

令和4年度 第1回 吹田市空家等対策協議会  
議事要旨

日時：令和4年5月11日（水）  
14時00分から15時30分まで  
場所：高層棟4階 特別会議室

【委員】

	氏名	所属
会長	後藤 圭二	吹田市（市長）
副会長	辰谷 義明	吹田市（副市長）
委員	岩脇 ちゑの	吹田市民生・児童委員協議会
委員	櫻田 司	大阪弁護士会
委員	佐本 一真	社会福祉法人 吹田市社会福祉協議会
委員	西井 脩二	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部北大阪支部
委員	橋本 徹也	大阪土地家屋調査士会
委員	久 隆浩	近畿大学 総合社会学部 教授（環境・まちづくり系専攻）
委員	藤原 学	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
委員	山地 康夫	公益社団法人 大阪府建築士会

欠席者…岩脇委員

【事務局】

都市計画部 住宅政策室

清水部長、武田次長、木村室長、笹川参事、前主幹、北村主査、洞主査、山田係員

【議題】

- 1 開会
- 2 協議
  - (1) 空家等の適切な管理に関する条例（案）について 【資料1】
  - (2) 空家等対策計画2020の進捗状況（令和3年度報告）（案） 【資料2】
  - (3) 特定空家等の状況及び今後の措置について 【資料3】
- 3 その他
- 4 閉会

【議事次第】

1 開会

- ・後藤市長から開会の辞

2 協議

- ・「吹田市空家等対策協議会会則」に沿って、次第2の「(3) 特定空家等の状況及び今後の措置について」は非公開とした。
- ・報道、一般ともに傍聴人0人。

(1) 空家等の適切な管理に関する条例について 【資料1】

- ・事務局から資料1の説明
- ・以下、質疑応答

後藤市長	<ul style="list-style-type: none"><li>・勧告することに伴って、固定資産税が増額する。勧告について行政手続法上どのように判断されるのか。</li><li>・第10条の課題に記載のある、「行政手続法に基づいて～」について、もう一度説明してほしい。</li></ul>
事務局（笹川）	<ul style="list-style-type: none"><li>・固定資産税等について住宅用地の特例の対象から外れることが、行政手続法上、不利益処分にあたる場合、意見陳述の機会が与えられることになっているため、あえて条例で定める必要がないというのが事務局の見解である。</li></ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"><li>・第10条は必要ないという見解か。</li></ul>
事務局（笹川）	<ul style="list-style-type: none"><li>・そうである。</li></ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"><li>・必要であるという見解の理由はあるのか。</li></ul>
事務局（前）	<ul style="list-style-type: none"><li>・勧告が行政指導と不利益処分どちらにあたるのか、裁判の判例が今のところない。</li><li>・行政指導とするのであれば、意見陳述の機会は必要ない。一方、不利益処分である、又はその可能性があるとした場合、行政手続法上では弁明の機会は必要であると定められている。</li><li>・条例も同様に必要であると明文化する、あるいは行政手続法に定められているため、二重の記載は必要ないという考え方もあり判断に迷うところである。</li></ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"><li>・実を取るためであれば必要ない、条例として筋を通すためならば必要だ、ということでもいいのか。</li></ul>
事務局（前）	<ul style="list-style-type: none"><li>・そうである。</li></ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"><li>・事務局としてはどちらなのか。</li></ul>

