

第 2 回 岬町空家等対策協議会

平成 3 0 年 1 1 月 2 6 日 (月)

第 2 回 岬 町 空 家 対 策 協 議 会

日 時 平成30年11月26日（月）午後 3時00分開会—午後 4時30分閉会
場 所 役場3階 第2委員会室

出席委員 木多道宏委員、茂野憲一委員、中林祐太委員、中山武彦委員、長谷川好伸委員、
原章委員、藤江雅文委員、田代堯委員

出席理事者 西総務部長、寺田企画地方創生課長、新保主幹、事務局職員、関係部署職員

案 件

- (1) 岬町空家等対策計画（案）について
- (2) その他

配付資料

- 資料1 岬町空家等対策計画（案）
- 資料2 岬町空家等対策計画（案・概要版）
- 資料3 第1回岬町空家等対策協議会意見概要

(午後 3時00分 開会)

寺田企画地方創生課長：皆さん、こんにちは。時間になりましたので、ただいまから、第2回岬町空家等対策協議会を始めさせていただきます。

委員の皆様には、お忙しい中御出席いただきまして、まことにありがとうございます。まず、資料の確認をさせていただきます。

まず、議事次第でございます。

資料1としまして、岬町空家等対策計画案です。

資料2としまして、岬町空家等対策計画案概要版でございます。

資料3といたしまして、第1回岬町空家等対策協議会での意見の概要でございます。

不足等はございませんでしょうか。

そろっているようですので、会議の次第に沿って進行させていただきます。

それでは、開催に当たりまして、岬町長、田代堯より御挨拶申し上げます。

田代町長：皆さんこんにちは。町長の田代でございます。

木多会長はじめ、委員の皆様におかれましては、ご多忙にも関わらず当協議会にご出席を賜り、厚く御礼を申し上げます。

さて本町は、人口減少、少子高齢化の進行等により、地域力の低下が懸念されており、社会保障関連経費の増大等により財政運営もいっそう厳しさを増す事が見込まれます。

このような中、空家問題も避けて通る事が出来ない大きな課題のひとつであると考えており、実効性のある施策を打ち出し、計画的に対策を進めていく事が肝要と認識しております。

本日の会議では、岬町空家等対策計画（案）を作成いたしましたので、ご協議賜りたいと思います。私どもと致しましては本案をたたき台として、委員の皆様から忌憚のないご意見をいただき、計画案を作成していきたいと考えてございますので、よろしくご協議賜りますことをお願い申し上げ、私の挨拶と代えさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

寺田企画地方創生課長：どうもありがとうございました。

町長はこの後、別の公務がありますので、恐れ入りますが、ここで退席させていただきます。それでは、以後の会議の進行を木多会長にお願いいたします。木多会長、よろしくお祈りします。

木多会長：皆さん、こんにちは。本日はお忙しい中、お集まりいただき、誠にありがとうございます。

す。また、前回の第1回協議会では皆様の活発な御意見をいただきまして、本当に感謝いたしております。本日の案はこれらの意見を踏まえて作成いただいております、委員の皆さんにおかれましては新しいご意見もあるかと思っておりますので、活発な議論をお願いいたします。

それでは、お手元の会議次第により議事を進めさせていただきますが、議事に入ります前に、本日の委員の出席状況について、事務局に報告を求めます。

事務局：本日の委員の出席状況でございます。今日は、委員8名中、7人のご出席を賜っております。過半数の出席となっておりますので、会議が成立していることをご報告申し上げます。

木多会長：ありがとうございます。

では、次に、会議の公開について、お諮りしたいと思います。

本日の会議を公開としてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

木多会長：では、本日の傍聴者の有無を事務局から報告ください。

事務局：本日の会議には、傍聴者希望が行われておりますので、傍聴希望者に入室いただきます。

しばらくお待ちください。

それでは、会長、よろしく願いいたします。

木多会長：それでは、案件1、岬町空家等対策計画(案)について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：企画地方創生課の新保でございます。岬町空家等対策計画(案)の説明に当たっては、資料2の概要版を中心にご説明いたします。なお、計画案の中には、空家等実態調査に関する事項の記載もありますが、前回の協議会においてご説明させていただきましたので、今回の協議会では詳細の説明は省略させていただきます。

それでは、資料2の「1. 計画の目的と対象」をご覧ください。

まず、計画策定の目的でございます。

少子高齢化の進行や社会状況の変化などに伴い、空家等は今後更なる増加が見込まれております。また、適正に管理されずに放置された空家等は、倒壊や雑草の繁茂、火災など地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、現在のような状況が続くようであれば、空家問題が一層深刻化することが懸念されております。

このような状況の中、国において、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、平成27年5月に全面施行されたことなどを踏まえ、本町にお

ける空家等に関する対策を総合的かつ計画的に取り組む基本的な方針として、「岬町空家等対策計画」を策定することといたしました。

今回の計画の計画期間は、平成31年から平成40年度までの10年間とし、適宜見直しを図ることとしております。

計画の対象とする地区につきましては、岬町全域といたします。

対象とする空家等の種類につきましては、空家法第2条第1項に規定する「空家等」といたします。当該空家につきましては、資料1の2ページから3ページの「5. 対象とする空家等の種類」に記載しておりますので、ご確認ください。

ここでは、共同住宅や長屋についても、一棟すべてが空室となった場合は対象にするとともに、空家化の予防の取り組みに当たっては、居住・使用中の建築物であっても対象とするものとします。

資料2に戻っていただきまして、「2. 現状と課題」でございます。

ここでは、本町の空家の現状とその課題について、4つの視点から記載しております。1点目の更なる空家等の増加につきましては、平成25年に実施した住宅土地統計調査では、本町の空家率は全国や大阪府の水準を上回るような状況にあり、所有者の年齢層も60歳以上が大半を占めていることから、今後も更なる空家等の増加が見込まれ、その対応が課題とされています。

2点目の空家等の維持管理につきましては、平成28年度の空家等実態調査時に空家等の所有者に対して行った所有者等意向調査の結果からは、建物の老朽化や維持管理の手間を挙げる意見も多く、空家等の適切な管理のあり方が課題とされております。

3点目の空家等の活用につきましては、同調査において、売却や賃貸を望む声に加え、「方法がわからない」との意見も見受けられたことから、空家等の活用に向けた体制整備を図ることが課題とされています。

