

## 第10回 栗東市空家等対策協議会（概要）

1. 会議の名称：第10回 栗東市空家等対策協議会
2. 開催日時：令和5年1月20日金曜日 午後2時から午後4時まで
3. 開催場所：栗東市役所危機管理センター3階大研修室
4. 会長・副会長の選任について  
会長 谷口 浩志  
副会長 清水 憲
5. 会議の議題：①報告事項  
(1) 令和4年度空家等現況調査について  
(2) その他の今年度の取り組みについて  
②協議事項  
(1) 今後の空家対策について  
③その他

### 6. 会議の出席者

#### <委員>

谷口 浩志	会長（学識経験者）
清水 憲	副会長（栗東市商工会）
後藤 昇	委員（栗東市自治連合会）
中村 豊	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）
内記 義範	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）
村田 希	委員（公募委員）
井上 和典	委員（栗東市建設部長）

(欠席)

加古 幸平 委員 (滋賀県土地家屋調査士会)

西村 勝 委員 (栗東市市長公室長)

<事務局>

住宅課長、住宅課住宅係担当職員 2 名

## 7. 会議の公開・非公開

会議は原則、公開とする。

報告資料および協議資料について、公開とする。

傍聴者 なし

## 8. 会議の意見概要

### ■報告事項 (1) 令和4年度空家等現況調査について

#### 【特定空家等の経過について】

委員：特定空家等に認定されていた蜂屋の物件が解体された経緯について教えてください。

事務局：土地所有者と建物所有者が別の人であり、土地所有者から、「建物所有者の相続人全員から建物の解体の同意をいただければ、土地所有者で解体する」旨話をいただいております。令和3年度に建物所有者の相続人全員から同意が得られたため、土地所有者が建物を解体され、特定空家等が解消されました。

委員：小野の特定空家等について、建物の基礎になっている部分に車庫や擁壁があり、車庫の天井部コンクリートが露出していて危険な状態であったため、どうなったかを教えてください。

事務局：市が、特定空家等所有者に改善指導を行った結果、所有者が不動産会社に土地・建物を売却された。

委員：その後、建物を解体され、新築の住宅が建設され、新しい人が居住されています。

#### 【りっとう空き家バンクを通じた売買について】

委員：りっとう空き家バンクを通じて売買の依頼があった物件について、相続関係が整理されおらず、売買契約を成立させるためにかなりの時間がかかりました。

売買ができる状態になっていない物件について、交渉がまとまらなかった場合にかかった費用について、市の考え方を整理してほしい。

事務局：空き家物件所有者登録時に相続登記等の有無等確認するなど整理していきたい。

## ■報告事項（2） その他の今年度の取り組みについて

報告資料 2-1、2-2 のとおり

## ■協議事項（1）今後の空き家対策について

### 【空き家の利活用について】

委員：以前に聞いた話ですが、空き家バンクに登録して、賃貸で利用したいという方がおり、その方の物件所在地が市街化調整区域であったため、市と相談したところ、市街化調整区域の空き家の賃貸は認められないとのことでありました。これは、法律または条例で規定されていますか。

事務局：都市計画法で、規定されており、市街化調整区域の許可については、滋賀県開発審査会で了解を得た物件について、許可が可能となっています。今、市街化調整区域の空き家を借家で貸すことが、滋賀県開発審査会で認められていないので、法に基づき許可できないということになります。国から空き家の活用が進まないことで、一定の指針を出されていて、滋賀県開発審査会でも「空き家の活用」が議論されており、早ければ、令和5年4月以降、市街化調整区域で、適法に建築された一戸建て住宅について、借家として誰でも住めるよう変える基準を作成いただいています。しかし、シェアハウスは、認められません。

委員：仮に令和5年4月から認められた場合、1件1件申請しなければなりませんか。

事務局：都市計画法の基準となるので、1件1件申請していただくことになります。

また、建物を変更する訳ではないので、都市計画法第42条または第43条の建築許可となります。借家として申請される方（空き家所有者）から申請を提出していただくことになります。

委員：空き家バンクについて、現在登録数がゼロということですが、せっかく作っていただいているのに残念であると考えています。何か空き家バンクに登録がされない理由があるのかを教えてください。

