

令和7年度 岬町空家等対策協議会

令和8年3月19日（木）

令和8年度 岬町空家等対策協議会

日 時 令和8年3月19日(木) 午前10時00分 開会

場 所 役場3F 第二委員会室

出席者

◎=会長

片山 直子	和歌山大学経済学部経済学科教授
森村 成康	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 支部長
原 章	大阪司法書士会
守行 良晃	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主幹、佐々木都市整備部理事、松山建築課主幹
田村建築課係員、竹原生活環境課長、吉田生活環境課係員

案 件

- ①空き家等に係る指導・除却補助・空き家バンク等の件数について (建築課)
- ②特定空家等への対応事例について (建築課)
- ③空家・空地の適正管理について (生活環境課)
- ④令和7年度における空家解消に向けた取組について (企画地方創生担当)

配付資料

資料1 空き家等に係る指導・除却補助・空き家バンク等の件数

資料2 特定空き家等への対応事例

資料3 事業の実績について

資料4 令和7年度における空き家解消に向けた取組について

参考1 岬町空き家等対策協議会委員名簿

(午前10時00分 開会)

事務局： 定刻となりましたので、只今から令和7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。委員のみなさまには、お忙し中、ご出席をいただきましてありがとうございます。本日、司会を努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。まず、議事に先立ちまして、委員のみなさまに委嘱状の交付を行います。なお、委嘱状の交付につきましては、委員のみなさまのお席に委嘱状を配布させていただいておりますので、この形を持って代えさせていただきます。次に、資料の確認をさせていただきます。議事次第です。次に、資料1 空き家等に係る指導・補助・空き家バンク等の件数（建築課）、資料2 特定空き家等への対応事例（建築課）、資料3 事業の実績について（生活環境課）、資料4 令和7年度における空き家解消に向けた取組について（企画）、参考といたしまして 岬町空き家対策協議会委員名簿をお配りしています。不足等、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、岬町副町長 上田隆 より、ご挨拶申し上げます。副町長よろしくお願いいたします。

副町長： < 挨拶省略 >

事務局： それでは、協議会の開催にあたりまして、委員のみなさま方を委員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きますようお願いいたします。片山委員でございます。森村委員でございます。中林委員でございます。中山委員でございます。長谷川委員でございます。長谷川委員には会長を務めていた

いております。原委員でございます。守行委員でございます。以上が委員のみなさまで
ございます。ご紹介いたしました7名の委員のみなさまと田代町長を併せた8名で本協
議会を構成いたします。本日は、田代町長他公務のため、「岬町空家等対策協議会の運
営に関する事項」第2項により上田副町長に出席いただいております。委員のみなさま、
よろしくお願いいたします。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。同じく
私、企画地方創生担当課長の岡田でございます。同じく主幹の多田でございます。同じ
く主幹の幸地でございます。そして、都市整備部理事の佐々木でございます。同じく建
築課主幹の松山でございます。同じく係員の田村でございます。続きまして、生活環境
課長の竹原でございます。同じく係員の吉田でございます。以上でございます。どうぞ
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。それでは会長よろしくお願
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、公開されることとなります。

会長：ただいま事務局から説明がありましており、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は、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ろしいでしょうか。

(異議なし)

異議なしということでございますので、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諮り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：会長、事務局に傍聴の申出が行なわれています。

会長 : ただいま、事務局から傍聴の申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)

異議なしと了解が得られましたので、傍聴を許可します。

それでは、議事を進めています。議題①「空き家等に係る指導・除却補助・空き家バンク等の件数について」、事務局より説明願います。

事務局 : < 説明省略 >

会長 : ご説明ありがとうございます。ちょっとお聞きしたいんですけども、令和6年度の本空家対策協議会の資料によると、通報が210件ほどあったということで、通報件数がここに年度ごとに記載していただいていると思うんですけど、こちらにつきましては、助言や指導によってですね。ある程度解消されてきているということでよろしいのでしょうか？

事務局 : 助言指導、そうですね、通報を受けたものに対して、基本的には送ったらある程度やっただけなので解決はしてはいます。

会長 : はい、ありがとうございます。続いて空き家の除去になるんですけども、こちらは、令和6年度実施が5件ということでよろしいでしょうか？

事務局 : 除却の件数はちょっと6年度が徐々に減ってきてるんですけども、5件というかたちで間違いありません。

会長 : はい、ありがとうございます。続いて空き家バンク登録になります。こちらの方も、私、不動産業界でして、おそらく岬町さんのユーチューブなどを見た方々っていうのが、遠方にいらっしゃるのかなと。私の事業所は泉佐野なんですけれども、泉佐野の物件と比べて、岬町の不動産に興味を示してる数が10倍ほど多いんですよ。お気に入り登録でできるようになってるんですけどね、その情報が、どう変わっていったんかかっていうのを、情報キャッチするために登録するんですけども、ということは、泉佐野なんかは特に、泉佐野、岸和田、貝塚はやっぱり地元の需要っていうのもある程度あるところで、本当の実需のところを見据えた居住を目的としてるんですけど、で、おそらく岬町さんっていうのは二拠点居住というような別荘的な感覚で、ずっと見てはる方が、非常に多いと思うんです。なので、伝えたいことは、やっぱり不動産を市場に出していく努力っていうことが、今後必要になってくるのかなと。ここで、自治会の委員にちょっとお聞きしたいんですけども、地域の空き家とか、もちろん不良空き家も含めてなんですけれ

ども、地元の方が不動産を売却とか、貸したいっていうような、そういうお声っていうのは、どういったものなのかなっていうことと、通報件数がやっぱりかなり減ってると思うので、こちらについては地元としてどういうふうに感じてはるかっていうの、分かる範囲で結構なんで、お聞かせていただければと思います。

委員 : 地元としましてはね、相当件数、ここでデータとして出てる件数よりも相当多い住民の希望はあるんですよ。ところが最終的には資産として、やはり持っておきたいっていう要望がございましてね。手放すっていう方向性にはなかなかいかないっていうことで、もう一つの方はいわゆる危険物件になるような物件は、できれば壊したいんですけども、補助いただくとして50万ということで、町が設定していただいているんですけども、今皆さん方ご承知のように一つの物件を除去しようとする、100万単位の費用がかかってまいりますのでね。そこで皆さんが二の足踏んで声を出しづらいというのが現状です。よろしいですか？

会長 : はい、ありがとうございます。こちらの不良空き家の除去についてなんですけれども、やっぱりある一定の不良という認定を受けないと、除去の助成金が出ないということなのかなというふうに思うんですけども、こちら、もしこういう意見が、意見としてお伝えできるのであれば、もうちょっと使いやすく、地元の住民さんが使えるような形の政策を取っていただければ、除去が進むのかなと。やっぱり除去が進めば新しく家を建てていくっていう流れができてくると思うんです。となれば固定資産税の町の収入も増えるんじゃないかなと、泉佐野市なんかやったら、割とその助成金厚く出してたりするんですね。となれば、ここのおうちが潰したってなったら、やっぱり自分のところももう潰さんとあかんのかなっていうような、そういう連鎖反応も、起こってるように見受けられるんです。それと、おそらく来期から、高石市は不動産業者に対しても助成金を出していくっていう。それはやっぱり除去して、除去した不動産に新しく家を建てていくっていうような、そういう流れを呼び込みたい。家なり店舗なり事業所なり、工場なりということになるんですけども。そちらを少しお考えいただければ、除去なんか進むんじゃないかなというふうに、思います。

