

## 大阪市空家等対策協議会（第8回専門部会）会議録

○日 時 令和元年12月9日（月） 14時00分開会

○場 所 大阪市役所 屋上階 P1会議室

○議 事 等 1) 第7回専門部会（9/25）での検討の論点及び主な意見  
2) 危険度の高い特定空家等の勧告の時期等に関するルール案について  
3) その他

○出席委員 3名（欠は欠席者）

部 会 長 阿部 昌樹

副部会長 欠 岡 絵理子

委 員 昇 勇

難波 里美

---

開会 14時00分

阿部：こんにちは。そうしましたら、第8回の大阪市空家等対策協議会の専門部会を開催させていただきます。委員長を務めさせていただく部会長の阿部です。よろしくお願ひします。今日は公開ということで、非常に大きな部屋を用意していただいて、大き過ぎるのではないかという気もしますけれども、この部屋でマイクを使ってやっていくということになろうかと思ひます。

議題ですけれども、基本的にはルール案を検討するということになろうかと思ひます。経緯を振り返ってみますと、8月に親会議、協議会が開かれまして、そこで特定空家等に対する勧告をある程度、スピード感を持ってやっていくためには一定のルールが必要ではないかということが提案されました。それを踏まえて、具体的にどういうルールをつくっていくかについては専門部会で扱うということになりまして、前回9月の末ごろだったと思ひますけれども、一回議論をしました。その時は実際、どういうようなケースで、どういうふうな問題が生じているのかということになるべく具体的に把握するという目的で、かなり秘匿性の高い個人情報を提供していただいて、それに基づいて議論をするということをしてきました。そういうこともあって、前は個別案件を直接的に扱うわけではないけれども非公開にするということで、非公開の会議として開催したわけです。

それに対して今回は、前回の議論に基づいて、一定の方向性が見えてきたということで、個別案件から少し離れて、一般的に適用可能なルールとして、どんなものが妥当なのかということ議論していくという、そういう方向になろうかと思ひます。そうした意味で、あえて非公開にする必要性はないということで、このように公開しているということになります。

前回の議論を踏まえて、大阪市のほうの対策検討会のほうで、法的なリスクチェックなどもきちんとやっていただいて、今回、具体的な案をつくっていただいたということですので、それを踏ま

えて議論をしていくということになろうかと思えます。この案につきましては、ここでの議論を踏まえて、市民意見の公募という形で、市民の皆さんからも意見を募っていくという、そういう手続きを踏まえていきますので、ここでは、その前段階として案を検討し、問題点があれば、若干の修正をしていくということになろうかと思えます。

ということで、まずは進行のほうをいったん事務局のほうにお渡しします。

有信：司会進行を行わせていただきます都市計画局建築指導部企画調整担当課長の有信です。委員の皆様方には本日はお忙しい中、ご出席を賜わり、誠にありがとうございます。

それでは初めにお手元にお配りしています資料の確認をさせていただきます。着席させていただきます。全部で3セットあります。本日の議事等が表紙になっているものが1つ、2つ目が資料1、第7回専門部会での検討の論点及び主な意見という形で、A4、1枚ものものがあります。もう1つが資料2。危険度の高い特定空家等の勧告の時期等に関するルール案についてはA4の少し束になったものです。最後、1枚ものですけども、資料3の今後のスケジュールについてです。よろしいでしょうか。

それではあらためまして、委員の皆様はお手元の大阪市空家等対策協議会第8回専門部会委員名簿に沿って、ご紹介させていただきます。次第のほうの見開きで開いていただきまして、1枚目の裏になります。

部会長の大阪市立大学大学院法学研究科教授、阿部昌樹さまです。

阿部：阿部です。よろしくお願いします。

有信：関西大学環境都市工学部建築学科教授、岡絵里子さまにおかれましては、本日は所用のためご欠席となっています。公益社団法人大阪府建築士会の昇勇さまです。

昇：昇です。よろしくお願いします。

有信：不動産鑑定士の難波里美さまです。

難波：難波です。よろしくお願いします。

有信：以上3名の皆様です。

次に、出席しています本市職員の紹介をさせていただきます。本日の会議は、大阪市の区長会議まちづくり・にぎわい部会空家等対策検討会として議題を提出させていただいており、検討会会長及び検討会の実務を支え、実際の特定空家の指導を行っております区役所課長級を中心に出席させていただいています。阿倍野区長、宝田です。

宝田：どうぞ、よろしくお願いします。

有信：阿倍野区役所市民協働課長、松下です。

松下：松下です。よろしくお願いします。

有信：西成区役所地域支援担当課長、川上です。

川上：よろしくお願いします。

有信：生野区役所地域まちづくり課長、中村です。

中村：中村です。どうぞよろしくお願いします。

有信：大正区役所地域担当課長、三宅です。

三宅：よろしくお願いします。

有信：住吉区役所政策推進課長、近藤です。

近藤：よろしくお願いします。

有信：東住吉区役所政策推進課長、森本です。

森本：よろしくお願いします。

有信：住之江区役所子育て・地域福祉担当課長、坂田です。

坂田：坂田です。よろしくお願いします。

有信：都市計画局建築指導部監察課長、中坊です。

中坊：中坊です。よろしくお願いします。

有信：続きまして、大阪市の区長会議まちづくり・にぎわい部会空家等対策検討会の会長の宝田阿倍野区長より、一言あいさつさせていただきます。

宝田：失礼します。今、ご紹介賜りました大阪市阿倍野区長の宝田です。委員の先生方におかれましては、本当に何かとご多用の中、第8回専門部会のほうにご臨席賜わりまして、心から、まずもって御礼を申し上げたいと思います。

私は阿倍野区長を務めていますけれども、先ほど司会のほうからもありましたが、区長会議にまちづくり・にぎわい部会というものを組織していきまして、その下で空家等対策検討会という、関係6区長で構成する議論の場というのを設置しています。本日、参っていますのは、関係6区長の下でこの空家の問題を所管しています担当課長及びまちづくり・にぎわい部会の部会長区であります、大正区の担当課長が出席をさせていただいているというところですので、あらためてよろしくお願い申し上げます。

