

第14回 栗東市空家等対策協議会（概要）

1. 会議の名称 : 第14回栗東市空家等対策協議会
2. 開催日時 : 令和7年2月14日(金) 午後1時30分から午後3時30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) 空家等対策計画における今年度の取組み
○協議事項
(1) 第13回空家等対策協議会の意見への対応
(2) 第二次空家等対策計画に基づく今後の取組み

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)
中野 実 委員 (栗東市自治連合会)
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)
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)
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〉 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)
- 〈事務局〉 住宅課長、住宅課住宅係担当職員2名
〈NPO法人くらすむ滋賀〉 りっとう空き家バンク運営業務担当員

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、原則公開とする。

○報告事項

- (1) 空家等対策計画における今年度の取組み

資料により事務局が説明。質疑なし。

○協議事項

(1) 第13回空家等対策協議会の意見への対応

会 長：相談者数が少ない状況である。空き家を所有しておられる方はたくさんおられる。委員の皆さんからもPRいただいて、参加を促していただければありがたい。市への相談で解決されたという口コミが伝わっていくと、相談会も広がりも見せてくれるのではないかと思う。

委 員：ここ数年のデータとして、相談が何件あり、どういった内容が多いか教えていただきたい。

事務局：所有者側の相談に限定すると、年間20件程度であり、内容としては、バンクの登録、相続、残置物の処分、高木の管理の相談などが多い。

委 員：他市と協定を結んでいるが、年間10数件程度の相談がある。状態のいいものは扱いやすいが、処分しにくい物件が圧倒的に多い。市場で処分しにくい物件をいかに扱うかに工夫がいる。

会 長：右から左に売れるようなものであれば、個人の方で処分されるケースが多いと思う。今言われたことに対して、その難しさをどう乗り越えていくか。

委 員：相続のもめごとが非常に多く、手が付けられない案件が多い。空家だから何とかしなさいといわれても、どうしていいかわからない方が非常に多い。空家に関連した情報を市のホームページ等で簡単に検索でき、見ることができれば、それを見て確認してもらうことで、問い合わせが多くなると思う。市民にも喜んでいただいて、空家の削減にも繋がっていくのではないか。

会 長：所有者がはっきりしていないなどの相続の関係があること、またどこに相談したらいいかわからないと感じている方も多い。情報が伝わるような工夫を行ってほしい。

委 員：空き家バンクでマッチングしたものを仲介した際、相続に関して苦労した。うまくいったからよかったが、そうでない場合誰が保証するか。司法書士や測量士にも動いてもらったりする。また、共有の土地の相談が多くて難しい案件でとても多い。

委 員：小規模住宅の200平米以下の減税措置により、建物が周囲に迷惑をかけていても、土地の課税が少なく済んでいるという現実がある。国が2拠点居住の推進について協議を始めている。国としてそういう働きができてくれば、居住地並みの課税で済むとアピールする。栗東市独自の工夫ができていけば、面白いかなと思う。

会 長：所有者にとっての行動を起こすためのインシアチブを示せるといい。また、法改正で「管理不全空家」ができて、住居用地特例を解除することもできるようになった。所有者のきっかけづくりみたいなことが、市で提供できるようになれば、今後のことは改善していくと思う。

委 員：放置すると特定空家に認定され、住居用地特例が取り消されることを、広く広報で市民にアピールする。所有者がいち早く何とかしないとイケないと思わせる。それができているか。

事務局：死亡届の際に空き家の冊子を配布しており、そこに、管理不全空家になると、住宅用地特例が外れる可能性があることは示している。もう少し周知してもいいとは思っている。CMなどを見て、持っている空き家の税金が高くなるのかというような問い合わせが増えたと感じている。

委 員：家屋や土地であれば、毎年確実に固定資産税がかかる。把握は市としてはできている。つまり、30年とか40年経った建物に周知する文章を一緒につけたら、効果的なのかなと思う。

事務局：固定資産税の納付書の毎年2万件ほどの通知には、空家バンク、空家相談のチラシを同封している。その中に管理不全空家になると、そういうことになりますよという文言は入っていない。

