

平成30年度

第2回

岸和田市空家等対策協議会会議録

平成30年11月6日

岸和田市空家等対策協議会

平成30年度第1回岸和田市空家等対策協議会会議録

■ と き 平成30年11月6日(火)午後2時00分～午後4時00分

■ と こ ろ 岸和田市職員会館 2階大会議室

■ 出席構成員 市 長 永野 耕平

副市長 土佐 邦之

■ 出席委員 会 長 吉田 友彦

副会長 清水 陽子

委 員 宮本 周一

委 員 坂田 正樹

委 員 岸田 厚

委 員 藤井 伸介

委 員 黒田 成宣

委 員 原 章

委 員 藤田 統治

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12人中11人が出席

(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) 今年度予定している空家等対策の取組みについて

(2) 空家等実態調査後の進捗について

(3) 今後のスケジュールについて

(4) その他

■ 閉 会

■ 配 席 図 別 紙

●開 会

- ・協議会委員の米田委員に代わり市議会議員の岸田委員に委嘱したことを報告
- ・本市空家等対策計画を4月27日付けで策定したことを報告
- ・協議会委員12名のうち11名出席により定足数を満たしており、協議会が成立していることを報告
- ・傍聴者は1名であることを報告
- ・吉田会長より会議録の署名者として杉本委員と大石委員を指名し、了承を得る
- ・会長に議事の進行をお願いする。

●案 件

(1) 今年度予定している空家等対策の取組みについて

- ・セミナー等の開催
- ・空き家相談体制
- ・空き家管理代行制度
- ・空き家の除却
- ・岸和田市特定空家等判断基準

事務局 資料2から資料6-2に基づき説明

会長 資料2から資料5までの説明は、対策計画の30ページの空家等の予防発生抑制の促進と空家等の適正管理と31ページの空家等の利活用促進の3段階との位置づけについてはどう考えればいいのですか。

事務局 セミナーについては、30ページ、4-1空家等の予防、発生抑制の促進、4-2空家等の適正管理、31ページ、4-3空家等の利活用の促進、そのすべてにおきましてセミナーを開催し啓発を行うというところでございます。
空き家相談体制につきましては、30ページの4-2、2個目の相談体制の充実というところでございます。
専門家と相談体制を整えるよう、宅建協会さんと協定を行う予定でございます。
空き家の管理代行制度につきましても30ページ、4-2空家等の適正管理の3つ目、空家等管理代行制度の創設というところでございます。空き家の除却は、同じく4-2、下から2つ目、現在建築物防災対策事業のなかで除却補助をしておりますが、これを空き家に特化したものに替えていくというところでございます。

委員 相談体制のところ、宅建協会さんが空き家相談を受けるということですが、その折に司法書士の先生方も一緒に相談を受けていただく方が、宅建協会さんだけだったらなかなか答えられない部分もあるかと思うので、いかがでしょうか。

事務局 現在、宅建協会と協定の話を進めているところでございます。
今後、司法書士協会等さまざまな分野と協定を結べたらと考えております。

委員 新しくできた除却補助を利用した場合、10年間ポケットパーク等の活用というイメージなのですが、その間は所有者から借りるという形でお考えですか。

事務局 所有者等が遠方に住んでいる場合などでは、除却後、その跡地の管理が問題です。そのような時、地元の町会等が跡地を使用し、町会等が管理していただく形を取ればと考えております。

委員 具体的に決まっていないと思いますが、その間も借地料は所有者へお支払いをするとお考えですか。補助すると例えば10年間保証で固定資産税が掛からないとかいった形の対応をお考えですか。

事務局 市が間に入るという考えですが、借地料につきましては町会等と所有者の間のお話と思っております。ただ、町会等が管理するのであれば無償としていただきたいと考えております。また、固定資産税については、町会が公共的な使用をすると税金はかからないと聞いております。

