

令和 3 年度

第 2 回

岸和田市空家等対策協議会会議録

令和 3 年 11 月 30 日

岸和田市空家等対策協議会

令和3年度第2回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和3年11月30日(火)午後2時00分～午後4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
副会長 藤田 和史
委員 浮舟 保雄
委員 中原 啓尊
委員 吉村 渉
委員 友永 修
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、13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) 基本指針及びガイドラインの改正について
- (2) 特定空家等に対する措置について
- (3) 財産管理制度の活用について
- (4) 空家等の利活用の促進について
- (5) 令和3年度空き家実態調査業務及び次期計画策定について
- (6) 固定資産税の減免措置等の検討について
- (7) 今後のスケジュールについて
- (8) 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 13 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

・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、会長に清水委員、副会長に藤田委員を定める。

・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原委員及び脇島田委員が指名された。

●案 件

(1) 基本指針及びガイドラインの改正について

事務局 別紙 1 に基づき報告。別紙 2、3 は参考のため配布。

会 長 何か意見、質問等はあるか。

空き家に関しても色々な制度が整ってきており、今までは手が出しにくかった案件も徐々に動かしていくことができそうだということがわかった。この改正した基本指針

やガイドラインを反映させた空家等が発生した場合は協議できればと考えている。
よろしいか。

各委員 了。

(2) 特定空家等に対する措置について

事務局 資料1及び参考資料1、2（プライバシーに配慮し、委員への閲覧のみ）に基づき説明。

委員 参考資料にある特空1、特空11については写真を見て危険であることはわかるが、他の特空については解体に向けて協議中等の説明であった。利活用を行うことはできないのか。

事務局 特定空家等に該当しているため、危険であることは一定判断されている。物理的には補修等して使用することもできると思うが、かなりの費用がかかることと、所有者等に指導する中で、補修して使用したいという意味は感じられない。

委員 市として、特定空家等の利活用の提案はしているのか。

事務局 危険度が高いものは危険度の解消を優先して指導している。危険度が解消されれば改めて利活用について話し合うことは可能になると思うが、現状利活用の話になる事案は無い。

委員 基本的には特定空家等は解体の方向性であるということで理解した。

委員 特空26について、前回の協議会では所有者不明となっていたが、今回の資料では対応検討中となっているのはどういう理由か。

事務局 法人が所有している物件であるということは調査で判明したが、補修等を行う権限を持っている代表取締役が不存在であることも併せて判明した。所有者は判明したが、指導・助言をする相手が不存在となっているため、その対応を検討しているということで、対応検討中と表記している。

委員 具体的な対応策はあるか。

事務局 基本指針及びガイドラインの改正に伴って、法人所有だが代表取締役が不存在である案件についても略式代執行を行うことが可能であると示されたため、国と大阪府と協議・調整している段階である。代執行を視野に入れたと説明したのはそのためである。

会長 特空26について、代執行を視野に入れたと強調したのはなぜか。

事務局 外壁の崩落等が進行していること、周囲に対して身体・生命の危険度が高いということもあり、代執行を視野に入れた対応を進めていくことが必要であると感じている。また、特空12でも同じく、崩落等が進行しているため、勧告等を行っていく予定。

会長 特空12も代執行を視野に入れた対応を進めていくということによろしいか。

事務局 そうである。

会長 特空1、特空11について、次回3回目の勧告となっているが、代執行は視野に入れ

ていないのか。

事務局 特定空家等対策分科会において立入調査を行い、改めて命令の必要性を検討したところ、現状は周囲に対して、身体・生命の危険度があるとは判断できないとして、ただちに命令を行うのではなく、3回目の勧告を行い、経過を観察したうえで状況が変われば、命令・代執行も検討していく。

副市長 特空 11 は敷地が広く、ただちに周囲に影響を及ぼさないため代執行は行わないという判断になったということか。

事務局 建築物自体の危険度が高いことに間違いは無いが、敷地が広いためにただちに周囲に影響を及ぼさないというのはその通りである。

委員 特空 1、特空 11 については、資料を確認して状況はわかるが、他の特定空家等の状況が確認できる資料が無いのはなぜか。

事務局 特定空家等と判断した際には資料とともに協議会にて報告しているが、今回は新たに特定空家等と判断したものが無いため、その資料は無い。特空 1 と特空 11 については、前回の協議会で命令・代執行を検討すべく協議をしているという経過を報告しているため、今回は特別に資料を作成している状況である。今後も、一覧の中でも勧告に進んでいるものについては、協議会において意見をいただくため、別途資料を作成する。

