

木津川市空家等対策協議会 会議録要旨

会 議 名	令和2年度第1回木津川市空家等対策協議会		
日 時	令和2年10月19日(月) 午後2時から3時40分まで	場 所	木津川市役所 5階全員協議会室
出 席 者	委員等 ( ■…出席 □…欠席 )	■井筒 一禎 委員    ■阪田 博治 委員 ■青山 公三 委員(会長)    ■内村 和朝 委員 ■田中 利幸 委員    ■橋本 光生 委員 ■西村 祥一 委員    ■田中 達男(副市長、市長代理)	
	担当課	建設部：滋井部長、竹谷次長兼都市計画課長 都市計画課：衣斐課長補佐、北緒主任、山本主任	
	関係課	学研企画課：日比主任、農政課：芝原課長 税務課：阪口総務部次長兼税務課長 まち美化推進課：福田課長補佐 施設整備課：一ツ矢課長補佐、大倉主任	
議 題	1. 開会 2. 副市長挨拶 3. 会長挨拶 4. 議事 ・ 諸確認 ・ 議題 (1) 空家等の現状について (2) 条例の制定について (3) 空家バンク制度について (4) その他 ①特定空家等について ②所有者等への情報提供について 5. 閉会		

公開・ 非公開の別	公開	(非公開にあたってはその理由)
傍 聴 人 の 員 定	10人(当日の傍聴者:1人)	
審 議 経 過  ◎議事・進行 ○質問・意見 →説明・回答	<p>1. 開会</p> <p>◎開会を宣言した。</p> <p>2. 副市長挨拶</p> <p>◎開催に際して、田中副市長から挨拶があった。</p> <p>令和2年度から事務の迅速化と効率化を目的とし、空家等対策に関する事務を市民部まち美化推進課から建設部都市計画課に移管した。</p> <p>平成29年度に策定した空家等対策計画に基づき、発生抑制や適切な管理・利活用の促進など引き続き所要の施策を講じていきたいと考えている。</p> <p>委員の皆様には、様々な視点また大所高所からのご指導、ご支援をお願いしたい。</p> <p>3. 会長あいさつ</p> <p>◎議事等に先立ち、青山会長から挨拶があった。</p> <p>今年は新型コロナウイルスによる影響が大きい、国や報道によると自粛期間中に、空家バンクへのアクセスが増えたとされる。特に都市から近い田舎の空家バンクを都市の人が狙っている状況である。木津川市はまさに、都市に近く田舎的な要素も持っており、注目されるのではないかと。</p> <p>これまでこの協議会では、どちらかと言えば、使いようのない空家等や使い勝手の良さそうな空家等を所有者等に修繕を促すような視点で議論してきたが、今後、このような状況の中で、利活用をどのように考えていくかという点も重要なテーマになっていくと考えている。</p> <p>もちろん、国の特措法に関する事業も重要な役割であるが、利活用の点も協議会の中で皆さんと議論していきたい。</p>	

#### 4. 議事

##### ・ 諸確認

◎傍聴者の入場、注意事項を確認した。

◎会議録の署名委員の井筒委員を指名し、了承を得た。

◎写真を含む資料や条例案のパブリックコメントでは公開対象としていない資料については、周辺の風景等から物件が特定される可能性等を考慮し、該当する資料は非公開となった。

##### ・ 議題

#### (1) 空家等の現状について

◎【資料1】、【参考資料1】、【参考資料4】に基づく説明の後、質疑応答を行った。

○平成27年度から令和2年までの5年間の間に、Bランクの物件がAランクとなった物件はあるのか。

→件数は不明だが、CランクからBランクに、BランクからAランクとなった物件も存在する。

○現在Cランクが増えており、これが放置されるとBランクやAランクが増えてしまう可能性があるという認識で良いのか。

→その認識で良い。

#### (2) 条例の制定について

◎【資料2】【参考資料2】に基づく説明の後、質疑応答を行った。

○条例で空住戸等について定義されているが、実際の共同住宅・長屋住宅には仮設建築物、いわゆる倉庫、例えば集会所の防災倉庫のようなものが多く、これらが管理不全となり、錆びてボロボロとなって、台風の際に飛ばされるといった被害もある。これらは工作物でも土地に定着する物でもないので、「共同住宅の住戸又はこれに附属する工作物及び仮設建築物」といったよう

