

## 第15回 栗東市空家等対策協議会（概要）

1. 会議の名称 : 第15回栗東市空家等対策協議会
2. 開催日時 : 令和8年2月16日(月) 午後3時00分から午後4時30分
3. 開催場所 : 栗東市役所4階 3・4委員会室
4. 会議の議題 : ○前回協議会での主な意見

### ○協議事項

- ・第二次空家等対策計画における今年度の取組み
- ・空家等現況調査の結果及び課題等を踏まえた今後の対応

### 5. 会議の出席者

- 〈委員〉 谷口 浩志 委員(学識経験者)  
中濱 佳久 委員(公益社団法人 栗東市シルバー人材センター)  
井上 豊仁 委員(滋賀県土地家屋調査士会)  
加藤 孝由 委員(公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会)  
中島 隆人 委員(公益社団法人 全日本不動産協会滋賀県本部)  
木村 敏 委員(公益社団法人滋賀県建築士会)  
辻 克樹 委員(滋賀県司法書士会)  
奥野 慎太郎 委員(滋賀県行政書士会)  
長谷川 すみ子 委員(栗東市民生児童委員協議会連合会)  
斎藤 一彦 委員(公募委員)  
上田 哲也 委員(公募委員)  
岩松 豊広 委員(栗東市環境経済部長)  
村瀬 信幸 委員(栗東市都市整備部長)
- 〈欠席〉 田中 康人 委員(栗東市商工会)  
田中 博 委員(栗東市自治連合会)
- 〈事務局〉 住宅課長、住宅課住宅係担当職員2名  
〈NPO法人くらすむ滋賀〉 りっとう空き家バンク運営業務担当員

### 6. 会議の公開・非公開

「栗東市附属機関等の会議の公開に関する要領」に基づき、原則公開とする。

### ○前回協議会での主な意見

委員：特定空家等と認定された物件を対象とした解体補助金について金額等を教えてもらいたい。

事務局：1件あたり最大20万円の補助金としている。市内業者による施工など、要件を満たした方が対象

となる。

委員：調整区域での借家利用は今のところ緩和されていないのか。

事務局：都市計画法の34条の提案基準というものがある。10年以上適正な状態で居住されていた空き家で、空き家バンクに登録をされることが主な条件になるが、許可を受ければ一定賃貸の利用というのも可能な制度がある。

委員：特定空家等に対する解体補助金について、特定空家等に認定されることでメリットがあるように思える。特定空家等に認定されるデメリットが何かあれば教えてほしい。

事務局：特定空家等に認定された後に、放置すると、法的な措置として勧告、命令、最終的には行政代執行となり、法的に市が介入することになる。また、特定空家等の前に管理不全空家等に認定されるが、管理不全空家認定後、勧告という手続きを踏むと、「住宅用地特例」を受けられなくなるデメリットがある。

委員：そのあたりの広報の仕方を考えていただくとよいのではないかと。

委員：管理不全空家に対する補助金はないのか。

事務局：今のところ補助金はない。

委員：それは全国的な取り組み、いろんな同じ取り組みを各市町されていると思うが、大体よく似たものなのか。

事務局：基本的には自助努力で解体いただくことが一番であり、管理不全に対する補助金等の支援をしている市町はまだ少ないと思われる。

委員：栗東市で、管理不全空家の固定資産税の特例解除が適応された事例はあるか。

事務局：今のところはない。特定空家等については、特例解除に至るまでに解消されている。

委員：昨年度いろいろな市民講座や相談会を市の方で実施されている状況だが、その実績を教えてください。空き家になる手前の部分で、もっとやることにより意識づけができるのではないかと感じている。その辺を含めて相談体制の内容をご報告いただければと思う。

事務局：空き家の市民講座は「空き家の相続・売却」ということで1回開催した。参加者は35人。市民講座に続いて相談会をし、相談者が8人いた。普段の窓口等の対応では、近隣住民や自治会からの相談対応は31件。解消しているのは少ないが、NPOの方にも相談対応してもらっている。