委員 : 除去の補助もそうなんですけど、活用も考えていった方がいいのかなというのは思ってます。そこで毎回ネックになってくるのが、相続した後で、親が住んでいてみたいなこと、家財がめちゃくちゃになって、内見すらできないという物件が多いんですね。実際本業の中でご依頼ご相談を受けて見に行くと、家財がめちゃくちゃになってい

ると。除却の補助もいいんですけど、活用っていう観点で行くと、家財除去、家財を片付ける補助、これたぶん除却費用の本当1/10とか、1/20とかそういうスケールになってくるんで、ここの資料1のデータ見ると、賃貸のところは両方のニーズがあるのかなと。で、先ほどの委員からいただいた意見で、資産として手放したくない人も多いんだってところの、結構三方良しの話になってくるんじゃないのかなというところで、家財処分の補助、色々多分条件はつけないといけないとは思んですけど、家財を綺麗にして、スケルトン状態にして内見を受け入れられる状態っていうのを作ったら、活用、賃貸したい人がいる。で、資産を持っておきたい人がいるっていう方の、両方のニーズを満たした上で、活用がもしかしたら進んでいくんじゃないのかなという仮説です。

会長： はい、ありがとうございます。家財についても、家財があるから次のステップに移れないという意見が実際にすごくあると思います。なので、そういう処分費用を負担ということもご検討いただくっていうのは、大事なことかなと思います。あと、不必要なものっていうのは、おそらくそこにいっぱいあると思うんです。不必要やからじゃあお金を出して捨てるんかって言ったら、またこれちょっと違う話で、価値を生み出す方々っていうのはいらっしゃいます。例えば食器・陶器、こちらについても捨てに行ったら、1キロ500円とかかかると思うんですけども、食器を価値にできる回収業者さんっていうのもやっぱいらっしゃるわけです。そういう方々を募ったりして、できるだけ荷物を減らしていくことっていうのは、大事なことかなというふうに思います。はいお願いします。

事務局： 事務局です。先ほど委員の方から家財処分のご意見をいただきましたけれども、本町で実施している空き家再生事業補助制度というのがありまして、こちらが空き家除却と、活用、空き家バンクに登録予定であるとか、入居される予定の方がいてるとか、そういう物件に対して、5万円っていう金額にはなるんですけども、改修清掃、それから家財処分と、除却の費用、こちらについて補助する制度というのが現在ございます。ただ申請の件数も少ないので、町内の空き家の活用を促進していくっていう意味では、補助制度のPRをもう少し強化するとかいうふうに努めていきたいなと思っております。以上でございます。

会長： はい、ありがとうございます。おっしゃられるその補助制度があるんだっていうことが、浸透してないかも分からへんし、恐らく何か目的がなければ所有者さんって動かないんですよ。だから、目的が何なのかっていうことをやっぱり話し合う場や、そういう流れ

を、町会さんの方で流れを作っていただく。もちろん私たち含めて、町職員さんも含めて、町全体の問題として問題視するべき問題なのかなと。職員さんがおそらく一生懸命頑張ったとしても、チラシを撒いたりされてると思うんですけど、なかなかそこに問い合わせがなかったりっていう、目的をしっかりとみんなに分かっていただいて、それを活用する、何の目的で活用するんかっていうことを、しっかり聞いていただけるような機会作りってというのは、今後必要なのかなって、ちょっと思っております。

委員：皆さんがこうやって取り組んでおられて、敬意を表したいと思います。資料1の最後の空き家バンクの物件登録契約成立の件数っていうところですけども、空き家バンクってというのは、町の方でされてるっていうことですね。これと合わせて民間の不動産会社さんに売りたいとか、買いたいとか、そういうこう重なる部分ってというのはあるのでしょうか？

事務局：空き家バンクの登録につきましては、岬町空き家バンク制度っていうのがありまして、そちらの方で登録していただいているっていう状況になります。これについては岬町の空き家バンク制度のみに登録してる方もいれば、民間の宅建業者さんの方での登録も併用して登録されてる方もいます。それは様々いらっしゃる状況です。以上です。

委員：それはもう自由ということですかね？

事務局：はい、そうです。自由で選択していただいているっていうところで。

会長：はい、ありがとうございます。利活用が進んでいない理由として、やはり相続問題っていうことも考えられるのかなというふうに思います。

委員：司法書士として、主に関与できるのは相続の話で、相続登記は義務化になってますよね。もちろん、皆さんもそれを分かって、役所の方でも、お亡くなりになったら、相続の登記はせなあかんよということをいろいろ周知はされてると思うんです。皆さん進んでると思うんですけどね。どうしても蓋を開けてみたら、複雑な相続の場合もあるのですね、どうしても止まってしまってる場所も多いのかなとは思いますが。まあ、それでもなんとかね、解消するしかないんで、そこで司法書士に繋いで行けるかどうかかなんですよ。岬町の方ってというのは実際どうやろう、僕は大阪司法書士会から来てるけど、和歌山の司法書士とかに相談されるっていうケースも多いのかなと思いますけど。岬町自体には司法事務所は一軒もないんですよ。隣の阪南市には7・8件はあるんですけど、っていうところがあって、どこの司法書士にうまいこと繋いでいけて相続登記のお手伝いはできたらなとは思ってます。

会長 : はい、ありがとうございます。阪南市に7・8件あるというのは昔阪南市に法務局があった名残なのかなと思います。なので、今後やっぱり減っていく可能性っていうのは、否めないのかなという状況かと思えます。やっぱり相続登記が進んでいない理由としては、やっぱり岬町の所有している不動産の不特性というんですかね。あるのかなと思います。この岬町から出て行ってはる若い方がやっぱり多いっていうことと、やっぱり田畑と山林を所有してるっていうところもあったりするのかなと思うんです。仕事ですけど、やっぱり親としては、不動産をどういうふうに継承してもらおうかっていうのがすごくやっぱ課題になってるん違うかなと思うんです。で、遠方に行ってる子どもたちに、田畑と山林を相続させるっていうことが、なかなかちょっとお話ししにくいん違うかな、どうしてもほったらかしてしまってるっていう状態になってるん違うかなと思うんです。なので、やっぱりこれから相続登記ができていなかったり、相続人がどこにいてるか分からないっていう不明の不動産っていうのもこれから多々増えてくるのかなと思うんです。で、負けの不動産を取得するっていうことは、負担が増えるということで、支援・血縁があれば、自分の代ではそういうことはしたくないっていうふうに思われる方もいらっしゃると思うんですけど、やっぱり関係性が希薄になってくればですね。最悪、相続放棄だとかっていうような形で、手のつけられないような状況になる可能性があると思うんです。どういう作戦を立てれば良いと思いますか。

委員 : 基本的に市場が整備されてることというのが大前提、不動産の流通市場っていうのが。例えばですけれども、孝子の山奥に田畑がありますと、もう誰も耕していませんと言ったところで、相続してねと親に言われても、どうしたらいいのっていうところで、相続放棄をされてしまって、永遠に手の付けられない土地になってしまうっていうのがあるというのがあります。基本的には先ほど仰っておられたように、空き家バンク等々を通じて市場整備をした上で、子どもの数は僕が生まれた時と今でも既に半分ぐらいになってるぐらいの減り方をしているので、地方としてこれから爆発的に子どもが増えるということはもうない。当面あと20・30年は少なくともない。再生産が行われるまではないという話を覚悟の上で生前からなんとかしてくださいねという啓発をするしかないですし、それがうまいこと行っていれば空き家問題って発生してないので、うまいこと行ってない現状においては、山奥の山林とかではいいんですけれども、市街地でそんなことが起こった時には、地方公共団体の予算を取って、財産管理制度を駆使して処理をしていかないと、民間でお願いしますと言っても限界があると思います。市内ですと不動

