

第3回 栗東市空家等対策協議会（概要）

1. 会議の名称 : 第3回 栗東市空家等対策協議会
2. 開催日時 : 平成30年3月28日（水）午後2時00分から午後4時00分
3. 開催場所 : 栗東市役所庁舎2階 第1会議室
4. 会議の議題 : ①報告事項
 - (1) 第3回栗東市空家等対策連絡会議意見概要について
 - (2) 栗東市空家等対策計画の策定スケジュールについて②協議事項
 - (1) (仮称)栗東市空家等対策計画(素案)について
 - (2) (仮称)栗東市空家等対策条例の骨子案について③その他
 - (1) 次回の会議日程について
 - (2) 連絡事項

5. 会議の出席者

<委員>

- | | | |
|-------|----|----------------------------------|
| 谷口 浩志 | 委員 | (びわこ学院大学客員教授) |
| 清水 憲 | 委員 | (栗東市商工会) |
| 西村 政之 | 委員 | (栗東市自治連合会) |
| 三浦 喜彦 | 委員 | (栗東市自治連合会) |
| 高野 正勝 | 委員 | (公益社団法人栗東市シルバー人材センター) |
| 加古 幸平 | 委員 | (滋賀県土地家屋調査士会) |
| 芝原 重子 | 委員 | (公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会) |
| 辻 克樹 | 委員 | (滋賀県司法書士会) |
| 伊丹 正治 | 委員 | (栗東市市民政策部政策監) |
| 中濱 佳久 | 委員 | (栗東市建設部長) |
| (欠席) | | |
| 木村 敏 | 委員 | (公益社団法人滋賀県建築士会、滋賀県空き家管理等基盤推進協議会) |
| 川村 拓也 | 委員 | (公募委員) |
| 佐野 弘一 | 委員 | (湖南広域消防局中消防署) |

<事務局>

住宅課長、住宅課住宅係担当職員 2 名

<受託事業者>

株式会社サンワコン職員 2 名

6. 会議の公開・非公開

会議は公開とする。

7. 会議の概要

①報告事項

(1) 第3回栗東市空家等対策連絡会議意見概要について

(2) 栗東市空家等対策計画の策定スケジュールについて

②協議事項

(1) (仮称) 栗東市空家等対策計画(素案)について

(委員) 栗東市空家等対策計画は栗東市総合計画、栗東市総合戦略と整合性をとれているのか？

(事務局) 栗東市総合計画には、明確な空家等対策の記載はされていない。ただし、栗東市総合計画の中に住宅施策自体は記載されているので、決して不整合があるものではない。

(会長) 空家等対策計画に最も関連がある計画は栗東市住生活基本計画であるが、それは住宅の供給に重点を置いている計画なので、空家等対策計画とは少し異なる。

(委員) 自治会の役割が非常に増えている中で、空家等対策に関し地域ぐるみで進めて行くと記載されている。現状、市から自治会へ福祉等の様々な協力を依頼されているため、自治会の負担が大きい。空家等対策の事業の推進に関し、負担軽減のための行政からの支援はないのか？

(事務局) 空家等対策事業の推進で、各自治会に依頼する内容は、空家等の状況報告、特定空家等除却後の跡地活用方法の希望聴取等であり、絶えず協力をいただくものではなく、ある一定の時期に協力をお願いするものである。

(委員) 自治会で可能なことは協力する。条例骨子案に自治会は、積極的に空家等を活用するように努めると記載されているが、自治会長は短期間での交代なるため難しいと感じる。また、役員が空家等所有者情報を共有し、個人情報逸脱しない範囲で管理していけるのか不安に思うことがある。

(事務局) 自治会に協力を依頼する内容等は、住宅課が窓口になり、自治会と十分に相談しながら進めていく。

(会長) 自治会との連携において、空家等対策計画に具体的な事例を記載することは難しいが、「空家等対策を地域で推進していく」のように抽象的な表現だけで済ませて

はいけない。

抽象的な表現により、自治会への負担が増加すると捉えられ、空家等対策に対する嫌悪感や排他的な思想が生まれてしまうことが懸念される。

空家等対策の事業について、市が自治会長に依頼する段階では、ある程度限定的なものや、個々の具体的な事例を示せるようなものになるように心懸けて欲しい。

空家等対策計画の推進に向け、これらは非常に重要なことになる想定される。

(委員) 空家等対策計画(素案)の1ページと7ページで空家数が異なるのはなぜか?

(事務局) 1ページの数値は、平成28年度に自治会に協力をいただき把握した1戸建ての空家等の戸数となり、7ページの数値は、住宅・土地統計調査による集計であり、住宅・土地統計調査は、マンションやアパート等の空室も含んでいる。

(委員) 1ページ、7ページの両方に空家数と記載されているので分かりづらい。1ページは「戸建て住宅のみ」、7ページは「共同住宅を含む」の注記は必要である。

(委員) 18ページの空家等実態調査275件のうち、所有者意向調査は何件できているのか?

