

令和5年度第1回  
岸和田市空家等対策協議会会議録

令和5年7月24日

岸和田市空家等対策協議会

## 令和5年度第1回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和5年7月24日(月)午前10時00分～午前12時00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  
委員 音揃 政啓  
委員 中原 啓尊  
委員 吉村 渉  
委員 藤原 豊和  
委員 岡本 英子  
委員 黒田 成宣  
委員 原 章  
委員 高橋 智美  
委員 杉本 哲雄  
委員 大石 正美

■ 案 件

- (1) 特定空家等の措置について
- (2) 空家等利活用について
- (3) 空家等の跡地利活用について
- (4) 今後のスケジュールについて
- (5) 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 11 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 3 名であることを報告。

### ■ 市長あいさつ

### ■ 委嘱状交付

### ■ 会長及び副会長の選任

委員の互選により、会長に清水委員、副会長に藤田委員が選任された。

### ■ 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中原委員及び藤原委員が指名された。

## ● 案 件

### (1) 特定空家等の措置について

事務局 資料 2～資料 5、参考資料 1に基づき説明。

委 員 資料 4 の特空 3 について、修繕されたため特定空家等から外れていたものが、新基準による判定の結果、再度特定空家等に該当することとなったとのことだが、修繕は市からの指導に従い、所有者自身で行ったものか。

事務局 そうである。所有者に対して情報提供等を行うなかで、修繕がなされたものである。修繕された結果、旧基準では特定空家等からは外れたものだが、新基準による判定の結果、点数は低いものの、特定空家等に該当することとなった。

委 員 再度特定空家等に該当したということについて、所有者はその状況を把握で

きているのか。

事務局 新基準により判断した後、まだ指導等を行っていないため、所有者には伝わっていない。今後、指導等する文書にて特定空家等に該当する旨を記載し伝えることとなる。

委員 資料4の表の見方を伺いたいのだが、「権利区分」の列について、「土地／家屋」と「土地」、「家屋」の表記があるが、これはそれぞれどのように理解すれば良いのか。また、参考資料1の事案について、本件は所有者が確定できており、連絡が取ることができる状況なのか。

事務局 「土地／家屋」は土地と家屋の所有者が同一のもので、「家屋」は土地と家屋の所有者が別で、家屋所有者に対して指導を行っているもの。「土地」は家屋所有者が特定できず、土地所有者へ指導を行っているものである。土地所有者のみに指導を行っているものはあまりなく、いまのところすべて除却済みである。

委員 「家屋」と記載されている案件は、家屋所有者しか把握できていないということか。

事務局 家屋と土地の所有者が別の案件で、家屋所有者に対して指導等を行っているものである。家屋所有者が特定できない場合や、家屋所有者と接触できない場合は、土地所有者に対して措置を進めることがある。

委員 「権利区分」の列は、単に土地と家屋の所有者が同一かを記載しているものであり、所有者を把握できているかどうかを示したものではないのか。

事務局 基本的に所有者はすべて判明している。相続関係等があるため、案件によって行が複数になっているものがある。

委員 ということは、参考資料1の案件について、「土地／家屋」と記載されているため、土地と家屋の所有者が同じで、把握できているということか。

事務局 そうである。

委員 資料4の「種別」列について、「通報」とあるが、回覧等でお困りの空き家があれば通報してくださいといった案内をした結果通報があったものなのか、それとも、特に案内などはせずに通報を受けたものか。

事務局 特に案内をしているわけではないが、近隣で迷惑している等の理由で、市民より情報提供していただいているもの。そういった案件は随時現地を確認し、措置を進めている。

委員 実際に最も空き家の情報を把握しているのは地域の住民だと思う。そのため、通報だけで動いているのは少し足りないと思う。自治会にて把握している情報を提供いただくなど、自治会の力を借りる形で、岸和田市内の空き家をしっかりと把握することが大事ではないかと思う。

委員 町会連合会では、最近自治会に入らない方が多いということが課題になっている。災害が発生した際に対処するのは自治会であるが、自治会に入ってい

いなくても問題ないと考えている方が多いと思われる。また、岸和田市では祭りがあることで、寄付や自治会費が高いなどの理由で自治会に入らない方や、他市へ転出する方がおり、自治会としても困っている。私は岸和田市漁業協同組合長であるが、漁業協同組合は国から約1万坪の海浜の土地を買い、組合員等が活用できる土地として貸している。いまでは組合員以外の方もその土地に建物を建てて住んでおり、空き家となった建物もある。老朽化が激しい建物は、所有者が行方不明になっているものもある。だれがどこに住んでいるのかわからないといった状況は、大災害が発生した際に混乱を招くおそれもあるため、地域の方々には自治会に加入してほしいと考えている。

