

令和4年度第1回  
岸和田市空家等対策協議会会議録

令和4年7月5日

岸和田市空家等対策協議会

## 令和4年度第1回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和4年7月5日(火)午後2時30分～午後4時30分

■ と こ ろ 岸和田市役所 新館4階 第一委員会室

■ 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 中原 啓尊  
委員 吉村 渉  
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、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) 空き家実態調査結果について
- (2) 特定空家等に対する措置について
- (3) 空家等の利活用の促進について
- (4) 固定資産税の減免措置等の検討について
- (5) 空家等対策計画の改定について
- (6) 今後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 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

・ 委嘱状交付

・ 構成員の紹介

・ 事務局の紹介

・ 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来島委員及び杉本委員が指名された。

●案 件

(1) 空き家実態調査結果について

事務局 資料 2 に基づき説明。

委 員 3 ページに調査対象物件の抽出方法についての記載があるが、この部分の説明が理解できなかったため、事務局よりもう少し詳しい説明をしていただきたい。

事務局 水道閉栓情報、近隣住民等よりお問い合わせいただいた物件、前回調査の情報のそれぞれを固定資産税の家屋図と突合した後に現地調査を行い、最終的に空き家であると

判断した件数が 1523 件である。

会 長 3 ページでは 2550 件との記載があるが、ここからさらに精査した結果が 1523 件ということか。

事務局 机上調査において抽出した件数が 2550 件で、その後現地調査を行った結果が 1523 件ということである。

委 員 3 ページについては理解できた。24 ページ、25 ページの説明についてもわかりにくかったため、再度説明願いたい。

事務局 表 5.2 は、空き家であると判断された 1523 件を危険度に応じて A～D で判定したものである。修繕がほとんど必要ないというものが A 判定で 1410 件あり、全体の 90%以上を占めている。

事務局 前回調査にて空き家であると判断した件数が 2166 件。そのうち表 5.3 の空き家と判定困難を合わせた件数が 1160 件で、これらは今回の調査でも空き家であると判断されたものである。それ以外の項目は転用や除却により空き家でなくなった件数である。

委 員 先ほどの 1523 件という数字との関係はどのようなものか。

事務局 今回の調査で空き家として判断された件数の合計が 1523 件で、前回調査時より変わらず今回も空き家であると判断された件数が 1160 件、今回新たに空き家と判断された件数が 363 件である。1160 件という数字は 1523 件という数字の中に含まれる件数である。

委 員 資料の中で表やグラフの数字が飛んでいる箇所があるがなぜか。

事務局 空き家実態調査結果を抜粋した資料であるため数字が飛んでいる箇所がある。

委 員 28 ページの 566 件という数字は、1523 件の中に含まれるものか。

事務局 空き家と判断した 1523 件に対してアンケートを実施し、回答された件数が 566 件である。そのうち、空き家であるとの回答が 168 件である。

会 長 1523 件にアンケートを実施したとのことだが、回答がなかった方々には、住所宛先不明である等のさまざまな事情があると思われる。その方々に対し、再度アンケートを実施してもらうのが良いと思う。また、回答があった方々に関しては、この方々が市内在住なのか等の情報も把握できていると思うため、そのあたりも精査してもらうと良いと思う。25 ページについて、前回調査にて空き家と判断した件数の内訳であるが、これらの合計は 1737 件となっている。しかし、先ほどの説明では前回調査で空き家と判断された件数は 2166 件とのことだった。なぜ 1737 件になっているのか。

事務局 3 ページの前回調査からの抽出という項目で全 2166 件とあり、それらを固定資産税の家屋図と突合させている。その結果すでに除却等されている件数を省き、現地調査を行う件数を抽出している。その件数が 1737 件である。これに対して現地調査を行った結果が 25 ページである。

会 長 固定資産税情報と突き合わせた結果、件数が減ったというのはどのように理解すれば良いか。

事務局 すでに除却等された件数として固定資産税課で把握しているデータと突合した結果である。

会 長 固定資産税情報により減った件数は、25 ページの表にある除却済みの数字には含まれないのか。

事務局 25 ページの表の除却済みの数字は、固定資産税課にて把握した以降に除却等されたものの件数で、現地調査にて把握したものである。

## (2) 特定空家等の措置について

事務局 資料 3～5 及び参考資料 1～4 に基づき説明。

委 員 今年度予算で代執行が 2 件ということだが、特空 12 と 26 でよろしいか。

事務局 そうである。

委 員 行政代執行と略式代執行という話があったが、それぞれの違いは何か。

事務局 簡単に言うと、所有者を把握できているものは行政代執行で、所有者が不存在のものは略式代執行である。特空 26 は法人名義で代表者がすでに亡くなっており、法人の登記がそのまま残っているため相手方がいない状態である。そのため略式代執行となる。

