

令和5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6年2月22日（木）13:00～15:00

開催場所 池田市役所3階 議会会議室

出席者

（委員8名）

瀧澤	智子	委員（市長）
田中	貢	委員
守屋	大道	委員
梅寄	啓示	委員
阪田	勝彦	委員
湯浅	桂輔	委員
宮田	哲	委員
柴田	啓子	委員

（オブザーバー3名）

大阪法務局池田出張所

近藤 秀樹 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

1、開会

- ・事務局より開会、協議会の成立および傍聴希望者の報告。

2、市長挨拶

3、委員紹介等

4、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対策協議会について説明。

（2）署名委員の指名について

- ・協議会運営要綱第9条に基づき、会議録の署名委員についての指名。
- ・指名は名簿順に出席委員の中から二名、会ごとに指名。
- ・今回は阪田委員と湯浅委員とする。

（3）空家等対策に関する取り組み状況について

- ・事務局より、空き家等対策の取り組み状況について説明。

【委員】

まず空き家というものの定義をお伺いしたい。

一戸建てというのが原則になるのか、集合住宅も、空き家というふうにしてみなすのか、例えば集合住宅といっても、昔ながらのアパートで、すべてが空き室にな

ってるところもございますので、空き家の定義をお伺いしたいところです。

そして、平成 27 年時点から、令和 6 年 1 月時点までに、空き家が 400 件近くの減少となっていますが、この減少した原因、要因というのを教えてください。

【事務局】

まず空き家の定義について、空き家法上の空き家としては、概ね 1 年間、居住していないという条件があり、1 年間放置状態だったら空き家となります。

ただ、本市の空き家指導については、1 年間待ってから開始しているのではなく、近隣の方からの問い合わせ等によって、空き家の所有者を調べ、水道の使用量等を確認し、閉栓されていたら空き家と判断しており、また、開栓されていても使用量が少なければ、状況に応じて空き家と判断して指導しているところです。

長屋を含めた集合住宅については、空き家法上の空き家となるには、その集合住宅の全ての部屋が空き室になれば、空き家法上の空き家として対応が可能です。そのため、一部屋でも入居者が入っているのであれば、空き家法上の空き家にはなりません。しかし、長屋については、池田市で定めている条例で指導しています。

法と条例の違いについては、空き家法を適用する方が、行政代執行や略式代執行などの対応が可能です。条例はあくまで指導のみで、市の方から強制的に何か実施することは困難な状況です。あくまで所有者に対して改善していただきたいということを指導し、もしくは緊急時に、応急措置を行うことぐらいまでが条例でできる範囲となっています。

続いて平成 27 年から令和 6 年に対しての空き家が 400 件ぐらい減少してる要因については、空き家法が制定され、行政からの継続的な助言指導が一つの要因と考えているところです。平成 27 年の当初の計画策定の際には、実態調査として、現地調査などにより本市の空き家数を計上しましたが、それ以降は、近隣より問い合わせがあったところは追加し、また、指導して改善したところは削除して空き家数を把握しています。

そのため、今年度、国が実施している住宅土地統計調査において、空き家の数字が出てくる予定ですが、その数字とは差異があると考えており、今後の空き家計画の改定時に、改めて、実態調査が必要になるのかなと考えています。

あとは、空き家の問題が市民の皆さまにも認識されており、法の改正などもあって、少しずつ、適切な管理が必要という意識がされていきていることが空き家数減少の要因と考えております。

【委員】

新たに実態調査を予定されているということですが、その際は、また同じように水道使用量などを確認し、ある程度絞ったうえで、現地調査をするような過程を経ることを想定されているのでしょうか。

【事務局】

基本的には、同じような調査になると考えており、本市が把握してる空家についても、改善しているところがあると思いますので、同じような作業工程によって、確認する必要があると思っております。

(4) 行政代執行について（報告）

・事務局より、行政代執行について説明。

【委員】

行政代執行後の利用について、コインパーキングということですが、写真の左側が従前で、代執行後が右側の写真ということですが、もともとの敷地の北側には木が生えてますが、これは当該地の対象地とどのような関係になりますか。

【事務局】

樹木が生えている場所につきましては、行政代執行の対象地ではありません。ただ、所有者は同じであり、同一の敷地として、現在、コインパーキングとして活用されている状況です。

【委員】

行政代執行としては、1敷地に対して実施し、手前の建物が撤去されたことにより、北側の敷地の樹木を取り払うことができるようになったため、コインパーキングという、いわゆる商業ベースに乗かって整備し経営ができるという、複層的な効果があったものと確認できる。

今回の件については、単なる行政代執行を実施した、ということだけでなく、周辺の環境面や土地の利活用についても改善されるという、より大きな効果をもたらしていることを評価すればよいと考えます。

(5) 空き家法改正について（報告）

・事務局より、空き家法改正について説明。

【委員】

管理不全空家について、国からしっかりとした指針が出るのかと期待していましたが、非常にがっかりしているおります。

今後、市町村で独自に決めていくみたいですが、一つの案として、既存住宅状況調査において細かい規定がありますので、それに対してどの程度の基準ならば、管理不全になるのかという基準を決めていくのがよいかなと思います。

【事務局】

既存住宅状況調査を、現時点で存じ上げてないので、協議会後に新ためて調べさせていただきますと思います。

【委員】

支援法人制度について、審査基準にご苦労されていることはよくわかります。

市町村独自では定めづらいというのは私も同感ですが、やらなければいけないところもあり、現在、策定公表は大阪府下の3市町村という状況で、この辺りは行政間の連携で、他市の状況を注視しつつ、勉強会や交流の場などでの情報交換ができるのではないかと思います。

