

第2回 甲賀市空家等対策協議会 会議録

- 1 開催日時 令和2年11月20日（金） 9：30～10：30
- 2 開催場所 甲賀市役所 別館会議室203
- 3 出席者
 - ・委員 池元優子委員、岩永裕貴委員、神田淳委員
中川幸雄委員、西田博委員、矢谷卓雄委員
(欠席 竹田久志委員、西岡裕洋委員、望月三樹子委員)
出席6名、欠席3名
 - ・事務局 建設部 寺村部長、樋口次長
住宅建築課 中沢課長、福田室長、中川
- 4 協議事項
 - (1) 甲賀市空家等対策計画（案）について
- 5 報告事項
 - (1) 特定空家等の状況について

【会議内容】

司 会： 改めまして、おはようございます。只今から、令和2年度第2回甲賀市空家等対策協議会を開会させていただきます。

委員の皆様におかれましては、公私何かとご多用のところ、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

本日の司会を務めさせていただきます、住宅建築課の中沢といたします。どうぞよろしくお願いいたします。

まず初めに資料の確認をさせていただきたいと思います。事前にお送りさせていただきました資料については皆様お持ちいただいておりますでしょうか。もしお持ちでない方がいらっしゃいましたらご用意させていただきます。よろしいでしょうか。

(資料確認)

それでは、会議に先立ちまして甲賀市市民憲章の唱和をお願いいたします。皆様ご起立をお願いします。

次第の甲賀市市民憲章をご覧いただきまして、私が前文を読み上げますので、引き続きご唱和をお願いいたします。

(市民憲章の唱和)

ありがとうございました。ご着席ください。

続きまして、本協議会の開催にあたりまして、会長であります甲賀市長岩永裕貴よりご挨拶を申し上げます。

《市長あいさつ》

市 長： 改めまして、おはようございます。もう間もなく師走を迎えるという時期に入ってきておりますが、暖かい日が続いております。新型コロナウイルスも第3波ということで、

滋賀県においても最近徐々に陽性患者が増加傾向であるということ、またインフルエンザの時期とも重なるということで、さらに甲賀市も気を引き締めて市民の皆様方の安心安全を守りながらも、また地域の絆がしっかりと醸成されるようにまちづくりに取り組んでいきたいと考えております。

今日は、令和2年度の第2回の甲賀市空家対策等協議会を開催させていただきましたところ、皆様方には本当にお忙しいところご出席を賜りましたことを心からお礼申し上げます。

全国的に人口減少が進んでいることはご承知の通りでございますが、本市においてもやはり同様にこの減少に歯止めがかからないという状況になっております。今後も更なる減少が懸念、そして予測される場所でもありますが、やはり若者のUターン、移住施策を推進しながら、子育てにおいても切れ目のない支援をしっかりと行っていくということで、甲賀市といたしましては、第2次総合計画の中でも人口減少にとにかく歯止めをかけていくことを究極の目標としながら、あらゆる施策を総動員しているところでございます。

既に、中山間地域では高齢化、後継者不足による空き家の発生、また担い手不足による地域の共助の力が低下をしてきております。さらに、既成の市街地で空き家、空き地がランダムに散在するスポンジ化も進んでおり、同様の問題が今後大きな課題になってくると想定をしています。また地域コミュニティ組織の存続についても大きな課題となってくることから、空き家を地域資源としてしっかりと捉え、地域をあげてUターンや移住・定住で利用促進をしっかりと進めること、地域コミュニティ組織の維持を図ることが何よりも重要であると考えておりますし、私も2期目を迎えさせていただくにあたり、特に空き家の利活用については力を入れていきたいと考えております。

既に、書面ではありますが第1回協議会を開催させていただき、この甲賀市空家等対策計画についてご検討いただいておりますが、今回第2回協議会において更なる意見またご助言を賜りたいと考えております。

今回策定する本計画の計画期間は、令和3年度から令和10年度までの8年間となります。本計画に基づき今後空家対策を進めてまいりたいと考えております。専門的な知識をお持ちいただいております皆様方から貴重なご意見をしっかりと賜りながら、実効性のある計画となりますようお願い申し上げます、開会にあたりましてのご挨拶といたします。本日はどうぞよろしく申し上げます。

