

京丹後市空家等対策協議会 会議録

1. 会議名 令和6年度第2回京丹後市空家等対策協議会
2. 開催日時 令和6年12月16日 午前10時00分～午前12時00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 11人

会長

京丹後市長 中山泰

第1号委員

蒲田幸造、安井美佐子

第2号委員

伏見康司、橋輪一、石原一彦

第3号委員

宮迫慎二

第4号委員

藤井美枝子、福田さなよ、小林朝子、大槻美穂子

事務局 京丹後市職員 7人

建設部長 安田悦雄

都市計画・建築住宅課長 課長補佐 小谷健太郎

同課 主任 田中裕明、同課 事務補助 高田はるな

市長公室長 引野雅文

政策企画課 係長 清水聡子

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
- ・京丹後市老朽空家除却費補助金について

・その他

公開又は非公開 公開

6. 傍聴人の数 なし

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 ・ ・ ・ **資料 1** **資料 2**

（事務局から資料に基づき説明）

（質疑応答及び意見）

委員 管理不全空家等について、定義や基準など確認したい。

事務局 管理不全空家等については、国交省から基本的なガイドラインが示されていますが、詳細については市の空家の状況を踏まえて検討する必要がありますので、本協議会でも今後改めて相談していきたいと考えているところです。

委員 移住者や二地域居住といった内容は記載されているが、市内の方向けの取組についての内容が足りない。地元の方であっても結婚するタイミングなどで新築以外の選択の可能性があると思うので、そのような事についても伝えていくことが重要。

事務局 市民の方についての視点も大事であり、計画に漏れが無いようにしたいと思います。

委員 二地域居住等と、移住者向けの住居用途での活用促進の項目があるが、この二点はそれぞれ条件が異なるので補助金など制度的な住み分けはしっかりしながら、より具体的なものとなっていくと良いと思う。

事務局 二地域居住については今後空家を有効に利活用していく方策の一つとして有効なものと考え、1つ目の項目として位置付けているところです。計画には具体的な内容について記載していない部分がありますが、今後、国府が整備する制度も積極的に活用しながら取組を進めていきたいと考

えています。

委員 建築基準法の関係で、2025年4月以降は建築確認が必要となることから、リノベーションが進めづらくなる状況がある。計画では特に触れていないが、配慮が必要。

事務局 建築確認が必要になる対象が拡大する事については把握しております。これからの住まいの安全性を確保するために必要な改正だと考えておりますが、その上でどのように情報発信であったり、取組ができるかという部分については検討したいと考えています。

委員 利活用中心の見直し案となっているが、空家の相談を受ける中で、解体しなければならない場合もある。山麓に立地していて解体してもがけ条例の規制等で再建築ができず、買い手が付かないため対応が先送りにされ、結果放置される空家もあることから、解体を積極的に促す事が、行政代執行を避けるという意味でも重要だと考える。

事務局 がけ条例については、一定ハザードの危険性があるという条件ですが、空家を解体した際の固定資産税の減額措置といった制度も新たに設けたところですので、これも活用しながら解体を促進していくという取組をしておりますので、補助制度などの情報発信も含めて積極的に行っていきたいと考えています。

また、最終的に利活用できない土地については国庫への返納制度なども新たに設けられた所ありますので、このような制度の活用を研究することで一定解決していけるものもあると考えています。

議長 結婚の際などで、市民の住宅へのニーズが発生した時に、既存ストックの有効活用がもう少し促せるような標記をどのように盛り込むかという事は重要だと思うので、事務局には計画の中で触れることを検討してもらいたい。また、二地域居住と移住の場合それぞれの補助制度の設計なども、計画にどのように組み込むことができるか研究してもらいたい。

また、がけ条例などとの関係では、土地建物がもう使えないから放置さ

れてしまうという問題であり、問題意識として計画に書き込める部分があれば良いし、加えて我々がその課題を共有して、研究していく必要がある。

指摘頂いた点を踏まえて計画については一定修正を行い、各委員の意見を活かしてもらう方向で調整をお願いしたい。

委員 促進地域の指定という項目があるが、これは制度的な裏付けのあるものを指すのか、二地域居住を推進する区域を指定するという一般的な意味での名称なのかどちらか。

事務局 特定居住推進区域という、法律に基づいた制度を念頭に記載しているものですが、あいまいにならないよう標記を修正いたします。

委員 今回の計画見直しにあたって、これまでの計画、取組についての実績がわかる資料があれば計画の実行性という部分が把握しやすいと思うので、お願いしたい。

委員 空家対策については自治会も相当深刻な状況と捉えている。跡取りの居られない家が多く、これから10～20年の間に何割か、場合によっては半数以上が空家になる可能性があるという危機感を持っている。

