

第1回 岬町空家等対策協議会

日 時	平成 30 年 8 月 31 日（金） 14 : 00～15 : 30
場 所	岬町役場 3 階 第 2 委員会室
出席者 （会長）	（敬称略） 木多 道宏 （大阪大学大学院工学研究科教授） 茂野 憲一 （岬町自治区長連合会会長） 中林 祐太 （大阪弁護士会） 中山 武彦 （大阪土地家屋調査士会） 長谷川 好伸 （大阪府宅地取引業協会泉州支部） 原 章 （大阪司法書士会） 藤江 雅文 （公益社団法人大阪府建築士会） 田代 堯 （岬町長）

1. 開 会

事 務 局：ただいまより、第1回岬町空家等対策協議会を開催させていただきます。

本日はお忙しい中、第1回岬町空家等対策協議会にご出席いただき、ありがとうございます。

それでは会議に先立ちまして、会長から一言ご挨拶をいただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

2. 会長あいさつ

会 長：大阪大学の木多でございます。空家対策には総合力が必要だと言われてひます。空家そのものに対する対策と同時に地域の魅力を高め、人々と協力をひて、行政、町民、企業など様々な立場の方々が立場を超えて協力をひることが大切です。既に岬町では、行政と地域の方々が協力をひて様々な地域づくり、魅力作りの活動に取り組まれています。今回、そういった総合力を活かした空家対策の柱となる空家等対策計画を策定することにより、次のステージに飛躍することを期待します。私も微力ながら精一杯務めさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、事務局、よろしくお願ひします。

事 務 局：資料の確認をさせていただきます。

（資料確認）

それでは、会議次第に沿って進行させていただきます。

議事については会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

3. 議 事

会 長：それでは、第1回岬町空家等対策協議会を開催いたします。

まず、事務局から本日の出席状況について、報告をお願いします。

事 務 局：本日の審議会委員の出席状況についてご報告いたします。出席委員は、委員総数7名に対し、7名の出席となっております。岬町空家等対策協議会条例第5条第2項の規定により、本日の会議が成立していることをご報告いたします。

会 長：傍聴の方はいかがでしょうか。

事 務 局：本日、事務局の方に傍聴の申し出が行われており、待機していただいています。

会 長：では、傍聴を許可してよろしいでしょうか。（異議なし）

了解を得られましたので、傍聴を許可します。（傍聴者入室）

（空家等対策計画の策定について）

会 長：それでは、議事を進めます。空家等対策計画の策定について、事務局より説明をお願いします。

事 務 局：（資料4 第1回空家等対策協議会資料（パワーポイント）

会 長：ただ今、事務局より説明がありましたが、ご質問等がありましたら、お願いいたします。

委 員：空家実態調査の調査対象1,839件については、全て所有者が判明しているのでしょうか。

事 務 局：所有者については、固定資産税の課税状況を基に抽出いたしましたので、全てを把握しているわけではございませんが、アンケート調査で回答があった820件については所有者等を把握している状況です。

委 員：町が把握している820件につきましては、所有者側も空家であると認識していると理解してよろしいでしょうか。

事務局：回答の中には、「使用している」、「空家ではない」との回答をいただいているものもございますので、全てが空家というわけではございません。

委員：集合住宅は調査対象外となっておりますが、マンション一棟すべてが空家であると思われるものも対象外なののでしょうか。

事務局：集合住宅はすべて対象外となっております。

委員：社宅も対象外になっているのでしょうか。

事務局：対象外となっております。

会長：第2回協議会では事務局より計画案を提示していただく予定となっておりますので、委員の方々から多くの意見を出していただきたいと思います。

委員：空家対策計画の基本方針に対する町の考えをご説明いただけますでしょうか。

事務局：町の考えについては、空家等対策計画の素案と併せてお示しさせていただきたいと考えております。計画案の素案が決まりましたら、事前に委員の皆様にお示ししたいと考えております。全国的にも空家が年々増加しており、空家を放置することにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の疎外が深刻化し、住民の皆様のご生活環境に深刻な影響を及ぼすと思われまます。このようなことにならないよう、町といたしまして万全の準備をするために、この計画を策定してまいりたいと考えております。