産業者の力で無理矢理動かしているところもありますが、それはそれで裁判所があまりいい顔していないようです。なんでかよく分からないですけども、裁判所の方はやっぱり、営利で使われるのは、みたいなことを言いがちなので。かといって、じゃあ市町村は、情報理論団体が主導で旗を持っていけば、その辺の考えも変わってくるのかなと思いますので。少なくとも市街化区域ぐらいまでは誰も持ってない不動産、誰が持っているかよく分からない不動産っていうのはもう市町公共団体が主導でやっていかなきゃいけない時代がそろそろ来るんじゃないかなと思っています。

会長： はい、ありがとうございます。お願いします。

事務局： 相続放棄の話が出たので、お聞きしたかったことがあるんですけど、やっぱり相続放棄した不動産の、最後の管理責任的なところなんですけど、皆さん空き家を持たれて、放棄していきまして、で最後に放棄したらもう全員その誰も持ってないという状況になりますよ。で、そういう状態で聞こえてくる声としては、1回触るともううちとしては、何とかその管理というか、何とかしてほしいっていう話をお話するんですけど、1回触ると放棄が無効になっちゃうからできないっていう話もあったり、後は、民法では善管注意義務みたいなもので、何かしら見ないといけないよ、みたいなものがある中で、行政としてはどこまで放棄した人に言えるのかなっていう、法的な見解というか、どこまで言えるもんですか？

委員： それ3年ぐらい前にめっちゃ話題になって、全国的に話題になってちょっと議論が進んだところなんですけど、先だって民法の方が改正されて、放棄前に触ってなければ、その責任は発生しないってことになりました。触っていなければ、例えば占有をしていた、例えば親と子どもと一緒に住んでいて、親御さんが亡くならなくて、ちょっと住んでたけど、やっぱり相続放棄しますと引き払った場合、等々あれば、そのまま放置するのはどうかと善管注意義務は発生しますが、例えば岬町あたりで問題になるおじいちゃんの相続があって、あなた相続人よ。あ、そんなのいません、相続放棄します。という話になった場合、管理責任は発生しないというのが一般的な解釈となりました。他のところではそれを基にとある条文を、言いませんけど、とある条文を基にあなたには管理責任がありますと説明していた市町村がありました。ただ、これは何かというと単純承認というところにかかってしまって、下手に触ると相続放棄が無効になっちゃうというのは確かにその通りなんです。だから逆に市町村の指示によって触らんでもいい不動産を触ったが故に、相続放棄が無効になって、不動産だけやったらいいんですよ。

相続放棄した理由に多額の借財っていうのがあります。5000万ぐらいとか1億ぐらい借金あるから、家ごと放棄したのに、市町村に言われて家に触ったがゆえに、金融機関から1億円の請求をされたっていう指摘が通ってしまう可能性が0じゃないです。そうなった場合に普通に国賠、僕が弁護士ですからね、まず普通に国賠しましょうって話になります。そのような誤った指導により、我々は相続放棄を無効にされてしまったんだと、国賠しましょうみたいな話になるので、そこは気をつけていかなければいけない。特に民法も管理責任、善管注意義務があるからあなたこの家に触らなければいけないんですよ、みたいな説明をするのはあまりお勧めしません。かなりのリスクを伴うと思っています。前の条文であればそうだったんですが、民法改正されて、それなりにあの意味のある条文になっているので、その辺はくれぐれも窓口で民法の規定によって善管注意義務があるから、あなたはこれを管理しなきゃいけないんですよっていう指示をすることは推奨していないというのは法的見解になります。

事務局： ありがとうございます。大変勉強になりました。

会長： 国賠というのは国家賠償ですか？

委員： 国家賠償です。本来有効だった相続放棄を誤った行政指導によって無効にされてしまった。

会長： はい。判例か何かあるんですか。

委員： いや、まだそこまでないです。僕がそういう相談を受けたら、国賠するなって思ったんだけど、弁護士の見解として依頼者がそのようなことをおっしゃっておられたら、どの窓口ですか？国家賠償請求で白黒付けに行きましょうねって話になるので、もうただただリスクです。ので、やめておいた方がいいっていうのが。放っておいたら、市町村主導でやってしまえばいいのっていうだけの話であったのに。民間で民間でっていうところで頭をこう回してしまったが故に、国賠の裁判が来ましたってなったら、もう何のこっちゃわかりません。

会長： ありがとうございます。やっぱり相続放棄関係のそういう相談っていうのは多くなってきましたか？

事務局： そうですね。具体的な案件っていうのはないんですけども、やっぱりちょっと窓口そういう相談を受けたりすることがあってという状況です。

会長： はい、ありがとうございます。今後のやっぱり対策の方法としては、やはりまだ岬町は人となりっていうのがまだまだ分かる可能性のある町なのかなと思うので、家族背景や

今の状況を調査の方がやっぱりある程度把握されて、適材適所の手の打ち方っていうのはあるん違うかな。そこになかなかマンパワーをかけていくことっていうのは非常に厳しいことなのかも分からないんですけども、今後この空き家問題っていうのはかなり根が深いという、根本を絶ちに行かないと、空き家問題って解決しないんじゃないかな。今後やっぱり安価な不動産にはやっぱり外国人が居住される可能性もなきにしもあらずかなというふうに思いますので、やっぱりそこは地域一丸となって、目指すべきものを作っていくべきなのかなというふうにちょっと感じております。あと土地家屋調査士会の協会の問題もあられると思うんですけども、どうでしょうか？

委員：私の調査士としての意見としては、先ほどから相続の話が出てますけど、この2、3年、会長もよくご存知だと思うんですけど、新築建物よりもいわゆる古家の登記をしてっていう仕事がめちゃくちゃ増えてます。ていうのは相続がらみで、未登記の建物がやっぱり多いんで、その建物を登記してください。でないと売買もできないし、貸すこともできないっていうことになるんですけど、岬町の仕事も何件かやってますけど、今言ってた相続の話で言うと、僕の肌感覚では岬町はそんなに揉めてない。っていうのはやっぱり、すごい言い方が悪いんですけど、ちょっと都会に行くと、相続そのもので揉めてること多いじゃないですか？この家は俺のもんや。この家は私のものだみたいなんで、そうなるって僕ら入っていけないので、岬町さんに関しては、わりと、僕ら当然相続人に話しに行くんで、相続人に委任状をもらうんですけど、5人おった5人とも機嫌よくサインしてくれるってことが多いんで、そういった意味ではまだまだこれから活用というか岬町はそういうステータスはあると思うんですけど、やりやすい部類ではあると思うんで、今それ止めてしまうと、どんどん相続はひいおじいちゃんとかになっていくんで。そうなるってやっぱり岬町といえども追いかけていくのが難しいんで、そこは今のうちに未登記の建物とかで、先ほど言われた土地の境界に関しても、今度売ってなった時はやっぱり買い手は土地の境界をしっかりと決めてくださいってなるんですよ、そうなるって結構土地の境界測量費って高くって、100万円ぐらいするんです。だから、潰す値段と一緒ぐらいかかってくるんで、そういったところにも、補助金とか活用ができるようなリフォームとかも含めて、もっと大きい意味で補助金とか活用できるような仕組みを作るのも一つなのかなと思うと同時に、岬町さんの立場になったら、お金なんぼでもあるわけじゃないんで、補助金を入れる、岬町からした投資みたいな形になると思うんでね。こういう形で活用していきますよみたいなビジョンをしっかりと見せていただいたとこ

