

令和2年度第4回向日市空家等対策協議会 議事要旨

日 時：令和3年3月25日（木）

午前10時40分～午前11時40分

場 所：向日市役所 本館3階 第7会議室

出席者：（委員）

岡会長、西副会長、松井委員、橋本委員、伊藤委員、出野委員、久郷委員、

福岡部長

（事務局）

山本公共建物整備課長、藪内同課主幹、森同課係長、勝川同課主任

（傍聴）

なし

内 容：以下のとおり

1 開会

2 議題

(1) 向日市空家等対策計画（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

・事務局から資料説明

意見交換 特になし

(2) 向日市空家等対策計画（案）について（まとめ）

意見交換

○会長 先ほどパブリックコメントで特定空家のことを心配しているという意見があったが、調査結果で出ている特定空家に認定すべきだと言われている部分に加えて、通報として挙がってくる空家等についても同じように拾い上げていくということによいのか。台風により急に壊れたなど、これまでの調査では挙がってこなかった物件が出てくる可能性があるが、それについても確認作業を行うということによいのか。

○事務局 その通り。

○委員 15 ページ 16 ページにある※3の勧告を受けた建物の固定資産税等の特例を解除するところだが、記載については問題ないが、最近問題となっている、土地の所有者と建物所有者が別でかつ土地の賃借料を払っていないという事例がけっこうある。そうすると、そ

もそも土地の所有者の利益をすでに害している状態で、かつ、特例を解除されると、さらに権利を害することになるので、そのあたりは柔軟に対応してほしい。

○会長 税金がどうかかかっているか、払っているかどうか分からない場合もあり、なかなか難しい。そのときそのときで対応していくようにするしかない。

○委員 18 ページの第4章の3番「中古住宅の改修等に係る助成」の項目ですが、その内容として、1つは木造住宅耐震土派遣制度、2つ目が耐震改修等補助制度、3つ目に被相続人居住用家屋確認書の交付とあり、上の2つは中古住宅の改修等に係る助成のそのものだが、3つ目は亡くなった方が住んでいた家屋を相続した方が譲渡した場合に税の控除がありますというもので、これは中古住宅の改修に関する助成とは少し違うような気がする。ここが向日市の一番の売りという話なので、向日市はこう取り組むのだという態度表明と考えているが、市としての考え方をお聞きしたい。

○会長 これは市の施策ではなく国の施策ですね。

○委員 新たに別の項目を立てることが必ずしも必要ということではなく、助成等の「等」に当てはまるということであればそれでもよいと考える。

○会長 項目のタイトルを「中古住宅の改修・相続等に係る助成等」としたらどうか。

○事務局 検討する。

○会長 それでは、今のところの修正1点を持って、本協議会の「向日市空家等対策計画」の最終案としたいと思う。

・今後の流れについて、事務局から説明

(3) 空家の適正管理促進チラシ（案）について

・事務局から資料説明

意見交換

○会長 空家を放置するとこんな問題が発生するという部分だが、特措法には入っているが、景観阻害というのをに入れておいていただきたい。自分の持ちものが人に危害を与えるというだけではなくて、特措法では景観がひどいものについても、特定空家としており、特にこの町は景観を大事にしているのでぜひ入れるべき。

玄関ドアの損傷については、不審者の侵入のことか。

○事務局 そのとおり。

○委員 3年前の台風の後、あの台風をきっかけに怖くなったという話をよく聞くので、老朽化によるというところに台風という文言を追加すれば、思い出して効果があるのではないか。ただ、管理不全が原因となったときに、損害賠償責任が発生するとあるが、台風は該当するのか。

○事務局 以前の台風の際、役所の管理する公園の木が倒れても賠償責任はなかった。

○委員 民法 717 条について、この場合瑕疵があって損害が発生した場合ということだが、瑕疵とは何かという話になってくるが、通常有すべき安全性が保たれているかということで、保たれていなければ駄目である。例えば、地震でも全く想定外の場合は通常有すべき安全性というものが保たれている家であれば、震度 6 強が起こって倒れて周

