

## 第1回宮津市空家空地対策協議会 会議録

**開催日時** 平成29年8月8日（火曜日） 午後2時～午後4時

**開催場所** 宮津市役所 別館3階

### 出席者

委員 10人

福知山公立大学 谷口知弘（会長）

宮津市自治連協議会 升田榮二（会長職務代理者）

弁護士法人たんご法律事務所 澤田将樹

京都司法書士会 川上信哉

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 千賀義信

京都土地家屋調査士会 吉岡宗典

一般社団法人 京都建築士会宮津支部 大村利和

宮津市民生児童委員協議会 村岡千鶴

宮津商工会議所 今井一雄

宮津市長 井上正嗣

事務局 宮津市職員 10人

企画部 安東直紀理事、観光定住課 林崎芳紀課長、  
定住まちづくり係 大塚由晃係長

市民部 高村一彦部長

建設部 山根洋行部長、坂根雅人地域振興監、空家対策推進課 松井正之課長、  
空家対策推進係 佐々木義照係長、上柳晋作主事、嶋本茂男嘱託

### 次第

- 1 開会
- 2 委嘱状交付
- 3 市長あいさつ  
(2ページに紹介)
- 4 委員の紹介  
(省略)
- 5 会長の互選  
(谷口委員を会長に選出)
- 6 会長あいさつ  
(省略)
- 7 職務代理者の指名  
(会長の職務代理に升田委員を指名)
- 8 議事  
(1) 本市の空家空地対策の推進について

- ・宮津市空家空地対策の推進に関する条例
  - ・宮津市空家空地対策計画
  - ・宮津市空家空地対策協議会の設置
- (2) 特定空家等・特定空地の認定基準について
- (3) 空家空地対策の展開の方向性について
- ・空家空地対策施策展開の方向性
  - ・平成28年度空家実態調査及びそのデータベース化の状況
  - ・空家等活用の施策の状況
  - ・管理不全な空家等対策の状況
- (4) その他

### 市長あいさつ

平成25年住宅・土地統計調査によると、市内には、住宅総数約10,500戸のうち約2,700戸の空家があるとされ、空家率としては26%で、京都府内の市町村でワーストワンという状況になっている。

空家や空地というと迷惑なモノ、問題のあるモノというイメージがあるが、問題のある空家や空地は一握りであり、大部分は適正に管理されていたり、利活用が可能なものであると考えている。この利活用可能な空家や空地を「地域の大切な資源」と捉え、新たな視点で本市のまちづくりに活かしていくことが今求められている。

平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立し、平成27年5月に完全施行された。廃屋化した、いわゆる「特定空家」の取り扱いについては、市町村が踏み込んだ対応を講じることを可能としたところだが、重要なのは特定空家や特定空地になる前の予防、そして空家や空地を利活用することである。

昨年8月に設立した「宮津市の空家対策を考える協議会」で、委員の方にはただ今申し上げたような視点でご意見をいただき、宮津市ならではの空家空地対策を取りまとめ、平成29年3月に宮津市空家空地対策の推進に関する条例を制定するとともに宮津市空家空地対策計画を策定した。

空家や空地の問題は、第一義的には所有者が自らの責任によりの確に対応することが前提となるが、空家空地対策を進めるためには所有者だけではなく、市、地域、事業者が相互に協力・協働・連携して取り組んでいくことが、大変重要である。

本市には何よりもまず地域会議などの地域コミュニティの力がある。その地域の力を借りながら、しっかりと検討して空家空地対策に取り組んでいきたい。

### 議事(1)本市の空家空地対策の推進について

(事務局より説明)

(質疑応答、意見)

会長 ・協議会の審議事項にある「利活用の促進を図るための支援策の展開に関

すること」については、今後の空家対策を考えていく中で現状を把握しながらできることを模索する。

## 議事（２）特定空家等・特定空地の認定基準について

（事務局より説明）

（質疑応答、意見）

- 委員
- ・特定空家等の認定基準のチェック項目の作成はどのようにしているのか。京都市のものをベースに宮津市らしさを出したらいいのではないか。
  - ・管理不全な空家の判断について、京都市では技術者に要請しているが、宮津市ではどうするのか。
- 事務局
- ・参考資料の特定空家及び特定空地の認定基準について（案）に示すチェック項目は、国のガイドラインの基準に沿ったもので、ガイドラインの項目に補完的なチェック項目を付け加えたものにしてある。
  - ・管理不全な空家の調査業務については、建築士会に委託することとしており、結果報告をどのように、誰が判定チェックをしていくかは、今後建築士会と協議していく。
- 会長
- ・特定空家等及び特定空地の認定基準（案）については、国のガイドラインに沿って作成されたものなので（案）をとることとする。
  - ・建築士会との協議内容については次回の協議会で、事務局より報告を受けることとする。