事務局（前）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勧告は行政指導に当たると考えているが判例が見当たらないため定まらない。裁判に敗訴した場合に条例を改めることになるかもしれない。</li> <li>・勧告だけなら不利益は生じないが、勧告に伴い住宅用地の特例がなくなり固定資産税等が増額するため、裁判では不利益処分にあたると判断される可能性がある。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実損がなければ行政指導でいいが、間接的であれ経済的な損失を伴う不利益処分となるのであれば意見を述べる機会が必要である、ということでもいいか。</li> </ul>
事務局（前）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・そうである。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ここままで意見はないか。</li> </ul>
久委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法では勧告の前に助言・指導がある。それに従わなければ勧告となり固定資産税の不利益が生じることを一定お伝えしているので大きな問題にはならないと考える。助言・指導を無視して勧告となれば税の特例がなくなると相手も認識しているはずだ。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法に基づく助言・指導は記録に残るのか。</li> </ul>
事務局（前）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・そうである。</li> </ul>
西井委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助言・指導の重さを理解できずに勧告に至る人が多い。十分理解してもらえようような通知書面が必要である。</li> <li>・空家相談や不動産相談の相談者の中には固定資産税の件について知っていながら、放置している方も多い。助言・指導の重さを理解しないままだと、後々いきなり勧告に進んでしまったと捉えてしまう可能性はある。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助言・指導の際にも、その先に勧告があり固定資産税等に影響があると説明しているのか。</li> </ul>
事務局（北村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明している。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勧告までに十分な説明を尽くし理解をしてもらうような条例の運用をする、ということで勧告についてはいいか。</li> </ul>
辰谷副市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実際に意見陳述の機会を与えるのであれば、期間を決めて与えることにしないと今までの動きと変わる。勧告については十分説明をしておいて進める必要がある。条文の原案も変える必要がある。</li> </ul>
久委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助言から公表までの流れは、景観法と同様に考えてはどうか。</li> </ul>
辰谷副市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意見陳述の機会を与えると条文につけてしまうと、時間や期間の猶予を与えると勘違いさせてしまうため、ない方がよい。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第10条については必要性がないと判断する。</li> <li>・次に第12条、公表に関して2つの課題がある。公表について個人情報をごくまで開示できるかということ。複数の所有者がいた場合、特に所有者であることを知らない方々の名前が出ることに對しての配慮は必要かということ。久先生の言う景観法との整合性はどうか。</li> </ul>

久委員	・景観法の命令の対象者は設計者のため、性質が異なる。
後藤市長	・公表の方法は告示か。
事務局（笹川）	・ホームページへの掲載を想定している。
後藤市長	・実効性を確保するためとは、制裁的な意味という認識をしている。 ・最終的に公表に至らないとしても実効性を高める手段として定める必要はある。 ・公表する場合の手段と内容について意見を頂きたい。他事例などはないのか。
事務局（洞）	・大阪府内に 4～5 市ほど命令に従わない場合の公表の規定を定めている市があるが、公表の内容は氏名、住所、所在地、命令の内容といったものがほとんどである。実際に所有者の氏名をホームページに掲載している市はある。
後藤市長	・助言から公表までは一つの流れのため、第 1 2 条があって問題ないか。
橋本委員	・所有者が複数いる場合、全員に対して助言・指導、勧告、命令を行うのであれば、知らないというのはいり得ないのではないか。
後藤市長	・所有者の一人が行方不明の場合どうか、そこで手続きは止まるのか。 ・櫻田委員、アドバイスをお願いします。調査を尽くしたが所有者の一人が連絡が取れない場合、代執行後に訴訟になる可能性があるのか。
櫻田委員	・不在のままでは助言・指導などもできないため、不在者財産管理人を選任申立し、手続きを進めていくことになる。不在者が複数いた場合は一人に対し一人の不在者財産管理人を立てることになる。
久委員	・この条文で状況を見ながら、適宜判断する運用になるのではないか。
後藤市長	・例外や疑義があった場合の受け皿的な条文はないのか。法制室には確認しているのか。
事務局（北村）	・少し前に相談している。
後藤市長	・また意見を仰いでほしい。
久委員	・景観法の場合、デザインなどで主観が問題となることがあるが、豊中市や高槻市は、勧告から命令は慎重に行うため判定委員会を置いている。吹田市の場合は審議会になるかと思うが、第三者に判断を委ねるという手もある。特定空家等で危ないのは明白であるから主観については問題になる可能性が低く、個人的には審議会を置く必要はないと思っている。
後藤市長	・主観が入る余地はないということか。
久委員	・助言・指導、勧告、命令と 3 回無視していることから強硬はやむなしと考える。
後藤市長	・第 1 2 条に関しては運用の中で適正に進めていくように。 ・次に緊急安全措置について。緊急的に対策が必要な際に、財産権や所有権を侵害する措置になってしまう可能性がある。

