

## 第 11 回長岡京市空き家等対策協議会 議事録要旨

日 時：令和 4 年 5 月 17 日（火）

午前 10 時～11 時 30 分

会 場：長岡京市役所 第 1 委員会室

### 1. 開会

- 開会、協議会の成立、傍聴者の報告、委員の紹介、幹事の紹介及び事務局の紹介（以上事務局より）。

### 2. 市長あいさつ

- 本市において、初めてとなる特定空家の認定を 1 件したが、こういう案件を増やさないために、相続人等への支援を今後、考える必要があるのかもしれないと思うので、色々な知恵をお借りしていきたい。
- 高齢化とともに、空き家問題は切実になっていくことも十分に、予想されるため、この協議会を通じて、適正な管理等に努めていきたい。

### 3. 会長、副会長の選出

- 西垣委員が会長、井上委員が副会長となる。

### 4. 議事

#### 1) 「令和 3 年度の空き家対策（報告）」について

- 事務局より説明後、協議に入る。

#### 【協議内容】

(委員)

解決困難な空き家の案件への対応は、やはりアイデアを持っている不動産業者が関与していくことが解決につながるのではないかと思う。

(委員)

ほぼ同じような案件を抱えている。不動産業者も扱いにくい地形で、別の不動産業者で売買査定を取っているが、所有者が高く売りたいということで、合意に至らない場合は、特定空家等に認定される等の判断も含めて、検討、提案を行い、最終的に解体費を考えると、売却で進めているというようなケースもある。

(事務局)

空き家所有者の方は、どうして良いか分からない状況があると思うので、空き家行政プラットフォームに加入して頂いている全日本不動産協会、京都府宅地建物取引業協会や

委員の皆様にも個別にご相談していきたい。

(会長)

市が事前にどういう条件なら活用できるかという事をきちんと把握した上で、相談に乗り、実際の活用に結び付けるしかないと思われる。

(委員)

令和3年度の空き家行政プラットホームへの相談案件が41件で、その内、業者につなげているのが9件であるが、その残りは、どの様なものが多かったのか。

(事務局)

空き家の補助金についての問い合わせや、チラシを見て空き家の今後についての相談等が多く寄せられている。すぐに、行政プラットホーム等の利用というより、とりあえず、相談してみたというケースになる。

(委員)

私もプラットホームの事務局をやっているが、やはり、行政プラットホームの前段階の捌きが非常に重要であると感じる。特に、事業者につなぐ仕分けを誰がどうするのかということが重要で、もう一段階前での捌きも視野に入れて、仕組を考えていくとよりスムーズに動けると思う。

(委員)

解決困難な案件の対応として、空家等対策の推進に関する特別措置法の中には、特定空家等に認定し、助言又は指導、勧告という流れがあるが、市としては、流通促進が一番大事であると考え。それと、害虫や動物の件も書いてあるが、当該物件が特定空家等になるのかも含めて、流通に乗れるような措置の検討を引き続きお願いしたい。

(事務局)

特定空家等のガイドラインが改正されたため、その空き家についても、特定空家に認定していくことは可能と思われる。しかし、所有者の方が、アンテナを撤去したり、一部対応しているため、市として、所有者の方と一緒に対応を考えていきたい。

(会長)

できれば活用したいという事とタイミングも見ながら、特定空家等になる可能性がある事を考えていかなければならない。

「苦情を受けたときの対応」として、苦情がどう解決されたかというところまで把握し、進まない場合には、それなりの対応をしているという理解でよろしいか。

(事務局)

その通りである。

(委員)

高齢者福祉施設等への啓発で配布しているチラシのおかげで、入居者の方に自身の家の今後について説明しやすく、施設職員の意識も高まった。それと、空き家活用のYouTube動画について、空き家になりそうな家が、管理不全空き家にまでは至らずに、

福祉活動や市民活動をされる団体に上手くつながって、地域住民の不安が安心に変わり、非常にいい関係ができていて、本来は、空き家になる前に、こういう取り組みができるのが一番良いと思う。こういった空き家の活用事例を情報発信していくと、所有者の方にとっても、空き家の活用のハードルが下がって良いと思う。

(会長)

高齢者福祉施設での啓発事業や自治会活動に取り組まれている視点から、空き家対策として、さらにあったら良いと思われるような要望はあるか。

(委員)

空き家というのは、戸建てにしか適用されない制度であるが、マンションの空室についても、景観や防犯、市の資産価値としての観点から、一緒に考えていく機会があるとありがたい。

(会長)

大事な指摘である。まずは、戸建ての空き家からということで対策が進んでいるが、今後、マンションの空室や、マンション 1 棟丸ごとの空き家が大きな問題になってくると思う。

(委員)

空家等対策の推進に関する特別措置法で、マンションの場合は、丸ごと 1 棟が空き家にならないと、空き家扱いにならないので、プラスアルファでどれだけ市が頑張れるかということだと思う。

(会長)

全国の市町と比較すると、長岡京市の空き家対策の進捗度合いは、進んでいると思うので、国に対して、そういった働きかけをしていく状況にあるのではと思う。

(委員)

一方で、空き家調査をすると、マンションの方には、オートロックの壁に阻まれ、お願いすらできず、協力いただけないことが多い。ある程度、経年化されたマンションの場合は、ご協力いただけると、実情がわかって市も動きやすいのではと思う。

## 2) 特定空家等について

- 審議内用に個人情報が含まれるため、非公開

## 5. 閉会