

## 第4回長岡京市空家等対策協議会 議事録要旨

日 時：平成30年2月20日（火）

午前10時00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) パブリックコメントの結果及び回答（案）について

- 事務局より、第3回協議会意見の素案反映箇所、パブリックコメントの結果及び回答（案）、パブリックコメントの意見を踏まえた計画（案）の修正（案）について説明後、協議に入る。

#### 【協議内容】

（会長）

パブリックコメントは3件だったということだが、市のHPのパブリックコメントのページへのアクセス状況は分かるか。

（事務局）

アクセス状況は把握していない。調べてお知らせする。

（会長）

緊急安全措置への意見は、図を見て矢印を混同されたのだと思うが、修正いただき混同も無くなったと思う。

（委員）

空き家の所有者からのコメントが無いので、関心が低いのかと思われる。

（会長）

パブリックコメントは意見をいただくと同時に、これから行う施策のアナウンスという面もあるので、意見を期待したが。

（委員）

所有者の心配事などが意見として来るのではないかと思ったが、無かった。

（事務局）

昨年度のアンケート結果を踏まえ、空き家所有者にパブリックコメントを行っている旨を通知したが、意見は来なかった。今後の施策で周知に取り組んでいきたい。

（委員）

では、所有者は納得されたのかもしれない。

（会長）

今後とも、長岡京市の空き家対策については、様々な形で市民に向けて公開、周知する機会を設けていただきたい。

## 2) 長岡京市空き家等対策計画（案）について

- 事務局より長岡京市空き家等対策計画（案）について説明後、協議に入る。

（委員）

「空き家バンクの利用」について、全国版空き家・空き地バンクへのリンクを貼るだけなのか、長岡京市の魅力を前面に出しながらなのか、どういった形になるのか。

（事務局）

全国版空き家・空き地バンクに本市も登録してやっていくが、備考欄に地域の魅力やルールを表示可能であるということを運用事業者を確認を取っている。そこへ、空き家バンクの登録者、利用者のご意見も踏まえて明記していきたい。市のHPからのリンクも合わせて行い、長岡京市のPRもしていきたいと考えている。

（幹事）

全国版空き家・空き地バンクの利用にあたり、長岡京市のシティプロモーション「かしこ暮らしっく長岡京」と合わせて情報発信をしていくことを来年度に予定している。

（委員）

実施体制の全体像について、空き家所有者・利用者、空き家の近接者等が相談をしていく場として、行政プラットフォームと地域プラットフォームの2つの枠組みがあるが、相談者の方々が実際どういうルートで話をしたらいいのか明確でない。

地域プラットフォームが相談回答する対象は空き家所有者・空き家利用者となっていて、空き家の近隣の人や地域のリーダーはどういう形で携わるかわからない。どういう想定になっているのかお伺いしたい。

（事務局）

実施体制の連携支援との関係性について、行政プラットフォームの構築を明記しているが、空き家政策部署がワンストップ窓口として相談を受ける。専門家団体とも連携をしながら相談を受ける。

第3回協議会で、「黙っていても相談は来ない」「利用者からの相談を待っているだけでは掘り起こしができない」というご意見をいただいたが、我々としても具体的な施策は検討中である。来年度、地域の相談会やセミナー等に入っていきたい。空き家に対する相談を広く受けていきたいと考えている。

地域プラットフォームで地域の方々がどういう形で携わるかわからないということについて、事務局としては空き家所有者・空き家利用者だけでなく、地域、周辺の隣接の方にも声をかけ、体制をつくっていただく形で連携したいと考えている。

（会長）

地域プラットフォームの働きかけは具体的なものが決まっているわけではないとのことだが、分かりやすい記述が必要かもしれない。

3) (仮称) 長岡京市空き家等対策の推進に関する条例(素案)について

- 事務局より(仮称)長岡京市空き家等対策の推進に関する条例(素案)について説明後、協議に入る。

(委員)

全体的には、所有者の責任についてかなり厳しく踏み込んでいるところが良いと思う。管理不全空き家になったらかなり厳しく対処するが、その前の段階なら支援しますという餌と鞭の使い分けになっている。

