

令和6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7年3月12日（水）13:00～14:30

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）
古川 裕倫 委員
前田 昌弘 委員
伊丹 絵美子 委員
梅寄 啓示 委員
岡原 隆裕 委員
湯浅 桂輔 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

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

(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。

(1-2) 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、前田委員とする。

(1-3) 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。

(1-4) 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、柴田委員と伊丹委員とする。

(2) 空家等対策の取り組み状況について

- ・事務局より説明後、協議に入る。

《協議内容》

【委員】

インスペクションについて、約7年間で2件の実績は少ないと思うが、これは、誰を対象にしているもので、どんなふうに周知されているのかお聞かせください。

【事務局】

インスペクションにつきましては、空家バンクを登録される方に対して補助を行っております。周知の方法といたしましては、チラシやホームページで周知しております。

【委員】

空家所有者は、インスペクションして自分の住宅の不具合をさらされるのは嫌だなという心理になるかと思います。空家を流通させようと思ったら、借りたい方、使いたい方がインスペクションの補助金を使えた方が、良いかと思うので、件数が少ないのであれば、対象を広げることや対象者を限定しないこと等を検討いただくといいなと思います。

【事務局】

借り手側も、どんな建物かが分からない状況であるのが不安要素と認識しており、空家の現在の状況については、借り手や買われる方にも情報として必要となってくるものなので、今いただきましたことに関しましては、今後検討していきたいと思います。

【委員】

空家バンクの一番大きな目的を伺いたい。空家を探している人、住みたい人をマッチングして、池田市の6%、7%の空家率を下げようとしているのか。それとも特定空家だとか、災害防止のために空家バンク制度をお持ちなのか。空家バンク制度についての定義づけ、目的、目標を教えてください。

【事務局】

空家バンクについては、空家の利活用を促進するための制度として設けているところです。池田市内の住宅は、一般的な流通によりそれぞれが利活用していると感じているところではありますが、接道条件を満たさない等の流通が困難な物件に関しまして、不動産会社と所有者とのマッチングをすすめていけたらなと感じているところです。

【事務局】

補足で説明ですが、もともと空家バンクの制度が立ち上がった理由といたしましては、一般的に流通は不動産屋さんで一定の建物についてはされていたところですが、それにこぼれ落ちる物件、流通が困難な物件について、掘り起こしを行いまして、そこについても行政として後押ししていけたらなということが発端で始まったことだと記憶しております。

例えば3000万円の物件を売買しようとした時、仲介手数料は物件価格の約3%であり100万円程の仲介手数料となります。ただし安価な空家は仲介手数料が低くなってしまうため、不動産業者としては、儲けに繋がらないために積極的には売らない現象が発生してしまいます。ただ、この空家バンクに登録いただいて、マッチングまでを行政がおこなえば、不動産業者として実施する手続きは一緒だけど、買うか分からない人たちを接客するよりかは、すでにマッチングしているところを接客の方が確実に儲けに繋がるため、空家が解消されるという目的で

やっています。

【委員】

もう一つ教えてください。当初の目的の件数と実績 8 件というのは、いかがなものでしょうか。

【事務局】

池田市としては、空家バンクの補助金は上限 20 万円としていて、他の市町では、もう少し少しインセンティブ与えて活性化させているようなところもあるんですけども、本市としては、一般的な流通に乗っていく案件も多く、行政としての補助が必要なのかなと考えていて、また、過去 7 年間 8 件であるということから、制度としては存続して経過観察はしますけれど、補助金は一旦止めて、また異なる施策を展開していこうかなというふうに考えています。制度の開始当初にどのくらいを想定していたのかという点については、特段、決めていなかったように思います。

【委員】

インスペクションの補助金について、例えば耐震は補助金が出るかと思いますが、これに関連しての P R ということはされているのでしょうか。
ただ単にインスペクションして購入されて、マッチングしてということで、その建物自体は空家であるということは、昭和 56 年以前の建物がほとんどだと思うので、そうなってくると耐震の問題というのが必ず引っ付いてくるので、耐震不良の建物をマッチングさせたいなことになりかねないかと思いますが、その辺りはいかがですか。

