

令和6年度 岬町空家等対策協議会

令和6年11月11日（月）

令和6年度 岬町空家等対策協議会

日 時 令和6年11月11日（月）13時30分 開会

場 所 役場3F 第二委員会室

出席者

川端 修	岬町自治区長連合会会長
中林 裕太	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 支部長
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

事務局 川端まちづくり戦略室長、寺田企画政策推進監、
岡田企画地方創生担当課長、幸地企画地方創生担当主幹、
多田企画地方創生担当係長、藤井建築課長、辻里しあわせ創造部理事、
竹原生活環境課長

案件

- ①特定空家への対応状況について（建築課）
- ②空き家・空き地の適正管理について（生活環境課）
- ③空き家相談窓口の設置について（企画地方創生担当）

配 付 資 料

資料1 特定空家への対応状況について

資料2 空き家・空き地の適正管理における通知件数と達成件数について

資料3 空き家相談窓口の設置について

参考1 岬町空家等対策協議会委員名簿

参考2 岬町空家等対策計画（概要版）

（午後1時30分 開会）

事務局：定刻となりましたので、ただいまから令和6年度岬町空き家等対策協議会を開催させていただきます。

委員の皆様にはお忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日司会を務めさせていただきます、岬町まちづくり戦略室企画地方創生担当の岡田でございます。よろしくお願いいたします。

着座にてご説明させていただきます。

最初にお配りさせていただいております資料の確認をさせていただきます。

議事次第でございます。続きまして、資料1、特定空家への対応状況について。

資料2、空き家・空き地の適正管理における通知件数と達成件数について。

資料3、空き家相談窓口の設置について。

参考資料1、岬町空家等対策協議会委員名簿。

参考資料2、岬町空家等対策計画の概要版になります。不足等ございませんでしょうか。

ではそろっているようですので、会議次第に沿って進行させていただきます。

それでは開催にあたりまして、岬町長田代堯よりご挨拶申し上げます。町長よろしくお願いいたします。

町長：《 あいさつ省略 》

事務局：それでは、協議会の開催にあたりまして、委員の皆様方を、名簿の順にご紹介させていただきます。参考資料1の協議会委員名簿をご参照ください。

申し訳ございませんが、お名前をお呼びさせていただいた方はその場でご起立いただけますようお願いいたします。

川端委員です。

中林委員です。

中山委員です。

長谷川委員です。

長谷川委員には会長を務めていただいております。

原委員です。

藤江委員です。

田代町長です。

片山委員には本日ご欠席の連絡をいただいております。以上が、委員の皆様でございます。

6名の委員の皆様と田代町長を合わせた7名で本協議会を構成いたします。

委員の皆様よろしく願いいたします。

続きまして、事務局を紹介させていただきます。

まちづくり戦略室室長の川端でございます。

同じく企画政策推進監の寺田でございます。

まちづくり戦略室企画地方創生担当主幹の幸地でございます。

同じく係長の多田でございます。

都市整備部建築課課長の藤井でございます。

しあわせ創造部理事の辻里でございます。

しあわせ創造部生活環境課長の竹原でございます。

私企画地方創生担当課長 岡田でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、委員の出席状況の報告をさせていただきます。本日の出席委員は、委員総数8名に対し、7名の出席となっており、本日の会議が成立していることをご報告いたします。

なお、ご発言の際には、手元にありますマイクスイッチを押してからご発言くださいますようお願い

いたします。

それでは会長お願いいたします。

会長：ありがとうございます。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。
議事に入ります前に、会議の公開について事務局に説明を求めます。

事務局：町の情報公開条例により、会議につきましては、原則として公開とされています。
ただし、例外として、個人や法人等に関する情報など、この条例で定められた事項に該当する場合
や、公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生じると予想される場合は、
非公開とすることができます。なお公開とされました場合は、会議での発言や議事録についても後
日公開されることになります。

会長：ただいま事務局から説明がありました通り、会議については原則公開とされています。会議
の公開について特段の事情もないと判断されますので、
公開することによってよろしいでしょうか。
ありがとうございます。異議なしということですので、本協議会は原則公開と決定します。なお、
非公開とすべき案件が発生したときは、会議を非公開とすることについて、お答えすることといた
します。それでは公開として会議を進めて参ります。

事務局：事務局です。事務局に傍聴の申し出が行われています。

会長：はい。ただいま事務局から傍聴の申し出の報告を受けましたが、傍聴を許可してよろしいで
しょうか。

異議なしと了解がえられましたので傍聴を許可します。

（傍聴者入室）

はい。それでは議事を進めて参ります。

議題1、特定空家への対応状況について事務局より説明願います。

事務局：事務局岡田です。議題に入る前に前回の会議の内容について少しお話させていただきたいと思っております。昨年度は、5年ぶりの開催ということもあり、当協議会や空家等対策計画についての説明、特別措置法の一部改正についての説明をさせていただき、その後、当町が抱える空家対策にかかる課題について説明させていただき、ご意見をいただいたところです。

前回、空き家の活用については、空き家は個人の財産なので、公費を投じるべきではなく、相談会などで流通をまわすアドバイスに留め、所有者が適正な管理が出来ていなくて危険が生じているところに行政が関与し、解決していくべきというご意見をいただきました。また、C判定D判定の空き家について、ボトルネックがどこにあるのか分析するために整理を行う必要があるとうご意見をいただきました。今回は、特定空家について、担当課から前回よりも踏み込んだご説明をさせていただきご意見をいただければと考えております。

