

令和元年度

第1回

## 岸和田市空家等対策協議会会議録

令和元年10月2日

岸和田市空家等対策協議会

令和元年度第1回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和元年10月2日(水)午後2時00分～午後4時00分

■ と こ ろ 岸和田市立福祉総合センター 3階大会議室

■ 出席構成員 市長 永野 耕平  
副市長 土佐 邦之

■ 出席委員 会長 吉田 友彦  
副会長 清水 陽子  
委員 宮本 周一  
委員 大原 孝道  
委員 原田 博  
委員 西田 武史  
委員 藤井 伸介  
委員 黒田 成宣  
委員 原 章  
委員 沢井 直樹  
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) 全国の空き家対策の施行状況について  
(2) Dランク空き家の進行管理について  
(3) 特定空家等の報告について  
(4) 大阪司法書士会との協定について  
(5) 今後のスケジュールについて  
(6) その他

■ 閉 会

■ 配 席 図 別 紙

## ●開 会

### ・定足数の確認

事務局より、定足数を確認し、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具備していることを報告。

### ・会議の公開

事務局より、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、公開となることを報告。

また、同条例第 5 条に基づく傍聴は 2 名であることを報告。

### ・市長あいさつ

### ・構成員の紹介

### ・事務局の紹介

### ・会長、副会長の選定

岸和田市空家等対策協議会規則の規定に基づき、委員の互選により、会長に吉田委員、副会長に清水委員を定める。

### ・会議録署名人の指名

会長により、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者として宮本委員及び大原委員が指名された。

今後、会議録署名人は、資料 1 の上からの順とすることが確認された。

●案 件 (1) 全国の空き家対策の施行状況について

事務局 : 資料2により説明

委員 : 空家等対策計画の策定状況について、大分県と高知県の策定割合が100%となっていますが、なぜか理由はわかりますか。

事務局 : 国土交通省のホームページに掲載されている資料のため、調査し、後日報告します。

会長 : 計画の策定が進んでいるのは、県などによる何らかの指導等があるのかもしれない。

また、同計画の策定割合が低い沖縄県及び熊本県についても合わせて調査し、後日報告をして下さい。

●案 件 (2) Dランク空き家の進行管理について

事務局 : 資料3-1及び3-2により説明

委員 : Dランクと判定された空き家のうち2件については所有者不明で、現在調査中の物件です。

平成28年度岸和田市空家等実態調査において、空き家であると把握していると思いますが、まだ所有者を調査中であるのは、何か理由がありますか。

現在、どのような調査を行い、どの段階で調査が止まっているのかを説明していただけますか。

事務局 : 1件については、所有者と思われる方の戸籍を調べ、所有者の住所の把握はしていますが、その住所には居住していません。

もう1件については、近隣の方々にも聞き取り等を行いました。現在足取りがつかめない状況となっています。

委員 : それでは、これから先もこの調査が止まったままなのでしょうか。今後はどのような方針で臨まれる予定ですか。

事務局 : 所有者が失踪しているかの調査をしています。  
なお、失踪の確定には7年かかります。

委員： 7年間待たなければならないのは失踪宣告をするときの制度のことか  
と思います。

建物所有者が所在不明の場合は、不在者財産管理人制度があります。  
ただし、同制度を利用するには予納金を納めるという難しい問題があ  
ります。

岸和田市空家等対策計画には、建物所有者が確知できない場合、不在  
者財産管理人制度の利用について検討すると記載してありますが、同制  
度の利用については、検討しないのでしょうか。

事務局： 予納金の準備なども含め、不在者財産管理人制度の利用を検討します。

委員： 予納金の捻出については予算措置が伴います。

そのために1年程度かけて議会に諮り、進めていかなければなら  
ないと思います。

失踪宣告制度の利用を行うと7年かかりますので、不在者財産管理人  
制度の利用を検討すべきかと思います。

大阪家庭裁判所と大阪弁護士会がタイアップしており、この不在者財  
産管理人の申立てに必要な予納金の額は大幅に下げられています。

不在者財産管理人制度を熟知されている方に相談を行い、同制度の利  
用を検討すべきかと思います。

所有者等の確知に2年もかかっているのは、市民に対して説明ができ  
ませんので、至急、取り組むようお願いしたい。

事務局： 至急検討します。

委員： Dランク空き家 32 件の中に、長屋住宅が含まれていますが、これは  
岸和田市空家等対策計画に定義してあるとおり、すべての住戸が空き家  
であったという認識で良いですか。

