

第6長岡京市空家等対策協議会 議事録要旨

日 時：平成30年8月27日（月）
14時～16時
会 場：長岡京市役所 大会議室A

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の推進に関する条例について

- 事務局より説明後、協議に入る。

【協議内容】

（委員）

パブコメが0件というのはなるべく避けていただきたい。一般的にはパブコメ資料が見づらいなど、市民からの意見であると思うので、わかりやすさを考えていただいて。

（事務局）

今回は概要版も作成していたが、今後も分かりやすい要点などをまとめ、周知していきたい。

2) 管理不全空き家等の判断基準（案）について

3) 特定空き家等の判断基準（案）について

- 2つの議題について事務局より説明後、協議に入る。

（委員）

今回は空き家の中に入って確認したので、特定空き家等であるかどうか判断しやすかったと思うが、中に入れない場合や所有者の許可が得られない場合どうするか。状態が分からない場合は危険性が無いという評価になるのか。

（事務局）

中に入れない場合は軽度であるとの評価をせざるを得ないのかと思うが、なるべく建築士の資格を持った職員を同行させ、外部から分かる範囲で評価し、特定空き家等の判断表を作成したい。

（委員）

所有者と連絡が取れなくて入れない場合や所有者不明の場合もありうる。それは特記事項として何かしら考慮すべきではないか。

（事務局）

すべきと考える。また、特措法上は所有者に通知を送るのが困難な場合、許可を得なくても建物内部に入ることができる。ただし、こじ開けてまでは入れないので、どうしても

入らないといけないときは別途考える必要がある。

(委員)

中に入れない場合は最も悪い評価にしておき、それを所有者に通知し、所有者の方から「そんなことは無い、中を見てください」という風にさせるのが良いのではないかと。

(事務局)

中に入れないからといって緩い評価にするのは避けるべきであり、委員ご指摘の通り、例えば屋根が破損していたら雨漏りして内部の主要構造部（柱など）が破損していると判断し、悪い状態になっていると所有者に通知すべきだと考える。また、例えば屋根の穴が空いている場合は近隣の相談者の家に上がらせてもらい、2階から中を確認するなども1つの対応策かなと考えている。事務局で今回の建物内部に入った際、「軽度」「中度」「著しい」で損傷度を判定したが、その境目の判断が難しかったのでアドバイスいただきたい。

(委員)

専門家が見ても判断は困難だと思う。例えば今回の建物は壁にひびが入っているが、日本の伝統的な建物は柱と、その上の梁で支えているので、この場合は土壁だと思うが、その土が建物を支えているわけではない。そのため、ひびが入っているからといって建物が倒壊するわけではないのだが、ひびにより雨漏りし、柱や梁を腐らせるので、このひびを軽度と見るか、中度と見るか、著しいと見るかは意見がわかれる。私は厳しめに見て「中度」か「著しい」とする。

(会長)

運用の中で経験を蓄積していき、審査会で意見を聴き、柔軟な対応をしながら経験を積んでいけばいいのではないかと。

(委員)

他市には軽度や中度のマニュアルは無いのか。

(事務局)

存在せず、自治体ごとに判断している。

(委員)

柱や梁などの主要部と、門や塀などの附属物ではレベルが違うので、一緒に考えるのではなく別々に考えた方がいいのではないかと。例えば主要部が傷んでいたら特定空家等だが、看板が傷んでいる程度なら管理不全空き家等とするという判断ができると思う。

(事務局)

配点については考える。なお、附属物だけが著しく損傷する場合でも特定空家等と判断できるようにしている。

4) 補助金、減税制度、その他支援制度について

- 事務局より、説明後、協議に入る。

(委員)

登記費用を補助するとあるが、登記は自分でできるので、書士に対する報酬を市が支出

するのはいかなものかと考える。ここまですれば自分では難しいという、補助する段階を絞っていく必要があるのではないか。

(会長)

一般的に登記は自分でやるのだから、それがどこまで進まなくなってきたときに補助するかを肝いりで考えていただければ。私個人としては、コミュニティバランスの観点から近居同居補助は良いのではと考えている。例えば子育て世代が空き家に入ってくる時は補助金を出すなど。

(委員)

私も相続登記費用補助はやめた方が良くと思う。わざとぐうたらにしていた人が得する制度になりかねない。相続のアドバイスをするのは良いが、お金を出すのはどうかと思う。

(委員)

インスペクションについての補助があるが、費用の相場は5～6万円である。長岡京市の場合抱え込んでしまっている物件が多いので、それを掘り起こすような補助金を検討すれば良いのではないかと思う。

(委員)

案に上がっている補助金は、既に空き家になっているものに対しての補助ばかりだが、空き家は予防が肝心で、そのためには地域の力が必要。よって地域の取り組みへのフォローなど、補助金でなくても良いので、地域への支援が必要なのではないか。