4点目の管理不全な空家等の増加につきましては、同調査では、建物の老朽化を懸念する意見も多く、今後管理不全となる空家等の増加が懸念されることから、管理不全な空家等への適切な対応を図ることも課題とされています。

そして、このような現状と課題を踏まえ、「3. 空家等対策の基本的な目標及び方針」を設定いたしました。

次ページをご覧ください。基本的な目標として「総合的な空家等の対策による安心して住み続けられる住環境づくり」を設定し、4つの基本方針に基づき対策を進めてまいりた

いと考えております。

基本方針の1点目は、空家等の発生予防と適正管理でございます。

現在、居住又は使用している建物も対象とした新たな空家等の発生予防に向けた取り組みを進めるとともに、空家等所有者等に対するセミナー等の開催を通じ、空家等の適正管理に対する意識の向上や理解の促進に努めます。

また、空家等所有者等の維持・管理の負担軽減につながる施策の検討を進めてまいります。

基本方針の2点目は、空家等の活用の促進でございます。

本町への移住・定住の促進や地域活性化を図るため、町内の活用可能な空家等を地域資源として、空家等の利活用に取り組みます。また、空家等所有者等の意向を踏まえながら活用可能な空家等の情報の把握に努めるとともに、情報提供や相談体制の整備を進めてまいります。

基本方針の3点目は、管理不全な空家等の解消でございます。

関係法令に基づく実効性のある改善指導等を行うことや、空家等の除却にかかる経費の一部を支援することにより、管理不全な空家等の解消を推進してまいります。

基本方針の4点目は、空家等対策を継続する体制づくりでございます。

空家等対策計画を策定した後も、持続的な空家等の発生予防や対策を行うために、行政や地域、関係団体が連携した空家等対策計画を実行する体制づくりを行います。

これら4つの基本方針に関し、具体的にどのような取組を進めていくかについて「4. 空家等対策の取り組み方針」を定め、推進してまいります。

次ページをご覧ください。まず、基本方針①に対する取り組み方針として「空家等の発生予防と適正管理」でございます。

空家等の管理につきましては、所有者等により行うことが原則になっておりますので、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を図るとともに、地域や所有者等からの空家等に対する相談体制の整備、負担軽減につながる施策の実施に努めることで、空家等の発生予防と適正管理をめざします。

具体的な取り組みとして（1）相談会、セミナーの開催では、大阪の住まい活性化フォーラムをはじめとする関係団体と連携し、空家等の適正管理や相続、売買や賃貸などの利活用に関する相談会やセミナーを開催し、相談体制の充実に努めます。

（2）町広報誌や町ホームページでの情報発信では、空家等所有者等や住民に対し、空家等がもたらす生活環境への影響や諸問題、空家等の適正管理についての理解の促進を図る

ため、町広報誌、町ホームページ、チラシ等により周知を図ります。

(3) 啓發文書の送付では、空家等の適正管理や税制上の措置等についての意識啓発、空家バンク制度の周知を図るため、固定資産税の納付書発送時に関係書類を同封し、空家等所有者等の意識啓発を図ります。

(4) 空家等の適正管理の支援では、空家等の管理が負担となる遠方に居住している所有者等や高齢の所有者等が町内の空家等を適正管理できるよう、岬町シルバー人材センター等と連携し、空家等の適正管理に向けた支援制度の構築に努めます。

(5) 大阪府住宅リフォームマイスター制度の活用では、安心して住宅リフォームが行われるよう一定の基準を満たした設計・施工事業者の情報を提供する「大阪府住宅リフォームマイスター制度」の普及啓発を行い、管理不全となる空家等の発生抑制に努めます。

次に、基本方針②に対する取り組み方針として「空家等の活用の促進」でございます。恵まれた自然環境に加え、関西国際空港、大都市へのアクセスに恵まれた本町の特性を活かし、移住や定住の促進を図るため、町内の空家等を地域資源として捉え、空家バンク制度や相談体制の充実に努めます。また、大阪府が取り組む「大阪版・空家バンク」との連携を図ることで情報発信を強化し、移住・定住の促進に努めるとともに、空家等を活用した創業支援にも努めます。

具体的な取り組みとして(1)空家バンク制度の充実では、空家等の所有者等と利用希望者のマッチングを行う空家バンク制度の充実に努めます。また、「大阪版・空家バンク」との連携を強化し、本町への移住・定住の促進を図ります。

(2) リノベーションまちづくりでは、活用されていない空家等や公共資産を活用し、まちづくりエディターや関係機関、民間事業者と連携したリノベーション事業を実施し、まち全体の魅力を向上させ、地域の活性化を図ります。

(3) 建物状況調査(インスペクション)の普及活動では、住宅の劣化状況や改修すべき箇所、費用などを調査する建物状況調査(インスペクション)の普及啓発に努めることで、本町の中古住宅市場の活性化の推進を図ります。

(4) DIY型賃貸借の普及啓発では、借主の意向を反映して住宅の改善を行うことのできるDIY型賃貸借の普及啓発に努めることで、空家等の多様な賃貸流通を推進します。

基本方針③につきましては、担当の建築課よりご説明いたしますので、よろしく願いいたします。

事務局 基本方針③ですが、取り組み方針③管理不全の空家等の解消ということで、管理不全の

空家等については、引き続き、所有者等に対し適切な管理を行うよう啓発に努めます。また、周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される空家等については、特定空家等の判断に基づく除却を含め、適切に対処するとともに、跡地の活用を促す取り組みについても検討します。

具体的な取り組みといたしましては、（１）特定空家等の判断ということで、国が示しておりますガイドラインで、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要の指針、また、放置された空家等、老朽危険家屋に係るガイドラインに基づき、協議会での意見を踏まえ、特定空家等の判断を行います。その後、特定空家等の措置ということで、注意喚起や指導勧告、命令等、除却の支援などの特定空家等に対する措置を行ってまいります。

事務局 基本方針④でございます。こちらは空家等対策を継続する体制づくりということで、空家等の課題解決に向け、地域や所有者等のニーズをくみ取り、町内の各組織が横断的に連携し、継続的に対応できる体制づくりに取り組んでまいりたいと考えてございます。