委員 資料5の3番目、耐震除却補助と空き家除却補助ですが、耐震除却補助額は最大40万円となっています。現在の除却費用は台風の後上がってきています。除却する見積りを取ろうとしてもなかなか取れない状況です。補助額はどういうところから出ているのですか。

事務局 本市の耐震除却補助額につきましては、1戸当たり20万円としております。
2戸長屋や3戸長屋も対象となりますが、補助額の最大は40万円としております。
除却補助額については、各市で異なっております。

委員 草が繁茂し衛生状態が悪くいつ潰れてもおかしくないという空き家がありまして、万一それが崩れたら道が塞がって、大回りをして避難しなければならないという現状があります。
こういう時の相談窓口は住宅政策課でよろしいでしょうか。所有者が分かっています

ので申入れをしても草も刈らなかつたので、市が道路に面している部分だけはきれいにしていただいたが、中は所有者の同意がないと一切入れないということでそのままの状態です。

事務局 空き家についての相談窓口は、住宅政策課でございます。
物件の場所がわかれば、現場確認と所有者等調査を行い対応させていただきます。

委員 資料4、空き家管理代行制度は画期的な制度であると思います。
まず市とシルバー人材センターが協定を結んでいて、空き家所有者が管理に困った場合、シルバー人材センターに直接依頼するのですよね。それで、1回につき2千円とカウントするのですか。

事務局 本市では、空き家の所有者等と電話でやり取りする場合もございます。
その際に、所有者等が遠方にお住まいで空き家の管理をどうしたらいいか分からないとおっしゃられる方がおられます。
この協定を締結することにより、市は、シルバー人材センターを紹介できるようになります。
管理サポートというのは、現場確認を行う費用が、1度につき2千円となっております。
例えば年間契約を希望する方は、年額を払って年間通じて3か月に1回や4か月に1回の頻度で現場確認をし、写真等を添付した報告書を所有者にお渡しします。
そのなかで木が伸びてきたので、剪定を希望という形になれば、オプションを依頼するという流れでございます。

委員 空き家を管理する人は、シルバー人材センターですから安心できるということでしょうか。

事務局 金額的にも安いということで安心できます。

委員 費用的には、民間でも同じくらいかかるわけですね。

事務局 民間でも同じくらいかかると思います。本市では、高齢者の活動の場を広げるということもありますので、今回はシルバーさんと協定を結ぼうと考えております。

委員 耐震除去補助と空き家除去補助ですけど、耐震補助を空き家補助制度に替えるということなのか、両方とも残るのか。

耐震除却補助は1戸当たり20万円ですけど、空き家除却補助の場合どれくらいの金額を検討しているのでしょうか。

事務局 耐震除却補助から、空き家除却補助に替わるということでございます。現在、耐震の除却は1戸当たり20万円ですが、空き家の除却につきましては1戸当たり50万円を予定しております。

委員 空き家除却補助は建築年数には関係ないことになるから、耐震除却補助はいらないという考えですか。

事務局 空き家の場合は、再利用できるような空き家につきましては除却の補助はできません。不良住宅ということになれば危険な空き家という考えがありますので、その空き家の除却につきまして補助するという予定でございます。

委員 除却補助のことですけど、耐震の除却補助は2戸長屋でも3戸長屋でも最大40万円という説明でしたが、空き家はどのようなのですか。

事務局 長屋空き家につきましては、1つでも居住があれば空き家と判断いたしません。その考え方でいきますと1棟2戸長屋すべて除却して1つの補助と考えています。一部の除却や50万円×戸数は考えておりません。1つの長屋を空き家と考えておりますので、1棟50万円という予定で、現在考えております。

会長 今年度中に、この要綱をつくる素案として示していただいた、という解釈でよろしいですか。

事務局 来年度4月からこの制度を行う予定でございます。

委員 補助金で期待できる効果として、有効利用されていない土地への新たな住宅等の建設とあるのですが、除去補助を受けた場合、敷地の利用制限が10年間あれば、建築はされないのではないのでしょうか。