司 会： ありがとうございます。続きまして、新しい委員の方もおられますので、委員の皆様をご紹介させていただきます。

<司会より委員紹介>

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

<司会より事務局人員を紹介>

よろしく願いいたします。

続きまして、本日の委員の出席状況と会議の成立についてご報告をさせていただきます。本日の会議については、委員9名のうち6名が出席されておられます。従いまして、甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例施行規則に規定する開催要件、「過半数

以上の出席」を満たしておりますので、本日の会議が成立したことをご報告させていただきます。

次に、会議の公開についてでございます。甲賀市附属機関の会議の公開等に関する指針第3条に非公開とすることができる条項が定められております。本日の4番目の協議事項、こちらについては非公開に該当するものはございませんが、5番目報告事項につきましては、第3条2項「非公開情報に関して審議を行う場合」というものに該当すると考えられます。そこで委員の皆様にお聞きいたします。本日の会議次第4の協議事項を公開とし、5の報告事項を非公開ということでよろしいでしょうか。

《委員一同異議なし》

ありがとうございます。

協議事項1) 甲賀市空家等対策計画(案)について

司 会： それでは、これから議事に入らせていただきます。ここからは会長が会議の議長となりますので、議事を進行いただきたいと思います。それでは、岩永市長よろしくお願いたします。

議 長： 委員の皆様のご協力により、会議がスムーズに進行いたしますようによろしくお願いを申し上げます。

それでは、さっそく協議事項に入ります。協議事項について、最初に事務局から説明、その後委員の皆様からご意見またご質問を賜りたいと思います。では、協議事項の1番、甲賀市空家等対策計画(案)について事務局から説明をよろしくお願いたします。

事務局： それでは、甲賀市空家等対策計画(案)について、説明をいたします。

甲賀市では、平成29年4月に、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と振興に寄与するため、空家等対策特別措置法第6条第1項の規定に基づき「甲賀市空家等対策計画」を策定し、取り組みを進めてきました。

本計画が令和2年度に終了することを踏まえ、今年度、次期計画を策定します。市内の空家等の状況は大きく変わっていないことから、現計画からの大幅な変更は行わず、国・県の空家対策関連事業で変わっているものや、今後見込まれるものを取り入れることとします。

また、計画策定から3年間の振り返りと課題抽出を行いまして、今後、市として進めていく施策や方針を示したものとしています。

去る9月に、書面により第1回空家等対策協議会を行い、甲賀市空家等対策計画(素案)について皆様からご意見をいただきました。その意見を反映して計画(案)を作成し、庁内への意見照会および産業建設常任委員会への報告を行っております。

お配りしております資料の黄色マーカー部が現行の計画からの第1回の協議会での修正部分です。その後の庁内意見照会後の修正については青マーカーで示しています。

では、現行計画からの修正部分を中心に概要を説明いたします。

まず、計画(案)1ページです。1. 計画策定の背景と目的の青色マーカー部、「野生鳥獣の棲み処(すみか)となるなど」を追記しております。これは、空き家の多い市街地において、空き家がアライグマなどの野生鳥獣の棲み処となり、周辺住民から苦情や相談が増えてきている実状があるため林業振興課より出た意見を反映しております。

続きまして、3ページ序章の計画期間について、総合計画との整合を図り、令和3年度

から令和10年度までの8年間としております。

4ページ第1章空家等の現状と課題、1. 本市の地域特性及び人口・世帯の動向については、立地条件や人口減少・高齢者集合住宅や新築志向などにより空家等が増加傾向にあることなどを追記しました。

続きまして、5ページ上段の2. 市における空家等の概況では、お配りしている資料とは別に、本日配っておりますA4、1枚ものの資料をご覧ください。

平成30年の調査結果を追加しております。

空き家率、及び、空き家その他の住宅率は平成25年から平成30年にかけては減少しているものの、平成20年から平成30年にかけてみた場合には、増加傾向にあることを記載しております。

