

### 第3回長岡京市空き家等対策協議会 議事録要旨

日 時：平成29年12月1日（金）

午後2時30分～

会 場：長岡京市役所

南棟3階 第1委員会室

#### 1. 開会

- 開会、協議会の成立、及び傍聴者の報告（以上事務局より）。

#### 2. 議事

##### 1) 長岡京市空き家等対策計画（素案）並びに施策の推進等（案）について

- 事務局より長岡京市空き家等対策計画（素案）並びに施策の推進等（案）について説明後、協議に入る。

#### 【協議内容】

(委員)

空き家の利活用では、自ら行動を起こさない所有者が一番問題になる。そういった所有者は行政が働きかけなければ、危険家屋化しないと相談に来ない。危険家屋化する前の段階で手を打とうと思うと地域が重要になってくるので、前提条件が違うような印象を受けた。地域の役割をきちんと位置付けられているかなという印象がある。

(事務局)

地域の役割を図にどう反映できるか再考させていただきたいと思います。

(会長)

空き家に関する説明会などの意識啓発事業について、やっておられるしこれからもやると思うので、予防措置として書かれてはどうか。

(委員)

意識啓発に関する対策で、既に取り組んでいる内容について写真等具体例を掲載してはどうか。

(事務局)

そのようにいたします。

(委員)

空き家問題は、突き詰めると民々の問題になる。まずは地域で何とかして、どうしようもないところを行政に頼むという意識がなければいつまでたっても地域の自立化が図れない。地域の方が自分たちで解決して行く課題なのだと、できないところは行政に相談すれば何らかの手助けをしてもらえるというところから進められるというような構造にする必要がある。

(事務局)

再考させていただきます。

(会長)

他都市の事例を文章で示しているが、概念図で示していただくと関連が分かりやすい。

(委員)

民生委員の訪問時に一緒に行って高齢者にヒアリングするなど、現にあるシステムをうまく活用して空き家の抑制を図ってはどうか。

(事務局)

事例等含めまして、盛り込んでいきたいと思います。

(委員)

民生委員が持っている情報というのは、外に出すのに厳格な要件が必要になる。その中で情報共有を図り協働を進めていくにあたって、どこから始めていくべきなのか、どういう壁があるかを伺いたい。

(委員)

民生委員が連携するのは困難である。

実際にはどうしたら地域に力がつけられるのか。行政の力を借りずに自立しろと言われるが、真剣に考える人がいて、NPO法人を立ち上げてやってくれるのであれば、民生委員も自治会も協力するが、自分たちでやりなさいと言われても到底無理な話だ。

(委員)

所有者の意識を変えていただくと言うことが何より必要。空き家のままにしていると地域に迷惑をかけるということを行政のほうでしっかりアピールしていただく。次の段階としてNPO法人や専門家の手助けがあって、その中で地域が一緒になってやっていくという形になるのではないか。最初から地域がやるというのは難しい。

(会長)

特定空家等にはならないが迷惑が掛かっているということを所有者の方に自覚してもらうことが必要である。

(事務局)

所有者の方だけでなく、利用者、地域の方をどう手助けして行くかが重要になると痛感しているところがございます。

本市では特定空家等となるような空き家が非常に少ないため、空き家になる前の啓発を積み重ねていって、少しでも空き家対策に目を向けていただけるよう取り組んでまいりたいと考えています。

(委員)

地域が「やらされてる」感じを持つのではなく、「自分たちがやったほうが得」と感じられるようなサポートの仕方を考えてはどうか。

(会長)

補助金を払うとしたら、地域への支援策として地域に払うというのもよいのではないかと思うが、日本では難しい。

(委員)

実際に私どもも、地域との連携をしながら問題解決を図っている。専門家のノウハウや知恵を集め、通常では問題解決しにくい内容を解決にもっていけるようにするのがプラットフォームの役割というイメージをしている。民生委員の方との連携では、施設に入られる前のコンタクトの際などに、空き家バンク制度があることを伝えていただくという形で連携を取らせていただいていることが多い。

(会長)

今日いただきましたご意見は事務局で検討の上、空き家等対策計画素案に反映しパブリックコメントを行います。修正については、事務局と私にお任せいただく形をとらせていただきます。修正したものについてはまたご覧いただくようにします。

## 2) 特定空家等の措置方法（案）並びに判断基準（案）について

- 事務局より特定空家等の措置方法（案）並びに判断基準（案）について説明後、協議に入る。

(委員)