会 長 自治会ではなかなか情報提供いただくことが難しいという状況ということかと思われる。自治会と市がうまく連携をとり、空き家の保全や活性化のための情報提供のような仕組みづくりができればと思う。また、漁業協同組合所有の土地にもいくつか空き家があるという話について、そういった空き家が特定空家等になれば事務局にて所有者調査等の対応が可能になると思うため、お互いに協力できる形になればいいと思う。また、通報があったものに対して調査を行うという形の場合、どうしても待ちの状態になってしまうため、なるべくそういった状態に至るまでに救う方法を考えてほしいという意見もあった。そういったことも検討してほしい。また、資料4の特空3や特空19など、新基準により再度特定空家等になった案件について、それらの所有者が、一度特定空家等から外れたのにどうしてという疑問を持つ可能性があるため、指導等する際には丁寧な説明が必要かと思う。

事務局 特定空家等に該当した物件のみ調査や指導等を行っているわけではなく、市民から情報提供があったものや実態調査で把握したもの等、特定空家等に該当しないが情報提供等を行うことで改善を求めている案件は少なくとも100件はある。それら空き家についても新基準に基づき順次判定を行っており資料5がその一覧である。件数が大変多いため、まだ判定できていないものはあるが、それらに関しても引き続き定期的な確認や情報提供を行い、改善を求めていくところである。その中でも危険度が高い案件については、措置の進め方について分科会にて検討を行うこととなる。旧基準により特定空家等に該当しなくなったものについても経過観察を行っており、状況が悪化していた場合は再度所有者へ情報提供等を行うという形で進めている。

## (2) 空家等利活用について

事務局 資料6～資料11に基づき説明。

委 員 城下町泊事業について、民間事業者が空き家を民泊や飲食店等として活用す

るということだと思うが、城周辺の空き家やその所有者の利活用意向は把握しているのか。

事務局 空き家の実態調査にて、水栓情報や建物の外観などから空き家と思われる建物の調査を行ったが、市内のすべての空き家について、それぞれの所有者の意向を把握しているわけではない。市民からの情報提供などで指導等を行っているものについては、今後の意向などを確認しているが、適正に管理されている空き家については、今後の活用意向等は把握していない。

委員 空き家の所有者が他の方に貸して活用されることを望まないという場合も考えられるため難しい部分もあると思われる。事業としてはすごくいいと思うが、所有者の意向の調査を行うことでさらに進めることができると思う。

事務局 今年度、観光課主体のセミナーを行う予定で、所有者に対して空き家の活用促進を図る予定。また、住宅政策課においても毎年空き家管理活用セミナーや空き家相談会を実施しており、利活用の促進を図っているところである。利活用の意向がある空き家の掘り起しが課題の一つであると感じている。

会長 城下町泊の場合、エリアが重要になると思われるため、特に難しいと思われる。城下町で民泊や飲食店をしたいという方がいると思われるため、さかさま不動産のように通常とは逆の流れでのマッチングという形もあると思われる。

委員 空き家リフォーム補助制度について、市内から市内の転居でも補助対象とするかを検討するとのことだが、他市に転出するという事例が最近増えていると思われるため、岸和田市内にとどまってもらうという目的で市内間の転居も対象にするということは有効であると思われる。制度の要件に10年以上定住する意思があることとあるが、これは必要なのか。10年先のことは誰もわからないため、少しきつい要件であると感じた。

事務局 岸和田市から転出しないための仕組みも必要であると考えている。財政的な面もあるためどこまで対象にできるかわからないが、要件の見直し等について今後検討を行う。

委員 資料4の除却済みである空き家について、把握するとなると大変だと思うが、除却後の土地がどのような使い方をされているのかが気になる。建て替えや跡地を駐車場として活用するといったことが考えられ、業者とマッチングさえすれば、市が勧告までしなくとも除却や活用は進むと思われる。除却による処分を求める以外にも、業者とマッチングできるような形があれば良いと思われるため、是非検討いただきたい。

事務局 指導等を行う文書にて、市にて行っている空き家相談会の案内を記載している。空き家の活用等を考えているが、なかなか一步が踏み出せない方には、空き家相談会がきっかけとなれば良いと思い、案内を行っている。

