

令和4年度第3回
岸和田市空家等対策協議会会議録

令和5年3月27日

岸和田市空家等対策協議会

令和4年度第3回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和5年3月27日(月)午前10時00分～午前11時15分

■ と こ ろ 岸和田市役所職員会館2階 大会議室

■ 出席構成員 市長 永野 耕平
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 吉村 涉
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

■ 案 件

- (1) 空家総合戦略・岸和田の策定について
- (2) 特定空家等の措置について
- (3) 今後のスケジュールについて
- (4) その他

■ 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。

■ 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閑陸委員及び吉村委員が指名された。

● 案 件

(1) 空家総合戦略・岸和田の策定について

事務局 **資料 1**、**資料 2**に基づき説明。

委員 **資料 2**について、今後、市として空家バンクを設置する方針ということか。

事務局 市単独での空家バンクの設置は難しいと考えている。あくまで主体は市であるが、運営等に関しては NPO 等のご協力をいただく形が良いのではないかと考えている。

委員 それは決定事項ではないのか。

事務局 現在検討段階である。

委員 宅建協会泉州支部においては、周辺市町村とさまざまな取り交わしを行い空き家対策の事業に協力しているところであるが、空家バンクについては機能していないというのが現状である。他市事例をよりブラッシュアップし、民間の不動産掲載サイトのように商品化した形で空き家を掲載するといった工夫が必要と思われる。

委員 **資料 1**・**概要版**・**4. 空家等対策を推進するための戦略**・**戦略方針④**・**【利活用困難地の利活用促進】**について、「隣地統合に対する補助の検討」とある

が、どのような補助制度とする予定か。

事務局 まだ具体的な制度設計には至っておらず、他市事例を参考にしながら来年度の分科会において検討する予定である。

委員 他市の事例はどのようなものか。

事務局 あまり事例は多くないが、隣地の空き家を購入する際に金銭的な補助を行うという制度が一つのパターンと思われる。

委員 資料1・P.53 (5) ②管理不全土地建物管理制度について・概要について、「家庭裁判所が…」とあるが、「家庭裁判所」は誤りで正しくは「地方裁判所」であるため訂正願いたい。同じ趣旨で P55 (3) ①所有者不明土地管理制度について・概要にも、「家庭裁判所が…」とあるが、こちらも「家庭裁判所」ではなく「地方裁判所」であるため訂正願う。

事務局 訂正させていただく。

会長 空家バンクについては他市も大変苦労している制度である。岸和田市でも今後取り組むのであれば、他市と同じ轍を踏むのではなく、他市事例等を参考に検討していただきたい。隣地統合の補助制度については他市にていくつか事例があると思う。来年度以降検討されるとのことなので、委員には事例のご紹介や事業に関するご意見をいただきたい。

委員 先ほど委員より空家バンクについての話があったが、なぜ空家バンクがうまく機能していないのか。今後空家バンクを設置するのであればこのようにした方が良くといったこともあれば教えていただきたい。

委員 売却や賃貸をスムーズに行える物件は、空き家として相談に来る前までにはすべて取引が終わっていると思われる。一般的な物件は、不動産業者にて商品として形を作った上で流通している。未接道地やかなり老朽化した物件をどのように流通させるかが問題であり、そういった物件が空家バンクに登録されるというパターンが多いと思われる。その中でも低価格な物件は投資家によって流通するということがあるが、現状の空家バンクはそこまで手が届いていないと思われる。また、流通に携わる不動産業者が自身の利益にならない物件の取引を避けているという原因も考えられる。今後、そういった物件の取引についても話ができる人材の育成が課題であると思われる。

委員 流通できる物件はすでに流通しており、そうでない物件が空家バンクに登録されているというイメージか。

委員 流通できない物件を流通できるようにする人材が不足しているということが原因の一つと思われる。かなり老朽化し解体する費用もないような物件で、どのように解決すれば良いのかという話ができる人材がいけないというのが現状である。そういった物件をできる限り商品化するべきで、商品化できれば買い手や貸し手が現れると思われる。解決策はなかなか難しいが、未接道地等の物件が空き家として残っている印象があるため、未接道地の空き家の

売買に対する補助制度等を検討することが一つの解決策だと思われる。

委員 **資料1**・**概要版**・**1. 計画の目的**にて、計画期間が「令和5年度から令和9年度までの5年間」となっており、**4. 空家等対策を推進するための戦略**・**戦略方針④**・**【耐震改修補助の活用促進】**では「岸和田市木造住宅耐震改修補助金交付制度の活用」とある。耐震改修促進計画の計画期間は令和8年度までであり1年間の差がある。これは耐震改修促進計画が延長されることを前提に記載しているということか。

