

## 第2回 栗東市空家等対策協議会（概要）

1. 会議の名称 : 第2回 栗東市空家等対策協議会
2. 開催日時 : 平成29年12月5日（火）午後3時30分から午後5時15分
3. 開催場所 : コミュニティセンター治田東 大会議室
4. 会議の議題 : ①報告事項
  - (1) グループヒアリング結果を踏まえた空家等対策の方向性について
  - (2) 栗東市空家等対策計画の策定スケジュールについて
  - (3) 適切な管理が行われていない空家等に関する情報について
  - (4) 第2回空家等対策連絡会議意見概要について②協議事項
  - (1) 空家等対策計画の骨子（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)             |
| 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) |
| 辻 克樹  | 委員   | (滋賀県司法書士会)                       |
| 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)                    |
| 伊丹 正治 | 委員   | (栗東市市民政策部政策監)                    |
|       | (代理) |                                  |
| 齋藤 勝  | 委員   | (栗東市建設部長代理土木交通課長)                |

<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) グループヒアリング結果を踏まえた空家等対策の方向性について
- (2) 栗東市空家等対策計画の策定スケジュールについて
- (3) 適切な管理が行われていない空家等に関する情報について
- (4) 第 2 回空家等対策連絡会議意見概要について

②協議事項

- (1) 空家等対策計画の骨子（案）について

《ステージ 1：空家化の予防・実態把握》

（会 長）定期的な空家の実態調査は概ね 3 年ということだが、どのように考えているのか。

（事務局）次の調査までの期間が長くなると、調査の内容や方法等の引き継ぎが不十分になり、毎年だと自治会への負担が大きくなるので、次の調査までの期間は、3 年が適切ではないかと考えている。また、住宅の流通から、建替えをして入居となると、概ね 1 年近く期間を要すると考えられるので、3 年の周期が適切と考えている。

（会 長）空家の予備軍も同時に把握していく必要があるのではないかと。例えば、単身高齢者世帯は空家となる可能性が高いと思う。事務局がこのような方々の相続人の有無等を把握することは困難であり、日常業務の中で、このような方々の周辺状況を把握している民生委員と連携して空家の予備軍の把握を実現できないか。

（事務局）自治会以外との連携による空家の状況把握については、上下水道課の閉栓状況の確認の結果などを庁内の空家等対策連絡会議（以下、「庁内会議」）で共有しながら把握していければと考えている。

また、空家の予備軍の調査については、社会福祉協議会等と連携しながら、空家に関するリーフレット等を活用して情報収集を進めていきたい。

民生委員との協力については、民生委員の福祉における役割は非常に重要と多忙であり、更に役割を持ってもらうことが可能なかとの議論がある。空家の相談を受けた際、市への相談を紹介する程度のように、現状の役割の負担にならないような形での連携をしたい。

- (会 長) 空家等実態調査について、様々な機会を使って、どの程度の頻度で実施するかなど、より具体的な取り組みの内容について検討して貰いたい。
- (委 員) 空家となる要因は様々あるが、その中の1つに、空家の流通に対する宅地建物取引業者の手数料が少ないということがあり、その手数料が改善されれば、空家の流通が活性化すると考えている。このことについて宅地建物取引業者の意見を聞きたい。
- (委 員) 指摘の通り、空家等の中古物件は取引価格により手数料が少なくなることがある。
- (事務局) 滋賀県宅地建物取引業協会では、滋賀県との協定で空家の流通の支援を進めているのではないかと。
- (委 員) 滋賀県宅地建物取引業協会で空家等の解消・予防等の支援に向け取り組んでいる。研修会などに出席し様々な情報を収集しているところ。
- (事務局) 全国版の空き家バンクは、国交省の管理の下、「LIFULL」と「アットホーム」の2種類の全国版の空き家バンクが展開されている。当初は、不動産の公正取引規約に準じて、空き家バンクの登録に際し、不動産情報の掲載項目を決定していたが、今般、国が全ての項目が無くても掲載できるようにしたことで、様々な物件を掲載できるようになってきている。
- (委 員) 現在の建築基準法では建替えが困難で、流通に乗れない空家がある。そのような空家はリフォームしか出来ない。
- (委 員) リフォームによっては、新築と同等の費用がかかる。空家の診断状況によるが、空家所有者が高額な費用をかけて修繕することは難しい。
- (事務局) 入居中の戸建て住宅で旧法の建築基準法で建設された耐震性の低い木造住宅の場合、栗東市で木造住宅の耐震診断の助成をしている。これに併せて、耐震設計や、この設計に伴う避難経路のバリアフリー化、リフォーム・改築に関する助成制度がある。これら制度を活用すれば、流通に乗りやすくなると思う。耐震性も改善され、建替えが困難でもリフォームが済んだ物件であれば買い手が現れ、ある程度の空家化の予防に繋がると考えている。
- (会 長) 法的な規制の問題はすぐに対応することが難しい。都市計画そのものの見直しが検討されているという状況もある。市街地の再生など大きな枠組みの中で、空家対策と繋がっていく施策も出てくると思うが、短期的に実施していくのは難しい。
- (委 員) 農地法により、調整区域の農家住宅が売れず、空家の原因になっている。