第3条が、市民同士の話は当事者間で解決となっているが、空き家のことで市民からくる苦情というのは、たとえば「隣の家が空き家で木が繁茂してうちの屋根を壊しそう」といったものがある。こういった話は、市民同士の話になるのか、周辺環境に悪影響を及ぼしていることになるのか。ラインの引き方が第3条からは読めない。

(事務局)

この条文について事務局で議論したときに同様の意見は出ており、行政としては関与していくべきではないかと考えている。個人財産である空き家に対し、基本的には個人間で対応してくださいという趣旨であり、本当に困っているという話をお聞きすれば行政として関与していく。この条文が必要かどうかもお議論いただきたい。

(会長)

先ほどの、枝が伸びて自分の家に影響を与えているといった状況だと管理不全空き家等として対応をするということか。

(委員)

最終的にはそうなるかもしれないが、第3条があると、まずは自分で所有者を見つけ自分で言いなさい、埒があかないときにだけ行政が出ますと読める。

(事務局)

この条文だけを読むとそういう形になるが、我々としては、そこまでご負担をかけるという意味ではなく、まずはご相談いただき、行政として関与して問題解決に当たっていきたいと考えている。

(会長)

趣旨として、自主的解決が「原則」であるということがもう少しわかるように書いていただくといいと思う。必要な支援は受けられるという事がイメージできるように。

(事務局)

そういった形で修正させていただく。

(委員)

説明の中で、「空き家その後コンビニやラーメン店、民泊になるなら空き家のほうがよかった」ということを防ぐと言っていたが、用途地域で定められた業種への活用を制限するということか。

(事務局)

厳しく制限するわけではなく、生活環境に配慮してほしいというお願いであると考えている。

(委員)

「配慮して行わなければならない」となっている。

(事務局)

表現を見直す。

(委員)

特定空家等の判断については、国交省からガイドラインが出ている。

(委員)

国交省のガイドラインでは、チェックリストで特定空家等の判断ができるようになっているが、地域によつての差があり、微妙な修正が自治体ごとに必要になる。実際に市の中で特定空家等になりそうなもの、ボーダーラインになりそうなものをピックアップし、チェック項目ごとに点数をつけ、加重が重すぎるから点数を下げるなど具体的に検討する必要がある。

(事務局)

地域差を考慮していくことは重要と考えている。第3回協議会でも特定空家等の措置方法と判断基準についてご議論いただいている。次回の協議会でこの条例を含めての判断基準について、今日のご意見を踏まえてお示しして、ご意見をいただければと思う。地域差を考慮した、国のガイドラインから踏み込んだ内容で検討したいと考えている。

(委員)

建築一般的な考え方から言うと、第2条の定義の文言が不明確な部分がある。

(1) 空き家等のところで、「長屋建てにあつては、これらの住戸」とあるが、これでは不明確である。「長屋建てにあつては、各住戸」としたほうがよい。

(3) 管理不全空き家等の中の「ウ 外壁、屋根その他の建築材」とあるが、「建築材」とは建築基準法の世界ではなじまない文言である。建築基準法の第2条に定義があり、「主要構造部」と表現したほうがわかりやすい。

「エ 窓又は扉が破損し、又は開放し」とは、現状で破損・開放している状態になっているということであれば、扉や窓が壊れていていつでも入れるものが対象だということがわかるような書きぶりにすべきである。

「カ 廃棄物が投棄されている空き家等」とは、本人が置いている場合と第三者が勝手に投棄している場合がある。文言表現について、検討の余地がある。

(事務局)

ご指摘の点を踏まえて見直す。

(委員)

補足で、主要構造部に破損があると特定空家等の対象となってしまうので、管理不全空き家等の定義としては「どこか一部が」という表現にしておくべきである。

(委員)

同じ部材でも「一部が」という表現が重要になってくる。

(会長)

「カ 廃棄物が投棄されている空家等」について、所有者がゴミを置いている場合も、不法投棄されている場合も含むのか。

(事務局)

所有者が庭にゴミを置いて臭いがするとか、見た目がどうかといった苦情が多く寄せられている。事務局としては第三者による投棄よりも、所有者が大量にゴミを置いている場合を想定している。

(委員)

