

令和５年度 第１回福知山市空家等対策協議会 議事録

令和５年８月４日（金）午後２時３０分～

発言者	シナリオ
事務局	定刻となりましたので、ただいまから「令和５年度第１回福知山市空家等対策協議会」を始めさせていただきます。 みなさまにおかれましては、公私ともに御多忙のところ、御出席いただき、誠にありがとうございます。 今回の協議会につきましては、衣川委員、上田委員、角野委員は欠席とお聞きしておりますので、予めご了承ください。 開会にあたり、本協議会会長 大橋一夫福知山市長がご挨拶申し上げます。
大橋会長	ー 開会の挨拶 ー
事務局	ありがとうございました。 議事に先立ちまして、本日委員１０名中７名の出席がございましたので、福知山市空家等対策協議会規則第４条第２項により協議会開催について成立しましたことを御報告いたします。 本協議会は、通常協議の内容を公開しておりますが、今回におきましては、協議いただく内容が個人情報を含むものとなっておりますので、非公開といたします それでは、議題に入ります前に、お手元の資料の確認をお願いいたします。 ●協議会次第 ●協議会委員名簿 ●その他資料として、 「令和５年度第１回福知山市空家等対策協議会の説明資料」 「特定空家等の勧告についての資料 １部」 「所有者意向調査アンケートについての資料 １部」 「特定空家等の現状についての資料 １部」 「空家等対策特別措置法の改正についての資料 １部」 でございます。 お手元資料に不足はございませんでしょうか。 はじめに、今年度より新たに委員としてお世話になる３名の委員の御紹介をさせていただきます。

	— 委員紹介 — それでは、議題に入ります。ここからは、協議会規則第4条1項の規定により、大橋会長に議長を務めていただき議事の進行をお願いします。大橋会長よろしくお願ひいたします。 大橋会長 それでは、次第に沿って議事を進めさせていただきます。 協議事項1「特定空家等の勧告について」に移らせていただきます。今回協議していただく案件2件につきまして、全件の説明を行い、その後全件まとめて質疑応答とさせていただきます。 事務局の説明、質疑応答の後、勧告の可否についてお伺ひさせていただきます。では、事務局より説明をお願いします。 事務局 特定空家等の勧告についてご説明いたします。 青い横長のパワーポイントの資料と右肩に資料1～4と記載してある別冊の資料を合わせてごらんいただきながらお聞きください。 まず、青い資料を1枚めくっていただきますと、今回協議いただく物件と報告させていただく物件の位置図がございます。 次に、青い資料3Pをご覧ください。前回、前々回の協議で特定空家等の認定について御意見をいただきました物件ですが、その後、所有者等に助言・指導を行いました。しかし実際の行動に移っていないため、今回勧告に進めるにあたって、協議会の皆様に諮問させていただくものです。 勧告になればどう変わるのかについては、現行の空家特別措置法におきまして、固定資産税の住宅用地の特例が解除され、土地の固定資産税額がおおよそ4.2倍から6倍になるものです。 二俣二の物件と池部の物件について、まとめて現状をお伝えします。 では、別冊の資料1～4をご覧ください。 はじめに、二俣二の物件についてです。令和4年度第1回目の協議会で御協議いただき、特定空家等の認定に至った物件です。P4の赤字部分が前回協議会以降の作業部分です。所有者に対し、助言・指導等を行いましたが、相手からの返事がなく、現地も除却等の作業がされず、崩壊も進んだため、次の段階である勧告が相当であると考えます。幸い、破片等は道路には出ていません。資料2は前回の認定時の状況を示した資料になります。二俣二の物件については以上です。 次に、池部の物件についてです。 お手元の資料3をご覧ください。前回2月の協議会で御協議いただき、特定空家等の認定に至った物件です。P3の赤字部分が前回協議会以降の作業部分で
--	--

