

木津川市空家等対策協議会 会議録要旨

会 議 名	令和5年度第1回木津川市空家等対策協議会		
日 時	令和6年2月6日(火) 午前10時から11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 ( <input checked="" type="checkbox"/> …出席 <input type="checkbox"/> …欠席)	■青山 公三 委員(会長)    ■谷口 雄一 市長(副会長) ■西岡 史恵 委員    ■臼谷 紀久雄 委員 ■内村 和朝 委員    ■田中 利幸 委員 ■橋本 光生 委員    ■山本 健一 委員	
	担当課	建設部：久保田部長、島川次長兼都市計画課長 都市計画課：若狭課長補佐、森岡係長 松本主事、井上主事	
	関係課	学研企画課：楠見主任    農政課：芝原担当課長 税務課：松村主幹    まち美化推進課：速見課長補佐 施設整備課：衣斐主幹	
議 題	1. 開会 2. 市長挨拶 3. 委員紹介 4. 会長及び副会長選出 5. 会長挨拶 6. 議事 (1) 報告事項 空家等対策の取組状況について (2) 協議事項 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正等に伴う市の対応方針 等について (3) その他 7. 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 定 員	10人（当日の傍聴者：0人）	
審 議 経 過	<p>1. 開会</p> <p>◎開会を宣言した。</p> <p>2. 市長挨拶</p> <p>◎開催に際して、谷口市長から挨拶があった。</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う、市の対応方針などについてご協議いただくこととしている。</p> <p>よろしくご協議賜るようお願いしたい。</p> <p>3. 委員紹介</p> <p>◎委員及び事務局職員を紹介した。</p> <p>4. 会長及び副会長選出</p> <p>◎会長に青山委員、副会長に谷口市長が就任することを提案し、出席委員の了承を得た。</p> <p>5. 会長挨拶</p> <p>◎議事等に先立ち、青山会長から挨拶があった。</p> <p>→引き続き会長として、木津川市の空家等対策に貢献できればと思っている。</p> <p>近年、固定資産税の住宅用地特例を解除されないために、セカンドハウスや倉庫として利用され、放置されている建物が増えている。そのような状況は、空家問題をより深刻化させる。</p> <p>法改正によって、管理不全空家等が定義されたことで、Aランク、Bランクの空家等の一部は該当すると思う。管理不全空家等の取扱いについても今後</p>	
◎議事・進行		
○質問・意見		
→説明・回答		

協議していく必要がある。そのような背景の中で、本協議会の役割も非常に重要なものになると考える。

本日も含め、今後とも委員の皆様のご意見、お知恵を拝借しながら、協議会を進めていきたいと思う。

## 6. 議事

### ・ 諸確認

◎会議録の署名委員に面岡委員を指名し、了承を得た。

◎資料公開の確認をし、今回の資料については、個人情報等が含まれていないため、全て公開となった。

### ・ 議題

#### (1) 報告事項

空家等対策の取組状況について

◎【資料1】に基づき、空家等の状況、第2次木津川市空家等対策計画の施策の取組状況について、施策の柱ごとに説明を行った。

○2ページ目、市に通報や相談等がある新規の空家等は、年々増加傾向にあると記載されているが、令和4年度末時点での空家等の件数は、平成27年度末と比較して、106件減少しているにもかかわらず、相談件数が増加ということていくと、管理されていない空家等が増えているという認識でよいか。

→令和2年度及び3年度の追跡調査で、市が発見した空家等や、管理不全な空家等として近隣や地域住民から相談のあった空家等を増やしているという状況。さらに、令和4年度では18件増加し、今年度は、すでに30件ほど管理不全な空家等に係る通報が寄せられている。年々空家等は増加している。

