

## 令和3年度第2回向日市空家等対策協議会議事録

### 1 協議会開催の日時及び場所

- (1) 日時 令和3年7月26日(月)  
午後1時40分～午後2時20分
- (2) 場所 向日市役所 別館3階 第10会議室

### 2 会議を構成する委員数及び出席者の数

- (1) 会議を構成する委員数 10名
- (2) 出席委員数 7名  
西副会長、松井委員、橋本委員、小山委員、出野委員、久郷委員、福岡建設部長
- (3) 事務局  
公共建物整備課長、公共建物整備課主幹、公共建物整備課係長

[傍聴者] なし

### 3 議事

- (1) (仮称)向日市空家等対策の推進に関する条例(案)に対するパブリックコメントの結果  
と市の考え方について
- (2) 特定空家等の認定方法(案)について
- (3) 現地視察

## 令和3年度第2回向日市空家等対策協議会

日時：令和3年7月26日

開会 午後1時40分

(あいさつ)

(委員異動紹介)

○事務局：さて、この空家対策協議会ですが、今年度の第1回会議を緊急事態宣言化というところで5月に書面会議させていただきまして条例案についてご審議を賜りました。

条例案は空家特措法で対応できないような課題について、法的措置を行う内容となっており、6月にパブリックコメントを実施いたしました。

本日はまずパブリックコメントの結果について、議題1で報告をさせていただきます。

次に議題2としまして、特定空家の認定方法について提案をさせていただきますので、ご審議をいただきたいと思っております。そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態であるような空家を特定空家等として認定し、その後の法的措置などにつなげていくものでございます。

最後の議題3としましては市のマイクロバスで実際に現地の視察を行ってみたいと思っております。優先度の高い空き家について、実際にご覧いただき、特に1箇所目については対応が本当に急がれると思われる空家でございますが、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは本日長時間お世話になりますが、よろしくお願ひいたします。

○事務局：それでは、これからの議事進行につきましては、西副会長にお任せしたいと存じます。西副会長、よろしくお願ひします。

○副会長：副会長を務めさせていただいております。西でございます。

よろしくお願いします。それでは、議事を進めたいと思います。

本協議会の会議は、向日市空家等対策協議会の公開に関する要綱に基づき、原則として、公開で行いますが、本日の議題、最後の現地視察についての説明は、個人情報扱うことになっておりますので、個人情報保護の観点から、非公開で行うことといたします。

なお、本会議におきましては、議事録を作成し、後日公表することになりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。

それでは、事務局、本日の傍聴希望者はいらっしゃいますでしょうか。

○事務局：傍聴を希望される方はおられません。

○副会長：はい。わかりました。

それでは、ただいまから、議題に移りたいと思います。

お手元の資料をご覧ください。まず、議題1の（仮称）向日市空き家等対策の推進に関する条例（案）に対するパブリックコメントの結果と、その考え方について、事務局からご説明をお願いします。

ご質問、ご意見等につきましては、説明の後、お受けいたしますので、よろしくをお願いします。

○事務局：第1回空家等対策協議会（書面開催）では、条例（案）に関しましてご意見をいただきまして、ありがとうございました。

ご意見をいただきました内容を踏まえ、パブリックコメントを行いました結果と市の考え方についてご説明いたします。資料1をご覧ください。

○事務局：1番から6番までのご意見を一括して市の考え方になっておりますので、先にご意見の方を述べさせていただきます。

1番目、効率的に空家放置対策ができる条例としてほしい。法令で定めがないので進められないところは、条例で定めて推進してほしい。

2番目、全条文で「市は…できるを市は…をしなければならない。」に変更してはどうか。近隣住民の迷惑を考え、市が前面にたって対応することが必要ではないか。

同様に(市の責務)第5条2項「…助言または指導を行うよう努めるものとする。」では住民の要望に応えられない。周辺住民の気持ちを考え市は踏み込んで「市は…しなければならない。」と指導が市の責任であることを明記してはどうか。放置期間が長いと近隣住民の迷惑は増大するので、猶予期間を短くし、速やかに処置できるように立ち入り調査などは市長の裁可なしに担当課でおこなえるようにしてはどうか。

3番目、第9条の特定空家の認定は躊躇せずに認定できるようにしてもらいたい。

4番目、第10条3「特に必要があると認められるときは…命ずることができる。」は不要ではないか、相当の猶予期間も不要ではないか、せいぜい1ヶ月。

猶予期間中に生えた雑草等の管理は「放置空家認定後は市が管理を行う。」を明記してはどうか。

5番目、第11・12条最初の指導から代執行まで半年で済ませてはどうか。

6番目、第14条「保安上の著しく危険な…場合には」を「第1条の目的に反する空家等については」に変更してはどうか。また最小限度の処置の最小限度は不要ではないか。

このご意見に対しまして、市の考え方ですが、本条例案は、対象となる空家等や緊急時に安全を確保する措置など、空家等対策の推進に関する特別措置法では対応できない問題についても、法的措置を行う内容となっています。

