

## 第1回 甲賀市空家等対策協議会 会議録（HP公開用）

- 1 開催日時 令和5年10月30日（月） 10:00～11:45
- 2 開催場所 甲賀市役所 別館 101会議室
- 3 出席者
  - ・委員 岩永裕貴委員、竹田久志委員、中川博貴委員、池元優子委員、神田淳委員、大谷内照彦委員、西岡裕洋委員、森田久生委員、落合敏和委員  
出席9名
  - ・事務局 建設部 樋口部長 山中次長  
住宅建築課 福井課長、田中室長、松本主査、中森主査
- 4 協議事項
  - 1) 調査が必要な令和5年度の危険空家等について
- 5 報告事項
  - 1) 特定空家等の状況について
  - 2) 令和4年度調査中の危険空家等の対応状況について
  - 3) 令和5年度の主な取り組みについて
  - 4) 空き家住宅等除却事業について
  - 5) 空き家バンクの現状について
  - 6) 法律相談会について

### 【会議内容】

司会：定刻となりましたので、ただ今から、令和5年度第1回甲賀市空家等対策協議会を開会させていただきます。

本日は、お忙しい中、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、建設部住宅建築課長の福井でございます。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ます。事前に資料を送付させていただきました資料について、本日お持ちいただいておりますでしょうか。お持ちでない方はお申し付けください。

それでは次第に従い市民憲章の唱和でございます。

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上げます。

《市長あいさつ》

改めまして、皆様おはようございます。大変忙しい中、ご出席を賜りありがとうございます。暑い夏も過ぎて一気に朝夕冷えて参りました。皆様におかれましては体調管理等十分にさせていただきますようお願い申し上げます。

さて、空き家問題については皆様ご承知の通り、年々皆様方の関心も高まっておりまして、社会課題の一つとして、浸透してきており大きな問題でもございます。今年度はそうした動きもあり、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年6月に公布、12月に施行予定となっております。空き家所有者に対する責務が強化される他、特定空家等とは別に「管理不全空家等」が新たに規定されることになりました。

行政が管理不全空家等の所有者に対して、特定空家等と同様に適正な管理を指導・勧告及び、税の優遇措置の解除ができることとなっております。また、空家等支援法人制度の活用拡大や財産管理人による所有者不在の空家の処分の活用が拡大される等の施行が予定されています。

このような情勢を受け、甲賀市でもより一層空き家対策を強化するため、今年度は、空き家バンクなどの「活用」に関する新たな取り組みとして、個人だけでなく企業とも連携を図りながら、空き家の活用を検討していきたいことから、市内企業に空き家の需要に関するアンケート調査を行った他、専門的な知識を活かしたアプローチを行うため司法書士と協定を締結するなど、積極的な取り組みを行っております。本日は、調査中の危険空家等の対応につきましてご協議いただくとともに、現在までの取り組みについてのご報告をさせていただきます。

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まして、開会にあたってのご挨拶とさせていただきます。

司 会：続きまして、委員の皆様をご紹介します。

公益社団法人 滋賀県建築士会より、竹田久志様、滋賀弁護士会より、中川博貴様、滋賀県土地家屋調査士会より、神田淳様、甲賀市空き家バンク連絡協議会より、大谷内照彦様、甲賀市商工会より、西岡裕洋様、甲賀市区長連合会より、森田久生様、大津地方法務局より、落合敏和様、滋賀県司法書士会より、池元優子様です。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

建設部樋口部長、同じく建設部山中次長、住宅建築課空家対策室田中室長、同じく空家対策室松本、中森、課長の福井でございます。

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。

委員9名のうち全員ご出席いただいております。

よって、甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例施行規則第11条第2項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すが、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できる事項が定められています。

本日の協議事項1) 調査が必要な令和5年度の危険空家等について、及び報告事項1) 特定空家等の状況について、2) 令和4年度調査中の危険空家等の対応状況については、

同3条第2号の「非公開情報に関して審議を行う場合」に該当すると考えられます。  
委員の皆様にお聞きします。

本日の会議次第4の協議事項及び、5の報告事項1)2)を非公開とし、報告事項3)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、協議事項に入らせていただきます。

まず初めに、参考資料の説明を事務局よりお願いします。

事務局：当日配布いたしました、2枚つづりの参考資料をご覧ください。

まず、先ほどの議長からの挨拶にもございました、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」でございます。今現在、6月14日に公布された内容の部分について、参考資料として提出させていただいています。

内容としては、空家等活用促進区域の設定や支援法人の指定、管理不全空家等に対する指導勧告などが含まれた内容となっております。詳細等は国からの公開はされていませんが、12月施行を予定している状況となります。

次に、2枚目の参考資料をご覧ください。こちらは、これまでの甲賀市が行ってきた空家対策についての数字の推計を記載しています。

直近の空家等の件数の推移は、令和5年度9月末時点での実質の空家数は1,605件となっております。また、今年度の空家等の除却件数は、市の方で63件把握しており、44件の空家が増加しています。

次に、2つ目に現在の管理通知による指導状況を記載しています。令和5年9月末時点では通知による発送が40件あり、そのうち市に対応報告をいただいた件数が15件となっております。主に夏場の草刈り対応による通知が多くありました。