委員 特空 26 について、所有者である法人は休眠法人か現役の法人格かどうか。

事務局 現役の法人格である。特例有限会社であり、株式は有しているが、元は有限会社である。

委員 有限責任を持つ代表者がいないということか。

事務局 会社の登記を取得したところ、代表取締役が 2 名であると確認できた。その後の調査で 2 名とも死亡しており、代表者がいないということが判明した。

委員 後継者はいないのか。

事務局 会社関係者もしくは代表取締役の親族等に聞き取りを行うことができるとなっているため、聞き取りしたが、後継者の有力な情報は得られていない。

会長 代執行を行った後に、費用を回収できる見込みはあるか。

事務局 特空 26 については、現役の法人格であるため、費用の回収は見込めるのではないかと考えている。特空 12 についても、相続人に連絡はついており解体に向けて話をしているが、相続人間で調整がつかないため、解体には至っていない。解体で話をしているため、費用回収はできるのではないかと考えている。

委員 代執行を行うとなると、一旦は税金で費用捻出をすることになるのか。

事務局 代執行は行政代執行法に基づいて行うことになる。その法律にはまずは行政が費用を負担して代執行を行うことになる。費用回収についても行政代執行法に基づいて行うことになる。

委員 表の種別欄を見ると、特空 1 と特空 2 は実態調査となっており、それ以降は通報とな

っている。台風等で他にも危ない空家等が出てきていると思うが、定期的に実態調査は行わないのか。

事務局 岸和田市空家等対策計画策定から5年が経っているため、今年度の実態調査を行っている。

会 長 特空1、特空11について、勧告が3回目ということとなっているが、いつまで勧告を続けることになるのか。

事務局 指導・助言の運用について以前にも説明したが、今回改めて説明する。1回目の指導・助言書については家屋所有者に、危険であることや衛生上悪いものについて改善するよう文書を送付する。勧告を行うと地方税法による住宅用地特例が外れることになり、土地所有者の固定資産税等にも影響が出てくる可能性もあるため、1回目の助言・指導書に対して家屋所有者の反応が無く、措置期限が過ぎた場合は、土地所有者も含めて2回目の指導・助言書を送付する。2回目の指導・助言書に対して、家屋所有者・土地所有者ともに反応が無く、措置期限が過ぎた場合は、自動的に勧告を行う。指導・助言書を送付した際に、家屋所有者・土地所有者等と連絡が取れており、解体等の改善に向けて動いているものについては、その意思を尊重してその後の措置には進まないこととしている。ただ、勧告から命令に進む場合は命令後に代執行を行うことも併せて考えなければならないため、命令に至るまでの必要性を、個別に検討している状態である。

命令に進むための運用基準があれば命令にも移りやすいだろうと思い、他市の状況を確認したが、空き家は一件ずつ状況が異なるため、運用基準は設けずに個別に精査していくこととした。そのため、3回目の勧告を行った後、どのタイミングで命令に移るかということは、経過観察をし、周辺への影響を鑑みながらになると思われる。

(3) 財産管理制度の活用について

事務局 口頭にて説明。

会 長 財産管理人制度の活用については、特空17と特空22が該当するということか。

事務局 特空22については、現在進んでいるというわけではなく、今後検討することとなる。現在進んでいるのは特空17である。

会 長 財産管理人制度とはどういうものか説明していただけるか。

委 員 財産管理制度は、民法上、相続人不存在の相続財産管理人と不在者財産管理人という2つがある。また、施行は来年末か再来年になると思われるが、令和3年4月21日に民法が改正され、現行の2つの財産管理人に加えて、所有者不明土地の財産管理人と管理不全土地建物の財産管理人の2つが創設された。憲法第29条に基づいて私有財産の絶対というものが定められているため、私有財産はその所有者しか処分できないという制度となっている。所有者が全員亡くなって、相続人も全員相続放棄を行い、

その結果相続人が居なくなったという場合は、誰も処分ができないということになる。その管理処分権限を行使するものとして、家庭裁判所において財産管理人を選任することとなっている。民法第952条に基づいて選定されている財産管理人は、大阪家庭裁判所の場合は弁護士を選任して、様々な法律問題に対応しており、大阪家庭裁判所が監督官庁として処分を行っている。

