

令和4年度第2回
岸和田市空家等対策協議会会議録

令和4年11月29日

岸和田市空家等対策協議会

令和4年度第2回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和4年11月29日(火)午後2時00分～午後4時10分

■ と こ ろ 岸和田市立中央地区公民館4階 多目的ホール

■ 出席構成員 副市長 堤 勇二

■ 出席委員
会 長 清水 陽子
副 会 長 藤田 和史
委 員 閑陸 雅一
委 員 中原 啓尊
委 員 岩崎 雅秋
委 員 藤井 伸介
委 員 黒田 成宣
委 員 原 章
委 員 脇島田 貴弘
委 員 来島 裕
委 員 杉本 哲雄
委 員 大石 正美

■ 開 会 定足数の確認（事務局）
委員13名中、12名が出席
（岸和田市空家等対策協議会規則第5条第2項に規定する定足数を具備）

■ 案 件

- (1) 特定空家等の措置について
- (2) 空家等の利活用の促進について
- (3) 税負担軽減措置等検討について
- (4) 空家等対策計画の改定について
- (5) 特定空家等判断基準の改正について
- (6) 今年度のスケジュールについて
- (7) その他

■ 閉 会

■ 配 席 図 別紙

●開 会

・定足数の確認

協議会委員 13 名のうち 12 名が出席し、岸和田市空家等対策協議会規則第 5 条第 2 項に規定する定足数を満たしており、本協議会が成立していることを報告。

・会議の公開

岸和田市審議会等の会議及び会議録の公開に関する条例の規定に基づき、本協議会が公開となることを報告。また、同条例第 5 条に基づく傍聴人は 1 名であることを報告。

・副市長あいさつ

・会議録署名人の指名

会長より、岸和田市まちづくり推進部審議会等の会議及び会議録による公開に関する要領第 11 条第 1 項の規定に基づき、会議録に会長とともに署名するものとして藤田委員及び大石委員が指名された。

●案 件

(1) 特定空家等の措置について

事務局 資料 1 に基づき説明。

会 長 代執行を予定していた案件について、自主的に解体されたとのことだが、解体にあたり市へ事前に相談等があったのか。

事務局 特空 12 については、命令するにあたりその旨の事前通知を行い、また命令に違反した場合の措置等の説明を行った上で、解体を考えているのであれば早急に行うよう指導を続けたところ、自主的に解体していただけた。

会 長 命令されることは所有者にとってプレッシャーになったということか。

事務局 そうだと思われる。

委 員 解体されたことは良いことだと思う。解体に至るまでに内容証明等で催告を行ったと思うが、それにかかった費用は請求できるのか。

事務局 請求できないと思われる。

委 員 市で負担しているため、そういった費用は回収するべきではないか。

事務局 特定空家等に対して措置を進めるなかで、配達証明にて催告を送付しているが、それにかかる費用の請求は行っていない。

委 員 命令されるとわかってからでないかと解体しないのであれば、それまでにかかった費用のうちいくらかでも回収できないのか。法律的観点からも難しいのか。

- 委員 郵送料や事務手続き費用の徴収について具体的に検討したことがないため即答しかねる。大阪弁護士会では空き家問題プロジェクトチームがあるため、そこで協議を行いたいと思う。しかし現実問題として、この件に関する事務手数料をひとつひとつ全てチェックするのは、むしろその手間の方が大変ではないか。いずれにしても即答しかねるため、次回協議会にでも回答させていただく。
- 委員 費用を返してもらえるかどうかという問題ではなく、勧告書を出す際にはその後の費用もかかるということを伝えても良いのではないか。そういったことが可能であれば、より早く状況が改善されるのではないか。
- 会長 これについて何か情報があれば共有させてもらえればと思う。事務局でも情報があれば次回にでも報告いただきたい。
- 委員 勧告5回目という案件があるが、次の段階に移行する上での勧告の回数規定等はあるのか。
- 事務局 特措法に勧告の回数が明記された規定はない。
- 委員 このまま勧告を続けるということか。
- 事務局 空家等対策計画の改定にあわせて特定空家等の判断基準の見直しも行う予定で、周辺への影響度を重視し、危険度判定基準の点数に応じて措置の進め方を判断するという方法に変えたいと考えている。
- 委員 除却補助を使っている物件とそうでない物件があったが、それはどうしてか。
- 事務局 特空 17 及び 26 は除却補助を利用せず解体された。これらの所有者は法人であり、本補助制度はその場合対象とならないため利用できなかったものである。