この間の議論の経過等につきましては今、阿部先生のほうからのお話にあったとおりです。私も非常に、特に昨年の災害が多発して以降、市民の皆様、区民の皆様のほうから、大きく空家の問題がクローズアップされる。あるいは、昨今マスコミの報道等を拝見しますと、空家の問題に対する国レベルの法制度の改正案のご議論をなさっているということを知っています。いずれにしましても、市民目線で申し上げますと、この問題は非常にまちづくりに対して大きな影響を与えますとともに、お住まいの皆様方の安全と安心という面からしますと、行政としてもこれを看過することはできないという、そういう問題意識を持っています。

ただ、やはり個々人の皆様方の財産権でありますとか、所有権というものが大きく影響してまいりますので、先生方のご議論が非常に重要となってきます。市長のほうから、一定のルール化というミッションも賜わっていますけれども、それは喫緊の課題ですが、今後さらにこの議論は注目されるのではないかというふうに認識していますので、今日は限られた時間になりますけれども、どうぞよろしく、ご審議賜りますようお願い申し上げます、ごあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願いします。

有信：次に、本日の専門部会の議事録確認についてですけれども、協議会同様、記録責任者を2名指名させていただきたいと考えています。よろしいでしょうか。それでは、本日の議事録の責任者につきましては昇委員と難波委員にお願いしたいと思います。

それではこれより議事に入りますので、議事進行につきましては阿部部会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

阿部：そうしましたら、議事に入らせていただきます。議事につきましては、次第に書いてあるとおりですけれども、1)と2)。1)というのは基本的には前回行った議論の論点、それから出てきた

主な意見の確認ということとして、それほど議論が肉薄するということはないと思いますので、1)と2)を続けて説明していただいて、その上で基本的には2)について検討していくという、そういう流れにさせていただきたいと思います。

そうしましたら、1)、2)それぞれについて、ご説明をよろしく申し上げます。

松下：阿倍野区役所市民協働課長の松下です。失礼して、座らせていただきます。

議事でございますが、まず1)第7回専門部会、9月25日での検討の論点及び主な意見ということで取りまとめをさせていただいています。前回9月25日に専門部会でこのご議論をいただきました内容につきまして、事務局から実際の危険度3の特定空家等の指導状況の報告をさせていただき、委員から今後のルール化の検討に向け、主に次の3つの論点についてご意見をいただきました。

検討の論点1、ルール化する期間の起算日について。ご意見としまして、勧告までの期間のルール化の起算日について、明確化できるよう検討を行うこと。危険度判定が指導途中で危険度3に変更された物件にも対応可能とすること。これに対します対応案としましては、日付が明確で、判定が危険度3に変更された物件へも対応できる危険度3の判定日を起算とさせていただくこととしています。

検討の論点2、ルール化の期間の設定について。ご意見としまして、期間については、所有者等においての是正を行うための工事の見積もり等にも時間がかかると、そういったことも考慮して定めること。そして、特定空家等に不安を感じる市民の立場で考えると、少しでも短くする観点も忘れないことといったご意見をいただきました。対応案としましては、市民感情を考慮しつつも、実行可能な個々の標準指導期間に基づき、期間を定めたところです。

また、ご意見としまして、勧告までの残りの期間がイメージできるように、指導の回数によって用紙の色を変えるなど、ルール化の是正効果を上げられる工夫をすること。これに対しましては、ルールに基づく指導の実務を進める段階で、是正効果を上げる手法について検討を行っていくこととしています。

検討の論点の3点目、ルールの適用外の想定について。ご意見としまして、実際の危険特定空家等の個別事情の中では、「疾患等により所有者に意思能力があると認められない場合」や「除却工事契約を締結している」など、是正への意思表示が明確な場合がルールの適用外とするのが適当と想定されるといったご意見。それと、市有地の不法占拠物件については別途のルール化で対応すべきというご意見をいただきました。これについては、必要に応じて、市有地の不法占拠物件について、別途ルール化をしてまいるといふふうに考えています。以上が1)の1点目です。

次に議事の2)、2点目です。資料2をご覧ください。

危険度の高い特定空家等の勧告の時期等に関するルール案についてということで、5点の資料をここへ取りまとめをさせていただいています。1枚めくっていただいて、資料2-①で、特定空家の状況というのを簡単にまとめさせていただいています。空家等対策については平成28年4月から各区役所を拠点として、通報等のあった特定空家等の所有者に対して指導を行うことで、特定空家等の是正件数が平成29年度は毎年約200件、平成30年度は台風等の影響で通報件数が増えたということもありましたが、400件を上回るなど、一定の改善が進んでいるというふうに考えています。

このように多くの物件が是正されている一方で、未是正物件につきましては、令和元年9月末時点で913件となっておりまして、その中には周囲への影響が特に大きい危険度の高い、いわゆる危険

度3といわれる物件が46件。このうち勧告を行ったものは4件含まれていますが、これらの中には指導が長期化しているものも多く、これらの早期解決が急務であるというふうに考えています。

次に、資料2-②です。危険度の高い特定空家等への対応方針案につきまして、まず、既存の物件へ、既存指導中の物件、調査中の物件への対応ですけれども、これにつきましては先ほど申し上げました全体が46件で、勧告したものが4件ありますので、合計42件ということになります。1)既に所有者等が判明をしまして、指導を進めている物件への対応。これが23件、令和元年9月末時点です。令和2年度上半期をめどに専門部会に意見を諮りまして勧告を行うことで、是正効果を図っていききたいというふうに考えています。

また、所有者不明物件への対応。これが19件ありまして、こちらにつきましては、所有者の特定を引き続き進めるとともに、財産管理人制度の活用等の方策についても検討していききたいと考えています。

それから2番目の新規通報物件への対応。こちらが今回定めたい、勧告を行う時期等を定めた指針。その指針に従って、一定期間内に専門部会に意見を諮りまして勧告を行うことで是正促進を図っていききたいというふうに考えています。

