

令和6年度 第1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6年11月15日(金)

午前10時～午前11時40分

(2) 場 所 向日市役所 本館3階 第7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 11名

(2) 出席委員数 9名

岡委員、西委員、橋本委員、出野委員、久郷委員、清水委員、岡崎委員、佐々木委員、
山田都市整備部長

(3) 事務局

公共建物整備課長、公共建物整備課主任、公共建物整備課技術主査

[傍聴者] 1名

3 議題

(1) 会長、副会長選出

(2) 向日市空家等対策計画の一部改定について

(3) これまでの経緯と今後の対策について

a) 森本町

b) 上植野町

c) 寺戸町

令和6年度 第1回向日市空家等対策協議会

日時：令和6年11月15日

開会 午前10時

議題（1）会長、副会長選出

○事務局 議題（1）の「会長・副会長の選出」に移らせていただきます。

「向日市空家等対策協議会設置要綱第7条第1項」において、「協議会に会長を置き、委員の互選により選出する。」となっておりますが、今回は事務局に腹案がございますので、提案させていただいてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○事務局 ありがとうございます。事務局案といたしまして、会長には、これまでどおり、多くの自治体で、空き家に関する委員会に参画されておられ、知識、経験豊富な岡様に、引き続きお願いしてはどうかと思うのですが、皆様いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）（拍手）

○事務局 ありがとうございます。それでは、岡委員に本協議会の会長に御就任いただきたいと思います。岡会長は会長席へ移動をお願いします。

（会長着席）

○事務局 それでは、選任されました岡会長から一言ごあいさつを頂きたいと存じます。よろしくお願いいたします。

○会長 引き続き会長をさせていただきますのでどうかよろしくお願いいたします。私は秋に向日市へ来るのが好きで、だんだん山が赤く色づいているのを感じています。今日は駅から歩いて来たのですが、立派で、意匠に気を遣っているお家が多いと感じる一方で、誰も住んでおられない家もちろほら見受けられました。これからまだまだ都市化が進む可能性もあるので、しっかりと対応していきたいと思います。

○事務局 ありがとうございます。

それでは、引き続き副会長の選出に移りたいと思います。「向日市空家等対策協議会設置要綱第7条第2項」の規定に基づき、副会長は、会長が委員の中から指名した者をもって充てられておりますので、岡会長ご指名よろしく願いいたします。

○会長 それでは、僭越ながら、私から副会長を指名させていただきます。

向日市政に精通され、京町家相談員もされています、京都府行政書士会の西委員に引き続きお願いするのが適任だと思われます。

○事務局 ただ今、ご指名により西委員が副会長に選出されました。それでは、西副会長から一言ごあいさつを頂きたいと存じます。よろしく願いいたします。

○副会長 ただいま岡会長から副会長にご指名をいただきました、京都府行政書士会の西でございます。これからは、会長を始め、委員の皆様とともに向日市の空き家の対策事業につきまして、誠に微力ではございますが、力を尽くして参りたいと思っておりますので、皆様方よろしくお願い申し上げます。

○事務局 ありがとうございます。

議題（２）向日市空家等対策計画の一部改定について

○事務局 それでは、議題（２）の「向日市空家等対策計画の一部改定について」、ご説明させていただきます。

はじめに、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正についてご説明させていただきます。

お手元の資料、資料２－１をご覧ください。

まず、法改正に至った背景としまして、住宅・土地統計調査によると、空き家の総数はこの20年間で約1.5倍に増加し、中でも、二次的利用、賃貸用又は売却用を除いた使用目的のない空き家は、この20年間で約1.9倍に増加しております。国は、このような使用目的

のない空き家について、適正に管理されないおそれが非常に高いと考え、政策的にも対応の必要があるものとして注視しています。

しかしながら、改正前の空家特措法では、「特定空家」への対応を中心に措置を定めたものとなっており、事後的対応では、増加し続ける空き家への対応に限界がありました。このことから、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化するため、令和5年12月13日に改正法が施行されました。それでは、それぞれの制度について概要をご説明させていただきたいと思います。