	・少し前から災害が増えているが、取扱いは変わっていないのか。
事務局（木村）	・取扱いとして変わっていないため、民法上の所有権に対し行政は手を出せない。
後藤市長	・所有者が適切に空家等を管理すべきだが、できていない場合は市として以前より積極的に進めていくということか。
事務局（木村）	・緊急性がある際に、市が措置できるよう第13条が必須である。
西井委員	・枝葉についての問合せや苦情は多いのか。
事務局（北村）	・この時期から非常に増えており、相談内容としては最も多い。
西井委員	・道路交通上危険な樹木の多くは、危険な建物に付随している場合が多いが、道路上の安全対策として樹木だけでも措置を行えるのか、吹田市独自で決めることができるのか関心を持っている。
後藤市長	・府道、市道、私道かかわらず、個人の土地から越境している樹木に対しては竹木所有者に管理責任がある。道路管理者を通さずに、緊急措置として市が直接竹木所有者に対して行うことができれば、実効性があると考ええる。
橋本委員	・助言・指導や勧告の途中でも危険と判断されれば措置が可能であるということか。
事務局（北村）	・そうである。
橋本委員	・費用を請求しても支払いがない場合、次の段階について講じる必要はないのか。
事務局（北村）	・粘り強く交渉することになる。
櫻田委員	・所有者に指導などを行う時間的余裕がない場合というのはどのような事態を想定し、この条文を必要としているのか。
事務局（北村）	・空家等の通報が入り、現地確認を行う際、落下の可能性が高い瓦を下に置く、開いた状態の門扉を閉めるなどの行為を行うための後ろ盾となるものと考えている。
櫻田委員	・「指導等を行う時間的余裕がない」という文言を措置の要件として入れる必要はあるのか。他市の条例では、ないところの方が多い。費用請求の際に、時間的余裕はあったはずだと主張される可能性があり、要件として盛り込む必要はないと考える。 ・「重大な被害を及ぼすことが明らかな場合」のみでいいのではないか。
後藤市長	・「緊急的に回避」という文言で緊急性があることはわかるため、「指導を行う時間的余裕がない」は必要ない。
事務局（木村）	・私有地から生えている樹木の枝葉については、果実と同じく竹木所有者の所有物となるという見解でいいのか。
櫻田委員	・現行の民法では、そのとおりであり、越境している土地所有者は竹木所有者に切除依頼することのみできる。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年4月1日から施行される、令和3年の法改正では、越境している枝葉を土地所有者が切り取ってもよい、という内容の改正がある。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・費用は請求できるのか。</li> </ul>
櫻田委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条文にないため難しいと考える。緊急安全措置に関する空家等の所有者への費用請求も条例で定めない限り徴収できる根拠はないはずである。</li> <li>・所有者のために行うものであれば民法の事務管理に当たる行為とみなされ費用を請求できるが、そうでなければ費用の請求はできない。</li> </ul>
山地委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者への告知なしで切除可能か。越境した枝葉の所有権は隣地へ変わるということか。</li> </ul>
櫻田委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条件として、切除の催告をしたにもかかわらず対応がなされない場合とある。また、所有者不明、所在不明の場合、急迫の事情がある場合も切除可能となっている。</li> </ul>
辰谷副市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路管理者への周知が必要だ。切除できないという法的根拠がなくなった。</li> <li>・吹田市には山の方の道はないから被害は少ないが、車の運転中繁茂した枝葉に視界を遮られ危険を感じることは多い。</li> <li>・車両からの間隔が適正になるよう道路管理者として切除しないといけない。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでのアドバイスを参考に今後手続きを進めてください。</li> </ul>

