

京丹後市空家等対策協議会 議事録

- 1 会議名 令和7年度 第1回京丹後市空家等対策協議会
- 2 開催日時 令和7年11月7日 午後1時30分から3時30分
- 3 開催場所 京丹後市福祉事務所 2階 コミュニティホール

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

佐々木明彦、安井美佐子

第2号委員

伏見康司、橋輪一、松浦寛、岩田信一、石原一彦

第3号委員

廣瀬孔

第4号委員

福田さなよ、大槻美穂子

事務局 京丹後市職員 7人

建設部長 中川正明

建設部 政策調整監 唐松雅司

都市計画・建築住宅課 課長 井上浩一、同課 課長補佐 小谷健太郎

同課 係長 安達信貴 同課 主任技師 梅田浩二

同課 主事 高田はるな

政策企画課 課長 島貫博志

5 議題及び会議の公開又は非公開の別

○協議事項

- ・京丹後市空家等対策計画 一部見直し（管理不全空家等判断基準）について

○報告事項

- ・空家等管理活用支援法人の指定について

○その他

- ・空家等対策協議会委員選任のご依頼について

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）

- ・京丹後市空家等対策計画 一部見直し（管理不全空家等判断基準）について

・・・資料 2 資料 3-1 資料 3-2 資料 4 資料 5 資料 6

（事務局から資料に基づき説明）

（質疑応答及び意見）

委員 空家が発生した場合、まず基礎調査を行うとのことですが、毎年全空家を対象に基礎調査を実施した後、どのような条件で「管理不全空家等調査」に移行するのでしょうか。

事務局 本市では毎年、冬期後に空家の外観調査を行い、「すぐに居住可能」「修理すれば居住可能」「大規模修繕が必要」「廃屋化」の4つの状態に区分しています。このうち「大規模修繕」又は「廃屋化」に該当するものに対し、条例に基づく事前指導を実施します。複数回の事前指導を行っても改善が見られない場合、改めて外観調査を行い、管理不全空家等に該当すると判断されれば、法第13条に基づく指導・勧告へ進むものと考えます。

委員 事前指導の実施件数の178件と42件について、令和8年度の管理不全空家等調査の対象はどの範囲となるか。

事務局 基礎調査及び事前指導の対象は最大208件です。そのうち、複数回の事前指導でも改善が見られないものが178件であり、これが管理不全空家等調査の最大対象数となります。さらに周辺への影響が大きい

と判断される 42 件は、この 178 件の内数であり、優先的に調査を考えています。

委員 管理不全空家等調査の対象は 170 件から 200 件程度と理解してよい
か。また 42 件は特定空家等の予備軍と位置付けられるのか。

事務局 そのとおりです。ただし 178 件が毎年同数程度対象となりうるもの
ではなく、一度調査・指導を行ったものは次の段階へ進むため、今後は
新たに対象となる数が、年間の最大数となると考えます。

委員 管理不全空家等の認定基準が 15 点からに設定されている。点数が低
く設定されているので、ほぼ 178 件すべてが管理不全空家等に該当す
るのではないか。これらは、すでに事前指導済みで改善もないため、
勧告・税控除の解除の対象となるのではないか。

事務局 条例に基づき事前指導を行い、改善が見られないものについては、管
理不全空家等として指導・勧告を視野に入れて対応します。法改正に
伴い、管理不全空家等に該当した場合の影響についても周知が必要で
あり、再度の指導期間を設けることも検討しています。

議長 チェックリストの基準が低い場合、毎年追加で管理不全空家等が発
生し、数十件から 100 件規模で勧告が必要になる可能性がある。他市
では 1、2 件程度が一般的だが、本市は大量に発生するのか。

事務局 法改正直後であり全国的な事例が少ないため、まず 10 件単位で段階
的に進めることを考えています。他市との比較や事例収集を進めなが
ら適切に運用します。

委員 今回の改正は、将来の特定空家化を防ぐこと、また空家の利活用を促
すことが目的だと理解している。管理不全空家等を増やすことが目的
ではなく、早期の手当てにより行政代執行を避けるための制度ではな
いか。

事務局 ご指摘のとおり、管理不全空家等制度は空家の放置による危険や老朽
化が進むことを未然に防ぎ、利活用につなげていくものです。管理
不全空家等を増やすことが目的ではなく、早期段階で所有者等に対応
を促すことが重要と考えています。

