

令和6年度第2回福知山市空家等対策協議会 議事録

令和7年2月12日（水）午後2時30分～

発言者	
司会 (まちづくり 推進課長)	<p>委員の皆様がお揃いとなりましたので、ただいまから「令和6年度 第2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、公私ともに御多忙の中、御出席いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>今回の協議会につきましては、東岡委員はオンラインでの御参加、大橋副会長につきましては本日他の公務により出席が難しいため、代理として渡邊尚生副市長が出席しております、予めご了承ください。</p> <p>それでは開会にあたりまして、岡会長よりご挨拶いただきます。</p>
会長	<p>——開会 あいさつ——</p>
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名全員の出席がありましたので、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たことを御報告いたします。</p> <p>また、本協議会は報告事項の内容の一部が個人情報を含むものとなっているため、非公開とさせていただきます。</p> <p>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。 (資料確認) お手元資料に不足はございませんでしょうか。</p> <p>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、会長に議長を務めていただき議事の進行をお願いいたします。会長よろしくをお願いいたします。</p>
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ます。</p> <p>今回協議していただく案件につきましては、まず事務局より説明を行い、その後質疑応答と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>

<p>事務局 (まちづくり推進課)</p>	<p>協議いただく事項についてご説明いたします。</p> <p>協議いただく事項の目的としましては、これまで行ってきた空家等、空家法の対象である「居住やその他の利用が概ね年間を通してされていない」建築物とその敷地への対処を広げ、調査の結果から傾向のわかってきた、1年に2回以上管理していると意向調査の反応があった物件、空家等以外の所有者にも対応していきたいというものです。</p> <p>(当日説明資料に基づき説明)</p> <p>今後の本市における空家対策については、「減らす」と「増やさない」を並列で推進したいと考えています。</p> <p>「減らす」は既存の空家等への対処によって、数を減らすものです。</p> <p>窓口や無料相談会での相談に対して処分の後押しをしたり、管理不全空家等への認定・指導で適切な管理を求めるといった方法が挙げられます。</p> <p>市から具体的なアドバイスや情報提供を行うことで、状況が改善したり、課題が解決する可能性が高くなるのではないかと考えました。</p> <p>そのため、宅地建物取引業者様との協定締結に向けて調整を行っています。</p> <p>「増やさない」は、現在空家等でないものが新たに空家等となることを防ぐものです。</p> <p>協定による事業者の紹介制度の周知や、現在建物を所有・利用している方々へ向けた啓発が挙げられます。</p> <p>現在も、固定資産税の納税通知書に同封される「あらまし」という通知文の中の、「お知らせ」として空家等の適切な管理と空き家情報バンクの2点について記載し空家を所有・管理をしているか問わず、納税者に啓発をしています。</p> <p>これに加えて、事業者紹介制度について、意向調査に回答のあった層へ郵送などで通知することで、対応の道筋を示します。</p> <p>また啓発については市の広報誌やホームページへの情報掲載の継続のほか、各地域づくり組織からも啓発を促していただくことによって、より地域にとって身近な団体にも相談ができるような環境を目指したいと考えております。具体的には、チラシが欲しいという地域づくり組織様もありますので、配布用のチラシに関する御提案をさせていただきたいと考えております。</p> <p>以上となります。</p> <p>これらの方針について御協議いただきますよう、よろしく願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、質疑応答に移ります。</p> <p>今の説明に対しまして、御意見・御質問などございますでしょうか。</p>

委員	<p>1年に2回以上管理されている空き家の今後の利活用の意向に「その他」の項目があり、特に不具合なしの物件において「その他」がかなりの割合を占めていますが、具体的にどのような意向が多くありましたか。</p>
事務局	<p>「その他」につきましては、ご自身でそのまま使い続けたいという意向が多くありました。特に不具合なしの物件については管理状態が良いため、倉庫等として使われる傾向が強いです。そのような方々については、物件が劣化し始めた際に今後のことを考えていこうと思われているのではないかと考えられます。</p>
委員	<p>今後の方針の「減らす」「増やさない」というところについて。昨今水道管の老朽化による破裂が報道されていますが、福知山市の高い水道敷設率の中で、空き家になってしまった物件の水道管を、今後他の地域と同様に修繕していくとなると、予算の使い方として考えなくてはいけないのではないかと思います。</p> <p>最近多いのは、解体資金のない所有者です。解体資金がないのであれば市が補助金を出すかどうかの話になりますが、予算がつかないのも制度化できない。</p> <p>その一方で予算を使って空き家の近辺の水道管を積極的に修繕するとなると、空き家を減らしたいという市の意向と矛盾します。</p> <p>更に付け加えると、現存する空き家は昭和56年以前の旧耐震基準の家がほとんどです。令和7年4月に改正予定の建築基準法で耐震基準も変わります。安全性に問題のある空き家を市が斡旋するのも問題があるので、その辺りのバランスも考えていかなければいけないのではないかと思います。</p> <p>今回の協議会は以前とは異なり、特定空家等に関する認定や勧告の議題がないため、これを周辺に多大な迷惑をかけている物件があまり増えていないと捉えると、解体補助等の即時的な制度ではなく、既存または新築物件に対する解体費積立といった、今後は所有者の責任で処分していただけるような風潮をつくっていくことも必要だと思えます。</p> <p>重要なこととして、農山村地域と市街地では、やはりアプローチの方法も変わってきます。空き家は地域資源だという話もありますが、市街地である程度住宅がまとまっている場所と山間部で一軒ずつ点在しているような場所では扱いや対処方法が違ってきます。</p>
委員	<p>一点教えていただきたいのですが、福知山市には都市計画区域外の地域もありますか。</p>
事務局	<p>市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外の地域があります。</p>
委員	<p>都市計画区域外も下水道は整備されていて、当然その地域からは都市計画税は徴収していないのですね。先ほどのバランスの話にもつながりますが、下水道を維持管理する地域からは都市計画税を徴収するか、もしくは都市計画税を徴収しない分、その</p>

