

## 京丹後市空家等対策協議会 会議録

1. 会議名 令和2年度第1回京丹後市空家等対策協議会
2. 開催日時 令和2年8月5日 午後1時30分～午後3時30分
3. 開催場所 京丹後市役所 2階 201・202会議室
4. 出席した者の氏名

会長・委員 8人

会長

京丹後市長 中山泰

第1号委員

下岡啓二郎

第2号委員

伏見康司、中村勝也、松浦寛、嶋田健一郎、岩田信一、石原一彦

事務局 京丹後市職員 7人

建設部長 吉岡浩司

都市計画・建築住宅課長 山本亮介、同課 課長補佐 宮本 富夫

同課 係長 井上浩一 同課 主任 田中裕明、同課 主事 増馬 武彦

政策企画課 係長 田中一郎、同課 主任 蛭子ひとみ

### 5. 議題及び会議の公開又は非公開の別

○協議事項

- ・会長職務代理者の指名について
- ・特定空家等の判断及び行政措置について
- ・空家等対策計画見直し等スケジュールについて
- ・空家等対策計画見直しについて
  - ア 空家等対策計画実施状況
  - イ 空家等対策計画見直骨子
- ・その他

公開又は非公開 公開

6. 傍聴人の数 0人

## 7. 発言の内容（要旨）

### 協議事項 会長職務代理者の指名について

（事務局から資料に基づき説明）

（質疑応答及び意見）

（特に無し）

【協議結果】 会長職務代理者に岩田委員が指名され、了承された。

### 協議事項 特定空家等の判断及び行政措置について

（事務局から資料に基づき説明）

（質疑応答及び意見）

委員 略式代執行を行うことについて理解する。どのような判断で行政が対処するのか、ルール等はあるか。

事務局 所有者が確知できるものは、指導から進めます。本案件は、所有者が不存在であり、状態が改善される見込みが無く、危険な状態が確認され、そのまま放置しておく危険が増すことから、略式代執行で取り壊しを考えているものです。

委員 毎年実施している空家基礎調査で判明したものか。

事務局 空家調査を実施する中で、この事案を確認したものです。

委員 敷地に複数の建物がある。どこまでが対象か。部分的に撤去するのか。  
他の自治体の事例で、吹付アスベストが露出しており、早急に対処が必要な空家があったものの、代執行まで2年掛かっている。所有者調査や指導等のほか、議会での予算議決も必要となり、時間が掛かっている。アスベスト等の危険に必要なものへの対処として、場合によっては基金化などにより、スピーディーな対応が必要だと考える。時間が掛かり危険

な状態が長く続いている事例はあるか。

事務局 略式代執行の対象は、複数のうち危険な状態の建物を対象とします。

今回の案件は、所有者の調査が短期間で完了し、所有者不存在を確認しました。代執行の場合は、所有者の調査等のほか、指導、勧告、命令の手続きを経る必要があることから、対応にある程度の期間が必要になります。

代執行、略式代執行は予算措置がされていれば、特定空家の判断を行うことで対処することは可能です。今回の案件は、次の補正予算で予算を提案する予定です。

委員 略式代執行を行う判断に議決が必要か。

事務局 代執行の判断、特定空家の判断は担当部署、若しくは判断に迷うものがありましたら、空家等対策協議会で判断を仰ぎたいと考えております。特定空家の判断、代執行等の行政措置に、議会の同意や議決は必要ありません。

委員 除却しない建物を放置し続ければ、危険な状態になり、今回同様に代執行の必要性が生じると予想される。例えば市で空家を貰い受けることが可能か。

委員 民法上、相続放棄をしても、物件の管理責任は一応あります。この場合の管理責任には、除却まで認められていないと考えられる。管理としては、飛散物の防止などの対応程度で、根本的に取り壊すところまでではなかったはずである。