(委員)

空き家のゴミを捨てられたり犯罪者が隠れたり、それを防ぐには例えば人感ライトをつけるとか考えられて、その設置費用を補助したりはできないものか。

(会長)

地域に対して有効な支援は無いものか。

(委員)

地域にどこまで求めるかにもよるが、例えば京都市では活用も含めて対策に係り、そこに補助金が出されている。どこに空き家があって誰が様子を見に来ているかも地域しか知らない情報だが、市がその調査を地域に依頼することは、地域にとって負担になる。なので、その活動に対するお礼みたいなものがあれば市にとっても地域にとってもプラスなのではないか。

(事務局)

まずは現実的に可能な範囲で地域の方々には活動していただいて、今年度はセミナーも予定しているので、そのような場で地域の方々の意見も聞いて、考えていきたい。

5) 行政プラットフォームの設置、運営について

6) 空き家バンクの設置、運営について

- 2つの議題について事務局より説明後、協議に入る。

(委員)

事務局で相談を受付て、空き家コンシェルジュが各団体に割り振るとのことだが、紛争性や権利の問題があることは判断できるのか？例えば相続物件が相談に来たとして、素属されているものは空き家だけではなく、お金などもあるわけで、そこを整理するのは時間がかかるし、後からでは遅いのではないか。

(委員)

空き家コンシェルジュ頼みになっているので、空き家コンシェルジュにいたくできなくなったらどうなるのかという不安はある。

(事務局)

現在は類似業者が無いので空き家コンシェルジュに委託できているが、今後はそうならない可能性もある。そうなるとうれで業者を決めることにはなるが、市民に迷惑のかからない体制を取っていきたい。

(委員)

空き家予備軍や地域の空き家情報共有とはどういうものか。

(事務局)

1軒1軒空き家であるかどうか、事務局は把握していないので、そういう情報をいただければという話である。また、民生児童委員さんなどが高齢者宅を訪問されたときに、例えば子供のところに引っ越すから空き家になるというような情報を手に入れたら、それを市に教えていただくですとか、市民さんに相続等の話はしているかお尋ねしたりとか、空き家施策の周知など、していただけたらと思っている。

(委員)

空き家の情報は教えられるが、空き家予備軍の話は、個人情報観点から市には言えない。遠くに子供が住んでいて戻ってこないだろうとか、病気かかっているもうすぐ空き家になるとか、わかっているも教えられない。また、訪問の際に空き家施策を周知するというのも民生児童委員の本来の活動からすると疑問の部分もあり、市役所の下請けのようになってしまっているという不満の声を上げる民生児童委員もいる。自治会についても同様である。この辺りは配慮していただきたい。

(事務局)

庁内の関係部署にも聴くなどして、自治会や民生児童委員がどのような活動ができるかを考え、可能な範囲で、ご依頼できるようであればお手伝いいただきたいと考えている。

(委員)

地域はこき使われて、補助金は所有者にという歪んだ形になってしまう。協力してくれた自治会等には見返りをあげないと、長続きしないと思う。

(事務局)

重々検討したい。

(会長)

他にあるか。

(委員)

相談連携フローについてだが、私の経験上、相談の1発目で既に紛争案件であることが多い。この場合、相談受付をせずに弁護士のところに行ってもらおう。先ほど他の委員からもあったが、相続の話になると現金や株式の話、誰が会社を運営するかという話もあり、話の途中で紛争が出てくることもある。紛争案件でないものに最初から弁護士が係るのもどうかと思うので、行政書士、司法書士、弁護士にどう振り分けるか、関係性が必要だと思う。相談はどこまでが無料でどこまでが有料なのか？

(事務局)

例えば相続であれば司法書士さんをお願いをし、無料相談にて問題への対処法や見積もりを行っていただく。これは無料でできるのかどうか、各団体さんをお願いに行っているところである。それで実際相続登記するとなれば、有料で業務を依頼していただくということになる。

(委員)

相続の話を司法書士に振るのは間違いなので、弁護士、司法書士、行政書士の基本から整理していただく必要があるのではないか。

(委員)

相続からスタートすると紛争性が無い方が不思議なので、弁護士が見るべきではないか。

(会長)

新しいことを始めようとするとなかなかうまく行かないこともあると思うが、各団体の意見を聴いて進めていただければと思う。他に、ないか。

(委員)

自治会は、空き家がどこにあるかとか、所有者が施設に入られる等の情報は市に伝えられるが、その後所有者や相続人アプローチできるかという点、できないので、市で対応していただきたい。

(委員)

本当に必要な人が利用でき、ずる賢い人が利用できないような制度にしてほしい。

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。

(委員)

空き家バンクが10月1日開始だが、現地確認した業者が、契約まで行うという理解で良いか。

(事務局)

その通り。

4. 閉会