

令和 6 年度第 2 回
岸和田市空家等対策協議会会議録

令和 6 年 12 月 25 日

岸和田市空家等対策協議会

令和6年度第2回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和6年12月25日(水)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 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	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) 空家等の利活用について
- (3) 今後のスケジュールについて
- (4) 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 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。

■ 副市長あいさつ

■ 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大石委員及び鎌田委員が指名された。

● 案 件

(1) 特定空家等の措置について

事務局 資料 2 ～ 4に基づき特定空家等の措置について説明。

委 員 行政代執行の費用捻出の可否の判断等の検討材料にもなると思うが、複数回勧告を行っている土地・建物の不動産鑑定は行っているのか。

事務局 現状、不動産鑑定を行って試算をしているわけではない。

委 員 勧告を 10 回行っているということは、解決の見込みはないとみなしても構わないと思う。次のステップとして行政代執行を行って建物の解体費用を回収するという発想になると思われるが、そのためにも資産価値の判断は必要になると思うがいかがか。

事務局 行政代執行を行うかどうかは危険度を見て判断するが、現状は近隣や前面道路に被害が及ぶ可能性は見られないため、そこまでは進んでいないという状況である。

委 員 勧告を繰り返す中でも、行政代執行を見据えての動きをすることも必要ではないかと考える。

事務局 そのあたりも含めて分科会等でも検討を進めていきたいと思う。

- 委 員 勧告を何回行えば次のステップに進むというルールを作った方がいいのではないか。
- 事務局 以前からも説明しているが、勧告を何回行えば次に進むというルールの作成は難しいと考えるので、建物の状況等を元に判断していこうと考えている。所有者等への文書の郵送だけではなく、所有者等の自宅への訪問も行っているが、状況が改善されていないのが現状となっている。
- 委 員 31 番の春木大国町の案件であるが、3 戸長屋とのことだが、除却となれば連絡の取れている 1 住戸のみを除却することになるのか。
- 事務局 1 住戸のみの解体というわけではなく、解体となれば長屋全体の 3 戸分を一気に解体する必要があると考えている。ただ、長屋であるため区分所有となっていることや、土地と建物の所有者が別であること等、権利関係が複雑であるため、すぐに解決するのは難しい案件であると考えている。
- 委 員 42 番の内畑町の案件であるが、勧告書が宛所なしで市役所に返戻されたとのことであるが、所有者の住所をもっと調査して送付する方が良いのではないか。
- 事務局 住民票を調べるだけではなく、できる限りの手を尽くして調べている。
- 委 員 行政代執行については、緊急性がある場合は特措法第 22 条第 11 項に基づいて執行できると思われるが、通常の行政代執行については、同法同条第 4 項以降の手順を踏めば執行できると考えられるが、いかがか。
- 事務局 手順を踏めば執行できるが、行政代執行を行うかどうかは市としての判断となる。
- 委 員 公費が使用されているため、結果が出ないことを繰り返し行っても仕方がないということが、他の委員も考えているのではないか。行政として踏み込んで対応すべきところは対応すべきだと考える。
- 事務局 行政代執行を行うにしてもさらに公費が必要になる可能性もあるため、資産価値を確認する等の判断は必要であると考えている。
- 委 員 他の市区町村では踏み込んで対応している事案が増えてきているため、それと比べると岸和田市は対応が遅れていると感じる。今後の岸和田市のためにも踏み込んでいくような施策を行って欲しい。
- 事務局 特定空家等に判断した中でも 53 件は除却や懸案事項の改善をしていたり、特定空家等と判断する前の段階で所有者等に情報提供というアプローチをして、状況が改善されていたりという部分もあるため、何もしていないというわけではないと考えている。
- 委 員 それについては認識しているが、空家数が維持されているのではなく増加していることが絶対的に問題があると感じる。
- 事務局 空家数の増加については、人口減少等の社会的な要因も大きいため、徐々に減らしていくことは難しいと考える。