空き家等対策の推進に関する特別措置法との関係や、空家等の状況により必要な期間や対処が一律でないこと、空家等の管理は所有者等であることから、ご指摘の内容を明示することは困難ですが、管理不全な空き家等の対策については、関係法令の定めるところにより適切に推進して参ります。

7番目、市民などの責務について悪くなった空家の環境保全を周辺の市民が行うというように読める。「市民は生活環境の保全に努めるものとする」は空家以外も含めての話、空家条例なので不要ではないか。

市の考え方につきましては、ご指摘の趣旨をかんがみ、「生活環境の保全に努めるものとする」の言語の削除を基本に検討します。

8番目、代執行費用の回収や手続きについて明記してはどうか。

市の考え方、費用の回収につきましてはその内容により、行政代執行法の定めによるものや、民事訴訟法による債権回収の手続きなどを経て、回収して参りたいと考えております。

9番目、私たちの安全な生活環境等を維持するため、今回、空家対策に関する条例を策定いただきますこと、大変うれしく思います。

今後、防災・防犯面に考慮しながら様々な機関・団体と連携し、向日市空家等対策を進めていただけましたら幸いです。

市の考え方ですが、本市ではこれまで国や京都府、地域の皆様方と連携しながら、ふるさと向日市創生計画に掲げるまちづくりの実現に向け、各種施策を進めて参りました。こうした中、令和2年度に、空き家対策を総合的かつ計画的に実現できるよう、向日市空き家等協議会で専門的見地から、ご協議をいただき、

基本方針となる向日市空家等対策計画を策定いたしました。

今後につきましても、本計画はもちろんのこと、本条例に基づき、引き続き地域の安全安心の確保、そして生活環境の保全等が図れるよう対策に努めて参りたいと考えております。

10番目、もし空家が通学路の近くにあるなら、脇道に通り抜けられるような公園を作ってください。

市の考え方ですが、まちづくりに関する貴重なご意見として賜ります。

資料1の説明を、終わらせていただきます。

○副会長：はい、ご説明ありがとうございます。

それでは、条例の案に対する今後の流れ、今後どのように条例が設置されていくのかにつきまして、事務局から説明をお願いします。

○事務局：この条例ですが、この後は、9月議会に議案として提出しまして、可決されましたら、10月1日の施行という予定でございましたが、7月21日、市の内部組織で条例検討会の議題に上げて検討を行いました。

その中、法律にないものを条例で規定することについて、私権の制限といった関連から改めて精査することになり、調査をいたしましたところ、空家法に関する情勢、国からの通知、6月にガイドライン改正等がありました。

まず一つは長屋の一部を空家法の対象にすることを今回の条例で行う部分ですが、これについては平成28年から地方から要望があり、今年6月初めて、明言されたものがありまして、空家法に明記する場合は、戸境壁等の共有部分の取り扱い等について、法制上の整理が必要という通知が出ました。

他にガイドラインで緊急安全措置、これも条例に書いていましたが、これは災害対策基本法で対処するようという通知が出されました。

このことから、条例でなくても対応できる部分になってきました。

今回、視察していただく長屋の空家一致の課題でしたが、ガイドライン改正によって、界壁が二重であれば、法対象でよいということと、長屋でもすべて空家ということがはっきりわかりますのでこれも法対象でできるということが、この6月に明確化されました。

今後につきましては、この調査結果をもとに判断していきたいと思っておりますので、ご了承いただけましたらと思います。よろしくお願いします。

○副会長：今後のスケジュールといたしまして、いつごろの、定例会に条例案を議案として、上程されるのか。わかっているようでしたらお答えいただけたらと思います。

○事務局：9月議会を予定しています。

○委員：ガイドラインが変わってきたということもあってそれを反映させるように修正されることですが、この条例をそもそもどうするのかというところも含めて検討されると思います。

9月議会をめどにということですが、その前に一旦この協議会の方で何か案はお出しいただけるのでしょうか。

○事務局：5月の書面会議の時に出したものが条例案ということですので、変わるのか出さないかというところも含めて今、何ともお答えがわからないという状況でございます。

○委員：あらかじめお送りくださった、これがガイドラインの変更のものということでよろしかったですか。

○事務局：はい。

○委員：6月に変更になった内容についてですが、先週、京都市、府内の別の行政の空家対策協議に行きました。

それを踏まえて、新たな内容があり長屋についても、もともと界壁のある長屋の壁が二重のものは一戸建て扱いで連棟建てには建築基準法上ならないことが

多いので、もともといけるだろうという話と、今回の改正の部分を含めて作っておられましたが、やはり新規にされたことで、協議会の法律の先生からのご指摘がたくさんありましたので、早めにやっておいたほうが良いと思います。