まず、活用拡大の①空家等活用促進区域についてご説明させていただきます。

市町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で、空き家等の活用を所有者に働きかけることや、建築基準法上の規制の合理化を図ることで空き家等の用途変更や建て替え等を促進することができるようになりました。なお、本市の空き家は市全体に分布しており、区域の設定が難しく、また、接道規制や用途規制を緩和してまで活用を促進すべき空家等が見当たらないため、当面区域を設定しないものと考えております。

次に②は後ほど説明致しますので、③の支援法人制度についてご説明させていただきます。NPO法人等を市が指定して、空き家に関する業務を依頼するもので、業務例としましては、空き家所有者等への普及啓発や相談対応、財産管理制度の利用提案などになります。

向日市においては、現状、支援法人制度を利用しなければならないほど、市民対応等について切迫していませんので、今後必要があれば運用を検討していく方針です。

続きまして、(2) 管理の確保の①特定空き家化を未然に防止する管理について、今回の改正では、特定空家化を未然に防ぐため、放置すれば特定空家等になるおそれがある空き家を管理不全空家として、所有者に対して管理指針に即した措置を指導することができるようになりました。さらに、指導してもなお状態が改善しない場合は勧告が可能となり、勧告を受けた空き家につきましては住宅用地特例が解除され、固定資産税の減額を受けること

ができなくなるといったものです。

次に、②の所有者把握の円滑化について、空き家等へ工作物を設置している者（電気・ガス・郵便事業者等）に空き家等の所有者情報の提供を要請できるようになりました。

固定資産税情報や住民票・戸籍の情報などからも所有者等が把握できない場合は、必要に応じて利用していく考えです。

最後に、（３）の特定空き家の除却等について、今回の改正では、特定空き家等への措置を円滑にできるようにする観点から、市区町村長に特定空き家の所有者に対する報告徴収権が付与されました。また、緊急時において除却等が必要な特定空き家に対して、命令等の手続をせずに代執行を可能とする緊急代執行制度の創設や、代執行費用の徴収の円滑化に関する事項が定められたところです。

続いて、財産管理人による空き家の管理・処分について、空き等の適切な管理のために特に必要があると認めるときに、市が裁判所に財産管理人の選任を請求し、財産管理人が所有者に代わって管理・処分するものです。これらにつきましては、該当案件が発生した場合、必要に応じて活用したいと考えております。

空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正についての概要説明は以上となります。

続きまして、向日市空き家等対策計画の一部改正について、ご説明致します。お手元の資料、資料２－２をご覧ください。

先ほど、法改正の説明の中にございました管理不全空き家の内容を14ページに追記しております。空き家特措法第13条第1項では、「市町村長は、空き等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空き等の所有者等に対し、基本指針に即し、当該管理不全空き等が特定空き等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。」と規定されており、認定された「管理不全空き等」に対して、市が「指導」「勧告」の措置を取ることができるとされています。

「管理不全空家等」の認定については、ガイドラインでは「管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断する。」と示されており、管理不全空家等の認定にあたっては、これに基づき判定することになります。本市では、資料の最終ページにございます「管理不全空家等及び特定空家等判定表」により判定を行い、判定しかねるものについては、「向日市空家等対策協議会」の意見聴取を行い、措置の方針等について判断します。判定表に基づいて、管理不全空家なのか特定空家なのかというところをまず事務局側で精査させていただいて、その後協議会にかけて判断させていただくという流れで考えております。

向日市空家等対策計画の一部改正については以上です。

○会長 説明ありがとうございました。今ご説明がありました空家対策特別措置法は、全国の要望に込えているものであり、その中で、向日市は比較的、それほどたくさんの空き家が生じているところでもなく、困難な空き家が多く生じているというわけではないので、この内容を全部やりましょうというわけではないということです。場所によっては、長屋の空き家がたくさんあって対応に苦慮しているところもありますし、所有者がなかなか特定できない空き家だらけのようなどころもあるのですが、向日市はそういうわけではありません。ただ、管理不全空家につきましては、向日市でもやはり取り入れて考えるべきだということです。