【事務局】

他市町の状況につきましては、大阪府である程度の取りまとめ等をしていただい

ており、メール等で共有されている状況です。3月末にもオンラインで府が出されるガイドラインの説明等もありますので、様々な場所で意見交換をしていきたいと考えております。

【委員】

この行政手続法との関係で申請があったら、何か処分をしないといけないということもその通りで、その時にこの審査基準もしくは施行方針が定められる間は指定しないものとするというのは、もう本当にやむを得ないなと思います。

ただ、これも限界があるところで、期間が経ってしまうと、例えばこの申請があった時にこれを根拠に、却下や指定しないっていうことがそのままずっと続けられるかという法的には結構厳しいのではないかと思います。

それではどうするのか、というところですが、説明をお聞きすると、やはり他市の動向を見ながら、ある程度のところで期限を区切って定めるしかないのかなと思います。

【委員】

建築基準法や都市計画法上の問題、また、道路が狭いなど接道規制と建物の用途規制上の問題などもあります。空家等活用促進区域を上手く活用できればと思います。阪神淡路大震災の復興の場面では、結構弾力的に運用したのではないかと思います。

弾力的な運用については、先進事例等を確認して、上手に誘導していければと考えております。あと、固定資産税について、6分の1となる減免がなくなるのは、固定資産税だけではなく、都市計画税も同じような制度があるのか分かればお伺いしたい。

【事務局】

基本的には固定資産税だけと認識しているところです。

【委員】

行政としては勝手に空き家が建て替えるというところまで持ち込み、それぞれが自己更新してくれるのが一番ありがたいと思いますので、そこへ誘導する施策を進めてもらいたい。

(6) 協力事業者登録制度要綱（案）について

・事務局より、協力事業者登録制度要綱（案）について説明。

【委員】

事業者の紹介について、不動産業としてはできるとは思いますが、ご依頼をいただいてっていうのは正直ちょっと難しいと思います。

我々は、法人として協力させてもらっており、金銭が絡まない案件については問題無しと思いますが、それ以外の案件も必ず出て来るだろうと思います。

【事務局】

市の、空家相談について、基本的には、市内の事業者さんに対応してもらいたいというところがあり、例えば、他市の企業に紹介することによって仕事を取られる

っということに対して、事業者の紹介はやめてほしいと思うようなことは無いでしょうか。

【委員】

皆さん民間業者ですからある程度そういうことはあると思います。ただ、先ほど申し上げた通り、どこまでクリアできて、問題なくさせていただくかというところだと思います。それをはっきりしておい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。また、個別で相談させていただきます。

【委員】

市としては空き家対策について、どこまで本気でやろうと思っておられるのか伺いたい。失礼なことですが、改正空き家法の内容は、大変厳しい案件ばかりだと思います。そのなかで、どれか一つでもやろうという思いがあるのか伺いたい。

【事務局】

この改正空き家法の中で、やはり最初に手をつけたいと思っているところは、管理不全空き家になると考えております。空き家が放置されていることで迷惑を受けている側の意見の方が、空き家所有者からの相談より圧倒的に多いので、池田市に住んでいる人に対して、行政として、指導しているというだけではなく、指導の中でも、最大限やっているところを見せていきたいと考えています。

正直、管理不全空き家をたくさん指定し、勧告すれば、税収も増えるということで、たくさん指定いきたい反面、他市町と足並みをどこまでそろえる必要があるか等の検討を進めていきたい。次年度は、管理不全空き家についてはしっかりと位置付けをしてやっていく思いです。

活用支援法人については、空き家のセミナー等の開催をしたいという問い合わせがありますので、先ほども委員から助言がありましたが、ずっと審査基準を定めないというふうなことは、やはり難しいだろうと改めて認識させていただきましたので、この2本については、次年度、一定の方向性を決めて、またこの協議会でお示しできるような感じになるように努めていきたいと考えております。

【オブザーバー】

例えば幾ら指導強化してもその受け取った人がそれを読み取る能力がなければ無駄になりますので、管理不全空き家となった理由等について、原因を個別に調べているとは思いますが、その原因についての精査報告がなかったので、傾向みたいなものは調査されているのでしょうか。

【事務局】

ご指摘のとおり、管理不全になっている理由については、とても重要と認識しており、空き家所有者と連絡が取れる場合については、現状の状況と今後の見通しを確認しております。

ただし、管理不全状態や特定空き家については、なかなか連絡が取れない案件が多く、池田市在住であれば訪問が可能です。他市町に居住されていれば、対応が難

しく、文書指導とともに近隣住民等に対して聞取りを実施したりしているところです。

また、管理不全状態となる傾向としては、相続人が複数おられて対応が難しいという相続トラブルが多いと感じているところです。あとは資金的なことで困っている等と理由については多岐にわたり、まずは内容をリアリングしなければ、行政としてのサポートができないと考えております。

【委員】

傾向分析みたいなものを集計的にして、対策することで上手に展開できたら、飛躍的に改善されるので、是非、取り組んでもらいたいと思います。他にもオブザーバーの方で相続登記の義務化等が4月から始まりますが、それに対してアドバイスなどはありませんでしょうか。

【オブザーバー】

現在、全国の相続人に対して順次、通知が届いていると聞き及んでいる。大抵の方は聞いたこともないぐらいの遠い親戚などで、当然、相続放棄をしますという形になると思う。そのため、一定数、集約が進んでいくことを期待しています。

【委員】

今後の空き家や特定空き家などの負の財産を誰が最後に引き継ぐのかということを決めていかないといけないと感じています。最後はやはり行政でやるしかないのかなというような感じもしています。

今日の結論については、今後の空き家対策の機運が少しでも高められたら成果があったのではないかなと思います。

これで審議事項は終わりということで、事務局にお返ししたいと思います。本日はありがとうございました。

(閉会)