

# 議事録

1. 会議の名称 平成30年度 第1回池田市空家等対策協議会
2. 開催日時 平成31年2月7日(木)  
午前10時00分～午前10時50分
3. 開催場所 池田市城南1丁目1番1号  
池田市役所 3階議会会議室
4. 出席者 別紙のとおり
5. 議題 報告事項  
第1号 池田市空家等対策計画に基づく取り組み状況  
について  
第2号 空家の応急対応について
6. 議事経過 別紙のとおり
7. 公開・非公開の別 公開  
※非公開の理由
8. 傍聴者数 0人
9. 問い合わせ先 池田市 都市建設部 まちづくり・交通課  
(072) 752-1111 内線393  
(072) 754-6283 (ダイヤルイン)  
E-mail: machi@city.ikeda.osaka.jp

## 会 議 録

会議の名称	第1回 池田市空家等対策協議会
日 時	平成30年2月7日(木) 開会 午前10時00分 閉会 午前10時50分
出席者	倉田 薫 委員 渡邊 千芳 委員 岩田三千子 委員 田中 貢 委員 荻野 信義 委員 阪田 勝彦 委員 林 雅子 委員 湯浅 桂輔 委員 柴田 啓子 委員 (オブザーバー) 大阪法務局池田出張所 横澤 肇 氏 大阪司法書士会 堀 泰夫 氏 大阪土地家屋調査士会 竹内 秀治 氏
議 題	報告事項 第1号 池田市空家等対策計画に基づく取り組み状況 について 第2号 空家の応急対応について
配布資料	次第、資料
会議の内容	別紙のとおり

## 平成30年度第1回池田市空家等対策協議会 会議録

と き 平成31年2月7日(木) 10:00～10:50

と ころ 池田市役所3階 議会会議室

出席者 9名

倉田 薫 委員  
渡邊 千芳 委員  
岩田 三千子 委員  
田中 貢 委員  
荻野 信義 委員  
阪田 勝彦 委員  
林 雅子 委員  
湯浅 桂輔 委員  
柴田 啓子 委員

(オブザーバー)

大阪法務局池田出張所  
横澤 肇 氏  
大阪司法書士会  
堀 泰夫 氏  
大阪土地家屋調査士会  
竹内 秀治 氏

### 協議の経過概要

(1) 開会宣言

① 市長あいさつ

(2) 報告事項

① 池田市空家等対策計画に基づく取組み状況について

【インスペクションの期間について】

- ・インスペクションの有効期間として1年となっているが、同じ物件で補助を数回受けることは可能か。
- ・基本的には1回限りの補助となっている。

【所有者意識の変化について】

- ・空家に関して行政に相談していたが、空家所有者の管理意識の低さなどもあり以

前は改善されないと感じていたが、最近は変わってきた。  
今後も指導を行う事で、所有者の意識の中でも改善に繋がればと思う。

【略式代執行による解体後の土地について】

- ・略式代執行を行った跡地はその後、どうなっているのか。
- ・土地所有者に対しても指導を行った際に確認をした所、解体後の土地活用は未定であると伺っている。
- ・空地が出来たのであれば、接道条件が悪い物件に対して、行政が横に道を作ってくれるという考え方ではなく、安全対策のために空地を使った小さな区画整理を行い、周辺のコインパーキング等との換地を行っていくことで接道不良が改善される事例になる。このケースがモデルとして成立すれば、問題が多い石橋駅や池田駅の周辺などの密集課題も、放置されている老朽空家がきっかけになって地域全体が良い方向に進むと思う。
- ・池田市としても跡地の活用について、歯痒く感じている。現行の空家等対策計画でも方向が定まっていない。一の事例についても、位置図では接道があるように見えるが、現況、北も南も1.2m程度の接道があるのみの5軒長屋で、不動産の条件的には良くなく、流通にものりにくい。当初、土地所有者は、建物がなくなると税の軽減措置も無くなるため、取壊しに関して渋っていた状況だった。次の策が無い状態であり、周辺にも同様の敷地が多数存在している。またご指摘があったように、石橋にも建て替えが不可能な物件が存在している状態であり、今後は、活用も含めた形で指導を行っていきたいと考えているところ。また良い案があればお聞かせ願いたい。
- ・大阪市内にも侵入路が無いような空地が多数あり、建物を建てたとしても利用価値が無いので、少しでも家庭菜園などに使えれば防火対策になりますし、そういうふうにならう活用できれば面白いと思う。しかし、宅地を家庭菜園などの農地に変えた場合、農地法の関係や、固定資産税の評価について整理する必要がある。土地があるから建物を建てるという前提条件を外して行って、どんどん緑化していくような活動が出来た方がいいのではないかと。農業高校や専門学校での家庭菜園や植物の育ち方の研究が進めば、もっと違う使い方あるのではないかと思う。
- ・農地法に関連して、生産緑地法によって農地の規模の引下げが出来るという制度になっている。現状500㎡以上の一団地が生産緑地となっているが、今年の3月議会にて300㎡に引下げる条例を提出する予定。  
当該物件に関しては、建物が登記上で約160㎡程度なので、土地に関しても300㎡未満の可能性が高く、農地としての減税の対象からは外れる。
- ・市としては、防災面や環境面を考えて、特定空家等を無くしていく事を先決として動いており、その次の段階には取組んでいない状況。今後は、そこを踏まえて、跡地の活用を土地の所有者とも相談していきたい。  
また協議会でもご意見を頂戴したい。