（１）町内体制の整備でございますが、空家等に関する総合相談窓口を総務部企画地方創生課、私どものほうに一本化いたします。また、多岐に渡る課題に対応するため、町内の関係部署や関係団体と連携して取り組み、必要な情報の提供や迅速な対応を目指してまいりたいと考えております。

また、（２）の空家等に対する相談体制の整備につきましては、資料１の３３ページ、こちらのほうをごらんください。こちらにございます所有者等からの相談の流れの図のような形で総合相談窓口である企画地方創生課から内容に応じて担当課を案内し、担当課での相談を経て、関係団体を紹介するなど、多様な相談に対応できる体制づくりを進めてまいりたいと考えております。

３４ページをごらんください。第５章、空家等に関する実施体制等についてでございます。ここでは、（１）空家等対策の実施体制といたしまして、空家等対策協議会の役割や地域との連携、民間団体との連携について記載しております。

具体的な取り組みといたしましては、（１）空家等対策協議会では、当協議会の協議の実施について、その内容を定めてございます。（２）地域との連携では、計画の推進、空家等対策の着実な実施に向け、地域との連携が重要となることから、空家等の把握や所有者等に対する働きかけなど、地域と協働できる体制の構築を検討してまいりたいと考えてございます。（３）民間団体との連携では、大阪府の大阪住まい活性化フォーラムとの連

携による相談体制の充実や、関係団体などと連携したセミナーの開催など、効果的な啓発に努めることや、空家等に関する相談に当たり、法的手続きの支援ができる弁護士、司法書士等、関係の専門家との連携体制の構築、空家等の適正管理、除却活用への相談対応に向けた不動産事業者や建設事業者等の民間事業者との協力体制の構築に努め、きめ細やかな支援を行う体制づくりを検討してまいりたいと考えてございます。また、2のその他空家等の対策の実施に関する事項では、(1)大阪府と連携した国への働きかけや、(2)効果検証の実施では、本計画の進行管理を適切に行うため、PDCAサイクルによる効果検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行うことを記載してございます。35ページのほうには、本計画に出てくる用語に関する用語集のほうを作成してございます。

以上が岬町空家等対策計画(案)の説明となりますので、よろしくお願いたします。私からの説明は以上でございます。

木多会長 ご説明ありがとうございました。

ただいま、事務局から説明がありました内容に対しまして、御質問、御意見等がございましたら、発言をお願いいたします。いかがでしょうか。どんなことでも結構です。お願いします。

中林委員 特に方針等に異論はないのですが、確認したいことが2点ございます。まず一つは、この協議会のかかわり方の話なのですが、大きくこの計画、基本方針の1、2と3でやろうとしていることが違うと僕は考えています。いわゆる空家をどう発生させないかというのが1、2で、すでに発生している空家をどうするかというものが3だと思っています。1、2については、この協議会でやるべきことだと思っはいるのですが、3のところでのかかわり方がわからないので、質問させていただきます。計画の30ページ。これは多分、3の一番肝になるフローチャートかなとは思っているのですが、空家対策協議会への意見徴取が勧告のところだけにあります。特定空家の判断に対する諮問や命令に対する意見聴取などはやらなくても大丈夫かと思うのですが、いかがでしょうか。

事務局 建築課の藤井と申します。先ほどの意見に関しましては、今回の案で提案させていただいた内容としましては、立ち入り調査から、上から順番に行きますと、住民からの相談がありまして、実態調査、立ち入り調査をやりまして、所有者を特定して、所有者に対して助言であるとか指導であるというところまでは、かなりスピーディーに行きたいと。今回の台風でもありましたように、8月23日に台風20号が来て、その翌1週間後、10日後くらいには21号が来るという中で、なかなか協議会に対して諮問をしていると、ニー

ズを満たせないということを勘案して、助言、指導まではスピーディーに行きたいということで、こういう形にさせていただいて、もちろん、こういうことがありましたというのは協議会に報告はしていこうとは思っています。それと、勧告、命令のフローにつきますと、勧告に対しては、期間を定めて必要は措置を通告してと。その次、それが果たされなければ命令をします。これも期限を定めてと。勧告をすると、もう代執行まで一直線にレールに乗ってしまうので、ストップをかけるところには勧告のタイミングしかないのではないかと、意見聴取のタイミングをここに設定したと、そういう考えでやっております。

中林委員 ありがとうございます。助言、指導までスピーディーにやりたいという点には非常に賛同するので、そこは特に問題はないと考えていますが、勧告、命令、代執行という一連の流れにおいて、勧告から順に財産権への侵害行為の程度が大きくなります。先ほどおっしゃいましたように、勧告したら代執行まで一直線という取り扱いを岬町さんが取られるのであれば、それはそれで構わないのですが、勧告されたら代執行まで見えてしまうと、予算措置の問題もありますので、なかなか代執行まで行きづらい、勧告も打てないとなると、柔軟な対応ができないのではないかなと思っております。これは別に計画の中に盛り込まなくてもいいのですが、計画実施要項など別の形で町長の行政裁量を入れておくといいと思います。例えば、改善しないときは勧告、措置を取らないときは命令など矢印のところに町長の行政裁量を入れておくといいのではないかと思います。具体的には、助言していったが、町長が特に必要と認める場合においては勧告を行うことができる。勧告に従わないときにおいて、また、町長が必要と認めるときにおいては命令をすると、この一言を入れておけば、行政代執行まで見えたとしても、勧告だけでとどめることが可能になります。

僕は、今回の空家特措法の中で、勧告というのはかなり大きい、結構頑張ったなというところのイメージのある措置だと思っております。命令や代執行は今でも建築基準法でやっていたら市町村はあるのですが、予算措置などで二の足を踏んでいるところがあったので、その間を取って勧告。そのサンクションというところちょっと語弊があるし、正確ではないのですが、特例措置解除、除外という効果を得て、付随させておりますので、これで解決できる空家問題が一定程度あるのではないかなというのがこの立法趣旨ではないのかなとは思っております。委員個人の意見となりますが、勧告はどんどん打つべきだと思っていて、そこから先の命令や代執行は予算や状況を見ながら進めていけばいいのでは

