

# 令和6年度 第1回福知山市空家等対策協議会 議事録

令和6年11月8日（金）午後3時00分～

発言者	
司会	<p>それではただいまから「令和6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。</p> <p>みなさまにおかれましては、公私ともにご多忙のところご出席いただきましたこと、誠にありがとうございます。それではまず開会にあたりまして、大橋一夫 福知山市長がご挨拶を申し上げます。</p>
大橋市長	《市長あいさつ》
司会	<p>ありがとうございました。</p> <p>議事に先立ちまして、本日委員10名中9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ご報告いたします。</p> <p>本協議会は、通常協議の内容を公開しておりますが、今回につきましては、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ため、非公開といたします。</p> <p>それではまず議題に入ります前に、お手元の資料の確認をお世話になりたいと思います。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●協議会次第</li><li>●協議会委員名簿</li><li>●その他資料として、</li></ul> <p>「令和6年度第1回福知山市空家等対策協議会の説明資料」 「特定空家等の認定についての資料 資料1-1」 「特定空家等の認定についての資料 資料1-2」 「特定空家等の認定についての資料 資料1-3」 「特定空家等の現状についての資料 資料2」 「追加報告事項」でございます。</p> <p>この順でご説明させていただきます。</p> <p>資料について、不足等ございましたら、お申し付けください。</p> <p>事務局よりお渡しをさせて。</p> <p>それでは、次第に沿って進めさせていただきます。</p> <p>まず、開会あいさつに引き続き、本協議会にてお世話になります。委員の皆様のご</p>

	<p>紹介をさせていただきたいと存じます。</p> <p>— 委員紹介 —</p>
司会	<p>それでは次第の3に入らせていただきます。会長・副会長の選出でございます。会長・副会長は福知山市空家等対策協議会議則第3条によりまして、委員の皆様の互選で決定するというようになっております。</p>
司会	<p>— 委員の互選 —</p> <p>【会長：岡委員 副会長：大橋委員が推薦され、全会一致で賛同された】</p> <p>それでは、会長は岡委員、副会長は大橋委員に決定をいたします。</p>
大橋副会長	<p>それでは次第の4、協議事項でございます。</p> <p>先ほど副会長が選出されましたので、会長不在の折の代行ということで、大橋副会長、ここからは議事進行をお願いいたします。</p>
大橋副会長	<p>それでは次第に沿って議事を進めさせていただきたいと思います。</p> <p>まずは協議事項の1、特定空家等の認定について移らせていただきます。</p> <p>今回協議していただく案件につきまして、まず事務局より概要の説明を行い、その後、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、認定の可否についてお伺いをさせていただきます。それでは事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>菟原中地内に所在の空家等について説明 状況、所有者（相続関係）等</p>
大橋副会長	<p>それでは事務局からの説明につきまして、何かご質問等ございますでしょうか。</p>
大橋副会長	<p>— 質疑応答 —</p> <p>相続関係の確認、今後の所有者の対応予測について</p>
大橋副会長	<p>他にご意見ご質問等が無いようですので、菟原中地内の空家等に対して、特定空家等に認定することについてご異議ございませんでしょうか？</p>
全委員	<p>— 異議なし —</p>
大橋副会長	<p>それでは菟原中地内の空家等について、特定空家等に認定が相当であるとさせていただきます。</p>