【事務局】

空家バンク制度に登録するためには耐震が必須となり、耐震診断が必要な物件については、耐震補助を実施している建築部局と協力しながら進めているところです。

【委員】

耐震診断の補助があるのであれば、それらも含めて、その時に使いたい人、借りたい人が申し込めるような制度にしていきたいと思います。

【事務局】

現状の制度上は所有者に対しての補助というかたちになりますので、いただいたご意見につきまして検討していきたいと思います。

【委員】

一点目は空家バンクの流通について、不動産業者としての視点から紹介すると、昨年 7 月、国交省が仲介手数料の上限を引き上げ、低廉な不動産の物件については 30 万円という手数料となりました。（従前は 18 万円の消費別等。）そのため、空家バンクではなく不動産の流通に流れているということがあるのかなと思いました。池田市は場所柄、不動産的にも魅力があるため、そういう点でも空家バンクが減っているのかと思いました。
二点目は、除却をされた事例についてですが、共有者が複数いて除却まで結びついたということで、我々も空家問題を解決する時に、共有者の方が複数いるとなかなか意思の同意を得るのに時間がかかっています。今回の場合は、8 月に指導して 12 月に除却ということで、割とスムーズに進んで行っているのかなと思いますが、我々 1 年くらいかけて対応するケースもあり、この件は、どなたかが主に進めていかれたのかお伺いしたい。
後、解体の補助を使うことで、除却まで進んで行ったのかなど、うまく進んで行ったポイントなどがあれば、教えていただきたい。

【事務局】

当初、所有者がかなりいた中で、なかなか話を伺いに行っても会えなかったりして、全く進ん

ではなかったが、不動産会社が一部を買い取り、そこから少しずつ解体に向けて話を進められていったということです。

令和2年度から4年くらいかけて話を進めており、令和6年8月時点では、大半の権利を不動産業者が買い取られていて、一部だけ残っていたりしましたが、最終的には全て取得され、12月に解体に至ったというところでございます。

【委員】

買い取りというのは、持ち物を購入していったということでしょうか。

【事務局】

そういうことになります。

【委員】

基本的には流通市場に空家を乗せていくというのが、大きな方針かと思いますが、中には流通に乗りにくいものもあると思うんですけど、例えば接道不良や長屋で連棟になっているとか、そういった流通に乗りにくいようなものがどれくらいあるか把握されているか伺いたい。

所有者の方は、自分ではあまり問題とっていないケースが多いと思うが、そういう人に対する情報提供や報知みたいなものがあるのかどうか。

空家バンクが制度してあるのに、何も活用されてないのは、あまりにもったいないと感じるところで、そのあたりはいかがでしょうか。

【事務局】

接道条件が不良なものと長屋についての件数は把握が出来ていない状況です。今後のアプローチとしましては、空家セミナー等を開催しながら、広報誌とホームページを活用しながら情報を発信し、空家になる前から所有者に関しては、意識醸成を進めていきたいと考えているところです。

【事務局】

補足として、来年度実態調査を予定しており、その中で接道不良などの再建築が難しいところまでの調査は中々行き着かないとは思いますが、空家対策計画の改定もあり、行政だけで全てを調べていくのは、行き届かないところもあるかとは思いますが。

調査とは別にはなりますが、池田市は不動産的にも魅力がありますので、例えば、市民や市外の方が池田市内の空家を買いたいという場合って、基本的には不動産業者のお店を訪れないと所有者等を調べていただかないといけないとは思いますが、そこを行政で補完できないかと考えています。

そうすることで、空家の情報がより多く行政に入ってくることになり、所有者とのマッチングや再建築が困難な物件の掘り起こしなどにも繋がっていくことになるのではと考えております。

【委員】

空家のランク付けがAからEまで載せられていて、特定空家及びそれに準ずる空家等というのが、ランクA・Bのことを指されてるのかと思いますが、法改正で管理不全空家等という概念が新たに導入されました。このランク付けは法改正前からあったものと認識しており、管理不全空家等とランク付けとの関係付けというのは、このランク以上であれば管理不全空家等と捉えているのか、ランクの見直しが法改正を踏まえて実施されるのか、そのあたりどういった位置づけになっているのかというのを、教えていただけたらと思います。

【事務局】

委員がおっしゃるとおり、ABランクについては特定空家等と想定しており、管理不全空家等については、今のところCDランクを管理不全空家等になるのではと想定していますが、後ほどの