委員 相続財産管理人が選任されていない状態だと思うが、相続放棄をされた方について、相続財産の管理責任があるということを、皆さんに周知して頂きたい。相続放棄を行えば管理責任は無いというように勘違いをされてしまうと、次々と相続放棄が膨らんでくる。司法書士や土地家屋調査士など、そういった管理責任を無くすことを目的とした、相続放棄の相談はかなりあって、その都度管理責任が無くなるわけではないこと

を説明している。

除却の義務までは無いとしても、修繕の義務は当然存在する中で、事前に働きかけを行った方が良く考える。

事務局 相続放棄につきましては、市としましても危惧をしているところであり、相続放棄を行った場合でも管理責任は有るということを指導の中で伝えていくところです。

事務局 市の所有にするには、市が家庭裁判所に相続財産管理人の選任の申立し、相続財産管理人が選任され、そこから市が購入する形であれば、可能と考えます。法的には、所有者が誰も居ないことをもって自動的に市の所有になるというものではありません。

委員 できる限り早い段階で空家の情報を吸い上げ、活用に繋げないといけない。そうしなければ、危険空家がどんどんと増加するだけとなる。大規模な修繕が必要な状態になってから売買に回されても、解決は難しい。

今回のケースでも、所有者が存命の間に、指導ができないといけないと考える。

区長さんの協力のもと、早い段階で活用繋げられたら良いと思う。本来であれば除却ではなく、直してどんどん使う活用の補助に予算を拡充して頂きたい。

委員 市で、所有者不存在的空家を流通に乗せる取組をされている。どのような内容か。

事務局 所有者が不存在的空家について、相続財産管理人制度を活用して流通させるという取組を行っています。通常、相続財産管理人制度では、予納金を納入して、相続財産管理人が選任され、それから対象物件を売却する流れです。ただ、売却の時期や予納金の回収については不確実性がありますので、申立が困難な面があります。この取組では、先に空家の買い手を募集し、買付証明等で購入されることを担保した上で、相続財産管理人制度を利用することで、売却の時期や予納金の回収に見通しを持つ

て実施することが可能となるものです。現在までに2件の空家を新たな所有者に引き渡すことができ、現在3例目に取り組んでいるところです。

委員 不動産業者としては、実際に流通に乗せ、仲介をする立場になった時、重要事項説明でインスペクションの有無といった項目が追加されており、色々と取扱いが難しくなってきた。そういう面で扱うことに抵抗が出てくると考えられる。物件に瑕疵があった場合には、責任の所在が問題となり、費用負担を誰がするのかといった心配もある。現状では、土地を取引したところに建物の瑕疵を問わない古家があるものとして取り扱い、購入者が状況確認をして頂いている。特に、所有者が存在せず、責任の所在が曖昧な場合においてはそのようになると思われる。

委員 京都府の中でも南部の方では基本的に建物についてもお金が伴う、財産であるという形で動いている。北部では、特定空家の話が多く、除却の相談の方が多い。

実際には、空家を活用したい方は、たとえ欠陥等の調査で悪い状態を示されても、それを承知で購入される方のほうが多いため、単に土地だけの取引が実情と思う。

土地に関しては、評価が低く、ほとんど流動性が無い状態で、特に建物があればほぼゼロ評価に近い状態だと思われる。空家はできるだけゼロに近い状態で財産放棄ができ、次の方に手渡し、次の方が少し手直しし、また使うことができる形に持っていく必要があると考える。通常の方法ではない方法を考えないといけない。

委員 被相続人の、その他の財産等は調べる権限はないか。不動産の名寄帳等は市の税務課と連携すれば確認できるものもあるのではないか。金融財産が有れば予納金の回収が見込めるということもあるし、一方で財産が無ければ回収も見込めないなど、判断が可能になる部分があると考えている。

事務局 登記簿等により、土地建物について確認を行っています。金融財産等について他の事例で金融機関に照会を行ったこともありますが、回答不可

とされました。土地建物以外の財産は把握が困難であるのが現状です。

【協議結果】事務局案のとおり特定空家と判断して、略式代執行を実施することとする。

**協議事項 空家等対策計画見直し等スケジュールについて** ・ ・ ・ **資料 1**

(事務局から資料に基づき説明)