冊子の資料に戻りまして、6ページです。3. 空家等の数量調査結果は、現地調査を行った結果で、令和2年7月末時点の状況を記載しております。

8ページから10ページ、第2章空家等対策に向けた計画の理念である、予防、活用、適正管理については、変更しておりません。

続きまして、13ページです。第3章空家等対策の施策体系、3. 空家等対策を推進する基盤の構築・整備の上段、3-1については、現行計画期間において、データベースや推進体制について構築したことから、構築・確立したものを整備、運営していく文言を追記しました。

また、下段の3-3、地域コミュニティ組織の育成・支援については、地域コミュニティから自発的に取り組めるような提案などを行い、組織の育成・支援を推進する文言に修正いたしました。

続きまして、15ページです。4. 空家等の発生の予防について、まず相続登記の促進には、情報発信を行い啓発する文言を追記し、さらに空家等の利活用をすすめるうえで、土地境界の確定が重要であることから、境界問題における関係団体等との連携を追加しました。

16ページです。空家等の除却の足かせになると考えられる固定資産税における住宅用地特例の見直しの検討について新たに追記しました。

17ページ、5. 空家等・跡地の活用についてです。5-1空き家バンク制度の充実に、空き家バンクの登録の増加、流通促進の検討、空き家の敷地内農地を取得できるよう農地法手続きとの調整を図ることを追記しました。青色マーカ一部の農地法関連については、農業委員会にて空き家に付随する家庭菜園等の農地を取得できるよう検討中であると農業委員会事務局から出た意見を反映しています。

中段の、5-2については先ほどの本日配布の1枚ものの資料の下段をご覧ください。移住定住促進に関して、空き家を活用し地元体験をしてもらうなど地域と協働した取り組みを協議・検討することを追記しています。

また、先日、県から、今後、空き家の利活用の一環として、移住促進施策等にかかる補助事業等を行う場合には、立地適正化計画で定める居住誘導区域等や、市町が政策的誘導等で定める地域など、何らかの区域設定がされていることが望ましいとの情報がありました。そこで、市内全域に空き家があること、空き家バンクの物件情報の問い合わせでも、市街地、農村部、山間地など様々地域の希望があることから、青色マーカ一部のとおり、

「空き家を活用した移住定住促進は、市内全域を対象とする」ことを追加したいと考えております。また18ページです。5-4跡地の活用に関しては、地域の憩いの場としての活用や、ランドバンクなどの先進地事例などにより跡地を活用する方法について検討することを追記しています。

続いて、5-5 市街化調整区域における空家等の活用策の検討については、市街化調整区域での自己用住宅等の所有可能区域を拡大したこと、空き家の活用において地域の活性化へとつながる利活用ができるよう意向調査をすることを記載しました。

5-6 空家等の活用・流通促進については、流通していない流通可能な物件について、民間事業者と連携したうえで、地域特性に応じた活用、流通対策を検討すること、また農地・山林を併せて所有している場合に一体的に活用・流通できるような仕組みづくりを検討することを新たに追記しました。

青いマーカー部分は農業委員会からの意見で、「農地については農地移動適正化あっせん事業や農地中間管理事業を利用するなど」と農地の譲渡に活用できる事業について追記しています。

続きまして、23ページです。6. 空家等・跡地の適正な管理については、空家等の自主的な除去の支援策に、市において除却補助を行っていること、また国では譲渡所得を特別控除する支援策の適用期間を延長したことを記載しております。

主な変更点は以上になります。ただいま申し上げました変更点に関わらず、広くご意見をいただけたらと思います。

なお、本日いただく意見を反映して作成した空家等対策計画（案）で1月にパブリック・コメントの実施、2月に第3回甲賀市空家等対策協議会でパブリック・コメントの結果報告をし、3月に計画決定の予定をしております。

