

第5長岡京市空家等対策協議会 議事録要旨

日 時：平成30年5月11日（金）

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、新委員と新幹事の紹介及び傍聴者の報告（以上事務局より）。

2. 議事

1) (仮称)長岡京市空き家等対策の推進に関する条例（案）について

- 事務局より説明後、協議に入る。

【協議内容】

(委員)

市と所有者の責務、市民の役割があるのであれば、事業者も入れたほうが良いだろう。利益を得る立場である事業者に責務や役割が無く、市民に役割があるのはバランスが良くない。条例は、市の決意表明としての役割もある。事業者は、所有者や売り手、借り手のために働くのがこれまでの考えだったが、これからは地域のことも考えなくてはいけないという発想の転換をお願いしますということを、条例に書くべきだと思う。

(事務局)

検討させていただく。

(会長)

事業者の役割があった方がバランスは良いと思う。事業者は、事業の実施を通じて市民の利益に貢献するわけだが、長期的に見ればその顧客や関係者の利益に長期的につながるから、その事業が永続的に繁栄するという考え方をする。その意味では事業者の社会的役割を認識してもらうのは、いいことだと思う。

(委員)

不動産業や建築業に携わるか否かに関係なく、所有者が事業者であることはあり得る話であり、事業者の持つ建築物が空き家になる可能性もあるのだから、事業者の役割は書いておくべきである。

(委員)

今後の展開を考えたときに、自称どれでもない人、すなわち支援者と称して、自分は事業者ではないと言う人が出てくる可能性がある。私のような士業も事業者でないと言う可能性があり、特に弁護士さんは依頼者のために仕事をするべきであるというような倫理が職業倫理として働いているケースがあり得ると思う。その中で、長岡京市において空き家

対策を考えるときに、近隣地域の方や、将来的な利用を踏まえて動かないといけないようなことで、将来的にはどういう形で誰が関わるかもわからないケースも出てくると思うので、そういったときに関与する人は全員、目的ないしは事業者という言葉の中に含まれるようなニュアンスになったほうが、自分の立ち位置が明確になる。「私はここに挙げられていないから依頼者のために仕事をすればいい」という人が出ないような、そういう構造にぜひすべき。

(委員)

私たちの士業の倫理まで遡るとして、それを条例の中に入れるというところまで考えると、難しいのではないかと。

(委員)

少しマニアックな話にはなるが、弁護士さんがこれまで空き家対策に関わるのが難しいという現実があったのはまさにそこで、依頼者のためにやらなければいけないというところが主にあって、社会正義の実現というのはアイデアとして語られているだけだった。行政書士の場合は、依頼者のために仕事をするという感覚が後ろにくる。手続きの円滑や全体のスムーズな運用など、どこまでいっても第三者的なポジションに関わるというのが原則になっており、空き家対策には向いていた。逆に弁護士さんが入ってくると、私は誰その味方ですという立場を明らかにしないと行けないので、非常に調整が取りにくく、その中での関わり方というのを特に市民の方から考えたときに、「プロが来てくれた、うまいことやってくれるはずだ」というところに対して、実は…という内側の倫理が働く。その倫理がこの条例が規定する目的と沿わない場合は、「私はこの立場ではすべきではない」と引く、1つの理由にすべき。ですので、弁護士という立場ではこういうふうにする、これが揺るがないものがあるんだというのであれば、条例に規定することでこの範囲に私は踏み込みませんと。何ならチーム組んでやりますというような、そういうところに関しては自分の出るべきところとそうでないところというのを判断してもらわないと難しいのかなという気がする。

(会長)

大変大事な議論だろうと思うが、この条文の中で、そのような観点からしてどこか具合が悪い所があるかどうか、あるいはここにこういうことを付け加えたら先ほどご提案いただいたように趣旨がわかりやすくなるようなことがあれば、お考えいただきたらと思う。次の項目について説明をお願いしたい。

- 事務局より、空家等対策審査会について説明後、協議に入る。

(会長)

事務局が法務部局と検討した結果、前回の議論であった部会ではなく、審査会を作ろうという話になった。少数の専門家に集まっただき、機動的に対応していただきたいと思っている。これについて意見は無いか。無ければ、規則について説明をお願いしたい。

- 事務局より、規則について説明後、協議に入る。

(委員)

特定空家等に係る公表と、管理不全空き家等に係る公表では、公表の内容に差異は無いのか。同じ内容だと、管理不全空き家等から特定空家等に移行したときに、公表する場所が移動しただけで、変わりがない印象がある。

(事務局)

特定空家等と管理不全空き家等では状態が違うので、勧告に係る措置の内容は変わってくると思う。

(会長)

他市では既に公表している事例は無いのか。

(事務局)

あるが、他市は特定空家等の場合のみ公表している。

(会長)