○2ページ目、空家等の減少状況において、マイナス表記で記載している市

	<p>町村が多い。表記をマイナスにするべきでは。</p> <p>→表題を減少の状況としているため、マイナス表記ではなく、整数表記としている。</p> <p>○8 ページ目、相続登記の促進について、「空家で困らないために」という、啓発チラシ裏面の1. 予防のところには、今ある建物をどうすべきかという記載はあるが、相続登記の義務化についても、ホームページでの啓発だけではなく、啓発チラシの予防の欄に内容を記載するか、もしくは固定資産税の納税通知の際に、別チラシとして盛り込んだりして、登記義務があることの周知を促進するべきでは。</p> <p>→啓発チラシにおいて、登記内容の確認について記載しているが、相続登記の義務化に係る内容まで踏み込んでいないため、啓発チラシの修正等を検討する。なお、啓発チラシにQRコードを付けており、相続登記促進のホームページにリンクできる。</p> <p>○令和4年度末時点での空家等の件数は、平成27年度末と比較して、106件減少しているが、令和5年度では30件増加しているとのことで、現在は増加しているという解釈でよいか。</p> <p>→令和3年度から令和4年度までの棒グラフを確認いただくと増加していることがわかる。また、令和5年度についても、増加の見込み。改善される空家等の件数よりも、管理不全な空家等として通報がある空家等の件数が増加している。</p> <p>○通報があるのは、今まで空家等として認識していなかった空家等が多いのか。</p> <p>→新規の空家等が多い。</p> <p>○2 ページ目、空家等の増加と減少の状況を示すグラフはあるが、通報件数の推移を示すグラフもあるとよい。通報、相談というのは空家等が増加する予兆である。市としてもそれなりの対応を行う必要があるという判断基準として通報件数の推移を記載した方がよいのでは。</p> <p>→データ化して、数値化しないと空家等の通報が増加しているかはわかりにく</p>
--	---

いところがある。空家等の通報件数も、定期的に数値化し、目に見える化し、状況を把握していく。

○空家等対策に係る庁内会議の開催状況について教えてほしい。庁内会議の議論が活発であるかが疑問である。国土交通省の調査で、市町村の約6割は協議会を組織しているが、庁内会議も含めて、不活発という課題が見えた。協議会は組織したが、具体的に空家等を減らしていく方向に結びついていない。条例改正はするが、そこから踏み込んで、空家等が減っていく、あるいは利活用されるということに繋がっていない課題がある。庁内で連携し、関連部署が様々な意見を発信するということが必要だと考える。

→本市では、庁内連絡会議と庁内検討会議の2つの庁内会議を設けている。庁内連絡会議は、空家等対策計画に係る内容を協議する会議、庁内検討会議は、特定空家等の認定、措置に係る会議としている。今年度については、庁内連絡会議を1月に、本協議会の前に、改正法に伴う市の対応方針について、庁内関係課と協議をしている。昨年度については、第2次計画策定にあたり庁内連絡会議を3回開催している。庁内検討会議については、今年度の開催はないが、必要に応じて開催する予定である。

○啓発チラシは有効な施策と思うが、すでに平成30年に空家所有者情報の外部提供に関するガイドラインを国土交通省で定めた折に、各市町村で、啓発チラシの作成に係る調査したところ、作成しているという市町村が多かった。他市町村では、チラシだけでなく、アンケートも盛り込まれており、市から市民の方に配付し、空家等に係る情報を事前に知ることができる部分もある。そういう観点から、もう少し啓発チラシに手を入れてもいいのではないかと。

→他市町村が計画策定にあたり、市民へのアンケートを実施していることを把握している。アンケートは、空家等所有者の意向を把握できる手段であると考えているため、本市も第3次計画の策定にあたり、先進地の取組を確認しながら実施を検討していく。

○2ページ目、左側の棒グラフのとおり、令和元年度までは大体480前後の

数字が並んでいたが、令和2年度3年度には急激に落ち、今年度は微増になるという動きを示している。この減少は、以前の協議会でも、事務局に確認したが、市で空家等の所有者にアプローチをし、空家等が流通に乗る、あるいは処分等で減少した成果であると考え。しかし、まだまだ把握されていない空家等が通報や相談で、徐々に増えつつあるという状況であるため、市としても状況を把握していく体制を整えることが重要であると考え。

○9ページ目、木津川市シルバー人材センターによる空家サポート業務の周知について、この制度は地域協力隊をはじめ、様々な形で全国的に取り組まれていると思う。本制度は、空家等に所有者等が戻れない時にサポートする、有効な手だてであると思う。しかし、戻れない、管理できないことの先延ばしに繋がる可能性もある。よって、同事業を促進すると同時に、空家等対策を将来どうするのかという所有者等への投げかけや、次に繋がる取組を行えば、よりよいと感じた。

→シルバー人材センターの業務については、本市においても周知を行うだけでなく、将来的なフォローについても検討する。住宅所有者等への意識啓発を行うことで、将来的な空家等対策に繋がると考える。

○10ページ目、農地法の改正で、下限面積が廃止され、就農意欲のある若者が、移住しやすい環境が促進されている。これを市内のPRでとどめるだけではなく、もっと広報すべき。また、本市で育った子どもが大人になった時に帰って来たいと思う政策を空家等対策に結びつけてもらえればと思う。