(2) 空家等の利活用の促進について

- 事務局 資料 2～4 に基づき説明。
- 委員 リフォーム補助について、昭和 56 年 5 月以前の建築物は補助対象ではないのか。
- 事務局 補助対象であるが、耐震診断をしていただく必要があり、耐震基準を満たさない場合はリフォーム工事と併せて耐震改修工事を行っていただく必要がある。
- 委員 さかさま不動産について、賃貸される空き家が耐震基準を満たしていない場合があると想定されるが、その場合はどうなるのか。
- 事務局 現状そこまでの検討はできていないが、市の補助制度である以上、耐震性についても求めることになると思われる。
- 副会長 さかさま不動産について、この制度は買い手が潤沢にあるという前提での制度設計で、移住定住施策とワンセットで行うことが大前提の制度である。長野県辰野町と連携しているということだが、長野県は首都圏や中京圏からの移住者が多く、辰野町は松本市の郊外に位置しているため、買い手がある程度いると思われる。岸和田市の場合、そのあたりをどのように組み込んでいくかが制度設計において肝心な部分となる。現

状で何か考えていることはあるか。

事務局 まだ具体的な検討はできていない。

副会長 一例として蒲生の活性化プロジェクトが挙げられる。移住定住施策ではないとしても、なにかとワンセットにして考えなければ、空き家のマッチングにつなげるにはなかなか難しい制度であると思われる。ワンセットとなる仕掛けの検討が必要。

会長 さかさま不動産について、制度としてはすごくおもしろいと思う。制度設計の検討を今後進めていただきたい。マッチングする物件の耐震性等の法規制についても検討を進めてほしい。アンケートを送付したとのことで、送付より 20 日ほど経過しているが、回収はどのような状況か。

事務局 アンケート送付 76 件のうち、1 件が宛先不明により未達、その他 75 件への発送が完了している。現在 33 件の回答が返送されており、その中で利活用を考えているとの回答が 20 件で、その他はすでに売却や解体を行ったという回答があった。最終集計はまだできていないため、集計後、結果に応じて利活用につながる施策等を考えていきたいと思っている。

会長 かなり返ってきているという印象である。今後回答を分析し、利活用について何が必要なのか等を検討していただきたい。

委員 市民の安全、安心が一番大事だと思う。南海トラフ巨大地震が 30 年以内に 70～80% の確率で発生すると言われており、発生した場合、南海電鉄より海側は最大高さ 4～5 m の津波が押し寄せるといった想定がされている。そのため、そのエリアの空き家の利活用については、災害時の検討も必要だと思う。例えば、そのエリアの空き家は住居として活用するのではなく、蒲生のような商業地としてまちづくりを行うといった検討を行っていただきたい。

事務局 参考にさせていただく。

委員 空き家リフォーム事業補助金について、前提は戸建て住宅というイメージなのか。岸和田市では連棟長屋が多く存在するが、そういったものは対象になるのか。

事務局 前提は戸建て住宅である。補助の要綱において、補助対象は建築物のうち戸建ての住宅に該当するものと規定している。この部分についても見直しできる部分であると思う。なるべく利用しやすい制度に変える必要があると考えている。具体的な部分は現在検討中である。

(3) 税負担軽減措置等検討について

事務局 資料 5 に基づき説明。

委員 税負担に対する補助単体での制度では難しいと思われるため、解体後の空き地対策を含めての制度を検討するというところで、今後は跡地利活用分科会にて検討いただくことになるため、引き続き検討をお願いしたい。

(4) 空家等対策計画の改定について

事務局 資料6、7に基づき説明。

委員 空き家は地域資源であるという説明があったが、最近文化財保護法が改正され、大阪府においても河内長野市や泉佐野市等が文化財保存活用地域計画を作成している。岸和田市も歴史のあるまちであるため、多くの歴史的建造物があると思われる。20年ほど前、文化庁と建築士会が協力し近代建築の調査を行ったのだが、未登録の文化財と思われる建物が多数あった。空き家の中には未登録の文化財が紛れ込んでいる可能性がある。自治会に頼るのではなく、専門家や教育委員会等と連携し、紛れ込んでいる未登録の文化財を見つけることで地域資源として活用できるのではないか。そういう観点の内容もあると良いのではないか。