	す。所有者が登録している派遣会社経由での通知が続いており、助言・指導等を行いました、相手からの返事がない状況が続いています。現地も除却等の作業はなされておらず、瓦や土壁の一部が隣接する市道に落下し飛散するなど、建物の状況も悪化していることから、次の段階である勧告が相当であると考えます。 資料４は前回の認定時の状況を示した資料になります。 以上２件について特定空家等の勧告について協議いただきたく、今回、提出させていただきました。以上でございます。
大橋会長	事務局からの説明内容につきまして、御質問等がございますでしょうか。
廣瀬委員	特定空家等に認定された物件については、助言指導を経て、勧告、命令の順に対応を進めていくと思います。これまでに認定された特定空家等について、認定、助言指導、勧告などそれぞれの段階でどのような効果があったのか教えていただきたいです。 今回は、勧告をされるとのことですが、勧告をしたことによって何か事態が改善されたなどといった、過去の実績があれば教えてください。
事務局	これまで特定空家等に認定した物件は１０件ありますが、そのうち１件は認定後、１件は助言指導後、１件は勧告後に、それぞれの所有者により除却された実績があります。
廣瀬委員	わかりました。ありがとうございます。
大橋会長	他に御意見等はありませんでしょうか。 それでは二俣二地内及び池部地内の特定空家等に対し、勧告を行うことにつきまして、御異議等はありませんでしょうか。
全委員	異議なし
大橋会長	ありがとうございます。それでは、二俣二地内及び池部地内の特定空家等について勧告を行うこととします。 続いて、協議事項２「第２回空家等実態調査に係る所有者意向調査アンケートについて」に移らせていただきます。 では、事務局より説明をお願いします。
事務局	第２回空家等実態調査に係る意向調査アンケートについてです。

	青い資料の P 6 をご覧ください。空家等の実態把握や所有者に対する啓発などを目的とし、福知山市全域の空家等数を調査するため、第 2 回目となる空家等実態調査を令和 4 年度より継続して行っています。第 1 回目は、平成 28 年度から平成 31 年度で実施し、外観調査といった現地調査を 2 次調査として、1,197 件を空家等であろうと確認しました。 青い資料の P 7 をご覧ください。昨年、自治会長に調査を依頼し、令和 5 年 6 月末時点で、全 326 自治会中 257 自治会が空家等があると回答をいただきました。なお、自治会からの報告分が 1,478 件あり、前回の調査とそれ以降の相談でデータ化している 723 件を合わせて、現地調査である 2 次調査として 2,201 件を調査します。現時点で 1,765 件について現地調査が済みであり、所有者情報の調査は 963 件が済みしています。 青い資料の P 8 をご覧ください。現地調査、所有者情報調査が済んでいない物件につきましては、引き続き調査を行い、10 月完了予定とさせていただきます。所有者情報調査が済んでいる物件につきましては、所有者意向調査に移ります。 別冊の資料 5 意向調査アンケートについて をご覧ください。アンケートの目的は所有者等への意向調査を順次行い、経年の変化や課題点の洗い出しをすることです。 ①は、第 1 回目の実態調査時に使用した調査票です。 ②は、今回の意向調査アンケートに使用させていただく予定の調査票（案）です。設問内容は、第 1 回目のアンケート結果との比較検討が可能なように、大枠はそろえています。 ③は、所有者等の空き家の管理についての啓発を目的とし、アンケート調査票と合わせて送付予定のチラシです。 委員の皆様には、②の調査票について、設問内容や見え方等御意見を頂戴したいと思います。 以上でございます。御協議よろしく願いいたします。
大橋会長	事務局からの説明内容につきまして、御質問等はございますでしょうか。
田中委員	まず、調査票の字が全体的に小さいと思います。本アンケートの送付対象者である空家等の所有者には、高齢の方が多くいらっしゃると思われるため、特に選択肢のところなどはもう少し大きくし、読みやすくするべきであると思います。 また、細かい事ではありますが、設問の言葉遣いも再度見直しをしていただいた方が印象が良いかと思います。

