

第13回長岡京市空き家等対策協議会 議事録要旨

日 時：令和6年3月26日（火）

午後2時～3時30分

会 場：長岡京市役所 会議室401

1. 開会

- 開会、協議会の成立、傍聴者の報告、新委員の紹介（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の一部改正（案）

- 事務局より説明後、協議に入る。

【協議内容】

（会長）

現在、管理不全空き家等に該当するような空き家はないということによろしいですか。

（事務局）

はい、ございません。

（委員）

相続放棄の案件の相談が増えてきていると思うのですが長岡京市ではどうでしょうか。

（事務局）

今年度に解体した特定空家等が、全員相続放棄された空き家でしたが、それ以外に現在、そのような相談はございません。

（委員）

説明いただいた内容は、条例改正に関する定義の部分ですので、どういう運用をしているのかという部分を緻密に議論した方が良いと思います。

（委員）

空家等活用促進区域とか空家等管理活用支援法人については、長岡京市としては、当分、様子見とのことなので、全体的に安全運転で特に問題は見受けられないと思います。

（会長）

今回の条例改正については、根拠法の観点からも、これまでの空き家等対策の在り方からも特に問題はないという意見が多いと思います。

2) 管理不全空き家等の判定表（改正案）

- 事務局より説明後、協議に入る。

【協議内容】

(委員)

管理不全空き家等の判定表の方向性は、管理不全空き家等と特定空き家等を別々にする場合と今回みたいに共通にする場合があると思います。点数で分けて、一番悪いのが特定空き家等、次に悪いのが管理不全空き家等としておくと、状態が悪くなり、特定空き家等に移行していく過程がスムーズであるため、今後、対処しやすいと思うので良いと思います。

(委員)

どういう場合において、この判定表が出てくるのか、調査に行くのは誰なのか、それと事後的な変化をどのように比較していくのかという運用の方法も知りたいです。

(事務局)

まず苦情が入ると、職員が現地に赴き状況確認を行います。外観から可能な範囲で、写真を撮ります。その時に、管理不全空き家等なのか管理不全まで至らない空き家等なのかを判断します。同じ地点からの写真等で経過観察を行い、所有者が何もされない場合は、特定空き家等に進んでいくイメージです。調査に行くのは、基本的に都市計画課の職員ですが、判定表2の建築物の判定については、建築系の技師の同行も想定しています。

(委員)

判断するポイントが客観的な部分に偏っていると感じます。例えば隣家とか周辺の環境によって、迷惑度はだいぶ違ってくると思うので、通報者や近隣の町内会長等のご意見などに対する何かしらのアプローチがあればいいのかなと思います。

(事務局)

人により迷惑の度合いはそれぞれ違うと思いますので、苦情通報者や周辺住民の方からご意見をお聞きし、民民での解決につながるように、連絡先の交換等の働きかけを行っています。迷惑の度合いをどう判断するかについては、ケースバイケースで対応していきたいと思います。

(会長)

補足資料として、写真等を残すとお聞きしましたが、そういった付随的な情報等もその補足資料に含まれるのでしょうか。

(事務局)

写真等の物理的な証拠と合わせて、ヒアリング内容、経過についても、情報としてストックしています。

(委員)

調査時は必ず複数で行かれるのが基本でしょうか。

(事務局)

複数で対応しております。

(委員)

判定表の鍵となるのが後から他者が見た時に検証し易いということがあるので有効かなと思います。また、補足資料として、調査報告書等を引き続き作成するというのは良いと思います。形式等にこだわる必要はなく写真のサイズ等フレキシブルな対応で十分かと思っています。

(委員)

管理不全空き家等の内容が法改正されたこともあり、今後、積極的に認定していこうというお考えでしょうか。

(事務局)

積極的な指導・勧告ということではなく、そこに至るまでに維持管理をきちんとしていただく働きかけをしていくという基本的なスタンスは変えていません。

(会長)

予防措置によって空き家を発生させないというのがこれまでの取組みの大前提にあったと思いますけれども、そういう観点からみると、このような判定表は、所有者が見て、こういうことになっては駄目なんだという予防線として理解し易いものですので、予防的にも使えるという事だと思います。

3) 長岡京市空き家等管理活用支援法人の指定に関する事務取扱要綱（改正案）

- 事務局より説明後、協議に入る。

【協議内容】

(委員)

積極的に法人を受け入れていくような自治体と様子見型の自治体に大きく 2 つに分かれています。新規法人の立ち上げ時に自治体と連携するという部分に関して、国もメニューを出しているのでも、そういったところに要望が出てくることは想定できるかなと思うので、それを想定しながら進めていかれる方が良いのではと思います。

(会長)

どういう法人とどのように連携していくのか等ははっきり見極めていかないといけないと思います。長岡京市には空き家行政プラットフォームの制度があり空き家等対策も円滑に行えていると思うので、しばらくはその体制を続けながら、情報の収集にも力を入れていただいて、今後の対応を考えていくと良いと思います。

(委員)

中身としてはこれで良いと思いますが、少し表現が気になります。

(会長)

他市の要綱とも見比べながら再検討いただけますか。

(事務局)

了解しました。

(会長)

本日の議事以外で、事務局から何かありますでしょうか。

(事務局)

条例の改正案については、市内部の組織である法令審査会における審査を経た上で、6月議会に上程する予定です。

(会長)

本日ご審議いただいた内容のうち、条例改正等については、修正の必要等が出てきたときには、今回の議事の趣旨と変わらない範囲で修正案の確認を会長と事務局にお任せいただくということによろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

要綱については、他の要綱とも見比べながら再検討いただき、メール等で結果をお示しいただければと思います。

5. 閉会