今までの検討経過としましては、先ほど部会長のお話もありましたように、まず第7回の大阪市空家等対策協議会、8月22日に開催をさせていただいたところでご説明を行い、ご提案をさせていただいて、専門部会において勧告の手続きのルール検討を進めることとされたということです。先日、9月25日に第7回の専門部会で、ご議論をいただきました。危険度3の特定空家等の指導状況について報告をさせていただき、ルール化の方向性について協議をいただいたところです。

次のページ、資料2-③、こちらが今回、定めさせていただきたいと考えています指針の原案です。〇〇区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針という標題を付けさせていただいています。この内容については先日、法的リスクチェックを受けていまして、原案としてお示しをさせていただいています。

第1に目的の記載をさせていただいていまして、大阪市の空家等対策計画に基づき、特に危険性が高いものについて、計画的かつ早期に是正を図るため、法第14条第2項の規定による勧告、行う時期の基準、その他必要な事項を定めることを目的として定めさせていただきたいと思っています。

第2に、対象となる特定空家につきましては、総合判定を行った後に危険度が3である特定空家というふうに考えています。第3、勧告を行う時期の基準。ここが、この指針の中心的部分になっていまして、1 区長は、市民等からの通報により確知した特定空家等を「保安上危険な建築物の判定表」によって初めて危険特定空家等と判定した場合には、判定日から起算して概ね12か月以内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には、速やかに勧告を行う。2 所有者等の氏名及び所在地の特定に特に時間を要すると区長が認める危険特定空家等にあつては、全所有者が特定された日から概ね9か月以内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には速やかに勧告を行う。

3 上記2の危険特定空家等には、例えば以下のようなものが該当する。(1)所有者等が外国籍であり、かつ住民基本台帳に登録されていない者であるもの。(2)相続等により所有者等が多数であるもの。(3)未登記物件である等、所有者の調査が特に困難なもの、ということで考えています。

第4 期間内に意見を諮ることが困難と認める場合の取扱い。上記の第3の期間内に専門部会に対して勧告の妥当性についての意見を諮ることが困難と認められる場合につきましては、その困難と認める理由を書面により、「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に報告するということとしています。第6の施行期日ですが、この指針は令和〇年〇月〇日から施行し、同日以降に危険特定空家等と判定された特定空家等について適用するというふうにしています。

なお、その次のページに別表で、保安上危険な建築物の判定表というのを参考で付けさせていただいています。この判定表によりまして総合判定を行って、そういう危険度について割り出していくというふうなことになっていまして、参考で付けさせていただきます。

それと、その次のページに資料2-④を付けさせていただいていまして、これにつきましては、先ほど、ご説明しました指針案に基づく指導の流れを図式化したというものです。まず、一番左端の通報が市民等から区役所に対してなされましたら、区役所は遅滞なく、現場確認を行います。その際、複数の職員によって物件の確認をさせていただいて、総合判定表によりまして、危険度の判定を行います。ここで、危険度3という判定をした場合のこの指針の適用の流れを書かせていただいています。その判定をしました後に所有者調査を行います。これにつきましては、登記簿の確認、住民票・戸籍の確認、税情報の照会、それから、周辺住民への聞き込みなどで、所有者の特定の事務を進めていきます。所有者が特定されれば、情報提供・助言という、法第12条に基づく行為を文書を中心として行います。この情報提供・助言によりまして是正がなされない場合につきましては、法第14条第1項の指導であります助言・指導というようなところに1段上げて、指導を進めていくこととなります。これにつきましても、文書、電話、場合によったら対話というようなことで、繰り返しの指導をしていくわけですけれども、これによっても是正がなされない場合については、この一番右側にあります法第14条第2項勧告の、この妥当性について専門部会にお諮りをしたいというような流れになります。

この一連の流れにつきまして、上のところの両矢印で引いていますけれども、通常の場合、これは第3の1に記載していますが、概ねこの期間が12か月以内。現場確認、危険度3の判定から12か月以内というふうに考えています。それから、所有者特定が困難な危険特定空家の場合につきましては、全所有者が特定された後に専門部会を開始するまでが概ね9か月以内というふうに考えています。

また、下の米印、これは先ほどのおさらいになりますけれども、指針の第3の3に出てまいります所有者特定が特に困難な危険特定空家の例ということで、3点、挙げさせていただいています。

資料2-⑤につきましては、勧告までの期間の考え方ということで、それぞれ、通報から専門部会にお諮りするまでの期間を図式したものです。上が通常の場合、下が所有者の特定が困難な危険特定空家の場合ということで、お示しをさせていただいています。

すみません。長くなりましたが、資料の説明につきましては以上です。

阿部：どうもありがとうございます。ということで、前回の議論を踏まえて、しかも法的なリスクチェックも経た上で指針という形で整理していただいたということになります。そうしましたら、この内容につきまして、協議していきたいと思っておりますけれども、ご意見、ご質問ありましたら、よろしくをお願いします。

昇：じゃあちょっと先に質問。もう一度、確認なのですが、全体的話。こないだ説明を受けた

かもしれないのですけれども、区ごとにこの指針をつくるという方針というのをもうちょっと、説明していただけたらと思います。

松下：阿倍野区役所市民協働課長の松下です。区ごとに、今、昇委員がおっしゃった資料2-③がその指針になるのですけれども、これは〇〇区とさせていただいていますのが、いわゆる区役所で進めていく業務、仕事でして、区長がその最高責任になるということで、区長によって定めるというふうに考えていまして、これは法的リスクチェックを受ける中でも、大阪市の専決権なりを定めている中で、これは各区長が定めるものであるということで、こういった〇〇区というふうに書いています。ただ、区長が定めると申しまして、各区ばらばらの期間の取り扱いになっては駄目ですので、そこについては今後、区長会議等で共有化を図りまして、同じ指針を定めていくというふうに関現在では考えています。

阿部：よろしいですか、この〇〇の中身が違う、ほかは全部、同じような指針が24できるということですね。

松下：そうです。

昇：もう一つ、ちょっと実務的なことがすごく、いつも気になるのですけれども。判定日というのが明確にされたということは良かったと思うのですけれども、先ほど、判定は複数の職員で判定するということですね。それは、最終的には決定権というか、その判定日を決めるのは誰なのでしょうか。