ろには補助金入れるみたいな。仕組みを作っていったらもっと活性化するんじゃないかなって個人的には思います。以上です。

会長 : はい、ありがとうございます。やっぱり未登記の問題っていうのは、行政さんはある程度航空写真から未登記建物に対しての課税をされてると思うんですけども、見落としがちなんですけど、ここもやっぱり相続物件の対象になるんだっていう、で、未登記建物が、例えばもう江戸時代から建ってる、ちょっと江戸時代古すぎるんですけど、昭和初期に建ってる、ひいひいおじいちゃんが建てたんだっていう。そういう案件を登記しようとするれば、どこまで遡りますか？

委員 : 未登記建物を登記するっていうのが新築建物を登記するよりもめちゃくちゃ大変な作業があるんですよ。法的に誰が建てたのかっていうのが重要になってて。実務的にはもうぶっちゃけそこまではいかないんですけど、僕らとしてはそこまで調べないとダメなんで、極端な話、最近やったやつやったら明治時代に建てられた建物とか。それじゃあ、明治のひいひいひいおじいちゃんが建ててるとかいうところまで僕らとしては調査しに行かなあかんので、調査とかにこれっていつから課税されてますかって、僕ら聞きに行くことよくあると思うんですけど、費用もその分かかるんで、やっぱり未登記の建物はできるだけ早く登記しといた方がいいですよっていうのは、どういう案内ができるのかわからないんですけど、そういうのは重要なことになってくると思います。

会長 : はい、ありがとうございます。実際本当にそれを登記するのにすごい遡った遺産分割協議書の作成ということが必要になってきます。やっぱり相続人全ての承認というか同意が必要になってくるので、これもまた動かせない要因の一つになってるのが現実です。なのでその不動産を潰してしまうしかないという。じゃあ、潰すのも誰が権利あるのっていう。もう厳密に言えば、その権利者の方々っていうのは相続人全員なので、そこから異議が出る可能性もやっぱりなきにしもあらずなんです。なので、未登記建物についてはやはり町さんの指導っていうのも、一つ、これは町民さんのためになることなのかなというふうに考えます。

委員 : 一個だけ訂正を。未登記建物は相続人全員の許可はいらないんで、相続人一人だけでも大丈夫です。だから、今もし岬町に住んでる、もしくは管理してるっていう方がいてるんであれば、その方一人でも相続人であればできるので、できるだけ早急に片付けていかなあかんみたいな課題だと思います。

会長 : 表示登記できるんですか。

委員 : はい。もうある建物なんで。

会長 : じゃあ、保存登記はできる？

委員 : できます。いわゆる分筆とか、そういった権利が変わるような案件はできなんですけど。もう今あるものを登記するっていうのは極端な話登記官が勝手にでもできるんで。相続人は当然できます。

会長 : 一人でもできる？

委員 : できます。

会長 : 勉強になりました。ありがとうございます。今皆様のご意見を頂戴したんですけれども、何か他にご意見ございましたら、よろしく願いいたします。ではないようなので、続きまして議題2の特定空き家等への対応事例について事務局より説明願います。

事務局 : <説明省略>

会長 : はい、ありがとうございます。本当に大変なご労力をかけて、ご対応していただいたのかなと、成功事例なのかなと思います。こちらの資料1の方でございます、勧告件数が6というふうに出てるんですけども、今後これが命令に発展していく可能性もあるっていうのは少なからずあられるのでしょうか。

事務局 : そうです。現時点ではそんな具体的にこれをちょっと命令しようっていう案件はないですけれども、やはりそこに潜めているものはあるかなという風に思っております。

会長 : はい、ありがとうございます。この6件については、所有者が特定できているものになりますか。

事務局 : この特定空き家に関しては特定できているので、まあ、登記の名前がその人本人やったんです。相続も発生していなかったんで、その方に直接アプローチしてということができたという状況です。

会長 : はい、ありがとうございます。今いただきましたことについて、委員の皆さんから他ご意見等ございましたら、頂戴いたしたく思います。アドバイスのなことでも構いませんが。はい、ないですか？はい、ありがとうございます。本当に努力していただいて、1件解消できたという成功事例があります。では続けさせていただきます。議題3空き家空き地の適正管理について、事務局よりご説明願います。

事務局 : <説明省略>

会長 : はい、ありがとうございます。こちらの通知というのはどのような過程でされているものなのでしょうか。

事務局： この通知は近隣の住民の方からのご連絡とか、担当課の方で町内を巡回しておりますので、その際に見つけた草が繁茂している土地について土地の所有者を調べまして通知を行ってるということでございます。

会長： はい、ありがとうございます。この完了率っていうのについては適正に管理を行っていただいているという効率でしょうか？通知を出した率でしょうか？

事務局： この完了率と言いますのは、案件数について草刈など適正な管理を行っていただいたという利率でございます。以上です。

会長： はい、ありがとうございます。こちらの意見等、何かございませんでしょうか？はい、よろしく申し上げます。

委員： はい、すいません。これ資料1の、相談通報件数っていうのと通知件数っていうのはこれは生活環境課と建築課だと思うんですよ。各々やっておられるということになるんですか？

事務局： 空き家に関することにつきましては建築課にお願いさせていただいてるんですけども、空き地ですね。空き地とかの草木の繁茂につきましては基本的には生活環境の方で通知を行っているということですので、別々で通知はさせていただいております。以上です。

会長： はい、ありがとうございます。

事務局： 都市整備部です。簡単に言いますと、資料1の方の空き家等にかかる指導っていうのは建物に対しての指導っていうのがメインになります。資料3の方の空き家空き地の適正管理っていう方については、空き家の敷地とか空き地とかの草木などの指導っていうのがメインになる要件になります。以上です。

副町長： もう少し補足させていただくと、別に空き家があってもですね。その外構とかガレージとかに草木が繁茂してたら、生活環境課から指導してもらって、建物自体に何か問題があれば、建築課から指導します。そのようなわけ方で考えております。

会長： ありがとうございます。他何かご意見等ございませんでしょうか。職員さんの方から特にご提案とかなんかございませんか？なければ次に移りたいと思います。続きまして、議題4令和7年度における空家解消に向けた取組について、事務局よりご説明をお願いします。

事務局： <説明省略>

会長： はい、ご説明ありがとうございました。地域おこし協力隊や交流館、居住支援事業など、不動産の利活用や移住施策について、しっかりと事業をされてるんだなというふうに感

じております。これをさらなるバージョンアップするために、皆様のご意見等を頂戴できたらなというふうに思います。まずご意見頂戴いただけますでしょうか？

委員：ありがとうございます。見てるだけでわくわくするというか、岬町って本当に海がきれいですね。最近の若い人はパソコンとインターネットが繋がってれば、どこでも仕事ができるっていう方が少なくありませんので、ぜひこの、海とか、自然の豊かさをアピールして、こういうユーチューブとかで紹介して、とにかく来ていただいて、住み良い町だということをアピールをしていただければ、来てくださる方もいるんじゃないかなと期待を持って、また進展についてお聞きするのを楽しみにしています。