委員 用語の整理について、京丹後市空家対策計画では、「管理不全」、
「管理不全等」が使われており、別の資料では「管理不十分」という

表現も見られる。今回の法改正で「管理不全空家等」が新設されたことから、これまで市が用いてきた「管理不全」と意味が混同される可能性がある。法律上の「管理不全空家等」と、市が把握してきた「管理不十分」な状態を区別し、用語を統一した方が分かりやすいと考える。また、京丹後市空家対策計画の行政措置フローについて、改正内容が赤枠部分で、「管理不全空家等」に対する指導後、意見聴取の機会を設けずに勧告へ進み、勧告により住宅用地特例が解除される、という理解か。

事務局 用語の使い方について、法律上の「管理不全空家等」と従来用いてきた表現について、全体を再確認し、用語の統一を検討します。行政措置フローについて、指導後に意見聴取を行わずに勧告へ移行する運用ではございません。市条例に基づき、指導の後、弁明の機会を付与し、勧告していく運用の流れを予定しています。京丹後市空家対策計画のフロー図は簡略化しているもので、弁明等の詳細な手続きを省略しています。

委員 事前指導に関する助言・指導段階で改善される事例はあるか。

事務局 条例に基づく事前指導により、61件の空家等の解消につながっています。外観調査において、事前指導を行った空家等が、除却や、屋根の破損が修繕されている等の事例が確認されています。事前指導段階で、一定程度の改善が見られます。

委員 勧告後の改善はいかがか。

事務局 これまでに勧告に至った事例はありません。

委員 管理不全空家等判断に係る基準案について、特定空家等の判断指標を見ると、周辺への危険性が判断基準となっており、例えば、広い敷地の中央に建物があり、倒壊しても周辺に危険が及ばない場合、特定空家等には該当しないものか。また、周辺への影響が高いと判断される廃屋化の表現について、「隣接地」ではなく「周辺」としている理由は何か。

事務局 市では、特定空家等の判断において、周辺への危険性の有無を重視しています。協議会において、広大な敷地内や山中の空家で周囲に危険が及ばないようなものまで、行政代執行の対象とすべきではないのではないかと整理がなされています。したがって、周辺に危険が及

ばない空家については特定空家等には該当しない基準となったものです。「周辺」と表記しているのは、隣接地に限らず、道路等への危険も含めているものです。

委員 管理不全空家等の状態が進行しても、周辺に危険が及ばない限り特定空家等にはならない建物が存在するという理解か。

事務局 管理不全空家等の判断基準は特定空家等と同じチェックシートを用いており、点数や危険度に応じて特定空家等に移行していきます。周辺に危険が及ばない建物は、特定空家等には該当しない場合があります。

委員 過疎地域では、建物が数件しか存在しない地区もある。そのような地域にも管理不全空家等に該当する建物が多く存在する可能性がある。このような地区の空家等も調査し、管理不全空家等としていくことになるのか。

事務局 今後の運用においては、優先順位を検討し対応することを考えています。廃屋化や大規模修繕が必要な建物について、毎年春に現地調査を実施しており、道路との距離なども勘案して判断しています。この調査結果を踏まえ、管理不全等空家等の調査を進めていくものと考えます。

委員 周辺と隣接地は同義のように扱われているが、管理不全空家等から特定空家等へ移行する判断は所有者にとって重大なことであると考えます。「周辺」とは具体的に何を指すのか、より明確な基準を示すべきではないか。

事務局 今回の資料にはございませんが、特定空家等の判断基準では、建物の高さ等を踏まえた図を用いて周辺に影響する基準を示しています。今回も同様の考え方で整理しています。助言指導により、所有者への影響について説明し、対応していきます。

委員 広い敷地の中央で倒壊しても第三者に危険が及ばない場合は、特定空家等には該当しないとすると、防犯、獣害、アスベストなど、第三者に影響するようなこともあるので、これらを管理不全空家等として把握し、特定空家等に至らない段階で対応することも重要だと考える。空家が地域に与える影響は大きく、町内会など地域の協力も不可欠で

ある。行政代執行に進めていくものではなく、初期段階での改善を促すための制度と理解している。

事務局 空家等となった初期の対応としては、条例に基づき、事前指導等により利活用の提案など助言を行う段階があります。管理不全空家等については、状態の悪化を防ぎ、改善につなげていくものと考えています。最大 178 件については、特定空家等に進む可能性のあるものを含む数であり、隣接状況等を踏まえると、実際の運用では管理不全空家等としていくものは少ないものと考えています。