委 員 略式代執行の場合、行政側が負担した工事費についてはどのように回収するのか。

事務局 法人の整理等を進め、法人から回収できる可能性はある。

会 長 代執行や財産管理人申立の案件があるが、弁護士の立場より何か意見はないか。

委 員 以前より相続財産管理人や不在者財産管理人選任の見込みのある案件については事前に相談を受け個別に対応してきたため、しっかりと手続きを踏んで進めていると思われる。今回説明のあった案件についても、特段問題はないものだと思っている。特空 26 について聞きたいのだが、土地は建物と同一の所有者なのか。

事務局 同一の法人である。

委 員 そうであれば、場合によっては代執行費用をその土地から回収できると思われる。

委 員 代執行予定の特空 12 と 26 についてのお願いだが、代執行後はこの周辺がきれいになると思われるため、今後の新しいまちづくりの在り方というものを今の段階から議論してもらいたい。

委 員 特空 12 の対応スケジュールについて、行政代執行終了後も令和 5 年 6 月まで財産調査や費用回収といった予定があるが、これらはどういったものか。

事務局 代執行にかかった費用を所有者へ請求することになるが、その費用の支払いがすぐになされない場合、所有者の財産を調査したうえで差し押さえ等を実施することになる。

委 員 財産調査等をする場合もあるということか。

事務局 そうである。すぐに支払われれば特段問題はない。

会 長 特空 12 についても、相手方が費用を支払わない場合は土地を売却して費用を回収す

ることになるのか。

事務局 そうなる可能性はある。

委員 近年の若い方は親元を離れて自分たちで所帯を持つ傾向があり、ゆくゆくは残った親が亡くなったり、あるいは施設に入ったりする。その結果、元々住んでいた住宅は空き家となるが、そこに若い方が帰ってくるわけではない。そういった空き家は特空のように老朽化が激しいものではなく、少し手を加えれば使えそうな空き家ばかりである。しかしそういった空き家は今の若い方の生活様式には合わない。町会連合会としても頭を悩ませる問題である。

会長 空き家対策としては特空のような状態になる前の段階で手を打たなくてはならない。おそらく多くの空き家が少し手を加えれば使用できる状態であると思われる。

委員 代執行の準備をしていく中で、途中で所有者が自身で工事を行うとなった場合、それまでにかかった通知文の郵送代等の費用は請求するのか。

事務局 まだ命令には至っておらず、通常業務として通知等を行っているため、いままでにかかった費用の請求はしない。現状で所有者自身が解体工事を行うのであれば、それは自主解体であり代執行の必要がなくなる。

委員 罰則的なものはあるのか。

事務局 命令の措置を行った場合、裁判所へ過料の申立を行えば、裁判所より過料が課せられる可能性がある。

会長 代執行を予定している物件以外にも、勧告を3回目、4回目と行っている物件もあり、それらもいずれは命令や代執行に進むことになるかもしれないため、今後検討が必要と思われる。

### (3) 空家等の利活用の促進について

事務局 資料6～8に基づき説明。

委員 リフォーム補助について、窓口等での相談はあるとのことだが、なぜ申請はないのか。

事務局 補助を受ける条件が、市内への転入に加え子育て世帯である必要があり、いままでに相談のあった事例はその条件を満たさないというものである。現状の条件のままで良いのか、それとも厳しすぎるのかについては今後検討する必要があると考えている。

委員 相談者は条件を知らずに相談に来るのか。

事務局 ある程度は把握していると思うがすべて把握しているわけではない。

委員 空き家の危険度に応じてA～Dの判定があるが、リフォームして使用できるようにするためにはどれくらい費用がかかるのか。少しの修繕で住める家があれば、生活困窮者や高齢者等の住宅として活用するという方法もあると思う。また、岸和田市で行っている子供の学習支援事業等の拠点が少ないため、空き家を活用し各学校区に拠点を整備するという活用はできないかと考えている。