それでは、よろしくお願いいたします。

議長： ありがとうございます。ただいま説明がございました甲賀市空家等対策計画（案）について、ご意見またご質問ございます方、挙手にてご発言をいただきますようによろしくお願い申し上げます。若干ボリュームのあるものでもございますので、少し時間の方を取らせていただきますのでよろしくお願いいたします。

ボリュームがありますので、順番に進めさせていただいてよろしいですか。まず、序章計画の概要について何かご意見ご質問ある方いらっしゃいますでしょうか。特によろしいでしょうか。ありがとうございます。

第1章に移りますけれども、空家等の現状と課題ということで、現状の分析と課題について説明させていただいたところでございますが、こちらについてはいかがでしょうか。こちらも特によろしいですか。

それでは、2章に移りまして空家等対策に向けた基本的な考え方ということで、計画の理念を含めて考え方を記載させていただいております。こちらも特によろしかったですか。

では、第3章に移りまして、空家等対策の施策の体系です。推進体制、またコミュニティ組織、相談窓口等、相続登記の啓発促進、土地活用等々。

神田委員： ひとつよろしいですか。今日追記された補足の17ページの下部、立地適正化計画とのすみわけについて、もう一度お聞きしたいのですが、立地適正化計画自体が市街地に人口流入させるがためのものかと思ったのですが、空き家については適用除外と聞

こえてしまったので、ここだけすみわけがどうなのか教えてもらえると大変ありがたい。

事務局： 立地適正化計画では、旧町の中心市街地であるとか貴生川駅周辺、そこに人口集中することによって利便性を高めてその周辺の人々も暮らしやすいような都市を作っていこうというようなものであります。空き家にとっては実際そういうところだけではなくて、先ほど申しましたように農村部や山間地、市街地であっても居住誘導区域から外れたところも空き家がどんどん増えておりまして、空き家バンクに問い合わせされる方も中心市街地だけではなくて周辺の農村部が良いという方もかなりおられます。そういったところに移住される方に対して全て補助対象となるように、甲賀市としては市全域に来ていただく方に補助を受けていただけるように、市全域を空き家の移住促進地域ということで定めたいと思っております、このように記載しております。

神田委員： 空き家があったら別で、そっちに行っても良いよというようスタンスと考えたら良いでしょうか。

事務局： そうですね。そうしないと、空き家を利活用して地域の維持などが必要になってきますので、ただ中心地に集めてくるということだけでは市として成り立っていかない。やはり、今までのところも残して、その地域も維持しながら均衡よく維持していくというのが必要かと思えます。

神田委員： ありがとうございます。細かいところを聞いて申し訳なかったです。この部分のすみわけが、相反するものが記載されているような気がしたので聞かせていただきました。

議長： ありがとうございます。

中川委員： 17ページの青いマーカーの部分ですが、空家等の敷地内農地を取得できるよう農地法手続きとの調整を図るということころがありますが、これは具体的にどういうイメージがあるのですか。

事務局： 農地は基本的に農業者にしか所有できませんが、農村部で宅地に隣接して農地を持っておられる場合、空き家を買った場合には農業者以外の人でも1平米からでも取得できるように考えていこうと、農業委員会のほうで検討されております。実際に農村部を目指して来られる方は、農地を使って家庭菜園をしたいと希望される方が多いですので、需要と供給がマッチすると考えております。

中川委員： 分かりました。

池元委員： 今の話と関連しますが、17ページの青の「農地法手続きとの調整を図ります」は、おそらく敷地内農地の話だと思うのですが、その次の18ページの5-6の農地法云々は敷地内農地には限ってないという理解で良いのでしょうか。

事務局： この部分に関しては、敷地内農地に限ったものではないです。詳しい話は農業委員会から実際にどこまでの範囲でどの規模とまでは聞いていないですが、先ほど言った宅地に隣接したところではなくて、空き家を売ったは良いけれども農地だけが残ってしまうということがあるので、そういったところの検討もしていくということを聞いています。

池元委員： 先ほどの17ページの話はおそらく、典型的なことと言うと敷地を囲っている中で、家はここに建っているけれど実は筆が分かれていて「ここは田」「ここは畑」というのをまるごと買えないというのをクリアにするためのものだと思うんです。18ページの方は、この家あります、他にも畑あります、ここだけ売っても手を離せないというようなものも範疇に入っているのかなと。