(会 長) 農地法は、売買の場合、特に農業の後継者に関していえば、かなり緩和してきている。  
今後地方分権が進み、自治体で判断が可能になっていくのではないか。その場合、条例等での対応になると思う。

(委 員) 空家等対策計画は、何箇年の計画で策定し、見直しまでの期間は何年を想定しているか。

(事務局) 本年度の協議会で策定する空家等対策計画は、7 箇年の計画であり、見直し時期は明確に決めていない。

今回の空家等対策計画骨子（案）では、短期・中期・長期で具体的な対策を検討し、中期の平成 36 年度までを計画に盛り込む。平成 37 年度以降も引き続き計画を実施していく。

(委 員) 空家等対策に係る条例は、いつになるのか。また、条例を作成する場合、どのようなものになるのか。

(事務局) 空家等対策に係る条例について、平成 30 年度に条例作成手続きを進めていきたいと考えている。空家等対策計画が平成 30 年度に策定しても、計画を実施する場合、条例が必要になる。次の協議会の時には、条例の考え方について、提案したい。

空家等対策に係る条例は、空家等対策計画をどう進めていくかという部分を含めて、手続きの内容等も明確にしていく必要がある。

(委 員) 栗東市の人口動態は特殊であると感じており、人口動態等の推移が空家等対策計画期間内に予測に反した変化をする可能性があるならば、それを見越した計画にする必要がある。

(会 長) 栗東市総合戦略の内容や、先々を見込んだ形で人口動態、将来の人口推計などとの関連性も空家等対策計画の中に盛り込むことは良い。

栗東という限られた地域の中で生活環境や景観を守る立場から考えると、既成市街地や住宅地を有効活用していくことは非常に重要な課題だと思う。規制と緩和を住み分け、栗東の将来像に合う形で空家施策が進められていくのが理想的な形である。

栗東の将来像に合う形で空家施策を進めるには、庁内会議や関係各課との議論を更に進めて貰えば良い。また、理想とする空家施策の推進には、各々委員の立場からの意見も必要である。

(委 員) 相続の義務化等の動きはあるのか。

(委 員) 司法書士会としては、相続登記の義務化という方向には動いているが、国での具体的な動きは無い。

最近相続放棄も多く、所有権自体の放棄についても判例で話題になっており、そも

そも相続登記をしたがらないので、今後、相続登記の問題が大きくなる。

(会 長) 土地に対して、扱いが価値的に抑えられてしまった部分があると思う。単なる地価の低下、登記対象としての価値が落ちただけで、決して土地そのものが変わったわけではない。これは、将来的に民間の中で見直されると予想している。

その見直しに向け、栗東市として、将来を見据えた長期的な空家等対策について考えていくべきである。相続登記がされていないことは、相続登記に対する意識付けが低いということであり、将来的な住宅の相続等については市民に周知・啓発していく必要がある。各々が自己のあるいは先祖の土地に対して、将来を見据えた考え方を意識付けしていくことが必要で、行政のみの責務というより、民間と連携していく必要がある。

#### 《ステージ 2：空家等の適正管理》

(事務局) 空家等の適正管理について、前回の協議会から今日までの間に、草木が茂っている、戸締りが危ないといった苦情が 6 件あった。昨年度の調査で把握している空家だったので、適正な管理をお願いする依頼文と、シルバー人材センターによる管理に関するパンフレットを送付している。