ないと思います。例えば、国道に崩れてきそうなものは早急にやらなければいけませんし、周囲に家がない一軒家が崩れそうであれば、ちょっと命令まではという行政裁量を挟んだ設計にしたほうがきれいなのではないかと考える次第です。したがって、指導の際の意見聴取は必要ないと思いますが、勧告、命令くらいまでは協議会として関与したいなという思いはあります。

木多会長 貴重なご意見、ありがとうございます。今のご意見に対していかがでしょうか。

事務局 非常に今までもやややとしていたところがクリアになる思いがありまして、ストレートに読んでみると、勧告をすると命令というルールに乗るのではないかという恐れを我々は思っていましたので、今回、裁量権をこの矢印のところに持たせるということで、それでちょっと考えたいなというところと、それであれば、勧告であるとか命令のタイミングに意見聴取を賜りたいなと考えます。

木多会長 ありがとうございます。ご検討をぜひよろしくお願いいたします。

中林委員 28ページの判定表ですが、岬町さんはこの判定表をそのまま使う予定ということでしょうか。

事務局 これは、現在、建築物に関するところはある程度応急危険度判定士というマニュアルがあったり、和歌山県のほうで協議会を立てられていて、そちらでも参考になる情報があって、それを参考にはしたいなとは思っているのですが、衛生上の面ですとか、景観の部分とか、その辺は課がいろいろにまたがるもので、今回、具体例としてはちょっと示すことができなかつたのですが、今後、もう少し数値的なところを項目にしたいなということで検討しているところです。

中林委員 特定空家の判断基準は、各市町村の裁量というか、各市町村でアレンジしてくださいということを以前に国交省の担当者から聞いたことがありますので、アレンジしても大丈夫ではないかと思います。アレンジし過ぎて合理性を失うと問題はあるのですが、逸脱しない程度であれば、少々項目を増やすであるとか、点数を上下させるであるとかということは問題ないのではないかと思います。この計画は公開予定ですので、参考資料として特定空家の判断基準を記載すると、この後、岬町さんが考えておられる判定表がまた別にあるので、二重基準に見えてしまうので、あえて載せないのもありかなと思います。29ページの国のガイドラインの参考基準だけでもいいのかなと思う次第です。判定に関しては、別途定めて公表しますと言って、財産権に対する侵害の予測可能性の問題性がありますので、空家計画の横に常に張りつけておくとか、別添にしておけば、若干不都合が

発生したときも計画ごと修正しなくても済むので、内部手続だけで行えるのではないかな
とっております。その点をご検討いただければと思います。

事務局 どうもありがとうございます。おっしゃるとおりの検討をしていきたいなと思
います。
ありがとうございます。

木多会長 ほかに御意見はいかがでしょうか。

先ほどご指摘いただいた28、29ページの判断基準の件ですけれども、これはもし岬
町なりにアレンジしていくとしたら、どういったところを増やしたり整理したり、何かお
考えがあれば教えていただきたいのですけれども。またこれは別添にするとしたら、また
この協議会で検討することになるのでしょうか。

事務局 別添にする、もしくはこちらできっちりしたものをというのは、もちろん協議会に提出
していきたいとは思っています。それと、我々は建築課なのですけれども、29ページ
の別紙1と書いているところが所管のエリアなのですけれども、ここで建物、別紙1の中
で建築物の著しい傾斜というかなり主観的な判断基準なので、この著しいというのが一体
どの程度なのだとか、その辺についてもちょっと数値化したいなど。担当であるとか、出
向く人間の主観に寄らないような採点にしたいなという思いはありまして、それをちょっ
と検討しているところでございます。

木多会長 わかりました。

お願いします。

藤江委員 藤江です。大阪府が出しているガイドラインについては、建築士会でも議論しており
まして、具体的に数値化していくと、運用面で非常に難しい部分が出てくると思います。特
に内容にはナイーブな側面もありますので、建築物の安全性の判断などについては、行政
機関が出す指針は柔軟に対応できるような内容になっていると思います。我々で取り組ん
でいる部分につきましても、設計者判断やこの場で相談しての判断とか、そういった議論
が出てきた上で、一般の方々に対してお示しするような形というのは、ガイドラインで示
されているような内容になってくるのではないかなとは思っております。

あと、これについて、どのような説明をしていくべきものなのか。このガイドラインを
見て、個人個人が判断してしまっているものなのか難しいところではあるとは思いますが、
個人的な意見としては、わかりやすい基準をガイドラインという形で定めるのが一番いい
のかなと思います。また、その内容が国なり、大阪府とリンクしたものとなるのがいいの
ではないかと思っております。

木多会長 なるほど。何かご意見がありましたら、お願いします。

事務局 どうもありがとうございました。ちょっと我々もなかなかこういう方向で検討するほうがよりいいかなとは思っていましたが、先ほどから裁量権であるとか、設計者判断とか、周辺の状況も言いあわせられないような状況もちろんありますので、そこばかり数値化、別紙1のところばかり数値化をしますと、今度、別紙2のほうが、ごみが置かれているとか、周辺の衛生がどうか、その辺は絶対に数値化できないようなところと整合性が取れないなというところもちょっと悩んでいましたので、今の意見を貴重な意見として、もう少し柔軟にできるかどうか、ちょっと検討してまいりたいと思います。

木多会長 ありがとうございます。何か判断の難しい案件だとかは、この協議会で何らかの形で検討する場は設けられるということによろしいのですか。

中林委員 ある程度は裏づけが必要になってくると思いますので、何らかの裏づけになるようなものを持ってきて、それに対して、このようなことでという判断をしていくしかないかなとは思っています。今の建築課さんのお話もそうなのですが、この内容を突き詰めていくと、非常に大変な作業にもなっていきますし、それぞれの事例ごとに様々なパターン出てくると思いますので、そうなってきたときの対処もかなり難しい。これを協議会に持ってきて判断するというのもかなり難しい話ではないかなと思います。

木多会長 わかりました。ありがとうございます。

事務局 協議会については、特定空家の判断、助言、指導まではスピーディーに行きたいというところがありまして、ある程度の根拠、裏づけ、写真を撮影したりとか、その辺の状況については、もちろん取りまとめでというところで、追って判断した後に協議会にこういう事情でこういう判断をして、助言、指導までしていますと、そういうふうな報告になると思います。