会 長：しっかりと伝わるように、より具体的な形でお知らせを入れてもらった方がいいと思う。

委 員：空家に対する解体助成金みたいなものが出ないのかと聞かれることもある。特定空家と認定さ

れたものだけしか出ないと聞いた。補助金制度は財政の問題もあるが、建物を除去するための手法を何か、考えてもらえればと思っている。

会 長：現時点で、市が空き家に対し、対応しようというときに、いろんな分野にわたるわけですが専門の方とスムーズにつなげるためのアイデアがあれば教えていただきたい。

(2) 第二次空家等対策計画に基づく今後の取組み

委 員：いかに市の負担を減らすかが基本だと思う。ある市の場合は、最初のヒアリングだけ市の職員が行き、どういう方が処分されるのか、登記簿や道路条件を付けて、仕分けをして、協会に資料が来る。売りたい、貸したい、活用したい、それを協会が案件を見て、誰に振り分けるかということをやっている。業者の一覧を出しても、どこに電話したらいいのかとなる。細かな情報がわからない中で、意味がないかなと思う。団体で任せてもらった方がいいかなと思う。

会 長：登録をしたとしても、紹介であるとか、適切な誘導とか、そういったことを行政でやるのは非常に大変だと思うが、例えばそれを管理活用支援法人にやってもらうということはできるのか。

事務局：空家管理活用支援法人は、同意をとれば、情報を渡すことができる。同意をとることで、協議会を支援法人にして情報すべてを渡す形をとられている市町もある。本市で情報すべて関係団体に渡すところまではなかなか行かない。今は個別対応となる。

会 長：例えば栗東市の場合は NPO 法人くらすむ滋賀が、中間的な役割を果たしてもらっていると思うが、そういう団体との関係性はどうかとらえたらよいか。

事務局：くらすむ滋賀は市が空き家バンクの運営を委託している。例えば令和4年度の現況調査の中で、所有者の意向調査の際には、くらすむ滋賀に情報を渡していいか同意をとることで所有者数件は了解をもらい、くらすむ滋賀に動いてもらった。今現在、空家管理活用支援法人ではない。

委 員：自治会の中では田舎で、母屋の他に離れを建てられている。今は一人暮らしの方もあり、離れに住んでいて、母屋は特定空家になってしまうような感じもある。そういったところまで踏み込んで調査してもらった方がいいかなと思っている。

会 長：現況調査は、空家特措法に基づくもので、将来的に特定空家になるかならないかという調査なので、住んでおられるところに関しては全くターゲットから外れている。実質的に、自治会からもいろいろ情報をもたらしている。住んでいるけれども、近い将来空き家になる可能性が非常に高いとか、住んでおられない棟に関しては、危険な要素があるというようなことについても、一緒に報告してもらおうとか、何か事前に情報を市としても把握しておいたほうがいいのではないか、予防にも繋がるかもしれないと伺いながら思った。事務的なこともあると思うが検討いただきたいと思う。

委 員：一昨年、同じ敷地内でも、そこだけ特定空家に認定されたケースがあった。自治会から大きな声があれば動きやすい。

事務局：基本的には同一敷地内に住まわれている場合には、空家には今はしていない。ただ、特定空家に認定する段になると、棟ごとにするので、言っていた案件については、確かに母屋はしっかりしていたが、特定空家候補となった。先ほどご指摘のあったそういったところも見ておくべきということはある。一方で、極力、自治会に調査を依頼するときにはシンプルにすることも必要と思っている。敷地内に住んでおられるけれども他は空いているところまで調査することは難しいと思っている。

委員：空家というのは、確かに居住者がいないものが空家になる。管理不全の場合も、住んでいる、住んでいないという縛りがある。ただ、周辺に被害を与えないことが目的であるならば、居住している人がいても同じ措置ができるべきと思う。

会長：前提が、空家対策特措法という法律のもとで動いていることもあって、その流れでこの協議会もある。栗東市としても条例を作ってその対応をしている。市の場合は、国の方針はあるけれども、実務をやってきてきた中で、空家だけの問題じゃないということに気づく。だからそういったことは、別の枠になるかもしれないが、何らかの対策をとっていく、これは市の中で協議をしていただきたい。この協議会の中での議論になるのかどうかともわからないが、市としての対応をお願いしたい。

委員：空家の相談窓口とか、空家になる前の予防措置が一番大事というところで、地域の方と関わる業務をしているけれども、あと数年で、確実に空家になるような高齢者の一人暮らしも多い。広い家をお持ちの方が、寝る場所は母屋だけという話が多い。自分たちが亡くなった後を、不安な方がたくさんいる。相談窓口で、例えば調整区域であれば、活用が難しくハードルが高いと思われる。法律の緩和もできているということだけでも、なかなか地域の方に伝わっていない。地域と関わるようなNPOとか業者とか、もっと周知していけるといい。