会長：はい。ありがとうございます。続きまして、お願いします。

委員：本日示されてるこの資料に基づきましても、町は相当な努力をしていただいているっていうのは、私も日々感じてるわけなんですけれども、ただ問題点といたしましてはね。いわゆる戦後、昭和20年代以降にね、開発なり建設なりされた地域って比較的まだ何らかのイノベーションをすることによって利用方法があるんですけれども、片やその岬町の場合はご存じだと思いますけれども、歴史が相当ございますから、その歴史の豊かなね、昔からのいわゆる江戸時代以前からね、発展した地域っていうのが淡輪も深日も多奈川も孝子も4つの地域全て抱えてるわけなんですよね。そういう中へ入りますと家を壊して新しい家を建てるっていうことすらね、無理なところ、いわゆる建築基準法上、いわゆる建てられないよとこの土地は、という土地のエリアが相当部分占めてるわけなんですよね。そこで空き家が発生すると業者の方だって手をつけられないだろうし。また、一般個人そのものもね、どのようにしていいんかも全く分からないというような地域を多く抱えてますのでね。その辺を二分っていうんですか？分けてものを考えないとね。空き家対策そのものっていうのは全く進まない。だから、先ほど冒頭に言いました、戦後建築されたところはまだ業者さんも何らかの形でね手を貸していただけるんですけれども、その戦前からございますその地域についての空き家をどうしていくんだろうということを町の方でもいっぺん考えていただかざるを得ないだろうというのが私の実感です。

会長：はい、ありがとうございます。おそらく建築基準法上の道路に接道していないので、再建築ができなかったり、通行困難な、幅員が狭かったりして車が入らないというようなところがやっぱり生活するのに、不便になってくるので、そちらをこう活用する方法が少ないというんですかね、実際そうなのかなと思うんですけど、そのようなお家につい

ては現在空き家とかになってるお家っていうのは実際多いんでしょうか？

委員 : 私の目では結構ございます。

会長 : ありますか、それについても、やっぱり財産なのでこの現所有者さんは手放したりする
というふうな方法方策を取っていない、もしくは売れないっていうのが現実ではあって。

委員 : どちらか言うと売れないってことなんですけどね。

会長 : であるのであれば、売れるのであれば、手放してもいいよっていう方は、一定数いらっ
しゃるという。

委員 : ある程度の数字はあると思います。

会長 : ありがとうございます。

副町長 : 先ほど会長がおっしゃられた旧村地区への、今後の利活用についてはですね、やはり建
築基準法上の道路がないという、やっぱり一番大きなネックな所もありますので、そう
いう問題は我々も認識をしてたんですけれども、改めてこの場でそういう問題提起があっ
たというところで、また庁内で検討させていただきたいなと思います。すいません、今
日ちょっとここまでなかなかスパッと回答をできず申し訳ございません。

会長 : ありがとうございます。不動産業者の立場で発言させていただくのであれば、接道がな
くても売買できるんですよ。買う方はいらっしゃいます。はい。それはじゃあ、何の目
的で購入の？っていうことはやっぱり利活用なんですね。その不動産を借家にして、
収益をあげたりっていう。そういう方っていうのはやっぱり一定数いらっしゃいます。
で、冒頭に岬町の不動産を結構な方が見られてますよ、注目度ありますよっていうのは、
そういう投資を対象とされる方々っていうのも一定数いらっしゃると思います。なので、
その方々に向けた情報の出し方とかっていうのも、できることはないん違うかなと思っ
ます。で、車が入らなくても、周りに駐車場があれば、マンションと同じような感じな
んですよ。マンションはご自分の家の前に駐車場ないので、そういう空き地なんかを利用
して、それも利活用なんですけれども、個々の不動産を扱う我々にはなかなかできな
いんですよ。で、これはやっぱり地域の皆さんが話し合われて、じゃあこのエリアに、
例えばこの居住の事業で、体験の居住をしていただく方々を一定数募ってみるとか、そ
の方々の問題点っていうのはやっぱりあるかと思うので、その辺りをちょっと考えなが
ら問題を解消することによって、利活用の道は開けるんじゃないかなというふうには思
います。なので、一人一人個人が売りたいっていう話やったら、なかなか本当にもう、
頭からもう道路狭いし、村中やし、実際不動産屋さんからすれば、地域に溶け込めるか

どうかも分からへんし。まあ、それはちょっと2の次なるんか分からないですけども、やっぱり二の足をひいてしまうという現実があるのかなというふうに考えます。

委員： これからの空き家対策っていうのはもう大体もう対処療法を終わっておりまして、都市計画を含んでいかないとどうにもならないところに来てると思っています。先ほど委員がおっしゃっておられたように、旧村はどうすんねんっていうのと、大阪では同じ問題が長屋で発生しています。大阪市内においてはもう耐用年数なんかとっくに過ぎた長屋たちが次々空き家になっているけれども、この間改正されてやっと動くようになりましてが空き家特措法上の空き家じゃないって言われて、手が出せなくなっている。ただこの空き家って誰が買うんですか？となった時、市場の流通がないってなった時に、市場の流通を前提として作っている都市計画、いわゆる新陳代謝が正常に行われる都市計画っていうのを皆さん作っておられるんですけども、もうそこは空き家ってものが発生している以上、もう梗塞を起こしてる、だから詰まっちゃってるので、さっき言った旧村なら、それなりのそういう都市計画で、僕たちニュータウンと呼びますが、ニュータウンではあニュータウンなりの空き家対策を。それやっぱり都市計画と、不可分一体のものだと思うので、今までの都市計画っていうのをそのまま推し進めていくと、ただただ賽の目に切られたものの、ぽこぽこ空き家が出ていって、まち全体数地盤沈下しちゃうみたいな話になるので、そこは抜本的に空き家というものを含んだ状態の都市都市計画、さっきも言いましたけども、これから人口がなんか希望的観測をやったとしても爆発的に、あの時のニュータウンを立てた時ほどは絶対もう増えないんです。日本で出生している数が少ないんですから、増えることはもう原理的にありえないので、それを織り込んだ都市計画を立てていかないと空き家問題というのは基本的に解消しないレベルに来てるんだらうなあと思います。真面目なのはそこまでで、情報発信のところなんですけど。この間弁護士になったばかりの若い20代前半の方々とお話ししてて言ってたんですけども、彼らはYouTube・Facebookは見ないって言ってました。基本的にTikTokとインスタグラムと。インスタも年齢の高い方向けのツールって言われましたんで、今TikTokが多いんですかね。ただ移住を考えているミドルゾーンっていうか、家族構成を今から考える、家族計画を今から考えていこうという代は、やっぱ今やったらインスタが多いと思ってます。で、せつかく、地域おこし協力隊を募集するのであれば、その方にインスタなりTikTokなりのアカウントを作って運営していただくのも一つの手かなと思っています。あの、Facebookはもうほんまに若い人やってないらしくて

YouTubeももう長いから見ないっていうのと、あれはもう興味のあるものしか出てこないの。YouTubeを拡充させてもしんどいとなってくると、やっぱインスタはリールでちょっとお金払ったらリールに出てくるので、そこは広報計画として予算を取ってやっていけば、白浜町とかが今結構意識してやっておられるようです。パンダいなくなったから。そういうのをせっかく、地域おこし協力隊を募集するのであれば、SNS計画もボリュームゾーンいわゆるターゲットゾーンが使っているものを使うっていうのも一つの手かなと思いますので、ご検討いただけたらと思います。

会長 : はい、ありがとうございます。

事務局 : 情報発信のところではですね、資料でも書かせていただいた通り、YouTube、Instagramの方も、町の公式Instagramで、いろんな情報発信を行っているところがございます。今の地域おこし協力隊は比較的情報発信に長けていると言いますか、得意としているところがございますので、町の公式Instagramの方でもいろんな投稿してもらってるところなんですけれども、今後委員の方からもご意見いただきましたとおり、ターゲット層をよく分析して、どの媒体で情報発信するのがずばり届くのか？というところをしっかりと精査した上で、必要とする方に情報がしっかりと届くように発信を考えていきたいというふうに思っています。ありがとうございます。