二地域居住、移住、その他様々な活用含めてやはり地域の方も関わる必要があると認識している。

最近では市の方でも移住希望者の紹介や懇談の場を設けたりされており、非常に大切な場だと考えているし、地域においても補助金など頂きながら取り組みを進めているので、今後も環境整備であつたり幅広い支援をお願いしたい。

一方で地域の側としても、どのような関わり方をして、その中で責任を持つのかという事も考える必要があるので、自治会の協力についても計画に含まれると良い。

事務局 計画の中で、空家等に関する対策の実施体制に関する事項の中の、関係機関の連携の部分で、市の保有する空家等の情報を共有することであつ

たり、地域の取組と協調しながら対策を行っていくといった事を記載しております。実際に対策を行うにあたっては、御意見頂いた部分も踏まえながら実施していきたいと考えています。

委員 移住または二地域居住にしても、個人の思いや考えを尊重する事は当然だが、その上で地域への迎え入れであったり、長くこちらの暮らしを続けていただくにはやはり地域の方の理解や参画いただくのが良いと考えているので、その点を踏まえながら進めると良い。

委員 二地域居住での一つの例だが、外国の方が空家バンクに掲載されている物件を購入されたが、施工に問題のあるようなりノベーションが行われた上に、連絡が取れなくなってしまった事例があった。その後窓ガラスが割れるなど危険な状態も出てきている。

移住であれば住んでいるという事なので、このような問題は発生しづらいと思うが、二地域居住を推進するにあたっては、このような問題が発生しないように地域と密な連絡が取れるような体制を取ることに配慮した制度設計が良いと考える。

議長 計画の二地域居住の部分に記載するのか、現在計画に記載している中で読み取るのかという事はあるが、いずれにしても御意見を踏まえながら進めていくという事になるかと思う。

委員 近年、相続放棄を行うと楽になるという風潮があるように思う。安易に相続放棄とならないような対策は検討できないか。

事務局 相続放棄されて、空家等が放置されるケースが多くなっていることは把握しています。相続放棄の手続きについては民法で定められた行為ですので、何かの制限を課すことはできないと考えています。一方で、状態が悪くなってから相続放棄をされてしまうような場合については、令和6年4月から義務化された相続登記を、建物の状態が悪くなる前に、相続が発生した段階で行っていただくことが重要だと考えています。状態が悪くなる前であれば相続財産清算人制度の活用などの方法もあります

ので、まずは相続登記を確実に行って頂くという部分に取り組んでいきたいと考えています。

委員 京丹後市地域福祉計画については令和８年度までの計画であり、来年度以降見直しに向けて動きがある。市と社会福祉協議会で協力して策定していく事になるので、よろしくをお願いしたい。

委員 管理不全空家等について、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態とされているが、放置については期間の定めなどはあるか。

事務局 屋根が波打っている、瓦が外れかけている、外壁が傷んでいるなど、放置されてしまうと危険な状態となる恐れのある空家等について、事前に指導・勧告を行う制度であり、具体的な管理不全空家等の基準については国交省のガイドラインを基に今後詳細を協議していきたいと考えています。

委員 建築基準法について、従前建築確認申請が不要なケースでも、今後は必要になることで改修ができなくなるのではないかと、という不安を持たれている状況だと思われる。ただ、実際には問題にはならないケースの方が多いのではないかと考えていて、このあたりの理解が進めば徐々に不安は解消されていくと考えている。

【協議結果】以上の意見を踏まえ、所要の修正を加えた後、空家等対策の見直し案を作成し、パブリックコメントを実施する。

協議事項 京丹後市老朽空家除却費補助金について . . . 資料 3

(事務局から資料に基づき説明)

(質疑応答及び意見)

特になし

【協議結果】令和 7 年度以降も補助を継続する。

協議事項 その他

(無し)