また「管理不全空家等及び特定空家等判定表」の立て付けとしては、建物が大きく壊れるかということだけではなく、むしろ周辺への影響があるかどうかというところを判定して、その危険がとて高く予見されるか予見されないか、例えば外に崩れてくる可能性のないような家の変形、屋根の変形など、そういうものに関しては予見なしということになるのですが、外に壊れてきそうであれば瓦1枚落ちてくる可能性が出てきたら、それは管理不全空家の方で判定するという形になっているのだと思います。その中でCランクが1つあれば

特定空家等相当になり、管理不全空家は B が 1 つ以上あれば管理不全空家相当となるということです。C があつたらすぐに特定空家になるということですね。それに加えてフローチャートでは、まず空き家があつたら管理不全空家か特定空家かを判定表で判断して、C が 1 つでもあれば特定空家になり、危険が予測できるというところであれば管理不全空家になって、その後それぞれの指導・勧告ということになるのですが、管理不全空家の場合は、管理不全空家等に認めて指導・勧告をして、そこで是正されれば元の普通の空き家に戻る場合もあり、されなければ、その時の状況によって今度は特定空家になる場合もあるという風な流れになっていると思います。理解していただけましたでしょうか。そして管理不全空家も特定空家同様、判断に困られたときには協議会にかけるということですね。判断をきちんとしないと、住宅特例が外れるのできちんとやりましょうということですね。実は住宅特例が効く市は世の中にそんなにたくさんないのだというのを先日教えていただいて、地方都市に行くと、そんなものはほとんど関係なく、どちらにしても大した金額ではないということがあるようで、だからそれが効く自治体は空き家をコントロールできるので、しっかり効かせていくべきだと思います。地方都市の山の中にある家だと住宅特例があろうがなかろうがほぼ関係ないので、そんな協議をしないとと言われてしまったことがあります。しかし、向日市はそうではないので、しっかりこれを使って管理不全空家を見届けていきたいと思っていますということです。いかがでしょう。この判定表は結構細かくて難しいですよ。空家特措法においては、最終的には管理不全空家についてはちゃんと指導・勧告していきましょうということですが、その前に空家等活用促進区であるとか、支援法人制度をもっと広げるとかの話については、特に切迫性がないため見送りということです。それから特定空家についても、緊急時の代執行制度は、今までもやっているところはありますが、最後の選任請求については案件が出てきたときに考えていこうという風な対応だという説明です。これについてまずご意見ございますか。これはもっと向日市はやった方が良いなどがございましたら、言っていただいたらまた考え直すということになるかと思います。

○委員 空家等管理活用支援法人に指定されますと、市からの補助などは期待できるのでしょうか。というのは、向日市でも公民館やコミセンがあるのですが、高齢化が進むとなかなかそこまで行くのが大変なので、例えば空き家があつて、それなりに耐震性などがある良質な空き家であれば、高齢の方含めて子供たちの居場所、遊び場として活用できるといいかなと思いました。ただ予算の関係もあるので、その辺は難しいところもあると思いますが、そういった活用をこの空き家対策と連携して、まちづくりの中で取り上げていただけると良いと思っております。おそらく、将来の話であつて、今すぐできるわけでもないので、検討に加えていただければと思います。

○事務局 まだ向日市は会長が言ってくださったように、現状では空家等活用促進区域を指定しない予定であり、将来的に空き家が増えてきたらそういうことを考えていかなければならないということでは認識しております。