会長：住民からすると、プラットフォームが少なすぎる。何か困ったときに、相談窓口がここにあるということがわかっていれば、心強いと思う。住民の安心安全を踏まえて、市としても協議してもらいたいし、この協議会の中で、こういうことに取り組んでみたらどうだろうかというようなご意見を出してもらえると、市のほうに上げていくこともできる。いろいろアイデアを出してもらえればと思う。これまで、中間組織が空き家対策に取り組もうとしても、行政から個人情報が出せなかったのが、それが難しいとなっていた。所有者の個人情報を法人に渡すという了解があつたことだが、そういうことが可能になってきた。

くらすむ：支援法人の指定について、先ほど市からメリットがないとあったが、事業者にはメリットがあり、住民に市のお墨付きがあるししっかりといえる。今までくらすむは空き家バンクの委託を受けていると説明してきた。これから空家相談に取り組むということで、空家相談をするにはこの支援法人の指定を受ける必要があるのか、取っても取らなくてもいいのか教えてもらいたい。

事務局：空家管理活用支援法人の指定がないと何ができないと、思っているわけではない。今後市が空家管理活用支援法人の指定方針を定めて、団体が指定を受けられれば、名乗っていただくことはできるが、指定がないからできないということではない。

委員：市民は市と繋がりがあれば、名前はまったく気にされないと思う。市役所の紹介だということで、信用がある。この中の協議事項が市の中で話をされて、どういう経緯になったか、次回必ず報告していただきたい。

会長：まず、庁内での持って行き方、何か考えておられることがあれば市の中でどういうふうにとらえられているかということも、情報としてまたいただくと非常にありがたいので、その辺をよろしくお願いしたい。

事務局：まず、今回いただいた意見については、次回に対応について報告させていただく。来年度は、まず現況調査の実施を考えているので、これの結果が一定出る11月頃に報告ができるかと考えている。日程をなるべく早く決定させていただいて、通知をさせていただきたい。

委員：連携協定と支援法人は何が違うのか。今までも連携協定を結んでいるところもあると思う。

事務局：連携協定は例えば、シルバー人材センターですと、空家管理の紹介を所有者にさせてもらう協定であり、管理が不適切な空家の所有者にチラシを同封している。シルバー人材センターには、優

先的に空家の草刈り等を受けてもらっている。空家管理活用支援法人については、空家に関して市が人員的に難しいなどの原因でできていない対応について、指定方針をつくり、それをこういふふうに行うという事業者を市が指定することになる。協定を結んでいる団体を指定する場合もありうる。

委員：作るからにはわかりやすくしてもらいたい。受けるほうもリスクを考える必要がある。

会長：いろんな条件も必要になってくる。事業者の登録制度と活用支援法人の指定を全く別のものとする、無駄が多いような気がする。特にこの活用支援法人は、やるべき業務の内容を見ても、それだけで、利益を生み出す部分はない。何かしら営業的な部分とうまく絡み合っていないと成り立たない。こういう制度もできたわけだから、それを有効に活用していくというのは大事なことであるが、そこにどれだけ市として幅広い機能を持たせていけるのか、そういうことも十分検討していただきたいと思う。

委員：家の近くに管理されている空家が数件ある。歩いてすぐのところに、マンションを建てておられて、そういうケースは、調査を依頼されたときにどう空家を分類したらいいのか。

事務局：近くに住んでおられて、管理がされているけれども、その敷地内にはどなたも住んでいないということになるので、空家ということになる。空家にはなるけれど、特に問題があるということではない。報告いただければと思う。

委員：空家相談の話で行政書士会でも、なごやかセンターで相談会をしている。空家対策についても相談内容に含まれているので、活用してもらえたらと思う。どういう相談ニーズがあるか伝えてもらえたら、それに対応できるような形に持っていきたい。今のところそこまでかみ合っていない状態である。情報共有ができれば、かみ合った連携ができるのではと思っている。

委員：空家現況調査で、月1回ぐらい所有者が見にくるというのはどうなるか。

事務局：基本的に居住されてない建物については管理されていても空家になる。自治会には6ヶ月以上住んでおられないところについては空家として報告いただきたい旨案内させていただく。

委員：自治会とか1年で会長が変わってしまっていて、把握してないと上がってこない。そういうところは民生委員に聞けるといいと思う。1年で変わると全然知らない人もいる。

委員：民生委員には高齢者支援もあり、欠員も出ているが、以前されていた人にも聞いてもらえばいいと思う。

会長：民生委員にも同じように、調査資料を配布させてもらって回答いただくのは難しいと思う。流れとしては、自治会長に依頼をする中で、もし状況がよくわからなかったら、例えば民生委員とか、その地域に関わっておられる方に相談をしてほしいと、一言入れておけばいいのではないかと。

委員：市全体の民生委員の連合会の役員会も毎月行っているの、資料などでお知らせしてもらえば、協力できると思う。

以上