議題になりますが、管理不全空家等につきましては点数による絶対評価をしていこうかと考えており、そちらも空家対策計画に位置づけながら対策を進めていきたいと考えているところです。

【委員】

再度、インスペクションについてですが、皆さまの協議内容を聞いていたら、市場に乗るものは任せて、全く乗らないものは空家バンクに登録して、その間のグレーなものは行政で何かしら支えていこうかということと思いますが、インスペクションは、別に空家バンクに登録されたものだけに限る必要は無いかなと思っていて、他のランクのものであれ、流通しやすい環境のものを作っていくことが、将来の空家施策に繋がっていくかと思うので、ちょっとこの範囲を広げていっていただいてもいいかなと思います。

(3)来年度の取り組みについて

- ・事務局より説明後、協議に入る。

【委員】

最近、所有者不明土地管理人に選任されておりましたが、例えば、明治ぐらいの所有者が持っていて相続人も分からないといったところに水道管が通っていて、水道管を入れ替える時期になったが、土地の所有者の承諾がないと入れ替えられないので、その承諾を得る為だけに管理人を選任して入れ替えたりするような事例がありました。財産管理人制度は、様々な使い方があると認識したところです。

また、相続人が分からないものだったら相続財産清算人、所有者が誰か分からないものだったら所有者不明土地となります。所有者不明土地は、ここ2～3年でできた制度なので、まだそんなに使われてない状況で、裁判所で書式も揃っていないと認識しており、裁判所も手探りであると感じています。

そのなかで、よくお聞きすることは、予納金の問題です。予納金の金額は裁判所が決めます。予納金を納める理由として、一つは当然として、管理人に選任された方（弁護士が多い）の報酬です。そして、空家の除却を前提にするのであれば、解体費用等にもなります。しかし、空家になる案件というものは、マイナスの動産、不動産が多く、お金が何処にも無いみたいな状況で、そうすると予納金が高くなってしまいうということがハードルとしてあるかと思います。

先程の流通とも関わりますが、解体して売れる物件ということであれば、予納金は立て替えみたいなものなので、売却額から回収が可能となりますが、実際は売れない物件も多くあり、行政主導でこの財産管理制度を使うときに、予納金の還付がないと、実施のハードルが高くなってしまいうという印象です。

そうすると、本当に危ない、打つ手が無い、相続人も分からないなどの色んな理由で直ちに動けないといった時は、公費を投入し、予納金の還付がないかもしれないが、予納金を突っ込んで、解体していくというのは良い使い方だというふうに思いますが、建物の劣化にはまだ余裕があるなといった状況の時に、予納金が返ってこない可能性がある案件で、踏み切れるかどうか、公費の使い方は適切かということの判断は難しいと感じています。

自治体によっては、議会の承認が必要だということもあり、その時に議会に理解が得られないことや、本来は所有者が対応すべき問題と指摘されたりすることもあると思います。

土地と建物の所有者が違う場合には、土地の所有者は分かっているんだけど、建物の所有者が分からないなどといったことも考えられます。この場合、土地の所有者に対応するように言えるのかというと、現行の法制度では言えないこととなっています。建物は管理されていない空家でも、土地の所有者に対応しろとは指導できない状況です。

そのため、予納金を納めて、財産管理人に建物を解体してもらったりすると土地所有者は土地価格が上がるという利益を受けます。建物を除却するのに公費を投入して、土地所有者が何もしないのに勝手に公費で土地の価格が上がることは一般的には理解しがたい状況だと思いますし、自治体内でも意見が分かれることになると思います。

そのため、本当に使う財産管理制度を使用する必要がある場面で、結果として予納金が返って

こないっていう可能性が多いのかなと思い、そこがネックになってくる制度かと現状では感じております。

【委員】

実態調査や意向調査のところで意見なんですけど、実態調査 2000 戸対象というのはどうやって設定されたのでしょうか。空家対策には地域特性があり、駅周辺と伏尾台みたいな郊外は分けて考えていく必要があると考えており、この 2000 戸は、どのように設定されたのかというのが一つ質問です。

意向調査のアンケートに対する意見としては、利活用を考えていく必要があると思うので、もう少しこの利活用に関する設問を充実させるとよいと感じます。アンケートにも、地域が特定できるようなことは少し聞いておいたほうが、後で使い勝手がいいかと思います。

