

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2回京丹後市空家等対策協議会
2. 開催日時 令和2年10月30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 205会議室

4. 出席した者の氏名

会長・委員 10人

会長

京丹後市長 中山泰

第1号委員

井本勝己、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

第3号委員

細木憲

事務局 京丹後市職員 8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 係長 井上浩一 同課 主任 田中裕明、同課 主事 増馬武彦

政策企画課長 松本晃治、同課 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

- ・空家等対策計画見直しについて

○報告事項

- ・略式代執行の実施状況について

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 空家等対策計画見直しについて

（事務局から資料に基づき説明）

（質疑応答及び意見）

委員 京丹後型ワークスタイルによる活用が追加されており、方向性として非常に良いと思う。京丹後型ワークスタイルの具体的なイメージはどのようなものか。また、それをどのように実施されるのか。

空家等を活用した拠点整備への支援について、どのような支援を考えているのか。また、どのような体制で取り組むのか。

事務局 京丹後型ワークスタイルは、京丹後の特色を生かして多彩な働き方を実現する、そのような状態を捉えたワークスタイルということです。市として多彩な働き方の推進を考えており、副業のために住んでいただくことや、二地点居住のように都市部と京丹後に両方拠点を持って、月単位や週単位など様々な形で働くことなどをイメージしています。現在、テレワーク、サテライトオフィス、ワーケーションも含めて商工振興部門で進めています。民間の力を借り、本部を立ち上げ推進する体制を整えました。現在一部の取組を開始し、今後計画的に推進していきます。

また、空家対策は都市計画・建築住宅課だけではなく、移住定住を政策企画課が所管しており、所管部署が中心となり全庁的に取組を進めていきたいと考えています。

委員 福知山市では廃校マッチングバスツアーが実施されており、空施設の利活用が検討されている。やはり待っているだけではなく、引き寄せてくる必要があると感じている。現在、都市圏の大学は休校状態で、自宅から授業を受ける例も多くある。京丹後の廃校を利用し、大学の誘致というのはいえるのではないか。大学生だけでなく、京丹後の子供達や生涯学習の利用としても捉えられるのではないか。廃校を大きな空家と捉え各大学に

PRし、誘致により働く場のほか学習や居住の場を創出することで、京丹後市の人口減少に歯止めとなるのではないかと考えられる。

事務局 検討していきたいと思います。

委員 所有者等への情報提供について、適切な管理や除却、売買等についての動機付けが空家対策の原点と考える。都会に出た者は、帰郷の予定もなく、空家の利活用や管理ができない状態にあることが多い。所有者にとって、住宅を手放す際に有利な制度があれば、負の遺産を残さないための第一歩になるのではないか。また、制度を知らない事も多く、活用されないケースが多くあるから、丁寧に情報を提供する事を計画案に付け加えられたい。地区においても情報提供の協力ができると考えている。

事務局 空家はデータが示すとおり、年々増加しています。適切な情報提供を丁寧にしていかなければならないと認識しています。また、相談体制の整備として、庁内の横断的な体制整備等も必要と考えておりますし、計画案に盛り込む事を検討します。

委員 近年は空家が増加し、腐朽による危険性が高まるなど、地域住民の不安が増している。ある空家では、屋根が落ち外壁の一部が道路や隣家に落下した事例がある。近隣住民として、風雪等で倒壊や部材の飛散などの危険を抱く中、どのように対処すればよいかわからない状況がある。市として所有者への働きかけのほか、地域住民へ対処状況などの情報提供がなされれば安心できるようになるのではないかと考える。

委員 周辺住民への情報提供は、計画の内容にその要素を含んでいるのではないか。

事務局 第7の住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項で対応しています。

委員 地域住民の不安への対応については、地域住民の求めに応じ行政から説明いただくということが良いと感じた。

委員 空家予備軍がある中で、地域住民が自分たちの街をどのようにしていく

かを考え、色々相談しながら盛り上げていき、空家の予防につなげる取組を検討し、その応援を市に求めるという時代になってきた。

委員　やはり区の役割というのは大きいものがある。空家を活用する際地区から助言があると、所有者の考えを柔軟化させていく効果が期待できる。今後の課題として、地区に協力を仰ぎ一緒に取組を進めていくということを検討するべきだと思う。

委員　区長さんが積極的に空家管理をされ、できるだけ空家を無くす取組をされている地区があるものの、地区が関わりを持ち、空家を管理し活用できるようなシステムが構築できれば空家も減ってくるのではないか。市では地区との関わり方をどのように考えているか。

事務局　今年度も空家活用セミナーを開催したところ、区長を含め地域から多くの参加がありました。課題意識を持つ区長が増えていることから、地区と連携した取組が必須と考えています。

現在、行政の力だけでは地域の実態がつかみづらいことから、空家の基礎調査を各地区に協力していただいております。このような取組の延長線上に、活用が進み空家が減る取組を、地域と連携し、踏み込んで実施していく必要があると考えています。

計画にどのように盛り込むのか、事務局で整理します。

委員　京都府北部には伝統的建造物群保存地区が伊根と加悦の2か所にある。伝統的建造物群保存地区で、外観と構造体の改修に8割の補助金が交付される。そのような破格の条件であっても、舟屋の空家化が進み、撤去されるものまで出てきている。このような状態の中、所有者の意識を変えるようなセミナーを繰り返し、地域を含め皆で建物活用をどのようにしていくかを考えることが一番だと思う。その上で補助等の行政支援を取組む形が良い。