木多会長 ほかに何か御意見はございますでしょうか。

中林委員 1と2のお話をしようと思います。まず、2の空家バンク制度を使うというお話でしたが、僕は、大阪版空家バンクを作成していたほうの人間でもあるのですが、空家バンクに載せたから流通するというのは、間違いではないかというのが率直な意見です。立地や広さ、築年数など空家の所見を書いたところで、レイズではないのだから、別に人はつかないと思います。空家バンクはBtoBではなく、BtoCで行くのですよね。CtoCのようにして間に業者を入れるとかという話もありますけれども、空家バンクに載せたからといって、人が寄ってくるのであれば、そもそもその町は空家問題は発生していないと思いますので、

何かが必要だと思えます。そういった点はこれだけ有識者が集まっているので、こちらの協議会で議論していただければ、前進するのではないかなと思っています。

もう一つは、計画の7ページで、各地区の状況について、それぞれちゃんとした考察を行っていただいていると思えます。空家計画に書く必要はないのですが、この四つに望海坂も含めると五つくらいになると思うのですが、エリアによってそれぞれの地域の実情に応じた空家対策があつてしかるべきだと思います。これだけ町の中で雰囲気が違う町も大阪府内では珍しくて、岸和田市と岬町ぐらいだと思っています。淡輪、深日、多奈川、孝子と四つの地区がありますが、この四つ地区それぞれに少しずつ考え方を変えて、何か対策を取っていかねばいけいけいではないかなとは思っています。

また、維持管理や除却等々の費用をどうするかという問題が必ず出てくるので、そこをどうするかというのは必ずそこを考えるとときに考えておかないと、絵に描いた餅というか、言っただけということになるので、その点も考えなければいけいけいではないかなとは思っています。何が言いたいかという、岬町さんは多種多様な地域構成で、多奈川という休止した発電所が立地する地域もあれば、みさき公園のようなレクリエーション施設が立地するような地域もありますので、それに合わせた予防策、処方箋というのを計画の外であつてもいいので考えていただけたらなと思えます。

木多会長 ご指摘ありがとうございます。いかがでしょうか。地域別に処方箋を変えたらどうかと、費用をどうするのだとかということがありましたけれども、何かコメントがありましたら、お願いします。

事務局 建築課です。空家バンクに関して、ちょっと先ほどありましたけれども、一応、ことしの10月1日に制度を変更しまして、不動産の媒介契約なしでも一応登録ができるようになったということで、一応、門戸を広げたというのが今、一段階行ったところ。マイクというのですが、不動産のチラシ、多分、ああいイメージかなと僕は思うのですけれども、今、ホームページで掲載しているのは、PDFに一々飛んで、物件の情報が無味乾燥にざっとあるのですけれども、一般的にマイクと言われるように、駅徒歩何分です、間取りはこうです、売り文句はこうですというような、多分、そういうことをもっとやっていくべきなのだろうなということで、今、情報が数件なので、余り見やすさを求める声はないのですけれども、これから門戸を広げて件数が上がっていくと、ちょっとその辺の検討をしていかなければいけいけいかなというところで、また御協力等を賜れたらなというところで、お願いします。

木多会長 お願いします。

長谷川委員 大阪府宅地建物取引協会から来ました、長谷川と申します。よろしくお願いいたします。

現状の岬町の不動産の流通状態なのですが、動きが非常にスローで、取り引きがなされているのは、地域での個人間売買が多いのではないかなと思っております。宅建業者においても、岬町ではあまり販売活動をやっていないと思うのですが、その要因としては、費用対効果の問題で収支が合わないというのが宅建業者の実情です。空家バンクについても、やはりメリットがなければなかなか住民の皆さんも掲載されないでしょうし、宅建業者に積極的な販売活動を行ってもらえていない住民の方もいらっしゃると思います。それに関連して、計画案では、インスペクションについて書かれていると思うのですが、そういった必ずマストにするとかというようなしかけが必要ではないかと思えます。あとは、やはり地域外からの方々をどう獲得するのかという問題があります。岬町は自然や住環境に適している地域だと思っておりますので、そのあたりについて、何か今後話し合いをさせていただいたら、よい知恵が出てくるのではないかなと思えます。

木多会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。事務局の方。

事務局 企画地方創生課の寺田です。先ほど、中林先生のほうから御意見をいただきました。7ページの四つの地区を示しているのですけれども、それぞれ地域性がありまして、対策もそれぞれいろいろな対策を講じていかなければならないというところになりますので、地域ごとの対策については、検討させていただきたいと考えております。

それと、もう1点、維持管理費用の捻出については、現在、金額は少額となりますが、改修や除却、清掃に係る費用等については、補助金制度を設けております。岬町空家等対策計画ができましたら、様々な交付金が活用することができます。国の制度を踏まえ、補助金の活用、交付金の活用を検討していきたいと考えております。

木多会長 ありがとうございます。7ページの各地区の状況ですけれども、もう少し書き足していただいてもいいのかなと。この地域はこういうタイプの民家がありますと。こういう特徴があつて、こういう地域性があつて、こういう魅力があるのだと、何かそういうふうなポジティブな何か、この空家を活用したくなるような何か資源を表記させていただいたらありがたいなと思えます。

事務局 貴重な御意見をありがとうございます。やはりコンパクトにまとめ過ぎになっておりますので、もう少し地域性、また、対策、それと、今御意見をいただきました活用できるよ

うな物件等がありましたら、その辺の利活用も含めたような前向きな取り組みについてもちょっと書き足したいなと考えております。

木多会長 今さらの質問で恐縮なのですが、岬町で都市計画マスタープランを策定していらっしゃるでしょうか。また、策定期間はいつ頃でしょうか。

事務局 平成23年3月に策定させていただいており、計画としては10年間の計画となっております。また、来年度、再来年度の2か年で都市計画マスタープランの見直しを行うよう検討しております。

木多会長 なるほど。ぜひ見直されるときに、こういった総合的な空家活用のことも、町の全体の魅力づくりというか、都市環境の向上のために記載いただければと思います。

空家等対策計画にもまちづくり的な内容を盛り込んでいただき、相互にリンクした形にしてもらえればと思います。都市計画マスタープランの改定期間も近いということでよかったと思います。