また、不良空き家除却補助制度ですが、どの程度の額を補助するの  
でしょうか。

事務局： 平成 28 年度岸和田市空家等実態調査において、長屋住宅については、  
1 棟すべてが空き家であったことを確認しています。

不良空き家除却補助制度については、補助額の上限が1棟当たり 40  
万円となっています。

6月より、事前調査依頼の受け付けを開始し、9月末時点で 22 件の事  
前調査依頼がありました。

国が定める基準に照らして審査した結果、6件を補助対象としました。

会 長 : 資料3-1のDランク空き家の進行管理と資料4-1の特定空き家等の判断一覧表とは関係があるので、この案件を引き継いだまま、案件(3)特定空家等の報告をお願いします。

●案 件 (3) 特定空家等の報告について

事務局 : 資料4-1、4-2により説明するとともに、委員へ特定空家等の判断基準及び写真を回覧。

委 員 : 所有者を調査中の物件があるが、土地所有者は把握していますか。

事務局 : 把握しています。

委 員 : 建物所有者が土地所有者に連絡をせず、所在不明となっていると追跡調査は難しいと思われる。

土地所有者も困っているかと思います。

市職員は、追跡調査など大変な業務だと思うが、よろしく願いしたい。

委 員 : 平成28年度岸和田市空家等実態調査の結果、Dランクとなった空き家が32件ということですが、その後、日常業務による新たな空き家の把握などのことを考えると件数が少ないように思います。

平成28年度以降も調査を引き続き、行っていますか。

事務局 : 平成28年度以降につきましては、市民による情報提供などにより空き家を把握し、新たに増えた空き家についても調査を行っています。

委 員 : 平成28年度岸和田市空家等実態調査をもとにDランクの空き家の進行管理を進めていると思いますが、Cランクと判定した空き家も去年の台風や長年の劣化によりさらに危険度が増し、Dランクになっている可能性があるため、今後も市の対応をお願いしたい。

事務局 : 引き続き対応していきます。

会 長 : 資料4-1の調査番号8の合計点数が高いが、緊急性の判断をしない理由について、ご説明願いたい。

事務局 : 調査番号8については、先ほど写真などを見ていただきましたが、老朽化が進んでいます。  
土地所有者は特定していますが、土地所有者も空き家所有者がわからず困っているとのこと。  
市としましては、空き家所有者を特定するための資料を収集しているところです。  
もし、空き家所有者が特定できなければ、不在者財産管理人制度の説明を土地所有者に行いたいと考えています。

委員 : 土地所有者を特定しており、空き家所有者を特定していないということだと、土地所有者が申立人となって不在者財産管理人の申立てをします。  
その不在者財産管理人に空き家を処分してもらうことになります。  
この場合、予納金は土地所有者が負担することが一般的です。  
土地所有者が申立てを行うかどうか問題となる。  
このような場合は、土地所有者に対して、不在者財産管理人制度があることや、以前に比べて手続きが容易になっているということ、説明していますか。

事務局 : 土地所有者にはその旨を説明しています。  
土地所有者に不在者財産管理人制度を説明する時期について、苦慮しています。

委員 : 国の法制審議会の民法部会では、現在新しい財産管理の制度や所有者不明の場合の調査をどの程度まで行うかについて議論をしています。  
空き家所有者が所在不明ということであれば、不在者財産管理人の申立てができます。  
所有者が住民票の住所に住んでいないのであれば、追跡調査をするのは、非常に困難である。  
市が、不在者財産管理人制度を利用することとなると、税務部局は協力をしてくれると思います。  
調査番号8の場合は、土地所有者が一番の利害関係者であるので、土地所有者が、建物所有者の調査をできる範囲ですることになります。  
もし、自分でそのような調査ができないということであれば、弁護士会の空き家問題プロジェクトチームに連絡していただければ、相談することができます。