な定義としてはどうか。

○住戸に附属した明らかな工作物はこの条文で対処できるが、離れた場所にある仮設建築物を加えた方がよいという趣旨で良いか。

→仮設建築物は今回の条例では対象としていない。法における空家等の条文を空住戸等に変更したものであり、この定義のままをしたい。

○市で細則を加えるのであれば、仮設建築物についてもカバーできるようにすれば良いのでは。

→法と全く同じ条文としている。法でどのような解釈をされているか確認し、対応を考えていきたい。

・今後作成する逐条解説に付記を検討したい。

○法に規定されていない範囲をカバーする条例となるので、議会に説明する際に必要性を訴える事実があればよいと思うが、木津川市において、長屋で一部は空室で一部は居住という事例はあるのか。

→1件あった。5室の長屋で4室は空室で1室は居住している状態であったが、最近になって近隣住民からの情報により、居住者が居なくなったことが判明し、空家等の状態となったため、そのような事例はない。

○例えば4室の長屋で3室は空室で1室は居住している状態で、倒壊等の危険性があり、改善してもらう必要が生じた場合、誰が責任を負うのか。

居住している人が長屋全体の管理責任を負うのか、空室となっている部分は個々の所有者等が責任を負うのか、どのように考え方を整理するのか。

→空室の方に文書通知していくという考え方になる。

○賃貸の場合は家主が管理責任を負うことで良いと思うが、区分所有の共同住宅で、1室のみが残り、危険な状態となることもあり得るのでは。

○先ほどの説明では、長屋の空室部分について管理責任を求めるとのことだが、長屋全体についてはどのように考えているのか。

→あくまで住戸の部分となる。長屋全体はこの条例では想定していない。

先進地を視察した際、条例に基づいて住戸の部分に緊急安全措置を講じる、

緊急安全措置によって一部を除却するといった事例があった。

○条例の概要に「特定空家等及び特定空住戸等の認定」とあるが、条例に基づいて認定するということか。

→条例は特定空家等の認定を明文化したものである。あくまで特定空家等の定義については、既存の法で規定している。

条例は、空住戸等がメインであり、空住戸等と特定空住戸等を定義している。法を補完する部分が特定空家等又は特定空住戸等の認定と緊急安全措置である。

○緊急安全措置をとる場合、誰が判断するのか。

→災害時の緊急措置を想定しているため、市長が判断すると考えている。

○長屋等の事例は1件しかないとのことだが、現在は解消されているのか。

→居住者が居なくなったため、空家等の状態となった。

・現在全国では、約850万戸の空家等が存在する。このうち、長屋等・共同住宅が11.2%あり、1/10は長屋等・共同住宅ということになる。本市には現時点ではないが、1/10が長屋等・共同住宅であれば、将来的には発生していくことも想定した条例である。

○条例で木津川市独自の内容は。

→独自の内容としては、特定空家等及び特定空住戸等の認定を規定した部分である。法でも4つの状態と認められるものとして定義されていなかったため、市長が認定すると明文化したところである。

