

令和 7 年度第 2 回 岸和田市空家等対策協議会会議録

令和 7 年 12 月 24 日

岸和田市空家等対策協議会

令和7年度第2回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 令和7年12月24日(水)午前10時00分～午前12時00分

■ と こ ろ 岸和田市立公民館4階 多目的ホール

■ 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
委員 佐久間 康富
委員 鎌田 一
委員 中原 啓尊
委員 原田 夏木
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 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) 空家等利活用について
- (3) 空家等実態調査について
- (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 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 1 名であることを報告。

■ 委嘱状交付

■ 市長あいさつ

■ 会長及び副会長の選任

委員の互選により、会長に清水委員、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杉本委員及び原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～資料 3、参考資料 1～参考資料 9 に基づき説明。

委 員 空家対策において、町会連合会とは連携できているのか。

事務局 現状できていない。

委 員 町会連合会に相談することで解決に結びつくこともあると思うので、検討いただければと思う。

会 長 町会と連携ができていないのは、個人情報等の問題か。

事務局 案件によっては、町会等からの相談もあるし、公的な情報からは判明が難しい親戚などに直接働きかけていただいて改善された案件もある。所有者にたどりつかない案件等は町会等の協力を得られれば解決する可能性もあるの

で、今後も町会等と協力できればと考えている。

委 員 空家総合戦略・岸和田の P.55 に、自治会との連携と書かれているので、定期的に自治会と話し合いを行う等、具体的に進めて欲しいと考える。

質問は、勧告は何回すれば次の命令等に進むこととしているのか。

事務局 回数を定めているわけではなく、実際の建物の状態に応じて、判断を行っていく。

会 長 計画にも記載されているため、今後、自治会との連携の取組があれば協議会にも報告が欲しい。

勧告の回数について、今回は参考資料において写真を添付してあるので、周囲への影響は限定的であると見受けられ、勧告書を複数回送るのもやむなしと思われるが、所有者等がこのまま対応を放置されると悩ましいので、引き続き分科会等で対応についての議論をしていただきたい。

委 員 先ほどから議論されている自治会との連携について、計画の文中に「モデル地区を選定」とあるが、モデル地区の具体的なものはあるか。

事務局 具体的には定まっていない。

委 員 空家が集中している地域というものは無いのか。

事務局 令和3年度の実態調査において、どこかの地域に空家が集中しているということではなく、岸和田市域全域にまんべんなくあるという状況なので、重点地域を設けることなく市域全体で対策している。自治会によってもどこまで対応いただけるかも異なると思うので、一例としてモデル地区と記載している。

委 員 都市計画や総合計画等のまちづくり全体において、市として重点地域と指定した地区を空家対策としても自治会との連携モデルとして指定しても良いのではと思う。

委 員 勧告の回数が気になるところではあるが、勧告をやり続けることで解体された案件もあるため、勧告をやり続けることの意味はあると思う。しかし、法律を活用して何かできないかを考えて欲しい。例えば、本当に危険な空家が出てきたときや行政代執行が必要になった際に、岸和田市のこの地域であればどれくらいの解体費がかかるのかを調査する等を検討した方が良いと考える。

事務局 法律を活用してとのことだが、具体的な方法はあるのか。

委 員 空家特措法第 22 条を進めるにあたって、一番問題となるのは行政代執行後の費用回収と思われる。行政代執行を行った後の費用を所有者等が負担することは法律に定められているとおりだが、回収可能性があるかどうかは不動産価値があるかどうかによる。そのため、不動産価値があるかどうかの調査から始めるのが良いのではないかと考える。

事務局 本件ではないが、財産管理人制度を使って問題解決を進めている案件はあり、案件によっては予納金等の費用回収が可能である案件もある。不動産価値の

調査等はできていない。

委 員 **資料2**のH28-64について、所有者等宅を訪問して改善を求めた結果、相手の反応はどうだったのか。

事務局 すぐに対応するのは難しいと思われる。近隣に被害が出ないように危険部分の応急処置からするよう促した。

委 員 改善できないのは何が原因だったのか。費用面か。

事務局 費用面だけではなく、親族間の問題もあるため、すぐの解決は難しいように見受けられた。

委 員 **資料2**の令和4年度から令和7年度の実績件数は上の累積件数の表と合わせて、平成24年度から令和7年度にした方が分かりやすいと思われる。

事務局 検討する。

委 員 同じく、**資料2**の累積件数の中の指導中164件とは、勧告した件数ということか。

事務局 指導等には進んでいないが、空家特措法第12条に基づく情報提供書を送付している数も含んでいる。その中で、対応が進まない案件等は指導や勧告の措置に進んでおり、措置が進んでいる案件は**資料2**の表で示しているとおりである。

委 員 520件の除却と是正のうち、住宅政策課で行っているどの施策が空き家対策に対して効果があるかという分析はしているか。

事務局 修繕で対応できない建物については、不良空家除却事業補助金というメニューもあるため、利用していただいている部分もあり、それが空き家問題の解決に結びついているものもある。

委 員 除却に対する補助金が施策として一番効果があったものか。効果があったのであれば、補助金の額を上乗せすればいいと思われるがいかがか。

事務局 不良空家除却事業補助金については、補助額を年々増額している状態。新たなメニューとして、空き家だけを対象としているわけではないが、耐震性が不足している木造住宅を除却するために補助金を支給するという取り組みも再開した。

