

第1回 栗東市空家等対策協議会（概要）

1. 会議の名称 : 第1回 栗東市空家等対策協議会
2. 開催日時 : 平成29年7月26日（水）午前10時～午前12時
3. 開催場所 : 栗東市役所2階 第2・3会議室
4. 会議の議題 :
 - ①委員委嘱
 - ②会長・副会長の選出
 - ③確認事項
 - (1)本協議会の公開（非公開）について
 - ④報告事項
 - (1)栗東市の空家等の現状と課題について
 - (2)空家等対策の推進に関する特別措置法について
 - (3)空家等対策協議会の設立等について
 - ⑤協議事項
 - (1)栗東市空家等対策計画の策定スケジュールについて
 - (2)栗東市における空家等対策の位置づけについて
 - ⑥その他

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） |
| 中濱 佳久 | 委員（栗東市建設部長） |

<事務局>

市長、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委員委嘱

委員を代表し、野村市長より谷口委員に委嘱状が渡された

②会長・副会長の選出

委員の互選により会長に谷口 浩志委員（びわこ学院大学客員教授）を選任。

谷口会長より副会長に清水 憲委員（栗東市商工会）を指名。

（会 長）国内において人口減少が進む中で、住宅の過剰供給で毎年 100 万戸単位の住宅が増加している。今後、人口減少が進む中で、建築産業の育成に反し、住宅建築件数の抑制が、地方の地域活性に大きな課題となってくる。身近なところで、空家等が問題となり、空家等を地域資源として利活用できるよう、本協議会で議論していきたいので、各委員の協力をお願いします。

③確認事項

(1)本協議会の公開（非公開）について

本協議会は空家等の所有者や関係者の個人情報扱う事項を除き公開とすることに決定。

④報告事項における主な意見

(1)栗東市の空家等の現状と課題について

（委 員）現在、栗東市の空家等の相談に関する窓口の設置の有無。また他市町では、空家等の相談窓口はどうなっているのか。

（事務局）現在、栗東市の空家等の相談に関する窓口は無いが、既に空家等の所有者からは相談があり、その場合、住宅課が対応している。

（会 長）行政が相談窓口を設置しているところもあれば、相談窓口を民間委託しているところもある。昨年度に住宅課が、空家等所有者アンケートを実施したので、住宅課が空家等の窓口として、ある程度、認知されている。

（委 員）高齢者世帯の住宅で、夫婦揃って施設に入所し、管理不全となるケースが増加しており、自治会として苦慮している。本協議会で何か自治会の取組を支援する施策

は考えているのか。

(事務局) 空家等の管理に関し、市が地域コミュニティ・自治会とどのような関係を構築できるか本協議会で議論したい。

(委員) 自治会が管理不全の空家等に対応できる条例を制定し、市が自治会を支援する体制を考えるべき。また、市街化調整区域で、高齢者世帯が増加していくので、もれなく取り組むべき。

(委員) 市街化調整区域では、住宅を解体すれば新築が建てられない。規制緩和で調整区域でも解体後、新築が建てられるようにし、空家等に新しい人が入る仕組みが必要。

(委員) 出てきた空家等の問題がどこの課でも対応できない場合はどうするのか。また、空家等の利活用では、利活用する人が補助金を受けられる仕組みが必要。空家等所有者の中には、売却したがる、売却は世間体に悪いという意識を持っている者もいる。

(会長) 空家等の問題は、最終的に住宅課が受け皿になる。関係各課との連携を密にし、空家等問題に対応して欲しい。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法について

(委員) 特定空家等の認定に関する研修は受けているのか。

(事務局) 特定空家等の認定は、次年度以降となるので、次年度の事業予定に特定空家等に関する研修を盛り込みたい。

(委員) 空家と聞くと戸建住宅を想像するが、住宅・土地統計調査の結果では、マンション等も含まれている。空家等対策を考えていく上で対象とする空家等の違いについて教えて欲しい。

(事務局) 基本的には、戸建て住宅を中心に検討したい。共同住宅は1棟全てが空き室でなければ、空家とならない。ただ、共同住宅の中に、法人が所有していた社宅が、会社の倒産により管理不全に陥っている物件がある。破産した法人が所有している管理不全の空家等の対応も図っていききたい。