松下：先ほど、通報なされれば、速やかに区役所の職員が現場へ出向いて確認をする。その時にその物件なり、周囲の状況の確認をするのですけれども、それを必ず1人ではなく、複数2人以上で確認をして、総合判定表に落とし込んで、点数化をするのです。その点数化をしたら、この点数で一点数によりましては危険度1、2、3が分かれたりしますので、それについては、当該課長の、阿倍野区でしたら、私どもの最終決裁で確定をしているということで、いわゆるその危険度判定をした同日になるかと思っておりますけれども、決裁確認をしたということで危険度が定まるというふうに手続きとしては考えています。

昇：ということは今後、その所有者には判定日というのは明らかにされるということ。今でもされているのかもしれませんが、そういうことになりますよね。期間を定めるということであれば。

松下：ということです。

阿部：今の点、従来も助言とかを行う時に何月何日に危険度3と判定されました、みたいなことは所有者に通知しているのですか。

松下：現在は、そういう通報に基づいて調査をしたところ、こんな状態でしたということの通知になっていますので、何月何日時点で判定というような記載はありません。

阿部：恐らく、この指針に基づいてということになりますと、この言葉を使うと、何月何日に危険特定空家として判定されました。つきましては、みたいなことを最初に恐らく、明示することが必要になりますよね。恐らく、その通知方法がちょっと変わってくるのかという感じはします。

松下：ありがとうございます。そのとおりだと思います。そういう12条なり、14条に基づいて情報提供とか、助言・指導をしている部署のひな形などもそういったことを付記するというか、明記するということで見直しはさせていただきたいと思っています。

阿部：昇委員、今の念のために確認ですけれども、従来、かなりたくさん、物件を扱われているわけですけれども、その中で判定の意見が割れて、なかなか。例えば、危険度1、2なのか3なのか、判定者の意見が割れて、なかなか決着がつかなかったというような判定に手間取ったというケースはあるのですか。そういうものはあまりない、概ね速やかに判定されるというふうに考えてよろしいでしょうか。

松下：阿倍野区でも結構、件数はかなり、たくさん扱っているのですけれども、判定について、職員の中で意見が割れるというようなことは特にありませんし、もし仮にそうであったとしても、その時に確認をしながら、お互いに合意形成を図っていくのではないかなと思っています。

阿部：通報があってから判定までに3か月かかるとかというようなことはないというふうに考えてよろしいわけですね。

松下：はい。そのとおりです。通報があって、われわれは説明責任がありますので、通常は速やかに確認に行きます。その中で判定に困れば、ちょっとまた再度というのもあろうかと思えますけれども、今のところは遅滞なくと申しましたけれども、速やかに行って判定をして、すぐに指導に入るというふうに取り扱っています。

難波：今度、この指針が運用されることになりましたら、やはり検証というものが必要になってくるかと思うのですけれども。この検証については、区長の全体会議でされるのか、それとも、区ごとでされるのか。この指針の適用後について何かお決めになっていらっしゃるのでしょうか。年度ごとに適正にできているのかどうか。積み残しがあるのか。あるいは件数的に大量であるので、ちょっと間に合わないとか。いろいろな場面で、いろいろな問題も一緒に出てくる可能性はあるかなと思います。

特に、所有者の確定のところですが、これは確定してから9か月となっているのですが、所有者確定に1年以上もかかったとかということもないとはいえないので。そういった事案、事案についての取り組みの問題点というの、運用をしていく上で出てくると思えますので、検証していくのも必要かと思うのですけれども。検証によってはまた指針も改正されていく方向になるのではないかと思うのですけれども、そういった事項について、何かお考えがあられるのであれば、教えていただきたいと思えます。

宝田：ありがとうございます。阿倍野区長です。現在、私自身が参画しまして、今回、それを代表する形で先生方にご議論を賜っています、われわれ当方の仕組みで申し上げますと、先ほど申し上げましたように関係6区長で構成しますまちづくり・にぎわい部会の空家等対策検討会という合議の場があります。そこでは全24区長が集まっても地域事情などは異なっていますので、特に今回、空家の問題で大きな課題を持っているというふうにそれぞれ認識した者が6区集まって、議論をしているのですけれども、そこが一つの検証の場になってくると思えます。

そこで検討したものを今申し上げた上部機関という位置付けはちょっと不適切かもしれませんが、まちづくり・にぎわい部会を設けまして、必要があれば24人の区長が構成します区長会議で最終的に判断すると。そういう三層構造といいますか、そういう仕組みで区長会議を今、運営していますので、今、委員からお尋ねがあった、この指針について運用してみて、いやいやまだまだ検討すべき課題があるよと。あるいは、その時はそう判断したけれども、なかなかちょっと運用面で、当時は考えなかった新たな課題が出てきたという場合は、そこわれわれのほうで議論をさせていた



だきまして、必要に応じて、また委員の先生方にご助言いただくという運びになるのかと思います。

難波：分かりました。

阿部：基本的には、指針の第3の3とか。第3の3がそもそも、例えば、例示規定ですよ。もしかすると、今、宝田さんがおっしゃったように、これ以外にもさまざまなパターンの、1年で片を付けるのが難しいものが出てくるかもしれないわけです。そうすると、そういうものというのは運用の中で、こういうのも結構大変だよなということが明らかになるかもしれない。そういうようなものも含めて、この指針どおりにいかなかったものについては、第4で、恐らく何らかの形でまとめていただいた上で、この部会に報告をしていただくという。そんな感じですね。われわれとしても、そういう扱いでいいのか。これ本当はもっと早くできるのではないの、みたいなことは適宜意見を述べていくというようなことに多分なるのだろうというふうに思います。

宝田：ちょっと補足ですけれども、今、阿部先生がおっしゃったように、4につきましては恐らく、ちょっと提案者の考え方としまして、個々具体の案件につきまして、上記に書いてあるようなことで判定に行ったけれども、なかなかそういうふうな想定どおりといえますか。いっていない場合、これをちょっと、ルール化の議論の中でどういう扱いにしましょうかと。そういうことをまた先生方に個別の案件について、ご指導いただくという、そういう仕組みかなと思います。

