

第1回 甲賀市空家等対策協議会 会議録（公開用）

- 1 開催日時 令和4年1月21日（金） 9：30～10：30
- 2 開催場所 甲賀市役所 別館会議室101
- 3 出席者
 - ・委員 岩永裕貴委員、竹田久志委員、中川幸雄委員、神田淳委員、望月三樹子委員
西岡裕洋委員、杉本龍弥委員
(欠席 池元優子委員、松村謙一委員)
出席7名、欠席2名
 - ・事務局 建設部 寺村部長、樋口次長、中沢管理監
住宅建築課 福井室長、中川主査
都市計画課 藤橋課長、大谷係長（市街化調整区域での空家等の利活用について）
- 4 協議事項
特定空家等の判定について
- 5 報告事項
 - (1) 特定空家等の状況について
 - (2) 空き家の利活用補助金について
 - (3) 空き家住宅等除却等事業補助金について
 - (4) 法律相談会について
 - (5) 甲賀市開発許可の基準に関する条例の一部改正について
 - (6) 法務局での空家等対策について

【会議内容】

司 会：皆様おはようございます。定刻となりましたので、只今から、令和3年度第1回甲賀市空家等対策協議会を開会します。

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、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、建設部管理監 住宅建築課長の中沢でございます。どうぞよろしくお願いします。

まず初めに資料のご確認をお願いします。事前にお送りさせていただきました資料はお持ちいただいていますでしょうか。無ければお申し出ください。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ご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、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申しあげます。

《市長あいさつ》

改めまして皆様おはようございます。

本日、大変お忙しい中、ご出席を賜りありがとうございます。また、市政全般につきまして、コロナ禍の中、皆様方には様々な観点でご協力、ご理解いただいております、この場をお借りしましてお礼申しあげます。

さて、年明けからオミクロン株が急拡大しており、昨日は滋賀県内でも450名を超え、甲賀市でも40名を超える状況となっております。一方では重傷者は0であります。ウィズコロナという社会をどのように生きていくのかということについて、国、県と連携し方向性を示していかなければ、コミュニティー活動や教育現場、また医療や介護現場など持続的な運営が出来なくなってきておりますので、国に対しても方針を示すよう強く要望していきたいと考えております。

そのような中、3回目のワクチン接種については、2月3日から集団接種を甲賀市内で再開をさせていただく予定をしております。引き続き、感染対策についても、全庁的に万全の体制で取り組んでいく覚悟でございますので、よろしくお願い申しあげます。

さて、昨年度の本協議会では、「甲賀市空家等対策計画」につきまして皆様方にご協議をいただき、おかげをもちまして昨年の3月に改定することが出来ました。

この計画をもとに、空き家の「発生の予防」「活用」「適正管理」の取り組みを3本柱とさせていただき、現在、区・自治会等と連携をしながら、空き家の洗い出しに取り組ませていただいているところであります。

この空き家問題は、少子高齢化や若者の都市部への流出など様々な背景があることから、今年度から来年度には更に総合政策部等などとの庁内連携を強化し、移住定住の促進も視野に入れた施策を力強く進めていくため、現在予算編成に取り組んでいるところであります。

本日は、特定空家等の判定につきましてご協議をいただくとともに、現在取り組んでいる施策の報告も併せてさせていただく予定であります。委員の皆様には、それぞれのお立場からの忌憚のないご意見を賜りますようお願い申しあげ、開会にあたりましてのご挨拶に替えさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

司 会：ありがとうございました。続きまして委員の交代がございましたので、ご紹介させていただきます。

甲賀市区長連合会より杉本龍弥様です。どうぞよろしくお願いします。

なお本日、滋賀県司法書士会より池元優子様と大津地方法務局甲賀支局 松村謙一様お二人から欠席の連絡を受けておりますので報告します。

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報告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7名が出席されています。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条各号に非公開とすることが出来る事項が定められております。「会議の全部又は一部を非公開とすることができる」とあります。本日の4番目の協議事項「特定空家等の判定について」と報告事項の1番目「特定空家等の状況について」は3条2項の「非公開情報に関し審議等を行う場合」に該当すると考えられます。