会長 資料4にて除却済みとなっているものは、その後更地のままなのか。

- 事務局 除却後の後追いはしていないが、駐車場として利用されているものや、建て替えられているものなどがある。
- 委員 漁業組合の所有地にある空き家のいくつかは、漁業組合が立替えて解体工事を行った。借地であるが賃料が安いので、空き家になったとしても安い地代を払っていればそれで問題ないという考えの方もいる。また、解体を行った空き家は重機が入っていけないような狭小地であるため、その後の使い道がなく、雑草の手入れに追われる状況である。
- 委員 資料9の空き家利活用の意向調査アンケートでは、ほとんどの方が空き家をなんとかしたいと思っているようであり、その上で資料10や資料11のような他市の事例を参考に岸和田市でもそういった制度の導入を検討されることは非常にいいことだと思う。しかし、民間事業者と連携したからといってすべてうまくいくわけではなく、問題点も出ると思われる。その際、民間事業者にすべて任せるのではなく、問題点をフォローし継続して取り組むことが重要だと思う。
- 会長 資料10について、市が関わるのは制度の受付から情報提供までとのことだが、その後の状況についても共有するなど、しっかりと連携し取り組んでいただきたい。資料11の連携についても前向きに検討するということか。
- 事務局 そうである。堺市の事例を参考にしながら進めていこうと考えている。
- 委員 資料9にて、空き家を処分したいと考えている方が非常に多いということがわかるが、特定空家等の指導を見ると結果的に除却されている空き家が多い。最近では空き家を売却する際、空き家を除却せずにそのまま売却することが一般的になっていると思われるが、指導として除却を求めているのはなぜなのか。
- 事務局 資料4にある特定空家等はかなり老朽化しているものが多いので、状況の改善を考えるなかで除却という選択をされるケースが多いということかと思われる。
- 委員 買主が除却する前提で購入することもあるのではないかと。
- 事務局 それでも構わないが、持ち主が代わった場合は指導の対象が新所有者になる。次の活用を考え、除却ありきで売買等がなされることは問題ない。
- 委員 市からの助言として、除却を第一に求めた指導をしているのか。活用できそうな土地であれば、利用したい方に売却したほうがその先につながると思うが、どのような指導を行っているのか。
- 事務局 空き家の状況によっては状況の改善のためには除却しか方法がないというものもあるが、基本的には現状問題となっている箇所の改善を求めるものである。活用できそうな空き家であっても、まずは適正な管理を求めているところで、適正管理できているのであれば、賃貸や売買等により活用いただければと考えている。

- 委員 空き家流通の基盤として全国的に空き家バンクが設けられているが、岸和田市では空き家バンクやインターネットを通じた空き家情報の配信などはしているのか。
- 事務局 空き家バンクの検討は行っているが、現在はない。流通の促進を図る施策として空き家相談会を実施している。
- 委員 空き家相談会はどのくらいの実績があるのか。
- 事務局 総相談件数は100件を超えている。
- 委員 相談の結果、状況が改善されたものはどのくらいあるのか。
- 事務局 手元資料に詳細データはないが、不動産業者と契約に至った事例もあれば、相談のみで終了したものもある。
- 委員 観光課と連携した空き家の利活用について、観光課より、民泊として活用を考えている空き家があると聞いているが、個々の空き家の活用ですべてが解決するというイメージが持てない。例えば布施では、セカイホテルがまち全体を一つのホテルのような形で活用している事例がある。個々の利用ではなく、事業者への情報提供や連携を行うようなことは考えられるのか。
- 事務局 事業者の掘り起しも含め、今年度観光課においてセミナーを開催する予定であると聞いている。
- 委員 市内のすべての空き家の状況や所有者の意向の把握はできていないとの話があったが、しようと思うができていないのか、それともしないという意味決定でしていないのか。
- 事務局 実態調査にて把握した空き家の件数が1000件以上あり、そのすべての状況を把握しているものではなく、現状の体制ではできない。
- 委員 そのうち状況を把握しているものもあるのか。
- 事務局 市民からの情報提供などで対応を続けている案件が常時120～130件程度あり、現場確認や所有者への情報提供等を行っている。所有者とのやり取りの中で改善に至るものもあるが、日々市民からの情報提供を受けており、管理不全の空き家は徐々に増えていると感じている。
- 委員 実態調査にて把握した件数すべてを調査できないことはよくわかったが、それらの危険度に応じた優先順位が付けられているわけではなく、通報があったかどうかで対応が決まっているのか。
- 事務局 A～Dの評価で危険度に応じて判定を行っており、危険度の高いものについては個別に調査を行い対応している。
- 会長 結果として除却されたものが多いが、改善され、特定空家等から外れたという案件もあるようなので、除却ありきの指導ではないのかなと感じた。また、空き家の状況把握に関して、実態調査にて把握した空き家の位置をプロットした地図の作成など、丁寧に行っていたいただいていると思う。城下町泊事業について、岸和田市で何か事業を行いたいという方はたくさんいると思うため、