難波委員のお尋ねの部分はもっと全般的にこの情報そのものがいわゆる空家の諸課題について、運用面で議論も十分ですといったら言い過ぎかもしれませんが、ちょっともう少し、詰めた議論が必要ではないのかという場合が出れば、これは今、申し上げたようにわれわれとしても、関係6区、一応そういうテーブルを抑えていますので、その辺とちょっとキャッチボールをしながら、全体議論としてまた問題提起をさせていただくという。そういうご説明をさせていただいたつもりでいますので。

阿部：ありがとうございます。念のために確認ですけれども、これまでですと、個別案件について、専門部会で勧告妥当かどうか判断をすると。妥当と判断をすると勧告が出されて、その後の状況とかも適宜、専門部会にどんな形で対応されているかということも説明、報告をしていただいて、さらにそれを踏まえて、部会長として親会議、協議会のほうに私がこんな状況ですということを報告していたわけですが。そういうような全体の動向についての説明みたいなものは、恐らくこれまでの説明にさらにこの指針がきちんと順守されているかどうかとか、あるいはこの指針に問題がないかどうかというようなことも多分、含まれてくるのかなという気がしますので、難波委員の意見というのでも検証というのは恐らく、そういうことも含めてだと思しますので、その点はぜひ、よろしく願います。

松下：よろしく願います。

阿部：他はいかがでしょうか。ちょっと法律をやっているもので、こういうものを読むと、意見をいたくなるのですけれども。まず1点目ですけれども、先ほどの昇委員の意見。区ごとに定めるのですかということに関連して、ちょっと気になったことなのですけれども。勧告を行うという、勧告それ自体は市長名で行うのですよね。区長名ではなくて、市長名で勧告は行うことになっていたはずだと思うのですけれども。ちょっと気になるのは、もちろん、実務的にはそこに至るまでのプロセスは専決で、全部区に下りているというのはそのとおりであって、恐らく、だからということで、各区ごとにとりご判断をされたのだと思いますし、それでいいのかなという気もするのです

けれども、ただ、第1の目的のところ、法第14条第2項の規定による勧告を行う時期という。勧告を行う権限が市長にある事項について、区ごとに指針を定めるというのが恐らく、市のやり方として普通なのか、あるいは一般的な指針の策定方針として、適切なのかどうかということはリーガルチェックの中で、議論になったのかどうかということをちょっと確認しておきたいのですけれども、その辺はいかがでしょうか。

有信：都市計画局の担当者の有信です。リーガルチェックのほうが都市計画局のほうで受けておりましたので、経緯を申しますと、今回のこの指針ですけれども、普通は内部的にどれぐらいでやる、標準期間的な形かと思うのですけれども。これまで様に勧告の実施とか、勧告を決定するだけで効果が上がらないため、一定、外に出していこうという指針なので、ちょっとあまり例がないかなど。どちらかという、各区のほうでやっていきましょうというような目標的なイメージもあるなどというような議論の中で、やはり担当者のやる各区のほうでマニュアルとか、目標とかの延長上にあるものだから、こういった形の記述かなというような形で、絶対こうでなければならないとかではないのですけれども、こういう形が適当かなという形で、最終、法的チェックの中で決まったという形になっています。以上です。

阿部：ということは要するに、市長の権限行使に関する指針というよりも、むしろ各区における実務の指針として定めたという、そういう発想で、ということですね。

有信：はい、そうです。元々、要綱というイメージもあったのですけれども、ガイドラインである指針のほうに適正ではないかというような形で、どちらかという、そういう現場の指針という形のほうが適切ではないかというような形になりました。

阿部：ありがとうございます。ちなみに、ほかにもそういうような各区で指針を定めていて、結構、これは興味本位で聞いて申し訳ないですけれども、各区でそれぞれ指針を定めていた例というのはほかにもいろいろとあるのですか。大阪市の場合には。

有信：今、聞いていた中で、どうしても、今、空家の関係でちょっと特殊なところもありまして、各区でという形でやっていますので、それぞれ、少し違っているものとか、定めた後、その後、自由に少し変えていいよというような形もありますので、全くないわけではないのですけれども、まれなものではあると思います。

阿部：ありがとうございます。いかがでしょうか。

さらに付けてもう一点ですけれども、基本的にまさに第3、勧告を行う時期を明確化することがこの指針の肝というか、中心になると思うのですけれども、これは資料の2-④とか、あるいは2-⑤とかにお示ししていただいているとおり、基本的にはまず判定があります。判定については、先ほどの昇委員のご質問にお答えいただいたように、かなり速やかに通報からまもなく判定が行われるということになるわけですけれども。その判定が基本的には起算日、起算点になるわけです。

それはそれでいいと思うのですけれども、ただ、第3の1のところでも、判定しましたと。その判定した後にはまず12条の助言が行われて、その後、14条1項の指導が行われてということがあるわけですけれども、一番いいパターンというのは、助言だけで直してくれるとか、あるいは指導で直してくれるとかという、勧告に至らずに終わっていくのが望ましいパターンですし、実際、先ほど最初の報告にありましたけれども、そういう例というのがむしろ、多数派なわけです。そう

しますと、判定した場合には必ず12か月以内に勧告が行われるかということ、むしろ勧告が不要な案件のほうが実はすごく多いというのが現実なのだろうというふうに思います。

そうしますと、第1のところなのですけれども、判定した場合ではなくて、判定して、その後、助言や指導を適切に行って、それに対してちゃんと対応してくれない、いわば、かなり例外的な場合に関して、12か月以内にこういうふうな手続きを取るのだということが第3の1の趣旨だと思うのですけれども。この書き方だと、もちろん、表とかを見れば、こうなるのだということはよく分かるのですけれども、指針だけ見ると、判定したものについてはすべからく12か月以内に専門部会にかけて、勧告を行うというふうに読めなくもないような規定になっていますので、助言・指導が功を奏さないようなものに関しては、というような限定を確認的な意味で入れたほうがいいのかという気がするのですけれども、いかがでしょうか。