委員：私は、管理除却と利活用の2つの方針があると考えています。特定空家の管理を指導し、除却を進めるのか、利活用できそうなものを特定し、支障となるものについて除却を促すのか。その点についてはどのようにお考えでしょうか。

事務局：利活用と管理・除却の両面から計画策定に向けた検討を進めていければと考えております。

会長：両面から計画していただけることを、期待しております。

委員：計画に付随する要綱、例えば補助金や特定空家への指定及び事後手続のフロー

等を策定する予定はありますでしょうか。

事務局：補助金については、改修や除却清掃を対象とした補助金制度を設けております。また、特定空家の基準については、建築課において先進事例を踏まえ、作成に向けた検討を行っているところでございます。

委員：空家の利活用については、調査が終了された後に利活用していくのでしょうか。

事務局：本町での空家の利活用の事例としては、町内の空家をまちづくりエディターの活動拠点を借り上げ、町の活性化をめざし、活用している事例があります。今後、このような事例を増やしていければと思います。

委員：もし、差支えなければ、活動されている方々と宅建協会とがコラボレーションできるような機会を作っていただければと思います。

事務局：ありがとうございます。宅建協会とは空家等の相談業務の実施に向けて検討を進めさせていただいております。

委員：特定空家については、解体や除却が課題になると思うのですが、行政代執行で行うのか、補助金を活用するのかなど具体案を提示し、協議会の中で検討していくことが必要だと思われます。また、広い意味の空家と特定空家に分けて対策を考えていかなければならないと思います。

会長：貴重なご意見ありがとうございました。

委員：特定空家の判断について、特定空家に設定する判断基準を明らかにする必要があると思います。空家等対策計画の中にチェックシートとして盛り込むか、新たに要綱を制定するなどして対応しておいた方が良いと思います。特定空家は、勧告から命令、除却という手順を踏むこととなりますが、建物が崩壊寸前なものなのか、補修で済むものかなど状況に応じてグラデーションをもって処理していくことが必要だと思います。また、勧告となると固定資産税の小規模宅地の特例が解除されてしまうので、権利関係に変動が生じてしまいます。このような状況を踏まえ、あらかじめ基準を作っておくべきだと思います。また、建物を一部補修するだけで特定空家でなくなるものがあると思います。例えば、隣接地に木が生えているが、木が切れぬような場合は、特定空家として判断される場合があると思いますが、木を町の予算で切ることが妥当なのかなど一定のフレームを決めて

いかなければならないと思います。特定空家に指定すると公権力の行使がからんでくるため、かなり注意をしながら一つずつ決めていかなければならないと思います。他市町での事例もありますので、考慮いただければと思います。

事務局：特定空家について、ブラックボックスではだめな部分があると思っております。そして、定性的（客観的）なもの、傾きが20分の1である等の定量的な部分を明確にしたいと思っております。また、広い場所に存在する、朽ちていく空き家については、特定空き家に指定せず、そのままでもいいと思っております。その辺りの総合的な判断については協議会で判断していく方法もあるかと思っております。また、行政代執行につきましては、あくまで町が代わりに執行するもので、その管理責任は所有者（相続者）がもつものであり、例えば代執行を行い300万円のコストがかかったとします。その債務は、所有者に請求し、回収は町が行うものであるため、行政コストがかかってしまいます。この計画は10年の時限措置であるため、このテーブルにのるのは、何十軒だと思います。長い時間と除却等のコストがかかることを考え、所有者ご自身で、責任を認識でき、動機づけのできる補助金の制度等に重きをおく計画を作りたいと思っております。

