

令和4年度第1回池田市空家等対策協議会会議録

開催日時 令和4年11月25日(金) 14:00～16:00

開催場所 池田市役所3階 議会会議室

出席者

(委員9名)

瀧澤 智子 委員(市長)

藤原美知子 委員

田中 貢 委員

伊丹絵美子 委員

梅崎 啓示 委員

岡原 隆裕 委員

阪田 勝彦 委員

湯浅 桂輔 委員

宮田 哲 委員

(オブザーバー2名)

大阪法務局池田出張所

落合 敏和 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

- ・事務局より開会、協議会の成立及び傍聴希望者の報告。

2. 委員委嘱

3. 市長あいさつ

4. 委員紹介等

5. 議題

(1) 池田市空家等対策協議会について

- ・事務局より池田市空家等対策協議会について説明。

(2) 座長の選任について

- ・池田市空家等対策協議会運営要綱(以下「要綱」という。)第3条第2項の規定に基づき、座長を委員の互選により選任する。
- ・座長は、田中委員とする。

(3) 座長職務代理者の選任について

- ・要綱第3条第3項の規定に基づき、座長が座長職務代理者を指名する。
- ・座長職務代理者は、阪田委員とする。

(4) 会議録署名委員の指名について

- ・要綱第9条第2項の規定に基づき、座長が会議録の署名委員を指名する。
- ・指名方法は、委員名簿順に出席委員の中から2名ずつ会議毎に指名することとする。
- ・今回の署名委員は、伊丹委員と梅寄委員とする。

(5) 空家等対策の取組み状況について

- ・事務局より説明後、協議に入る。

【協議内容】

- ・委員：空家としての登録状況はどのくらいの割合なのか、実際に空家と思われる中で調査をして登録（把握）した件数を計上されているのか、また、確定できない空家や固定資産税が入っていない空き家がどのくらいあるのかを教えてください。
- 事務局：空家の調査方法については、平成27年に水道の使用状況などを基にして大まかに抽出したものから、現地調査をした結果1,074件が該当したもの。そのなかで、著しく危険なものから適正に管理されているものまでをAからEランクに5段階評価をしている。また、特定空家に指定するには、建物調査を実施する必要があり、建物調査に入って指定したものが、全体で38件という状況。平成27年以降、一斉点検は実施していないため、近隣の住民から通報があったものを追加、改善されてたものを減じることで、現状の空家数を把握。また、全体的な再調査の実施は、今後、検討が必要と考えている。固定資産税が徴収できていない空き家は把握していない。今後の空家対策の課題の1つとして、税金が収められているかという点も、全数確認の必要があると考える。なお、通報があった空家については、税金の収納は、必ず確認している。
- ・委員：全く連絡がつかず、所有者もわからず、税金も入っていないというような状況のものはどれほどあるのか。この様な場合、どのような対応をしていくのか。もう1点、勧告したが改善がない住宅で問題と思ったのはハチの巣。今もこのような状況になっているのか。学生が通る道となると、近隣の方を含め様々な方に影響があると思うが、強制執行等ができるのかも伺いたい。
- 事務局：空き家になる建物は、固定資産税評価額が極めて低く、固定資産税がそもそも課税されないというケースが多数ある。土地については、基本的に課税されるため、支払っていただいている方に対し、指導を行っているが、全く支払われておらず、所在も分からないものは、指導ができない。所有者が分からない場合は、略式代執行で強制的に撤去していく必要があると考え

ている。

ハチの巣については、例えば、建物などでも瓦が落ちるなどで、第三者に何かしらの危害を予見したり、危険が及ぶような場合は、空家法もしくは空き長屋条例に基づいての応急措置が認められていることから、道路側に面し、かつ不特定多数の人に被害が及ぶ可能性があるという観点から撤去した。

・委員：8ページの案件について、所有者の相続人は全員特定できているということか。特定されているということであれば、差しつかえない範囲で、年齢などを教えてください。

→事務局：現在、所有名義人はお亡くなりになられており、相続が発生。法定相続人は子が2名、年齢等の詳細については、本日、資料を持ち合わせていません。

・委員：特定空家の対策は、しっかりされているということはわかりましたが、対策計画で、利活用を促進していくと記載がありますが、資料1番33ページの多様な利活用策を促進という箇所は、どのような考えで進めているのか。

→事務局：現時点での利活用策は無く、空き家バンクも登録件数が増加しないことなどを含めて今後の課題と認識。第2期空家等対策計画には記載しているが、民生委員など地域の方に積極的に意見を聞き、情報を集約したうえで利活用策を検討していきたいと考えている。

・委員：ありがとうございます。早めの行動を期待します。

・委員：12ページ、シルバー人材センターの空家調査について、このような取り組みは、池田市の特徴的な取り組みと感心している。また、シルバーによる空家調査を実施することで空家の数が減少してきているように感じている。そこで、シルバーの空家調査が、数字を減らしている要因なのかをお伺いできますか。