事務局： 今の補足をさせていただきますと、17ページは屋敷畑と言われるものでございます。今農業委員会の方で調整されているものが1平米以上10アール未満の、いわゆる小規模の農地に関して17ページに書いているものを対象としています。18ページの農地移動適正化あっせん事業は現時点であります、これに関してはいわゆる青地と言われる農業振興地域の売り買いをここで出来る。もう一つ下の農地中間管理事業、これは貸し借りということで購入と貸し借りで若干事業が分かれており、これはいわゆる農業従事者の方に向けての施策です。

神田委員： つまり、これは空き家があって空き家を持っている所有者が田んぼを持ってたと、権利の移動先は別になると考えたら良いですね。農業者がいて、田んぼが余ってくるので誰か。

事務局： あっせん事業であっせんをしていただくという形になりますので、すべてを所有するというのではない。購入の方が農業者であれば、一緒にあっせんをしておひとりの方にすべて譲ってしまうとか、貸し借りしてしまうという形にはなりません。

神田委員： 理解いたしました。

中川委員： 長引いて申し訳ないですが。屋敷の中の畑を、屋敷を買った人が畑を取得することを認めるという場合に、その畑というのはあくまで畑として使うということになるのか、あるいは場合によっては宅地に出来るのか、その点の調整というのは。

事務局： 農業委員会の見解では、地目が宅地であって例えば農地にされていると、それも農地だと言われます。当然農地の上に農地をされていると当然農地ですが、所有権移転の際に地目の変更ができるのか、例えば家が建っていて地目を変更できるのであれば当然その時に地目の変更をしていただければ良いです。もし田んぼをされるというのであれば、畑を田んぼに変えるのも可能です。

中川委員： 畑を自分のところで宅地に地目変更するという事は、そういう調整というのは検討の対象にはならないんですね。

事務局： もしそこが農地の地目に対して、宅地化になっていけば宅地にすることは可能です。家が建っているとか、小屋が建っているというものであれば、宅地化、現況が宅地になっていけば宅地ということで。

中川委員： 現況が畑の場合に、畑として使っているのに、それを宅地を買った人が、屋敷を買った人がそこを宅地にするということは可能なんですか。今は不可能だと思うんですけど、将来イメージとしてそういうこともあるのかどうか。将来検討するときに農地法を潜脱することになるから、そういうことをイメージして検討するときはまた一緒に考えたほうが良いのではないかと思うんですが。今結論を聞かなくていいです。

議長： その他いかがでしょうか。3章について。

矢谷委員： 一点だけよろしいでしょうか。15ページ、相続登記の啓発・促進ということで記載していただいておりますが、法務局としましては、相続登記もせずに放置している土地が非常に多いと。法務省の調査によると、推計では九州の土地くらいあるのではないかと。そのようなことも言われておまして、法務局としても相続登記の促進を非常に力を入れて施策としてしてはいますが、具体的に啓発はどのような広報などを考えていらっしゃるのか。もし何かお考えがあれば、その中で法務局としても連携して出来るところを積極的に一緒にやらせていただきたいなという考えでしております。

議長： 今何か具体的にイメージがあれば。

事務局： 13ページにも少し書いていますが、出前講座等機会があるごとに地域に出向いて、そういったところで空き家に対する正しい知識を身に付けていただく、空き家になった場合どうするか、そういうことを地域で話し合っていていただくという場を設けさせていただきたいと考えております。やはり、地域としても空き家があることによってメリットもあるでしょうが、デメリットの方が多いいということで、地域で空き家になったときにどうしようかといったような話し合いであるとか、例えば今相続人の方がおられるのであればその相続人の方にお声がけをする。空き家バンクの登録を推奨するといったようなことも一つの手段です。空き家バンクの登録については、基本的には相続をしてないことには空き家バンクの登録が出来ませんので、そういったところから一歩ずつ予防施策としてやっていきたいと考えております。

