

令和 6 年度第 1 回
岸和田市空家等対策協議会会議録

令和 6 年 7 月 23 日

岸和田市空家等対策協議会

令和6年度第1回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和6年7月23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	岸 勝志

■ 出席委員

会 長	清水 陽子
副 会 長	藤田 和史
委 員	鎌田 一
委 員	中原 啓尊
委 員	吉村 渉
委 員	海老原 友子
委 員	岡本 英子
委 員	黒田 成宣
委 員	岸田 城政
委 員	西嶋 達也
委 員	高橋 智美

■ 案 件

- (1) 特定空家等の措置について
- (2) 空家等の利活用について
- (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 2 名であることを報告。

■ 委嘱状交付

■ 構成員紹介

■ 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岸田委員及び西嶋委員が指名された。

● 案 件

(1) 特定空家等の措置について

事務局 資料 2～資料 4、参考資料 1に基づき説明。

会 長 説明にあった 10 番の案件について、家屋所有者に対して指導しており、6 回指導しても改善に至っていないとのことだが、土地所有者は把握しているのか。

事務局 10 番の案件の土地は特殊で、土地所有者が存在しない土地となっている。

会 長 その場合、家屋所有者は土地代を支払っていないということで、その状態で家屋を建てたということか。

事務局 詳細は把握していないのが現状であるが、土地所有者は不明のまま建てられたという認識で間違いないと考える。

会 長 権利関係とは別の問題ということであったが、土地所有者が確知できている

のであれば、土地所有者から家屋所有者に対して情報提供をすることで状況が改善されるのではないかと思い、伺った。

委 員 昨年度の協議会でも尋ねたが、勧告を繰り返し行っているが、上限は定めないのであるのか。

事務局 次の指導に移る基準は回数ではなく、家屋の状態や危険度を見て判断する。
会 長 回数の増加は懸念される場所である。危険度等で指導状況に変化があり、判断が容易でないことは理解できるが、このまま回数が増えるようであれば、指導の回数も考慮して進めるべきではないか。この先も同様の議論があると予測されるので、検討の余地があると思われる。

委 員 特定空家の増加数と、改善された数を比較すると特定空家の増加数の方が多い。このままでは増加の一途をたどると考えられるが、何か今後の対策や方針はあるのか。

事務局 空家が増えていることは事実である。当課としては空家の適正管理をお願いするところから始まり、順を追って指導している状況である。改善されない場合は、条件が合えば本市で行っている不良空家除却事業補助金等の補助制度について案内をする等して、改善に向けて指導している。

委 員 他市の空家対策に関する会議に参加しているが、空家対策の種類を比較すると、岸和田市の方が種類が少ないように思える。他市では財産管理人制度や行政代執行も検討しているので、岸和田市でも活用していただきたい。

事務局 本市でも財産管理人制度を利用しており、令和3年度には実績もある。今年度も活用している。

委 員 参考資料1について、他人が所有している空家を放置していると考えられるが、土地代が支払われているのか。また、土地所有者は空家に対してどのように考えているのか。

事務局 土地所有者も空家があるということは把握しており、当課からも連絡を行っている。

委 員 借地関係があるのか、土地代が支払われていたのか等の話は把握しているのか。

事務局 把握していない。

委 員 私が、現在行っている相続財産清算人に関する案件と類似するものがあり、その案件では、建物の相続人は全員相続放棄をしており、土地所有者が直接弁護士に相談、相続財産清算人を立てるといった方法をとっている。行政だけでなく、土地所有者自身も制度を活用できるよう働きかけることも方法の一つである。

事務局 相続財産に関する制度は市民に対して周知されていないため、案件によっては制度の案内を行っているものもある。ただ、実際に制度を活用しないことも多い。

- 委 員 空家が放置されることで間接的に土地所有者が近隣に迷惑をかけていることになる可能性もあるため、必要に応じて活用するべきであると考え。
- 事務局 検討する。
- 会 長 参考資料1について、土地所有者には家屋所有者に対して指導・勧告している旨は伝えているのか。
- 事務局 家屋所有者が特定できていないため、措置を行えておらず、伝えていない。しかし、土地所有者に対し、家屋所有者について何か知っていることはないか等の情報提供を働きかけている。
- 会 長 他市でも空家対策について携わっているが、他市では土地・家屋の所有者が異なる場合、土地所有者に対しても、家屋の指導状況を伝えている。土地所有者に伝えることで状況が改善される可能性もあるため、情報提供について検討していただきたい。