○委員 老人や子供たちの場所が最近クローズアップされてきているので、ぜひ向日市としても取り組んでいただけるとありがたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○会長 他市でもそういう話はよくあります。問題なのは、その場所をただで貸してくれる人もおり、その方に固定資産税かかるのかとか、それから光熱費はかかるのかとか、そういうところの問題になって、空き家の問題とはちょっと違うところの問題になっていくことです。それでも民々同士で地域でやっているところは結構あつて、地域の方に使って貰えるように場所を開け放している方がいらっしゃるのですが、やはり税金や光熱費は全てその大家さん持ちになっていることが多いので、何か制度作れませんかという話がまちづくりを担当している課に相談が来るようなことはしばしばあります。ですので、もしこの制度が実際に出来上がった際には、そういう課に相談に行かれたら良いかと思います。

○委員 もう1つは、向日市が間に入ってくれれば貸す方も貸しやすいと思うので、市が関与いただける制度も作っていただけるとありがたいなと思います。

○会長 ありがとうございます。また、検討いただけたらと思います。他はいかがでしょう

か。

○委員 判定表についてですが、判定をされる調査員というのは、技術的に資格のあるような方がされるという理解でよろしいでしょうか。

○事務局 公共建物整備課の職員で現場を見に行かせていただき、判定をしたいと思っています。まず当課で確認をし、課内で揉んでから判定結果を出す予定ですので、資格等に関係なく職員の方でやっていきたいと思います。

○会長 難しい場合は協議会に出して、相談をするという形になるということですね。

○委員 判定に入る場合は、所有者の許可を得ないと調査できませんよね。

○事務局 私たちも法律では立ち入ることができるとなってはいるのですが、基本的には外から見て、判定をする予定です。

○会長 管理不全空家については特にそうですね。特定空家にするときには中に立ち入って、ということもあるかと思いますが、例えば軒の瓦が3枚落ちかかっているとか、そういうのが結構管理不全空家に出てきたりするので。

○委員 見た目で崩壊の恐れがあるとか危険性があるとかは誰しも客観的に見てわかりますが、このCかBかの判断が難しいところですね。

○会長 それは結局周りへの影響がどれくらいあって、どれくらいそのことが起こると予見されるか、予見されても周りへの影響がそれほどなく、切迫性がなければB判定で終わるということだと思います。

○委員 仮に倒壊の危険があるようでも例えば全然道路から後退してる場合はC判定でなくB判定と、そういう解釈でよろしいですか。

○会長 そうですね。

○委員 わかりました。

○会長 個人の役割と市として何を危険と考えるかというのは、役割分担といいますか、それとやはりどこまで見えるかですよね。外から見えないものについて中まで入って行って

見るということはないということです。もしくは、動物が棲んでいるとか、周りに対してすごく悪影響を与えているとか、そういった場合は大体木が繁茂していることが多いです。木が繁茂して見えないので、それについては、危険というよりも周囲から苦情が出てきたら対応して、木を切ってもらうとかは所有者にやってもらいますよね。そういう風な内容になります。

○委員 よろしいですか。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 空き家の判定表の件ですが、今も会長がおっしゃっていたように空き家の問題というより、空き家そのものの単体の建築物だけじゃなくて、周りの状況がどのような影響を及ぼしているか、流木、悪臭、景観などもそうですし、そういった観点を考慮に入れていただきたいと思います。この表は建築物単体の話ばかりになっているようで、調査にあたる場合は、もう少しそういう面も考慮に入れて判定の参考にしていきたいなと思いますので、ご検討のほどお願いいたします。

○会長 最後の方に動物等による騒音と侵入があり、この辺からにおいの発生なども出てくるのかなとは思いますが。私から質問ですが、管理不全空家の場合、例えば敷地の見えるところに水の張られた火鉢のようなものが置いてあると、夏場になったら大量の蚊が発生するというのがよくあり、それは市役所の職員が敷地に入ってひっくり返したらそれで済むような話なのですが、そういうことはできるんですか。

○事務局 市はそういうことはできません。

○会長 そうなのです。簡単だろうと思いますが、そういったこともできないんですよ。だからまずそういうことを緊急措置としてできるように、条例を作って変えている自治体もあります。もちろん作っていない自治体もあるのですが。それほどたくさん事例がなければ臨機応変に誰かがやる可能性もありますしね。それも地域性にもよるもので、隣に住んでいる人がひっくり返してくれるところもあるかもしれないし、そこまでやってはいけない