(質疑応答及び意見)

(特に無し)

**協議事項 空家等対策計画見直しについて (ア 空家等対策計画実施状況)**

(事務局から資料に基づき説明)

(質疑応答及び意見)

委員 緊急安全措置がなされた、大宮町河辺の空家は、建築士会で現況調査を行った時より状態が悪化している。梁の折れや、無くなった箇所がある状態で、雨水等が建物内に入り込んでいる。2階の床が落ちている等、建物内の状態も悪いと考えられる。今年雪が降ればさらなる状況の悪化が予想される。

前面道路側が鉄骨の建物で、今のところしっかりしているものの、内側が潰れた場合、鉄骨が倒れることが予想され、周囲に影響を及ぼす危険がある。状態確認をされたい。

事務局 令和2年5月の現地調査で状態悪化を確認しており、今後も注視をしていきます。

**協議事項 空家等対策計画見直しについて (イ 空家等対策計画見直し骨子)**

(事務局から資料に基づき説明)

(質疑応答及び意見)

委員 空家所有者への意向調査について、利活用可能な空家で半数近く、管理

不全な空家ではさらに多く回答が返ってきていない。何か回収率を高める取組や、課題等はあるか。

事務局 郵便は届いても内容を確認して頂けない場合や、お盆や正月には帰っている等の理由から空家でないと判断をされ、返答されない等の理由が考えられます。10年、20年先に所有者が次の世代に移ると、満足な管理が行われるのかといった懸念があるので、可能な限り早い段階で活用、流通させる必要があると考えています。空家活用セミナー等により、気軽に空家のことを考えて頂けるよう取組を行っています。

委員 督促や訪問により、回収率を上げたり、個別に調査を行う等はされていないのか。

事務局 所有者が市近郊であれば訪問等が可能なものの、遠方の方が多いです。事前指導等に反応し、連絡先を教えて頂ける場合は良いものの、不着や反応が無い場合は、連絡先を入手することができず、対応に苦慮しているところ です。

委員 遠方かつ確知できない場合はやむを得ないと考えるものの、近年はダイレクトメール等も多いため、手紙だけだと紛れてしまう。効率性やコスト等とバランスを取る必要があるものの、近郊であれば訪問することでもう少し改善すると考えられる。

委員 人口減少で、村の機能が失われつつある状況の中、移住者向の様々な支援の制度はありがたい。ただ、現状としては、制度があっても移住者に情報が十分に伝わっていないので、更に情報提供に注力が必要である。

また、Iターン者は、家だけではなく、仕事とセットで考えることから、産業界と連携して、空家バンクで仕事等の紹介等に情報提供の仕組みがあると良い。

老朽化した空家については、解体費用が高額になることから、所有者でなかなか対処されない状況がある。緊急老朽空家に対する除却補助について、対象を広げたり、上限20万円を増額するなど、もう少し後押しで

きるような取組が必要である。

委員

京丹後市では、立地により解体が非常に困難な物件が多くあり、解体費用が高額になる傾向にある。空家処分を希望する所有者の多くは、解体し土地を売却する意向があるものの、高額な解体費用と土地の売却見込みが無いことから、最終無料でも手放したいということになる。

状態が悪くなる前に手放せば、誰かが使う可能性も高くなる。そのためには、空家になってすぐに空家バンク登録することや、区長等、地域の相談役があることが非常に重要になると考える。

移住者の仕事の心配については、丹後に働き場所が必要だと考えていたものの、新型コロナウイルスの影響で、ワーケーション等、都会の企業に所属しながら、田舎で仕事することや、短期間でバケーションをしながら仕事をして、気に入ればそのまま定住するということが多く聞かれるようになり、仕事を用意する必要は無いことがはっきりしてきた。