(事務局) 275戸を調査対象とし、固定資産税の納税者が明確になっている方にアンケートを送付した。結果、返信が266通あり、集計上、回答があったものが253通になる。

(委員) 空家等は空家等所有者の問題との理由から、自治会に相談に来ることもあるが、空家等の問題に対し自治会では、適切な対応ができない。空家等所有者に対し、個別対応が可能なコーディネーターのような人材が必要ではないか

(事務局) 人材がない中で、住宅課でも具体的かつ専門的な相談に対応することは難しいので、各専門家につなぐことが必要と考えている。関係団体ヒアリングで、宅地建物取引業協会が本市の空家等対策に幅広く協力いただけるとのことだったので、まずは、宅地建物取引業協会との連携を考えている。ただし、ご意見のとおり、住宅課でより専門的に対応できることが理想である。

(委員) 空家等実態調査はアンケートのみで、空家等所有者と面談して得た情報ではないとのことだが、面談等でないと得られない情報もある。

(事務局) 空家バンクへの加入調査や、モデル事業への協力意向調査などを通じて、空家等所有者との関係性を築ければと考えている。

(委員) 面談しなければ、空家等所有者の想いを汲めないと考えている。市が空家等所有者と面談する際には、空家等所有者と市の繋ぎ合わせ等に自治会が一定の協力をする必要があると考えている。

(事務局) 空家等対策計画の作成が進み、住宅課が各専門家に連絡がとりやすい環境ができた。今後は、空家等の相談等が住宅課に入るような環境をつくっていきたい。

(委員) 空家バンクについてですが、法的な措置等により、各市区町村がつくる空家バン

クにアドバイザーやコンサルタントを設置するような予算措置はないのか？

(事務局) 現時点でそうした措置はない。

(委員) 様々な事情で空家等になっている。市は、空家等所有者からの相談を聴取して、専門家に振り分けるだけでなく、市の職員として様々な相談に対応できるような人材を確保することも考えるべき。

(会長) 空家等対策の事業推進は自治会に負担をかけることが予想される。空家等への新たな居住者・転入者により、空家等の問題が解消することが理想である。空家等へ新たな居住者等を迎えることは、自治会長にある一定負担がかかってくると想定されるが、自治会には喜んでいただけることである。

(委員) 全国版空家バンクはどのようなものか？

(事務局) 国が自治体に作成するように依頼をかけているホームページサイトで、登録件数も増加している。

(委員) 空家等所有者と空家等への居住希望者のマッチング件数はどうなっているのか？

(事務局) マッチング件数は把握していない。国から適宜情報が提供されるので、調査する。

全国版空家バンクには、「at home」と「LIFULL」があり、「LIFULL」が平成30年度よりサイト開設が有償となることから、平成30年度も無償で空家バンクを開設できる「at home」でホームページ開設の準備を進めている。

空家バンクへの登録は空家等所有者の意向調査が必要となってくるので、空家バンクの創設後、意向調査を実施し、空家バンクへの空家等の登録をしていきたい。

(2) (仮称) 栗東市空家等対策条例の骨子案について

(委員) 空家等対策条例ですが、平成30年2月22日に高島市が空家等に行政代執行をしたが、高島市は空家等に関する条例はできているのか？この代執行は条例に基づくものか、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づくものかどちらか？

(事務局) 条例の有無や、行政代執行に関する高島市の根拠法令を調査する。

(委員) 条例案として、この内容を議会に出す考えか？

条例案を一読すると、私権を制限している部分があり、個人の権利に対する行政の介入を感じる。他自治体で空家等対策条例を運用している事例はあるのか？

(事務局) 他自治体で空家等対策に関する条例が制定されている。本条例骨子案は、他自治体の空家等対策条例の内容を参考にしている。

(委員) 議会への条例案の上程時期はいつか？

(事務局) 9月議会に上程し議決を得る。条例は、9月末から10月1日からの施行という形になるというのが事務局の考えである。

(委員) 公聴会等は実施する予定はあるのか？

(事務局) 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく条例なので予定はしていない。

(委員) 参考として、空家等対策に関する条例が議決された他自治体の議事録等を入手で

きればと思う。

(委員) 第15条の緊急安全措置と第16条の軽微な措置の違いは何か？第15条は措置に係る費用の徴収があると記載され、第16条は措置にかかる費用徴収は無いとの記載になっている。空家等所有者が費用の徴収に対して異論を申し出ているとき、第15条と第16条のどちらを摘要するのは明確になっているのか？

(事務局) 危険性が確認でき、本人に通知して措置を実施するものに第15条を摘要し、費用を徴収する。ただし、本人に通知せずに済む程度の簡易な処置のものは、第16条を摘要し費用を徴収せずにできる範疇だと考えている。

(委員) 草刈りなど、簡易な措置でも市役所職員の人件費など費用は発生する。簡易な措置でも空家等所有者に費用を徴収していかなければ、空家等を放置しておけば市に支援してもらえると考え、空家等所有者が空家等を管理しなくなる恐れがある。