- 事務局 リフォーム工事には水回りだけでも 100 万円以上は必要になると思われる。建物全体となればかなり高額になる可能性もある。本制度の補助額の上限は 60 万円であり、その金額が妥当なものかは、今後ニーズに応じて必要であれば見直しを行う。利活用については、最近空き家を利活用するという事業者が増えてきている。そういった事業者と新たに協定を結ぶ等で連携を図り、利活用を進めようという構想はある。
- 委員 最近、更地があればすぐに福祉関係の施設が建っているイメージがある。空き家を改修して使用するという福祉関係の事業者も多いと思われるため、子育て世帯に限定する必要もないのではないか。
- 会長 東大阪市では、福祉関係の事業者が空き家を取得して活用しているという事例がある。そういったニーズは岸和田市にもあると思われるため、視野を広げて検討してもらいたい。
- 委員 補助の対象として結婚している方というものがあるが、現在は 30～40 代でも結婚をしない方が増えてきていると思う。また、テレワークをしている方や都会は住みづらいている方も多いため、少し対象を広くした方が良いのではないか。補助額については、耐震改修を行うためには 200 万円前後の費用がかかってしまい、それに加えてリフォーム費用がかかると考えると、補助の上限が 60 万円というのは低すぎるのではないか。
- 事務局 リフォーム補助とは別に耐震の補助制度も設けており、それぞれの補助制度は併用可能である。
- 委員 資料 8 を見ると、意外と駅に近いところにも分布している。そのため、福祉関係だけでなく、貸し会議室やレストランといった用途でも利活用可能と思われる。駅に近いところであればいくらかでも利活用はできると思う。
- 会長 資料 8 は利活用を考えている空き家の分布であり、その空き家を利活用したいという方とをつなぐことが重要になる。
- 委員 宅建協会泉州支部では昨年度セミナーを開催しており、こういった取り組みをし続けることが重要であると思う。また、権利関係が複雑な空き家や、境界や接道等の問題がある空き家を直接買い取って、社会福祉協議会へ提供したり、住宅で困っている方に貸したりする活動を続けている。
- 副会長 リフォーム補助について、転入者である上に子育て世帯でなければならぬため、条件が厳しすぎて本制度を利用できる方はほとんどいないのではないか。補助対象を見直す場合、どの条件を緩和するのかということになると思う。総合計画等の観点では、市内の居住者を増やすという思いがあると思う。しかしもう少し狭い視点で考え、まちごとの活性化を図ることを目的とすれば、市内から市内への転居でも良く、そのまちに定住するという条件があれば良いのではないか。もう少し条件の付け方を工夫する必要があると思う。次に資料 8 について、何箇所か空き家がまとまっているところがあるが、そういった場所は比較的条件が良くないところと思われる。条件としては

接道要件やアクセスが考えられ、アクセスが悪い場所や、接道要件を満たしておらずどうしようもない場所は空き家として残りがちである。条件は空き家ごとに異なるため、それぞれの精査が必要である。また、長屋や共同住宅の一部屋単位の空き家の利活用についても考えなければならないと思われる。

委員 資料7の城下町泊について、ゆくゆくは空き家を利用して城下町泊を行うということか。

事務局 令和5年度以降、民間の施設を利用して城下町泊を行う予定であり、空き家の活用についても検討を行う予定である。

委員 紀州街道沿いは情緒があって良いと思うのだが、考えているエリアはどのあたりか。  
事務局 基本的には城周辺である。

委員 空き家リフォーム事業補助について、補助対象者の条件をもう少し緩和してもらいたい。他の条件として、空き家を所有等していることとあるが、将来的に相続するとわかっている場合はその方も対象者としてよいのではないか。また、市外からの転入ではなく、市内から市内への転居も可能とし、補助金についても増額を検討してもらいたい。

事務局 施策や予算の関係もある。条件については今後検討を行う。

委員 資料2の44ページにあるアンケート結果では、利活用をしたいという意見が5割を超えている。しかし、利活用をしたくとも他法令の規制によってできない場合も考えられるため、市が協力できることについても検討が必要である。