ほかに御意見はいかがでしょうか。お願いします。

長谷川委員 先日開催した空家相談会の中で、一人の相談者さんが詐欺に遭いそうになっていました。不動産の売却に当たり、先にお金を支払ってほしい。支払ってくれたら広告を出して売りますよというような、詐欺まがいの業者のターゲットとして岬町は見られている側面があるのではないかと感じました。その方だけではないと思いますので、不動産売買に関する啓発を住民の方に行うことが急務で必要なのではないかなと思いました。

木多会長 そうですね。どうやったら防げるでしょうか。

委員 そういう意味では、空家バンクというのは、まず一つ、ハードルの低い相談の場ではないかなと思います。

事務局 貴重なご意見ありがとうございます。基本方針①で空家等の発生予防と適正管理という基本方針を掲げておりますので、空家等の所有者等に対するセミナー等の開催を通じて、詐欺的行為に関する啓発をしていきたいと考えております。

木多会長 ほかにご意見はいかがでしょうか。

茂野委員 基本的には、私はこの内容でいいのだと思います。ただ、地域性については、それぞれの地域の人たちと相談しないと、現実問題として、果たしていいかどうか。古い地域になればなるほど、お墓があるのです。墓じまいが今、非常に多くなっています。墓じまいするということは、空家がどうのこうのではなくて、その人が地域からいなくなる可能性が非常に高いわけです。では、そのときにどうするかとなると、更地に戻して、新しく建物

を建てるとか、公共物にするとか、いろいろな方法はあると思うのですが。

空家バンクもいいたろうけれども、ある程度は整理しないと、問題がもっとふえると思います。岬町には、ハクビシンとかアライグマが多いのです。当然、空家になると、そういう小動物たちが家に住みつくこともあります。ですから、空家対策は非常に大事だけでも、やはりそういうところも地域差を見ないことには、全体的には考えにくいかなと思います。基本的には私はこれでいいと思っています。

木多会長 貴重なご意見をありがとうございます。墓じまいの話ですが、本当に重要な課題で、空家対策の切り口ではなかなか墓じまいであったり、人口減少の問題だったりというのが書き切れない面があるのですけれども、やはりマスタープランをつくりかえるときに、こういった地域の問題をしっかりと分析して、そして、空家対策の計画と連動させるような形がいいのかなと思います。

長谷川委員 不動産を賃貸、売却を進めるに当たって、一般的に購入者が希望されるのが、やはり地域コミュニティへの加入の可否という問題です。これまでは地域コミュニティに入りたくないで、ニュータウンなどの新興住宅地を望まれる方が多かったのかなと思います。計画案の7ページに地域の特性、特徴を書かれるということですので、できれば、その地域に住んでおられる方々がウェルカムなのか否か、受け入れてくれるのか、くれないのかなど、その地域の事柄がよくわかれば、それは不動産購入の判断材料になってくるのかなと思います。田舎暮らしというか、岬町のような環境で住みたい方々は結構いらっしゃることは事実だと思います。

木多会長 ありがとうございます。もし、事務局のほうで何か、今の御意見について、何かコメントがございましたら、お願いします。

事務局 企画地方創生課では、移住定住施策に取り組んでおります。当然、移住される方の中には、地域に入ればどのように自分たちを受け入れてくれるのかなど、不安に思う方がいらっしゃると思われませんが、空家等対策計画の中に移住者の受入状況等について盛り込むのは難しいかと思われれます。現在、町では移住定住支援の一環としてまちづくり交流館という空家を活用した施設に町外から岬町に移住して地域活性化に取り組むまちづくりエディター2名が着任し、活動しております。移住支援に当たっては、まちづくりエディターとも連携しながら取組を進めていければと考えております。

木多会長 ありがとうございます。エディターのことはこの対策計画案に書いていただけていたので、何かもう少し頭出しするだとか何かしていただいたほうがいいのかもかもしれません。

中林委員 空家等対策計画は基本計画なので、一般住民の方が熟読するというよりは、方針決めの意味合いが大きいと思います。会長からまちづくりエディターのお話がありましたが、例えば、大阪版空家バンクの岬町のページに飛んで、物件を見たら、下にまちづくりエディターからの一言みたいな感じでコメントが書いているとか、そういう使い方をするほうがいいのかと思います。空家バンクとしてどのようなページ設計にするか、掲載する物件のページはどのような設計にするかなどについても、この協議会に諮っていただいたらよりよいものができるのではないかなとは思っています。先ほどお話のあったそれぞれの地域の話、例えば自治会であるとか、どこで情報収集するかなどを載せるのも大事なのですけれども、あくまで基本計画なので、そこから発展して、た四つの地域でそれぞれの処方箋を打っていくというときに、その根拠資料としてつけておけばいいのかと思います。細かい事項まで計画に盛り込むと動きづらくなるのではないのかなと思いました。

木多会長 わかりました。貴重なご意見をありがとうございます。ほかに御意見はいかがでしょうか。

中山委員 基本的な質問なのですけれども、この空家対策計画資料1の案と概要版なのですけれども、完成した段階で公表するのでしょうか。

事務局 計画と概要版それぞれについてホームページでの公表を考えております。

中山委員 例えば、19ページの自由回答の欄のような内容も全部公表するということですか。

事務局 19ページにつきましては、空家等実態調査を行った際の結果ということで、こちらについても計画に位置づけておりますので、基本的には公開させていただこうと考えております。

中山委員 わかりました。

木多会長 自由回答については、もう少しうまいまとめ方があればと思います。

事務局 今、中山委員からもご意見いただいたので、もう少し工夫して進めていくようにさせていただきます。

中山委員 私も気がついたら、何か後からアイデアを出させていただきます。

木多会長 計画書としてこういう分析が書いてあることは、基本的にすごくいいことだと思います。では、ほかにいかがでしょうか。お願いします。

委員 実際に岬町への移住相談はあつたりするのですか。

事務局 岬町への移住の相談につきましては、月一、二件程度ございます。

木多会長 ほかにいかがでしょうか。その訂正するにはきょうが最後のチャンスなのですか。

事務局 委員の皆様方の御意見を頂戴いたしまして、それを反映させたものをパブリックコメントに上げていきたいと考えております。その後、パブリックコメントでいただいた意見内容を踏まえ、必要な修正を行い、協議会にお示しして協議いただくというような形になります。できましたら、本日、ご意見をいただければと考えております。