委 員 今般、物価が上がり、建設関係の人工費も上がっているため、補助金もそれに併せて増額していく必要があると思う。

会 長 処理済みの520件について、さらに分析をしていただきて、除却の補助が効果的であるのか、情報提供をするとすぐに対応してくれる所有者等が多いのか等を引き続き分析をして欲しい。

事務局 まちづくり全体においてという話があったが、都市計画等も含めて進めていきたいと考えている。効果的な空家問題に対する施策についてもきちんと分析していきたいと考えている。補助金の金額は年々増額しているが、市だけの話ではなく、大阪府や国に補助金の上乗せ等の働きかけを行っていく。

- 委員 空き家問題の対策としては、建物を除却することで問題が解決することは良いことではあるが、まちづくりとしては空き地が増えると景観的にも問題になるという意見もある。
- 事務局 空き家問題の効果的な対策としては建物の除却だと思われるが、利活用等の施策のレパートリーを増やしていきたいと考えている。
- 会長 他市では空き家問題だけでなく、空き地問題も併せて対策をする協議会を設立している市町村もあるので、参考にしてみてはどうか。
- 委員 当会が行っている相談会においても、空き家を放っておいたが勧告書が送付されそうな文書が届いているという相談を受けることがある。テレビの特集で、都会に住んでいる人が地方の空き家を放置しており、市町村が連絡しても繋がらず困っているということが取り上げられ、それが悪い意味で周知されてしまっている結果、空き家をある程度放置していても良いと思っている考えが広まってしまっている気がする。その対策として、例えば自治会との連携、警察署との連携や学校との連携が必要と思われる。学生やホームレスが空き家に侵入した際等にすぐに対応できる体制を取っておく方が良いと思われる。
- 副会長 **資料2**のH31-76について、所在が分からぬことだが、郵便局において転送届が出されれば、それを照会することができるということを聞いたが、本件では行っているのか。また、平成24年度から令和7年度までの除却の実績が334件ということで、空家問題の対策には一定の効果があると思われる。全市的に補助額を上げるのは予算的に厳しいと思われるため、地域を絞って補助額を増加する等の対応はできないかと思った。例えば、計画のP.20の延焼危険度が高い地域については補助金の金額を上げる等の検討ができるのではないか。
- 事務局 転送届について、案件によっては郵便局に照会を行っている事例もある。本件では、行っていない。空家特措法の中でできる所有者特定の調査は行っている状況である。

(2) 空家等の利活用について

- 事務局 資料はなく、口頭により説明。
- 空家リフォーム事業補助金の令和7年度の実績について、令和6年度に空家リフォーム事業補助金について複数の相談を受けていたため、複数の利用が可能となるように予算を確保していたが、実際は1件であったことを説明。10月25日に行った空家管理活用セミナーについて、参加者は19名、個別相談会は3組の参加であったこと、NPO法人大阪空き家相談センターの方に講

師をしていただき、参加された方からは「成年後見制度が分かりやすかった」「売却時の建物査定の具体的な事例を教えて欲しかった」などの意見があつたことを説明。来年度も実施する予定。

観光課が行っている民泊施設整備促進事業補助について、令和7年度の実績としては、3件の交付決定があり、1件は民泊施設として新築したもの、2件は中古物件をリノベーションしたものであったと説明。現在も事業中。

委 員 空家リフォーム事業補助と民泊施設整備促進事業補助は併用できるのか。

事務局 国費を利用していることや、リフォーム事業補助金は住宅であることが要件となっていること等があるため、併用できるかは事案によるためはつきりとは言えない。

委 員 空家管理活用セミナーはどこが主催となっているか。

事務局 岸和田市が主催で、大阪の住まい活性化フォーラム（事務局は大阪府）の会員であるNPO法人大阪空き家相談センターの方が講師を行っていただいた。

委 員 司法書士会でもセミナーの講師が可能であるため、講師依頼等を活用してもらえればいいと思う。

(3) 空家等実態調査について

事務局 資料はなく、口頭により説明。

令和9年度に空家総合戦略・岸和田の計画改定を行うため、その前段階として令和8年度に空家等実態調査を行う予定となっている。それに伴い、令和7年度中に空家等実態調査分科会の開催を予定しており、内容としては効果的な実態調査の方法の検討、地番図や水道使用状況等のデータ提供の依頼を行う予定としている。分科会のメンバーは令和3年度に行われた前回の実態調査時の関係課に依頼する予定と説明。

会 長 分科会の構成員は府内の関係課となるのか。

事務局 そのとおりである。

会 長 必要であれば、協議会の委員もゲストで参加していただくということも検討いただければと思う。

(4) 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 今年度の不良空家除却事業補助金の申請件数はどれくらいか。

事務局 8件の申請があり、予算は11件分予定していた。不良空家除却事業補助金

は、事前調査の申請をいただいた職員が建物の傷み度合いを判定するため、補助の対象とならなかったものもある。また、耐震性が不足している木造住宅に対する除却の補助金は15件を予定しており、15件全てを使用したため、件数を増加することを検討している。

(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8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 7 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

(杉本 哲雄)

委員

(原田 夏木)