事務局：事務局です。資料1の特定空家とは、と書いてる資料を元に説明させていただきます。

《 説明省略 》

会長：はい。説明ありがとうございます。しっかりとまとめられたレジュメ、非常にわかりやすいと思いました。やっぱりこれだけのレジュメをつくれるのは岬町ならではのと思います。

他の行政さんは、マンパワー不足や、選択と集中の部分、非常に多いのかなというふうにすごく感じます。私は不動産業界から寄せていただいているんですけども、住まい活性化フォーラムなど、大阪府が開催してる分がありますが、ほとんど問い合わせ自体がないような状態なんです。

それはやっぱり仕組みを作ってるけども、それをしっかりと運営する人間がいないという、マンパワー不足がすべてなのかなというふうに感じています。私がやっぱり不動産業者として、空き家所有者のところに行くと、先ほどの説明いただいた、勧告の文書をしっかりと持っています。持っていて「どうにかせなあかん」と皆さん思ってます。解体したらいいのだろうが、お金もない。解体すれば、6倍に固定資産税があがるので、単にお金を出すのが嫌な高齢者が非常に多い。ただ、すごく気になってるっていうのは、肌身で感じています。

岬町は特にプラス地番が多いんですけども、深日の山手の方もほとんどプラス地番です。

我々、宅建業者にとっては、境界の確定をして、売却してくださいね、境界の表示をして次の所有者さんに売却してください、ということ、意識しています。

となってきたら確定測量するのに、30万50万という費用が掛かるが、売却価格は非常に安い。という現状がありますので、なかなか売却にも踏み込めない、とそのようなイメージを持っています。今日は事務局から説明をいただいた内容に対して、皆さん専門的な立場で、今まで経験したことをご意見を頂戴できたらなというふうに思っております。

ご意見がある方は挙手をお願いできたらと思います。

委員：先ほどから話に出ている境界確定の話ですが、僕も泉南で事務所をしており、岬町の土地を売りたいので境界確定してほしいという声は多くはないですけどあります。

30万50万ってありましたけど、うちの事務所で大体100万ぐらいです。

安くても70万、30万50万でやるっていったらもうかなり安い事務所かなっていう感覚です。

うちはもう30～50万では絶対できないです。

先ほどの仲介手数料の話じゃないですが、どんな安い物件でも、1億する土地でも同じような費用ですし、100万の土地でも同じような費用がかかります。やはり、岬町の場合は例えば100万かかりますといえ、売る値段が100万円で、測量だけで100万かかれば、「何をしてることかわからないのでやめます。」ということがどうしても起こります。踏み込んでいくと、今岬町では地籍調査も結構しているのでどんどん進めてもらおうと測量の必要がなくなるので、空き家の対策に繋がっていく事業だと思います。

大阪府の仕事で岬町の地籍調査には少し関わりましたが、大阪府内で考えれば割とやりやすい地域ではあると思います。良くも悪くも田舎なので、1センチ2センチの境界でトラブルが起こることがないので積極的に地籍調査をしていけば、空き家だけでなく都市整備という意味で、波状効果があると思うので、そういう意味でも進めていけばいいんじゃないかなと思います。以上です。

会長：ありがとうございます。地籍調査することによって、近隣の立ち会いが必ず発生します。

そこで地主の方とお会いして「何かしないといけないね」っていうふうに遠方の方などは考える1つのきっかけになればいいかなと思います。

他に何かございますか？

委員：はい。まず資料の点なんですけれども、純粋な法律的な話なので、先に片付けてしまおうと思います。助言・指導・勧告はほぼすべて行政指導っていうのは、これは国土交通省がこの法律を作ったときからずっと唱え続けるお題目でございまして、僕も助言・指導は行政指導でいいだろうと思っているのですが、勧告については固定資産税が上昇するというペナルティがあるので、公権力の行使によって個別具体的な権利変動が発生するという処分性の概念に該当するのでは？とずっと思っています。これがなぜか、ふわっとしているのは、処分性っていうのは行政訴訟で争われない限り裁判所が認定しないからです。僕は、勧告は行政処分じゃないかと思っていますので、建前上は行政指導だという程でもいいですが、ある日突然どこかの市町村において、裁判所に処分性を争う行政訴訟が提起された場合、これ全部処分でしたということになるのでその点を頭に置いて、続けていかれた方が良くはないかと思っています。

先ほどから言っている「勧告をすれば、手応えを感じている。」これはまさに処分性を持っているから、いわゆる権利変動が発生しているから、皆様のインセンティブが動いているのであって、これが指導だという話なのであれば、「そんなにインセンティブもないよね。全然反応もないよね。指導だからね」という判断に傾きがちなんですが、多分どこの市町村も勧告をすればみんな動いてくれる、なぜならば、固定資産税が上がるからだというメンタリティのもと動いているということが大多数だと思います。これおそらく裁判所で本気で判断されたら僕は処分性があると言われる可能性が非常に高いと思っているので、この程として行政指導でもいいんですが処分性があるかもしれない作業を行っている、というところを念頭に置いて所有者の方とお話されるのがよいかと思っています。