副町長 : 少し補足させていただきますと、情報発信、行政でもですね、情報発信をどこの市町もやってます。岬町とすれば、泉州で一番Instagramだとフォロワー数が多い市町になろうということで、町職員、基本は若手の職員あげて投稿を始めてると。その中に地域おこし協力隊さんも一緒に投稿していただいて、今、泉州の中での町村ではもう上位のフォロワー数になっています。市はやっぱり人口が多いので、なかなかそこまではいかないですけども、岬町のいいところを知ってもらおうということで発信してます。移住定住にしても知らない町になかなか行ってじゃあ移住しましょうかっていうのはなかなかないんで、まずInstagramとかで知っていただくき、次知っていただいたら来てもらうっていうことで、交流人口を増やすような。ここには書いてないですけど、様々な取り組みをしてですね、知ってもらって、一度岬町に来てもらう。そして、いいなあということで移住定住という、こうステップごとにですね、いろいろな対応の方をしているというところなんです。補足以上です。

会長 : はい、ありがとうございます。

委員 : 僕は SNS コンサルじゃないから、そこまで詳しいことはないんですけど、町の公式ライ

ンっていうのと、発信公式ラインを分けた方がいいのだろうっていうのは思っています。なぜかという、町の公式ラインはあのだこまで行っても炎上リスクが高い、堅いものという一般的な認識があるので、柔らかいことをやりすぎると、多方面から破裂を起こしちゃうということがあるので、町の公式ラインと、そのいわゆる例えばせっかくみさき暮らしっていういいワードが出てきたので、みさき暮らし発信インスタグラムみたいなんで。まあ、例えばですよ。作った上で町の公式からそっちに流してしまう。で、そうすると、その向こうの方は少々柔らかいことやってても、まあ、炎上のリスクは少ない。だから、そのよくあるのが公式ラインでこんなふざけることをやっていいのかというお叱りを頂戴するというを多々見かけて多々ご相談を受けますので、柔らかいことをするのであれば、地域おこし協力隊が運営する岬暮らしアカウントで町の公式ライン・公式インスタグラムをやるのであれば、それはそれで。そうすると地域の堅いご紹介っていうのはこうしてやって、柔らかい「行ってみた」みたいなやつは岬暮らしでやれば、双方二つ動き始めますので、効果で、フォロワーを1人で8000人集めるの大変ですけど、4000人を2つで集める方がまだまし、簡単かなと思ってますんで、そういうことを検討いただいたらなと思います。はい。

会長 : はい、ありがとうございます。委員、ご意見頂戴いたします。

委員 : 1個気になったのは先ほど委員も言っていましたけど、人口が減っていく中、岬町として移住者っていうのを、ここにいてる方々はそれは意識が高い人たちなんであれなんですけど、本当に求めているんですかね。僕、ちょっともう全く仕事と関係ない方に走っていきますけど、土地の境界とか測量する時って隣地の人とお話することが多いんですけど、田舎の方に行けば行くほど、次誰住むのとか、変な人には住んで欲しくないっていう意識が高いんですね。だからその辺この人口が減っていく中、どこの市町村もみんな移住移住って歌ってる。その方向が本当にいいのかなっていうのは1つ思う点で、先ほど、再建築不可の話をしていましたけど、僕最近岬町さんの仕事で、海沿いの建物の先ほどの未登記登記を2件ぐらいやらせてもらったんですけど、すごい景観がいいんですよ。でも駐車場がない車が入っていけないんで、僕ら測量器械を持って、とことことって遠いところから歩いていかなだめなんです。それってよく考えたら、そこに住みたいとか、そこ行きたいっていう人からしたらネックになると思うんで、例えばそういう景観をそのままにして、道路とか狭いままで、僕はいいと思うんですよ。そんな予算使って、4 mの道路するって用地買収かけてとかなったらすごい大変なんで、それよりもち

よっと手前に大きい駐車場を、無料で、すごい言い方悪いけど土地が余っちゃってるんですから、どっか買いとって無料で誰でも停めていいよ的な、観光の人も全然停めていいよみたいな場所をいっぱい作って、行政の基準がどこまで行けるのか、町だけで行けるのか、建築基準法的に分かんないですけど。再建築もここに駐車場確保できてるんであれば、新しい家建ててもいいですよとか、そういう景観を守りながら緩くしていくような考え方もありなのかなって。今の話聞いてて思いました。専門家の意見ではないんですけど、個人的な意見で申し訳ないですけど。以上です。

会長 : はい、ありがとうございます。

委員 : あの、岬町の宝物の話したいんですけど、マンモスの化石とかいろいろあると思うんですけど、歴史が深いっていうのもあるし。で、あの、ミサキノヒトフクのOBの方が深日で、カフェキートスっていう喫茶店を、カフェを運営されておられるんですけどね。これは不動産サイトで公開されてるんですけど、今その物件が売りに出てるんですね。誰でもアクセスできる情報なので、公開されている情報です。そこのカフェキートスさんの建物っていうのが、これが本当に素晴らしい建築でして、狩野忠正という建築家が建てたもので、忠正先生自身は鬼籍に入られているんですけど、安藤忠雄の盟友で、大阪では、若い人はちょっと知らない人多いと思いますけど、狩野忠正っていう、スーパーゼネコンの竹中工務店で、プリンシパルアーキテクトという、設計のトップオブトップみたいなのを務めた後に独立されて、設計活動の中で、建てられたのが不知火館で、今カフェキートスなんですけど。そこ、行ったことない人は本当に行ってほしいんですけど、唯一無二の空間なんです。で、カフェエリアの客席部分の天井っていうのが、あの口頭では説明しづらくて、写真でも伝わりづらくて、本当に行っていただいて、この天井ってどうなってんのっていうような天井なんです。で、これは大阪探しても同じもの一つもないし。っていうか、日本中探しても一つもない唯一無二の建築なんですけど、今それが岬のヒトフクのOBの方が頑張ってるんですけど、実際、その営業活動継続してるんですけど、実際にオーナーの方で物件情報として不動産サイトの方に掲載されているというような状況があって、町としてどうやって応援してほしいっていうのは、ちょっと僕も分かんないですけど。でも、応援できることがあったら応援してほしいと思ってまして。あとこれは本当にジャストアイデアなんですけど、岬町歴史が深いっていう話と、あと岬町のことどこにあるか知らなくても、多分海に関係あるんだろうという想像がしやすい名前と、話が変わりますが、アルベルゴディフーズって