事務局 2つの空き家の除却の補助があります。
1つは不良住宅につきましては、跡地利用等の制限等はございません。
もう1つは不良住宅ではない普通の空き家につきまして、10年跡地利用することでしたら補助金が下ります。
国の空き家再生等推進事業はそういうメニューになっております。

会長 ご説明の内容がやや抽象的です。
2月に予定されている次回の第3回空き家等対策協議会において要綱案を具体的に示していただけますか。

事務局 制度設計につきましては関係部局と調整しておるところです。
最終的には予算が伴いますので議会の議決を経てからとなります。
そういう形で準備した中で制度設計等についてある程度もう少し具体的なお話については、次回の協議会でもう少しお話しできれば、ということをございまして、最終的には予算議決後、執行していくという形で考えております。

委員 耐震の除却をなくす理由は何かあるのでしょうか。

事務局 耐震の除却は、基本的に耐震改修、耐震化をしていくことが目的となっております。
耐震改修に費用がかかる場合は、除却して建て替えるという考えで現在補助を行っております。そのなかで建て替える方につきましては、除却補助がなくても建て替えるのではないかと考えがございますので、今回空き家除却に特化した補助に替えるという考えでございます。

会長 セミナーのチラシの裏、耐震補助関係で1、2、3、4とあり、4番に除却工事に要する費用の一部が上限20万円というのがありますが、4つのうち4番がなくなると考えればよろしいのでしょうか。1、2、3は残るのでしょうか。

事務局 1、2、3は残ります。

委員 不良住宅の場合、点数が100点以上という説明でしたけど、対策計画では危険度判定でA B C Dと判断していますが、100点は大体どれくらいのところに相当するのでしょうか。

事務局 現在のところ、具体的な判定は行っておりませんが、計画の11ページ、危険度判定結果をA B C Dに分けているなかで、CとDがおそらく不良住宅になるのではと考えております。

会長 不良住宅の場合は、住宅改良法の住居不良度の判定基準があると思うのですが、その点数化を利用するということですね。

事務局 国の空き家再生等推進事業のなかで、その様に定められております。

委員 特定空家等判断は、市の職員が行かれるという前提ですよね。
例えば構造のところ、基礎、土台の腐朽、欠損、IVのD衛生面シロアリ等が発生している、この調査というのは外からでは、見られないのではないのでしょうか。

事務局 当然、ここまで判定しようとするれば内部に立ち入る必要性が出てくるかと思えます。その場合には所有者のご了承をいただいた上で中に立ち入らせてもらって調査をするということになると思っております。

委員 ということは、職員さんが床下に潜って確認をするということまでしないところからはチェックできないのですが、そういう前提で取り組んでいくということですか。

事務局 立ち入らないでくれとか、いろんな状況が生まれる可能性はあるかもしれませんが。こういった場合には特記事項にここは確認できないということを踏まえたうえで採点して、150点を超えていけば指導の対象にしていくということになるかと思っております。

委員 マニュアルがあるので、職員1人でいくのか、業者さんと一緒に行って確認してこの点数を付けられるのかどうされるのですか。

事務局 資料集のファイル、8番をご覧ください。庁内空き家対策連絡会議がありまして、一番下に特定空家等対策がございます。この住宅政策課、建設指導課、固定資産税課、環境課の特定空家等対策のチームで特定空家等の現場を見に行き判断をしていきたいと考えております。

委員 資料6-2判断基準表ですけど、最初にある、建築物の著しい傾斜、このdが一番基礎点数が高いのですが、これに影響度大の2を掛けるとA×Bですぐに200になり、150点以上になる。目視で倒壊しそうだということであれば後の点数つけなくても、著しい傾斜でほとんど決まるということですね。

事務局 そうということになります。建物が全体的に傾斜していて明らかに誰が見ても危ない、傾斜しているということであれば、いくら衛生上きれい、木をきれいに剪定していたとしても当然指導の対象になります。