事務局	最後に、第1回目のアンケート集計結果を見ると、設問5「空き家の使用目的」の回答について、「その他」の回答が3番目に多くなっていることがわかります。 この「その他」の回答内容にある程度まとまりがあるのであれば、その内容を選択肢として設けておいた方が、回答もしやすく、集計も楽になるのではないのでしょうか。他の設問についても「その他」の回答が多いものが見受けられますが、「その他」の具体的な回答内容についても教えていただけると幸いです。 ありがとうございます。 字の大きさにつきましては、全体的に大きくし、調査票のレイアウトも含め改善させていただきます。 また、設問の言葉遣いにつきましても、再度確認し、回答者が不快に思われなようなものに修正させていただきます。 最後に、第1回目のアンケート調査結果における「その他」の回答についてお答えします。 第1回目アンケート調査の設問5「空き家の使用目的」の「その他」の回答についてですが、「何も使用していない」という選択肢が設けられておらず、その回答が「その他」に集中したため、「その他」の解答数が多くなっています。今回の調査票では、設問1-4の選択肢7「特に使用しておらず、空き家である」をつけております。 また、「その他」の回答が多かった、設問6-3「維持管理の割合」については、「2、3日に1回」、「全くしていない」など幅広い回答がありましたが、今回の調査票では、「その他」の選択肢を設けておらず、いずれかの選択肢を選んでいただけるように調整しております。 設問6-4「管理で困っていること」については、「その他」の回答内容が様々で、選択肢としてまとめることが困難であると考えています。 回答内容の例を挙げますと、「火事・盗難に対する不安がある」、「動物の被害がある」、「相続で調停中」などがあります。以上です。
岡委員	今回の調査票の設問2-3「建物等の管理頻度」について、「全く行っていない」を追加した方が良いと思います。 また、設問3-2「建物の活用について困っていること」について、他の市町村でよく耳にする「信頼できる不動産業者がわからない」という所有者の意見を、選択肢に加えても良いかと思います。さらに、無道路地や市街化調整区域内の土地など、「敷地としての阻害要件が原因で、建物の売買、譲渡がしにくい」という意見も多いため、選択肢に追加した方が良いと思われます。
事務局	ありがとうございます。追加させていただきます。

東岡委員	設問 3-1 の選択肢 5 「子や孫に任せる（相続する）」について、相続予定の子や孫に任せるという認識で間違いないでしょうか。
事務局	その認識で問題ないです。
東岡委員	そうであれば、「(相続する)」という文言は消しても良いと思います。
事務局	そうですね。「子や孫に任せる」に変更させていただきます。ありがとうございます。
岡委員	その設問における選択肢 7 「活用の予定はない（現状のまま）」について、そもそも建物の活用についてを考えている人が少ないため、「現状のままにしておく」くらいの表現にした方がわかりやすいと思います。 また、設問 3-1、3-2 は複数回答が可能な設問でしょうか。回答数が記載ありません。
事務局	どちらも複数回答可能な設問と考えています。追加で記載しておきます。
会長	今の関係で言うと、設問 4、5 についても回答数の記載がありません。追加するようお願いします。
事務局	ありがとうございます。すべての設問について、再度確認し、回答数の記載をさせていただきます。
岡委員	設問 4-1 「空き家無料相談会の参加意向」について、無料相談会は福知山市内で行われますよね。本当に困っている方は、遠方にお住まいでも来られるとは思いますが、日を決められてしまうと参加ができない方が多いと思います。選択肢の中に「遠方なので参加できない」、「オンラインであれば参加できる」を入れていただき、遠方にお住まいの所有者の意見を集め、今後の無料相談会の開催方法に活かしていければいいと思います。
事務局	遠方の所有者の需要の確認等を目的に、選択肢を追加するよう検討させていただきます。
東岡委員	設問 3-2 「建物の活用について困っていること」について、「権利者が意思表示できない」というケースも多いと思うので、選択肢として追加しても良いかと思っています。

