

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2回木津川市空家等対策協議会				
日時	令和6年12月20日(金) 午前10時から11時30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            ■谷口 雄一 市長            ■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	担当課 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、松本主事				
	関係課 学研企画課：西村課長 税務課：楠見係長 環境課：三谷係長 施設整備課：大倉係長 農政課：中島係長				
	1. 開会 2. 市長挨拶 3. 会長挨拶 4. 議事 (1) 報告事項 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）に係るパブリックコメント実施結果について (2) 協議事項 管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準（案）について (3) その他 5. 閉会				
公開・非公開の別	公開（参考資料4のみ非公開）	(非公開にあたってはその理由)			

		個別の空き家を取り上げて協議するものであり、写真や所在などを公にすることにより、個人の権利利益を侵害する恐れがあるため。
傍聴人の定員	10人（当日の傍聴者：0人）	
協議経過	<p>1. 開会        ◎開会を宣言した。</p> <p>2. 市長挨拶        ◎開催に際して、谷口市長から挨拶があった。        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. 会長挨拶        ◎議事等に先立ち、青山会長から挨拶があった。        →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の今後の改正に伴う管理不全空家等及び管理不全空住戸等の運用を開始するにあたり、判定方法・基準等の整備が必要な状況であり、委員の皆様のご意見、お知恵を拝借しながら、本日の協議会を進めていきたいと思う。</p> <p>4. 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4以外の資料を公開とし、参考資料4については、個別の空き家を取り上げて協議するものであり、写真や所在などを公にすることにより、個人の権利利益を侵害するおそれがあるため非公開となつた。</p>	

	<p><b>【議題】</b></p> <p>(1) 報告事項</p> <p>◎【資料1】に基づき、パブリックコメントの手続き結果等について説明した。</p> <p>《意見・質疑応答》</p> <p>なし。</p>
	<p>(2) 協議事項</p> <p>◎【資料2】に基づき、管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準(案)について、協議を行った。</p> <p>《意見・質疑応答》</p> <p>○参考資料2の4ページ目について、調査項目に基礎があるが、2階建ての2階にある空住戸の場合、基礎は存在せず、また屋根の調査項目についても、2階建て1階部分の空住戸の場合は屋根が存在しないため、存在しない等の判断基準が必要ではないか。他にも樋等、存在していないパターンを想定して判断基準を見直す必要があるのではないか。</p> <p>→ご指摘の内容を踏まえ、チェックリストの見直しを行う。</p> <p>○参考資料2の5ページ目について、石綿の判断基準に、石綿の使用は確認できないとあるが、調査不可により確認できなかったのか、調査したが確認できなかったのか不明であるため、確認できない又は調査不可と改めたほうが良い。また、石綿の使用が確認できるという判断基準についても、平成18年9月1日以前の住宅には基本的に石綿含有建材が使われているため、参考資料3の45ページ目に記載の国のガイドラインのとおり、石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等と見直しておく必要があると考える。</p> <p>→ご指摘の内容を踏まえ、チェックリストの見直しを行う。</p> <p>○参考資料2について、従前のチェックリストにおいて、外観目視による調</p>

	<p>査では特定空家等や管理不全空家等に該当しないものも、建物の傾斜など立ち入って詳しく調査すれば特定空家等や管理不全空家等に該当するといった可能性はあったか。</p> <p>→可能性はあるが、平成29年度に策定したチェックリストは、外観目視によるチェックを原則としており、当時のメンバーも立入調査は実施していない。</p> <p>○参考資料2のチェックリストに基づき調査をする際に、所有者に立ち入りの了解を得て調査することは考えているか。</p> <p>→過去の実績においても外観目視による調査を実施しており、今後も同様である。</p> <p>○参考資料1－1の第5条で立ち入って調査することは可能ではないか。</p> <p>→同条第2項において、第10条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において立ち入り調査が可能となっており、第10条第1項から第3項は、特定空住戸等に対する措置が規定されているため、全ての調査について立ち入りが認められるわけではない。</p> <p>○立ち入りができない外観目視による調査となる中で、建物の傾斜などの調査項目があるが、従前のチェックリストの使い勝手はどうであったか。また、立ち入って計測できないため当該項目は不要ではないかなどの議論は府内でされていたか。</p> <p>→ここ数年チェックリストによる特定空家の調査がなかつたため、使い勝手については回答できないが、建物の傾斜等、立入調査が必要となる項目を設定している一方で外観目視による調査を実施しているという矛盾があるため、今回を機に修正したい。</p> <p>○参考資料2のチェックリストについて、調査項目を数値化したほうが判定が客観的になることは理解できるが、現実的にチェックリストによる調査が可能かどうかの観点からも見直しが必要ではないかと考える。</p> <p>→ご指摘の内容を踏まえ、チェックリストの見直しを行う。</p>
--	---

	<p>○資料2の13ページ目について、総合的な判断に「空家等所有者等を覚知することができているか。また、連絡は取れる状況であるか。」とあるが、連絡が取れないとはどういう状況か。</p> <p>→様々なパターンがあるが、例えば登記上の所有者を確知し訪問や連絡をしてもコンタクトがとれないなどのケースを実際に経験している。</p> <p>○これまでの特定空家は相続人全員が相続放棄しても連絡は取れる状況があったが、連絡が全く取れない可能性の物件も今後でてくる可能性があるという認識で良いか。</p> <p>→現実的に連絡が取れないことに加え、民法の改正により相続放棄後は管理責任がなくなるパターンもあるため、所有者等と連絡が取れないという物件は今後でてくると考えている。</p> <p>○特定空家等や管理不全空家等に対する勧告に伴う住宅特例措置の解除により税金が上がる事案も発生するが、外観目視の調査による認定であっても、所有者等との訴訟が起きた際に耐えることは可能か。</p> <p>→不利益処分に対して不服ということで訴訟の可能性は考えられるが、訴訟の際は、一定程度社会通念上、認定が適法かどうかの観点から争われる気になると思うため、常識的に沿った判断がされると考えられる。したがって、外観目視の調査による認定であっても、きちんとチェックリストなど判断基準に基づいて措置を行ったということであれば訴訟に耐えられると考える。</p>
	<p>(3) その他</p> <p>○次回、令和7年2月中旬に令和6年度第3回協議会を開催予定</p> <p>○資料1に関して、条例案を令和7年3月の市議会に上程し、議決をいただいた後、令和7年4月1日から施行する運びとなる。</p> <p>○資料2について、本日いただいたご意見を基に見直しを行い、次回の協議会において再度ご協議いただきたい。</p>

	<p>5. 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	<p>■資料一覧</p> <p>【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）に係るパブリックコメント実施結果について</p> <p>【資料2】管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準（案）について</p> <p>【参考資料1－1】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《改正後全文》</p> <p>【参考資料1－2】木津川市空家等対策協議会設置条例《改正後全文》</p> <p>【参考資料2】特定空家（空住戸）等・管理不全空家（空住戸）等判定マニュアルチェックリスト</p> <p>【参考資料3】管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）</p>