(2) 空家等利活用について

- 事務局 資料5～資料8、参考資料2に基づき説明。
- 委 員 岸和田市空家等利活用支援制度についてだが、宅地建物取引業協会泉州支部（以下、宅建協会）とは2か月に1回の相談会を実施しているため、利活用支援制度については全日本不動産協会（以下、全日）と協定を締結する運びとなったのか、宅建協会と同様の制度で協定締結できないか。
- 事務局 協定締結については他市を参考にしており、他市では全日、宅建協会の両団体と協定を締結している。今回の協定に向けて宅建協会へ協定に関する相談をしたが、進展がなかったため、全日と協定締結する運びとなった。
- 委 員 空家リフォーム補助金についてだが、補助金額については問題ないが、件数が少ないのでは。また、対象者についてだが、岸和田市に空家を所有していることとなっているが、この条件では対象となるのは困難ではないか。転入を条件に空家を所有する予定等、対象者を変更することは可能か。
- 事務局 空家リフォーム補助事業は令和4年度から行っており、件数に関しては実績が少ないことから、今年度も2件としていたが、今年度は問い合わせが多いことから、来年度以降は件数を引き上げることを検討していきたい。所有の条件としては、補助金申請の段階で家屋の名義人が申請者本人で、空家を所有している必要があるという基準を定めている。
- 委 員 条件付きの売買契約という選択肢を設けてみるのはどうか。補助金が交付されることを条件に契約を進めることが可能であれば、実績が増えるのでは。転入を目的としているという観点からすると、岸和田市外に住んでいる人が、

岸和田市内の空家を新たに所有することに対してのリスクが大きいと感じる。空家を所有するリスクの回避として、契約内容に基準等を定め、契約の進捗が一定の基準を超えた場合は補助対象とする、という方法もある。基準を変更することで、申請件数の増加、活用できる人の増加が見込めるのではないかと考える。

事務局 最終的には空家を取得するという事か。

委 員 そうである。補助金を利用できる場合、空家を新たに購入するといった事例も今後出てくる可能性もあり、対象を拡充することで市外からの転入を促進できるようになると考える。

事務局 検討する。

委 員 **資料6**と**資料7**の違いと、これらは周知されていたのかについて伺いたい。あまり周知されていないように感じた、こども食堂ができる規模の空家であれば需要があると思う。借りたい人もいる中で、借りる側と貸す側をマッチングできるように事前の周知があったのか。

事務局 当課で行っている空家セミナーについては広報誌に同封しており、全戸配布していることから、周知は行っていると認識している。**資料6**と**資料7**での講演会等ではそこまでの周知は行っていないと思われる。市のホームページに掲載したと聞いている。

委 員 実際にセミナーに参加したが、観光課がなぜ空家に関するセミナーを行っているのか、空家等を所管する住宅政策課が参加しない等、疑問に思うことがあった。観光課には住宅政策課と共催すれば話に進展があったのではないかと伝えたが、その後情報提供はあったのか。

事務局 当課は実際に9月のセミナーに参加している。

委 員 同市の他部局が空家に関する催しを開催するのであれば、同席することで進展があるかもしれないと思い、伝えた。空家を専門とする部署は住宅政策課であることから、今後同様の機会があれば検討するべきであると考えている。

事務局 検討する。今後、他部局との連携を更に図っていきたい。

会 長 他部局との連携ということで、福祉の分野やそのほかの部局とも情報共有し、あらゆる可能性を模索していただきたい。宿泊施設への改修に対し補助金を交付する事業も検討しているということで、周知も行っていき、また、実績を増やすためにも対象の条件の変更の検討が必要ではないか。空家リフォーム補助事業について、実績ができたということで、補助対象者に実例として紹介してよいか確認を行い、実例として、周知できるといいのではないか。

委 員 観光課の方で今年度開始予定の宿泊施設への改修に対する補助制度だが、長屋を改修する場合もあると思うが、どのような条件があるのか。

事務局 現在、制度について検討されていると思うが、当課では把握していない。

委 員 条件によっては補助される物件だけが得をする気がすると思われる。

(3) 空家等の跡地利活用について

事務局 資料 9～資料 11に基づき説明。

委 員 隣接地等取得費補助金交付要綱案は、昨年の協議会で他市の隣接地取得費補助事業を参考にしたと聞いている。今回問題となっていることは、補助金を利用して取得した土地を処分する際に、返還が必要であるということであるが、制度を悪用してまで利用する価値のある額の補助金であるのかが疑問である。