特定空家等については国のガイドラインに沿って対応すると思うが、管理不全空き家等は誰がどう判断するのか。協議会に判断を仰ぐのか、組織のあり方を整理する必要がある。規則にも管理不全空き家等の対応について書かれていない。

(会長)

特定空家等に該当するか否かの判断について、協議会が最終的な責任を持つにしても、判断は専門部会で行うのか。専門部会を立ちあげたら、何かの条件に従って判断できるものは事務局で判断するのか。

(事務局)

他市事例では、協議会で判断されているところが多い中で、専門部会を立ち上げて特定空家等の判断を行なっているところもある。早く判断し対応していくためには、専門部会で特定空家等を判断して、会長に決定いただくという流れが好ましいと考えている。

(委員)

管理不全空き家等は、特定空家等よりも機動性があるような、市で即座に判断できるような基準になっているほうがよい。

(事務局)

管理不全空き家等について、条件によって判断できるようマニュアルを作って部会や協議会で承認いただいて、管理不全空き家等は一定の条件により事務局で判断する形にしたい。

(委員)

初期判断をしていくのが地域プラットフォームや行政プラットフォームだと思う。国からも個人情報の提供のガイドラインが出ており、私もプラットフォームとして今年度取り組んでいるが、苦情の中で「隣の所有者を教えて欲しい」という声がよく聞かれる。行政のほうでも、所有者情報を教えられなくて対応が終わってしまうことが多かった。プラットフォームの流れも構築していくことがよい。

(事務局)

行政プラットフォームづくり、空き家バンクの運営を見据えた体制づくりに加え、事

務レベルの相談窓口の運営マニュアルも合わせて構築したいと考えている。

(会長)

判断基準案を具体化していただき、次回か次々回の協議会までに示していただきたい。勧告等を受けた場合の氏名等の公表について、他市事例ではどういった範囲で公表されているのか。

(事務局)

多くの自治体で、空家等の所在地、所有者の氏名と住所、勧告の内容を公表されている。さらに、法の空家等だけでなく、条例等で設定した空き家や空き地について、勧告の内容を公表している自治体もある。

(委員)

地番の表示は、住居表示とかなり異なる部分があるので、併記したほうがよいのではないか。

また、現所有者が特定できない場合がある。いつの時点の所有者なのかを特定して公表しないとトラブルになりかねない。

(委員)

登記を移していなかったら、それは所有者に責任がある。公表してしまって構わないと思う。相続の問題は難しいが、早急に対応しなければならない場合は、その時点で分かる範囲で公表しなければしかたない。

(事務局)

補足として、既に公表を行っている自治体に実務面を聞いたところ、登記名義人が死亡している場合は家庭裁判所に照会し、戸籍を辿り、法定相続人に意見を述べる機会を与え氏名等を公表しているとのこと。

(会長)

登記を調べ、明治時代の人載っていたとしたら戸籍を辿っていくのですね。

(委員)

それが理想的だが、緊急事態の時には、暫定的にやらざるを得ない。

(会長)

検討を踏まえ、次回協議会時に検討結果をお示しいただきたい。

(委員)

公示の時点ではもう勧告なので、助言・指導の段階で登記を移すように言うことも必要。

(委員)

公表に至る前段階、特定空家等で勧告を受けたという段階を想定しておられると思うが、近づいたものに危険を及ぼす可能性があるレベルであれば緊急安全措置の対象として判断すべき。公表によって地元の人が見に行くということも想定される。近寄ったら危ないという状態になる前の段階に対応していただきたい。

(委員)

そうすると、「勧告をする必要性」の文言を変えた方が良い。勧告は管理不全空き家等と特定空家等の2つの場面が出てくる。管理不全空き家等と特定空家等では違う段階で、緊急安全措置を取るのとも違う段階である。勧告をしなければならない理由づけも違ってくる。それが一緒になっているのでまぎらわしい。

(委員)

緊急安全措置をする対象は瓦が落ちそうといったものだと思うが、特定空家等に指定されるような建物は構造部分に欠陥があり、例えば腐っていて小さな地震で崩れるかもしれないから特定空家等に指定する。ただ、それは外からは見えない可能性もある。緊急安全措置とは違う種類の危険があるのではないかと思う。

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