りにけがをさせたとしても仕方がないとなるが、改善すべき状態にも関わらず、ずっと放置していた場合には、通常有すべき安全性が失われた状態の建物となるので、その状況で地震が起こって倒壊した場合は、ケースにもよるが損害賠償責任を負う可能性があるということである。

○会長 「管理不全が原因となって」という部分が大事ということでこのままではいけません。

○委員 今回、固定資産税の納税通知書ということで、所有者に送られると思うが、損害賠償責任のところでは、所有者だけではなく、いわゆる占有者、賃借人の方が第一義的に責任を負うことになっていて、その方がきちんと管理していた場合には所有者が責任を負ってくださいということである。とすると、「所有者等」にさせていただく方が無難かと思う。

○会長 では「所有者等」としましょう。では裏面について、総合窓口として電話番号をしっかりと書いていただくということで、他の団体は電話が入っていないけれど、直接電話があっても対応できるということであれば記載するということだが、いかがか。

○委員 弁護士会では、名称を記載することはかまわないということだが、電話番号に関してもお知らせすることはできるが、弁護士会の相談としては、ホットラインのような形で受けたらすぐにアドバイスするというのではなくて、基本的には弁護士会の代表電話に繋がって、例えばこういう相談ではこういう法律相談があるので、予約をとってください、という形になる。電話を受けてすぐに弁護士が答えられる仕組みにはなっていない。結局この相談日に行ってくださいと

ということになるのでよければ、電話番号を掲載することも構わない。

○会長 市民から見たらどう思うか。

○委員 ここにかければ弁護士に何か聞いてもらえると思っていると少し違う気がする。それなら、総合窓口へ電話して、無料相談などに案内してもらおうような方法がよいのではないかと思う。

○会長 では、弁護士会は電話番号を載せないということとする。

○委員 京都府行政書士会については、全面的にはこれでよいと思う。ただ、計画にもあるように、ワンストップでやると記載しているということと、どれが弁護士でどれが行政書士なのか分かりにくく、あちこち電話するにも混乱が生じるので、市役所でワンストップとして受けていただいて、各専門へご紹介なさるなり、空家の相談をするなどして、そこに案内されるのがよいと思う。今後、相談体制や協定等積極的に協力することには何も問題ないが、今の段階では、電話番号まで記載するのは難しいかと思う。

○委員 京都府宅地建物取引業協会でも、電話番号を記載することは問題ないことを確認している。ただ、かかってきた場合に事務局が出て、週2回本部で行っている不動産無料相談を紹介することになると思う。ワンストップのように、他の団体と共通させていくのであれば、それでもよいので、お任せする。

○委員 京都土地家屋調査士会でも、他の団体と同意見で、一度市が窓口となるかたちにしてもらいたい。

○委員 京都府建築士会も、市が窓口となってもらいたい。

対応については、本部に電話をしていただき各ブロックに振り分ける、もしくは各ブロック直通とする等お任せする。

○会長 皆さんありがとうございます。

では公共建物整備課の番号で受けていただき、ワンストップで対応することをお願いします。

ワンストップ窓口は、ニーズや問題点等、様々なご意見がよせられるので、情報収集に活用できると思います。

他はよろしいでしょうか。

○委員 自社では定期的に不動産の無料相談をしているが、空き家相談では他府県、他市の空き家に関する相談が多く、向日市内の相談についてはほとんどないので、今回の相談窓口についても、同じような状況が懸念される。そういった案件も対応するのか、案内に注釈をつけるのか考える必要がある。

2点目に、3000万控除に関する記載については、期限が書かれていないので記載する必要がある。

○会長 1点目については、市に覚悟していただき、対応をお願いします。

2点目については、相続日から3年間と記載をお願いします。

また、各団体の正式名称の再確認、京都土地家屋調査士会については建物の調査・測量の追記、京都府建築士会は、既存住宅の状況調査、解体・リフォームの追記をお願いします。

・事務局から今後のスケジュール、次回協議会について説明

閉会 午前11時40分