委員 一番右側の特記事項は何を書くのですか。

事務局 確認できない事項であるとか、現場によってはこれ以外の項目が出てくるかもしれませんが、その様なことを書きとめておくための備考欄とっております。

委員 資料5の不良住宅というのは、特定空家等と理解してよろしいですか。

事務局 不良住宅と特定空家等とは別でございます。
国の空き家再生等推進事業のなかに不良住宅除却のメニューがございますので、また別の点数表があります。

委員 空き家住宅と不良住宅の差というのはどうですか。

事務局 今回、不良住宅の資料は用意していませんけれど、100点以上は不良住宅となっております。100点に満たない空き家につきましては、不良住宅というメニューが使えませんが、10年間地域の活性化に使うものであれば国の除却の補助があります。

委員 不良住宅は跡地の利用制限無し、空き家住宅は有りですけど、この差というのは不良住宅の判定を受ければ、こういう跡地制限は無いのですか。

事務局 不良住宅で100点以上ということであれば跡地の制限はございません。
不良住宅ではないきれいな使える空き家でしたら、空き家除却の補助をする場合は10年間地域活性化できるような防災パークとか活用しなければ補助できないということです。

委員 跡地を次に使ってほしいとか、使う必要がないとか、不良住宅の跡地制限の差はどんなのですか。

事務局 不良住宅につきましては50万円、地域活性化に使える方については100万円、そういう違いを設けたいと考えております。
不良住宅であるが、地域活性化するように10年間使っていいという場合は100万円の補助を利用いただきたいと思います。
補助額については、関係部局と調整中でございます。

委員 空家等対策計画33ページ、フローがあります。
実態調査をして特定空家等に指定していくにあたって、毎年こういう指定手続きして大体年間どれくらい出てくるのか、そういう計画はお持ちなのでしょうか。

事務局 フローはこのようにしておりますが、どれくらいの間隔で次の助言や勧告へ進めるのかという運用基準は、現在具体的には定めておりません。
協議会で説明させていただいた後、特定空家等対策分科会におきまして、フローの具体的な進め方や運用基準等を決めていきたいと考えております。
所有者と管理のやり取りをしているにもかかわらず特定空家等にしてしまうとか勧告をしてしまうとか、なかなかそのあたりが難しいと考えております。

委員 周辺への影響度の判定について、隣地の境界線がどうこうという話があると思います。岸和田市には土地の境目が決まっている地域が比較的少ない地域ですし、土地自体が入り組んでいるような境界がどこかわからないような地域も多いのではないかと思います。
除去をした後に地域が活用するのであれば当然土地の境目が大事になるのではないかなと思っています。
協定の話もありましたけど、調査士会、建築士会とそういう協力体制をもっと充実していただいたら、どんどん活用できるのではないのでしょうか。意見として申し上げておきます。

会長 一番大きな点数として著しい傾斜があつて、それに対してそれが満点であつてそのほか1個2個あれば150を超えていく。
あとは軽度のもので4つ5つ項目が該当しておれば150を超えていくというお話かなと思っています。
対策計画では危険度判定のA B C Dでは、100とか200でした。
その危険度判定の経験を積んだうえで150という数字が出てきたという風に解釈したいと思います。
具体的にA B C Dが何件あるうえで、特定空家等は大体何件ぐらいになりそうかどうかという見込みはどうでしょうか。

事務局 おそらく数十件かなと考えております。

委員 計画6ページ空き家数、平成25年時点で1万2千と、これが特定空家等にするかどうかの対象になりますよね。

事務局 6ページにある空き家の数というのは、平成25年の住宅土地統計調査になっていません。
8ページ、空き家の実態調査で空き家が2166件です。

委員 ということはこれが対象の母数みたいな感じですか。
毎年数十件ぐらい指定していくということですか。

事務局 空き家の計画の11ページをご覧ください。
平成28年度実態調査をした数字となっております。
評価Dの32件、Cの242件の中の数件が特定空家等になるかなと現在考えております。