- 委員： 納税者の立場で考えると、空き家や土地所有者が責任をもって解決すべき問題であり、税金を使うのは理屈に合わないので、税金の投入は、してほしくないです。
- これからも空き家はますます増加していくと思いますので、空き家問題を担当している職員だけで、すべて対応していくのは、大変だと思います。
- 会長： 大変貴重な意見だと思います。
- 委員： 空き家所有者が亡くなった場合、その相続人がどこにいないのか分からないというケースが多くあると思います。
- 法的には、空き家所有者が亡くなった場合、その相続人には空き家を管理する責任があるのでしょうか。
- 委員： 登記がされており、空き家所有者が亡くなっていると判明した場合、相続人の戸籍調査を行います。
- 法定相続人がいる場合、空き家の所有権について確認をすると、相続放棄する場合があります。
- 相続財産に含まれる預貯金などもなく、空き家の跡地が売却できるかどうか分からない。
- このような場合、特に相続放棄をすることが多い。
- 法定相続人が相続放棄をしていない場合は、その者が管理責任を負うこととなります。
- 例えば、行政代執行で建物を解体した時は、市が法定相続人に解体費用を請求することになります。
- 行政代執行による建物の解体費用を回収できるかどうかは、事案ごとに異なります。
- すべての相続人が相続放棄をしている場合には、相続財産管理人制度を利用することとなります。
- しかし、この制度は使い勝手が悪い。
- 相続財産のうち、ある特定の空き家のためだけに、相続財産管理人の申立てをするのは、いろいろと難しい問題がある。
- 国の法制審議会の民法・不動産登記法部会では、現民法の財産管理人制度とは別に、空き家などの特定の物件を対象とした財産管理人制度を設けるという方向で現在制度が議論されています。
- おそらく令和2年の6月頃には、新しい法制度ができると思います。
- 私も税金を投入し、市民全員の負担で空き家を解体することについて