	<p>地域の下水道は市が積極的に維持管理しないといった方法もあると思います。</p> <p>兵庫県では、都市計画で下水道設備を集約していく方針を示している市町村があります。全国的に見ても、集約について検討段階の市町村が多数あります。または、上下水の維持管理をする地域に関しては必ず都市計画税を徴収するという方針を検討されている市町村もあります。</p>
委員	<p>全域を満遍なく整備するのではなく、利便性が高く市街地を促進する地域とそうでない地域とを明確にし、計画立ててまちづくりをしていく方が良いと思います</p>
会長	<p>慎重に検討する必要がありますが、集約するのか、広く薄く住むのか、市の方針として他の関係部署とも連携して、市全体の方向性が示されると、本会の協議もまた次の段階へ進めると思います。</p> <p>最終的には都市計画や人口施策にもつながっていく話なので、事務局は庁内で共有してください。</p>
委員	<p>今後の方針としては所有者による解体の推進もしていかなければならないと思いますが、京都府から解体に関する補助金等がありますか。</p>
事務局	<p>現状は、ありません。</p>
委員	<p>現在の心配事を聞くアンケート項目に仏壇が残っているという回答が多くみられましたが、お寺の永代供養も含めて案内をしていかないといけないのではないのかとも思います。</p> <p>こういう回答をされるということは、少なくともその物件のことを完全に放置しているわけではないということなので、そこに対する道を示すことが、「増やさない」ことにもつながるのではないのでしょうか</p>
委員	<p>料金が高く、供養を頼めないという方もおられます。</p>
委員	<p>0円物件サイトというのがありますが、そのサイトを見ていると、解体をする前の状態で成約している事例をよく見ます。利活用や処分の推進に関して、こういったものの活用を検討するのはいかがでしょうか。</p>
委員	<p>0円物件については、私は購入された方が継続的にその物件を管理されると思えません。</p> <p>仲介に宅地建物取引業者が入らないなら尚更です。</p> <p>悪質な業者が購入して、犯罪の温床になったり、ごみの廃棄場所として利用されてしまう恐れがあるので、その点については慎重になるべきだと思います。</p>

<p>会長</p>	<p>他に御意見等ございますでしょうか。</p> <p>——意見等なし——</p> <p>委員の皆様から様々な御意見をいただきましたが、事務局は改めて整理していただければと思います。</p> <p>では、報告事項へ移らせていただきます。事務局から報告をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>(説明資料に基づき報告)</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。この件について、御意見・御質問等ございますか。</p>
<p>委員</p>	<p>連携協定について、実際に相談があった際の流れを教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>事前に協会様に賛同いただける事業者様のリストを作成いただき、相談を受けた際は情報を協会へ共有し、協会からリストに準じて割り振っていただくように考えています。</p>
<p>委員</p>	<p>京都宅地建物取引業協会と全日本不動産協会京都府本部の顔合わせはあるのでしょうか。</p> <p>今後は新しい協議会や委員会を立ち上げ、両協会や各宅建事業者の方とすり合わせをした方が良いと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>新たな組織を立ち上げ、課題や情報の共有をする話し合いの場はしっかり設けていきたいと考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>業者に任せて放置していると、動きのある物件は流通するが動きのない物件は放置されてしまうことが起こりうるので、ある程度紹介したものに対する責任を持っていただくことも必要だと思います。</p> <p>空き家に関しては相続の相談も出てくると思うのですが、司法書士との連携は考えておられないのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>現時点では考えておりませんが、窓口で受けた相談を個別の相談会へ誘導し、相談できる場を設けようと考えております。</p> <p>窓口で一気に解決できない場合でも、相談会で専門家の方につないでいくということは考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>管理不全空家等について、今回のような場合に市が応急措置をできる制度はありますか。</p>

事務局	<p>市の条例に緊急安全措置として定めています。瓦の落下や塀が倒れそうであるといった状況に対して適用したことはありましたが、それらは所有者や相続人が不存在のものでした。今回は明確に管理責任のある相手方がいる状態でしたので、適用しておりませんでした。</p>
会長	<p>費用面の問題もあるので、難しいところだと思います。費用の掛からない範囲で職員が対応する市町村もあれば、市職員で対応できる範囲を条例に明記して位置づけている例もあります。</p> <p>特にまちなかだと簡単に直せそうなことでも住民から多くの相談が来るので、それらの対応のためにも検討して良いと思います。</p> <p>その他の御意見・御質問等ございますか。</p> <p>——意見・質問等なし——</p>
会長	<p>では、その他に移ります。</p> <p>事務局または委員の皆様から何かございますか。</p>
事務局	<p>(3月2日開催予定の空き家無料相談会について連絡)</p>
会長	<p>委員のみなさまから他に何かございますか。</p> <p>——その他議題等なし——</p>
会長	<p>これにて本日の議事は全て終了しました。委員の皆様には、様々な御意見をいただき、ありがとうございました。それでは、進行を事務局へお返しします。</p>
事務局	<p>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。</p> <p>それでは、閉会にあたり、副会長代理の渡邊副市長から閉会の御挨拶をいただきます。</p>
渡邊副市長	<p>— 閉会 あいさつ —</p>
事務局	<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。</p>