委員 全部で270件ぐらい、そうすると年間数十件調査しても、全部指定していくには7年とか10年とか掛かりますよね。

事務局 実態調査の結果を一つ一つ対策していくとなると相当な年数がかかります。
ですので、特に危険なもの、通報があったものを優先的に現場調査して特定空家等か否かの判断をしていきたいと考えております。
所有者とのやり取りの中で突然、特定空家等と判断し勧告するというのはなかなか難しいと思っております。

会長 10、11ページのDかCかと議論をしているところでございますが、母数としてはCかDかのいくつかというお話と思います。
概ね対策計画に沿ったマニュアルと判断表と思いますので、これで運用していくものですね。

事務局 この判断表で今後特定空家等の判断を進めていきたいと考えております。

(2) 空家等実態調査後の進捗について

- ・Dランク空き家の進行管理

事務局 説明

会長 資料6の案件とも密接に関係するものです。

委員 空き家の所有者調査中の件ですけど、市の職員が調査継続されているということですから、さまざまな法的な問題等が出てくると思うので、シルバー、宅建、司法書士や弁護士会との委託契約によってこの辺の流れをスムーズにしていかないと、所有者の判明は難しいと思うのですがどうでしょうか。

事務局 空き家法で他市に照会をかけて戸籍謄本をいただくことが可能となっております。それに関わらずなかなか所有者等が分からないということが出てきたときは専門的な知識の方と協定や相談をさせていただきながら所有者を判明し空き家の対策を進めていきたいと考えております。

委員 反応なしの4件ですけど、所有者は判明されているのか、所有者が曖昧な形になっているのか、いかがでしょうか。

事務局 反応のない4件、所有者は判明しております。所有者に文書、写真を送っていますが反応がありません。
このような方に対し次のステップに進めていきたいと考えております。

委員 資料7-1、空き家であって道路種別で4m未満とか以上とあるのですが、4m未満だと再建築できないという意味で、どういう趣旨でしょうか。

事務局 前の道路が4mあるかないかというだけです。
建築基準法の道路判断はしておりません。

会長 非道路か、あるいは2項道路か43条但し書き道路か、記入は出来ますか。

事務局 Dランクの32件であれば可能です。

会長 出来れば示していただければ我々も参考になります。
そういうのが多いということがわかりますので、次回示すチャンスがあれば入れていただきたいと思えます。

事務局 記入しておきます。

委員 ランクCにある242件は、先般の台風の影響で多分Dランクに移行するという建物
がかなりあると思われます。
その追跡調査は現在しているのですか。

事務局 Cランクの242件につきましては、現在追跡調査はしておりません。
台風で相談・苦情等がたくさんございましたので、それにつきましても引き続き調査を進めてまいりたいと考えております。

- 委員 CがもしかしたらDに変わっているのかなというものがあります。
具体的には2項道路で市街化調整区域、再建築不可、宅建業者さんにも何度か売りたいと相談しても売れない、お金は全くない、そういう場合の市の救済措置はどのように考えていますか。
- 事務局 救済措置というのは除却補助を考えているのみでございます。補助額は50万円の予定ですが、もちろん道が狭くなると除却費用が上がってくると思います。
50万円ではなかなか厳しいと思っております。
- 委員 評価AからDまで2000件以上です。
調査は全域をカバーできているのか。
町会連合会の町会長さんは自分の町の実態はほとんどの方が分かってらっしゃいますので、154の町会長に一度町内くまなく見ていただいて危ない空き家とかがあれば一度統計を取っていただきたいという申入れすればすぐに岸和田市全部を網羅できると思いますので、そういう形で今後利用していただいたらもっと件数が増える。
Dランクの見落としのところがあるかもしれません。
- 事務局 現在の空き家の数は、水道の使用データより算出していますので見落とし等あるかと思えます。
- 委員 他の市では借地で問題になっているところが多いのですが、岸和田はどういう感じなのでしょう。
土地と建物の所有者が違っているとか結構あるのですか。
- 事務局 平成29年度第3回の協議会で土地と建物の所有者が異なる場合について、説明させていただいたと思います。
岸和田駅周辺は、地主が多数いますので、借地が多いです。
南海本線以西についても漁業組合が所有している土地が多く、借地が多い状態です。
- 委員 道路種別をもう少し細かく出来たらというご指摘がありましたけど、こういう資料を出していただくときに地主が違うとかも分かるようにしていただけたらいいかなと思います。
- 事務局 わかりました。
- 委員 崩れそうな空き家でしかも道路が細くて再建築できない、50万円補助をもらっても