業者の掘り起しやマッチングがまだ足りていないのかなと感じている。

委員 資料9のアンケート調査結果について、「国庫帰属制度は条件が厳しいため、地方公共団体に無償で引き取っていただきたい」という意見があり、たしかに国庫帰属制度は相続のタイミングや金銭面で条件が厳しいところもあると思われるが、岸和田市では不動産の寄付を受け取る制度はあるのか。

事務局 不動産の寄付受け制度は、岸和田市では行っていない。

委員 この方の土地は遊歩道（予定）に接しているとのことなので、難しいとは思いますが、条件をかなり絞ったうえでの寄付受けであれば考える余地があるのではないかと思った。

会長 基本的に寄付受けには慎重な自治体が多いと思われる。長崎市では老朽危険空き家を寄付受けしているという事例があるが、かなり要件は厳しくしているようである。

### (3) 空家等の跡地利活用について

事務局 資料12、資料13に基づき説明。

委員 非常に良い制度だと思った。あわせて、お金だけでなく建蔽率や容積率などの建築規制の緩和といった制度を総合的に検討すればより効果が見込めると思われる。

委員 資料4にある空き家は、空き家ではなく廃墟である。空き家というのは居住者が出てすぐのものをいうと思っており、空き家になってすぐのものであればリフォームすると十分住める状態になる。漁協組合では、空き家になってすぐの家で、まだ使えそうなものであれば買い取るようにしている。空き家になってから時間が経つと、劣化が進み廃墟になってしまう。空き家と廃墟では状況が全然違ってくる。

委員 資料13について、空き家を減らすといったことが目的だと思うが、未接道地であるという要件は必要なのか。

事務局 要件は一つの案であるが、未接道地の場合、活用方法がかなり制限されるため、接道がある土地と一体的に利用できれば、その活用方法が増えるのではという発想である。

委員 接道がある土地であったとしても、その土地を隣の人を買えば空き家ではなくなるのではないか。隣の土地がほしいという方が多いと思うが、隣の土地を買うことで空き家が減っていくのであれば、未接道地という要件は必要ないと思われる。また、空き家であることが要件であるが、すぐに朽ち果てて活用できない状態になる可能性があるため、将来空き家になる予定のものであっても対象にすることで、空き家が少しでも減るのではないか。

- 事務局 そういった内容でするほうが良いのかもしれないが、空き家の利活用を促進するため、まずはどこかで線を引こうという考えから、活用の方法に制限がある未接道地に対して補助を行うことができないかを検討することとなった。
- 会長 委員がおっしゃるように、接道があっても動かない土地もたくさんあると思われる。また、補助金以外にも何か緩和策があればという意見についても、高層ビルであれば総合設計制度を利用し公開空地を設ければ容積緩和を受けられるといったこともあり、お金だけではないインセンティブがあってもいいのではないかと思った。
- 事務局 空き家対策部局単独ではできない部分もあるため、他部局と情報共有を図っていく。
- 委員 資料 13 の補助について、接道のある建物の所有者が未接道地を購入するときは補助を受けられるとのことだが、逆に、未接道地の所有者が、接道のある隣の土地を購入するという場合はどうなのか。
- 事務局 結果的に接道がある一つの土地になるのであればいいのではないかということか。
- 委員 そうである。接道のある土地が空き家である可能性もある。そのような場合にも、この補助が適用されるのであれば、もう少し活用の幅が広がるのではないか。
- 事務局 そのケースは想定していなかったため、今後検討する。
- 会長 この制度自体について、各委員からは評価を得られていると思う。引き続き積極的に検討していただきたい。

#### (4) 今後のスケジュールについて

事務局 資料 14に基づき説明。

#### (5) その他

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 12 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