相続財産管理人の場合は、財産が最終的に残れば国庫に帰属するというのも民法には規定されているが、現実的に国庫に帰属させることは難しく、それより前に家庭裁判所の許可を得て財産管理人が換価・売却をすることが多い。例としては、空き家であれば取り壊してしまう、土地であれば第三者に売却するといったことである。相続財産管理人の場合はそれらを容易にすることが可能である。

不在者財産管理人の場合は、登記簿上名前は残っているが、住民票の住所にいない・連絡がつかない・親族に尋ねても行き先が分からない・もしかしたらどこかで亡くなっている可能性があるという状態の所有者の建物を、市役所等の第三者が勝手に取り壊すことはできないので、家庭裁判所において財産管理人を選定するという制度である。その財産管理人が不動産の売却や解体を行うことが制度上可能となっている。周辺の住人が実害を被っている場合は、財産管理制度を活用して自ら申し立てることも可能である。特空16を例に挙げると、建物所有者が行方不明であるため、土地所有者が不在者財産管理人選任の申し立てをして、その不在者財産管理人に対して建物収去土地明渡訴訟を起こして、建物を取り壊すことは可能である。しかし、土地所有者は財産管理制度を利用するととなると費用がかかるため、制度を利用したくない傾向がある。

従前の相続財産管理人制度と不在者財産管理人制度だけでは、建物を思うように取り壊すことができない。相続財産もしくは不在者の財産の全体を管理・処分するということになるため、目的の不動産の処理・処分がしにくい制度となっている。民法改正に伴って追加になる財産管理人制度が動き出せば、空き家問題についても取組がしやすく、かつ予納金も安くなると思われる。そのため、現在対応に苦慮している空き家問題も1、2年後には迅速に処理ができるようになっていけると思われる。相続財産管理人制度において、現行の民法では最終処分ができるまで約1年6か月の期間がかかることが多いが、改正された民法ではその期間が大幅に短縮されるようになっている。民法改正における財産管理制度は、追加になる財産管理制度だけではなく、従前の財産管理制度もまとめた制度となるため、相続人側でも不動産等の処分がしやすくなる。

副市長 特空22は、来年度から財産管理制度を利用していくこととなっているが、途中から改正民法施行後の財産管理制度を利用することは可能であるか。

委員 改正前の財産管理制度で運用するのか、改正後の財産管理制度で運用するのかの具体的な政令が出ていないため明言はできないが、基本的には財産管理制度は手続きの問題であるため、改正民法が施行された後は、新しい制度を活用することとなると期待

している。

(4) 空家等の利活用の促進について

事務局 資料2に基づき説明。

委員 個人の空き家ではないが、南海本線貝塚駅付近の鉄骨2階建ての倉庫をコンバージョンして、シェアオフィスを作ったという事例。シェアオフィスと会議スペースと喫茶店を合わせたコワーキングカフェを展開している。そして、2階を産業活性化拠点（ビジネスインキュベーション）として、展示と交流スペースとなっている。令和3年7月1日にオープンしたとのこと。倉庫は南海電鉄が所有しているもので、活用のコンペをした結果、シェアオフィスとなったようである。駅が近いので立地が良く、人が集まりやすいということで、シェアオフィスや交流スペースとして成り立つのだと思われる。

委員 2つの事例があり、1つ目は東淀川区にある3階建ての空き家を改修して、1階と2階が子ども食堂、3階は宿泊できるスペースとしている。子ども食堂は近隣の母親や学校と連携して子供たちを守っていくもので、宿泊スペースは家庭内暴力等から母親や子供たちを守るために一時避難できるスペースとしている。令和4年1月8日にオープン予定。2つ目は2階建ての空き家を、耐震改修をし、リフォームもして住むことができるようにしたという事例。空き家改修にあたり、大阪市の補助金を活用した。大阪市では令和2年度中に補助金を使った空き家改修が20件あったという実績がある。空き家改修には耐震改修はマストであり、それにプラスして性能向上に質する改修工事での補助金が掛かった価格の半額もしくは限度額75万円が申請可能となっている。限度額は75万円でなくても40万円でも補助してもらえれば、空き家の活用ができるのではないかと考えている。

会長 岸和田市では利活用に関する補助制度を現在行っているか。

事務局 現在、空き家等の利活用に関する補助制度はない。令和4年度に、空き家改修のリフォーム補助の予算要求を行っているところである。また、移住促進として市外からの転入者に向けての補助制度を検討している。