委員：特定空家の基準については、きっちり詳細に決める必要がありますが、計画については、町長が認める場合等の行政裁量を設定しても問題ないかと思えます。代執行をすると所有者の無資力リスクを町が負うこととなります。個人的には、除却を推進する立場ですが、そういうわけにもいかないということは理解しております。勧告から代執行までは行政コストがかかりますが、行政裁量を多分にとることで対応が可能かと思えます。勧告までは行政コストがあまりかからないと認識しておりますので、裁量はほとんどなく、命令から代執行までは確実に行政コストがかかりますので裁量を広めにとることにより、バランスのとれた対処が可能かと思えます。補助金がインセンティブになることも理解できるのですが、税金の特例解除の方がインセンティブになると思います。行政が勧告し、固定資産税が上がると、人は動くと思います。100万円が50万円になるよりは、これまで10万円支払っていたものを60万円支払わなければいけない方がインセンティブが強いと思います。その際、お金を払おうと思ったがお金が足りないという場合に補助金を活用してはと思っております。このような形で進めていけば比較的円滑に行えるのではないかと考えています。

会長：ありがとうございます。ただ今の意見に関し、何かございましたら、お願いいたします。

事務局：固定資産税の件につきまして、住宅用地は、特例の場合は6倍になります。岬町におきましては、課税がかなり低い、課税されていない物件があり、また、事業の建物で老朽化つまり廃居に近い物件があり、建物、土地すべてに税金がかかっている状態で、適用されないケースがあると思います。

委員：たしかに、一番困るのは、課税未済の物件です。自治体として特定空家に指定した以上、何もしないというわけにはいかないと思います。行政が危険だと判断した特定空家の屋根が台風で飛び、被害を与えてしまった場合、場合によっては、行政側の責任を問われる場合がありますので、行政も出来る限りのことを行う必要があると思います。空家に関して、人を動かすのは、かなり大変だと思います。行政側のリスクをかなり減らし、それと並行して所有者の意識を変えていくという方が、行政としてはやり易いと思います。

会長：今の意見に対しまして、何かございましたら、お願いいたします。

委員：先ほどから、行政代執行について話がでておりますが、岬町として代執行まで行おうと思っておられますか。

事務局：実績として略式代執行によって所有者が全くわからないという2軒につきましては、執行しております。また、対応しないといけない物件を4軒かかえております。例えば、勧告するにも相続関係者が100人程度いるものもあり、相続関係者を調べるのに時間を要し、書類を送付するのに時間もかかっているという状態です。

委員：略式代執行の場合は、町の予算で対応することになるのでしょうか。

事務局：略式に関しては、国の補助金もありますが、町の予算となります。行政代執行については、町が代わりに執行しているもので、所有者に費用を請求するというルールはないものとなっております。

委員：空家実態調査でC判定やD判定とされた物件について、客観的に見てD判定が少ない実感があります。空家の抽出にあたっては、国の基準に基づき水道メーター情報を使用されたとのことですが、調査対象から漏れている物件が多数あると思います。空家等対策計画を進めていくにあたり、これらの物件にまで対象を拡大する予定はありますか。

事務局：この実態調査の資料が全てとなっておりますが、調査前に、危険であると周辺

の住民から問合せがあった物件がございますので、調査をしております。また、現在、C 判定となっておりますものも、今後10年後には、D 判定になる可能性もございますので、調査を進めております。

委員：建築士会では空家に関する事項に力を入れております。今後の話になってくると思いますが、老朽化した物件について、建築士会が専門的な立場で、ある程度の判断をして欲しいとの依頼がございましたら、これを機会にボランティアとしてお手伝いが出来ればと思っております。

会長：ありがとうございます。他に何か意見がございましたら、お願いいたします。

委員：これからの利活用について、不動産を購入される外国人の方が増加傾向にあり、岬町でも増えてきていると聞いております。その際、問題になるのが隣接地との境界線が不明確なまま売買が行われているということです。このような場合、開発を行おうとしても、境界線が不明確なため開発が行われない可能性があることを懸念します。住民に対して、境界線の明確をアナウンスする必要があると思います。

事務局：貴重なご意見ありがとうございます。

会長：他、いかかでしょうか。他にご意見がないようでしたら、最後に委員の皆さまから空家に関し一言ずつご意見を伺いたいと思います。

委員：空家についてはいろいろな意見があると思いますが、活用できる空家に関しては、夢のある活用をしていければよいと思います。しかしながら C 判定、D 判定のような状態の空家を増やしてはいけないと思いますし、今後どのように対応していくのかを明確に計画案に盛り込んでいってほしいと思います。

