

令和7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8年3月10日(火) 10:00～11:30

開催場所 池田市役所5階 府大会議室

出席者

(委員8名)

瀧澤 智子 委員(市長)

笹村 有理子 委員

前田 昌弘 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

木村 和資 委員

(オブザーバー2名)

大阪法務局池田出張所

岩田 研 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、協議会の成立および傍聴希望者の報告

2. 委員委嘱

3. 市長挨拶

4. 委員紹介等

5. 議題

議題(1-1)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。

議題(1-2)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、梅寄委員と阪田委員とする。

議題(2)空家等対策の取組状況について

- ・事務局より説明後、協議に入る。

≪協議内容≫

【委員】

7ページのインスペクション補助金について、特定空家でも受けられますか。

【事務局】

当該補助制度は廃止しましたが、特定空家でもインスペクション補助は受けられました。

【委員】

特定空家をインスペクションする必要はあるのでしょうか。

【事務局】

インスペクションは建物の状況調査で、現状どのような状態なのかを調査するという業務です。特定空家だから受けられない、という条件は付けていません。

【委員】

わかりました。もう1点、12ページの出張セミナーの対象について、市内に在住在勤と記載していますが、不動産を所有している方のみで良いのでは。

【事務局】

不動産を所有されている方だけに絞ろうかと思いましたが、空家セミナーでは、池田市民でも市外に不動産を有していて困られている方も対応しています。そして、そのような方も対象にしたほうが良いかと考えており、セミナー開催法人についても、市内外問わず対応できるということでしたので、市外の不動産を所有する市民の方も対象としております。

【委員】

市民サービスと認識しました。

【委員】

出張セミナーの周知方法について、どのようにされる予定か聞きたいです。

【事務局】

出張セミナーの周知方法につきましては、基本的にはホームページと広報誌などに掲載する予定です。また、民生委員の連絡会などに対する周知を考えています。空家の発生原因の半分ぐらいが相続が理由となっていますので、高齢者が多く集まるような民生会議などにチラシ配布するなどで啓発していこうかと思っています。なお、対応する法人が2法人のため、申請が多いと対応しきれないことも想定されるため、様子を見ながら啓発していく予定です。

【座長】

他にはいかがですか。

【委員】

6ページについて、特定空家のところで、233件から85件になっていますが、大体どのあたりが減ったのか、全体的には都市なのか、地方に離れたところなのかは分かりますか。

【事務局】

令和8年のA：9件とB：76件が市内のどこに存在するかは、現時点で把握できないですが、今年度の実態調査においてもAランクからEランクまでランク分けしており、次の会議ではどのあたりにAランクやBランクが配置されているのか、図でお示しできると考えております。

【委員】

現状ではなく、233件から85件に減った経緯として、どのあたりが減っているのか。

【事務局】

危険な空家が減少した地域について、駅周辺にはA・Bランクは少なかったと認識はしています。詳細は把握できておりません。

【委員】

どの辺りが減っているかによって今後の対策が変わると思います。

【事務局】

空家の分布状況についてのご意見をありがとうございます。

【委員】

6 ページについて、空家の状況が 1,074 件から 613 件と記載がありますが、当初、ローラー調査をして、それが徐々に減ってきているから改めてローラー調査を検討するという話が前回の協議会で説明されたように記憶しています。現状を教えてください。

【事務局】

ローラー調査については、今年度、実施しています。後で説明しますが、今年度の調査をした速報値として 1,300 件ぐらい空き家があると出ております。資料に記載している 613 件と比較すると、倍以上の空き家が存在していることになります。

【委員】

基本的なことです、特定空家とそれに準ずる空き家の違いについて教えてください。

【事務局】

特定空家については、空家対策計画に位置付けしており、立ち入り調査や建物状況調査を行い、一定、老朽度合いが見られた場合、特定空家として指定しております。この A B C D E ランクについては、実際に現地で簡易で見た状況となっておりまして、A ランクでも特定空家になるとは限りません。また、建物だけではなく草木の繁茂であったりとかゴミが散乱しているみたいなところも含めて、ランク分けしております。

【委員】

樹木の繁茂については、放置していても成長してしまいます。対応にはシルバー人材センターが活用できますが、ここと所有者と、契約みたいな形で、毎年、低額で伐採するなどの対応をしてもらう方法はとれないのでしょうか。

【事務局】

2 階を超えるような高木の剪定や伐採などはシルバーでは困難な場合もありますが、草刈や簡易な剪定であれば、どこよりもリーズナブルな価格で実施してくれますので、空家所有者に指導するとき、文書指導であれば、シルバーのチラシを同封しており、また、電話が繋がった場合は、口頭でシルバーを紹介している状況です。