委員 前回協議会の城下町泊の事業計画の進捗はどうなっているか。

事務局 今年度の事業計画では、空き家活用セミナーの実施や宿泊イベントが盛り込まれていたが、魅力創造部に確認をすると、国費を要求していたが不採択となったため、岸和田市の予算の中で、できる範囲の事業を行っているということだった。住宅政策課が行った空き家活用セミナーについては、活用を考えている方を対象にしていたため、その中で魅力創造部に協力出来ればということで声をかけた。その他に、魅力創造部として今年度は宿泊体験のイベントを計画しているとのことで、空き家に対する活動は予算の関係上希薄になっている。3か年計画であるので、魅力創造部と協力でき

るところは協力していこうと考えている。

委員 空き家について、利活用をするのか解体していくのか、どちらに重点を置いて空き家対策を行っているのか。

事務局 岸和田市空き家等対策計画には、活用できる空き家は活用を促し、周囲に危害を及ぼすような空き家は改善を促すことが二本の柱となっており、どちらに重きを置いているということではなく、どちらも対応していこうと考えている。

委員 令和3年3月に国土交通省から全国二地域居住等促進協議会が発足された。元々住んでいるところと別の場所に住まいを設けることを促進していくという協議会である。移住施策を行うと空き家が増加する恐れがあるため、空き家問題の根本的な解決にはならないと考えている。国の二地域居住の促進に法って、岸和田市でも二地域居住を促進する補助金等を創設すれば、何か変わっていくのではないかと考えている。また、活用できる空き家があることを市民の皆さんに知ってもらうという点で、空き家バンクの創設を検討してはいかがか。

会長 空き家バンクの進捗はどうなっているか。

事務局 平成30年4月に策定した岸和田市空き家等対策計画において、空き家の利活用のためのツールとして空き家バンクを検討するとしていた。空き家等利活用分科会において検討しており、空き家所有者に空き家バンク創設に関する意向調査を行ったが、興味を示した方があまりいなかったことと、先行して空き家バンクを導入している周辺の自治体が登録物件の確保にかなり苦慮していたことを踏まえて、岸和田市では空き家バンク創設を見送った。現在は、空き家バンクで成功している近隣の自治体もあることも踏まえ、空き家バンクを必ず立ち上げるということまでは言えないが、岸和田市でも再検討を行っている。

委員 セミナー参加者に空き家の使用目的についてアンケートは取ったか。

事務局 回答が参加者の8割ほどあり、その5割ほどが管理・活用に興味があるとのことだった。残りは、今後空き家を管理・活用する可能性があるため、セミナーに参加したという結果であった。

委員 興味がある方に、後日連絡する等はしていないのか。

事務局 データの集計をまとめたばかりであるため、アンケートの活用はこれから行っていく予定である。

委員 現在、岸和田市社会福祉協議会で居住支援に携わっている。大阪府から居住支援法人の認可を得て、住居喪失者や配慮がいる方など住宅確保要配慮者の住み替え支援をしている。新型コロナウイルスの影響で、令和2年度から始まっている特例貸付は5,000件近くになっている。仕事を失って家賃が支払えないような住居喪失者等の相談も令和3年度は上半期だけで60件を超えている。どうしても賃貸住宅の審査が通せないような刑余者や重犯罪を犯した方等、どうしても住居が借りられない人のために、空き家が活用できたらいいと考えている。社会貢献的な立場でかかわったり、保育園

等の第二種社会福祉事業へ土地を貸すことで税制の控除を受けられる等、社会福祉法人に空き家や土地を貸すメリットを伝えて欲しいと考えている。それらが空き家の利活用に結び付くのではないかと考えている。さらに、これから引きこもり支援をしていく中で、引きこもっている方が参加できるような居場所づくり等についても空き家を利活用できないかも検討していきたいと考えている。

委員 徳島県美波町の事例で、過疎化している町の空き家をサテライトオフィスに改修して、都市部の企業のオフィスを誘致したというもの。地元出身の方が地元に戻ってきて取りまとめをして、一般の住宅を貸し出し、IT 関係のオフィスとして整備していた。徳島県が運営していた老人ホームがあったが、それを財産処分として町に払い下げた時に、IT オフィスに転用して企業誘致をしてサテライトオフィスを作った。住んでもらうことも空き家活用だが、オフィスとして使うのも利活用である。徳島県の事例では、たまたま全軒にケーブルテレビを敷いていたため、高速回線が整備されていたという背景があった。単に空き家の話だけではなく、インフラ整備を併せる等、総合的な観点で利活用を考えることが良い。