物件の状態やコスト面などのPR、情報提供でも、負の財産ではなくなる。近隣の市町を含め、全国的に取り組まれているものであり、早急にシステム化し、流通できるようなものにすれば、空家の問題や、人口増加まではいかずとも人を留めておける可能性がある。働き方の問題は、様々な問題の根源にあたるものと考えている。

委員

意向調査の結果で、「不動産業者に相談するまでのハードルが高い」という意見があり、課題に感じている。

賃貸等で空家の利活用を考える場合、Iターン・Uターンで家を探す場合でも、まず水回りの修理がハードルとなる場合が多い。賃貸の場合、修理費用を家賃で回収することになる。回収に時間がかかったり、新たな修繕発生懸念等から、利活用を諦めた方が良いと考えられる方も多い。解体も同じで、数百万円となると決断しづらい面がある。そのため、補助金等の施策がもっと充実すれば、一気に解決に進むのではないかと考えられる。



マーケティングとして、ネットで訴求する場合でも、活用の例等が表示されると、検討者に様々な発想を促す効果が期待できる。全国的に需要が相当ある中で、流通や活用の補助金等の施策が充実していると、移住がさらに促進されると考える。

委員 意向調査の結果で、「使用中」という回答と、「手放す予定は無い」の割合が相当ある。厳密な意味で使用中であれば、空家ではないということになる。もう少し詳細な調査が必要である。調査により、実際に利用されているものは、空家ではないと判断しても良いのではないか。

一方で、年に1、2回程度しか利用していないもので、管理されている空家は、活用が十分できる状態のものが多いと考えられる。良い状態のうちに積極的に売却や賃貸を考えられると活用が進むと思われる。

また、空家を購入し移住したいと意向の方が、どこに空家があり、どの空家を購入できるのかよくわからないということがあるので、求められる情報の発信を。

委員 岡山県西栗倉村で、完全な移住ではなく、定住のほか、一定の出入りにより、移住される方もあるし、しばらくしたら出ていく方もあり、何らかの繋がりを持つ取組がされている。空家をいきなり買って住むことに、勇気が要る中、「負動産」と揶揄されるように所有自体に恐怖感を持たれることがある。移住定住より、もう少し軽い気持ちの段階で、中短期、数年くらいの田舎暮らし等、枠組みを広げられるようなことが検討できれば良いと考える。

委員 管理不全空家になる前に、如何にして活用するかということがより重要である。新型コロナウイルスの問題で、高まっている空家の可能性をどう掴むかが難しいものの、非常に重要である。

10月中旬までに、新型コロナウイルス関連の動きをどのように見据えて対策を考えるかが難しい。

従来型の都市構造が大きく変わり、通勤型の就業形態が減少する可能

性がある一方で、新型コロナウイルスが収束すると元に戻ってゆくことも考えられる。仮にそういった動きが出てきた時に、住むことだけでなく、誰にも邪魔されないWeb会議の部屋を共同で使えたり、仕事をしながら他の人とコミュニケーションを図る場所など、新型コロナウイルスを見据えて、そういった切り口で様々な方策を考える必要がある。

様々な対策を早急に打たなければいけない中、研究会を設置し、色々なイベントの開催により様々な需要を掘り起こして、リアクションを見ながら次の施策を考えるというような流れが重要だと思うので、市で研究会を設定し、ウィズコロナやアフターコロナに市がどのような役割を果たせるのか可能性を掘り起こすような取組を計画に位置付けも考えられる。

空家除却後の跡地利用として、実際に市街地の中で管理されず、放棄され環境に悪影響を及ぼしたりするといった事例があるか。

市の施策として、固定資産税を5年間減免する等により、隣地の取得を誘導し、空地が管理不全にならないようにすることも考えられる。実際に放棄空地がどの程度あるか。

事務局 放棄空地は、あまり情報は寄せられていないことから、課題として捉えておらず、数字として把握していない状況です。建物の除却後に空地となったもので、草木の繁茂等はあまり確認されていません。