松下：ありがとうございます。われわれも、どうしても重きを置いていたのが、この危険度3という危険な空家が是正されない場合にこの専門部会のほうにお諮りしたいと。その辺を念頭に12か月とかという期間を置いて、考えてまいりました。今、おっしゃるようにここの文言の整理、このままであれば、そのまま全てについて諮るのだというようなことと読み取れなくもないというな危惧もあるというようなご意見ですので、ここについてはあらためて、法規のほうとも相談をしながら、そういった趣旨のことを入れていくような検討をしたいというふうに今、ご意見をいただきまして、考えているところです。

阿部：承知しました。ちょっと修文するという、もう少し補足的な書き込みを入れるというような方向で検討していただくということですね。ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

難波：委員長がおっしゃっていた勧告というのが市長名で行うと。こちらの指針については、勧告を行う主語は区長になっているところについて疑義を持っていらしたのではないかと思いますのですけれども、そこではないのですか。

阿部：確かによく読んでみると、そうです。第3の1は、区長が勧告を行うになっている。

難波：そうなのです。ここは正確に言えば、「速やかに市長に勧告の具申を行う」とかの文言になると思います。第3の2のところも、「速やかに勧告を行う」とあるのですが、こちらのほうは主語自体がないのです。「区長は」というのも抜けています。

第4は主語が出て、「区長は」とあるのですが、第3の2については1の続きだから、主語が抜けたのかなとも思うのですが。しかし、やはり、指針として正確を期する場合には第3の2におきましても、主語が必要なのではないかと思いますし、正確に書くのであれば、「勧告が妥当と判断をする場合には速やかに市長に勧告の具申をする。」となると思います。専門部会に対して、勧告の妥当性について意見を諮るのは区長が諮るのですか。

有信：都市計画局の有信です。ちょっと、大阪市の中にある分掌という考え方がありまして、それぞれの権限を分けいますが、全て市長が行っているということになりますので、全ての行為は最終的には市長にはなるのですけれども、今回のガイドラインの場合にはどちらかということ、各区役所に下りています勧告というのは非常に大きい権限として下りていまして、そこをそれぞれ24区でやっているものですから、それが時期がどれぐらいでやっていくかということになっていますので、ちょっと、確かに要綱とかになるとどうかなというような意見もあったので、今、指針、ガイドラインという形で下ろして、主語を区長にしてはいるのですけれども。判断するのは全て区長が判断

して、名前が市長になっているということですので、時期を考えるとという意味ではそれほど違和感がないといえますか、ないのかなということ、この指針自体はつくっているような状態になっています。どちらかという、少し要綱とかよりも柔らかく、ガイドラインという考え方を取っているという形です。確かにそこら辺は難しいところかなと、ご指摘を受けて感じたところです。

難波：権限が委譲されていることを前提で、この指針をつくっているということなのですね。

有信：そうです。

難波：分かりました。

宝田：すみません。専門家の先生方の釈迦に説法になりますけれども、市長か、区長かと言いますと、当然、法的に今おっしゃった委譲と、事務の委任。あるいは明確に権限が法令にのっとって、その権限が委譲されている。こういう場合は事務の委任ということ。現在、われわれ区長も通常のこのルーティンが区民の皆様への許認可事務ですとか、あるいは申請いただいた書類の、住民票とかそういう発行事務が多くありますけれども、それはわれわれのほうで、お取りいただいたら分かるのですけれども、区長名で住民票も表示されています。これは完全に事務の委任が行われています。本件についてはやはり、空家に関する勧告という非常に重要な問題になりますので、私が承知する限りですけれども、事務の委任は行われていませんから、ですから今現在、勧告についてお諮りするとすれば、あるいは決定するのは市長名となります。

これもすみません。釈迦に説法になるかもしれませんが、それとは別に、行政組織の中で全て市長に決裁を頂戴すると、こういう業務ばかりではありません。今、昨今は特に区長権限の強化というのが市長からのミッションで下りてきていまして、委任ではないのですけれども、まさに専決権です。本件については、ほとんどと言いますか、われわれ区長に権限が委ねられているというふうにならわれわれも認識しながら、日々の仕事を進めていますので、に当たって、現場レベルでの行動指針、実務の進め方、それを定めようと思って、今、文案をご審議いただいているということになります。だから、主語をどう表記するのが一番妥当なのかというのは今ちょっと、都市計画局の担当課長も申しましたように、今一度ちょっと、法令の所管課のほうともきちんと整理をして、整えたいと思います。

考え方としては、これはわれわれのほうに権限としては委譲がされていますけれども、法令上の根拠として委任ということになりますと、これはやはり行政機関の長。これらの場合は市長ということになると思いますので、それは明確に整理をしたいと思います。

阿部：今の難波委員の話との関連では、実際にはこの件に関しては区長から市長に具申して、市長部局、中之島で判断するということはしていないと。

手続き的には、基本的には区で完結しているのだけれども、対外的には区で完結した手続きの結果が市長名で公表されるという、そういう扱いです。だから、具申ではないので、これはまた書きぶりが難しいところではあるわけですが、そこら辺はどう表現するか。もう少し、ご検討いただければというふうに思います。

昇：また、すごく細かいところだけ気になって申し訳ないのですけれども、判定を久しぶりに見させてもらって、実際に自分でやっているわけではないので見ていたのですけれども。これでもって判定するのだなということ、これは公開されているものだと思うのですけれども。それで、何が気になったかという、基礎、土台、柱のところのCランクで、20分の1以上の傾斜と書いてある

のですが、これは一体、何だったかと、今一瞬、思い出して。多分これは柱のですよね。柱の20分の1の傾斜。多分20分の1とか、多分Bランクがあったら、60分の1から20分の1とか、何かそういうのがあったのではないかなと思ひまして、こういう表現でよかったのかということだけ、ちょっと、最終出されるのであれば、もう一度、確認していただいて、添付されたほうがいいのではないかと思ひました。

有信：確認の上、添付させていただきます。ありがとうございます。

阿部：ありがとうございます。実際にはさらにこれの運用のためのマニュアルみたいなものは昔、見せていただきましたけれども、現場の方が使うやつは定まっているわけですね。

有信：そうです。実際に使う分には、職員のためのものという形で、基本は計画の中に書かれている全て、内容なのですけれども、それを実際に動かしていくためには職員のために解説したようなものはあります。