従前の要綱案は、接道がない土地に空家があり、買い手が見つからず、放置されてしまう空家付きの土地を隣接地の住民が取得し空家を解体することによって、未接道地が接道付きの土地と一体で利用されることを目的としていると認識している。このように対象者を絞った方が、空家としての問題は解消されやすいのではないかと考える。耐震性のない木造住宅の除却を目的とする補助制度は、空家解体という点では目的に反しないと思うが、未接道地の直接的な解消には至らないのでは。従前の要綱案に好意的であったため、廃案は望ましくないと考える。他市でも同様の問題は懸念されていたのか。

事務局 他市でも、土地に対する補助ということの問題点は認識しているようで、解決策を模索しているようである。

委 員 問題点に関する説明を聞き、一定納得した。今後、隣接地等の問題が増えるようであれば、隣接地等取得費補助金交付要綱を再考することも検討していただきたい。

委 員 空家リフォーム事業補助金に対しては補助金の返還を求めることはないのか。

事務局 家屋は減価償却するため、条件とする期間を経過すると対象から除外される。土地は減価償却が生じないため、処分時には返還を求めることになる。

委 員 空家リフォーム事業補助金では対象者として、10 年以上定住する意思があるとしているが、意思というだけで補助対象になるのであれば土地に対する補助でも同じではないか。

事務局 10 年以上定住する意思、としているが、住むことを前提としている。

委 員 10 年間、売却・処分したかを確認しないといけないのであれば、土地に対しても同様にできないのかと思った。制度を廃案とするのではなく、運用等で制度の廃案を回避できるのではないかと考え、伺った。

事務局 空家リフォーム事業補助金では 10 年という条件を設けているが、土地は 10 年では収まらず、20、30 年と経過を追う必要がある。

委 員 つまり、補助金を利用し取得した土地は永久に処分できないということにな

るのか。

事務局 現状、永久に処分できないわけではなく、処分の際に補助金の返還を求めることになる。そういう事象に対し、補助金を交付することは容易でないという結論に至った。

委 員 補助金を利用して土地を得ることで処分できないとなると、本末転倒となり、補助の意味を成していないことになる。空家リフォーム事業補助金でも意思だけでなく、実際に 10 年以上定住することを条件にする必要があると考える。

委 員 印象的である未接道地に着目した方が、耐震事業で除却の補助を行うより市民の好感がもてるのでは。返還については但し書きがあると思うが、但し書きでは対応できないのか。

事務局 対応できる可能性はある。

委 員 資料 10の根拠に基づいて返還しなければならないと思われるが、但し書きの中で市長が定めるもの、政令で定めるものとし、10 年という基準を設けることで従前の要綱案で策定できるのではないか。

事務局 策定できる可能性はあるが、大前提の目的として空家を解体し、その土地を売却するために考えていた案である。そのため、空家の解体という目的で耐震事業での解体事業補助を考えていきたい。

委 員 耐震事業での解体事業補助は以前も行っていたため、目新しさがないので、従前の要綱案も策定できるような方法を模索していただきたい

委 員 解体を希望する空家の土地に接道がない等の条件であれば補助金を付加するのはどうか。

事務局 国費等の関係で、同一申請物に対して同様の補助を併用して交付することができない。当課で行っている不良空家除却事業補助では、外観から見てかなり状態の悪い空家を対象としているため、補助対象となるハードルは高い。耐震事業での解体事業補助は、不良空家に該当しない空家や空家予備軍となる家屋も補助対象となる制度であるため、これらは解体という目的は同じであるが、対象は別の制度である。

委 員 不良空家除却事業補助と、耐震事業の解体事業補助は併用できるのか。

事務局 併用することはできない。

委 員 現在検討している補助制度の金額は決まっているのか。

事務局 不良空家除却事業補助より低い金額の予定である。

委 員 以前は不良空家除却事業補助金が 40 万円であったと思うが、その金額が 60 万円に引き上げられたことで解体を促進できたと思う。新しく検討している耐震事業での解体事業補助は、不良空家除却事業補助よりも補助金額が下回るということで実際に利用される人はいるのだろうかと思う。従前の要綱案であれば、不良空家除却事業補助よりも金額が上回るだろうと考えていた。