## ○協 議 事 項

### 第二次空家等対策計画における今年度の取り組み

委員：空き家の予防と実態把握の中で、市民等への啓発として開催された市民講座に35人の参加があった。しかし、現状ではまだ不十分であるとして「深いテーマ」を検討するとの説明があったが、この「深いテーマ」とは具体的にどのような内容を指すのか。

事務局：現在は相続や売却といった広範なテーマを想定しているが、相談者の中には一般的な知識は既に持ち合わせており、より複雑な事例や、採め事に発展した際のパターンなどの説明を求める声もあった。また、講座の場では質問しにくい内容も多いため、個別相談の充実を求める意見も寄せられている。それらのニーズに対応できるよう検討していきたい。

委員：市民が思い立った時に気軽に相談できる窓口の存在こそが肝要である。相続の基本は理解しているも、さらに踏み込んだ具体的な相談ができる場があれば、市としてもより適切な対応や施策の検討

が可能になるのではないか。より気軽に相談できる体制があるといいと思う。

事務局：住宅課では随時相談を受け付けているが、相続や利活用に関する法的な専門知識が必要なケースでは、行政だけで適切なアドバイスを行うことが難しい場面も存在する。今後は本協議会の委員の皆様との連携の中で、専門的な相談内容に対しても回答できるといいと考えている。

会長：行政の窓口だけでは、法律的な問題に深く踏み込んだ回答が困難な場合もあるだろう。特に遠方に居住し、栗東市内の実家の管理に苦慮している所有者などは、相談先がわからず放置に至るケースも懸念される。電話での一次対応からウェブ会議等を活用した専門家への個別相談へと繋げる体制は、非常に効率的かつ理想的な形である。マンパワーや予算の確保も必要となるが、早い段階で空き家化を防ぐことは、栗東市全体の経済的・資産的な価値を維持する上でも非常に重要であると考ええる。

委員：ステージ2の空き家等の適正管理における「所有者への空き家に関する業者の紹介」について、具体的にどのような内容なのか。

事務局：窓口では、解体業者や宅建士、司法書士等の紹介を希望する声が非常に多い。現在は市の入札登録業者や関係団体を紹介しているが、個人案件に対応していない業者も多く、対応に苦慮している。他市の事例では、協力可能な業者を公募して一覧化し、提供しているケースもある。本市においても、同様の仕組みが導入できないか検討している。

会長：雑草管理や剪定作業等に関しては、シルバー人材センター等とも連携し、協力体制を構築することが有効ではないか。公募の枠組みも含め、検討をお願いしたい。

委員：管理不適切な空き家所有者への文書通知に関連して、通知後の解消に至っていない物件について、所有者がどのような課題に直面しているのか把握しているか。

事務局：通知文には一度市に連絡するよう記載しており、電話等で現状を説明・把握し、早急な対応を求めている。しかし、一切の連絡がない所有者も少なくなく、その場合は有効な手立てを講じることが難しい状況にある。

委員：以前参加した相談会において、周辺環境が「特定空家等」の基準に該当しつつある物件の相談を受けた。当該物件は再建築不可かつ公図と現況が一致しないなど、相続した所有者も対応に苦慮している。解体費用や残置物の処理、公図訂正にかかる多額の費用負担が障壁となり、補助金の対象にもならない現状では、所有者も手詰まりとなってしまう。このようなケースにおいて、どのようなアドバイスを行うべきか苦慮している。また、環境センターへゴミを搬入する際、「本人による持ち込み」が原則とされている点が障壁となっている。業者ではなく、善意の協力者が搬入する場合であっても柔軟に対応できる仕組みについて、検討できないか。

委員：廃棄物処理法等の法的な規制により、「個人による排出」の確認が必須となっている点が現状の制約となっている。自治会からのゴミ排出に関しても同様の課題が生じているが、解体業者による業務としての搬入ではないことをどう証明し、認めていくべきか。

会長：周囲の協力が得られている状況は非常に理想的であるが、法規制等が障壁となり実施できないケースは多い。行政内の横の連携を強化し、柔軟な対応を検討していただきたい。