従いまして、本日の会議4の協議事項及び5の報告事項1を非公開とし、報告事項2以降を公開として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。

それでは、ここから会長が会議の議長となり、議事を進行いただきたいと思います。それでは、岩永市長よろしく願いいたします。

議長：それでは、会議がスムーズに進行いたしますよう、ご協力よろしく願いいたします。協議事項に移らせていただきます。先程報告いたしました通り、会議は非公開となっております。

まず、最初に事務局から説明があり、その後、委員の皆様からご意見、ご質問等をいただきたいと思います。

協議事項1) 特定空家等の判定について

報告事項1) 特定空家等の状況について

報告事項2) 空き家の利活用補助金について

事務局：住宅建築課 空家対策室 中川です。よろしくお願いします。

まず、報告事項2 空き家の利活用補助金について説明いたします。資料は61ページおよび63、64ページです。

利活用補助に関しては、令和3年7月5日「甲賀市空き家バンク活用事業補助金交付要綱」を施行しました。これは、利用可能な空き家の利活用を促進するため、空き家の所有者または購入者に対して費用の一部を補助するものです。成約事業については上限5万円、家財処分事業については、上限10万円の補助を行います。

現時点での成約事業の実績は2件となっており、家財処分事業の実績は1件でございます。

【予算】

成約補助：5万円×5件 家財処分：10万円×20件

また、補助ではありませんが、空き家の有効活用を通じた定住促進を目的に、空き家に付随した農地に係る別段の面積取扱要綱が令和3年7月1日に施行されました。

これにより、空き家に隣接する農地については農業者以外の方が購入可能となりました。現時点では、農地付き空き家の成約はありませんが、現在2件の農地付き空き家がバンク登録されています。

報告事項3) 空き家住宅等除却事業補助金について

続きまして、報告事項3 空き家住宅等除却事業補助金について説明いたします。資料は65ページ、67、68ページです。67、68ページは今年度の募集案内となっています。

補助上限額は80万円で、今年度、募集3件に対し10件の応募がありました。交付決定した3件については、67ページ1の補助対象となる事業③不良住宅の除却で、不良度判定を行い評点100以上となったものです。3物件が補助金を利用して解体に着手いただきました。

【予算】

80万円×3件

報告事項4) 法律相談会について

続きまして、報告事項4 法律相談会について説明いたします。資料は69、70ページです。

法律相談会の周知方法については、市広報誌に掲載するとともに、70ページのチラシを組回覧、および空き家所有者へのアンケート調査に同封いたしました。当初、8月から11月の第4土曜日の午前中、各5組、合計20組の予定をしておりましたが、申し込み多数のため9月においては午後に5枠追加いたしました。キャンセル等もありましたので、最終23組のご相談を受けました。

相談内容は、●登記名義が変わっておらず、どのような手続きをすればよいか●跡継ぎがいらないため、どうすればいいかわからない●登記名義を変えるのは生前がいいのか、相続が発生してからの方がいいのか、などが多く、すでに空き家になっているものの相談もありましたが、予防での相談が多かったように思います。個々の相談内容に弁護士、司法書士、税理士の方よりご回答をいただき、相談会後に、引き続き問題解決に向けた相談をしたい、とお問い合わせいただいた方も数件ございました。

報告事項3件について、説明は以上です。

議 長：只今の事務局からの説明について、何かご質問等はございませんか。

各 委 員：（なし）

議 長：それでは、報告事項5 甲賀市開発許可の基準等に関する条例の一部改正について事務局から説明をお願いします。

報告事項5) 甲賀市開発許可の基準等に関する条例の一部改正について

事 務 局：都市計画課 藤橋と申します。よろしくお願いします。

市街化調整区域内の空家等、空店舗等の利活用についてご説明させていただきます。

甲賀市は、人口減少への対応として、また市街化調整区域内でのコミュニティーの維持、また地域資源である空き家の利活用を図っていきたいという観点から、第11号指定区域、第12号指定区域において、適法に建築された空家等を賃貸し、住宅また