- 委 員 社会的な要因が大きいことは認識しているが、その中でも結果を出していくことが行政の役割だと考えている。
- 事務局 理想は空家数をゼロにすることではあるが、現状維持か増加する空家数を抑えることが現在の状況である。
- 会 長 助言・指導・勧告の回数が増えていくことに対して、状況に応じてになると思うが、回数に応じて次のステップに進むのか、次の展開が考えられるのかを分科会でも検討してはどうか。
- 事務局 令和３年度にも今後の対応をどのようにするのかを分科会で検討しているため、それから年数もたっているため、同様に検討していきたいと考えている。また、法律も改正され選択肢も増えていられると思われるため、できる限りのことは考えていきたいと思っている。
- 会 長 改正された財産管理人制度の利用も考えてみてはどうか。
- 事務局 岸和田市は令和３年度に３件、令和６年度に２件の財産管理制度の利用実績がある。相続放棄がなされる案件も増加していたり、今まで解決が難しかった案件も解決できるようになっていたり、今後も利用を拡大していきたいと考えている。
- 事務局 **資料５～７**に基づき管理不全空家等の追記、特定空家等の判断基準の変更とマニュアルの変更について説明。
- 委 員 ４０点以上で管理不全空家等に、１５０点以上で特定空家等に該当すると設定した理由を教えてください。
- 事務局 ４０点以上で管理不全空家等に該当するとした理由は、大阪府のマニュアルの基準が４０点以上であれば管理不全空家等に該当するとしていたため、それを参考としている。法律に基づいた管理不全空家等の概念と照らし合わせても、近隣の方からの指摘や連絡があった段階でほとんどが管理不全空家等に該当すると思われる。ただ、措置の進め方としてはこれまでと変わらず、空家の所有者等に情報提供を行い、改善されなければ次の判断に進むこととなる。
- １５０点以上で特定空家等に該当するとした理由は、令和４年度まで使用していた岸和田市特定空家等判断基準表が点数積み上げ方式を採用しており、特定空家等の基準が１５０点以上のものであったため、それを参考にしている。現在特定空家等と判断している案件について、新しい基準で点数付けをしたところ、１５０点以上で特定空家等と判断できるものであったため、この点数を採用している。
- 委 員 管理不全空家等が増加すれば勧告も増加するのではないかとと思われる。それに伴い市役所の手間も増加すると思われるが、相手方にその手間賃を負担させることはできないのか。

- 事務局 特措法上は罰金のような制度はなく、そもそもそのような手数料等を空家等の所有者等に負担させることができるかは不明であるが、設定するならば条例等で定める等の方法になると思われる。しかし、現在そのような検討は行っていない。
- 委員 勧告等が複数回になってきた際に、司法書士や弁護士等の法律の専門家に相続人調査を含めた業務委託を行っていくことは可能か。
- 事務局 大阪司法書士会とは協定を結んでいるため、市役所だけでは特定が難しい相続人調査等を法律の専門家をお願いしているところである。
- 委員 行政から文書が複数回送られてくるよりも、弁護士等から文書が届く方が空家等の所有者等としては空家を何とかしようと思うのではないかと考える。
- 会長 空家を放置されている方に対しての何らかの手立てをご検討いただきたい。
- 委員 報告徴収書について、虚偽の報告をした場合の過料 20 万円は特措法で定まっているものか。
- 事務局 特措法により規定されている。
- 委員 過料 20 万円というものが、空家をそのまま放置することになる原因となっているのではないかと考える。金額的に安すぎないが高くもないため、懲罰性が低いと考える。勧告を行った際に住宅用地特例が解除されるものと併せて、実際にどれだけの効力があるかが未知数である。
- 事務局 報告徴収書の過料について、特措法が改正された際に新たに追加された条項になるため、過料金額の高低等については、今後の事例や状況に応じて次回改正の際に反映されるのではないかと考えている。
- 会長 今までに報告徴収書における虚偽の報告がなされる等の事例はあるか。
- 事務局 岸和田市での事例はない。
- 事務局 **資料 5**、**資料 7**に基づき空家総合戦略・岸和田の一部改訂について説明。
- 会長 P. 47 の特定空家等の判断の部分が「新規」となっているが、これでいいのか。
「新規」となると項目が新しく新設されたのかという認識となるが。
- 事務局 特措法が改正されて管理不全空家等が追加されたため、「新規」とイメージしていたが、大部分は変わっていないため、「継続」とする。「新規」なのか「継続」なのかをもう一度課内で検討する。
- 委員 重点戦略の位置づけはどうなっているのか。
- 事務局 今回の変更した部分ではないが、P. 62 において重点戦略の説明をしている。
- 委員 P. 63 にある空家等の数を令和 8 年度までに 1,150 件にするための施策は何かあるのか。
- 事務局 これも今回変更した部分ではないが、計画策定時に設定した目標値となっている。
- 委員 全国的にも岸和田市においても空家の数も特定空家等の数も増加している