大橋副会長	<p>次に、協議事項 2、空家等管理活用支援法人に関する市の方針について移らせていただきます。</p> <p>まずは事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>空家等管理活用支援法人に関する市の方針について、ご説明します。</p> <p>本市における過去 3 年間の空き家無料相談会における相談内容を集計したところ、9 割以上が土地建物の処分に関するご相談でした。</p> <p>市役所窓口でのご相談も、最終的には依頼できる事業者を紹介してほしいといった内容が多いです。</p> <p>現状、土地建物の売却・解体に関する相談があった際は、特定の事業者の助力にならないよう、本市に解体でご登録がある事業者様のリストや、空き家バンク事業の協力事業者様のリストをお渡しした上で、最終的な決定を所有者に委ねています。</p> <p>そのため、所有者が事業者に連絡することをためらい、市に相談したきり、動きが滞ってしまうことがあります。この部分を、市から、より具体的な相手先を提示することで、空き家のまま放置される物件が少なくなるのではないかと考えております。</p> <p>これらを踏まえ、本市の空家対策に関する課題解決のために、不動産取引に精通する、宅地建物取引業者の方と連携体制を構築できればと思っています。</p> <p>相談を受ける中で売却までには「売却すると決める」「事業者を決める」「実際に連絡をする」「納得してそこに依頼をされる」等の心理的なハードルがあると感じています。</p> <p>協力体制を築くことで、市は専門家からの意見を伺うことができ、所有者が抱える売却までに存在するハードルをクリアする手助けができると考えております。</p> <p>前回の協議会では、支援法人について、特定の企業を支援法人として指定すると、利益の誘導や独占につながるように見えるのではないかとというようなご意見をいただきました。</p> <p>また、業種によっては法人格を持たない事業者があることや、空家対策を行うにあたって、本当に支援法人でないといけないのかという意見をいただきました。</p> <p>そこで、市内の宅地建物取引業者の方が参加しておられる既存の団体と協定を結ぶことで、特定業者への利益の誘導や独占といった疑惑を防ぎつつ、空家対策を進めることができると考えております。</p> <p>以上のことから、空家等管理活用支援法人の指定については、希望する法人から打診を受けてから検討したいと考えております。また、本市の空家対策における課題解決のために、市に來られた相談者の情報提供を主眼においた宅地建物取引業者様との連携協定を結び、対策を推進していきたいと考えております。</p> <p>現在、福知山市内の宅地建物取引業者の方々は、公益社団法人京都府宅地建物取引業協会様、公益社団法人全日本不動産協会京都府本部様のいずれかに所属されています。そのため、この 2 団体と連携することができれば、市内の参加を検討いただける全事業者さんとの連携が可能ではないかと考えております。</p> <p>事務局からの説明は以上です。ご協議のほどよろしくお願ひいたします。</p>

大橋副会長	<p>それでは、ただいまの事務局からの説明内容につきまして、何かご質問、ご意見等はございますでしょうか。</p>
廣瀬委員	<p>— 質疑応答 —</p> <p>空き家相談の現状として、9割以上の方が建物の処分に関する相談という説明がありました。その内訳としては、半数が解体でした。</p> <p>今回の協定については、解体に関する相談対応も含まれるということによろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>宅地建物取引業者が解体されている場合や、解体業者と協力されている事業者もあるとお聞きしています。まず売却の相談をいただいて、そこで宅地建物取引業者様とのつながりを作っていただき、売れないのならばせめて解体したいという時に解体のお話をつなげていただけたらと思っております。</p>
廣瀬委員	<p>具体的な内容は今後の協議ということで記載いただいておりますが、売却というところだけの主眼に置かれているというわけではなくて、市民の方の声にもあったように、解体の方も視野に入れているということによろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>そのように考えております。</p>
堀委員	<p>不動産業者さんが正直扱いたくない物件というのは結構多いと思います。そういう物件に対して、どのようなアプローチ、対策をしていくかについて、何かお考えを聞かせていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>周辺部の空き家については、解体・売却しても収支が赤字になってしまうことがあることは理解しております。所有者様には多少ご負担いただかなければならないのではないかと思っておりますが、詳細は検討中です。</p>
大橋副会長	<p>貴重なご意見をありがとうございました。委員の皆様より出されたご意見について、事務局は、再度確認しておいてください。</p> <p>それでは、報告事項に移らせていただきます。事務局は報告事項をお願いします。</p>
事務局	<p>報告事項をさせていただきます。3点ございます。</p> <p>前回（2月の協議会）以後の特定空家等所有者への対応進捗を報告 （1－1）特定空家等の対応経過について（池部地内）</p>

(1-2) 特定空家等の対応経過について (二俣二地内)

続いて報告の2件目、空家等実態調査の結果です。

令和4年度から実施している第2回目の空家等実態調査の結果についてご報告します。

自治会長様からご報告をいただく一次調査現地、一軒ずつ回って状況を確認する二次調査、所有者の意向を調査する三次調査に分けており、意向調査については今年8月末で一旦締め切りとしました。

今回、自治会長様から報告された空き家の件数は1,611件です。こちらは主に一年以上管理されていない空き家のほか、最近空き家になったが、連絡先がわからないといったものもご報告をいただいております。

その1,611件に、市が第一回目の調査で、すでに把握していた空き家で自治会長様からの報告と重複しない分の790件を合わせると、2,401件を今回の二次調査で現地調査いたしました。

現地調査の結果、居住中、利用中、解体済みなど空き家ではないと判断したものが529件あったため、2,401件から529件を引いた1,872件に対して、意向調査のアンケートを送付しました。