→事務局：シルバーの活用は、職員が現場に行けない代わりに調査してもらうことが1番のメリット。指導文書を送るときは期日を設けているため、期日以降にシルバーに現地対応の可否を確認してもらい、改善されていなければ、再度通知をするなどの対応を実施。

・委員：先ほどの活用の話については、大阪市内でも長屋含めて空き家の活用みたいな提案をすることがあり、やはり所有者の資力の問題とか、貸すとなると、経営みたいところが難しく、貸していくのはどうなのかというところがハードルになったりする。また、長屋の場合は、例えば耐震の問題があり、コストと取れる賃料のバランスが取れないため、投資していける人が少ないと考える。事業者全てに全て投げて、全部やってもらうような仕掛け等の構想があれば良いと思うが、検討されているような内容があれば教えてもらいたい。

→事務局：そのような仕掛け等は検討していないが、冒頭に話があったように、商店街に旧通信施設 NTT ビルをリノベーションしてシェアハウスを運営されていたり、空き長屋をリニューアルして古民家風の場所を提供されているなどの有効活用が本市に存在するため、このような活用が活発になるような仕組みを作りたいと思っている。また、座長からは、泉佐野市や、神戸市での空家の取り

組みなどいろいろな情報を伺っているのですが、まちの魅力を向上させるとともに、空家の活用について、様々な自治体の事例を情報収集し、これからより一層、空家活用を推進していくように頑張りたいと思いますのでお力添えをお願いしたい。

(6) 空き長屋の対応について

- ・事務局より説明後、協議に入る。

【協議内容】

- ・委員：今後の方向性の4番について、市が介入する可能性があるかもしれないという話でしたが、区分所有の場合、市が関与することができるのでしょうか。区分所有は、躯体が全所有者の持ち物の一部になるため、躯体を触る場合は区分所有法等に抵触するのではないのか。
- 事務局：紙ファイルの2番、空き長屋条例の第9条に応急措置という条文があり、特定空き長屋について市民の生命身体、または財産に危害を及ぶことを避けるため、緊急の必要があると認める時は、最小限の措置を自ら行い、または委任したものに行わせることができる、と定めている。そのため、実施する場合は、空き長屋条例第9条に則っておりますが、区分所有法を含めたその他の法令等については、弁護士相談をしながら、可能かどうかを十分に審議したうえで実施することになる。また、当然、区分所有者に対しては、十分説明するなどの手順を踏む必要があると認識。
- ・委員：当該長屋については、池田市だけではなく、様々な自治体に様々な状況で存在すると思う。例えば、戦前からの長屋については、京都などはたくさんあると思われる。また、各市町村が単独で処理できる範疇は広くなく、B/Cみたいに市町村が調査のためにお金をかける部分とできあがった効果という費用対効果の面で、調査費にお金がかかるともったいないことや、効果を発揮できないようなところもあり、デベロッパー等が購入して解決するのが理想と考える。そのために、経済面を含めてどのような仕組みが良いのか、また、民法改正も大きな課題であると思う。所有者が不明、また、鮮明にできなくても対応できるような法整備が必要。1つの事例が出来れば、次々と進められるのではないかと思うので、民法改正にも期待するところ。
- ・委員：昔は切り離しなども割と簡単にやられてたと思いますが、最近は耐震の問題などもあり、揉めることが多い印象。また、1つの建物と見るのかどうかというところで、1つの建物として見た場合は、それが特定空家と言えるのかどうか。部分的に見たら特定空家の様な感じを受けますが、長屋と一般マンションと状況が異なるため対応が難しいと思う。
- ・委員：追加でお伺いしたい内容がありますが、例えば、仮にA B C D所有の4戸あるうちの該当の空き家だけ切り抜く場合、建築基準法ではどうなのか。1棟で4戸だった建物が2戸の建物と1戸の建物になることについての見解はどの

か。もう1つは、建築基準法上の接道不良について、例えば、接道条件を43条等で許可する以外に方法は無いが、他の案件でこのような事例はないのか。

・委員：私の経験上では現状、そういう案件の対応経験はないが、相談を受けたことはある。それは、先程と同様に、真ん中を除却してしまうと、建物全体が自立しないと思われるような内容で、本案件についても自立しない可能性が極めて高いと思う。そこで、除却する箇所に何かしらの補強をするという対応があるが、そうすると、別途費用が発生してしまうため難しい。また、区分所有しているが、柱や梁等が全部個々に分かれてるというのであればよいが、こういう昔の建物は、両隣と柱や梁は同一のものを使用されているため、切り離しは難しいと思う。