事務局 現時点で耐震改修促進計画への影響はない。耐震改修促進計画については計画期間内に延長等の見直しを検討する予定である。

委員 現在、昭和56年以前の建物が岸和田市の耐震改修補助制度の対象となっており、昭和56年築の建物であれば築40年程度経過している。そういった建物が空き家として増えていると思われる。また今後、昭和56年以降の建物が空き家として増えていくと思われ、それらへの対策が必要になると思われる。平成12年以前の建物についても旧耐震基準で建てられているため、平成12年以前の建物についても耐震改修の補助対象とする等の対策を考えていただきたい。また計画の表記について、和暦で記載されているが、年数の計算等が難しいため、できれば西暦と和暦の両方で記載していただければと思う。

会長 平成12年以前の建物への耐震改修補助については今後検討することになるのか。

事務局 今後検討を行う。

会長 和暦表記のご指摘に関しては、一般市民にもわかりやすくなると思われるため、ぜひご検討いただきたい。

(2) 特定空家等の措置について

事務局 **資料3**に基づき説明。

会長 特空20について、この空き家は住宅用地特例がすでに外れているのか。

事務局 1回目の勧告が昨年4月であり、固定資産税は1月1日時点で課税されるため、令和5年度より住宅用地特定が外れた形で課税されると思われる。

委員 **資料3**の説明について、現在、特定空家等として指導している物件が9件とのことだが、なぜ特空20のみの説明だったのか。

事務局 特空20以外の特定空家等の今後の措置の進め方については、これまでの分科会にて判断を行い協議会にて説明を行っているところであり、今後もこれまでと同じように措置を進めていくことになる。今回特空20については、勧告を行ってきたが状況に改善が見られないため、命令に進むべきかどうか

を含め分科会において検討を行った。その結果、引き続き勧告を続けていくことと判断したため、ご報告させていただいた次第である。

委員 特定空き家等全 29 件のうち残りが 9 件ということで、除却の実績は多いと思われる。

委員 特空 15 と特空 18 について、場所の詳細はわからないが、海岸線に近い地域の物件か。

事務局 各空き家の場所等の詳細はここではお示しできない。

委員 特空 18 について、家屋所有者と協議中とあるが、土地と建物の所有者が異なるということか。

事務局 特空 18 は土地と家屋ともに同じ所有者である。

委員 昔の堤防付近の地域には空き家がかなりあるようである。その付近の土地所有者は漁協組合で、土地を貸す形で建てられた家が空き家となり放置されている物件があると聞いたため、そういった物件なのかと思った。漁協組合の所有地に建っているかどうかはここではあまり関係のない話なのか。

事務局 関係のない話である。一般的な建物であっても土地所有者が別の物件はある。土地と家屋の所有者が異なる場合、少し複雑になるため、処分等が難しくなる場合がある。

委員 特空 20 は内畑町の物件であるため市街化調整区域内に位置していると思われるが、空き家の立地条件等の環境が空き家の状況改善の進捗に関わってくると思われる。そのあたりの傾向はどのようなものか。

事務局 当然、立地条件によってなかなか進まないような案件もあると思われる。

委員 除却がされる物件とそうでない物件とでは、それぞれの環境の違いがある程度関係していると思われる。

事務局 立地条件が悪いところは、所有者の反応が薄かったり、除却の意思が見えなかったりといったことはあると思われる。

委員 未接道地や市街化調整区域等の空き家はなかなか取引が進まないと思われ、案件の対応が長引いている一つの原因であると感じた。未接道地であっても再建築可能となれば商品価値があるため、除却や売買が進むと思われる。法律や計画の緩和等も考えていただきたい。

事務局 特措法の改正案にそういった緩和等の話がある。まだ具体的にはわからないが、特措法の改正にも注視しながら、本市としてもできることはやっていきたいと考えている。

会長 条件が悪い空き家の対策には苦慮すると思われるため、そういった事例を蓄積しながら手立てを考えられると良いのでは。また、協議会においてもそういった事例に対してご意見をいただければと思う。

(3) 今後のスケジュールについて

事務局 資料4に基づき説明。

(4) その他

委員 追加資料に基づき説明。

この資料は弁護士会の研修にて配布したもので、参考になるかと思い配布させていただきました。すべてを説明するととてつもない時間がかかるため、極めて概略だけ説明させていただく。