また、条例の自治組織に対する表現を柔らかくした方が良い。空家等対策の事業の推進に関し、可能なことは協力するが、条例施行後、積極的に空家等を活用と記載されているので協力して下さいと市から一方的に言われても困る。

(事務局) 表現はもう少し検討していきたい。

(委員) 第15条と第16条の違いが分かりにくいので、第16条に対応に掛かった費用も徴収すると記載しておくのが良い。

(委員) 条例とは関係ないが、母屋に高齢夫婦が暮らし、道路を隔てて子世帯が暮らしている状況で、母屋の世帯主が亡くなり、誰も住まなくなる事案がある。しかし、母屋は子世帯が管理はしている状況なので、空家等に当てはまらないのでは？

(事務局) 居住者がいなければ空家等の判断になる。管理はされていても居住の有無で空家等と判断している。

(委員) 特定空家等となる前段階で対策をしていくことが必要と考えている。空家等の所有者が空家等をどうにかしたいが、資金がないので放置しているという実態が多いので、そうしたのも防ぐ対策が必要になってくる。

(委員) 空家等を所有しているが、どうしていいか分からない方に対し、市の空家等相談窓口の斡旋はできないのか？

(事務局) 空家等の利活用を考えているのであれば、空家バンクへの登録を勧めるが、諸事情により、人に貸すことができない空家等もある。

ただし、市の住宅課に相談できる内容は、空家等を何らかの方法で活用するか、現状維持するかということ。現状維持をするのであれば、空家等のまま特定空家等にならないように維持管理してもらえない。

(委員) 空家等の活用方法、維持管理について助言がもらえる専門家を住宅課に設置することはできないか？

(事務局) 担当として専門家を置くことができない状況にある。

現状としては、相談に来た空家等の所有者に対し、聞き取り調査した後に、専門家に繋ぐ形で空家等の相談窓口体制を進めていく。このため相談から回答まで、一定のタイムラグが発生する。本来であれば、相談に来られた方に対し、その場で回答できることが望ましい。

(委員) 空家等対策に関する相談窓口があれば、自治会長として、住宅課に相談して下さいと伝えられる。相談に対し即答できなくても、様々な助言を貰える環境があれば良い。

(事務局) 空家等所有者に対し、様々な助言を提供できる仕組みについて空家等対策計画を策定していく中で整理していく必要がある。

(委員) 毎週決まった曜日等、市の窓口にアドバイザーを設置し、無料相談所を開設することはできないか？

(事務局) 例えばだが、司法書士会、宅地建物取引業協会、建築士会それぞれの専門家が一同に集まる日を設定し、どのような相談にも対応できるような相談会を開催できればいいのでは。

(委員) そのような内容をパンフレット等で配布・周知すれば良い。どこに空家等の相談をすれば分からない状況が一番困る。

(事務局) 空家等対策計画の事業のスタート時点では、住宅課に相談に来ていただければ、相談の回答までに一定のタイムラグが発生するが、具体的な対策等を助言できる連携体制を整備するところから始めたい。

今後の空家等実態調査の結果、空家等の増加や、相談件数の増加が見込まれるのであれば、相談窓口の仕組みの再検討をする必要がある。

(委員) 相談窓口において、十分な対応をお願いします。

(会長) 空家等所有者にとって、空家等は必要ないが、放置しておくという考えを持った方が大半と予想される。空家等が10～20年経過すると大きな負債になるということを認識してもらう必要がある。空家等が将来負債になることを意識啓発することが、空家化の予防に対し重要になる。意識啓発のための相談窓口が、空家等の将来に対し助言ができ、空家等所有者の意思決定を促せるようなものであれば良い。

併せて、除却の際の費用や、改築後に賃貸した場合など、適切な助言が可能な専門家が必要となるので、空家等対策計画を進めて行く中で、住宅課に行けば空家等の問題が解決できるような環境にして欲しい。

(委員) 条例中に特定空家等の予防のための助言や指導はあるが、相談の内容が無い。相談は市民側の立場になっている感じがするので、相談という文言があった方が良い。

栗東市の空家等対策条例の特色として空家化の予防対策を強調できればと思う。

(会長) 栗東市は空家等の数が少なく、空家化の予防対策に注力することが可能。他自治体では空家化の予防に注力する余裕が無く、現状の空家等の課題に向き合っている

状況にある。栗東市の現状を鑑み、空家化の予防対策に力を入れた空家等対策になればと思う。

③そ の 他

(1) 次回の会議日程について

(2) 連絡事項

(事務局) 配布したご意見シートに、本協議内容への意見等があれば、FAXもしくはメールで4月6日を目処に事務局まで提出をお願いする。

次回、協議会の日程は、パブリックコメントを6月、7月に実施し、9月議会が開会する前の8月頃に開催する予定。会長、副会長と日程を相談の上、改めて日程調整の後に連絡させてもらう。