事務局 歴史的建造物についての記載はない。空き家に対する記載のみであり、歴史的建造物であっても使用等されていなければ空き家となる可能性がある。

委員 歴史的建造物が知らないうちになくなるというのはもったいないと思うため、専門家等と調整、連携できないかと思っている。建築士会にて行った調査の報告書があると思うため、次回持参する。

事務局 個別の話になってくるが、そういったものも含め地域資源になると思われる。古いものはすべて解体するというわけではなく、有効活用されているものやきちんと管理されているものは解体の必要はない。

委員 きちんと管理されているとは限らない。古い建物には値打ちがあり、そういったものは現在注目されている。

副市長 以前、大阪府全域の近代建築を調査したが、600程度の近代建築物があった。年々減っているのが現状で、翌年になるとなくなっているということがある。対策として、教育委員会での文化財保護があるが、文化財に指定してしまうと法律で様々な縛りが出てしまい、建物を利用する上で身動きが取れなくなることが考えられる。利活用という観点では、文化財の縛りが無い方がうまく利活用できると思われるため、都市計画の方面からアプローチを行うのが良いのでは。本市まちづくり推進部においても、都市計画方面からのアプローチとして、歴史的まちなみが残る紀州街道等に建ち並ぶ建築物の改築費用を補助するといった制度がある。また、居住している建物の修繕等を行うことで、空き家になることを防ぐことができると思われ、空き家対策としては良い形である。空き家となってしまうと、どうしても老朽化等が起こってしまうため、空き家となる前に補助することで景観の維持につながり、近代建築が減っていくことを防ぐ一つのきっかけにできればと思う。

会長 この意見を反映させるとすれば予防策のひとつとして盛り込むことになるのか。啓発は空き家関連だけでなく、景観保全の補助制度等、幅広く行うことで歴史的建造物の保全につながるかもしれない。反映できる部分があればご検討いただきたい。

事務局 空き家予防の部分に反映できるか検討する。

委員 資料6の50ページについて、所有者等が不明な場合の措置として「不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度及び失踪宣告制度を活用」、「管理不全土地建物管理人制度を活用」とある。管理不全土地建物管理人制度は来年4月1日より施行される新しい制度であるが、同じく来年4月1日より施行される所有者不明土地管理人制度が明記されていない。37ページの一覧表も同じようにしか記載されていない。所有者不明土地管理人制度は管理不全土地建物管理人制度と並列するような制度であるが、記載していないのは何か理由があるのか。

事務局 空き家の計画であるため、空き家に関する制度のみを記載している。所有者不明土地管理人制度については記載していないが、それも記載したほうが良いか。関連する話は出てくるかもしれない。

委員 空き家に関する制度ということで、記載しないことも一つの考えではあると思うが、関連する話は出てくると思われる。相続土地国庫帰属制度の周知も新規として記載しているため、所有者不明土地管理人制度の記載も必要と思う。記載がなければその制度を活用できないのかという疑問が出てくる。所有者不明土地管理人制度も活用するというような記載にしておく方が良いと思う。また、相続財産管理人制度は来年4月1日より相続財産管理人という文言が相続財産清算人という文言に変わる。それとは別に、包括的な相続財産管理人制度が新たに設けられる。記載の内容に誤りはないが、相続財産清算人という文言を入れておく方が正確である。

事務局 そのように調整する。

会長 所有者不明土地「管理人」制度なのか、「管理」制度なのか、どちらが正解なのか。

委員 どちらでも良いと思うが、制度としては、管理人を選定し、管理人に管理させるというものである。

会長 どちらかに統一していただきたい。

事務局 調整させていただく。

委員 40ページの「自治会と連携し、適正管理に向けた空き家所有者への働きかけを実施」とあるが、具体的にはどのようなことを行うのか。

事務局 具体的な動きは決まっていないが、管理意識や問題意識を持っている自治会に話をさせていただき、困っていることや、市として協力できることはないかということを探索していきたい。

委員 自治会と連携するということか。

事務局 そうである。なんでもできるわけではないが、自治会と連携して進められる空き家対策もあると考えている。

会長 今までも自治会と連携し空き家対策に取り組まれてきたと思うが、それをさらに拡大していこうということか。

事務局 今までは情報提供や通報、相談などは受けているが、行政からの働きかけができていなかった。自治会と連携することで、利活用等で困っている空き家を洗い出すことができるのではないかと考えている。