は店舗等としての利活用が可能になるということで、１２月議会において条例改正を実施しまして、現在縦覧期間となっております。

施行日は令和４年４月１日予定です。

次に利活用に向けた条件を説明させていただきます。まず、空家等と判定した物件であり「概ね１年以上住まわれていない空家等や使用されていない店舗等及びその敷地」であります。

また「賃貸は、建物所有者と空家等を利用する人が直接契約を結ぶもの」「空家等を賃貸して利用する場合は、都市計画法第４３条第１項に基づく用途変更申請」をしていただく等が条件となります。

フロー図の中で「要件」がございますが、都市計画法、建築基準法等について許可を受けていただいていることを確認させていただきます。また用途については「賃貸戸建専用住宅」「賃貸戸建兼用住宅」「賃貸店舗等」を条件としております。その他には、社会福祉施設や医療施設、また学校施設等も賃貸が可能となるよう基準の見直しを図っていきたいと考えております。

賃貸としての要件は①増築、改築は行えませんが、建物内のリフォームは可能です。また②建物の転貸はできません③建物所有者と建物を使用する者が直接賃貸借契約を結ぶことが要件になります。

少しでも地域活動に寄与していきたいと観点から市街化調整区域内での賃貸を可能としました。以上となります。

議長：只今の事務局からの説明について、何かご質問等はございませんか。

委員：市内で公図が混乱している地域がありますが、今の制度は影響しませんか。

事務局：公図混乱地域はありますが、空家等の利活用については、建築基準法上の許可を取られていれば問題はありません。

議長：その他、ご質問等はございませんか。

各委員：（なし）

議長：この改正により空家等の利活用が進むことを期待しております。その他につきまして事務局からございますか。

事務局：本日欠席されておられます大津地方法務局甲賀支局松村支局長より７１ページの「法務局における空き家等対策について」を皆様に周知いただきたいとのお配りしています。ご一読いただいて、ご質問等ありましたら法務局へ直接お聞きいただきたいとのことでしたので、お伝えさせていただきます。

議長：その他、全体を通して何かございますか。

本日は適切なご意見を多数いただきまして、誠にありがとうございました。それでは議事については、終了いたします。議長の任を解かせていただきます。ありがとうございました。

事務局：会長ありがとうございました。皆様には貴重なご意見をいただきありがとうございました。最後に、閉会にあたりまして、建設部長の寺村がご挨拶申し上げます。

部長：本日はご多用のところ、当協議会にご出席を賜り誠にありがとうございました。協議

事項の特定空家等への判定について、慎重な審議、貴重なご意見をいただきました。協議の結果を踏まえ、特定空家等の認定、さらには助言および指導について進めてまいります。

今年度は、空き家の利活用補助金を新設するなど、空き家問題の解決に向けての施策を進めておりますが、「法務局における空家等対策について」の資料からも、相続登記の申請の義務化や相続人申告登記の創設、相続土地の国庫帰属制度の創設など、空き家対策に関連する法整備が本格的に進んできており、これにより管理されない空き家の対策が、より強力に推進できるものと期待しております。

また、管理不全の空き家対策だけでなく、空き家の利活用として空き家バンクを運営しており、地域の自治振興会や区・自治会を通じた空き家の掘り起こしなども進めております。先ほども説明させていただきました市街化調整区域での空き家の賃貸借につきまして、今年4月より施行可能となりますことから、更に空き家の利活用が促進できるものと考えております。

空き家については、個々に抱える問題が異なり、簡単に解決するものではございませんけれども、今後も問題解決に向け、委員の皆様のご意見を頂くなどご協力をお願いいたしまして、閉会のご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。

事務局：ありがとうございました。なお、本日の会議録については、事務局にて作成後、皆様に送付させていただきますので、よろしくお願い致します。

以上を持ちまして、令和3年度第1回甲賀市空家等対策協議会を閉会させていただきます。

本日は誠にありがとうございました。雪が残っておりますので、お帰りの際には十分気をつけてお帰りください。