は安易にすべきではないと思います。

空き家を放置した所有者や相続人に責任を負ってもらわなければならないべきです。

ただし、空き家所有者が所在不明の場合、失踪宣告制度の利用、つまり、所有者が失踪してから7年経過すると、普通失踪となり、戸籍上死亡したものとなる制度があります。

失踪宣告をすることにより、相続人を確定し、責任を負ってもらおうという可能性はあります。

ただし、空き家の解体を行い、その費用を相続人に請求すると、全員相続放棄をする可能性があります。

その場合は、相続財産から空き家の解体費用を回収できるかどうかの問題となる。

例えば、資料4-1の調査番号4や調査番号8は、空き家の解体を行い、その後、跡地が売却できれば、解体費用が回収できます。

調査番号8は、土地所有者を特定しているのので、最終的には土地所有者に解体費用を負担してもらわなければならないと思います。

土地と建物の所有者が同一であり、かつ所在不明ということだと、まず、利害関係人や市が不在者財産管理人の申立てをすることが可能です。

空き家を解体し、跡地を第三者に売却できるのであれば、その売却代金から、解体費用を回収できるという見込みが立ちます。

しかし、跡地を売却できない場合は、解体費用は税金で負担せざるを得なくなる。

空き家が存在していることにより、通行人に怪我を負わせたり、近隣の方などに迷惑をおよぼすことになると、市がその空き家を解体せざるを得なくなります。

調査番号4については空き家を放置することにより、どの程度の緊急性があるのかが、問題となってきます。

会長が先ほど説明を求めたのはそういうことだと思います。

また、調査番号8は土地所有者が存在しているのので、その土地所有者が責任を負うことが一般的です。

つきましては、跡地の利用や売却が可能であるのか、あるいは空き家の解体についての緊急性の有無、周辺事情を調査しているかなどを教えてください。

事務局 : 調査番号8の説明の前に、先ほど委員の発言にありました、税金の投入についてですが、税金については、公共の用に供するものに使うことが大原則です。

空き家問題についても細かい作業を積み重ねて、極力税負担で処理することがないようにするのが我々の責務です。

ただ、どうしても解体費用を負担する人が不存在的な場合は、市民の安心・安全を守る意味でも、やむなく税金を投入するケースもあるかとは思いますが。

ただし、税金を投入することがないように努力し、この協議会で意見をいただきながら空き家対策を行っていきたいと考えています。

事務局 : 調査番号8は、土地と建物の所有者が異なっています。

まず、跡地の利用や売却が可能かどうかについては、この敷地に至る通路が建築基準法で定められている道路ではないため、難しいと考えています。

次に、周辺への危険性については、前面道路から通路を経て、当該敷地に至り、その通路には他の住宅の入り口もあるので、危険性があると考えています。

会長 : 跡地の売却が容易でなく、第三者に危害を及ぼす可能性があるということで、今後の空き家対策の材料になるかと思えます。

委員 : 土地や空き家所有者の所在が不明の場合に、代執行を行うと、解体費用は誰が負担し、どうやって解体費用を回収するのでしょうか。

事務局 : この場合については略式代執行となりますので、市が空き家の解体を行い、跡地を売却することができれば、解体費用を回収することができます。

委員 : 所有者の所在が不明の場合は、固定資産税などが納められていない上に、略式代執行の費用についても、市の負担となりますね。

事務局 : 跡地を売却することができなければ、解体費用は市の負担となり、維持管理費も必要となります。

会長 : 土地所有者の所在がわかれば、何らかの形で土地所有者に対応をお願いできるが、土地所有者の所在が不明の場合は、対応が多岐にわたります。

今後、このような特定空家等については、協議会に報告があるので、例えばもう少し違う対応策について協議ができればと思います。

まさに会議の意味がそこにあります。

委員： 調査番号 20 の長屋住宅は、土地と空き家の所有者は同じですか、それとも複数人いるのでしょうか。

事務局： 土地と空き家の所有者は同じで、1 人です。

委員： 不良空き家除却補助制度を利用する場合、申請者の資力は調査していますか。

事務局： 不良空き家除却補助制度を利用するにあたっては、資力は問わないので、調査はしていません。

委員： 資力がある人に補助することについて、どのようにお考えですか。

事務局： 資力があっても、空き家の解体をしてくれない人がいるため、補助することにより、空き家の解体を促すこととなります。

会長： 特定空家等のうち 2 件が不良空き家除却補助制度を利用し、解体予定とありますが、当該補助制度の説明資料などは今回の資料の中にありますか。

事務局： 資料は用意していません。

会長： 不良空き家除却補助制度の補助額の上限は 40 万円であったと思いますが、不良空き家除却補助制度について、説明してください。

事務局： この不良空き家除却補助制度については、不良住宅で空き家であるものを対象としています。

不良住宅と判断するためには、国が定めた不良住宅の判定基準に合致する必要があります。

現在、事前調査依頼件数が 22 件あり、そのうち 6 件が不良空き家に該当しました。

会長： 国が定めた判断基準に合致する必要があるということは、国からの補助があるということですか。

- 事務局 : 補助額のうち 50%が国からの補助となり、残りが市の税金となります。
- 副市長 : 危険な状態である空き家があり、市民に危害を与える恐れがある。  
その場合、必要最小限の公金の支出はやむをえない。  
この制度は危険な空き家が増えないように解体を促すような制度である。  
委員の意見の通り、無条件に公金である補助金を支出するつもりはありません。  
本来は自己責任だと思います。
- 委員 : Dランクと判定された空き家で資料 4-1 では点数の低いものがありますが、その理由はわかりますか。  
特に、調査番号 13 と調査番号 27 については特定空家等となっていない  
せん。  
また、今後空き家の情報提供があった場合、まず空き家の危険度判定  
をしてから、次に特定空家等の判断を行うという 2 段階の調査になると  
思います。  
調査番号 13 と調査番号 27 のように点数の差がでますと、大きな問題  
かと思っています。  
今後、何らかの修正や検討をするなどした方がよいかもしれないので、  
今後の対応について、お答えください。
- 事務局 : 調査番号 13 は建物所有者に建物の状態について情報提供を行いました。  
それにより、建物所有者が補修を行ったため、点数が低くなりました。  
調査番号 27 は、平成 28 年度岸和田市空家等実態調査を業者に委託  
し、その委託業者が危険度判定を行ったため、誤差がありました。  
現在は、市職員が危険度判定を行っているので、誤差はありません。
- 案 件 (4) 大阪司法書士会との協定について
- 事務局 : 資料 5 により説明
- 委員 : 協定を締結することで、どのような効果があるのですか。  
また、年間にかかる費用はどのくらいですか。
- 事務局 : 協定を締結することにより、これまで所有者等が特定できず困っていた  
物件について、より早く情報提供や指導をすることができるようにな