木多会長 お願いします。

藤江委員 33ページの空家等に関する相談体制のフローについて、実際の運用時に良好な場合や不良な場合など棲み分けをしながら進めると、どうしても頭でっかちになってしまい、最終的に実際にどうしたらいいのかという部分が残ってしまうと思います。良好な場合は売買や活用などで収束するので、わかりやすいのですが、不良な場合については、計画に地域性を盛り込むべきではないのかなと思います。所有者に管理する気持ちもあって、お金もあるのだけど、施工してくれる工務店はどこにあるのとか、我々のような設計をしている人間は、調査やそれに対する判断まではできますが、そこから先の部分には手をつけることができません。危険ですよ、安全性に問題がありますよ、倒壊の可能性がありますがよというところまでは言えるのですけれども、その先の工務店を自分で探し、改修を行っていく部分でどうしても進捗がとまってしまいます。実際に施工をお願いする業者をどこに相談すればいいのか。建築関連団体で、ある程度そういったことを指南してくれるようなところまでは紹介もされると思うのですけれども、それだけではなく何か地域性を出していけばいいのではないかなと感じましたので、ご意見させていただきます。

木多会長 貴重なご意見をありがとうございます。この33ページの図は、このままでいいのでしょうか。それとも、書き直したほうがいいでしょうか。

藤江委員 書き直す必要はないと思いますが、実際に業者を紹介するわけにもいかないですし、計画(案)のフローの先につながる案が出ればいいのかと思いました。このフローにあるように老朽している建物に対しては、建築課からその後、関連団体にということでありますけれども、そこから先はどうなるのかということですね。岬町に屋根工事だとか、いろいろな工事に対してちょっと動いてくれるような人がいることがわかる職人バンクみたいなものがあつたらいいんでしょうけれども。

中林委員 良好の場合は、この内容でいいかなと思いますが、不良の場合に、この図をそのまま全部適用すると、たらい回しになるのではないかなと思いますが、これ以上書き様がないとも思いました。不良の場合にも、特定空家であれば、そこから先は行政としては毅然として対応しなければなりませんので出口戦略をどうするかというのは、常に役所のほうでも

考えておかなければいけないかなと思っています。大阪府には住まいの活性化フォーラムという専門職の関係団体があります。私もそれには顔を出させてもらっているのですけれども、建築士会さんもいらっしゃいますし、相談窓口があったと思います。このような感じの案件がありますと言ったら、それは工務店ですね、それは不動産ですね、それは弁護士ですね、それは司法書士ですねと振り分けてくれますので、そこをあわせて紹介することも可能ではないかと思っています。大阪市くらい経済規模が大きければ、業者も探しやすいと思うのですが、岬町ではなかなか見つからないと思いますので、そういった団体と連携すれば、特定空家ですよとあって放っておくよりは、町民の皆様の満足度は高いのかなと思いました。

木多会長 計画案にも、大阪住まい活性化フォーラムと連携すると書いていただいていたよ。例えば、相談者が企画地方創生課の窓口に来られ場合、最後までどなたかがフォローしていただくと安心感があっていいのかなと思います。活性化フォーラム等の紹介をしたりだとか、どなたかが親身になって見ていただけるというのは良いかもしれません。

先程、所有者からの相談の流れの図の内容が窓口のたらい回しであるのご意見もありましたので、そのようなフォローをしていきますよとか、何か一言、親身な言葉を添えていただけるとありがたいかなと思います。

事務局 今のご意見は、大変貴重なご意見だと思っています。行政で対応できる部分は非常に限られますので、大阪住まい活性化フォーラムや大阪府住宅リフォームマイスター制度等を活用して、お問い合わせいただいた方にご不便をおかけしないような形で取り組んでいかなければいけないと考えています。実際、私どもの部署でも家を探しておられるなどの移住相談があった場合、空家バンクに登録されている件数が少ない中で、不動産団体におたずねさせていただいているのが現状です。

本計画の作成するまでは、関係団体の皆様との接点が少なかったので、本計画の策定を契機に緊密に連携しながら、移住者をつないでいけるような体制づくりを進めていければ思っております。

木多会長 ぜひ、よろしく願います。移住者に対しては、相談後にあれからどうなりましたかと、一言聞いてあげるのが大事かなとすごく感じます。きっとリノベーションまちづくりが岬町の施策のメインになっていくと思いますので、そういった配慮がすごく大切であると感じます。

ほかにいかがでしょうか。

もうご意見が出尽くした感じもいたしますので、最後にどんなことでも結構ですので、一言ずついただけますでしょうか。

長谷川委員 我々宅建業者に対しては、宅地ばかりではなく、空地、農地も含めて、どうにかしてほしいのだという相談があります。空地の活用方法はわかっているのですが、農地についての取り扱い、特に農業委員会や地元の水利組合等、そういったところとのコネクションというのが全くないような状態です。

岸和田市では現在、農業委員会の方にも勉強会に参加していただいて、市がどのように遊休地、耕作放棄地を考えているのかというところを含めて検討を進めています。そのため、私たちに相談があったときに、また違う対応ができるのではないかなというふうに思っています。

原委員 司法書士、原です。今回の対策計画(案)につけ加えてほしいというようにお話は特にありませんし、基本方針もこの内容で問題なくできていると思います。本日の会議では、当然よりよくするため、委員の皆さんから意見を出してもらっていると思うのですが、基本的にはやってみないとわからないところがあると思いますので、今回の計画案をベースに進めていくのがよいと思います。

さらにこの内容をもっと詳細にというのは反対で、ある程度裁量の幅が残っていないと、行政の対応が難しくなるのではないかと考えています。ただ、裁量の幅が広過ぎると、それはそれで問題があると思います。今回の計画(案)は住民の方に全部公開するというお話なので、ある程度のビジョンはもちろん町民に伝わらないとは思いますが、余りに詳細に規定し過ぎると動きづらいのかなと考えていますので、この計画(案)がベースでも問題ないのではないかなと考えています。

木多会長 ありがとうございます。

藤江委員 内容については、非常にまとまっていると思います。詳細については、様々なテーマの中でつくり上げられるとは思いますが、どうしても空家問題というのが現在のはやりのものでもあります。その中でD I Yのような簡易なものだったらいいのですが、建物本体を触っていく場合は、毅然とした態度でその建物の安全性を考えていかなければならないと思います。そのため、計画(案)は、どちらかという所有者さんとか住民さん寄りのお話なのでできる限りのことはするけれども、ある程度今後維持していくための法律等も考慮した上でまとめていければなと感じましたので、よろしく願いいたします。