続きまして、略式代執行について、費用回収できないとありますが、おそらくこれは、特措法22条10項の話で略式代執行していると思うのですが、12項で行政代執行法の5条6条が準用されているので国税徴収法の例によりますが、略式代執行の場合は、賦課対象がわからないから略式代執行になっているので、略式代執行をすることによって費用回収できないという悩みは一緒ですが、この改正で国税徴収の例が使えるようになったので、なんとか費用回収できると思っています。これが法律的な面からの課題・懸念です。

ここからは先はどう解決していくのかというものですが、行政代執行は先ほどのような、所有者がはっきりしていてずっと放置しているのは行政代執行やむなしかなと思っているのですが、略式代執行を行うことには消極的でございまして、略式代執行だという場合は所有者がいないということなので、所有者不明土地建物管理人が使える不在者財産管理人が使える、相続財産清算人が使えるという裁判所に申し立てというものができるようになります。

不在者財産管理人と相続財産清算人については、重たい手続きなので個別具体的な判断ということになるんですが、そのうち所有者不明土地建物管理人は、この空き家に特化した法律と僕は思っています。これは積極的に申し立てるべきだと思っています。

なぜかという、略式代執行はどうせ回収できない、でも取り壊さなきゃいけない、誰が持つてるかもわからない。というようなものについて、略式代執行して過大な費用をかけるのであれば、所有者不明土地建物管理人を選任してその管理人の名義で取り壊せば警備費も要りませんし、比較的安価な値段で取り壊すことが可能です。これは裁判所に予納金という形で取り壊し費用を積む必要がありますが、体感3分の2から2分の1の費用で取り壊せるという感覚を得ています。裁判所に予納金といって一応管理人の、報酬等々を担保するものがありますが、おそらく岬町は、やるとしたら岸和田支部でございます。岸和田支部は大阪の中でも比較的、市町村申立の所有者不明土地建物管理人を受けている庁でして、岸和田や泉佐野なども積極的にやっているとございまして、この間申し立てた案件の漏れ聞いたところでありまして、1件土地建物合わせて50万円の予納金、それに民間のみでの取り壊し費用で取り壊しが完了しコスト良くできるのではと思っています。

当然取り壊した後に流通性があるものであれば、売却後、予納金は報酬の次に担保されるので、実質差押と一緒にみたいな要領になります。例えば、更地であれば500万で売れるというものを、略式代執行をしたら400万掛かる、そのあと公売するのかという話になったときに、取り壊し費用が大体300万前後、予納金50万円、公売して500万円で全部返ってくる。みたいな感じになるので、コストもよいのではないかとと思っています。だいたいの期間としても申し立てから4ヶ月から5ヶ月ですべてが完了するというイメージですので、これも一つの手段と思っています。そういう意味を持って行政代執行は所有者がいるのもう行政代執行せざるをえないんですけど、それは所有者がいるのであれば、そこから国税徴収の例によって回収するだけの話っていうのもなってきます。略式代執行は所有者不明土地建物管理人の選任によって解決に繋がるのではと思っています。取り壊した後更地になったときに、売れても売れなくても。

そういう意味では空き家対策、いわゆる特定空き家というところにおいては、このような手法もあります。このようにソリューションや手法のご紹介も兼ねて発言させていただく次第です。

会長：はい。先生ありがとうございます。

すいません少し教えていただきたいんですけども、略式代執行する際に、解体費用の一部を国で負担してくれる仕組みがあるのですか？

委員：この間、国交省の地方整備局で講演したときに広めてくれと言われたので広めますが、半額を国が出すっていうのはありますが、詳しく覚えていないので担当部署で調べて欲しいのですが、システムが複雑で「それ使えるの？」みたいな発言をして帰ってきた記憶があるので、必ず半分使えるからそっちの方が安いという話にはならないと思っています。

あと、少し言い忘れがありました。

代執行をする場合には、行政代執行であれ略式代執行であれですけれども、これは一応空き家PTとしてもコンセンサスが出ていますが、更地にすることをお勧めしていません。どういうことかという、今回、空き家特措法の行政代執行において行えるのは、空き家の危険除去までです。よって、更地にした後、ありがとうございましたと言われて費用を払われたら終わりなんですね。モラルハザードが起こってしまい、周りの人たちも、最終公費投入して潰してくれるのだから、別にいいわって思われる可能性がある。

そうすると困るので、妥当性置いておいて、行政代執行を行う場合には基礎を残すという選択肢もあります。要するに危険除去までしかできないのならば、建物の基礎は危険除去のうちに入らないので、上物だけ取り壊し基礎を残し、これで町の仕事は終わりですという形で所有者に通知する。というようなことも考えなければいけないのではないかな。

今も残ってる特定空家の所有者は頑強な人達なので、うまいこといけば行政代執行でつぶしてくれるんじゃないかという方もいると感じています。

そうなったときに、「これで転売できる」って言って行政代執行の費用よりも転売費用の転売価格の方が高ければ、公費を投入して公費は返ってくるけれども、モラルハザードが起こることは間違いないということになるので、基礎残しという手法もありますよというご紹介をさせていただいてる次第でございます。

略式代執行でも一緒なんですけど、行政代執行で基礎を残す、略式代執行で基礎を残すぐらいだったらもう売却前提で、所有者不明土地でも管理人を選任した方が絶対楽なので、そういう意味でも、略式代執行がおすすめしないということの意味があります。