他市は次の会議で訂正案出してパブコメ出すことになりましたので、9月にはパブコメが出てくると思います。

できれば早めに対応された方がいいのかなと思います。

○事務局：区分所有法の関係は、気になるところです。法的に問題があるので、法的に整理しないといけないという見解を出されているというところで、もし仮に行政代執行をかけたときに、区分所有法上、長屋は管理組合が自然に成立します。

そうなると、集会を開いて、4分の3とか全員とか、そういう議決とか同意を経た上でないとしてはいけなくて、それに壁が共有物ですので、ここ触ったというところで、法的に問題があったり、訴訟されたときや、相反する利益を侵害する行為になるみたいで、そのあたりが一番怖いなと思いました。

○委員：他市のことですが、判断基準をどこに持ってこられるか。建築基準法でいくのか、民法でいくのか、その他の法律を、物差しで持ってくるかによって、考え方が違いまして、長屋の定義というのがどこに来るかっていうところだと思います。他市は長屋に関しましては、基本的に共有廊下がない建物、要はメゾネット、1階があって2階建てで連なっているもので共有廊下はないです。

もしくは平屋で逆に共有廊下がある、二階建てのものは共同住宅、条例で区切ってますので、その辺りも考えていかないと思います。

○副会長：それでは議題2特定空家等の認定方法、(案)について事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局：特定空家等の認定方法について、空家対策推進条例（案）で、特定空家等の認定について協議会の意見をいただくというような規定をしておりますので、その方法について、以下のとおりと考えております。

また認定の一環としてこの後、現地視察を予定しておりますのでお願いします。

内容については、空家が特定空家に該当するかどうか判断する基準です。

国の定める特定空き家等に対する措置に関する、適切な実施を図るために必要な指針ガイドラインに準拠するので提案を考えており内容としてまずは市職員で現地確認いたします。

次に国土交通省ガイドラインによる基準判定を行います。

その空家等の状態の判断に対して参考となる基準ですが、基礎に不動沈下がある、屋根が変形している等の55項目あり、その中にいずれか一つでも該当する項目があった場合、現にまたはそのまま放置した場合、予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及び、悪影響の程度が社会通念許容される範囲を超えており、もたらされる危険等について切迫性が高ければ、特定空家の認定候補とすることとなります。

例えば写真確認、現地視察、話し合いの中で、認定について考え、最後は市長の決裁を考えております。

その認定の候補は、16件のDランク（最低ランク）ですが、職員で確認を行い優先度が高いと思われるものから対象として考えていく予定です。

例えば、3件は更地になっていましたし、やはり危ないなと思ったのは、本日現地確認を行う2件でした。

○事務局：認定について、個別検討方式、チェック方式、評点方式があります。

1 番目、個別検討方式で、判断の参考となる基準をもとに、評議会等の意見を聞いた上で特定空家と判断する。

メリットデメリットとしては個別の事情から判断することができる一方会議開催の時間を要する。

2 番目、チェック式は、該当するチェック項目達成して該当する場合には、特定空き家と判断する。

これは客観的に行うことができますが判断基準が不明瞭とならないよう留意が必要である。

3 番目、評点方式は、項目ごとに点数化してこの合計点で、○×をつけるというもので、定量的に行うことができる一方、様々な構造用途がある中、一律の基準が非常に困難である。

国のガイドライン第2章で、特定空家等は、将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により、一律に判断することはなじまず、総合的に判断すべきものであることが示されております。

本市の案は、1 番目と2 番目のミックスタイプと考えております。

○委員：認定方法として、チェック方式と個別検討方式をミックスで行うことですが、チェック方式の具体的なチェック項目は、策定されていますか。

○事務局：チェック項目が、このガイドラインのその基礎に不同沈下があるか、その項目を見て一つでもあれば、まずは一旦候補とする方法で考えています。

○委員：チェック項目は資料2の1 ページ目にあるガイドラインの55 項目のところですか。

○事務局：はい。

○委員：調査されるのが市職員とのことですが、基本的に調査鑑定業務になります。

チェックはどの法律に基づいてされるのか、例えば建築士であれば建築士の業務の中に、調査鑑定業務として建築士法で定められた業務というのがあります。

行政の方は、度外視していける法律があるのでしょうか。

○事務局：調査する職員は、法律上の資格要件ではなく、空家特措法の中の職員として必要な調査をすることができるという、その権限を持ってくるということを想定しています。

○委員：特定空家のその私権、私の権限をやはり制限するもの。

要するに権限で、するものですのでやはりそこは慎重さをもってください。

資料の2、内容(2)の文言のかつですが、1も2も両方とも備えていなければいけないのでしょうか。

○事務局：はい。この二つの要件が合致して初めて要件満たすということになっています。

○副会長：14時20分になりましたので、進行を事務局に変わります。

○事務局：これをもちまして、令和3年度第2回向日市空家等対策協議会を閉会させていただきます。

皆様には、お忙しい中、また、長時間にわたり、熱心にご協議いただきまして、誠にありがとうございました。

**開会 午後2時20分**

(その後現地視察)