木多会長 ありがとうございます。

茂野委員 基本的には私はこれでいいと思ったのですけれども、各地区の状況について、淡輪地区で大きく人口が減少していない理由は、望海坂に一定の人口流入があるから減っていないのであって、岬公園駅前の住宅地には空家も見受けられます。

こうした状況は皆さんご存じではないかもしれませんが、全体的なバランスを見ると、結局、駅の近くなのです。そうすると、本来、古くからの集落のような地域への対応はなかなか難しいと思います。そうすると、区画整理できたような地域、例えば望海坂のような区画整理された地域が住みやすいということになる。

岬町全体の問題として、地域によって個別の問題があります。例えば、古民家で築200年～300年の家があるから住みたいのだったら、そういう人たちに借りてもらうなどの方法もあると思います。和歌山大学と岬町とは車で10分かからないくらいなのです。隣接する和歌山市内のマンションが3,000万円以上しますので、大阪と変わらないわけですが、岬町に来れば、例えば、その半額以下で取得できるなどの方法はあると思います。ただ、それを民間に任せるのか、行政を含めてやるのか。その点は今後の課題だと思っています。また、第二阪和国道は現在2車線ですが、これが将来4車線になったときにどういう状況になるのか。もしかするともっと過疎化する地域が出てくるかもしれない。そのような全体のバランスを考えると、当面この計画（案）の内容でいだろうと思っていますが、各地域の個別の問題があるので、それらに応じた判断が必要であると思います。

農地については、岸和田、貝塚や泉佐野などは一つひとつの農地の面積が大きいのですが、岬町の農地は小さく土地改良もできていないわけです。それを改良しようと言ったところでお金をかけて改良するような年代の若い層の人がいるかどうか。その点も踏まえて行わないと非常に厳しい状況になると思います。

木多会長 貴重なご意見をありがとうございます。

中林委員 僕がこの計画を読んで思ったことは、先ほど言わせていただいたところが全てです。計画の策定にはどうしても時間がかかりますが、策定後には、特定空家の問題が出てきて、どれに勧告を打つ、どれは除却するなど個別の対応の話になってくるかと思っています。そのときに、先ほど委員もおっしゃっておられたように個別の判断が必要になってくるところで、協議会の場で議論していきたいなと思っています。

また、前向きなお話をしますと、せっかく空家バンクもできていますし、まちづくりエディターもいらっしゃるということなので、岬町の特色を出して、何なら不動産なので営

業していかなければいけないと思っています。岬町に住んでもらうのだから、待っていたらいけない。待っているからこのような状況になっているのではないかと考えていますので、より岬町に住んでもらうためには何をすべきかということも議論していければとは思っています。

木多会長 ありがとうございます。

中山委員 私も皆さんと一緒に、基本的にはこの計画案に関しては、これでいいと思います。個人的には、特定空家の調査票や相談体制のフローチャートなどはそこまで公表しなくてもいいのかなと思ったりはしています。

あと、意見なのですが、空家は基本的には行政がどうこうするものではないと思うのです。国の法律に沿ってこういった計画（案）を策定すると思うのですが、空家に限らず、農地の問題にしても、基本的には行政がかかわるべきではないと思います。私は仕事柄、土地の境界を測量することがあります。例えば、都会で顕著なのですが、住んでいる方にとっては家にしても土地にしてもすごく価値があると思っておられるので、少しでも面積を増やしたいから、この側溝はうちのものなので、ここまでうちの土地としてくれというお話をよく聞きます。でも、現実的にはその側溝をもらったら損します。自分で管理しなければならぬし、泥などが溜まったときも行政は何もしてくれない場合があります。このように住民や民間の方は、お金の換算して、面積が増えれば高く売れるのではないかというふうに思いがちです。これはかなり厳しい意見になるかもしれないのですけれども、私は阪南市にずっと住んでいるので、岬町のことも割と知っているほうなのですが、価値のある地域と価値のない地域があると思います。お金を払った上で土地なり、家屋なりを引き取ってもらわないとということも恐らく言っていかなければいけないのかなという気はしています。そういった地域を少しでもなくすという意味で、都市計画マスタープランの策定にも活かして、最終的な岬町のまちづくりというのに期待しています。以上です。

木多会長 ありがとうございます。

私からは、うまく計画案のコンセプトをまとめていただいていると思います。どれもすごく大切なテーマを盛り込んでいただき、特に総合的ということが大切だと思います。

それから、細かいことですがけれども、先ほど、悪徳業者のお話がありましたけれども、空家バンクがそういったセーフティーネットの働きをするのであれば、やはりそれをぜひ書いていただきたいなと思います。全体的に普遍的なことをずっと書いていただいているので、いい意味でも抽象的にはなっているのですけれども、そういった内容はしっかり書

いていただいたほうが、空家バンクの充実みたいなものも伝わるような気がいたしましたので、細かい点でも記載いただくほうがいいような気がいたします。

また、相談体制のフローチャート図ですけれども、何か補足をどこかに書き添えていただいて、この流れは一つの事例として示すことを検討いただきたいと思います。

例えば、ごみ、害虫等に関する相談が入ったとしても、話を聞いていくと、実は全然違う問題だったりということがありますので、柔軟に相談先をアドバイスしていくというような書き方も大事かと思いました。

最後に、都市計画マスタープランに関する熱心なご指摘をいただきました。やはり人口減少の問題、これは岬町だけの問題ではなくて、全国、あるいは世界中の地域で考えなければいけない問題を指摘していただいたので、これをリノベーションまちづくりであったり、空家対策など、何かそういったことを岬町の売りにしていくべきだと思います。

農地のご指摘は非常に重要ですので、指摘をいただいて済ますのではなくて、本当にマスタープランに反映していくというか、マスタープランも単に絵に描くのではなくて、やはりもう一度ボトムアップ式に書き上げ、練り上げていくような、そういったプロセスも必要ではないかと思いました。

以上で、計画案についての検討は終わらせていただきます。

本日は長時間にわたりまして、本当にありがとうございました。