プラスマイナスの部分を常に意識し、積極的に取組むことが良いと思う。取組には区長の役割が非常に重要になる。

委員 空家が増えゴーストタウンになると観光地として魅力が下がり厳しくなる。このままでは、そうになってしまう。

委員 伊根町では、外国人が多く訪れるため、舟屋等を簡易宿泊所として活用されている例が増えてきたと感じている。撤去されるものも多いが、自ら利用する予定が無かったものを簡易宿泊所にして、少しでも活用して地元を残したいという思いがあると感じる。

委員 空家法では、空家等の定義として建築物という要件がある。建築基準法の建築物、不動産登記法の建物と法律によって取扱いが異なるものがある。空家法での建築物をどのように捉えているか。例えば、屋根が崩落している建物は建築物とならないのか。

事務局 全ての屋根が崩落して、柱のみになっているものについては建築物ではないと判断します。一方で、下屋が落ちているだけであるとか、一部崩れているといった場合には建築物と判断し、空家として指導を行うものと考えます。

委員 ある程度屋根が落ちてきているようなものであっても倒壊していなければ特定空家として判断するという点で間違いはないか。

平成29年度に、一部屋根が落ちていたものを特定空家等として判断し、略式代執行した。屋根がどの程度落ちてしまうと空家ではなく瓦礫ということになるのか、そのあたりの線引きはどのようなものか。

事務局 特定空家の判断は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項で、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのあるものと規定されており、倒壊し瓦礫化したものは対象ではありません。倒壊する前のものであれば、屋根が落ちているものを含め特定空家等や代執行の対象であると考えています。

倒壊して危険を及ぼすかという判断が重要だと考えます。現場では個々の状態を見ながら判断していかざるをえないと考えています。

委員 法的に考えると、建築物という同じ用語を使っていることから、おそらく

他法令と同様の定義になるであろうと考えられる。空家法自体が新しい法律であるため、定義について争われた事例が、おそらく今のところ無い。

建築基準法の建築物は、ここまで作ったら建築物になるという概念だと思う。区分所有や共同住宅などでも起こる議論で、空家法ではどこまで解体したら建築物ではなくなるのかということもある。市で決めるのではなく、法令として解釈する話だと考える。

問題となる場面は、行政で補助などをする時ではなく、行政代執行等を実施し費用請求を行った時に、建物ではなく空家法の行政措置の対象ではないという主張をされたときが考えられる。そのため、市で特定空家への指導や代執行を実施する中、問題になった場合に一度立ち止まって考えると良いと考える。

事務局 補足として、略式代執行は、倒壊による影響の有無により代執行に至るまでの判断をしております。市としては、倒れる可能性があることのみをもって全てを代執行していくものではないと考えています。

委員 地区としては、人口が減少する中、空家に入居し一人でも人口が増えてほしいという思いがある。移住検討者が物件購入後に、建物の傷みや、ライフスタイルに合わない部分を改修しようとするときに、解決できるようなより充実した支援制度が必要だと考える。

手厚い補助などの移住支援が動機付けにつながるため、移住者が自分の生活というものをしやすくできる支援制度を、市として充実させることを、計画に盛り込んでほしい。

また、状態が悪く住めない空家は、必ず周辺に悪影響を及ぼす事になるから、所有者には一日でも早く処分をお願いしたいところ。故郷を離れると無関心になっていくので、取壊しの支援制度を所有者に投げかければ、関心を持ち撤去にもつながるため、計画の中に支援の制度を盛り込む必要がある。

事務局 市として様々な課題がある中で、一つでも解決できるように取組を進め

る必要があるので、計画にも盛り込むことを考えます。

委員 利活用できる空家は、様々な支援があり、ありがたい。今年度も入居があった。ただ、移住の形も多様化する中、隣組や区費などを含め、地域の絆や連帯が必要なものの、希薄になってきている。地区として移住者に対しての説明を行う必要があると思っている。何か良い方法はないかと苦慮している。

事務局 移住相談では、地域の一員として少しでも早く溶け込んでいただけるよう、必ず区長に相談をしながら進めています。今後も地区と緊密な連携が必要と考えています。

委員 空家コンシェルジュやWebでの情報発信、ふるさと創生職員が行う移住やワーケーションといったプロモーションなどを、それぞれ独立して行われると情報が繋がらない。

空家を探す際には必要なスペースなど自分の条件に応じて探すこともあるので、色々な所を探さなくともワンストップで全ての情報に繋がる形にすれば、空家の活用が進み易いと考える。計画に盛り込むなど、考慮されると良い。

事務局 市として、様々な制度を含め、ワンストップで情報を見ることができるような見せ方を課題として捉えています。現在、見せ方の改善を進めているところです。

【協議結果】以上の意見を踏まえ事務局で必要な修正を行い、各委員の確認後にパブリックコメントを実施する。

報告事項 略式代執行の実施状況について

(事務局から資料に基づき説明)

(質疑応答及び意見)

委員 全国的に略式代執行の実施数は少なく、京都府下でもほとんどない状況にある中、京丹後市では積極的に取り組まれている。他市町村の参考にな

るため、今後も情報提供をお願いしたい。

委員 費用回収の見込みはあるのか。

事務局 ありません。相続放棄のため、相続人は不存在となっております。

前記の内容については、令和2年度第2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 _____