【委員】

高木になればなるほど費用がかかるので、早めに対応したほうが良いと思います。

【事務局】

引き続きシルバーと連携しながら取り組んでいきます。

【座長】

空家実態調査のなかで、何年ほど空家の状態になっているかを調べていますか。

【事務局】

1,300 件の空家を把握したなかで、そのうち 500 件にアンケート調査をしています。回答率が、5 割～6 割ぐらいだったと記憶しており、そのアンケートの中に、空家になってからの期間を聞く項目があるので、1,300 件の全ては確認できないですが、アンケート調査の中で一定数は把握できますので、次回、報告できると考えております。

【座長】

草木の繁茂で判断すると見た目の判断となる。アンケート調査であれば、見た目だけの判断とならない。空家年数はアンケート調査の結果が信頼できるのかなと思います。

【事務局】

アンケート調査は、外観目視だけで空家かどうかを判断して送付しているため、住んでいるとご指摘を受ける電話が数件ありました。見た目の判断では空家かどうか分からないことがあるため、アンケート調査で確認したいと考えております。

【座長】

他にいかがでしょうか。

他に無いようでしたら、議題（2）空家等対策の取組状況については、以上といたします。続いて、議題（3）「その他について」を事務局より説明をお願いします。

議題(3)その他について

①所有者不明建物管理制度について

②空家等管理活用支援法人の指定について

・事務局より説明後、協議に入る。

《協議内容》

【座長】

今年の1月から管理活用支援法人が指定されたと思いますが、支援法人についても、出張セミナーは無料で行ってもらうということでしょうか。

【事務局】

その認識のとおりです。なお、管理活用支援法人のうち、大阪空き家相談センターと地方創生パートナーズは無料で開催できると伺っていますが、株式会社クラッソーネは、Webを使った空き家の啓発を得意とされており、様々なサービスを無償で導入いただいておりますが、空き家セミナーは無料は不可と聞いております。そのため、本市としてはセミナーに申し込まれた方に、3法人の中でどの法人を希望されるか選択していただこうと思っており、クラッソーネを指定した場合は申請者に費用を負担していただく形を考えているところです。

【委員】

所有者不明土地建物について、売却予定とのことですが予納金はいくらでしたか。

【事務局】

予納金は50万円です。予算は120万計上しており、予算的には、追加でもう1件進めることも可能と考えましたが、予納金の追加納付が必要になった場合、対応が困難になると思い、今年度は1件として、次年度にまた新規で進めていこうと思っています。なお、所有者不明土地建物については、土地建物に管理人がつくことになります。人につく訳ではないため、例えば10年、15年間、空き家だった場合の固定資産税滞納分などは、建物に付随しているものだったとしても、債権者は個人のため、建物売却による利益を滞納分に充当することは困難と聞いております。そのため、次年度の申立については、所有者不明土地建物で行くのが正解なのか、人につく相続財産管理人の申立の方が正解なのかということは検討を進める必要があると思っています。売却か賃貸となれば、財産管理人の管理が外れることになりますので、基本的に今年度については、売れる物件で進めていこうということで、物件選定を行いました。今後は、活用が困難な空き家等であれば、売却まで進まないパターンも想定されるので、そういった場合、売却だけではない活用方法みたいなところを考えた上で申し立てをする必要があるかなと思っています。

【委員】

売却益について、仮に賃貸だとどうするのでしょうか。

【事務局】

賃貸だと管理人が消えない可能性があると思います。梅寄委員はご存じのことはいくつかありますか？

【委員】

大阪の案件を全て把握しているわけではないですが、賃貸は聞いたことがなくて、売却、除却など、特定の目的があって進むものであり、私が管理人をさせてもらった案件だと、前面道路で水道管入れ替えたいけど土地所有者がわからないので管理人を立てること等、出口が見えているものを基本にしているように思うので、そもそも賃貸とかが出来ないことではないんですけど、実際の運用としては、難しいのかなと。売却益などに関しては、渡す人がわからないから管理人を選任している訳で、ほぼ供託だろうとは思いますが。賃貸についても、制度上は可能なんですけど、運用としてはないように思います。もし、賃貸に対する収益が入ってきたらそれを供託するという話になるのではないかなというふうには思われます。

【事務局】

ありがとうございます。

【前田座長】

今回のケースでは、近隣の方々が管理されている稀なケースだと思います。今後いろんなケースが出てきて、その点に関するノウハウが出来てくるのではないかと思います。

それでは、他にないようでしたら、資料4「空家等実態調査及び第3期池田市空家等対策計画について」を事務局より説明をお願いします。

③空家等実態調査及び第3期池田市空家等対策計画について

- ・事務局より説明後、協議に入る。

《協議内容》

【委員】

建物があってそれを売却する場合、管理不全になっているかは別として、空き家になって売却する場合に、既存不適格だった場合はどうするんですかね。今、ローンはつかないかと思うんですけど。一般の人が買うのであれば、ローンはつかないと買えないと思いますが、それってどういうふうにされますか。