ということであるため、この目標値は達成できるものか。

事務局 あくまでも目標値であるが、現実の中々厳しい状況でないかと考えられる。

委員 かねて空家数は増加するのではと考えているが、何か施策はないか。

事務局 空家に対する抜本的な施策は全国的にも無いため、現在行っている施策を粛々と続けていくことが大事であると考ええる。

委員 目標値等が以前に設定したというものであれば、今回の一部改訂に併せて、目標値も見直す方が良いのではないか。

事務局 目標値等を変更するとなると、実態調査等が必要になってくるため、委託や予算措置が必要になる。

委員 そうであれば、但し書きとして「〇〇年の調査による」等の文言を追記しておいた方が、その当時の調査ということで誤解がないのではないか。

また、P. 42 と P. 43 の空家の予防・発生抑制の促進についての記述が薄いと感じる。空家予備軍を所有している方に対する施策を充実させても良いのでは。

事務局 次回の計画改定の際に、文言等を組み込んでいきたいと考えている。

会長 今回の一部改訂は、法改正に伴う文言修正が主な部分であるため、指摘の部分は計画改定の内容となると考えられる。現計画の計画期間が令和 9 年度までとなっているため、それまでに再度実態調査を行い、現計画の評価検証をふまえて新しい計画を策定することになると思われる。その際に、指摘部分をもう一度検討していただきたい。

P. 46 に「重点戦略については P. 62 を参照」の追記等はできないか。

事務局 検討する。

委員 今回の一部改訂により、「新規」と「継続」が複雑になると感じるが、この文言は残すべきか。

事務局 計画当初に記載していた文言であるため、今回の一部改訂の際に削除する必要はないと考えている。

委員 P. 47 の 2) と 3) の前に「管理不全空家等及び」の文言は必要ないか。

事務局 追記する方がわかりやすいと思われるため、追記することとする。

会長 計画の一部改訂にあたって、法改正がどのように変更されたかどうか等の改訂の背景を、P. 1 の「1-2 計画の位置づけ」の下段に追記する方がわかりやすいと思われるがいかがか。

事務局 検討する。

(2) 空家等の利活用について

事務局 資料 9 ～ 11に基づき説明。

委 員 不良空家除却事業補助金の申請は今年度は何件あったのか。
 事務局 事前申請は 20 件ほどで、要件をクリアして本申請まで進んだ案件は 10 件ほどである。
 委 員 空家除却事業補助金と空家リフォーム事業補助金の両方を申請されたケースはあったか。
 事務局 そのようなケースはなかった。
 委 員 リフォーム事業補助金の認知度が広がってきたということか。
 事務局 相談件数も増加してきたため、認知度が広がってきた感覚はある。
 委 員 来年度は補助金の予算は増加する見込みはあるか。
 事務局 予算要求中のため、実際どうなるかわからない。
 委 員 昭和 56 年 5 月以前に建てられた旧耐震基準の建物はリフォームにあたってどのようなになるか。
 事務局 耐震改修工事を同時に行ってもらう必要がある。耐震診断や耐震改修の補助金も同時に利用することは可能である。
 委 員 省エネの基準としては設けていないのか。
 事務局 基準は設けていない。
 委 員 城下町泊については、観光課が主務課となっていると思われるが、まちづくり推進部としてアナウンスは行っているのか。
 事務局 まちづくり推進部としてのアナウンスは行っていない。
 委 員 空家対策の一環であるなら、アナウンスをしても良いのではないか。住宅政策課に相談があれば、観光課に繋ぐことができればいいと思う。
 会 長 いろいろな施策はあるが、例えば住宅に関する補助メニューということで、まとめられたものはないのか。
 事務局 ホームページは国交省の補助金等を整理して見やすくしたが、チラシ等はない。
 委 員 岸和田市への転入施策としては、補助金しかないのか。減税等の優遇措置はないのか。
 事務局 現在確認できているのは、補助金のみである。

(3) 今後のスケジュールについて

事務局 資料 1 2に基づき説明。

(4) その他

会 長 事務局から連絡事項はあるか。

事務局 来年度第1回の協議会開催時期について、令和7年6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2回岸和田市空家等対策協議会

会 長 _____ (清水 陽子)

委 員 _____ (大石 正美)

委 員 _____ (鎌田 一)