ホームページを作るときに軽重の差があっても良いとは思う。

(委員)

条例や規則には書かれていない運用面について、他市では問題となっている空き家がある自治会や町内会に、空き家の周囲からの評判や、所有者を知っているかどうかなどのヒアリングを行い、それを最終的にゴーかけるかどうかの判断材料にしているところが多いと聞く。そうでなければ地域住民にとって不意打ちになる可能性があり、そのようなケースを避けようということだが、長岡京市ではどのようにお考えか。

(事務局)

特定空家等の認定に関しては、周辺住民から苦情を受けて市が確認し、審査会の意見を聴いて市長が認定することになるので、地域の声を十分に考慮した内容になると思う。

(委員)

氏名公表についてはどうか。

(事務局)

近隣住民が求めていなければ、無理に公表する必要はないと思っている。

(会長)

条例案については6月終わりを目途に一旦の完成を考えており、それまでに協議会を開くことができないので他に意見があれば願います。

(委員)

長岡京市では特定空家等になる前から対策することにしており、それは非常に良いことだと思う。条例は市の決意表明のようなものであり、市民に役割を持たせるのだから、なんのためにそうするか、その思いを書けたら良いと思う。

(会長)

長岡京市の重点事項として予防があるので、それを書けたら良いと思う。

(委員)

基本方針の活用に関しては、生活環境の保全を図る事が重要であることがわかるようにした方がいいのではないか。

(事務局)

検討させていただく。

2) 管理不全空き家等の判断基準（案）について

- 事務局より、管理不全空き家等の判断基準（案）について説明後、協議に入る。

(委員)

管理不全空き家等が特定空家等に移行することを考えると、カルテのような形で履歴が分かると良い。

(委員)

外から傷んでいるのが分からない場合など、管理不全空き家等を経ずに特定空家等になることもあり得る。危険度の高い空き家の巡回とあるが、危険度の高い空き家であれば即特定空家等にするのも良い。

(事務局)

委員ご指摘の通り、管理不全空き家等を必ず経ないといけないとか、公表を必ずしないといけないのかと言うと、そうではないと考えている。分かりやすい表現を検討する。

(委員)

緊急安全措置は、管理不全空き家等にも特定空家等にも行うということか。

(事務局)

そうである。

(委員)

各会社に、水道、電気、ガスのメーターがどうなっているかどうかを確認できないのか。

(事務局)

現在は市の水道部局に、水道の使用状況を聞いている。電気やガス会社との連携は今後の検討課題である。

(委員)

フローを間接的に使用する場合、すべての経過をしないといけないととられてしまうので、表現の方法を検討していただきたい。また、緊急安全措置についても、記述が必要ではないか。

これまで長岡京市で対応した管理不全空き家等の初期対応の事例を紹介してもらいたい。

(事務局)

一つ目の事例は4戸1の長屋住宅について、扉や窓が無く敷地内には賃借人が残していったゴミ袋等が大量に積まれている状態であった。状況を所有者に説明しゴミを含め

て建物を撤去してもらった。

二つ目の事例は借地に工場が建っており、廃業してから建物の所有者が不明となっていたため、土地の所有者が弁護士を通して権利関係を整理し、裁判所への手続きを経て工場を撤去してもらった。

(会長)

初期対応してもらえるよう、今後も管理不全空き家等と特定空家等の措置による抑止力が働くことに期待する。

3) 特定空家等の判断基準(案)について

- 事務局より、特定空家等の判断基準(案)について説明後、協議に入る。

(委員)

屋根に穴が開いていると外観の損傷は目立たないが、建物の中を確認すると部材が腐食している可能性が高いため、不明という判断で0点にするのは検討したほうがいいのか。

所有者の承諾を得て中の状況を確認してみてもどうか。

(事務局)

所有者の承諾を得て建物の中の状況を確認したいと考えている。建物の中の状況を踏まえて審査会などで議論していただけたらと考えている。

(委員)

道路は私道なども含まれるので公道に面しているという表記を変えた方がいいのではないか。

(事務局)

検討させていただく。

(委員)

管理不全空き家等の判断表も含めてだが、所有者と管理者と連絡が取れるか否かの項目を追加してはどうか。

(事務局)

検討させていただく。

(委員)

周囲に影響が少ないと判断したので措置を講じないと言い切ってしまうのは、説明としては不十分ではないかと思う。

(事務局)

検討させていただく。

(会長)

初期対応の段階で対応してもらえそうな事案として判断してよろしいか。

(事務局)

出来る限り初期対応の段階で解決していけるよう対応させていただく。

(委員)

管理不全空き家等の場合でも立入調査が出来れば良いと思う。

(事務局)

管理不全空き家等の所有者が確知できていれば、承諾を得て立入調査が出来るよう検討させていただく。

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