という話ではないので。一方で全て自治体に通報が来るところもあるので、自治体ごとにその必要なことを決めていくということが大切です。他は何かございますか。

○委員 全体のことでもよろしいですか。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 まず何点かあるのですが、全体の計画の中の2ページにおいて、本計画における空家等の定義の記載がありまして、今回※3と※4が増えていますが、これが用語の定義になっているかと思われます。※1、※2にはこの法律において「空き家等」、「特定空き家等」となっているのですが、※3はいきなりこの条文が載っていますので、市民の方には多分わかりにくいと思いますので、やはり※1、※2が、この法律において括弧書きであれば、※3はこの法律において「管理不全空き家等」とは何かと書くべきだと思います。※4も一応上に長屋とは書いてありますが、文章のその整合性としては、同じ頭出しでいくか、またはこの四角の枠外に空き家等とは何かというのを黒文字で書いておくかすると、市民の方や読む方にとって用語の定義として分かりやすいのではないかと思います。

○会長 ありがとうございます。

○委員 2点目は、17ページの(2)に向日市空き家等対策庁内検討委員会で横断的な連携を図ると書いてありますが、前回の協議会で特定空き家解体の時に確か他課と上手く連動ができていなかったという話を聞いたように思います。行政代執行においては、他課と連携して対応しなければならない部分も多いので、できたらここに何課と連携していますとか書いてあると助かります。市役所内の体制はどうなっているのかは以前から気になっておりまして、税金に関係することもありますので重要なことかと思っています。

○会長 どうしましょう。回答は後からまとめて全部言っていただきましょうか。

○委員 はい。それと先ほどご説明いただきました14ページの5番について、これは参照する条文というのが、参考資料のガイドラインの13ページの第3章、「特定空き家等に対する措置」の1「適正に管理が行われていない空き家等の所有者等の事情の把握」にリンクし

てくるということになるのでしょうか。もしリンクするのであれば、文中に書いた方が、せっかくこの参考資料がここに付くのであれば、読んだ人がわかりやすいと思います。多分市民の方にとっては後ろの条文はかなり読みにくいので、ここを参考に見ているとか、判定表に関しては資料編の 41 ページ、42 ページと書いてあるのですが、そういう風を書いてあった方が読む側からすると見やすいのかなと思いました。もしくは判定表の横に書いていただいても良いのですが。

○会長 しっかり読み込んでいただいてありがとうございます。1 つ目のことにつきましては、他の文章と文調を揃えていただくということをお願いできますでしょうか。

○事務局 はい、わかりました。

○会長 よろしくをお願いします。そして最後にお話された 14 ページにつきましては、引用を追記するということで、それもお願いできますでしょうか。

○事務局 はい。

○会長 あった方がいいですね。そして、17 ページについてですが、何課と連携しているかというのは書いてしまってよいのか、これはメンバーは決まっているのですか。

○事務局 メンバーは決まっているというよりもやはり、その時の事案によって、例えば生活保護を受けている方だったらもちろん地域福祉課と協議・連携は今回もさせていただいておりました。しっかり協議はしておりましたが、そこに明文化をしておりませんので、取り扱い方は検討していきたいと思います。

○会長 物件によって関係する課が違う可能性がありますし、向日市の場合、そんなに頻発にあるものでもないですね。だからその時その時で臨機応変にされているのかなと思います。判断はお任せしたいということで皆さんよろしいですか。今日の議論を聞いて、もし、気になるところ後から出てきましたら、またメールなどで言っていただいて、私の方と相談しながら、最終案をまとめていくという形にさせてもらうということによろしいですか。また何かございましたらご連絡をいただきたいと思います。どうもありがとうございました。

議題（３）これまでの経緯と今後の対策について

個人情報を扱うため、非公開