○現在把握しているA、B、Cランクの空家等は原則戸建てのもので、それに該当しないものを定義しようとする内容との認識で良いか。

→その認識で良い。

○緊急安全措置に関する条文で、「必要かつ最小限度の措置等」とあるが、なぜ「最小限度の」という評価を加えたのか、「必要な措置等」でも良かったのでは。

→条例の作成にあたり5先進自治体を訪問し研究し、それらに倣ったことが

このような表現をした一点目の理由である。

もう一点は、所有者等が判明している場合と所有者等が不明な場合で取扱いが全く異なることにある。所有者等が判明している場合は、法第14条の助言・指導、勧告、命令という手続きがあり、この対象は除却、修繕、立木等の撤去である。修繕が法の対象となるため、条例で行える緊急安全措置は保存行為までとなる。所有者等不明の場合は、法第14条が省略され、除却、修繕、立木等の撤去までできる。国の事例では、所有者等が不明の場合に緊急安全措置で建築物の全部撤去を行った事例も紹介されている。この二通りのパターンが考えられるため、「最小限度の措置等」とした。

○「必要な措置等」というのは後から説明はしやすいと思うが、「最小限度の措置等」というのは評価的な部分が含まれるため、争いの余地も出てくると思われる。市の業務のしやすさという観点からは、「必要な措置等」という表現の方が良いのでは、と感じた。

→行政代執行や略式代執行を行うと、期間が1年から1年半程度かかってしまう。今にも倒れそうな空家等があり、台風が近づいている場合、取り敢えずそれを凌ぐために「必要最小限度の措置等」を行うことを念頭としている。

・この点は逐条解説で書いておくべきと考えている。

### (3) 空家バンク制度について

◎資料3に基づく説明の後、質疑応答を行った。

○木津川市の空家バンク物件に関係したこともあり、課題も多いと感じる。また、現在の登録物件にも情報の不足が見られる。物件を検討する側には、情報が多い方が分かりやすいので、可能な情報は記載した方が良い。

ただ、この【資料3】を網羅すると登録できる物件は非常に少なくなると感じる。購入する側には良いかもしれないが、400件以上の空家等がある中で、これらすべての条件を求めると相当数が登録できないと思われるので、条件は検討した方が良いだろう。

○耐震性不明物件であれば、その旨を記載すれば登録を可能にする、といったように条件をある程度緩やかにした方が良い項目もあるのでは。

→窮屈にすると空家バンクへの登録が減るという懸念がある。一方、行政の立場というバランスもあるので、事例をご教示いただきたい。

○既存住宅の購入後に建物の状況について、悪いことが判明することを防ぐため、空家バンクに登録されている物件に関して、宅建法で規定されている既存住宅状況調査費用の補助金交付を検討している自治体がある。安全・安心は担保するが、その代わりに広く募集をして空家バンクに登録してもらい、補助金を利用して物件を確認し、購入してはどうかという仕組みである。

また、違法建築物を、空家バンクに登録するのはどうかと思う。購入者には、行政は関わっていないとしても少しでも行政の名前が出ている以上、違法物件は良くないと思うだろう。

ただ、全てを違法だとせず、民間検査機関のガイドライン、国交省が平成26年に出したガイドラインを使う、もしくは行政に出す建築基準法第12条5項報告があれば登録する、といったことを考えてはどうか。

耐震等については、昭和56年5月末以降のものや確認申請で確認しようといったことで良いと思う。

木造の場合は良いが、鉄骨の場合はどこまで確認するのか、共同住宅の場合は他の構造になるので、その辺りは多少緩やかするか検討が必要では。

○状況調査の補助金交付を検討している自治体があるとのことだが、Cランクの数が増えていることから、A、Bランクになることを防ぐため、空家バンクに登録してもらい、流通に乗せるのも良い空家等対策の一つではないか。その補助金を交付することで、安心して購入する人が増えて空家等が埋まれば、将来的に固定資産税収入が増えることを考える必要があるのでは。

○補助金は希望者に交付するもので、調査費用11万円に対して補助割合を検討しているとのことである。

→本市も移住促進事業の一環として、空家等改修事業の補助を検討している

ところである。担当課は別だが、空家等改修の補助金やお試し住宅の整備や空家等の家財道具の整理といったものに、京都府1/2、市1/2の補助金を検討しており、このような制度を活用してもらえればと考えている。