【事務局】

空き家の活用がなかなか難しいような案件でも、接道があり新築できるようなところであれば、解体するしかないかなと思います。ただし、接道がないと、なかなか活用ができないと思うので、そういった場合はリフォームになったりとは思いますが、活用が困難な案件については、解決策は1つではないと思ってまして、管理活用支援法人を指定していますので、そこと連携しながら、いろんな民間の方の知恵を借り、活用提案を進めていく必要があると思っていますし、ケースバイケースで対応していく必要があると考えています。

【委員】

接道が問題なくても、昔の住宅って竣工検査を受けてなかったり、安全検査を受けていなかったりするものがいっぱいあります。行政が確認申請をやっていた頃は、ほとんどだだと思います。公的資金を借りてる場合などは適切にやっているのかもしれませんが、銀行ローンだと検査を受けてない人がほとんどだと思います。昔は民間だと、検査をやってくれないんですよ。人手が足りないということだったと思いますが、そんな建物がいっぱい残っています。それを例えば、少しリフォームしたら住めるというものであっても、そこをを買うのに、何千万かのお金を現金で出せる人はいいいと思いますけども。既存不適格であれば、銀行ローンが下りないと思うんですよ。そういうところは、買いたいと思っている人がいても買えないんですよ。

【事務局】

その情報は認識していませんので、確認してみます。

【委員】

例えば、どこかに空き家があり、それを相続する人がいないとか、その建物が合法的ではないやつって結構あると思うんですよね。確認申請通りできていたらいいですけど、確認申請を出してないのは多分あんまりないと思いますが、検査を受けてないのはほとんどで、そういうところってまずそこを買い取るのに、リフォームするなり、解体して建て直すにしても、購入資金については通常ローンを利用することになるが、中古の住宅を買おうと思った時、買えないということです。

【事務局】

事前に建築士などによる建物状況確認ができるかもしれません。

【委員】

まず状況確認して、それで法的に満足したら、銀行によってOKしていると思います。資格者がそういうのを調べてOKなら、お金出しますよっていうのがあるんだけど。例えば、勝手に増築したり、建ぺい違反だったり容積違反だったりする場合もあるし、そのときは、銀行は今はお金を貸さないです。これは不動産やっている方もよくご存じだと思います。

【委員】

ケースバイケースだと思うんですけど、売却になると、我々仲介業者が関わってくる場合がありますので、問題なんだろうとは思いますが、ただ、おっしゃるように、建物等が大丈夫ですよっていう証明書を出していただきたいというのは銀行からも言われます。

【事務局】

また金融関係の方にヒアリングでもさせていただけたらと思います。ありがとうございます。

【委員】

よろしいですか。アンケート調査が508件と、4分の1ぐらいで、お忙しいということなんでしょうけど、できれば、すべてアンケート出していただいて、出せる範疇がこれしかなかったということでしたらしょうがないんですけども、大変だと思うんですけど出していただくと、当然資料にもなるでしょうし、我々業界の法にも結構、空き家関係で問い合わせは確かに来ます。池田だけじゃなくて、池田で所有されている豊中の方もお案内していたら問い合わせがあって、制約になってることも多々ありますので、できれば出していただくと、いろんな角度から言って、行政だけでやらなくてもいい話も多分出てくるんで、可能でしたら出していきたいなど。

【事務局】

ありがとうございます。予算の関係で全員に送付することは困難でした。

ただ、今後もホームページや広報誌などでアンケート、意見照会みたいところは引き続き検討していきたいと考えております。ご意見ありがとうございます。

【座長】

今回勧告するなどは水際対策だと思います。活用に関しては、まだ具体的に進める必要があると思います。今後5年間の課題かと思います。

それでは、本日予定されておりました議題は終了となりますので、進行を事務局にお返ししたいと思います。

委員の皆さま、様々な意見をありがとうございました。

【事務局】

前田座長ありがとうございました。

次回の協議会の開催につきましては、来年度以降を予定しておりますが、協議内容の検討、日程調整などを行ったうえで、改めてお知らせいたしますので、よろしくお願いします。

本日はいろいろなご意見、アドバイスを多々いただきまして、ありがとうございました。それでは、以上をもちまして、令和7年度第1回池田市空家等対策協議会を終了します。本日はありがとうございました。

(閉会)