## (2) 空家等対策計画 2020 の進捗状況 【資料 2】

- ・事務局から資料 2 の説明
- ・以下、質疑応答

後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料 2 については状況報告になるため、御質問があればお願いします。</li> </ul>
藤原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の確知に至るのは市民からの通報のみか、見回りは行っているか。</li> </ul>
事務局（北村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年間 100 件以上の通報があり、調査を行っている。見回りは行っていない。</li> </ul>
藤原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等になる可能性があっても相談がなければ放置されるのか。</li> </ul>
事務局（北村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・週 1、2 回は通報があった空家等の現地調査に出向くので、市内の空家については大方の把握はできていると考えている。</li> </ul>
藤原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産税課は空中写真を利用しているが、住宅政策室も利用してはどうか。</li> </ul>
事務局（笹川）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家は外観だけでの判断が難しい。一見空家に見える家に居住者がいる場合や、外観はきれいだが長期間管理がされていない場合もあるため空中写真のみで判断することは難しいと考えている。</li> </ul>
事務局（木村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後ほど資料 3 にて特定空家等の状況について写真も交えて御報告させていただきます。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談があった 117 件のほかに、居住者がいるのかわからないような家屋</li> </ul>

	<p>など、福祉的な観点から佐本委員は状況を把握されていると思われるが、どうか。</p>
佐本委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千里ニュータウンにある一軒家の植栽の繁茂の相談で、住宅政策室と連携して早期に解決した事例はあったが、基本的に我々が関わるのはほとんどが賃貸住宅の居住者である。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談を受けるのは文化住宅の1住戸であっても、その住宅全体がそのうち特定空家等相当の空家等になってしまう可能性があることは想定できると思う。</li> </ul>
佐本委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・確かに居住するにはふさわしくないと感じる環境の住宅もある。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政のほかに、社会福祉協議会、民生委員、自治会などのように中の様子も含め、様々な目が街を見ているはずだ。住宅政策室の職員も情報として適切に引継ぐ必要がある。</li> </ul>
西井委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理が不十分な家屋には、解決する気がなく放置されているものと、所有者が解決策を見出すことができない場合とがあり、見分けることは難しいと思う。</li> <li>・除却後の特定空家等の土地がどうなっているか把握しているのか。利活用されていないのであれば不動産事業者の立場から早期の段階で介入し手助けができるのではないかと考えている。</li> </ul>
事務所（北村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の除却後は更地のままである場合が多い。</li> </ul>
西井委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者については確認しているか。</li> </ul>
事務局（笹川）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・除却前は空家法に基づいて調査をしているため、除却後は調査できない。</li> </ul>
西井委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・結果、業者等に売買されているのであれば、早い段階でプロが介入することも一理ありと思い、情報があればと考えた。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等に認定されるまで放置していることを考えると、利活用の意思はなく除却したとしても、雑草や防犯の面などほかの問題が出る可能性がある。空家対策の業務ではないが今後利活用の予定のない空き地という情報は持つておくべきだ。</li> </ul>
事務局（木村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対策計画の中でも特定空家等の除却は優先される重点項目であるが、そもそも空家にしないということや、空家の有効活用についての情報提供等、空家等を担当する部署として最後にどう活用するかまで相談できる体制づくりは必要であると考える。</li> </ul>
久委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・除却までの指導などのプロセスと同様、除却後の状態の把握についてはとても重要だと考える。除却に応じた所有者へのお礼の電話の際、その後どうするか、どうなるのかを確認して情報収集してはどうか。</li> </ul>
事務局（北村）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・除却後はお礼の電話にとどめ、その後の動向についての確認は躊躇していた。今後確認するようにしていく。</li> </ul>
後藤市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・恐らく利活用の発想はないため、不動産関係の方々に繋いで、除却後の放</li> </ul>

	置を防止する必要があると思う。
--	-----------------

(3) 特定空家等の状況及び今後の措置について 【資料3】

〈非公開〉

**3 その他**

---

- ・ 次回の空家等対策協議会は令和4年8月16日開催予定。
- ・ 2月議会に条例制定を上程予定。

**4 閉会**

---

- ・ 市長から、閉会の辞