阿部：ありがとうございます。ほかにいかがですか。

そうしましたら、また細かい話で恐縮なのですが、第3の2のところ、全所有者が特定された日から概ね9か月以内ということなのですが、所有者が特定されるということの意味というか、上では所有者の氏名及び所在地の特定というふうに書いて、2の1行目には書いてありまして、この所有者が特定というのはただ単に氏名が特定される。こいつとこいつが所有者だということが特定されるだけではなくて、所在地、つまり、所有者に実際に連絡が取れる状態になったという、そういう意味で所有者の特定という表現を使っているということによろしいわけですね。名前だけ分かっても、どこに行っているのか分からないということであれば、全く意味がない話ですので、全所有者の特定というのは連絡可能性ができたという、そういう理解でよろしいわけですね。

有信：はい、そうです。連絡できて初めて、どこにいるという情報はあのですけれども、その方が本当にそこにいるかというのは連絡が取れないと確定しませんので、それはいるということが分かって特定という形です。

阿部：ありがとうございます。いかがでしょうか。よろしいですか。

そうしましたら、今、いくつかの意見が出されましたけれども、先ほど、松下さんのほうからご回答がありましたように、第3の1の書きぶりについては若干の修正をこの後、ご検討いただくということによろしいわけですね。

そうしましたら、それ以外の部分については、特に重要なのは細かい文言の使い方というよりも、こういう期間で行っていくのだと。つまり、通常の場合は危険度3の判定を行ってから1年以内に専門部会に判断を諮るのだということ。所有者特定が困難であるとか、あるいはそれ以外にさまざまな困難が予想されるような物件については例外を設ける。それから、所有者の特定が難しいものについては、所有者が特定できて、連絡が取れる状態になってから9か月で、専門部会への諮問に持っていくのだというような、期限の設定なのですが、これについてはこれでは長過ぎるだろうとか、短過ぎるだろうということは前回も議論したことなのですが、概ねこのぐらいが合理的だという理解でよろしいでしょうか。ここが一番、肝になると思ひますので、委員のお二人の、この点について、まずは一応、ご確認いただきたいところなのですが。

難波：前回の会議の時は、通報日からということになっていまして、特定空家の話ですから、やはりこれは空家の判定があってこそ、初めてスタートするものだと意見を申し上げました。今回はき

ちんと危険度3の判定をした時点からとなっていますので、少なくとも、通報と判定との期間ラグについては解消されていると思います。

あと、所有者を特定するというのが一番難儀な話ですので、全所有者の判明まで、どのぐらい期間がかかるのかというのがデータの的にも少ないのではないかと思います。専門部会のほうで、相続人が非常に多岐にわたった事案を一度させていただきました。相続人の相続放棄の有無の意思確認をするだけでも時間がかかっていました。本件案による「全所有者が特定された日」が相続放棄をされて、真の所有者が確定した、そこからスタートして9か月ということであるのであれば、適正に運用できると思います。

阿部：ありがとうございます。確かに相続を放棄すれば、遡及的に所有者ではなくなるので、いいのだらうと思いますけれども。

昇：今の期間の件に関しては、事務的な手続きの1回の助言・指導が2か月から3か月ということもありますし、それを4回終わるタイミングで出すという。それを12か月。だから1年というのは分かりやすいのかなと、私は思います。これを10か月にしたからといって、そんなに変わらないし、1年というのは一つの目安だというふうには思います。

阿部：ありがとうございます。それから、これも確認ですけれども、前回、意見が出た途中で危険度が上昇した場合にはどうするのですかということですが、これは第3の1の初めて危険特定空家等と判定したという。ここにそういう趣旨が込められている。当初は危険度3ではなかったのだけれども、通報があって、最初の判定では危険度2だったと。

そうだけれども、それから例えば、台風がきて、結構ダメージを受けて、危険度3になりましたというのは、台風の後にもう一回、通常は判定をもう一回、行うわけですが。もう一回、判定を行って、そこで危険度3となったと。そこが起算日になるのですというの、この初めて危険特定空家等と判定した場合という、この文言の趣旨なのだという理解でよろしいわけですね。

有信：はい、そうです。リスクチェックの中で、初めてという言葉を出すべきだという意見がありまして、載せています。

阿部：ありがとうございます。

難波：こちらの指針を決めたからといって、緊急の場合の代執行を妨げるものではないですよ。

有信：緊急、行うものについて、これは定めているものではありません。元々、12か月をめどとかという言葉もあったのですけれども、それを緊急のものに対して適用できるように、やはり概ね12か月以内というような形で、全て早く動けるような形にはしています。

阿部：今の緊急の、という話というのは例えば、この規定があるからといって、所有者は12か月、ほおっておいていいのだというような、所有者にある種の期限の利益を与えるような指針ではないということは当然の前提だとは思いますが、その辺、所有者の方に誤解を与えないような運用は多分、大事であって、こういう指針に基づいて行うのだから、とりあえず、最初の助言や最初の指導あたりは知らない顔をしておいてもいいのだというような不届きなやつが現れないようにきちんとやっていただくということは十分念頭に置いていただいたらというふうに思います。

ほかに、いかがでしょうか。そうしましたら、お出しいただいた意見の中で、私が言ったことですが、第3の1について、助言・指導で是正されない場合というようなことを文言として入れると。それから、第3の1には、区長はという主語があるのだけれども、第2は主語がないという、

これでいいのかどうかというようなことについては、これは基本的には修文作業ということになりますけれども、そこら辺についてはもう一度、法制担当の方にもチェックしていただいて、最も妥当な一指針として、適切な表現を工夫していただくと。区長は勧告を行うというような受けについても、それでいいのかどうかについてはあらためてチェックしていただくというようなことは、この意見として出されたということで、それはきちんとやっていただくということをお願いしたいと思います。

それ以外の点についてですけれども、基本的に各区ごとに区としての指針として定めるものとして位置付けるということと、内容、とりわけ期間についてはこのような通常1年で、特定困難な場合には特定後9か月という、そういう方針を統一的な全区統一の基準として定めた上で、それを指針化するということについてはここで承認したという、そういうことでよろしいでしょうか。