(委員) 特定空家等の認定に関し、保安上危険と判断する部署はどこか。具体的なことをあげると、空家等による景観の阻害については、都市計画課であったり、空家等が保安上危険と判断するなら建築等の専門家が必要である等を議論する必要がある。

(事務局) 特定空家等を認定する作業は住宅課単独ではなく、本協議会で確認しながら特定空家等を認定していく。また、認定作業は、委員全員ではなく建築等専門家と共に判断をしていきたい。

(会長) 本協議会で、特定空家等の認定基準を作成し、それに基づき、市が厳密に判断し、その結果を基に、協議会で特定空家等の認定を判断していくこととなる。

(委員) 空家等に関する条例の制定は考えているか。

(事務局) 空家等対策計画を策定していく中で条例の制定は必要。空家等対策計画の内容と整合を図りつつ、条例制定していきたい。

(3) 空家等対策協議会の設立等について

(委員) 本協議会に弁護士は参画しないのか。

(事務局) 弁護士の本協議会への参画については、本協議会への直接の参画ではなく、弁護士への確認事項が出た場合、意見を整理したうえで弁護士へ相談する形にしたい。

⑤ 協議事項における主な意見

(1) 栗東市空家等対策計画の策定スケジュールについて

(2) 栗東市における空家等対策の位置づけについて

(委員) 規制により、建て替えができず売却できない住宅がある。空家等の予防には、規制緩和についての議論も必要。特に、昔ながらの町並みで、住み続けられてきた地域については、規制緩和が必要。

(委員) 個々の問題一つ一つに対しアイデアがあり、問題を抱えている人たちと向き合い解決していくことが必要。

(会長) 制度が原因で、空家等を発生させているのであれば、一度、実情を調査し、どのような対策が可能か検討することが必要。

(委員) 栗東市の場合、栗東駅前と金勝では空家等となる状況が全く異なる。一つの解決策が市全域に当てはまるということはない。

(会長) 地域によって課題も異なる。全て同じやり方では対応できない。そういった情報も挙げながら議論を進めていきたい。

(委員) 高齢者世帯に対する相談所等の具体的な対策の有無。

(事務局) 高齢者世帯に対する対策は、相続含め、将来的に住宅をどうすべきか、空家等の予防に向けて説明・啓発をしていく必要がある。

(会長) 高齢者世帯の住宅を将来的にどうするかということについて、将来的な住宅の相続や利活用に関し、意向や情報収集ができるよう、地域の方や民生委員の方などと連携を構築する等の仕組みが必要。

(委員) 空き家バンクについて、行政や協議会の信頼のもと、地元で関心のある人たちが集まり、各地域の問題に向き合いながら、単に住宅としての利活用だけでなく、少しでも地域に向けて開いていくような空家等の利活用ができればいい。

(委員) 昨年度調査した空家等で、危険を伴う空家等については、特定空家等に認定される可能性があるということか。また、これら所有者の意向は把握できているのか。

(事務局) 昨年度の調査は、住宅の外観調査だけで判断した調査結果であり、屋内状況等は分からないが、特定空家等となる空家等はこれらの一部と思われる。所有者の意向等は、次回協議会に向けて情報を整理したい。

(委員) 空家等の発生予防について、何もかも自治会で対応することはできない。学区・地域において、地振協の中から2,3名を集めて対応する等の取組も必要では。

(事務局) 自治会により取組への協力姿勢が異なる。各自治会長含め、どのような形で参画できるのか考える。

(会長) 空家等施策の推進で、地域で活動する団体には市からの支援等が必要。その場合、より自主的な団体に対する支援が大事。地元の人との協力と併せ、市の支援・協力も必要。既存の常識にとらわれず、良い空家等対策計画を策定したい。

(委員) 第2回の協議会の内容を濃くするため、市の空家等対策に係るプロジェクトチームの議論について、本協議会に情報提供をお願いします。

(会長) 各委員も市に対し、把握している空家等に関する情報提供等をお願いします。

⑥その他

(事務局) 次回の第2回協議会については、10月頃を予定している。詳細は、日時を決定した上で、改めて報告する。