック塀や特定空家等について特に注意しているということはあるか。
秋元部長	大阪北部地震でのブロック塀の崩落を受け、まず子どもの安全確保のため、通学路の危険な箇所のチェックや、学校のブロック塀の改修を順次行っている。また、危険性があるブロック塀については補助制度の活用により解消を図っている。
吉田会長	ブロック塀の除却補助は、どの部署が所管しているのか。
秋元部長	建設部建設管理課です。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
吉田会長	その他、意見等ないか。 (意見なし)
吉田会長	それでは、続いて「報告事項について」に移る。 本案件は非公開となるため、傍聴の方は退席をお願いします。 (傍聴者退席)
吉田会長	それでは、「報告事項」について、事務局から説明をお願いします。
事務局	<非公開> 案件 5. 報告事項について
吉田会長	案件は以上である。 その他、事務局から連絡事項があればお願いします。
事務局	来年度の空家等対策協議会については、3回開催を予定している。 主に空家等対策計画の改定について、協議いただきたい。
吉田会長	以上をもって、令和5年度第2回茨木市空家等対策協議会を閉会する。 (午前 11 時 50 分閉会)