## 議事（３）空家空地対策の展開の方向性について

（事務局より説明）

（質疑応答、意見）

- 委員
- ・統計調査にある宮津市の約1400件というのは、実態としてある空家の件数なのか。
  - ・宮津市が行った空家実態調査の771件はどういう数字であるのか。
  - ・長屋の取り扱いは、どのようにしているのか。
- 事務局
- ・住宅・土地統計調査は、平成25年度の建物・土地所有者の約5%を対象に統計を取り、推計した数値である。
  - ・一方、宮津市で行った空家実態調査で把握した空家771件というのは、1年以上水道閉栓状態が続いている空家を対象に机上調査し、外観調査した数字である。
  - ・特措法上の空家の定義において、長屋に1人でも住んでいれば空家ではないとしているので、宮津市も同様の扱いである。しかし、市町村によっては、長屋も空家として対処しているところもある。

- 委員 ・特定空家・特定空地に認定後、改善命令を所有者へ行ったが、それに従わなかった場合の罰則はあるのか。
- 事務局 ・立入調査の拒否及び特定空家・空地認定後の命令違反に対して過料に処すとの規定をもっている。

#### 議事（４）その他

（今後空家対策を進めていくにあたっての各委員から意見等）

- 委員 ・空家に対するUIサポートセンターと所有者個人では価値観が違うはずであり、これは空家を活用していくことにとっては重大なこと。
- 委員 ・使えるものは使っていこうとすると、現場でデータをしっかり取り、価値観の違いを協議会においてどのように整理していけるかを考えることが必要。
- 委員 ・相続等の際の登記に関わる機会があれば手伝えることがあるはず。
- 委員 ・空家空地対策で示されている数値目標はよいとは思いますが、実際に達成していくとなると、所有者の意思、建物の状態チェックの結果などによっては難しい点があるかもしれない。
- 委員 ・これから協議会を進めていく上で、特定空家の認定などをなんとなく協議していくのではなく、空家対策にとって必要となる協議会の役割、事務局の仕事を考えていくことが必要。
- 委員 ・相続等の際の権利関係に、被相続人による遺言が活用されていなかったり、未登記により権利関係が複雑化するケースがあるので、相続人などの権利関係を考えていくことは重要である。
- 委員 ・所有者による無責任な財産放棄が原因で、管理不全な空家となってしまうものが多くあるはず。
- 委員 ・管理不全な空家を減らしていくためには、所有者として管理していかななくてはならない財産がどれだけあるのかをしっかりと把握してもらうことが大切。
- 委員 ・空家の定義になぜ長屋が含まれないのかわからないが、長屋は宮津のまちなかにおける歴史的なシンボルである。長屋もすべての部屋が空いてしまえば空家になるはずであり、そのあたりも踏まえて空家のデータベースをしっかりと作ってほしい。
- 委員 ・長期的に高齢者の方を地域で見守っていくことができれば、空家の管理不全化は減らせるはず。
- 委員 ・建物所有者の子供が将来どのように生活していくのか考えると、宮津市の空家のことも含めて、いろいろなことに今後不安が残る。
- 委員 ・自治会内などにある廃墟のようにになっている空家を片付けたいが、地域だけでは無理なこともある。
- 委員 ・自治会と市と一緒に動ける体制をつくって、一緒になって住みよいまち

づくりを進めていきたい。

- 市長
- ・今のままでは特定空家になってしまうような建物が多くあるはず。そうさせない空家の利活用を進めていくために、所有者だけでなく、地域も一緒になって考えていく必要がある。

#### 【協議結果】

- ・特定空家等及び特定空地の認定基準（案）については、国のガイドラインに沿って作成されたものなので、（案）をとることとする。
- ・特定空家等の認定に係る資料作成等については、管理不全な空家の資料作成業務の委託先となる建築士会と事務局が協議し、次回の協議会で報告を受けることとする。

#### 【会議の公開・非公開及び傍聴人数】

- ・公開
- ・傍聴者 0人