るという効果があります。

年間にかかる費用については、依頼予定の11件以外にも依頼する可能性がありますので、現時点ではお答えすることができません。

委員：現時点で、依頼予定の件数は11件とのことですが、それ以外に依頼する可能性がある件数は何件くらいあるのですか。  
依頼する可能性のある物件を含め、具体的な件数をお答えください。

事務局：依頼は、市職員が所有者等の特定調査をして、特定が困難であると判明するまで行いませんので、具体的な依頼件数をお答えすることはできません。

委員：市職員による時間のかかる調査より、司法書士会にお願いして調査を進めていくのは良いと思います。  
所有者等の特定に役立つ調査は他にもいくつかありますので、より効果のあるものを優先して下さい。  
公費を使って調査を進めるわけなので、一番効果があるものでお願いしたい。

事務局：所有者等の特定調査に費用をかけるのか、不在者財産管理人の申立ての予納金に費用をかけるのかということでしょうか。

委員：そのとおりです。

事務局：まずは、所有者等を特定することを優先します。  
その後、次の措置を進めていきたいと考えています。

会長：司法書士会に依頼を考えている物件の数は11件程度ですが、その根拠について教えて下さい。

事務局：市民より寄せられた通報案件などで所有者等不明な物件の数字です。  
その11件の中には平成28年度空家等実態調査時に把握していたものも含まれています。  
平成28年度空家等実態調査以降の件数も含めて11件です。

委員：司法書士会との協定ですが、相続関係人の数が1人から5人までの場合、その報酬はおおよそ4万円とのことですが、出張旅費も含め、

予算はどのくらいでしょうか。

出張旅費は報酬に含まれていますか。

- 事務局 : 空き家所有者等の特定調査は、郵送請求にて行います。  
市職員による場合は、公用請求という方法があります。  
委託された司法書士が行う調査についても郵送請求にて行いますので、出張旅費はかかりません。  
報酬以外で別途必要となるのは、文書の送付にかかる郵送料だけです。
- 委員 : 一般的な司法書士への報酬より安いと思います。  
セミナーや相談会への講師派遣にかかる報酬については、予算措置をしているのですか。  
それとも、講師派遣の報酬については、無償なのでしょうか。
- 事務局 : 講師派遣の報酬については、今後、司法書士会と協議することになります。
- 委員 : わかりました。
- 委員 : このような協定についてですが、他の自治体での先進事例はありますか。
- 事務局 : 先進事例として、福岡県福津市の事例があります。  
所有者等の特定調査を司法書士会に委託しました。  
大阪府内では同様の協定を摂津市、泉佐野市が締結しています。
- 委員 : 不在者財産管理人や相続財産管理人の申立業務についての内容が、協定に含まれていない理由をお聞かせください。
- 事務局 : それらの業務は、当協定には含めませんでした。  
その理由については、不在者財産管理人や相続財産管理人の申立業務は弁護士会と協定を締結したいと考えているからです。
- 委員 : 泉佐野市の場合、まずは市が公用請求にて住民票や戸籍の写し等を収集しています。  
そして、それらの資料を委託する司法書士へ貸与しています。  
委託された司法書士は、特定のために足りない資料があれば市へ連

絡し、連絡を受けた市が、足りない資料を公用請求し、その資料を追加で司法書士へ貸与します。

それらを繰り返し、最終的には、司法書士が資料の精査をして作成した家系図を、市へ納品しています。

会 長 : 具体的な協定の内容について、次回以降報告があるのでしょうか。

事務局 : 内容が決まり次第、報告します。

●案 件 (5) 今後のスケジュールについて

事務局 : 資料6により説明

会 長 : 特定空家等の判断日については、いつになるのでしょうか。

事務局 : 庁内の特定空家等対策分科会で検討し、内部決裁を完了した日が特定空家等の判断日となります。

●案 件 (6) その他について

委 員 : 特定空家等の報告資料を回覧していただいたが、資料として配布できませんか。

会 長 : その場合、傍聴人への資料配布についてはどうしますか。

事務局 : 傍聴人については、プライバシーの問題があるので、資料配布はできません。

資料を各委員分配布し、協議会終了後に回収します。

会 長 : 次回の協議会で対応するということですか。

事務局 : 次回以降対応します。

●閉 会