会長：はい。ありがとうございます。

所有者不明土地管理人を選任して、その不動産を売却するっていう手法は、泉佐野市さんでも使われていますか？

委員：はい。泉佐野・岸和田・八尾・東大阪・大阪などです。

北のほうはあんまり使っていないようです。

北のほうはまだ皆さんご健在の方が多いので、自力でなんとかするのですが、南大阪・東大阪・河内・泉州あたりに関しては、もう市町村が介入するという形が増えてきました。

会長：なるほど。積極的に取り組んでいるんですね。

あと私ちょっと小耳に挟んだ話なんですけども、貝塚市の駅前にある、特定空家級の建物がたくさんありまして、それがネックになって駅前開発が進んでいないので本腰入れて取り組んでいこうということで、この行政代執行をするにあたり解体費用の見積もりを、所有者に負担してもらうという前提ですごく高い解体費用の見積もりを出したところ、「これは高すぎる、それやったら自分で解体するわ」というような流れになっているというのをちらっと聞いたんですけども。これは請求はできるんですよ。

委員：事実上でしょうね。「行政代執行を行った場合これぐらいの価格感になりますがあなた払えますか」というような、これこそ行政指導だと思うんですけど。

そういう文書を送ることに弁護士の立場からは、お勧めしますとは言いませんが、そういうのもあるんでしょうね。先ほども申し上げましたように民間同士で解体することと行政代執行でやることにおいて格差というのはかなりあります。

土地家屋調査士や建築士にお願いして云々やっていくと結構な価格となると聞いておりますので、行政代執行をフルで行ったら高価格になるが民間で行えばこのぐらいの価格帯で済むよ、という話を、フリとして行政代執行の価格感というものをわからせるのも1つの手かなと思っています。しかもそれが国税徴収の例によるということもあわせてお伝えすると、「銀行口座差し押さえられる」のぐらいの勢いで反応してくれることはあります。

会長：そうなんですね。ありがとうございます。

委員：今回のご説明の中で、行政指導を行っているのが210件お伺いしてるんですが、たしか岬町は1400件～1500件の空き家があるというふうに理解してるんですけども、今のところは210件ですが時代と共にどんどん増えてくるんじゃないか、というふうに懸念されています。なので、トレンドでどのぐらいの数字になっているのかを見たいです。

それからもう1つ補助金ですけども、50件の今までの実績あるということなんですけども、岬町の場合、自治区が61区あるんで1地区1件ぐらいかなと思いますが、ここ数年見ると空き家ではなく空き地がたくさん増えてきています。だから、その補助金をご存じでない方がおったんじゃないかなというふうに逆に感じます。行政の方も宣伝されてると思うんですけども、行政指導のもとで補助金ということを大きく訴えれば、処理してくれるんじゃないかな。というふうに思います。

以上の2点です。

事務局：1件目が、最近の指導のトレンドですけれども最近の通報件数自体は減ってきていると思っています。解体の補助金もう今年度たくさん来るかなと思ってたのですが、意外と補助金の申請もないということですが、もちろん「もっと通報してね」みたいな宣伝はしてませんので、これを例えば、LINEなどでお手軽に写真撮ってすぐ通報できるような仕組みがあればもうちょっとこう件数は増えるかもしれません。

次に50万円の補助金なんですけれども、これは公費投入に慎重であるという姿勢は、先ほどから説明しています。屋根が落ちてる・穴が空いてる・今にも崩れそうな危険な空き家に対して補助金を出してます。少し綺麗な空き家については補助金の対象外なので、もしかしたら対象外の方々が空き家の解体を行っているのかもしれない。

あとは町内の事業者・解体業者・建設業者に限定して補助金出してる関係で、お知り合いの町外の業者さんがいるなど、補助金を使わなくても安いから使わないで空き家を解体する可能性もありますけれども、他市町村の事例でいうと泉佐野市さんは多分最大で130万円ぐらいの解体補助金を出していて、その内訳もテクニックを使って綺麗な空き家でも潰せるような補助金制度にしています

が、本町の財政体力的にもそこまで持つのかというところがあります。更地になってる状況、特に深日の町中が更地だらけっていうような状況も理解はしておりまして、流通しない原因が例えば道路の状態などかなと思っていますが、空き家を潰していくことで町がスポンジみたいになっていくことは課題だなと思ってます。

委員：はい。ありがとうございます。もう1つ、先ほどの行政指導の場合にはどなたかが言ってくるのですか？住民さんが言ってくるのか、あるいは区長さんが言ってくるのか。

事務局：はい。区長さんがおっしゃってくる場合もありますし、隣近所の方っていうものもあります。それは分け隔てなく全部受けて、現場に行って写真撮って、所有者を調べ対応しています。

ただ岬町は地元の方が、嫁いで行った娘さんの住所を教えてくれる場合もあります。それで解決しないものが行政に来るっていうイメージです。地元の人も、誰の代なのか分からないものが行政に相談にくるのが多いですね。

あと、モラルハザードの話もありましたけど結構借地で建ってる物件があり、その地主さんが言ってくることもたまにあります。地主がその貸してた相手がいない・分からないということで、危ないというような話もあります。

会長：はい。ありがとうございます。

他、何かご意見ございませんでしょうか。

委員：内容を読ましてもらって本当に岬町っていう感じがする内容になっていて、ちょっと教えて欲しいのは、実際に損傷の激しいC・Dの危険度が高い建物も、かなりあると思うんですけども。その辺も踏まえて、行政指導で今やられてる資料の3ページから4ページあたりにも、所有者が対応中の物件が22件ほどあるというのは、これは解体を考えているのか、それともできるだけ建物を保存し、補修を考えているのか、22件の内訳を教えてくださいというのが一つです。