「総合判断する」ということがガイドラインに沿っているか再確認してください。

(委員)

本来は、屋根が壊れている時点で構造的にはアウトなはず。地域としては、ここまでいかないと特定空家等にならないのかという感じがする。

一方、行政としては、一度特定空家等に認定すると、行政代執行までいかなければならなくなってしまう。本当は屋根が壊れていない段階で強力で指導していただいて、できるだけ所有者のお金で直していただくべき。

(委員)

特定空家等認定に至る前に条例を使って指導し、定期的に監視状態にする。「改善されずに悪化」したから特定空家等に認定するのではなく、改善されたかどうかを追う対象にしていくというやり方がよいのではないか。

(委員)

どれだけ助言・指導を効力をもってやれるかが問題である。

(会長)

特定空家等に認定される前に助言・指導をやるような条例を作るのがよいのではないか。

(委員)

「管理不全空家等」は条例の定義になるが、これを「空家等」より小さく、「特定空家等」より広い概念として位置付けるとよいのではないか。いわゆる特定空家等の前段階

として条例上の管理段階に置くことができる。

(委員)

関係法令の例では、命令となると法的措置になるため、命令まで行く場合は非常に少ない。通常は勧告で、口頭と文書指導で終わっているのが実情である。実際に改善されるのは、何回も繰り返し指導した後ではなく、初期の是正指導でどうなるかが決まってくるが多いため、最初の指導の強化を重点的にやったほうがよい。

また、命令という法的措置までするのであれば、行政代執行まで踏まえてやるべきだ。

(事務局)

特定空家等の判断票について点数のつけ方や判断内容をどう決めるか苦慮しています。具体的には、屋根に穴があったらすぐに特定空家等にするべきなのかそうではないのか。そのあたりからご意見いただけたらと思います。

(委員)

本来の危険度から言うと、屋根に穴がある場合は、即、特定空家等にするべき。

(委員)

建築基準法では、空き家の場合は建物を使っていないので対象外になるが、使っている場合は、屋根が崩壊していたら建築基準法8条で維持保全違反になる。

(委員)

緊急安全措置とは、市が判断する内容なのか、特定空家等になる状態の前段で措置ができるのか、その位置付けがわかりづらい。

(事務局)

事務局で考えているのは、緊急安全措置を取る対象は、特定空家等になる前の段階です。特措法に基づく特定空家等に認定する前の段階で、条例で対応できないかと考えているところです。

(委員)

緊急安全措置の対象となるものを明確にすれば、特定空家等になる事前の対応というのは条例で対応できないか。

(事務局)

条例案を提出して、ご意見をいただきますので、具体的に緊急安全措置の対象となる範囲の方向性を再考したいと思います。

(会長)

この議題は次回の協議会でも議論する。

(事務局)

対策条例は第4回協議会でも議題になっているので、絡めて説明させていただきます。

(会長)

本日持ち帰っていただいて、ご意見はメールでもお寄せいただきたい。

(事務局)

来年度においてもご意見はいただきたいと思ます。

(会長)

今日お出しただけなかった意見はメールでご指摘いただければ今後参考にさせていただきます。

### 3) 空き家の利活用等についてのアンケート調査報告

- 事務局より空き家の利活用等についてのアンケート調査について報告後、協議に入る。

(委員)

このアンケートは選択式か。記述式か。

(事務局)

基本的に選択式です。

(委員)

問 18 と問 19 の間に空き家バンクについての説明は入っていたか。

(事務局)

空き家バンクの説明させていただいた上で、制度を知っていますかという設問にさせていただいています。

(委員)

そうすると、問 19 は、その説明を読んだ上でも登録を考えていないという方が多いのですね。

(事務局)

登録を考えていないという割合が多いが、その方々のほとんどが今後使用予定があるということです。

(会長)

長岡京市では、空き家が民泊に使用され問題が起きているというようなご心配はないか。

(委員)

状況としては、ネット上には数件掲載されているが、自治体としては未調査である。京都府へは、民泊化は厳しいという意見を出している。

(委員)

警察としても、長岡京市内に関しては、民泊をしている可能性のある建物は数件把握しているが、実際に民泊をやっているかどうかはまだ調査をしている状況である。具体的なトラブルを把握しているような状況ではない。

### 4) パブリックコメントについて

- 事務局よりパブリックコメントについて説明。

### 3. その他（次回のスケジュール）

- 事務局より次回のスケジュールを説明。

### 4. 閉会