

木津川市空家等対策協議会 会議録要旨

会議名	令和6年度第1回木津川市空家等対策協議会				
日時	令和6年8月1日 (木) 午前10時から11時45分まで	場所	木津川市役所 5階全員協議会室		
委員等 (■…出席 □…欠席)		<p>■青山 公三 会長 ■稻垣 勝彦 副市長 (市長代理) ■島野 均 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</p>			
出席者	<p>建設部：久保田部長、島川次長兼都市計画課課長 都市計画課：若狭課長補佐、岡村課長補佐兼係長、井上主事</p>				
	<p>学研企画課：井村主任 稅務課：楠見係長 環境課：伊藤主事 施設整備課：大倉係長 農政課：若狭担当課長</p>				
	<p>1. 開会 2. 市長挨拶 (市長代理 稲垣副市長) 3. 委員紹介 4. 会長挨拶 5. 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 ①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及び同条例施行規則の改正 (案) について ②管理不全空家等の運用について (案) (3) その他 6. 閉会</p>				

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: 0人)	
	<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、市長代理である稻垣副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、市の条例改正案等について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>→空家等問題は今後地域において非常に大きな課題になるものと考える。また、これまで市街地の宅地開発が進めば、市外から転入するという流れが主であったが、近年では市内から市街地へ移ってくるケースが増えてきている。併せて市街化区域農地への宅地並み課税により、市街地の宅地開発が進み、同様のケースが増えることで空家数の増加に繋がることが想定され、空家問題だけでなく、まちづくりにおける問題としても考えていかなければならない。</p> <p>木津川市により良い空家等政策のため、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。</p>	
協 経 議 過		
◎議事・進行 ○質問・意見 →説明・回答		

5. 議事

【諸確認】

- ◎会議録の署名委員に臼谷委員を指名し、了承を得た。
- ◎資料公開の確認をし、参考資料6以外の資料を公開とし、参考資料6については近隣団体の同意が得られていないため非公開となった。

【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空家等対策に係る取組について、施策の柱ごとに報告した。

《意見・質疑応答》

- 1ページ目、空家等の数の記載はあるが住宅全体の戸数はいくらか。また、京都府と全国で空家等の比率はいくらか。

→資料を持ち合わせていないため回答できない。今後掲載について検討する。

- 9ページ目、南海トラフが懸念される中、築年数が古い建物所有者に対して大地震が発生した場合に危険であるという指摘は、住宅耐震の面か空家等対策の面のどちらから指摘されるのか。

→空家等対策で想定している空家等は、居住その他の使用がされていないものに対する対策であるため、アプローチとしては住宅耐震の面から制度周知等を図っていくこととなる。

- 9ページ目、市民への啓発に関して相続登記の促進についてホームページで周知されているが、相続登記が発生する方は高齢者がいる可能性があり、ホームページにたどり着くのは難しいと思われるため、併せて広報誌や固定資産税納税通知書における周知を行うことを提案する。また、空家等対策啓発チラシについて、住宅を持っていないと思われる方を考慮し、タイトルを「住宅をお持ちのみなさまへ」ではなく、「住宅をお持ち及び相続されたみなさまへ」にしてはどうか。