事務局	ありがとうございます。追加させていただきます。
岡委員	この調査票の送付先は、固定資産税を払っておられる方々でしょうか。
事務局	はい。基本的にはそうなります。
岡委員	その場合、所有者でない方に送付する可能性があると思います。 例えば、両親が意思表示できず、子に調査票が送付されるが、両親が所有の建物であるため、意志を確認することができず、活用等ができないというケースも多くあると思います。
事務局	そうですね。設問 3-2 の選択肢の中に、そのような内容の選択肢を追加することを検討させていただきます。
岡委員	福知山市で、今後実施を検討している対策があれば、その需要を確かめるような設問を設けても良いのではと考えます。 例えば、以前の協議会の議題にも上がっていた「除却支援制度」について、「解体費用の補助金があれば使ってみたい」などが考えられます。ただ、こういった内容を取り入れると調査内容がどんどん難しくなってしまいますが。 もし、何か検討されている施策等があれば、宣伝にもなるので、設問に取り入れてもよいかと思います。
事務局	ありがとうございます。そちら内容につきましては、検討させていただきます。
岡委員	設問 5-1「空家法について知っているか」について、既存の設問では、空家法の内容が全然伝わらないため、例えば、「特定空家等に認定された物件は、住宅用地特例が解除されることを知っていますか」などの具体的な設問にし、空家法の内容周知に繋げることが必要であると思います。
事務局	ありがとうございます。設問 5-1 につきましては、本市からお伝えしたい内容を精査し、個別に設問として記載させていただきます。
岡委員	空き家の所有者と接触できる貴重な機会なので、この調査票をフル活用していただき、単なる調査だけではなく、アピールにも繋げていただければと思います。
事務局	ありがとうございます。
大橋会長	貴重な御意見ありがとうございました。委員の皆様より出された意見につい

	て、事務局、再度確認したい内容はありますか。
事務局	特にありません。頂いた意見をもとに事務局で再度検討し、調査票の内容に反映させていただきます。
大橋会長	それでは、「報告事項」に移らせていただきます。 事務局から報告事項の説明をお願いします。
事務局	はじめに、特定空家等の現状について御説明させていただきます。 別冊資料の 6 をご覧ください。令和 4 年度第 1 回目の協議会で勧告について意見をいただいた西垣地内の特定空家等につきましては、勧告後も動きがなく現在も残存しています。P 5 に現在の建物の様子を載せております。認定当時から建物の倒壊が進行しておりますが、破損部が敷地外に出ることはありませんでした。P 4 の赤文字が前回の協議会以降の動きです。相続権者 3 人のうち 2 人が相互間の連絡が取れるようになりましたが、東京在住の所有者とは全く連絡が取れておらず、他の相続権者 2 名からの連絡にも反応がない状況です。今後も、物件の状況を経過観察しながら、相続権者と連絡を取り合い対応をすすめて参ります。 次にページをめくって別冊資料の 7 をご覧ください。 前回 2 月の協議会で認定させていただいた野花地内の特定空家等につきましては、建物の登記名義人と本来管理責任のある最終居住者との関係性が戸籍等では追えず、相続人不存在の物件となっています。野花の物件につきましては、今年度中に本市による除却いわゆる略式代執行を行う予定です。現在解体工事に向けた手続きを進めており、盆前後に告示を行う予定です。 特定空家等の現状については以上です。 続きまして、令和 5 年度第 1 回空き家無料相談会についてご報告させていただきます。青い資料 P 9 をご覧ください。9 月 24 日曜日の 13 時から 15 時 30 分までの予定で、6 組を募集します。協定を締結していただいております団体様の方に相談員としてお世話になります。 相談員でお世話になる委員様もおられるかと思いますが、所有者等から事前にヒヤリングした質問内容や参考資料を後日改めてお渡しいたしますので、よろしく願いいたします。 最後に、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についてです。別冊資料の 8 をご覧ください。 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が 6 月に成立、公布され、今年の 12 月中に施行される予定です。