う、日本語で言うと、分散型ホテルなんですけど、ホテルとか旅館って1つの建物の中にロビーと宿泊室と一緒にないといけなかったんですよ。で、これ建築基準法と旅館業法で決まってるんですけど、これが国家戦略特区制度を利用して丹波篠山で分散型ホテルを実施した。事業者にも丹波篠山も関わってるんですけど、それを国家戦略特区制度を利用して、この歴史的な街並みが残ってるエリアでロビーと宿泊室と、ダイニングとかを分けて、街の中全体でエリアの中で、1つのホテルと見立ててやってる事例がありまして、それが分散型ホテルっていうんですけど、その国内第1号が丹波篠山のニッポニアホテルっていうところなんですけど。岬町はそのポテンシャルあるんじゃないかなと思ってまして。カフェキートスさんも深日駅から近い。本当にこれはジャストアイデアなんですけど。ミサキノヒトフクをロビーとして、分散型ホテルって、国内でどういうものかっていうのちょっとだけ補足で挟ませていただくと、レストランとか宿泊室とかがエリアの中の、古民家とかに分かれてたりするんですけど、ダイニングっていうのが本当に高級レストランを出せるようなシェフを呼んできて、オーベルジュとしても、活用できるようなことで運用してるんですけど、カフェキートスさんの建物をオーベルジュとして、ミサキノヒトフクをロビーとして、ちょっと離れてるかもしれないけど、まあ旧村に宿泊室があったりして、ちょっと歩けば海にすぐ行けると、会場のアクティビティもあるし。歩いてはいけないけど、とっとパーク小島とかもあるということで。分散型ホテルとしてのポテンシャルがあるっていう話と、お試し短期居住も、ちょっとハードル高いと思うんですよ。その手前で、宿泊体験という形でできたら、カフェキートスさんの建物不知火館も活かしつつ。これ本当に今不動産サイトで誰でも見れるんで言いますと、3000万円で売りに出でて、これはめちゃくちゃ安いなと思って。で、それがもし3000万円で買われて除却とかされたら、本当にもう取り返すつかないというか、すごい岬町にとって損失だなんていうふうにも思うんで、なんかこう活かしていきたいな。それこそ、行ったことない人、私は本業で設計事務所と併設したカフェとシェアオフィスの運営をしてまして、コーヒー1杯飲んでもらうだけでもめっちゃ応援になるんで、行ったことがない人は1回行って、コーヒー1杯飲んでほしいなと。事業者さんもちょっと馬力落ちて、週末しか営業してなかったりはするんですけど、そういうかたちで、今ミサキノヒトフクの事例を挙げていただいて、OBが頑張ってるよって資料なんですけど、そのOBがちょっと今ピンチにさらされてるということの情報を共有したいと思います。

会長 : ありがとうございます。お願いします。

委員 : はい、特に何かをつけ加えてお話することはないと思うんですけど、現状発生している空き家の対策は粛々と進んでると思います。この地域おこしの話でいうと、こちらも行政の方で一生懸命取り組んでるのがよく分かる資料で、さらに岬町の魅力を発信していたらそれでいいところですよ。空き家は人口減少を抑える方法なんで。どう考えたってすぐには思いつく人は誰もいないので。減少していくという前提で町としては税収がどんどん減っていくっていうところもあって、難しいところもあって、悩んでいるところだと思うので、今後もそのまま取り組みを続けていっていただけたらと思います。

会長 : はい、ありがとうございます。今、委員の皆さんからご意見頂戴したんですけども、職員の皆様で、このご意見を聞いて、感じたことちょっとお話していただけたらと思うんですが、いかがでしょうか？

事務局 : たくさん、ご意見いただきました。本当にありがとうございます。空き家のことや、まちづくりに関する話題でたくさんご意見頂戴させていただいたと思っています。移住関係で言いますと、先ほどご意見ありましたのが、なかなか建築基準法上で駐車場が確保できないということが問題になってる。移住のネックになってるということも言っていたいてましたけれども、近場で土地を借りて、誰でも停めていいよっていうようなところとかがあればいいんだけど。それは確かにそういうところがあれば、来ていただきやすいのかなというふうに思っていますけれども、行政の方でなると、予算面管理の面とかいろいろな問題点は考えられるんですけども、まちづくりの参考にさせていただければというふうに考えています。それからキートスさんの話題とかも言っていたいて、キートスさんは元々まちづくりエディターとして、地域おこし協力隊は国の制度でやっていますけれども、その前身として岬町版の地域おこし協力隊みたいなイメージでまちづくりエディターということで、ミサキノヒトフクを拠点に活動していただいた方なんですけれども、エディターを退任されて、岬町から出て行くんじゃなくて、町内でカフェを開業して頑張っていたらいいということ、我々としてもいい事例というか、協力隊として活動後も岬町に関わって活動してくれてるというような方です。物の不知火館についてもですね、私ももちろん行ったことあるんですけど、天井も波打ったような天井でですね、他にないっていうのはもう本当におっしゃる通り、他で見たことはないです。そういう建物もなかなか個人さんの所有物っていうところで、行政がど

こまでっていうところはあるかと思うんですけど、例えばその以前にはエディター、協力隊の報告会を不知火館でさせてもらったことありましたが、そういったような行政が行うちょっとしたイベントとかを場所を借りてやるとかですね。そういう活用の仕方ってというのは考えられるのかなというふうに思いますので、そういった活用も考えながらということで、今回ご意見聞いておりました。私からは以上です。ありがとうございます。

会長 : はい、ありがとうございます。

副町長 : 先ほどとは違う部分で、私からも少し感想と言いますか意見を述べさせていただきますと、前半にいろいろ補助金であったりとか相続登記のお話があって、一部にはそういう補助金があるよという話もありましたが、結局はまだまだ広報不足で、結局あっても使われてないような補助金もございますので、先生からも仰っていたような、堅いほうのライン、公式の方でそういう制度があるよっていうのを、町外の方に、町外といえますか空き家を持っておられる方に、響くような広報をまず工夫していきたいなと思いました。それ以外の不動産業者への補助も考えていくとか、その辺は行政でどこまでできるのかってところの線引きってというのは引き続き疑問を加速していきたいなと思ってます。4月からはですね、地域おこし協力隊を1名増やしまして、今年度の場合、空き家調査をしていただいて、所有者の調査をしていただいて、その方に空き家バンクとかのチラシを送るっていうのを地道に月20件ずつやっていくっていうのを進めていきたいなど。加えて広報もですね、今いろいろご意見いただいたものですね、反映できるところは反映しながら広報発信しながら、少しでも空き家問題が前進するように取り組んでいきたいなというふうに思います。以上です。

会長 : はい、ありがとうございます。

事務局 : 先ほど移住定住の件で、今住まれてる方が新しい人が来ることを望んでるかどうかっていうのも、これもちょっと感じてるところはあるんです。以前に西畑の方で、日本遺産に登録されたお寺があるんですけど、そこは役場の周りとかとは比べ物にならないほど、家とかないところなんですけど。お寺でイベントするとかに当たって、近所に住んでる人はちょっとどう思ってるかなっていうのを聞いたことがあるんですけど、その周辺の方は人が来てもらうことは嬉しいって話は聞いたんです。その隣の方とか隣の方とか比較的、50代ぐらいの方もたまに自転車で大学生とかが和歌山に抜けていくんで通るけども、自分の子どもぐらいの歳なんで声かけたりはしたりしてるしっていうのも

言われてたしご高齢の方なども、人が来るのは嬉しいですって言われてたので、その時話聞いて、あんまり人が来ることに拒否感がないのかなって。その時は感じたんですけど。すごい田舎なので、知らない人が来ることをちょっと嫌がるかなって感じてたところはあったんですけど、そこはなかなか受け入れはしてもらえるかなと思いました。でも、普段もなかなか他人が入ってくることをちょっと拒否してるなっていうことを感じるところもあるんで、移住してくださいっていうのは来てもらう人に言うんですけど、町内の方の受け入れ体制の方も、機運醸成って言うんですか、していかないければいけないかなって言うのは日々感じてるところです。以上です。