それと、前のページにある、多分これが最大の課題であり、最小の費用で最大の効果をコスパの話

ですね。今後、力を入れて検討しなきゃいけない部分だと思うのですが、その辺も踏まえて、先ほどの話にもあった、土地の利用についてです。

道の問題が岬町では問題として大きいと思います。市街地、密集地になるとかなり道も狭いですし、一つ道を入ると公道じゃなくなる、道路上の道路じゃないっていうふうな道もたくさんある。手を出そうと思っても、道の問題があって手を出せない。なので、道の問題も含め、他も整備して土地の価値をあげようという考えはありますか？

あとは、僕自身は建築の方なので解体というと、気持ち的にあんまり良い気持ちはしない。

「おたくの家解体しなさいよ」って言われると、なかなか抵抗があるので、岬町のまちづくりの一環としてこの土地はこういうふうにしたほうがいいんじゃないですかとか、例えばポケットパーク的にも「この場所は公園も何もないから、ちょっと町にお預けになりませんか」のような地域のための公園や、道が狭いところでしたら回転帯を作るだとか、利用してまちづくりに関連することができたらなというふうには思います。

すいませんちょっと質問から離れてしまいました。

事務局：いえ、ありがとうございます。所有者が対応中の物件っていうのが、対応中と言えば聞こえはいいんですけども、最近あるケースであれば、相続して共有名義になっているケースがあります。共有してる人達の関係性が悪くオーソライズできないので、進まないことが相続した土地の場合は多いです。そういう場合は実際に間に入り連絡をとったり、士業の先生を紹介したりすることもあります。相続共有名義でなかなか話が進まないの多いです。

あとは単純にお金がない方や、なんか煮え切らないという方も多いです。

次に、土地活用であるとかまちづくりの方針っていうのは同じ我々建築課で、都市計画の部門も持ってますので、パブリックスペースの話は当然あるんですけども、旧の市街地の中でも確かに公園と呼ばれる公園は少ないですが、漁業から発祥した集落地では、オープンスペースという形はないのですが、例えば漁港・神社であるとか、そういうところがオープンスペースになってるんじゃないのって話はあるので、積極的に公費を投入してポケットパークを作ろうかという方向では今のところ考えてないです。

ただ指をくわえて見てるわけではなくって鶴岡ランドバンクなど有名なランドバンク事業や、大東市であれば隣地取得制度、田辺市でも隣地の方とのつなぎ役を町の職員の方がやるなど、いろいろあります。ファンド事業、移住定住や空き家バンクも窓口持っているので、「300坪ぐらいの土地

欲しい」という声は結構多いです。広い土地で、岬町は土地が安いので広い土地で、犬走らして家建てて、別荘みたいな感じで使いたいっていうのはあります。コロナ禍を経て、毎日とは出社しないので岬町で家を建ててという話も聞きます。ただ300坪ってなってくるとなかなかないっていうところで、小さい土地を集めれば300坪で市場価値が出てくると思うので、出資者を募ってファンド事業にするのが鶴岡ランドバンクですけれども、行政では投資商品は使えないのでやりにくい話ですがそういうやり方も、ありだなと思っています。

会長：はい。ありがとうございます。

他、何かございませんでしょうか。

委員：この資料でちょっとお聞きしたいことはあるんですけど、「特定空家とは」という資料で、この資料を作っていただいているんですが、実際特定空家として認定した件数は、この行政指導210、通報件数210件これが全部特定空家というわけではないですよね。
実際特定空家として認定した件数っていうのは何件あるんですか。

事務局：特定空家と認定してるのが23件です。文書の送り方も先ほどの勧告が行政上の処分に当たるんじゃないかっていうのも、これまでの弁護士会の講習とかも受けて十分承知はしてるんですけども、1回目は、「おたくの物件で間違いありませんか。」や、「普段の管理状況を教えていただけないか」というような文書から始まります。その段階でアクションがあれば特定空家の認定も待たずに対応して下さいっていう話もできますし、それから踏み込んで、特定空家に指定したから指導しますよっていう文書は、また別に認定していく、ということで採点表も行政が恣意的にならないように判断しています。また、草木などの問題もありますが、公衆衛生上の問題を特定空き家には思っているところです。特定空家については、民間同士で解決できるような話には、行政は立ち入りたくない。民事不介入の思いもありながら、どこまで公衆衛生上に影響があるかの採点をしてるという状況です。

会長：はい、ありがとうございます。岬町さんの職員さんでご意見いただける方は、

いらっしやいませندでしょうか。

事務局：先ほど漏れてたんですけども、解体のお金のインセンティブの話に関連して、行政で岬町の特徴的な取り組みということで、先ほどからおっしゃっていただいている意見で解体が進まないのは、更地にすると固定資産税が高くなるからというのは過去に町長とお話するときにも、開口一番、それが原因で間違いないという話がありまして、解体の補助金を50万の補助金を使って解体していただいた場合に、激変緩和として3年間固定資産税を据え置き、6分の1のままにするという制度を創設してます。

解体されて更地になると不動産価値も出てくる。マイホームを若い世代が建てるという可能性もありますので損して得取れじゃないですが、「そういう考え方でいかなあかんよ藤井くん」ということで言われたの覚えてます。固定資産税の激変緩和措置っていうのを5年前から実施しておりましてこれは結構岬町の先進的かつ特徴的な取り組みということでたまに取り上げられたりとかしています。