- ・例え、50㎡だろうが100㎡だろうが地域の人の意向によって、緑化や貸農園を行うのであれば、それにあつた制度と市税である固定資産税の減免も行える制度を一緒に作ることで、両方が得する関係になることは可能で、今後検討したいと思う。

#### 【土地の固定資産税について】

- ・土地の固定資産税は、接道条件が悪い場合でも同様に上がってしまうのか。
- ・固定資産税の評価額は、未利用地や接道条件は加味されていないのではないか。
- ・固定資産税の評価額は、利用した際の価値で考えるため、使えない土地であれば、評価が低い。
- ・土地の所有者が解体に同意しないのは、建物がなくなった時点で固定資産税が上がるからだと思う。建物が建てられる土地であれば再活用できるが、建てられない土地の場合は再利用できないから、解体したくないということがあると思う。しかし、最初から低い固定資産税なのであれば、土地所有者に対しても同意がとりやすいと思う。
- ・阪神淡路大震災の際に、接道がある宅地は勝手に建てかわっていった。未接道宅地については、建築基準法では建てられないので、神戸市に寄附するという話があったり、所有者はそのまま地域に使ってもらおう。神戸市の方は、地域に使ってもらおう場合、固定資産税を0にするなどの、スポット再生事業を行っていた。これが参考になるのではないか。
- ・池田市でも、空き家を解体した跡地を10年間、地域の為に使う跡地活用事業補助を行っており、実績はあがっていないが、この制度内では減税の措置がある。

#### ② 空家の応急対応について

##### 【相続人に対する指導について】

- ・指導を行った時点で、登記上の所有者が亡くなってから時間がたっていたはず、相続放棄を行うならば3ヶ月以内に行う必要があるので、相続放棄はありえない。
- ・相続放棄を行ったとしても、管理責任はついて回るので、その点を踏まえて、しっかりと指導を行う必要がある。

##### 【応急対応について】

- ・応急対応については、災害時のみなのか、日常的な案件に関しても適応できるのか。また日常的に瓦が落ちそうや壁が落ちそうな物件は多く存在している中で、一部の修繕などを行い危ない部分を無くすのか、家屋自体を除却していくように指導していくのか、応急対応によって何を行うのかがわからない。
- ・今回の応急対応については、必要最低限度の措置を想定している。台風の事例では、通路沿いのブロック塀が少し押すだけでも倒れそうな状況であり、このような明らかに危ない案件に関しては、応急対応によってブロック塀を事前に倒して

しまい危険回避を行うと考えられる。

- ・色々な権利関係があり、触れないというのはわかっている。その中で、応急対応の条例を作り、強権的にどこまで行うのかのガイドラインが重要になってくる。今までは、行政が強権的に入れない状況であるが、ガイドラインがあることによって良くなるはず、高いガイドラインができるか検討していただきたい。
- ・対応の線引きも含めて、これから詰めていく。ガイドラインを策定するには、協議会での議論をお願いしたい。
- ・所有者の管理責任に関して、今後も追及や声を大きくしていく。難波の高島屋近くにある物件が、台風によって壊れたままになっており、行政も手を出せず、当該地から出た荷物だけを敷地内に入れたままとなっている。所有者が不明だから、誰にどう請求したらいいかわからない。このような所有者不明地に関して、早急に所有者を見つけていかないと、第2次被害が出たときに、誰も想定していない所に影響が出てくる。このような事態に、行政が踏み込んだ対応を行ったとしても、許される社会にしていく必要がある。個人の財産だから触れないというのも少し変えて、この協議会でもアピールしていかないと、社会も変わっていかないとと思う。