【事務局】

調査対象 2000 戸につきましては、現在、水道の閉栓状況であつたり、開栓していても 1 m³、2 m³の使用料のところをピックアップしようかと考えており、あくまで想定で 2000 戸となっています。実際の数値が出てくれば、それに合わせて調査をしていこうかと考えております。

【委員】

財産管理人制度について、我々の業界で、令和 6 年度で相続財産清算制度 2, 3 件、所有者不明土地建物管理制度で 3, 4 件ぐらいの空家を解消した事例がありますが、大体相続財産清算人でいくと金額で約 100 万円、所有者不明土地建物でも大体、約 20, 30 万円のイメージかと思います。今回、議題になっているのは、池田市が申立人になって、その空家を取得されて、最後売却で回収というイメージでしょうか。

【事務局】

取得はせず、管理人になってもらって、管理人に処分してもらうことを想定しております。

【委員】

我々、不動産事業者がやるのは、例えば、所有者不明土地建物管理制度であれば、利害関係人に該当するのは隣地の方もですが、例えばこの空家を買いたい不動産事業者でも申し立てができます。それも利害関係に該当するので、申し立てをして、不動産を取得して、その売却金額から、解体費等を見込んで、利益が出るというスキームで空家を解消している例もありますので、スキームをどうするかは検討する必要があると思いますが、予納金を戻してもらおうとすると、こういった位置づけでやるのかというのは考える必要があると思います。費用回収を見込まず公費を使うのか、費用回収も含めてやる方がいいのかは、判断する必要があると考えます。

【事務局】

今回、来年度に向けて、予納金の部分につきましては予算計上を予定しており、予算の持ち出しばかりになってしまうことにならないように、売却できる物件から開始したいと考えているところです。

【委員】

接道要件が整っているなど、簡易なところからスタートした方が良くと思います。

【事務局】

不動産事業者が利害関係人になるという認識ではなかったため、接道条件が整っていて売却可能ところが、所有者不明土地であつたり、相続人がいない土地になっていれば、不動産事業者において裁判所に申述してもらい、物件を取得して、売却するような形に持っていければ、もしかしたら行政が申述しなくても、解決に繋がる形が作れるかなと思いましたので、次年度改めて勉強させていただきたいと思いました。

【委員】

所有者不明土地建物になってという情報をどこまで開示していいかというところは、きちんと整理する必要があるかと思います。

【事務局】

その辺りについても、しっかり勉強させていただきます。

【委員】

実態調査のところで、活用の意向も拾うのは、僕も大事だなと思いますが、空家の施策自体は、対策に重きが置かれていて、活用の意向があったときに、市としてはどういうことができるかみたいなことも併せて伝えられるようになってた方が効果的かと思うんですけども、活用については、来年度以降の方針とかありますでしょうか。

【事務局】

活用のことについて行政で進めていくような施策は、現状、見つかっていないところです。ただ、活用についても進めていかないといけないとは思っており、例えば補助金で改修できるようにするのか、地域のためになるような施設にできるのかは、模索していく必要があると認識しており、空家対策計画の見直しの際に盛り込んでいきたいと考えております。

【委員】

補助金だけでなく、簡単な情報提供等だけでも随分行動が変わってくるかと思うので、空家を把握するのみで終わると、不安だけが残ってしまうところもあるかと思いますので、活用など何かしらの情報だけでも提供するとか検討していただければと思います。

(4)管理不全空家の判定基準について

- ・事務局より説明後、協議に入る。

【委員】

行政から文書を出すことについて、以前の13条文書、要するに、「危険家屋だ」という文書が相続人の方に届くと、やはり皆さん焦られて、建築系の業界等にも相談に来るケースが多いと感じている。

不動産業者等からのDMはすぐに廃棄しますが、行政からの文書は、切実感や切迫感があるということで、このような指導文書を出すことは非常に効果的だと思います。特に固定資産税の件について記載することは、今まで以上のアピールとなり、インパクトある文書になると思います。空家の解消に繋がる可能性が非常に高いと感じます。どういう書き方をするかわかりませんが、優しいアピールを大きくしていただければいいんじゃないかと思います。

【事務局】

行政からの文書が厳しく見えてしまうことについて、他の自治体では、1回目に送る文書はとてもソフトな文章にされている自治体がありますが、本市でもそういうことをやっていくのかどうかについては、検討したいと思います。