	<p>→周知すべき対象者を考慮し、ホームページ以外で、分かりやすく丁寧なチラシなどによる周知方法を検討する。</p> <p>○1 1ページ目、移住促進特別区域の瓶原地区は、空家等が多く存在しているという認識でよいか。また、農地付き空家等も存在しているか。</p> <p>→当地区に特に集中しているわけではないが、一般的な空家等及び農地付き空家等が存在している。</p> <p>○1 1ページ目、空家等の改修や家財整理等の補助制度を活用して移住された実績はあるか。また、移住された方に対し、移住の決め手となった理由をアンケートすることで、強みが見えてくる可能性があり、空家相談会で強みを全面にアピールするなど可能となるため、アンケートを実施することを提案する。</p> <p>→移住実績について過去に数件あることは担当課から聞いている。アンケートについては検討していく。</p> <p>(2) 協議事項①</p> <p>○【資料2】に基づき、法改正及び法改正に伴う市の条例改正案の概要について説明し、協議の結果、概ね同改正案どおりに改正することとなった。</p> <p>《意見・質疑応答》</p> <p>○4ページ目、法改正の主眼は、空家等の利活用である。空家等活用促進区域に関して市の方針としては対応しないということであるが、問題になってから導入するなど対応が後追いにならないように、可能なことは個別にでも導入していくことが良いと考える。</p> <p>→必要な対応については個別に対応していく姿勢が必要と考えている。</p> <p>○5ページ目、管理不全空家等について、判定はどの段階でするのか。</p> <p>→全ての空家等を対象に管理不全空家等に該当するか判定するのではなく、周辺への影響性や危険度など必要に応じて判定していくことになると現段階では考えている。</p>
--	---

○8ページ目、アパートの絵について、一室だけ空室のアパートの絵を例示されているが、空家等対策として考慮すべきは管理不全なアパートに一室だけ入居されていて、対応しようにも無理に追い出せないケースであり、誤解を与えやすいと感じる。

→一室だけ入居のパターンも当然想定される。ご指摘ありがとうございます。

(2) 協議事項②

○【資料3】に基づき、管理不全空家等の運用案について説明を行い、運用方法について協議した。協議の結果、委員の意見を参考に、今後運用方法について府内で検討していくこととなった。

《意見・質疑応答》

○6ページ目、管理不全空家等及び管理不全空住戸等の認定について、年数回の協議会で認定するとなると、認定できずに対応を進めることができない期間が数か月生じることが想定される。機動的に認定可能にしたほうが制度として進めやすいのでは。

→いただいたご意見を検討材料として方針を決めていく。

○6から8ページ目、管理不全空家等及び管理不全空住戸等の認定については、協議会で認定する必要があると考える。認定後の対応については、市がどういった対応をしていくかという話であるため市において判断されるものと考える。また、認定後に改善された場合の解除についても考慮すべきではないか。

→いただいたご意見を検討材料として方針を決めていく。解除に関して協議が必要かどうか内部で確認する。

○8ページ目、勧告に伴う固定資産税の軽減措置の解除について、事実上の不利益処分を科すことになり、勧告まで進んだ判断過程など運営性も必要となってくるため、訴訟等の可能性も鑑み、協議会をもって慎重に議論・対応をされる方が良いかと考える。

	<p>→市としても同様の認識を持っている。いただいたご意見を検討材料として方針を決めていく。</p> <p>○参考資料6、近隣市町村の記載があるが、京都府内では福知山・宮津・京丹後・与謝野町など北部が先進的に対応されているため、北部へのヒアリングをおすすめする。</p> <p>→北部の対応状況等もヒアリングを行っていきたいと思う。</p> <p>(3) その他</p> <p>①本日の協議結果を内部で整理し、決定次第報告する。</p> <p>②次回、12月中に協議会を開催し、管理不全空家等の判定基準等について協議をする予定。</p> <p>6. 閉会</p> <p>①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>②閉会を宣言した。</p>
その他の 事項	<p>■資料一覧</p> <p>【資料1】空家等対策の取組状況について</p> <p>【資料2】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及び同条例 施行規則の改正（案）について</p> <p>【資料3】管理不全空家・管理不全空住戸等の運用について（案）</p> <p>【参考資料1】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及び木 津川市空家等対策協議会設置条例の一部を改正する条例（案）</p> <p>【参考資料2】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改正後 全文（案）</p> <p>【参考資料3】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施行規 則の一部を改正する規則（案）</p>

【参考資料4】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施行規則改正後全文（案）

【参考資料5】空家等対策啓発チラシ

【参考資料6】近隣団体管理不全空家等運用状況