一方、京都市では逆に空き家にしてたら増税する空き家税を導入していたりしています。

そういう取り組みは税金の面からもやっています。

会長：この固定資産税の減税っていうのは、建物がある評価で課税されてるんですか？ゼロになってますか？

事務局：土地部分が6分の1になってます。本当であれば、30万の固定資産税が掛かるが、住宅が建つてると5万円になります。当時、多分、高度経済成長期とかのマイホーム住宅政策の中で、多分そういう制度が残ってるんだろーというところで僕は認識してます。

更地になってちょっと嫌やなっていう部分を取り除くことによって解体が進むだろうと。そこに更地になれば絶対不動産屋さんも振り向いてくれるはずということで市場流通するだろうという考えで始めております。

会長：はい。ありがとうございます。他ご意見ございませんでしょうか。

このマル1につきましては、確定測量するのには1件100万円ぐらいかかるよと。地籍調査を進めていけば、町民さんの負担が減るだろうというご意見と、勧告は行政処分という意味合いがあるかもしれないよというところと、略式代執行で資金回収をできない。という意見に対しては、ひょっとしたら国の助成金がもらえるかもわからないので、一応調査してみてはどうか。略式代執行する前に、所有者不明土地建物管理人などの選定をして、予納金は必要やけども、売却すればその費用負担の回収できる可能性がありますよというところです。

また、岬町では1400件～1500件の空き家があつて、これから増える傾向にあるよと、50件の助成金の申請があつたというところに対しては、61区あるので、もう少し検討してみてはどうかということとです。

あと、建物の損傷が激しい部分については補修や、道路法ではない道路は回転帯などを作って価値付け、不動産の観点からしても銀行の評価の対象になるかならないかで、投資されるかされないかっていうのは、非常に大きな問題なので安価にそういうパブリックスペースや回転帯を取ることができるのであれば、町民さんの資産形成の上昇に繋がるのではないかなと感じました。

さらには、特定空家の件数ですね、23件認定されたということと、これについては厳密な採点基準をもって特定空家を選定しているというところです。あと最後にいただいたのが、解体後の3年間の固定資産税の減税を行っています。

というところで第一を終了したいと思います。よろしいでしょうか。

続きまして、議題2の空き家空き地の適正管理について事務局より説明願います。

《 説明省略 》

会長：はい。ありがとうございます。ただいま事務局から説明のありました内容につきまして、ご意見、アドバイス等ございましたら、発言をお願いいたします。

委員：質問なんですけどこれは適正管理通知件数っていうのは、何に対してどういうふうに通知しているものになりますか？例えば、草入ってるよ。や、木出てるよ。など具体的にどういう作業が行われているのでしょうか？どういうきっかけで、どういう通知を行って、何をもって案件化して何をもって完了してるのかっていうのを、ご協議いただけると助かります。

事務局：近隣の住民、及び自治区、またはうちの職員の方で、巡回しまして、そういった草木が繁茂してる場所やそれによって迷惑している方からのご報告や、通報によって町の方で草木が入るので、ご近所に迷惑かかってますよと。いうことで、早急に草刈等の処置をしてくださいということで、通知を出させていただきます。作業等にも猶予はいると思いますので約1ヶ月をめどに、現場を確認しまして、一応作業が終わったら担当課の方までご連絡くださいということはこれお願いさせていただいてるんですけども、そのままになってる方もおられますので、現場を確認しまして完了としています。まだ完了していなければまた再度通知を出させていただくということで事務作業させていただいてます。以上です。

委員：これはもう草木オンリー、空き家事態の不具体・不動産本体の不具合はもう建築課の担当で草木の場合は、生活環境課に振るというようなフローですかね。

事務局：はい。今委員のおっしゃる通りでございます。

委員：でしたら、この間民法変わって木は勝手に切れるようになりましたっていうのは念頭に置いて、ご指示いただいた方がいかなと思います。通知して「切ってくださいね。」と言って一定の期間、相当な期間を経過した後はもう、昔は柿は勝手に切っても、採ったらあかんけど、たけのこは勝手に採っていいっていう法律だったんで、根は切ってもいいけど、枝は切ったらあかんという法律やったんですけど、この間の民法改正で木も通知をして、一定期間返事なければ切ってもいいようになったので、所有者にいくら言っても切ってくれない、と窓口で悩んでおられる町民の方に対して、

通知して対応してくれなければ勝手に切ってもいいですよ。と言っても違法じゃなくなるので、そういうことも念頭に置いていただけると相談にいらっしゃった町民の皆さんの満足度も上がって帰っていくのかなと思います。インターネットで、「相隣関係改正」と調べると出てきます。ご検討いただいた上で管理通知などやっていただければなと思います。

会長：ありがとうございます。他にご意見ないですか？

委員：はい。岬町はかなり高齢者が増えてきていますが、草を刈ってくれ言っても高齢で刈れない方もいるとは思いますが、その場合は、シルバーや業者などを紹介する形になるのでしょうか？

事務局：通知の中に、そういった業者・シルバー人材センター・お知り合いの業者があればそちらも対応してくださいということをお願いさせていただいております。以上です。

会長：業者の紹介している・してない？

事務局：シルバー人材センターだけは明記をしてますけども、後の業者につきましては個人さんで、お知り合いの業者がおれば、その業者をお願いしますということでさせてもらってます。

