

## 第11回 栗東市空家等対策協議会（概要）

1. 会議の名称 : 第11回栗東市空家等対策協議会
2. 開催日時 : 令和5年8月8日(火) 午後2時00分から午後4時00分
3. 開催場所 : 栗東市危機管理センター3階 大研修室
4. 会議の議題 : ○報告事項  
(1) 栗東市の空家等の現況と対策について  
  
○協議事項  
(1) 特定空家等の認定について  
(2) 空家等の所有者に対する意向調査結果と今後の対応について  
  
○その他  
(1) 連絡事項  
(2) 次回の会議日程について

### 5. 会議の出席者

〈委員〉	谷口 浩志	委員 (学識経験者)
	清水 憲	委員 (栗東市商工会)
	西口 康裕	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)
	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)
	伊藤 靖	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)
	内記 義範	委員 (滋賀県行政書士会)
	斎藤 一彦	委員 (公募委員)
	竹山 和代	委員 (公募委員)
	高田 正敏	委員 (栗東市環境経済部長)
	西村 嘉城	委員 (栗東市建設部長)

〈欠席〉	西川 眞澄	委員 (自治連合会)
	長谷川 すみ子	委員 (栗東市民生児童委員協議会連合会)

〈事務局〉 住宅課長、住宅課住宅係担当職員2名

## 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、個人情報を含むことから、**協議事項（1）特定空家等の認定については非公開**とする。

そのほかの事項については、原則公開とする。

## 7. 会議の概要

### ○委員委嘱

### ○会長・副会長の選出

協議会会長として、谷口委員が選出された。

協議会副会長として、清水委員が選出された。

### ○報告事項

#### （1）栗東市の空家等の現況と対策について

委員：「令和5年の4月より市街化調整区域内の空き家を住宅として賃貸できるようになりました」とありますが、一般の不動産会社に登録してもいいということになりますか。

会長：法的に今までできなかったことができるようになった、というだけであり、どのような賃貸の形態をとるかということはまた別の話になると思いますが、事務局からはどうでしょうか。

事務局：以前は、市街化調整区域に位置する空家等の賃貸について、都市計画法上の開発許可制度内の許可基準がなかったためできませんでした。しかし、滋賀県開発審査会の中で「既存建築物を活用した地域再生のための用途変更」、つまり地域コミュニティーを維持していく意味合いで10年以上適正に利用された自己用住宅に関しては、「賃貸住宅としての用途変更」について一定許可が可能となりました。よって、現所有者が自己用住宅から賃貸用住宅に用途変更するという許可を得た場合、第三者が借りて住んでも問題がないということになります。会長のおっしゃるように、不動産会社に登録するというのは、「賃貸をする手法」であり、また別の話となります。それ以前に都市計画法で用途制限等をクリアしていこうという制度ということでご理解をいただきたいと思います。

委員：この制度について、滋賀県全体としてこの制度に変わったということではよろしいのでしょうか。

事務局：滋賀県全域ではあるが、大津市については中核都市であるため独自の開発審査会をもつため独立しております。その他の県内各市町については滋賀県開発審査会が調整区域の許可基準を作成する権限を持っているため、少なくとも大津市以外の各市町がこの制度の適用であると理解していただければと思います。

委員：滋賀県開発許可制度において、住居用賃貸のみでなく、事業用賃貸は可能なのでしょうか。

事務局：あくまで「賃貸住宅」とされているため、所有者が「自己用住宅」として所有しているものに限ります。基本的に市街化調整区域で建てられる住宅は「制定以前からある住宅」「分家住宅」及び「農家住宅」として建てられた住宅として適法に取得された所有者が賃貸として許可を得られたものに限られます。事業用賃貸が適用されるのかについては違うとは思いますが、研究をしていきます。

会 長：物件により様々な事情も抱えているとは思っているので、ご不明な点がある場合は問い合わせさせていただきたいと思います。これまでほとんど動かすことができず、利用価値が見出せなかった市街化調整区域内の住宅が、資産価値として活かすことができるようになったことは、非常に大きな変化だと考えています。「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正により、制度も変更されると思われるため、事務局についてはその都度委員に説明をお願いします。

## ○協議事項

### (1) 特定空家等の認定について

(非公開事項につき省略)

### (2) 空家等の所有者に対する意向調査結果と今後の対応について

委 員：「空家等活用促進区域」について、区域として定めるということであるため、特定空家等や管理不全空家等が集中している地域に対して今後指定されるということでしょうか。

事務局：この区域については、特定空家等に限らず空き家が集中している中心市街地や地域再生拠点といった地域に対し、空き家の解消につなげるために指定する制度です。今のところ栗東市にはこの区域の指定はないため、たちまち対応は考えていません。

委 員：この区域については市が単独で指定できるのでしょうか。

事務局：市町にて指定します。

委 員：県への働きかけや、国への届け出が必要なのですか。

事務局：基本的には条例等に基づいて対応します。栗東市であれば国土利用計画、都道府県計画、都市計画マスタープランがある中で、地区計画があり、このような区域指定ができることとなります。県との協議はしていくこととなりますが、県一律ではなく、各市においてこのような区域の指定がなされます。

委 員：全国的には事例はあるのでしょうか。

事務局：改正された「空家等の推進に関する特別措置法」が12月の中頃に施行されれば、このような区域の指定は可能になってくると考えられます。その運用指針については国が整備している最中であるため、具体的なことについては分かりかねます。

会 長：これまでは国の都市計画法に基づき、県が各市町の都市計画の内容を決めてきたのが実情ですが、市町の主導権・自主性を尊重する方針となっています。用途指定によって規制され、利活用しにくいものを解消していこうといった流れになっています。

委員の皆さんにおかれましては、新たな空き家の情報や空き家の所有者とのコンタクトをとる機会があれば、市に相談するよう呼び掛けていただけたらと思います。

所有者について、空き家が負の遺産であること、その空き家に自分が関与しているという問題意識が薄い傾向にあります。そのため事務局は、所有者が行政から適正管理について通知を受けた際、所有者を困惑させないよう、慎重に連絡をとっていただきたいと思います。