- 事務局 制度に変化があったから金額を引き下げた訳ではなく、従前の要綱案であっても金額に大差はない。
- 委員 法律が壁となるということであれば、国が法律改正を行わないと、自治体としてできることが限られてしまうことは残念である。本来であれば補助金については金額に差をつけず、その中で申請者にどちらの補助制度を利用するかを選択してもらうものであると考える。金額に差を持たせることで、補助額の低い制度を選択する人はいるのだろうか。補助対象が違うこと等、案内の方法を検討する方が良いと思われる。
- 事務局 不良空家除却事業補助と、耐震事業での解体事業補助は、対象となる建物が異なるため、金額に差を持たせることでそれぞれの違いを表している。
- 会長 不良空家除却事業補助と耐震事業での解体事業補助の違いを明確にすること等の意見が出たため、事務局には検討していただきたい。隣接地等取得費用補助に関しては興味深い制度であったため、調査、研究を継続してほしい。対象者が多数いると思われる耐震事業での解体事業補助と、対象者が絞られている隣接地等取得費用補助は対象者が異なるため両立が望ましいと考える。子育て世帯の転入促進の補助金のように、空家対策以外に補助金を利用して土地を取得する制度はないのか。
- 事務局 土地の購入に対する補助金はなかなか難しい。
- 会長 では特区はどうか。
- 事務局 特区は法律の規制があるため困難である。国の補助金を利用して取得した市有地の場合は、その土地の処分について永久に追跡される。国と市という一定の関係性を持った立場であることから、追跡可能であると考ええる。
- 会長 隣接地等取得費補助金交付要綱案の廃案についての反対意見はないが、保留を検討していただきたいという要望であった。
- 事務局 今後は跡地利活用分科会を閉会し、空家等利活用分科会において跡地の利活用も含めて検討していくこととなる。
- 会長 これまでの空家対策において、どのような空家が問題解決に至らないのか等、様々な傾向が可視化されたと思う。それらの案件の解消にむけた対応策を拡充していただきたい。

(4) 今後のスケジュールについて

- 事務局 資料 12に基づき説明。
- 委員 空き家無料相談会は木曜日に行っている理由はあるのか。
- 事務局 宅建協会は泉州地域の各市町で相談会を行うため、日程調整を行った結果、岸和田市は奇数月の第2木曜日となっている。

委 員 土日に開催するとより多くの人が参加できるのではと考える。

会 長 日程調整の余地はあるのか。

事務局 市ではわかりかねる。宅建協会に相談する必要がある。ただし、空家セミナーは休日に行っており、個別相談会の機会を設けているため、同様の相談はその場でも行える。

(5) その他

委 員 市民が行う相続財産清算人の申立てに対して、補助制度を展開することは可能か。市が申立てから解決に至るまで進めるのではなく、市民が一連の作業を行い、市は予納金等の費用の一部を補助する、ということで、空家対策事務の負担軽減につながるのではないかとと思われる。

事務局 補助制度が策定可能かどうかは不明であるため検討する。

会 長 相続放棄がなされる案件も増えると予測されるため、そのような補助制度も研究していただきたい。

委 員 令和 5 年 12 月に改正された空家法第 23 条の管理活用支援法人について岸和田市では NPO 法人等から相談を受けたのか。

事務局 NPO 法人等が行うことのできる業務に限りがあることもあり、これまでに相談を受けた実績はない。

委 員 近隣の市町村でそのような事例はあるのか。

事務局 法律改正がされて間もないため、どこの市町村もこれから検討段階に入るとと思われる。大阪府としては、自治体と法人をマッチングする制度を検討しているとのことだった。

委 員 他市では支援法人を指定しないということを定めていたようだが、岸和田市ではそのような方針等も定めていないのか。

事務局 現段階では、支援法人の指定に関して、支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、行わないという内容の要綱を作成し、公表している。

会 長 他市でも手探り状態のため岸和田市と同様の要綱を定めている自治体も散見する。

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 6 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

令和6年度第1回岸和田市空家等対策協議会

会 長 _____ (清水 陽子)

委 員 _____ (岸田 城政)

委 員 _____ (西嶋 達也)