会長：ありがとうございます。他、ご意見等ございませんでしょうか。

はい。お願いします。

委員：ちょっと話の趣旨ずれてるのかもしれないが、対策という意味で、私自身の仕事柄、隣地と境界を確定するときに、隣地の方に立ち会いしてもらうことがありますが、隣地の方が見つからない、いわゆる所有者不明土地とまではいかなくても、なかなか見つけにくいっていうことは、かな

りあるんですよ。

つい最近なんですけど、ある地域の測量させてもらったときに、隣地の方は居てるがずっと居留守でした。結果的にご老人では少しボケてたのですが、その時に近隣の方に教えてもらったのが、その地域では高齢者の多い住宅地になっているので、誰に連絡したらいいかっていうのを子ども・孫ぐらいまで連絡網作っていて、住民センターみたいなのところに行けば、しっかりと管理していて事情を話して連絡してもらいました。

岬町さんもいい意味で小さい町なので、そういった取り組みっていうことをしていけば、所有者不明土地っていうのもなくなり、誰に連絡したらいいかっていうのもわかりますし、もっと言うなら、土地持ってる人・建物持ってる人は、「これ私が管理するものなんだ」という意識が持てるので、対策っていう意味では、これからそういう建物とか土地を作らないっていうことで、そういう取り組みもいいと思いました。以上です。

会長：はい。

貴重なご意見ありがとうございます。

他に何かご意見ございませんか。

この適正管理につきましては、本当に草木など維持管理ができない方々がそのままほったらかしになっているのかな、という様なイメージはできたりするんですけども、この完了件数を見る限り、半数以上の方が、なにかしら対応していただいているのかなと思います。この残りの半数というのは同じような方なのか、もう全く対応していない方が多く、何となく含まれているのかなと思いがら見てたんですけども、そのあたりの改善策につきましてはね、先ほどおっしゃられた連絡網っていうのは非常に有効な手段だと思います。連絡網を作るのは自治会さんをお願いしたりするので、大変かと思うんですけども、作ってしまえば将来的にずっと活用できるような仕組みなのかなというふうに感じました。

あと、民法の改正があり所有者が対応してくれなければ根も木も切ることができようになった。この件も隣地さんがいらっしゃれば、お伝えすることができるんですけども、どこに居てるかわからない、ということも多分多々あるのかなと感じましたので、その辺りの連絡網の整備があれば、すごく適正管理もスムーズに、進む可能性があると感じました。

他ご意見なければ、次に進みたいと思います。

続きまして議題3の空き家相談窓口の設置について、事務局よりご説明お願いいたします。

《 説明省略 》

会長：はい。ありがとうございます。ただいま事務局から説明のありました内容につきまして、ご意見、アドバイス等ございましたら、発言をお願いいたします。

これはもう稼働していますか？

事務局：今準備中でございまして11月18日の開始を予定に準備を進めているところでございます。

会長：何かございませんか。

はい、お願いします。

委員：これは空き家バンクと何か違うんですか？

事務局：従来の空き家バンクは、もちろんこれまで通り運用するんですけど、今回は空き家の一元化相談窓口ということで様々な売却・賃貸の希望・相続問題・庭の草木をどうにかしたいなどの、様々な困りごとの相談を受ける一元化の窓口を設置しまして、それぞれのニーズに応じた事業者などをご紹介させていただき、その課題の解決を図ることということで、令和3年度に空き家活用さんと連携協定を締結して以降、具体的な取り組みが、これまでなかなかできていない状況でございましたので、今年地域おこし協力隊が6月に2名来て、新しいミッションとして空き家解消に向

けた取り組みを進める中で、協力隊とのアキカツの方と協力して、今回この窓口を開設しました。

空き家バンクについては従来通り町のサイトもあるので運用については引き続き行きます。

この二本立てで進めていこうかというふうに考えております。

委員：ありがとうございます。

岬町がというか地域おこし協力隊の皆さんがチラシをまくってというイメージなんですかね？そこに、後援名義で入るのでしょうか？

危惧しているのが、個人情報が出たときに責任問題になるということです。特定空家は機密性が高いので、神戸市とも協定しているので空き家活用(株)を調べますと、本社がレンタルオフィスでホームも誰も居てなさそうで、スタートアップ系のキラキラした人たちが5人ぐらいで作ったと僕は理解しているので、いわゆる情報収集に使われ、切り捨てられたらというのと、その時に個人情報が出たってなると困るので、その切り離し・切り分けというのをどうするのか。

空き家バンクについて私がなぜそんなに言うかと言うと、空き家バンクを大阪府が作ったからです。上の方で担保してもらってるので、情報については、大阪府の方で面倒見てもらって話なるんですが、町と民間企業がやる。特に空き家になったときに、町に対して「所有者誰ですか、この人です」って言うだけで問題になる可能性があります。

でもそれぐらい教えてくださいよって絶対言われますから、それを守秘義務のない第三者である空き家活用の皆様が、何々という業者がこの物件を欲しがっていますというダイレクトメールを送ると、「この情報をどこから来た？」となり、それは僕たち弁護士が最も気をつけているところでもあって、誰の依頼で・どのように戸籍を取って、しかも公用請求ですから、所有者情報で取っての公用請求の戸籍情報が流れたとなると非常にまずいです。