	主な変更点は、所有者の責任が強化されたこと、空家等活用促進区域の設定が京都府との協議のうえではありますが可能となったこと、支援法人制度の導入が可能となったこと、通常管理されている空家等と、周辺に著しく影響を与える特定空家等の間に管理不全空家等のカテゴリーを創設し、この段階で固定資産税の住宅用地特例を外すというものです。 住宅用地特例は、建物の建っている宅地は、土地の固定資産税を 1/6 や 1/3 に減免するという制度で、空き家を解体したら税金が高くなるので解体しない、という判断を一定数生んでいました。この固定資産税の減免を、特定空家等にならなくとも、管理不全の段階で撤去してしまおうというものです。 最後に、特定空家等に認定したものの、緊急に安全を確保しなければいけない、つまり除却を含めて自治体に対応しなければいけない場合の法律根拠ができました。 これらの改正内容ですが、7月20日の国交省の説明会でも、促進区域の指定の順序や、どのような状態なら管理不全空家等に該当するのかなどの詳細は示されておらず、施行前に示したいとの考えでした。 今回、空家等特別措置法が改正されるにあたり、本市の空家等対策計画に組み込む内容を精査し、改正内容について、次回の協議会で委員の皆様にお示しいと考えております。 報告事項は以上でございます。
会 長	事務局からの説明内容について、御質問等ございますでしょうか。
廣瀬委員	空き家無料相談会について、弁護士や建築士等の専門家に相談ができる貴重な機会であり、大変良い相談会であると思いますが、管理不全の空き家になる前の初期の段階から気軽に相談できるような相談会や窓口はあるのでしょうか。
事務局	初期の段階から相談できる窓口としては、「空家サポートセンター」として看板を掲げ、まちづくり推進課が対応をしております。いつでも気軽に相談してもよいということが、所有者等に伝わるような、アンケート調査やパンフレットの作成等を行っていきたいと考えています。
岡委員	福知山市では、ふるさと納税の返礼品として、空き家管理サービスのメニューの登録はあるのでしょうか。もし、あるのであれば、その内容を今回のアンケート調査票に同封して、周知していくことも良いかと思います。また、ふるさと納税の返礼品の内容についても、他市の事例も参考にしながら、空き家管理サービスのプランを練り直すことも必要かと思います。

事務局	ふるさと納税に関しましては、市内の 1 件の事業者さんに登録をしていただいている状況です。ご意見をいただきました、ふるさと納税の内容の周知や、ふるさと納税における新たな空き家管理サービスのプランなどについては、検討させていただきます。
田中委員	空き家対策に関するチラシ等があるのであれば、今回のアンケート調査への同封に加え、固定資産税の納税通知書に同封するなど、定期的に送付を行い、啓発等に繋げるべきであると考えます。
事務局	ありがとうございます。税務部署と協議の上、検討させていただきます。
大橋会長	それでは「その他」に移らせていただきます。 事務局の説明後、質疑応答とさせていただきます。それでは、事務局お願いします。
事務局	その他でございます。次回空家等対策協議会につきましては、現在進行中であり、ます空家等実態調査の中間のご報告や略式代執行の状況の御報告、法改正に伴う空家等対策計画の改正についてご相談をさせていただきたいと考えております。以上です。
大橋会長	委員のみなさまから何かございますでしょうか。 これにて本日の議事は全て終了しました。 それでは、進行を事務局へお返しします。
事務局	委員の皆様、長時間にわたり、御協議をいただきありがとうございました。 それでは、閉会にあたり、岡副会長から閉会の御挨拶をいただきます。
副会長	— 閉会 挨拶 —
事務局	ありがとうございました。 それでは、以上をもちまして協議会を終了させていただきます。お忙しい中、大変ありがとうございました。