委員 実際に調査し数量を把握することは難しいと考える。数量的に、実感としてあまり問題が無いのであれば良い。

委員 網野町では、市街地の中でも空家は増えてきている。実感としては、屋根が崩れかけてきている建物はよく目立つものの、空地はそこまで目立たないし、苦情もあまり無い。建物を取り壊して空地にした段階で、不動産業者等に売却を依頼されていると思われる。不動産業者が土地を維持管理しているので、比較的良好な状態が保たれており、問題にならない。

固定資産税について、小規模等住宅用地200㎡までは1/6減額さ

れているものが、建物を取り壊しにより、6倍になると心配され、取り壊しを躊躇する方も多い。固定資産税の軽減の規定を、空家取り壊し後の土地に適用し、取り壊しを積極的に促すことが、有効な方法ではないか。

委員 空家、空地の草木繁茂を隣人の対処に期待するとしても、高齢で自身の家も十分に管理ができていない状況がある中、とても他人の土地の管理までできない。地域役員が個人の家庭まで作業というのはできるものではない。所有者が管理することも現実的に難しい。このような状況の中、区長がそこまで対処しなければならないのか、といった思いもある。

委員 他市では、空家管理を行う業者や、ふるさと納税で空家管理や巡回のメニューがある。市ではされているか。費用が高くなければ、所有者等に紹介することもできる。

議長 ふるさと納税はありません。必要性は認識しているものの、サービスが無い状況です。ふるさと納税で墓掃除等を追加の声が上がりつつあるものの、空家についてはまだ上がっていない状況です。

委員 福知山市では、ふるさと納税の中に入っていると思われる。業務として検討を行ったことはあるが、実施出来ていないのが実状です、

委員 そのようなサービスは提携する事業者ができてきているようだ。特定空家は、管理不全が原因である。家は管理されていれば古くても大丈夫なため、巡回や掃除、窓の開閉で月額いくら、という業態があると聞く。丹後ではまだ無いものの、そういったこともしなければ、老朽化が進み、1年でも相当悪化する。管理サービスの業態が必要だ。

委員 不動産業者の中には、中古住宅の取引が非常に多いと聞くため、空家の取引で十分商売として成り立つと考える。

民法が改正されて、瑕疵担保責任という概念がなくなり、契約責任になった。不動産業者がどこまで契約書に条項を入れるのか、後々のトラブルの原因となることが考えられるため、中古住宅が扱いづらいと感じている可能性がある。

屋根も落ちて壁も崩れた状態の建物が増加すると考える。そのまま放置されれば、瓦礫の山となり、周辺住民への迷惑、観光や衛生上も問題に繋がると考える。市で何か検討されているか。

事務局 過疎地域で敷地が広く、周囲への影響が少ないような場合であれば、まずは指導を行い所有者に対応を促します。現段階では代執行までは考えていません。

委員 瓦礫になっているものは、整地や後片付けに補助金等検討されるか。

事務局 検討はしておりません。前提として、個人の財産に税金を投入することについての整理が必要です。今回略式代執行の案件も、隣接市道の通行者の安全性を考慮し、市民の安全安心のために必要なため行うものです。朽ちたものを綺麗にするためにという整理では難しいと考えています。

議長 根本の所は、行政としては危険なものを除却するということがあります。空家法の対象ではないケースがあったとしても、状況が同じであれば、政策的な考え方は同じになると考えられます。法律がなくとも行政、地方自治体としてどのように対応するのかといったところは前向きに検討しないといけないと考えています。自治体の公益として同じく要請があるのであれば、法律に準じた扱いでやり、費用が必要であれば、全国的にも同様の課題もあると思うので、連携しながら国府に要望も行う等、様々な対応を考えていくということになると思います。

委員 瓦礫に近いような状態になったものについて、10～20万円の補助金が動機付けとなることが考えられる。

【協議結果】以上の意見を踏まえ、空家等対策の見直し案を作成する。

## 協議事項 その他

(無し)

前記の内容については、令和2年度第1回京丹後市空家等対策協議会の会議録（要旨）であることを証します。

会議録署名人 京丹後市空家等対策協議会委員

岩田信一