違法物件は、都市計画課では建築基準法や都市計画法を担当しており、違法物件は認めづらい立場にある。固定資産税滞納物件も、耐震診断補助金制度でも対象としていないので、認めるのは厳しいと考える。

○不動産競売の場合、購入者が負担する金額に滞納額が記載されており、納得したうえで、支払うのであれば問題がないように感じるが。

○競売の場合は、固定資産税滞納物件に対しては緩やかであり、柔軟に対応していることもあり、滞納物件という理由で流通に乗せないという対応は、もう少し柔軟に検討しては。

→違法建築物への整理方法への意見は。

○ガイドラインを活用し、抵触しなければ認めては。

○容積率を2倍超過しているような場合を認めることは難しいと思うが、壁面後退などに多少引っ掛かるような場合や後の法律改正で違法状態になった既存不適格建築物であれば認めても良いのでは。

→空家バンクについては、本市顧問弁護士と調整した際、移住促進を図る場合にはきちんと対応することが大切であり、市としてはリスクを背負いながら進めていく事業になるとの見解を受けている。今回いただいたアドバイスを参考にしながら、事業を進めていきたい。

○土木事務所としても、建築基準法や建築確認の審査事務を行っていることから、違法建築物に関しては慎重にお願いしたい。基本的にはあるタイミングで違法建築物は是正するのが第一なので、その観点に沿ってこのガイドラインなり運用基準は検討してもらいたい。中身がある程度固まった段階で、土木事務所の方にも意見照会をいただきたい。

既存不適格建築物も、一概にすべてがダメという話にはならないと思われるので、細かなルールがあれば上手く活用していく道も残ると思うので、法



律的な背景を押さえていくことが大事かと考える。

→建築主事に相談すれば良いのか。

○建築主事は空家等をいかに活用するか、という視点はなく、同じ方向を向けるかは分からない。あくまで建築基準法に照らして適正な建築物にするという意図である。過去の建築物が現時点ですぐにダメということにはならないが、いずれかのタイミングで是正をしたいということであれば、一つのタイミングになるかもしれないので、市が採用しようとしている施策と建築基準法が求める理念が整合を取れるか、検討してもらいたい。

#### (4) その他

##### ①特定空家等について

##### ②所有者等への情報提供について

◎参考資料3・資料4に基づく説明の後、質疑応答を行った。

○資料4のリストは特定空家等だけでなく、A、B、Cランクの空家等の所有者等の方にも送付しているのか。

→相談があった場合に所有者等あてに文書通知することになるので、その際に同封している。

○新たな特定空家等の候補の所有者等・相続人は市内在住者か。

→1名は市内在住者、1名は市外在住者である。1名には直接訪問の上、通知文を手交している。

○相続手続きは終了しているのか。

→登記簿上での変更は行われていない。法定相続人関係は調査している。

#### 5. 閉会

◎次回協議会の日程調整を行い、令和3年2月16日(火)午後2時から開催することに決定した。

◎滋井建設部長から閉会の挨拶があった。

	<p>副市長からの挨拶にもあったように、今年度から空家等対策に関する事務が事務の迅速化と効率化を目的として、まち美化推進課から都市計画課に移管された。今後も庁内関係課と連携を図りながら、空家等対策に取り組んでいきたいと考えているので、引き続きご支援・ご指導をお願いしたい。</p> <p>◎閉会を宣言した。</p>
<p>そ の 他</p>	<p>資料一覧</p> <p>空家等の現状について【資料1】</p> <p>条例の制定について【資料2】</p> <p>空家バンク制度について【資料3】</p> <p>所有者等への情報提供について【資料4】</p> <p>各ランクの外観写真・特徴【参考資料1】</p> <p>条例の対象イメージ図【参考資料2】</p> <p>特定空家等について【参考資料3】</p> <p>木津川市内地図【参考資料4】</p>