(会 長) 栗東市が空家所有者に対し、空家の適正管理のためにシルバー人材センターによる管理の紹介に併せて、地域で空家を共同で管理できるようにしていくなど、双方により良い仕組みを構築できれば良い。

(委 員) 適正管理ができていれば空家とはならないのか。

(会 長) 定義上は空家でも、適正管理ができていれば、空家だから問題であるということには該当しない。空家等対策としては、適正管理ができる状況を保っていくことが最も重要な対策である。

(委 員) 空家の家屋外の管理については問題ないが、空家の家屋内の管理が難しい。最近、市が様々なことを民生委員や自治会に対し協力依頼をしているが、自治会等がボランティアで行う空家管理には限度がある。空家所有者に管理の許可を貰っていても、空家の家屋内までの管理は難しい。

(事務局) 昨年度の空家実態調査では、空家所有者の半数以上が市外に住んでいるので、年 1 回の管理のみの空家所有者や、高齢になり管理に行けない空家所有者がいるので、そうした空家所有者への対応を考えたい。

(委 員) 適正管理には、ある程度費用負担が発生すると思う。適正管理のために市は、補助金制度を検討する必要がある。

(事務局) 様々な状況に応じて、補助金を出すという考え方は非常に問題がある。想定している補助金制度は、子育て世帯や若者夫婦世帯に対し、リフォーム補助などを考えている。

また、特定空家等では、行政代執行で除却する必要が出てくる場合もあるので、そうなる前に空家所有者に除却してもらうための補助も考えている。

(委員) 報告資料3に記載されている31件の空家等に対する現地調査の結果、リフォームで少し手を加えれば居住可能なものと、リフォームのみでは居住が難しいものはそれぞれ何戸ほどか。また、これら空家は利活用できないのか。

(事務局) リフォームの程度にもよるが、この内5~6件は、建築確認を要するリフォームをしないと居住が難しい。簡易なリフォームで居住可能なものは少ない。

また、利活用については、土地的に接道条件は整っているので、大幅なリフォームをすれば利活用は可能と思う。柱等、骨格を残したリフォームをすれば居住可能となるものは数多くある。

(委員) 自治会の回覧板の中に、現在、栗東市で空家の問題を議論していることが認識できる配布物が無い。空家問題に対し、どう捉えて議論し、現状の課題にどう取り組むべきか悩んでる。

そうした中、本協議会での議論は、資料を追いかける形で議論が進んでいるように思う。協議会の場で議論をしていくのであれば、現実に落とし込み、例えば、自治会に対し、自治連合会等の会議の中で、空家等対策について議論する等も考えていくべきではないか。これからの協議会では、できるだけ現実的な問題を提起するように行政として考えて欲しい。

(会長) 先進事例等を交え、具体的な解決策が考えて議論ができれば、委員の方々も身近なものとして空家問題を捉えることができる。また、住民へ広報をしていく段階でも、先進事例の紹介は役に立つので、協議資料に併せ、先進事例集を用意して欲しいと思う。また、各々委員からの空家等対策に関する先進事例の紹介により、空家等問題に対する具体的な対策を議論しても良い。

### 《ステージ3：空家等の利活用》

(委員) 一般住宅の場合、消防法関係の規制により、条例で住宅用火災警報器の設置だけが、空家の利活用となり、一般住宅から用途変更すると50㎡以上の場合や、宿泊を伴う施設の場合は面積を問わずに消防法の規制を受けることとなる。用途や構造、面積が大きくなれば消防法の規制が厳しくなるので、利活用の視点ではその点も留意して欲しい。

(会長) 用途変更に伴う消防設備が必要になってくるということに対しても、土地利用方針とマッチング具合によっては市に何らかの補助を考えて欲しい。

(事務局) 空家バンクを介した利活用であれば、市としても情報の把握が可能のため、利活用す

る空家の用途変更に際し、消防署に知らせることは可能だが、空家バンク等の市を介さない利活用だと用途変更を把握しきれない。国土交通省から家主不在の民泊は住宅とみなさず用途変更が必要との見解を示している。市街化調整区域で空家の利活用の話が出てくると、用途変更の許可の対象物件になり、これは把握可能なので消防署に知らせることができる。市街化区域の中で家主不在の形で勝手に行われていると、把握しきれないことが実情であるので、民泊施設に関する届出制度の活用による情報共有を考える必要がある可能性がある。