アンケートについて回答があったのは1,812件中1,065件です。宛て所に尋ね当たらないなどで返送されたものが60件あり、これらについては現在送付先の探索を続けています。

アンケート回答があった中で、現在利用している、売却・解体の手続き中であると回答されたものを除く総数は780件でした。そのうち管理頻度が年一回以下のものが226件あり、アンケート未回答のものが、全く管理されていない空き家等であると仮定をすると、法で定義される一年以上管理されていない空家等は978件となりました。

半年に一度の管理ではなかなか十全な管理ができていないと考えるため、半年に一回管理をしていると言われた146件を合わせると、重複を差し引き1,123件があまり管理されていない空き家ではないかと考えています。

今回の協議会では、現地調査の結果、一部壊れている物件はどの程度あったのか、また管理していると回答があった中に壁や樋等が壊れていた物件はあるのかについて意向調査とクロス集計してご説明できるよう考えております。

次に、報告事項の3件目です。

今年の9月29日に開催しました、空き家無料相談会についてご報告します。

参加者数は当初8組の予定でしたが、ご都合が合わなくなった等の理由から最終的な対応は6組となりました。

当日は京都土地家屋調査士会より木下委員、また京都府宅地建物取引業協会より上田委員、京都府建築士会より衣川委員に相談員としてご協力をいただきました。ありがとうございました。

	<p>相談内容としては、やはり土地建物の処分についてが多く、解体売却したいという相談のほか、解体や売却についても検討はしたが、立地条件などの理由から難しいと言われてしまったので、どうしたらいいかわからないといった相談もございました。無料相談会につきましては、2月にも第2回の開催を予定しております。</p> <p>以上が事務局からの報告事項となります。</p>
大橋副会長	<p>それでは今、事務局から報告がありました件につきまして、何かご意見ご質問等ございませんでしょうか。</p> <p>— 意見等なし —</p>
大橋副会長	<p>それでは特にご意見ご質問等ないようですので、次第の5、その他に移らせていただきたいと思います。</p> <p>事務局の連絡事項はありませんが、委員の皆様から何かございませんでしょうか。</p>
廣瀬委員	<p>仁張委員にお聞きしたいのですが、自治会の中では空き家問題に対して、どのような意見が出ているのか等の情報があれば教えていただきたいです。</p>
仁張委員	<p>防犯上の問題が、特に問題になっています。そのため、地域に防犯カメラを設置する自治会も出てきています。</p>
上田委員	<p>自治会によっては空き家の所有者や相続人の情報を把握されているところもあると思うのですが、その辺りはいかがでしょうか。</p>
仁張委員	<p>地域によって差はありますが、普段から見回りを行って、有事の際には所有者へ連絡する体制を構築されている自治会はあります。</p>
田中委員	<p>今年4月から相続登記の義務化がされ、それが空き家にどういう関係または影響があるのかお聞きしたいです。</p>
木下委員	<p>法改正後、相談の案件がかなり増えているようです。</p> <p>私も仕事柄、相続登記関係の相談を受けますが、登記ができてない建物があるが、もう帰ってくるつもりはなく、売却したいので建物登記をしてほしいという相談も増えてきています。</p>
上田委員	<p>管理不全空家等について、認定はどちらでされているのでしょうか。</p>

事務局	<p>特定空家等であれば本協議会で協議いただいた上での認定となっておりますが、管理不全空家等についてはもう少し柔軟に対応できるように、制定した判断基準に従い市のみで認定をさせていただきます。</p> <p>何年も継続的に複数の相談者から相談されている物件があり、現在1件を管理不全空家等に認定しています。改善が見られなければ今年度中に勧告を実施します。</p>
上田委員	<p>周辺に迷惑がかかったり、台風等の際に一部が飛散して、誰か被害を与えた場合は所有者の責任問題になりますので、勧告が決まったら広報された方が、市民の方々の意識向上にもつながって良いのではないかと思います。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。検討いたします。</p>
大橋副会長	<p>貴重なご意見をいただきましたけれども、他に何かございませんでしょうか</p> <p>— 他に意見等なし —</p> <p>ではこれで本日の議事はすべて終了させていただきました。司会へお返しします。</p>
司会	<p>委員の皆様、長時間にわたりましてご協議いただきましたこと、ありがとうございます。</p> <p>これにて閉会となりますが、閉会にあたりまして副会長の大橋委員から一言ご挨拶いただきます。</p>
大橋副会長	<p>《閉会あいさつ》</p>
司会	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは以上をもちまして協議会は終了とさせていただきます。皆様、ありがとうございました。</p>