そうしましたら、そういう形で若干この後、もう少し修正を踏まえてですけれども、その修正したものを意見公募の対象にするということになりますけれども、もう一度、お集まりいただくというのかなりハードだと思いますので、意見が踏まえられているかどうかのチェックといえますか、この専門部会内の確認は私のほうにご委任いただくということよろしいですか。

そうしましたら、そういうことで、基本的にこの内容で、若干の修正を前提にして、専門部会としては承認したということにさせていただきたいというふうに思います。ですけれども、そのことを前提に今後のスケジュールということになろうかと思えますけれども、議題の4の3)ですけれども、今後のスケジュールについて、事務局のほうからご説明をお願いします。

松下：部会長、ありがとうございます。今、本日の専門部会でご指摘いただきました文言の反映、修正等につきましては、法規のほうの担当とも協議、調整をさせていただいて、そこは部会長預かりということで、お決めいただきましたので、阿部部会長とご相談をしながら、案の確定をしてまいりたいというふうに考えていますので、どうぞよろしくをお願いします。

そうしたことを踏まえまして、今後のスケジュールを資料3のほうに簡単に出させていただきます。スケジュールにつきましては今、部会長からも言っていただきましたように、まず指針案の市民等への意見公募の実施をさせていただきたいと思っております、その時期が1月の中旬から約1か月間というふうに考えています。この意見公募の後、取りまとめまして、区長会議等で共有をさせていただいて、令和2年3月には各区役所におきまして、基本的には同内容の指針ということで策定をしまして、指針に基づく指導を年度内に実施できればというふうに考えています。

それに伴います専門部会のほうのスケジュールですけれども、来年、基本的には3月、6月、9月、12月の年4回、開催をしたいというふうに考えています。その議題の2でもご報告させていただきましたとおり、既存の物件のたまっているものを来年度の3月、6月、9月で分けまして、できるだけ早いうちに、お諮りをさせていただきたいというふうに考えています。今、単純に残っている数を割りましたら、大体8件程度というような想定されるということで、出させていただきます。

その後、来年の12月以降、12月、3月、6月、9月というところに入ってきますのが、今回定めた指針案によって対応が出てくるものがここから出てまいりますので、これにつきましては年4回定めて開催をお願いしたいというふうに考えています。資料3については以上です。

阿部：ありがとうございます。1月、2月に意見公募実施して、3月からは指針に基づいて対応を開

始すると。そうすると、3月以降に判定された案件については、1年という指針が適用されるので、それに関して勧告が妥当かどうかを判断するのは大体、来年の12月以降になるはずだと。それまでに、すでに危険度3と判定されているもので、助言・指導では是正されないものについては、勧告の妥当性を判断していくということで、部会としてのスケジュールは下の2のほうになるということで、来年度は結構ハードだなということになるわけですがけれども、いかがでしょうか。

そうしましたら、こういう形で市民の意見を公募していただいた上で確定して、もう3月の確定後もう、すぐ翌日からという、新年度からではなくて、3月からやるという、そういう方針なわけですね。

松下：そのとおりなのですが、先ほど申しました意見公募実施後に若干の手続きが出てきますので、その辺の手続きと区長会議で意思決定、共有を図らせていただくような時期、あとまた各区役所において、決裁の時間を考慮しまして、年度内にはというような形とさせていただいています。

阿部：よろしいですか。そうしましたら、案件としては以上ということになりますので、進行を事務局にお返しします。

有信：長時間ありがとうございました。宝田区長お願いします。

宝田：本日も長時間にわたるご議論、本当にありがとうございました。先ほど、何点か宿題を頂戴しましたがけれども、きわめて実務的な部分もありますので、関係機関とも十分協議をして、またご報告をさせていただきたいと思います。

先ほどもちょっと触れさせていただきましたが、ちょっと私、メモしてまいりまして、間違っていたらごめんなさい。国の法制審議会では所有者特定の話がありましたけれども、私は新聞を読んだだけで恐縮なのですが、全相続人の意思がそろわなくても売却できるという制度も検討しておられるやの新聞記事を拝見しました。また、別の記事ではやはり、登記を、相続が起こっているのにも関わらず、そのまま置いているという例が非常に多いと。それを一定の期間を置いて義務化しようではないかという、そういうご議論も新聞に出ていました。われわれも、先ほど申し上げましたように、市民の皆様方の財産権に関わるものですので、慎重に手続きを進めます一方、やはり、各方面から非常に安全と安心についての不安のお声というのも届いているのは事実として、今回、ご議論いただいたルール化というのもその一端というよりも、大きく実務面で、いい意味での後押しになるのではないかなというふうに存じています。

ですから、次年度、非常にハードだねと、阿部先生もおっしゃっていましたがけれども、なにぶんのご協力を本当にお願ひしたいと存じますのと、まだ、正確には12月にオープンになりますので、詳細ははばかられますけれども、この空家の問題につきまして、市の監査委員の皆様ともちょっと、やり取りの場面がこの間にありました。ちょっとはしょって、ご紹介だけ、最後のごあいさつでさせていただきたいと思っているのですが、夏に開きました協議会。このような専門部会を含む、ですが、こういう本当に専門性を有する先生方、委員の皆様とのなお一層の連携をして、空家問題に取り組むようにというコメントがありましたのと、それと、制度面で財産管理人制度の適用というのも、事例によっては積極的に考えるべきではないかというコメントがありました。本日は危険度3についてのルール化というご議論ではありましたが、今後は非常に、確かに件数は多数を占めていますけれども、危険度1につきましても、一定解決に向けたご議論をするよう



にというようなリクエストも頂戴していますし、これはとにかく、危険度3のルール化のご議論を踏まえて、これを参考にさせていただきながら協議していきたいというふうには申していますので、私自身、非常にこれは大きなテーマで、中長期にわたる議論になろうかなというふうにも考えていますので、なお一層のご協力をお願いできますれば幸いです。本当に今日はありがとうございました。

有信：それでは最後に私から事務連絡を申し上げます。先ほどありましたように、次回の専門部会につきましては、3月に開催したいと考えています。

これで本日予定の議題は全て終了しましたので、閉会とさせていただきます。本日はお忙しい中、ありがとうございました。

閉会 15時20分