## 空家等現況調査の結果及び課題等を踏まえた今後の対応

- 委員：資料3の8ページにおいて、調整区域での空き家発生数が解消数を上回っている要因は、やはり法的規制の縛りが大きいと理解してよいか。
- 事務局：法的規制が最大の要因であると考えているが、それ以外にも調整区域の旧家特有の課題がある。仏壇や家財、先祖代々の家に対する強い思い入れが家財処分の障壁となっている点や、所有者が近隣に住んでいるため管理が可能であり、処分を急ぐ必要性を感じていない点などが推察される。
- 委員：空き家の「解消」の定義は、建物の除却と利活用の両方を含むのか。また、調整区域における解消事例23件の具体的な内訳を教示願いたい。
- 事務局：解消には除却と活用の両方が含まれる。23件の内訳については現在分析中である。
- 会長：調整区域の中での解消は今後の空家対策のヒントとなるため、解析していただき今後の方策としてほしい。
- 委員：個人情報の取り扱いには細心の注意が必要だが、委員が現場の状況をより深く理解し、意見を出しやすくするために、可能な限り写真等のビジュアル資料を提示していただきたい。また、資料2のステージ4にある「特定空家等の解除」についても、どのような状態の物件がどう改善されたのかをスライドや配布資料で示すことで、空き家問題の生々しい実態が伝わると考える。さらに、大宝西学区の事例で「修理不可能な擁壁のズレや割れ」が指摘されているが、建物が解体されても擁壁が残存しているケースが想像される。空き家法上は解消されても、土地として健全な状態に戻ったわけではないという情報を共有することは、今後の活発な議論に繋がるため、ビジュアル資料の活用を検討願いたい。
- 会長：所有者に対し、「名前は伏せた上で、協議会の説明資料として写真等を使用する」旨の了解を事前に得ることが理想だが、現実には交渉が難しいケースも多い。他自治体では当初から強い拒絶反応を示す所有者の例も聞くが、栗東市において提供可能な範囲で資料を検討していただきたい。協議において委員が適切なイメージを持つための助けとして、前向きな検討を求める。
- 事務局：今回提示した50件の調査結果は速報段階のものであり、詳細な所有者調査等はこれから令和8年度にかけて実施する予定であるため、現場の状態や状況については、令和8年度の協議会において改めてお示ししたいと考えている。
- 委員：大宝西学区の事例のように、擁壁等に問題のある物件で、建物の解体のみにより「空家対策」としての対象から外れた場合、その後に擁壁が崩落する懸念がある。この場合の管轄はどこになるのか。
- 事務局：部署としては引き続き住宅課が担当するが、「空き家」としての係わりは一旦解消される。今後、その土地が再利用される場合には「開発指導要綱」に基づく協議や、盛り土を伴う場合は開発許可等の手続きを通じて指導が可能であると考えている。
- 委員：再建築を行わない場合、住宅課の「特定空家等」としての指定が外れれば、擁壁が倒壊しそうな状態であっても放置される懸念がある。その際の担当部署を明確にすべきではないか。
- 事務局：明確な区分は難しいが、擁壁がブロック積みであり、それが倒壊して公道や河川に影響を及ぼすような事態になれば、土木交通課の所管の部分かと思われる。現在の危険な状況を所有者に伝え、改善を促すといった対応は一定可能であると考えている。
- 委員：指定の際には、現地調査を踏まえ、擁壁の危険性や掘り込み駐車場のブロックの危険性に関して議論し、所有者への通知に含めるとの協議を行っていたと記憶している。
- 事務局：擁壁の危険性については通知に記載している。ただ、建物が壊された以上、擁壁が残っていても特

定空家等の指定を継続すべきか判断は難しいところである。法的に擁壁にどこまで踏み込めるのか、土木管理部署等との連携による指導に切り替えるべきか、他市の事例を含め精査したい。今後については、関係課で情報共有し調整が必要であると考えている。所有者には危険性を伝えているが、まだ対応はなされていない。

会 長：特措法に基づく「特定空家等」の制度は、建物をメインに考えているため、実態との乖離がある。衛生環境の悪化だけでも認定は可能だが、解消の方法が建物除却だけでよいのかという問題や、擁壁や基礎が直接の対象にならないというもどかしさがある。自治体としては、所有者への説明を尽くすとともに、庁内連携し、柔軟に対応していくことが求められると思う。

以上