- 会 長 51 ページにも自治会との連携という項目が新規として書かかれている。モデル地区を選定するという記載があるが、モデル地区の候補はすでにあるのか。
- 事務局 空き家対策に積極的な自治会がいくつかあるということは聞いているが、まだ接触はできていない。
- 会 長 そういった情報はすでにもっているということか。
- 事務局 そうである。まずは空き家対策に関心のある自治会と接触を図ろうと考えている。
- 会 長 他市では、自治会が空き家管理を行うというコミュニティビジネスのような形を展開しているところもある。自治会による空き家の適正管理ということも考えていくのか。
- 事務局 自治会が管理を行うのか。
- 会 長 自治会が法人でないと難しいが、自治会費相当を空き家所有者から支払ってもらい、自治会にて空き家の見守り活動を行うというもの。
- 事務局 参考にさせていただく。
- 委 員 49 ページの「利活用困難地（狭小地・未接道地）の利活用促進」の補助の検討とあるが、今のところどのような形で考えているのか。
- 事務局 他市の事例で、隣地所有者が当該土地を購入する際に適用できる補助制度がある。そういった事例を参考にし、利活用が困難な土地をなんとか利活用できるようにする方策を考える。固定資産税を負担する制度だけでは成果が見込めないなかで、隣地買い取りの補助等を検討しているところである。
- 会 長 隣地買い取りはすでに大東市などで行っている事例である。大東市は思い切った助成額だったと思う。補助を行う場合は予算措置が大事であるため、予算をしっかりと確保していただきたい。
- 副会長 自治会による空き家管理というのは、農業でいう集落営農と同じ考えと思う。集落として空き家を管理していくというもの。また、自治会との連携について、他出子の情報がある程度把握している自治会はあるだろうと思われる。そういった情報の収集を通じて、7040 問題や 8050 問題の対応を進められるとより効果的と考える。そういった仕組みづくりが必要である。
- 会 長 本日の意見を受けて修正を行い、パブリックコメントを行うのか。
- 事務局 そうである。最終案はパブリックコメント前にデータで送付させていただく。

(5) 特定空家等判断基準の改正について

- 事務局 資料 6、8、9 に基づき説明。
- 会 長 かなり大きな改正であると思う。特に類型Ⅳについて、いままでは建物の状況で判断してきたが、建物だけでなく敷地内の状況も含めて判断することになる。危険度判定については、点数に応じてその後の措置を検討するという運用に変わる。他市でも同様の運用に変わっていくのか。

- 事務局 大阪市はすでに同様の形で判定を行っている。法の読み方としてはこの判断基準が正しい。全国的にこのような形になっていくと思われる。
- 委員 特定空家等が現状より増えると見込まれるとのことだが、増えるのがわかっているのであれば、増えないような予防策は何か検討しているのか。
- 事務局 今まで通り、空き家にならないように予防するといったことや適正管理を行うということについては啓発等を継続していく。特定空家等に該当する物件は増えるとおもいますが、勧告の対象となるような物件数は変わらないと思われる。
- 会長 増えるとなると所有者等の調査業務も増え、事務量がかなり増えることになるのでは。
- 事務局 現在も通報等があった物件については、特定空家等に限らず、所有者等の特定や文書の送付等を行っているため、事務量が大きく変わることはない。

(6) 今年度のスケジュールについて

事務局 資料 10 に基づき説明。

(7) その他

- 委員 当日資料に基づき情報提供。亀岡市では、調整区域内の一部指定区域において調整区域の規制を緩和するという制度がある。こういった制度も空き家対策につながるのではないかと考えている。亀岡市だけでなく、茨木市や那珂市、新潟市、鹿児島市等でも同様の制度がある。岸和田市においてもぜひ検討いただきたい。
- 会長 事務局から連絡事項はあるか。
- 事務局 次回の協議会開催時期について、令和5年3月頃を予定している。時期が近づけば日程調整を行う。

●閉 会

令和4年度第2回岸和田市空家等対策協議会

会 長 _____ (清水 陽子)

委 員 _____ (藤田 和史)

委 員 _____ (大石 正美)