副市長 行政が絡む空き家の利活用は、社会課題の解決を同時に実現できるものではないといけないと考える。高齢者の孤立・孤食・孤独死という空き家周辺の社会課題を解決することも念頭に置きながら利活用していく方が良いと考える。堺市の住宅供給公社では、地域課題解決のために団地の 1 階の空き室をカフェに活用したが、カフェだけでなく高齢者も総菜を買いに来るような場所にしたり、会話が楽しめるスペースを作ったりした。また、行政が絡む際は多額のお金をかけることができないため、DIY の業者にまるごと貸して、内装等全てをやってもらうこともできるのではないかな。DIY に興味を持っている方や家を長く使ってもらうための周辺への派生効果にもなる。

会長 空き家と福祉、空き家とビジネス等、空き家と何を掛け算するのが大事。また、空き家改修の補助金は必要であると考えている。今後も、活用の事例があれば、事務局まで連絡して欲しい。

(5) 令和 3 年度空き家実態調査業務及び次期計画策定について

事務局 口頭にて説明。

会長 実態調査の進捗状況はどうなっているか。

事務局 現在、現地調査を行っている段階である。年明け 1 月から所有者にアンケート調査を行い、2 月末頃までにアンケート集計を行い、3 月中に課題整理を行おうというスケジュールである。

会長 これらの実態調査等を基に、当協議会は来年度に次期計画の策定を行っていくため、委員の方々も課題整理を行っていただくようお願いする。

(6) 固定資産税の減免措置等の検討について

事務局 資料3に基づき説明。

会 長 固定資産税の住宅用地特例の厳格適用についてのアンケートをとるのか、それとも住宅用地特例並みの減免についてのアンケートをとるのか。

事務局 減免についてのアンケートである。厳格適用については基本指針に記載されているため、税部局との協議において行うのか行わないのかを判断することになる。減免については、空き家を解体すると固定資産税が上がるという言葉が独り歩きしているため、それが足かせになって解体が進んでいないのではないかとということをアンケート調査で確認したい。

会 長 考えられている減免はどのようなものか。

事務局 固定資産税を減免することで、空き家解体が促進するという効果が見いだせていないため、具体案については検討を行っていない。大阪府下では3市町で減免を行っているが、2～3年の間減免し、その間に活用を進めていくこととしている。

会 長 岸和田市において固定資産税の住宅用地特例の厳格適用となれば、大阪府下で第一号となるのか。

事務局 公表すれば第一号となると思われるが、住宅用地特例の厳格適用を行うか行わないかは、税部局の判断となる。他市では特定空き家等の危険な状態の空き家や、住宅として利用されていない空き家の情報を税部局に提供しているところもある。京都市では閉栓状況の古いものから100件ずつ税部局に情報提供を行い、実際に住宅用地特例が外れているのは20%ほどであるとのこと。固定資産税の評価の話になるため、空き家部局にフィードバックしているというわけではないとのことであるため、どれくらい空き家改善に繋がっているかはわからないとのこと。

(7) 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。

会 長 今年度の不良空き家の除却補助金はどれくらい申請があり、どれくらい採択されたのか。

事務局 事前調査の申請は27件ほど、補助対象になったものは8件あったが、1件は補助金を利用せず自費で除却されたため、今年度は7件の予定である。

会 長 来年度も10件程度の予算は確保する予定か。

事務局 その予定である。

委 員 不良空き家の除却補助金は1件いくらか。

事務局 解体費の8割かつ上限40万円である。

(8) その他

委員 今後、新型コロナウイルスが再度増加してきた場合、協議会はWeb開催となるかどうか。

事務局 Web開催ができる設備が整っていないため、設備を整えばWeb開催も検討する。

委員 空き家ではないと思うが、岸和田市の教育委員会で学校の統廃合を検討しているが、学校の廃校に伴って、誰も使わない建物が生まれることになるが、事務局側は認知しているのか。それを踏まえて教育委員会は住民に説明しているのか。

事務局 住宅政策課では民間の空き家を担当している部局になるため、そのあたりの情報は把握していない。教育委員会等に情報提供を行うこととする。

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4年5月頃を予定している。また、時間は午後2時からを予定しており、時期が近付けば改めて日程調整を行う。

●閉 会