【委員】

判定基準で、特定と書いてあるものについては割と明らかに判断できますが、管理と書いてあって、例えば1-1建築物で、構造部材の破損腐朽有りの該当等について、どういう調査のされ方をするのかわからないですけど、外観からは判定が難しいのかなと思います。実際、流通してる中古物件とかでも、購入したあとに剥がしてみないと分からないようなことも多いので、勧告を伴うような調査というところで、慎重にやらないといけないと思いましたが、これはどういう調査をするかも含めて、お考えを聞かせていただきたい。

【事務局】

管理不全空家につきましては、外観目視の調査を想定しております。資料にある通り、特定空家を未然に防ぐために、管理不全空家を指定していきたいと考えており、指定に当たりましては慎重に行っていきたいと思っています。

なお、国交省からの資料の内容を踏まえながら、検討していきたいと考えております。

【委員】

個人的には、外観からの調査ではかなり難しいんじゃないかなと感じています。

【委員】

外から見てもわからないし、中から見てもわからなくて、近所の人に聞かないとわかんないような項目もあるなと思っていて、こうした項目を近所の方に聞かれるのであれば、ついでにこの物件についてどうお考えかみたいなことも伺い、ご迷惑との意見が相当人数あれば、近隣迷惑の欄にチェックするみたいに、周辺における立ち位置みたいなことも評価できたらいいなと思います。

【事務局】

ありがとうございます。

定量で測るのか、定性で測るのかという点についても検討させていただきたいと思います。

【委員】

建物単体じゃなくて近隣との関係とか住まわれる方の視点はすごく大事だと思いますので、こうしたご意見は良いと感じました。

他にいかがでしょうか。

今の議題に限らずオブザーバーの方も含めて、ご意見とかご質問ありましたら、いかがでしょうか。

【オブザーバー】

最近、財産管理人の選任に関わったことがあり、一軒家で売れそうなところで、一人暮らしの高齢者が亡くなられて、相続人がいないことは確定している、また、通学路にあって塀が倒れかけている、という状況の事例を紹介します。

予納金は100万円程度と記憶しており、塀が倒れかかっている、緊急に塀の補強工事をおこない、最終的には除却しましたが、家の中に入ってみたら、すごいゴミ屋敷であり、予納金もう100万円追加が必要となってしまいました。

この物件は、売れる見込みがあったことと、予算にも余裕があったため対応でき、売買が成立して予納金は回収できましたが、やはり、いろんな見通しが必要なんだろうなと思いました。実際にやってみて、100万円を回収できなかったとなると、結構大きなことになると思うので、いろんな見通しを立ててから取り組む必要があるなと思いました。

【委員】

貴重なご意見をありがとうございます。

では、他に無いようでしたら、議題（4）管理不全空家の判定基準については以上とします。

これで、本日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。

6. その他

【瀧澤市長】

今日は皆様ありがとうございました。

様々な専門的知見からご意見やアドバイスをいただきまして、私たちが普段わからないようなことが多く、日頃の皆さまのお仕事の内容や具体的な事例などをお示しいただいたので大変勉強になりました。

補助制度のあり方なども考えていかないといけないなというふうに思いましたし、どこまで市が税金を投入していくのかというような課題もあると思っております。

また情報提供の必要性や開示の仕方、そういったものも考えていかないといけないなと思いました。

これから財産管理人制度をやっていこうということで、まさに予納金を回収できそうな案件からスタートしようということで予算化していますが、先ほど言っていたような、当初予定より事態が悪くなるということも想定しながらやらないといけないんだなというふうに思いましたし、民間事業者と一緒に取り組めるような仕組みにも発展する可能性があるかなと思いました。

行政として、徹底した調査を実施するべきだと改めて感じました。

空家については、危険なものや、災害時に危険が増したり、あと景観問題、防犯問題などがあるので、適正な管理を促すことで、環境を良くしていけるよう取り組んでいきたいという思いがあります。

また、取り組みを継続することによって、まちの魅力の向上に繋がっていくと思っておりますので、そういう視点を持ちながら、皆さまからご意見いただいたことを参考に取り組んでいきたいと思っておりますので引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

今日は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、よろしくお願いいたします。

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6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)