委員：利活用について、空家を活用する人を増やしていく必要があると思います。岬町から転出された皆様に U ターンいただける仕組みをつくるのがいちばん良いと思います。転出された方が生まれ故郷に帰りたいたいと思っても、住宅等の問題で、帰ってこられない現状があるのかと思いますので町の施策で、帰ってきやすい環境を作っていければ素晴らしいことだと思います。

委員：空家対策に関して最も大切だと思うのは予防です。今後、空家になってしまうであろう物件をいかに少なくするかという予防に注力する計画にいただければ

ばと思います。例えば、親族が施設に入居することが決定している場合、家族や福祉関係等と連携をとりながら空家にならないよう予防していくことが必要かと思ひます。

委員：空家を解体してしまうということだけでなく、例えば、道が狭い、用途地域にそぐわないなど諸事情により利用できないこともあると思ひます。その辺りも踏まえ、総合的に考えていければと思ひます。

委員：なぜ、空家になったのか、なぜ空家が増えたのかは行政だけの責任ではなく、物件を所有する個人にも責任があると思ひます。人口も減少傾向にあり、空家になるべくしてなったものとやむを得ず空家になったものなど様々なパターンがあると思ひます。それらを考慮し、対応した計画を立てることが、この協議会の役割であると思ひます。岬町全体の情報も共有しながら考えていければと思ひます。

委員：空家には3つ階層があると思ひます。まず、1つ目は解体するもの。2つ目は空家として流通価値があるもの。3つ目が流通価値はなく、そのままにしておく特定空き家になるもの。この3つ目のものが、最も問題となっています。このような空家にどのように対応していくのか。国においては、所有者不明土地の関連法案が整備されたり、空家対策に注力してくれています。空家特措法も改善見直しがされると聞き及んでおりますので、このときに岬町が一番先を走っているように、皆様でいろいろな意見を出し合い、頑張っていきたいと思っております。

町長：本日初めての協議会ということで、整理をする会長様も大変かと思ひます。空家に関しては、田舎の町のことで個々の事情、しがらみ、住みたいけど住めない、子供が学校に通っている、所有者が亡くなられて空家となった等、様々なデータがでております。そのなかで、岬町がこれから生き抜いていくには、交流人口、定住人口の増加を、しっかり頭において、空家対策をしていかなければならないと思っております。もちろん、空家を改築し、地方創生の事業を含めて、補助金制度を活用していければと思ひます。例えば、岬町におきましては、若者、特に若い女性が少ないということで、消滅可能性都市としての問題もありますので、若い夫婦が住める集合住宅が岬町にはないことも、若物が住みにくい状況かと思っております。そういった中で、特定空家という問題もあり、古い住宅を組み合わせ集合住宅とすることも可能かと思っております。本日、お集まりいただきました皆様に、いろいろなご意見をいただきながら、計画案を作っていければと思ひます。会長様にはお手数をおかけいたしますが、意見をまとめていただき、行政の方にご指導いただければと思ひます。本日は、このような会議に出席するこ

とができ、うれしく思っております。空家対策は重要な課題と思っておりますので、岬町の行政として、しっかりと取り組んでいきたいと思っております。委員の皆様より、今までの経験をご教授いただき、より良い空家対策を行っていただければと思っております。

会長：貴重なご意見、ありがとうございました。今回の計画は、空家対策のモデルとなるようなものになればと思っております。特定空家に対する対策基準をしっかりと決めていくと同時に、特定空家と流通する空家の中間に位置する空家への対応、地域の力、まちづくりの手法も含め、理念として提示することが大切だと思います。理念をもって特定空家の対応ができればと思います。

事務局：ご協力、ありがとうございました。

本日の会議で頂戴いたしました意見につきましては、事務局でまとめさせていただき、次回の資料として配布させていただきます。また、頂戴した意見につきましては、計画案の策定にあたり、最大限、活用させていただきたいと考えております。

今回は、11月に予定しておりますが、具体的な日程につきましては、別途、調整させていただきます。

4. 閉 会

会長：これを持ちまして、第1回岬町空家対策協議会を閉会いたします。