

## 第13回 栗東市空家等対策協議会（概要）

1. 会議の名称 : 第13回栗東市空家等対策協議会
2. 開催日時 : 令和6年11月21日(木) 午前10時00分から午後12時00分
3. 開催場所 : 栗東市役所 庁舎2階 第1会議室
4. 会議の議題 : ○報告事項  
(1) 特定空家の現況等について  
(2) 住宅・土地統計調査(R5)の結果について  
○協議事項  
(1) 栗東市空家等対策計画の改定について  
(2) 特定空家等認定マニュアルの改定について

### 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)  
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)  
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)  
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〉 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)

〈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職員

### 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) 特定空家の現況等について

会 長：特定空家2件の所有者にはクラッソーネのセミナーの話は伝えていたか。

事務局：市から案内はしたが、当日は参加されなかった。資料は後日、送付を予定している。

会 長：どこに見積もりを取るかなど、所有者にとってハードルが高いかと感じる。気軽に相談できる機会があるというのは、所有者の方にとっては非常に安心だと思うので今後も積極的にセミナーや相談を行っていただきたい。

### (2) 住宅・土地統計調査(R5)の結果について

意義・質問なし

## ○協議事項

### (1) 栗東市空家等対策計画の改定について

委 員：相談体制の充実とは、具体的にどのような方法で行うことを考えているか。

事務局：窓口で所有者等からの相談を受けるうえで、物件情報等を聞き取り、その空き家の問題点などカルテの様な形で相談経過を記録していきたいと考えている。その中で、専門的な相談については、各分野の専門家に協力をいただきたい。

委 員：気楽に相談できる場として市の相談体制が充実すれば、空き家解消に向かうと思う。

会 長：資料1裏面の「課題と施策」について、課題2の「老朽化への対応」という点で、「将来空き家にしないための施策」が挙げられており、ステージ1の「空き家の予防」と重複する点があり、わかりにくい印象であった。課題や対応策について、分類を整理することで、わかりやすく実行しやすい計画になると思う。

委 員：方針として、発生した空き家への対応をするのか、空き家を出さないような対応をするのか。

事務局：現行の計画では空き家が発生してから対応することが基本的な考え方としていた。改定計画では、予防に力を入れる方針である。一方で、空き家は増加傾向であることから、管理不全の状態にさせないために、利活用等の判断を早めていただくことも重要である。

会 長：所有者が亡くなるまで放置されるということを防ぐことが、空き家予防になるため、家や土地を将来どうするかを、事前に考えていただく機会を設けていく必要がある。

委 員：市街化調整区域の空き家を少しでも建て替え易くできれば、空き家は減ると思うが、法制度上は、難しいのではないか。

事務局：市街化調整区域の既存集落の区域を指定して、第三者が誰でも建て替えができるような規定を準備している。これまでは道路の幅員の規定により、指定できない区域もあったが、今後そういった集落についても、一定緩和していきたいと考えている。

会 長：面積の大きい土地については、そのままの状態を活用することが一番だが、放置されるケースがありもったいない話だと思う。各物件に対して、所有者含め、各々の立場から考えることが大事だと思う。また、栗東市は土地のポテンシャルが高く、最後は解体して土地で売却するという手段が残されているので、栗東市独自の施策などがあってもよいと思う。

委員：現行計画で未達成となっている空き家バンク登録の目標について、改定で目標値を引き上げるのはどうなのか。

事務局：一見、目標値を引き上げているように見えるが、累計の数であり、目標値としては減らしている。ただ、空き家バンクの登録者をむやみに増やすのではなく、相談に力を入れる中で、利活用の選択肢の1つとして、活用していきたいと考える。

会長：空き家バンクの相談の幅を広げ、空き家バンクが1つの相談窓口としてあるとよいと思う。

くらたし：バンク登録の相談のみならず、空き家全般の相談を行っている。自身での利活用を考えておられる場合は、無理にバンクを進めることはなく、希望に沿う形で助言を行っている。利活用件数の目標については、市の相談により解消された件数を含めることで解消数も増やせると思う。栗東市の窓口が専門家を多く知っている状態に持っていきたいと聞いており、改定計画の中に、市が中心としたネットワークが広がる体制の図を入れるとわかりやすくなると思う。

## (2) 特定空家等認定マニュアルの改定について

委員：自治会境界付近の空き家について、隣自治会に所在しているため、空き家の調査で報告対象にならない。隣の自治会の声も聴いていただきたい。

事務局：次年度調査では、管理が不適切等の空き家についても自治会に示していただくと思っており、新規空き家だけでなく、管理上気になる物件についても現地調査を行う予定だ。その際に、その物件についても記載いただければと思う。

委員：管理が不適切な空き家の所有者を探すうえで、住民登録地がその空き家で、市の通知が届かない場合があるよう。この管理不全空家の認定等の対応で、市からの対応ができるようになるか。

事務局：住民登録地がその空き家になっている場合でも、郵送物の転送を設定されていたり、定期的にポストを確認されている場合は届くが、郵送物が放置されていると、難しくなってくる。所有者が亡くなっていれば、その法定相続人を確認する。

委員：8月開催の調査部会について報告する。今回の法改正で位置付けられた「管理不全空き家」は現行の特定空家Bとは異なるため、各項目について基準の見直しが行われ、調査部会として、円滑に進められるだろうという認識をした。問題点について、現行の認定マニュアルに基づいた市の判断よりも調査部会での判断が厳しくなることが多い。マニュアルの定量的な判断基準では、悪影響危険度や緊急性などに対応しきれない点があるため、調査部会の専門家視点の判断でカバーする必要がある。また、危険な擁壁で認定された物件で、擁壁を残したまま建物を解体されると認定は外れるが、根本的な解決にはならないことがある。盛り土や擁壁の問題は空き家対策ではカバーできない点もあり、注意しなくてはいけない。