矢谷委員： 地域、地域に入っていかれて、地元の方と出前講座等を通じて理解をしていただくということですね。通年で何かメディアとかホームページとか常に目に触れるような形で何か周知、提供できるようなものは今のところ具体的にないか。

事務局： 甲賀市版の空き家のパンフレット、リーフレットのようなもの、こちらの方にも相続関係のことも若干書いているのと、これは広告主を募集して広告料で出来ているパンフレットで、相続関係のチラシを記載していただいていますし、遺品整理の話であるとか、空き家になった場合の見守りサービス、JAなどがされていますが、こういったものの一連になったパンフレットをみなさんに配布させていただいたり、必要なところに置かせていただいているところです。

議長： なかなか広報・啓発しても、しっかり手続き等とっていただけない方が多数いらっしゃるという現状でありますし、市としてもまたその辺りについて今やっていることプラスアルファ、どういったことが有効・効果的なのかということを考えさせていただく中で、また法務局さんとぜひご意見・連携させていただきながら、そういった施策も取り組んでいきたいと考え、また今後いろんなことをご相談させていただければと思いますので、ぜひまたよろしくお願ひしたいと思ひます。

矢谷委員： 一つだけ、今更ながらご紹介させていただきますが、未来につながる相続登記というチラシ、これは司法書士会さんと協力させていただいて、このチラシを役所などで配布させていただいていますが、実は市民課さんの窓口で死亡届が出された際にチラシと一緒に渡していただいて、登記を速やかに行ってくださいということで、市民課さんの方にお願ひしています。またそれらも含めて今後色んな面でお願ひしたいと思ひます。

議長： ありがとうございます。その他、第3章でご意見ございます方、いらっしゃいますでしょうか。よろしいですか。それでは、次に第4章ですね、空家等対策の推進体制ということについて記載をさせていただいております。こちらについても、特にご意見はございませんでしょうか。ありがとうございました。

それでは、今いただいたご意見等をしっかりと参考にさせていただきながら、また空家等対策に取り組んでいきたいと思ひます。貴重なご意見、誠にありがとうございました。

報告事項1) 特定空家等の措置の状況について

議長： それでは、本日の議事はこれにて終了とさせて頂き、議長の任を解かせていただきます。

では、引き続き事務局の方よろしく申し上げます。

司 会： 会長ありがとうございました。また委員の皆様には、大変貴重なご意見を賜りまして誠にありがとうございました。最後、閉会にあたりまして建設部長の寺村がごあいさつを申し上げます。

部 長： 本日は何かとご多用のところご出席を賜り、また貴重なご意見を賜りまして本当にありがとうございました。本日の資料にもありますように、本市の現状は人口が減少している一方で、利便性の高い地域への新築志向等により世帯数は増加しております。また統計調査による本市の空き家率は全国平均、県平均を若干ではありますけれども下回っているものの空き家等については着実に増加している状況でございます。このように増え続ける空き家となった建物の管理も必要ではございますが、増え続けると思われる空き家の予備軍に関して、どのようにアプローチして、どのように予防していくのか、今後鍵になると考えております。本日いただきました貴重なご意見や、空き家予備軍に関する予防施策を含めて今後の空き家問題施策に活かしてまいりたいと考えておりますので、今後ともご協力のほどよろしくお願いを申し上げます。なお、次回の会議につきましては、パブリック・コメント後の2月を予定しておりますけれども、コロナ禍の状況でもございますので、ご意見等がなかった場合については、書面でのご報告とさせていただきたいと考えております。委員の皆様方にはお忙しいとは思いますが、ご協力をお願いいたしまして閉会のあいさつとさせていただきます。本日は大変お忙しい中ありがとうございました。

司 会： ありがとうございました。なお、本日の議事録につきましては、後日、事務局にて作成後、皆様に送付させていただきますので、よろしくお願いをいたします。

以上を持ちまして、第2回甲賀市空き家等対策協議会を閉会させていただきます。

本日はありがとうございました。お帰り際には、十分お気をつけて帰りいただきたいと思っております。