事務局：空家をそのまま所有しておきたい（例えば、仏壇がある。正月に親戚が集まる等）という理由が考えられます。

委員：今私が住んでいる地域が、空き家が多い地域であり、地域の方の空き家の相談にのっています。相談にのっている空き家については、相続人が多く、話がまとまらないことがあります。そのようなことについて市役所として、どのように関わっていこうと考えていますか。

また、市街化調整区域で、空き家を賃貸することができないが、湖北では、空き家を賃貸することができるようになってきていることを聞いております。そのあたりの対応をどのように考えておられますか。

事務局：相続の関係になり、個人の財産のことになりますので、どこまで行政が関われるのかが問題となってきます。市にご相談いただければ、私たちが言えることは、話をさせていただきます。

そこから一步踏み込んだ話は、入れないことがあるので、ご理解をいただきたいと思います。

また、市街化区域と市街化調整区域が分かれている地域では、都市計画法が適用となりますが、市街化区域と市街化調整区域が指定されていない地域では、ある程度空き家が活用できる場所があります。委員のお住まいの地域で、都市計画法に基づく11号指定、12号指定がされているところであれば、住宅を持っている方であれば誰でも建築できるという指定をされている地域もあります。平成20年頃から地区計画の指定をさせていただいていますが、それでもなかなか空き家の解消が図れていません。今後ともいろいろ研究しながら取り組んでいきたいと思っています。

委員：今後、国の市街化調整区域の活用が変わっていくことが考えられます。それをうまく活用して空き家対策を進めていただきたいと考えており、不動産の一つ一つについて、対応をお願いしたいです。市街化調整区域の空き家を賃貸できるよう都市計画法の要件をクリアしていく議論がされ、前向きな話をされていることを聞いており、見守っていききたいと思っています。

委員：昭和45年以前に建築されていた物件については、属人性（※1）が存在することが前提となっているとのことですが、どのようなことですか。

事務局：市街化調整区域と市街化区域が分かれる前、昭和45年に分かれています。用途変更で賃貸を認めるものについては、昭和45年以前に建築されたもの、またはそれ以後に農家の分家住宅もしくは農家住宅で適法に建築されたもので、10年以上適法に使用されている住宅を賃貸として使用することを認める方向で議論がされています。

委員：昭和45年以前に建築された住宅が属人性を持つのであれば、売買すらできないことになりませんか。

事務局：基本的には、売買できないことになりますが、昭和45年以前に建築された住宅は、法律の範囲内で、認められる分については、許可ができます。以前は、既存宅地制度がありましたが、今はありませんので、今の制度は認めていないことになると思います。線引き前（※2）の土地であれば、だれが居住しても問題ないのではないかとありますが、通常居住される分には問題ありません。

建て替えをするときに都市計画法の基準が関係してきます。建物を所有されており、そのまま居住されるのであれば、問題ありませんが、建物を所有されない状態での建て替えはできません。

線引き前の住宅を買われて居住し、建て替えをされる場合、許可を得る必要はありませんが、それを賃貸することはできません。また、建て替えをされて、第三者が居住することもできません。

昭和45年以降に農家の分家住宅もしくは農家住宅を買って、そこに居住することについては、許可の基準がありますので、都市計画法上は大丈夫です。今は、賃貸住宅ができないので、それを認めていきたいと思いますという議論がされています。

委員：一般的なニーズで、栗東市にある古民家を活用して住みたいと考える人もいます。建物を建て替えて住むのではなく、建物を残して、いろんな人が住み着いていける制度であってほしいと思っています。都市計画法の制度は、理解しているつもりですが、それでもなお、空き家を活用していくことは大事であると声に出して言っていかなければならないと思っています。制度・政策で変えていく必要があるものについては、議論して変えていきたいと考えています。

※1 属人性・・・原則として建築物の建築が禁止されている市街化調整区域において、建築物の建築又は利用について、利用する人の属性に基づき許可をした場合に、その建築物の備わる性質のこと。

※2 線引き前・・・市街化区域、市街化調整区域という区分を定めた日（昭和45年7月15日）以前の日をいう。

以上