会長： はい、ありがとうございます。名古屋の方でさかさま不動産っていう不動産の流通をされてる方がいらっしゃるんですけど、ほとんど手弁当で頑張ってるんですけどね。その方はまず人を紹介して、この人にやったら貸してもいいね、売却してもいいねっていう、通常は不動産の物件があって、人が購入したり借りたりするんですけども、逆バージョンの人がおってその人に対して不動産を出すとか、そういう仕組みを考えられてる方もいらっしゃるんですよ。それはやっぱり今まででしたら、売ったり貸したり、もう面倒くさいわ、トラブルあっても大変やしなっていう、その方々で、不動産業者さんからの多分アプローチとかもあったりするんですけど、もう話もしたくないねんっていう、そういう方々に向けた取り組みの一つとしてそういう仕組みを作ってはる方もいらっしゃったりするんです。なので、やっぱりここの狭い町、顔見知りの皆さんが居住されてるエリアがやっぱり多いと思うので、希薄な人間関係よりもこういう人が来るよっていうようなことを同意していただいて、溶け込んでもらったりっていうのは、一つ、ちょっと今風じゃないかも分からないんですけど、作戦的には面白い違うかなって思いました。

事務局： たくさん、委員の方からですね、いろんな意見をいただきましたので、先にたくさんお話されているんで、行政でできる範囲できることを検討しまして、特に情報発信とかそういう面ではうちも得意じゃないんですけど、うちの企画部門でできることなんで、そういうところから取り組みたいなと思っております。

会長： はい、ありがとうございます。

事務局： 非常に今日の会議っていうのは自分事のように勉強になったっていうのが実感でして、私事ですが、町内に母親が単身高齢でおります。ゆくゆくは子たちが相続していかなあかんと。物件については、例えば接道要件がなかなか難しいとか再建築が難しいとか、まさに自分が将来相続していくであろう物件をこの流通に乗せていくためにはどうして

いったらいいんやろうっていうのは、担当事務局でありながら考えさせられたなというのと、最初の案件の方で、空き家＝除却か賃貸か売却かっていうストーリーしか自分の中ではなかったんですけど、空き家については家財を撤去した後に空き家として利活用するとか、いろんなフローができるのかなと。まずは空き家を除去する。それは補助をいただいて除去する場合、補助をもらえない方達は自己資金で除去する。除去だけでも2種類あるなど。撤去した家財への補助制度を設けることによって、空き家として利活用しやすくなる。おっしゃってたように、空き家は空き家としてその家の資産であるという考え方もありますので、そこらをいろいろフローチャートにしながら、実際どういう流通経路に乗せていくかっていうのも検討させていただき良いきっかけになりました。ありがとうございました。

会長 : ありがとうございます。

事務局 : 本日は皆様色々ご意見ありがとうございました。建築課としましては、建築の指導とかの担当部署でもあるので、なかなか難しいところも正直あるところです。空き家バンクなど物件がありまして、基本利活用をしていただいて、使っていただくっていうのがまず第一かなとは思いますが、ただ、建築の部局としては、当然不良空き家等に対しても指導っていうのもしていかないといけないっていう立ち位置もあるところで、なかなか難しいところではあるのですが、ただ潰してばかりではなく活用していただいて、再利用していただける方がいいかなと思いますので。今後とも情報発信の方策とかっていうのはちょっと検討していかなければいけないのかなと思いますけど、そちらの方でできるだけ行動して行きたいなと思います。以上です。

会長 : はい、ありがとうございます。

事務局 : 個人的な感想なんですけど、都市計画をちょっと絡めた方がいいよという話が個人的に印象がありました。やっぱり空き家とか単独で、その和歌山市さんとかでも多分単独で結構いろいろ空き家を改善してみたいなことをやられてた事例があったと思うんですけど、町の中でも空き家を単独で改善するっていうことだけやっても、なかなかやっぱり広がっていかないっていうのがなんとなく感じているところがあったので、都市計画とかっていう面的なところでそういう制度とかをうまく使って何かこうやっていった方がうまくいくかなっていうふうにとちょっと感じました。

会長 : はい、ありがとうございます。

事務局 : 私どもは空き地の草木の繁茂について、かなり苦情が寄せられている状況です。その近

辺にお住まいの方に多大なご迷惑がかかっているということも、聞き及んでましたので、そういった解決に向けて、今後も巡回や通知等を徹底して行って近隣の住民の皆様にご迷惑がかからないような対策を講じてまいりたいと思います。以上です。

会長 : はい、ありがとうございます。えっと他何かちょっと伝えたいと思うことがあればご挙手いただけたらと思います。ないでしょうか。最後に取りまとめじゃないんですけど、総括させていただきたいと思います。まず空き家等にかかる指導除却補助、空き家バンク等の件数についてということで、建築課さんから発表していただきました。こちらにつきましては、相続問題や、家財の問題があるよということが浮き彫りになりました。続きまして2番特定空き家への対応事例について、3番空き家空き地の適正管理についてということで、こちらの方も発表していただきまして、町職員さんがすごく、時間をかけて丁寧に、問題解決されたのかなという事例だと思います。これを受ける職員さんっていうのはかなりのメンタル的なプレッシャーじゃないですけども、やって当たり前のような形で住民さんから言われたりするのかなって。本当に大変な思いをして、問題解決に向けて職務を遂行していただいているってこと本当に感謝したいなと思います。続いて最後の令和7年度における空き家解消に向けた取り組みについてということで、これは皆さんから意見をちょうだいいたしました。岬町のポテンシャル、海山人は素晴らしく僕は良いと思ってます。こちらをもっと情報発信することによって、知っていただく方、こちらの方に居住なり仕事も含めて子育てしたいというようなことをしっかりとお伝えできるような仕組み作りがあるのかなと。やっぱり町がすることになるので、問題視する方も中にはいらっしゃる。一生懸命やっても理不尽に責められるのっていうのはやっぱり耐えがたきことかなと思いますので、やっぱりその職員さんを守るような仕組み作りっていうのは必要なかなというふうに思います。あと都市計画の問題が出たと思います。やっぱりみんなの町はみんなで作っていくべきだと思います。これは町民さんの意見もしっかりと入れ込んだ上で、なので空き家を出すとか、土地を提供してパーソナルスペースを提供するよっていうような、町さんの予算っていうのは限られたものかと思うので。人やその投資先を呼び込むっていう。投資先については、地域おこし協力隊のメンバーなんかも、SNS発信が得意だっていうふうに仰っていたので、そういう投資を呼び込むような活動っていうのも、1つ方法なのかなというふうに思います。もちろんチラシを配ったり、草刈りしたり、整備するってことも大切なことかと思うんですけども、何が優先順位なんかっていうことを考えていただいて、よりこの岬町がパー

ジョンアップできるような形になればすごく素敵だなと思います。で、キートスさんの話なんか僕は全然知らなかったんです。このお話を聞いてやっぱり思ったのが島根県の邑南町っていうところがあるんですけども、そこも過疎がすごく進んでるエリアで、飲食店とかがほんまになかったんですね。なかった中で、町が頑張って呼んできたんです。呼んできて飲食店自体を町の人間が支えるという、パン屋さんやったパン売れ残ってたら、あんたそこパンが売れ残ってるから買うたってっていうようなそういうコミュニティができてたりするんです。ちょっと時間あったら洗いもん手伝うたるわというような、そこまで田舎じゃないと思うんですけど、そういうのも町民さんに問いかけて、協力できる方という。こちらね、まちづくり交流館という素晴らしい場所がありますので、できるんじゃないかなっていうふうには感じました。なので、やっぱりこの問題は行政職員さんだけじゃなしに、町民さんや我々関係する人間がこれから問題解決、岬の全ての人々が暮らしやすくなるような取り組みの一助になればなというふうに思います。はい、以上、簡単ではございますが、総括とさせていただきます。では続いて本日はご意見ご助言いただきありがとうございますございました。これをもちまして、令和7年度空家等対策協議会を閉会いたします。ご協力ありがとうございました。

(正午12時00分閉会)