委員 利活用する用途としては戸建て住宅が多いと思われるため、補助対象のメインは戸建て住宅として問題ないと思うが、福祉関係の施設としての利活用も考えられるため、それらも推進すべきである。また、南海トラフ地震に備え、建物の耐震化が重要になる。空き家の利活用を図る上でも重要で、耐震化をどのように進めるのかは検討する必要がある。また、令和5年度より岸和田市では準防火地域を拡大する予定であり、小規模な増築等であっても確認申請が必要となる。申請費用等も必要となるため、空き家の利活用を進める上でそのあたりの検討も必要と思われる。

会長 資料8について、それぞれの空き家の危険度等の属性は把握できていると思う。利活用の意向があるものなので、危険度や耐震性を見極めた上で利活用を図る必要がある。

委員 資料8のように、利活用を考えているという空き家の位置を落とし込むだけでなく、この情報を用いてどのように利活用を進めるのか等、もう一步踏み込んだ検討が必要である。不動産協会や福祉関係の事業者等の情報や、利活用を考えている空き家所有者の情報の公開が可能であれば、事業者や所有者は率先して動くのではないか。

会長 リフォーム補助金の補助対象については今後検討してもらいたい。実際に制度を利用してもらわないと意味がないため、補助対象の方の希望に答えられる制度になれば良いと思うため、本日出た意見はぜひとも参考にしてもらいたい。また、冒頭にて事務局からも依頼があったように、建築士会等の団体での周知もお願いしたい。

#### (4) 固定資産税の減免措置等の検討について

事務局 資料9に基づき説明。

会 長 岸和田市も固定資産税の減免措置について検討するということか。

事務局 具体的な部分については、今後分科会にて検討を進める。

委 員 実態調査のアンケート結果にもあったが、税の軽減措置というのは有効であると思われるため、是非検討を進めてもらいたい。

会 長 税金が上がるからという理由で除却をためらっている方もいると思う。

委 員 ずっとではなく、期間を決めて軽減を行うのが良いと思う。

会 長 減免措置を行う場合、いつまでもゼロというわけにはいかないため、そのあたりの検討が必要。納税者にとっていきなり税金が高くなるということが厳しいということであれば、税金を段階的に上げることも有効だと思われる。また、今後検討を進めるにあたり、実際に減免措置を行っている市町村の事例があれば協議会においても議論しやすいため、そのあたりの情報収集もお願いしたい。

#### (5) 空家等対策計画の改定について

事務局 資料10に基づき説明。

会 長 空き家実態調査に基づき次期計画を策定されると思うが、昨年度行われた実態調査が単なる情報収集にならないようにしてもらいたい。また、前回調査時より空き家が減少しているという資料があったが、新たに300軒ほどの空き家が発生しているというのも事実であるため、そのあたりの対策について、新たな視点から考えていただきたい。

委 員 田辺市では、再建築不可や2項道路に面するような場所に立地し売却や除却が難しいというような空き家について、空き家の隣に住む方がその空き家を購入することをサポートするという制度がある。直近5年間で約50件の実績があるとのこと。空き家を除却できない理由として、お金がないからという理由が非常に多いと思われる。また、隣の方が空き家を買うことでその場所を駐車場にしたり、家庭菜園にしたりとさまざまな使い道が考えられる。そのような方々のためにも、同じような制度があっても良いのではないか。行政だけでは難しいと思うため、宅建協会等と連携を図りながら進めるのが良いと思われる。

会 長 大東市も隣地買取に関する補助制度があったと思う。空き家対策をするにあたり、まずは隣に声をかけるということを知ったことがあるので、そのあたりのニーズをより促進できるような制度があるのは非常に良いと思う。

## (6) 今後のスケジュールについて

事務局 資料 11 に基づき説明。

会 長 不良空き家除却補助の受付が 5 月～11 月となっているが、この期間中であれば受付を続けるのか、それとも予定件数に達した段階で時期を待たずに終了するのか。

事務局 予算の関係もあるため、予定件数に達した時点で受付を終了する。

会 長 例年は何件くらいの申請があるのか。

事務局 昨年度は予定件数が 10 件のところ、交付件数は 7 件であった。今年度も 10 件の予定で、今の段階で 5 件の申請がある。

## (7) その他について

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 11 月頃を予定している。時期が近付けば改めて日程調整を行う。

●閉 会