P.1・第1はじめににてこれまでの経緯について説明している。ここでは国交省や法務省のホームページ等を紹介しており、各 URL を開くと、今までの議論等が掲載されている。空き家対策小委員会にて議論された今後の国としての空き家対策の方針等も記載されている。令和5年4月1日から施行される改正法については P.7 より説明している。今回策定する計画にも改正法の内容が新規項目として盛り込まれている。資料1・概要版・4. 空家等対策を推進するための戦略・戦略方針①・【相続に起因する空家等化の予防促進】の施策が新規として記載されている。これは改正法に関する内容で、他にも戦略方針④・【所有者等が不明な場合の措置】に記載のある施策も改正法に関する内容である。ここには管理不全土地建物管理制度のほかにも所有者不明土地管理制度も記載しておくべきと思われる。策定される計画には改正法に関わる内容が記載されているため、協議会や行政職員においても新法の内容を把握しておくべきで、理解を深めていただきたいと思っている。空き家関係で取り上げるべきものは資料1に記載されているが、それ以外にも相続に関する規定等も改正されており、実務的にも影響がある改正である。これまでも空き家対策に取り組み、平成29年には2166件あった空き家が令和3年には1534件に減少していることは大変すばらしいことだと思う。今後も引き続きご尽力願いたい。新法によって新しい制度ができるため、選択肢の幅が広がると思われる。それぞれの事案によって適切な手続きを選択して進めていただければと思う。また、空き家や土地の所有者に対しても新制度の案内等を行うことで、自主的に空き家問題の解消につながるのではと考えている。P.7より第2改正法の概要についてということ概要を記載している。P.9では第3相隣関係に関する改正についての記載があり、これは特にライフラインの設置等に関する改正で、「請求することができる」という規定から「使用することができる」という規定に改正される。これまでは訴訟して請求する必要があったが、今後はすぐに使用することができることになり、

大いに活用できると考えている。P. 10・第4共有に関する改正については、共有物の処分についての改正内容である。従前は一部の者が反対すれば一切変更できないという規定であったが、裁判例では一切できないわけではないという幅をもたせた解釈がされてきた。今回の改正によって軽微な変更については過半数で決定することができる規定となり、実務上の枠が広がったと思っている。P. 15・第5改正法による所有者不明土地・建物管理制度について、管理不全土地建物管理制度を活用する前に所有者不明土地管理制度を適用すべきである。資料1で所有者不明土地管理制度についての記載があるほうが良いと思う箇所はあったが、計画に記載しなければ活用してはいけないということではないため、そのあたりは今後の実務において担当者が意識しておれば十分かと思う。P. 17・第6改正法による管理不全土地・建物管理制度について、こちらは所有者不明土地管理制度より威力が劣る部分があり、実務上大きな期待ができるのか不安がある。P. 19・第7財産管理制度の相互関係について、従前より規定されている相続財産管理人制度等は各相続の進行段階によってそれぞれの相続財産管理人を選任するという規定であった。今回の改正では包括的な財産管理人制度となるため、実務における活用が大いに推奨される。P. 20・第8改正後の相続人不存在の清算人制度及びその他の財産管理制度に関する改正について、これまでは手続きが長期にわたることが大きな課題であったが、改正によって官報公告を同時に行うことができるようになるため期間短縮が図られる。その結果、従前は財産管理人が選任されてから国庫帰属に至るまで1年3ヶ月～1年半ほどかかっていたが、約1年で処理できる制度となった。予算組み等の事務手続きがやりやすくなるのではないかと。P. 21・第9相続制度（遺産分割）に関する改正について、こちらは実務において、土地または家屋所有者に対し周知することで大いに役に立つのではないかと考えている。P. 22・第10相続土地国庫帰属法について、こちらは書類の作成がものすごく大変で、解説する規則の参考書類だけで200ページほどになるような制度である。実際はこの制度が適用できる事案はあまり多くはないのではないかとわれ、非常に使い勝手が悪い制度である。行政の立場でこの制度を安易に勧めてしまうと実際には活用できないということがあるため、積極的に推奨するというよりは、制度はあるが要件が厳しいため専門家に相談しないと無理ではないかと言う方が良いと思われる。P. 23・第11不動産登記法の改正について、こちらは短期的に役に立つかはわからないが、長期的にみるとかなり威力を発揮する制度だと思われる。行政窓口において、土地または家屋所有者に対し、義務化されるため今のうちにやっておいた方が良くといったアドバイスをすることは大いに結構かと思う。P. 25・第12参考文献について、1『所有者不明土地 解消・活用のレシピ』は非常によくできた本で、実務的にはかなり役に立つ。今後、

特定空家等に認定される前の段階の空き家を対応する際には、このようなレシピを頭に入れておくと対応しやすいのではないかを思う。是非ともこのレジュメを参考にしていきたい。

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7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