連携するよりは、「チラシをまいているだけです・所有者の方がすべてをしゃべってください。

町にできる場所は、チラシの送付と紹介までです。」として、その紹介が空き家活用(株)は東京の会社なので、この辺の皆さんの民業圧迫になってないということの理論武装をしておいた方がいいだろうと思います。だから、空き家バンクは導入されたのは大阪府が旗を振ってたので、半官半民だと思いますので、今回は純粋営利業者ですので情報の取り扱いと、責任の所在を明らかにしながら、距離感を保っていった方がいいのではないかなと思いました。

各地でアキカツカウンターを作っているのでも1個問題噴出したら全部来ると思います。

なのでリスクを承知の上で運用される方がいいかなと思い、意見を述べさせていただきました。

事務局：はい、ご意見いただきましてありがとうございます。

個人情報の取り扱いというところで、今回我々も考えているのは自治区長さんを初めとした地元の皆さんに協力していただきながら、協力隊が空き家の調査をするので、ここの建物がこういう状態というのが調査でわかってきて、役所で所有者情報や、実際の書類の送付先っていうのは、公用で調べることはできるので、そちらのご案内のチラシを送り、チラシを受け取った所有者が、興味があれば連絡をしてもらおうという形なので、我々の方から空き家活用の会社の方に、直接この所有者でこの物件なんです、こういう状態なんですっていう情報を流す予定は一切ないです。

委員がおっしゃるように個人情報の取扱いは、いろんなところでも問題になっていると思いますので十分注意しながら運用を進めさせていただきたいというふうに考えております。

ありがとうございます。

会長：他何かございませんか。

委員：不動産業をやってる立場から申し上げますと、まず先生が空き家バンクとの違いというふうにおっしゃってたと思うんですけども、そもそも空き家バンクは、町が運営していく中で売買の紹介はできないです。仕組みづくりと情報の公開はできると思うんですけども、選択と集中の中で、町職員さんが他の業務をしながら空き家バンクの管理っていうのは難しい。どこの行政さんもそうですが、もうおざなりになってるような感じがあるので、その辺りももう一度、お考えになってですね。このアキカツセンターさんとのやり方を、ご検討されてはどうかかなというふうに思います。

僕ら地域の宅建業者として、住民さんとお話の中で金銭的に疲弊してる方が非常に多くですね、僕も実際草木が乱立してて、物件の中も入っていけないってなったときに、住んでるのは大阪市内のお年寄りなら、草刈り機持って自分で道作って、敷地内の中身はこんな風な状態になってるねって、そういうこともやりながら、社会貢献的な意味合いで、僕ら宅建協会は岬町さんと提携させていただいてるような状態なんです。だから、このアキカツセンターに対してもそういう思い、ビジネスだけじゃないところを、非常に強く伝えて、町民さんが喜んでいただけるようなサー

ビスの展開っていうのは、非常に望んでいます。

委員：岬町には昔の地主さんの大きな空き家は、数件あるかと思うんですけども、そういったところを活用して例えば食堂にするとか、そういったことをこれで期待してよろしいのでしょうか。

事務局：先ほどご説明させていただいた通りチラシを送らせていただいてその所有者のご意向に応じてなので、所有者さんにもそういうご意向があればあると思いますが、今回は町が借り受けてなどではなく、あくまで所有者さんのご意向でどうされていくか、目的としては市場への流通を促していくことです。

なのでこの事業で空き家が交流スペースなどになるのは直接的に期待ができるかという点、少しこの事業の目的とは違うのかなというふうには考えています。

会長：有効活用を望まれてる町民の皆さんが割と多かったですのでしょうか。

はい。ありがとうございます。

他何かございませんでしょうか。

事務局：町内においては、駐車場はもともと古い建物があって空き家を取り壊されて空き地になって、駐車場化しているようなスペースっていうのは、町内各所見受けられます。

駐車場は車を停める方にとっては1つ有効利用されてるといえばそうなんですけれども、やはり先ほど藤井課長の方からお話があったように、町内がスポンジ化したような、家が点在して空き地が点在してというような町並みは望ましいものとは言えないと思いますので、住民の皆様のご意向も踏まえながら駐車場以外のこういった有効活用ができるのかというのは今後の課題であるかなというふうには考えております。

会長：他、何かご意見等、ございませんでしょうか。

そうしましたら、議題3の空き家相談の窓口の設置についてということで、個人情報の漏えいなどの対策について、岬町ができるだけその不利にならないようなお答えとしていただきました。また、大きな民家などの有効活用も、今後考えていってほしい。いうところなのかなと思います。

この空き家対策協議会の会議を開催させていただきまして、皆様のご意見をちょうだいいただきありがとうございます。空き家を特定空き家、管理不全空き家にしないための仕組みづくりというのは、皆さんでこれからまたしっかりと我々が考えていかないといけない課題なのかなと。いうふうに思います。いろんな地域の事例や、今後、岬町が進むべき道、僕はやっぱり若い人に、岬町から出て行って欲しくないなっていう思いが非常に強いです。だから、和泉市では山手の方で実施しているが若い方が住むにあたっての助成金、子育て世代に対しての助成金も方法の1つになると思います。で住めば都と僕は岬町大好きな人間なので思ってます。今後我々も一生懸命空き家問題に取り組み若い世代がこの町で明るく楽しく暮らしていけるようなまちづくりの一端を担えたらというふうに思います。本日はご意見、助言をいただき、本当にありがとうございました。これをもちまして令和6年度空き家対策協議会を閉会いたします。ご協力どうもありがとうございます。