

令和7年度第1回
岸和田市空家等対策協議会会議録

令和7年7月15日

岸和田市空家等対策協議会

令和7年度第1回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和7年7月15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 佐野 英利
副市長 岸 勝志

■ 出席委員 会長 清水 陽子
副会長 佐久間 康富
委員 鎌田 一
委員 中原 啓尊
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
委員 大石 正美

■ 案 件

- (1) 特定空家等の措置について
- (2) 特定空家等判断基準等の変更について
- (3) 空家等の利活用について
- (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 1 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

■ 副会長の選任

委員の互選により、副会長に佐久間委員が選任された。

■ 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高橋委員及び中原委員が指名された。

● 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。

副会長 勧告の回数が多いものはその先に進むことは考えていないのか。回数の上限等は定めていないのか。

事務局 勧告の回数で対応を決めるのではなく、個々の案件の状態でのその先の対応を行っていくか判断している。

副会長 どのような場合に対応を行うことになるのか。

事務局 それぞれの案件の状態によるため一概に言えない。

副会長 これまでに勧告以降の措置をとった案件はあるのか。

事務局 令和3年度末から令和4年度にかけて命令の事前通知まで進んだ案件がある。該当する案件は所有者の相続人と連絡がとれ、自主的な解体を実施したため命令には至っていない。だが、危険度がかなり高かったため、行政代執行にむけた予算措置等を行っていた案件である。

会長 勧告の回数の多さが目立つようになるが、対応を進めるかどうかは特定空家等分科会にて決定されるのか。

事務局 現場の状況を見て、特定空家等分科会にて判断することとする。

委員 資料2より岸和田市で把握し、対応をしている特定空家は97件とのことであるが、市内にはおおよそ何件ほどの空家があると把握しているのか。

事務局 「空家総合戦略・岸和田」を作成するにあたり、令和3年度に実態調査を行い、市内には約1500件の空家が所在するとの結果であった。

(2) 特定空家等基準変更等について

事務局 資料5～資料8に基づき説明。

会長 変更予定の判断基準で点数付けのシミュレーションは行ったか。これまで特定空家等と判断してきたものと大きく齟齬はなかったか。

事務局 シミュレーションは行っている。特定空家のなかでも指導や勧告に進んでいる案件については現行のものと大差なく判断していることが多い。

副会長 資料2で危険度を1から3で判断しているが、危険度とはどのように判断しているのか。また、危険度は今回改訂する基準にはどのように関係してくるのか。

事務局 資料4に記載しているものは現行の危険度判定表となり、資料3を用いて1つでも該当する項目があれば特定空家等となり、資料4を用いてその家屋に対する危険度を測っている。建築物自体の危険度ということで建築物の傾き等の状況と、周辺への悪影響の度合いを考慮して、危険度を判断している。

委員 危険度については理解したが、改訂後の基準との関係について伺いたい。

事務局 それぞれの項目で基準点を付けた後、建築物状態や周囲への悪影響の程度・切迫性で該当した場合、点数に加算されるようになる。

委員 では危険度判定表と改定後の基準は連動していないということか。

事務局 そうである。

委員 岸和田市の空家対策は他市と比べて、基準や対応の方法について具体性に欠けてるように思う。個々の案件についても状態など共有していただきたい。

事務局 本協議会の開会当時は特定空家等について写真等を添付し協議を行ってきた

たが、特定空家等の判断基準が変わり件数が増加したことで、具体的な内容については取り上げることが減少した。今後は特定空家等の再判定を行い、現行基準で特定空家等となっている案件でも管理不全空家と特定空家等に分類され、状態が悪いものがわかると思われるため、特定空家等の具体的な内容を協議できると考える。協議会委員の方々の専門的な意見や知識をうかがえるよう進め方について検討していきたい。

委員 **資料5**に記載の助言・指導と勧告の違いについて伺いたい。

事務局 助言・指導は空家の状態を伝え、それに対する措置期限を設け、その日までにどのように改善をするのか方法等に関する計画書の提出を求めることとなる。勧告は助言・指導より厳しい対応となり、住宅用地特例が解除されるなどの行政処分が行われることになる。

委員 ではこれまでに勧告を行った案件は住宅用地特例が解除されているのか。

事務局 その通りである。

会長 助言・指導、勧告の内容は他市のものを参考にできるのか。

事務局 基本は国で示されており、本市で定めている様式がある。**資料7**の31ページに助言・指導書、34ページには勧告書の様式を掲載している。

委員 変更後の判断基準は大阪府の内容をもとに考えられているように見受けられる。地域によって点数差を設けてみるのはどうか。市街化区域と市街化調整区域だけでも違いがあるように考えるが、重点地域などはないのか。

事務局 重点地域などもなく、市内で判断基準を統一して運用する予定である。

委員 立地適正化計画をもとに考えてみることもできると思われる。

事務局 まちづくりに関する課題において空家の重要度が増しているように感じる。本協議会の事務局である住宅政策課のみでなく、そのほか関係部局と連携して空家対策を行う必要があると考える。

委員 勧告の回数を重ねても相手に響いていないのではないかと。相手に改善する必要があることを認識させるために勧告書を送付する際に、用紙を赤色にするなどの対応はどうか。

事務局 送付する用紙は普通紙ではなく、改ざん防止用紙を用いたり、通常とは異なった方法をとっている。

会長 次回の空家等対策計画では、特に空家が多い地域とそうでない地域の指導方針についても検討いただきたい。

(3) 空家等の利活用について

事務局 **資料9**～**資料11**、**参考資料2**に基づき説明。

委員 空家で猫が発生している等の相談を受けることがあると思うが、地域猫活動

をしている人から空家を利用し、猫村というものを運営できないか、との相談を受けた。そのような用途で利用できるリフォーム等の補助制度など行っていないのか。また、行うことを検討していただけないか。実際に行うことができたら、観光資源にもなると考える。

事務局 当課の空家リフォーム補助制度は転入施策の一環としても考えられるため、住宅と限定しており、観光課で行われている民泊施設の補助制度も宿泊施設の少ない本市に宿泊施設を増やすために行っている制度である。空家のそのほかの活用については、補助制度ではなく、空家無料相談会などで利活用に対応することとしている。

委員 「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」という制度を東京都が予算をつけて行おうとしている。子育て世帯を対象に市場価格の8割程度で住宅に住めるようにするという内容である。このように民間企業と協力し、リフォームなどを行うことで安価で子育て世帯に住宅を供給する方法もあることを情報提供する。

委員 空家リフォーム補助金において、軽量鉄骨造等が対象とされていないのはなぜか。対象空家を木造のみ対象とする理由があるのか。

事務局 耐震性の向上を図るという点で木造住宅に限っている。非木造住宅は耐震診断や耐震改修にかなりの費用がかかるとされているため、木造住宅に限り、その住宅の耐震性を確保することを条件としている。

委員 住宅のリフォームということに着目すると違和感があるが、耐震性の有無が関係することを聞き、理解した。

(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。
意見なし

(5) その他

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7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7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 _____ (高橋 智美)

委 員 _____ (中原 啓尊)