・委員：私は、弁護士会から派遣を受けておりますので、法律的な観点で意見します。区分所有の法律でいうと、この長屋をマンションと同じような形と想像されると分り易いと思うが、区分所有を廃止するためには、全員の同意が必要になるはずで、そのため、誰が所有しているか不明な状態となると同意が取れないことから、長屋の廃止や解体は難しい。また、区分所有ということは、切り離すということも全員の同意が必要となり、適法に切り離すことは所有者が分からないと進められない。それを踏まえてどうするのかというと、今回の案件は錯誤登記の問題があり、先夫の子が相続人となるのではないかと、ということで、状況から考えると、別々に暮らしていたと考えられることから、仮に、その方々に情報提供を求めても、Nさんが所有する物件として判明する可能性は低いと思う。情報提供を依頼することは必要だが、そこに期待するのは難しいと思っており、今ある情報のなかで、Nが出生した時にMがそこに住んでいたことからすると、ある程度の情報があるため、錯誤登記を前提に進めるのか、それとも所有者不明で進めるのか、どちらで進めていくかを顧問弁護士等に相談しながら決定する必要があると思う。長屋のため、今後の略式代執行は難しいが、もし、錯誤登記ということであれば、その先夫の子、亡くなったNさん、関わりたくないご兄弟が相続人になるため、その方たちを宛人にして進めていくことが現実的。ただ、本案件はかなり難しい事案であり、そこまで判明したとして、その後、相続人に対して命令、勧告、執行という手順が遠い道のりのように思う。また、相続人からの情報提供で判明しないという場合は、どのようなフローで進めるかを現時点で検討を進め、所有者不明を前提で実施していくということも含めて選択枝の一つとしてはどうか。

先ほどの話にありました区分所有のものに対して、空家条例の第9条で措置できるかどうかは、法律的にも事例が無いように思われ、扱った裁判例も、おそらく無いと思うので、学識の意見を伺ったり、顧問の先生の意見を伺うような方法を考えてはと思う。また、他の隣接される方が修理できるから行政が介入してはいけないような話では無いため、第三者の通行がないとしても隣接居住者は市民であることから、この条例でいう守るべき市民となり、そこに行政が介入すること

は、法の抵触の問題を検討するとしても、条例に則って執行することは問題ないと思う。ただ、よくある話なのですが、本来的に民事で対応できる人がいたら、その人たちがやってくださいという考えは理解できるし、それがあべき姿だと思いますので、長屋の方々にもここまで詳しく説明する必要はないと思うが、状況を理解していただいたうえで、区分所有者として、修理ができないのか、その方が正直手っ取り早いということを説明する必要がある。

全体的な流れとしては、資料の方向性で良いのかなと思ひ、できるなら長屋の方々に対応していただくのが良いですし、それが難しければ条例9条の適用というのを考えないといけなくなると思う。そして、市の執行が本当に可能なのかどうか、その長屋の共有者の方々で対応できるのかどうかも含めて、並行して進めていかないといけないというところが、本当に難しい状況。

・委員：この案件って、土地と建物が別ということは、いわゆる借地ということですか。

→事務局：借地かどうかわからないですが、建物登記はされているため、おそらく借地と考えられる。また、土地の所有者も所在不明の状況。

今回、委員の皆さまから実のあるご意見をいただきましたが、仮に建物が撤去されたとしても、土地は所有者不明で残るため、池田市の空家対策としては、建物がなくなった時点で解決しますが、隣接する方々からすると、土地の所有を含めて一体的な活用ができないと万事解決にならないと思うため、長屋所有者に対しては弁護士相談などを促し、民の方でも解決に向けた情報収集をするなど、アドバイスをしていく予定。

・委員：民の力を借りてということであれば、土地建物の関係はしっかりしていかないと、使ってもらうにもリスクがあると感じる。

・委員：大変難しい案件ですが、共有物件ということで、両隣の方が屋根を直すというような方向に持っていき、そこに、市の一定の補助とか、屋根を直すための助成等ができれば、素早い対応ができるのかなと感じた。例えば、耐震基準を満たしていないというところに対して、様々な補助制度があると思うが、そういったことを、今回の案件に活用できないのか。

→事務局：このような案件は、他にもたくさんありますので、他の案件も踏まえて、今後、補助制度などを検討していきたいと思ひます。

(7) 行政代執行及び池田市空き家対策総合実施計画の素案について

- ・事務局より説明後、協議に入るが条例第6条第2項の規定より出席委員の過半数の同意により非公開。傍聴者には退席いただいたうえで議論を開始。議事録についても非公開とする。

6. その他

- ・市 長：空き家に関しては、景観の問題や放置すれば更なる老朽化により危険ということが多分に発生します。特に災害時は、より危険な状態になってしまうため、平時からの適正な管理が重要となってきます。あと、空家があることによって、死角ができ、不審者が出てくるような可能性もあるため、安全面にも配慮しながら取り組みを進めていく必要がある認識している。利活用については、商店街の空店舗を活用した地元の大学生とのコラボレーション等も実施しており、空家・空店舗活用の取り組みを進めたりもしていますので、今後、空き家とのマッチングについて何ができるのか、利活用の部分に関しても検討していきたい。

(閉会)