取り壊しても使えない、建っていたら税金がかかるから取り壊せばいいんですけど、もっとお金がかかる、台風の後建設会社の費用がものすごく上がっているのです。

50万円貰ってもほんとに足しにもならない。

取り壊して固定資産税は助かっても再建築できない、道路がないから駐車場にも使えない、そういう人たちはほんとに困りますよね。

そういうところを救済とかないのでしょうか。

事務局 それは難しいところと思われま。

基本的には個人の財産でありますので個人がすべきものですが、利用できない空き家を除却した後の利用は、課題であると考えております。

会長 具体的に、大体平均的で1件の除却において通常何万円ぐらい掛かっていたものが今はどれぐらい掛かっているのか、専門家の皆さんですので情報提供をいただきたいのですがどうですか。

委員 台風21号以後、屋根瓦が飛ばされて、業者に依頼しても見積もりをしてもらえない。

屋根瓦が部分的に飛ばされたものでも200万円かかる。

屋根ふき職人、瓦が高くなっている。

狭くて細い道路では、壊すにもものすごく費用が掛かる。

軽四が入らないと手が出さないかん。

もしアスベストがあったらどうするのか。

ちょっと補助を貰っても、すぐとんでもないことになります。

そのことを考えるとこれは難しそうだと思います。

台風の後、余計に難しいですね。

会長 ざっと数えてみたところ18件ぐらいが4m未満で、3割、市場性が見込みがあまりないのではないかとご指摘であったと思いますし、見積も取れないような状況で除却の計画が立てられるのかどうか。

いずれ、DがなくなっていくなかでCを今後どうしていくかと引き続き協議会で議論になるかと思いますが、判断基準ができ補助制度も出てくるとご報告を受けたということで理解したいと思います。

(3) 今後のスケジュールについて

事務局 説明

会長 それぞれの協定、要綱のタイミングを説明いただきました。

11月11日のセミナーについて、100名が定員ということですが、現段階で何人程度の申し込みがありましたか。

事務局 セミナーについて、現在30名程度申し込みがあり、個別相談は8組でございます。

会長 このたびの広報の方法は、どのようになさいましたか。

事務局 町会連合会を通じて全戸配布をしております。

また、市のホームページ等により啓発を行いました。

委員 岸和田市外の方へなかなか広報できない。

岸和田市におられる人も少ない。

会長 直前に、かけこみで来るものですので、もう少し伸びると思いますけど、広報についてご尽力をいただいているということだと思います。

特定空家等に対する措置で1月から3月、点線がついている、これは何ですか。

事務局 今後、庁内空き家対策連絡会議、特定空家等対策分科会で協議を行い、来年1月以降に特定空家等の判断をしていきたいと考えているところでございます。

会長 多方面において、計画を推進されていらっしゃるということをいろいろと情報提供いただきました。

また、来年2月に第3回の協議会ということで、日程調整をよろしく申し上げます。

(4) その他

事務局 次回の協議会の開催時期については、来年の2月頃を予定しております。

議題については、Dランク空き家の進捗報告等を考えております。

なお、開催時間につきましては、本日と同様14時からを予定しております。

開催時期が近づきましたら、改めてご連絡します。

●閉 会