→市にも空家バンクに係る問い合わせで、就農を希望するような問い合わせは一定数ある。空家等対策担当課としては、積極的に農地付き空家等を空家バンク掲載してもらえよう、所有者等に促していく取組啓発をしたいと考える。

○緊急代執行について、マニュアルを作成し、何かあった時には、マニュアルに基づき対応できる体制を整えるべきでは。

→空家等は個人の財産であるため、市としては、所有者等でまず解決していた

だくことが大前提である。市が関与するよりも、所有者等での解決を促し、働きかけを行うということが一番大事なところだと考える。ただ、周辺への影響が大きいということであれば、代執行制度を検討することも必要かと考える。代執行については、先進地を踏まえ、調査研究を現在進めている。

○現在の空家等の代執行については難しい部分がある。特に土地の所有者と建物所有者が異なっていると、特に困難となる。本市にもそのような案件はある。行政代執行の一つの方法として、東京の荒川区では、建物所有者から空家等の寄付をうけ、市が除却し活用できるようにする。住宅が建築されれば、固定資産税で、除却費用等が回収できる。そういう方法も、これから考えていく必要がある。

また、先程の答弁の「帰って来なくなるまち」は、重要なキーワードだと考える。家から出た子どもが、帰ってこないのを前提にまちづくりが進められているケースが多い。帰ってこれるような仕掛けができていたら、人口が維持できる。ニューヨーク郊外にある人口6000人ぐらいのまちでは、賃貸、一戸建て及び2世代住宅等の住宅が用意され、まちを出た子どもが、生まれ育ったまちで育児したいと帰ってくる事例がある。そういった工夫がこれからのまちづくりにおいて必要であると考えます。

それから、東京都八王子市では、地域の方が空家等の管理をサポートする代わりに、所有者等に代わり、空家等を使用する事例がある。中に家材がある場合は、一つの部屋に必要な家財をまとめておいて、他の部屋を使用する。このように、地域の方々が集える場所にするということも検討の余地があると考えます。

## (2) 協議事項

◎【資料2】に基づき、法改正の概要、法改正に伴う市の対応経過及び法改正に伴う市の対応方針について説明を行った。

○管理不全空家等について、次回の協議会で認定基準について協議するのか。認定については、協議会で行うのか。

	<p>→特定空家等については、協議会に諮問し、最終市長が認定するという流れである。管理不全空家等も同様にするのか、それとも事務局で認定するか、他市町村でも今後示されるので、先行事例を踏まえ、考え方について協議会で協議できたらと思う。</p> <p>○法改正で、電気メーターやガスメーターの情報を空家等の所有者等を把握するのに活用できるということであるが、水道について調査は行うのか。</p> <p>→水道についてはすでに現在の所有者調査で、水道使用者名、連絡先等を水道担当課に情報提供の依頼をしている。</p> <p>○長岡京市及び宇治市は水道の使用料と固定資産税台帳を照らし合わせ、空家等であろう家を抽出し、市からアンケートを送付するというところを行っている。木津川市も行えばよいと考える。</p> <p>○協議会全体を通して、まずは空家等の発生を抑制する対策が非常に重要であると考えている。空家等が多発し、草木が茂り、ゴミが捨てられる、そんなまちなになると誰も住みたくないまちなになる。空家等対策は非常に重要なことではあるが、まちづくりにつなげていかなければならない。そのために、相続登記の義務化や、管理不全空家等及び特定空家等に勧告を行えば、固定資産税の住宅用地特例措置が解除されるという内容をPRしていくことが大事だと考える。今後ますます空家問題は拡大していくので、引き続き対策をお願いする。</p> <p>(3) その他</p> <p>◎今後の協議会の開催予定及び協議内容について説明した。</p> <p>7. 閉会</p> <p>◎久保田建設部長から閉会の挨拶があった。</p> <p>ご協議いただいた内容に基づき、今後の空家等対策に係る事務を進めていく。</p> <p>◎閉会を宣言した。</p>
そ の 他	資料一覧



	<p>空家等対策の取組状況について【資料1】</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正等に伴う市の対応方針等について（案）【資料2】</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法【参考資料1】</p> <p>木津川市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例【参考資料2】</p> <p>木津川市空家等対策協議会設置条例【参考資料3】</p> <p>第2次木津川市空家等対策計画（概要版）【参考資料4】</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要） 【参考資料5】</p> <p>空家等対策啓発チラシ【参考資料6】</p>
--	--