委員 廃屋化の数について、参考に示される 184 件と、町別実施件数の合計 42 件の差にあたる 140 件はどのように扱われるのか。

事務局 184 件は基礎調査で把握した廃屋化の状態の全件数です。42 件は、事前指導を行ったもののうち、複数回指導しても改善が見られず、かつ周辺への影響が高いものを抽出した数です。

委員 184 件の中で事前指導に至っていないものも含まれているのか。

事務局 基本的に 1 回以上の事前指導を行っています。複数回に至っていないものもあるため、内数として扱っています。

委員 事前指導件数 208 件の対象は、参考で示されている 4 つの区分のうち、どの区分に該当するものか。事前指導を行う基準はあるのか。

事務局 参考の件数は最新の令和 6 年度の基礎調査の結果で、空家全体で 1,873 件となっています。町別の実施件数は令和 6 年度の基礎調査結果のうち、事前指導を行っていたものを示しています。大規模修繕と廃屋化の合計である管理不十分の 440 件のうち、約半数にあたる 208 件について、事前指導を行ったものです。

事務局 事前指導は一律に行うものではなく、それぞれの状況に応じて実施しています。所有者不明や相続関係が複雑なもの、前年度に回答があったものなどの状況を勘案して対象を選定しています。

委員 事前指導を行わなかったのは、連絡が取れなかったのか、緊急性が低かったのか。

事務局 主な理由は所有者の相続関係が複雑で連絡が取れないケースです。また、前年度に回答があったものも対象から外しています。

委員 大規模修繕が必要な建物は、基準案の15点以上にほぼ該当すると思われる。178件は初年度にほぼ認定されているのではないか。基準は幅広く拾い上げるものとしているのか。

事務局 基準は、特定空家等に至る前段階として状態悪化を把握するため、一定幅広に設定しています。複数回の事前指導を行うなどのフィルターがあり、最終的に管理不全空家等として指導・勧告に進む件数としては、さらに絞られるものと考えます。隣接状況なども考慮するため、178件すべてが該当するものではございません。

委員 最終的には、事前指導で改善が進まなかった所有者に対し、管理不全空家等の認定や税制特例の解除を通じて対応を促す効果を期待するものと理解してよいか。

事務局 そのように考えています。管理不全空家等の制度などを説明し、条例の事前指導段階で、できるだけ改善につなげていくものと考えています。

委員 管理不全空家等の判断の案では、100件以上が該当する可能性があるものの、実際に指導や勧告に進むのものは一部に限られるということで、恣意性が疑われないよう、判断基準を明確にしておく必要があると思う。また、情報公開請求があった際、一部だけが勧告対象なのかをと問われる可能性がある。

事務局 特定空家等の判断においては、「隣接地への影響」に関する基準も設けています。管理不全空家等の判断においても同じ基準で、まずは周辺への影響が認められるものについて、管理不全空家等として指導等の対応を行っていきたいと考えます。情報公開では、基準に基づく判断として説明していきます。

委員 管理不全空家等の制度は、まずは周辺に影響を及ぼすおそれのある空家を事前に解消することにあるのか。

事務局 法では管理不全空家等は特定空家等となるおそれのある空家等が対象とされており、特定空家等として、まずは周辺・隣接地への影響を重視して判断しています。まずは、周辺への影響を未然に防ぐ観点を重視し、制度を運用するものと考えています。

【協議結果】

京丹後市空家対策計画に使用する「管理不全」「管理不全等」の用語の整理を図ることとする。また、本日の各委員の意見を踏まえ、管理不全空家等の判断基準等を整理し、運用を図ることとする。

・空家等管理活用支援法人の指定について・・・資料7

(事務局から資料に基づき報告)

(質疑応答及び意見)

委員 地区内に空家が多く、老朽化が進んでいる。空家バンク登録を促したいが、所有者の反感を招かないような伝え方があるか。

事務局 事前指導の回答で「区と情報共有可」と示された所有者については、区へ情報提供しています。政策企画課の相談窓口（外部委託）から所有者へアプローチすることも可能です。老朽化が著しい場合は、建設部へ連絡いただければ状態を確認し、事前指導も検討します。

・その他 空家等対策協議会委員選任のご依頼について

(各団体に、時期委員候補の推薦を依頼する。)