#### 【条例制定の時期について】

- ・今からスタートということで、関係方面との調整や協議会に案をかけさせて頂くなど調整を行った後に、最終で協議会にかけさせて頂きたい。
- ・予定としては平成31年度末の3月議会を予定している。
- ・全国で条例のモデルがあるので平成31年6月議会でいいのではないかと。枚方市のモデルに池田市のモデルを足したら良い。誰が判断するかというと、市だけの判断ではなく、民間の先生方に相談し、協議会でGOが出たら、市の責任において行う。
- ・池田市には、五月山景観保全条例という条例がある。これは懲役刑1年。バカな条例ではあるが、五月山は池田市の宝で、当時、墓の開発が進んでいた。五月山は市の山と言っているが、池田市の所有権としては3分の1強。関係法令をクリアして墓がつくられていった。これにより、下から見た五月山の緑が目に見えて消えていった。墓の造成はやむを得ないが、造成終了後、下から見たときの緑がなくならないように復旧する。これに違反した場合、懲役1年。法務省からは相談していただければとお叱りを頂いたが、条例の制定権は基礎自治体にあるので、市の姿勢が重要。
- ・空家の応急対応の条例は財産権を侵害する形なので、市も相当な覚悟を持って望まないと、逆に訴えられる。しかし、訴えられたとしても、市が何を守ろうとしたのか、市民の安全や命を守ろうとしたと裁判所で堂々と戦っていけば良い。
- ・最近自治体が訴えられる場合、執行官、市の職員が訴えられる場合があり、そこが課題。

- ・親権の問題も同様。虐待の可能性があったとしても、立ち入りが出来なかった。親がストップして、面倒は自分が見ていると言われると出来なかったが、今は警察官の立会のもとであれば、立ち入りが出来るようになってきた。
- ・自然災害が発生している中で、手をこまねいて見ているのとはごみ屋敷の問題も手が出せないのは背景が無いからであって、来年の3月ではなく、今年の6月を目指して、結果的に9月になるとしても、協議会の先生方と相談して、出来るだけ早い条例制定を目指していきたいと思います。

#### 【五月山の景観について】

- ・空家とは関係ないが、五月山条例はすばらしいと思う一方、最近、五月山が見られなくなってきている。駅のホームから見ると、マンションが建って五月山が見えない。
- ・景観条例を作って、線路より北側に高さ制限をかけるのはどうだろうか。

#### 【代執行後の費用回収について】

- ・昨年度、略式代執行を行った事例では費用回収が出来たが、今後は費用回収が出来ない事が想定される。建物の管理責任について、土地所有者にも管理責任を持たすような制度を作ることで、土地所有者からや不要な土地を売ることによって費用回収出来るようにしたい。そうしないと、自治体の負担が増えるばかり。費用回収の方法として検討して欲しい。
- ・現在、代執行を行った事例の費用回収率は全国平均で1割程度。
- ・現状、空家法では土地所有者に対しては、勧告までの指導はできるが、そこから先は、現行の法律では出来ない状況。今後、法改正に向けて、府や国に対して要望を行います。

### (3) その他

① 今回の署名委員は、岩田委員と荻野委員とする。

② 空家バンクの状況について。

#### 【登録実務について】

- ・空家バンクについては、平成30年の5月よりスタート。ホームページやセミナー等で空家バンクの紹介を行っているところ。
- ・物件登録は、なかなか増えていない状況だが、ようやく1件の登録が出来た。また相談としては他2件あり、登録に向けて動いていく。
- ・バンクが出来たことによって、バンクの内容や家を探しているなどの問い合わせが増加しているので、利用者登録も増やしていきたい。
- ・登録を増やしていく方法として、補助制度を行っているが、今後も登録件数を増やす方法を検討し、協議会でも相談させていただきたい。

- ・登録するのは大変だと思う。調査から始めるので職員の負担は大きいはずだが、数をこなして慣れていく事が必要。不動産屋の仕事だが、調査に関しては市の職員の方も関係があるので、慣れるとスムーズに登録も進むはず。作業がわかることで、相談を受けた時に対応しやすくなる。わからないからと言って、専門の不動産屋に頼っていくと、市だからと相談に来た所有者からの信頼を失う。第一段階でしっかりと信頼を得ていれば、スムーズに行くと思う。すぐに不動産屋に振っていくと、いずれ失敗する。
- ・市街化調整区域での空家の扱いに苦慮している。市街化調整区域なので、開発の許可が必要になってくるが、これは人に対する許可なので扱いに悩んでいる状況。今後の課題として考えていきたい。
- ・市街化調整区域に関しては、ポイントをしっかり整理されて提案すると良い。不動産業者の立場だと、わからない場合、行政に相談を行う。逆に行政でしっかり整理されて、扱いやすくしてもらえるとありがたい。
- ・建物所有者が空家に値段をつける必要は無い、利用者側で値段をつけて、流通促進を図る方法もあると思う。査定は難しく、無理に値段をつけてしまう事で難しい結果になる。

上記協議の経過の要領およびその結果を明確にするため、本会議録を作成し、座長及び座長が指名する2人の委員が次に署名する。

平成31年3月20日

池田市空家等対策協議会

座長 田中 貢

---

署名委員 岩田 三千子

---

署名委員 荻野 信義

---