(会長) 部分的に規制緩和していくところもあるが、安全性の規制は必要だと思う。民泊は経済活動が先行し、仕組みができた後に、法整備が民泊に関わっている実態がある。空家等の利活用についても、民泊のように、仕組みの後に法整備をする可能性があることを市としてどう捉えるかが重要で、先に利活用がしやすい環境づくりを推奨していく部分があっても良い。積極的な取り組みとして、市が直接動きにくい部分については民間を活用し、法律関係等のサポートを実施し、民間が動きやすいように誘導的な施策が必要になってくるのではないかな。

(委員) 利活用は、空家の所有者や権利者の許可が無かったら何もできない。所有者等と面談し、意向を把握していかなければ、利活用の制度設計をしても進展がない。制度設計の前に様々な情報を把握する必要があるのならば、自治会と協力して情報を得ることもできる。良い制度ができて、所有者の意向を把握しなければと進展しない。また、意向調査は直接訪問して調査すべき。

(事務局) 苦情のあった空家等の所有者に適正管理のお願い文書を送付したところ、空家所有者から直接話を聞く機会があった。その話の中で、現状の意向・課題を聴取することができた。この取組を継続していけば、一層、現状の意向・課題を明確にすることができるので、この取組を継続して進めていきたい。

(委員) 苦情のあった空家も空き家バンクに登録されていくのか。

(委員) もし、空家等所有者が空き家バンクへの登録を拒否したら、その空家は登録できないのではないかな。

(事務局) 現時点では、苦情のあった空家の空き家バンクへの登録意向は分からない。

空き家バンクへの登録は、アンケート等を活用し、空き家バンク登録への協議の場を設けて、空き家バンクの登録へ誘導していくことが大切だと考えている。

また、次年度には、空き家バンクを稼働させていきたい。

(会長) 利活用ができないなら適切に管理を促すことが重要である。空家等の発生原因の調査や整理が必要だという意見もあるが、併せて各地域での所有者の意向・ニーズを把握し、市として何ができるのかを考えていくことが大事である。利活用や空き家バンクへ

の登録は、所有者の意向把握が必要であり、それを適正に把握できれば、方針も立てやすい。特に利活用に関しては、それが必要な条件になってくる。

(委員) 所有者の意向等、自治会として所有者に対し、空家に対する意向を把握したい場合、どう対応できるのか。自治会が個人情報に逸脱しない範囲で対応できる方法を考えて欲しい。

(事務局) 個人情報の取り扱いは非常に苦慮する部分があるが、基本的には空家等に関する相談を受けて、市から所有者に連絡をして、電話番号や住所を教えて良いか確認し、問題がなければそれを伝えるということになる。このことは、計画の中でどう対応していくかも整理していきたい。

#### 《ステージ4：管理不全空家等の解消》

(会長) 管理不全空家について、除却しか手段がない場合や、所有者が対応できない場合は、市として主体的に関わらなければならず、条例での適切な対応が重要になってくる。

(事務局) 管理不全空家については、基本的にどういう基準を作成するかと併せて、特定空家への対応に向けての方針も考えていく。事務局の考えは、本協議会の委員から数人の部会を設置し、現地確認の後に、その状態での特定空家認定への可否に関する事務手続きの手前までを判定する体制ができればと考えている。特定空家認定の後、行政代執行で除却する場合、跡地の活用、管理等含めて自治会と協働して取り組む方向で計画はまとめたい。

### ③その他

(1) 次回の会議日程について

(2) 連絡事項

(事務局) ご意見シートを配布していますので12月13日を目処に、事務局の方に提出をお願いする。

各団体とのヒアリングを実施していきたいと考え、関係団体との連携シートに記入の上、12月19日を目処に事務局に提出をお願いする。事務局として空家等対策計画を効率的に進めていくために個別ヒアリングを考えているので、シートの提出を受け、近日常に各団体宛に意見照会をしたい。

次回会議の日程は、個別ヒアリングの進捗状況を含め、一度会長に相談し、次回日程に関する連絡をするので、出席をお願いする。