3つ目に、空き家バンクの登録件数の推移を記載させています。令和5年9月末現在で新規登録件数は19件、成約件数は15件となっております。成約件数については、県下の空き家バンク成約件数で第1四半期、第2四半期ともトップとなっております。

参考資料との説明は以上となります。

加えて、法務局様の方から所有者不明地の解消に向けてのパンフレットもいただいておりますので併せてご覧ください。

参考資料の説明については以上となります。

議長：ありがとうございます。これより、協議事項及び報告事項に移ります。

ただいまより、協議事項1)と2)、及び報告事項1)と2)が終了するまで、会議を非公開とします。

## 協議事項 1) 調査が必要な令和 5 年度の危険空家等について

### 報告事項 1) 特定空家等の状況について

### 報告事項 2) の令和 4 年度調査中の危険空家等の対応状況について

### 報告事項 3) 令和 5 年度の主な取り組みについて

事務局：それでは、報告事項 3) 令和 5 年度の主な取り組みについて、4 つご説明いたします。

#### **【企業の空家利活用支援制度検討業務】**

1 つ目は企業の空家利活用支援制度検討業務についてです。資料は 18-19 ページです。現在、空き家発生の予防とともに空き家バンクを運営し「個人への販売」を促すことで、空き家の流通を図っていましたが市内の企業においても、空き家を「倉庫」や「社宅等」に活用することで、空き家問題と企業活動を連携させることにより、更なる空き家問題の解消が期待できるのではないかと考え、空き家活用の実態および活用に向けての可能性や課題についての考えを市内の企業に対しアンケート調査を行いました。

アンケートの主な内容は「企業が空き家を活用する意向はあるのかどうか」「どのようにして活用していきたいか」などで市内の企業約 300 社に対して調査を行い、139 件の回答を得ました。

結果については、現在最終集計中ですが、内容の一部を抜粋しますと、今後の企業活動に空き家を活用される可能性については、回答いただいた企業のうち、33 パーセントの企業から可能性があるという回答を得ました。

その他、活用方法としては、社員寮として使用したいという回答が多く、また希望地域については、各々の企業にもよりますが、工業団地も多いことから水口地区が多い結果となっています。

#### **【お試し居住の取り組み】**

2 つ目はお試し居住の取り組みについてです。資料は 20 ページで、21 ページがチラシとなっています。

今年度より、JR 西日本と共同連携した取り組みとして、JR 沿線近郊にある空き家を活用し、そこにお試し居住をしてもらい、甲賀市内への移住定住につなげる取り組みを行っています。

現在、お試し居住として入居いただけるのは、水口町貴生川にある物件となっており、予約を含め 4 組の方々にご利用いただいております。残念ながら移住には繋がってはいませんが、甲賀市に魅力を感じたというお声をいただきました。

今後は甲南町でも居住先を追加予定しています。

#### **【司法書士会との協定】**

3 つ目は司法書士会との協定についてです。資料は 22 ページで、協定書の内容は 23-26 ページとなっています。

空家対策を行うにあたり、問題となるのが、複雑な相続関係や相続放棄、所有者不明物件についてです。この問題を解決するには、専門的な知識が必要とすることから、今年

の7月13日に、滋賀県司法書士会と協定を締結しました。

今後は、より専門的な視点から空き家問題に切り込み、空き家問題の解決を目指していきます。

#### 【相続財産清算人の申し立て】

4つ目は相続財産清算人の申し立てについてです。資料は27ページです。

空き家の相続人が相続放棄などで全くいない場合に、その空き家を処分するには、利害関係人が家庭裁判所に申し立てて予納金などを支払い、相続財産清算人を選任してもらう必要があります。

現行の制度では、対象者の全財産を管理する仕組みとなっているため、財産調査や予納金の負担も大きく、利用しにくい状態でありましたが、今年4月の民法改正により、特定の土地・建物のみの特化して管理を行う制度が創設されたことから、財産調査等が不要となり、予納金の負担も軽減されたことに加えて、市町村が利害関係者と認められる事例も多くなったことから、甲賀市も積極的にこの制度を活用し、管理不全空家等を解決することとしました。

今年度は、昨年9月に所有者が亡くなられ、放置状態にあった甲賀町にある相続人不存在の空き家について、大津家庭裁判所へ申請中です。

#### 報告事項4) 空き家の住宅等除却事業について

続きまして報告事項4) 空き家の住宅等除却事業について、ご説明させていただきます。資料28ページです。29-31ページは今年度の募集案内となっています。

空家対策室では、空き家解体の補助金事業を行っており、工事費用の80%、最大80万円を補助しています。今年度は募集12件に対し16件の応募がありました。

交付決定した12件については、すべて不良住宅の除却で、不良度判定を行い評点100以上となったものです。

また、除却事業と同時にを行う立木竹の伐採の補助も上限5万円で4件設定し、活用いただきました。

加えて、報告事項2) で説明がありました令和4年度調査中の危険空家である3件については、公募の例外補助として設定し、内2件については除却申請をいただいております。

#### 報告事項5) 空き家バンクの現状について

続きまして報告事項5) 空き家バンクの現状について説明します。資料は32ページです。

令和5年度の新規物件登録件数は、9月末時点で19件、利用登録者数は150名となっております。

現時点での成約実績は15件で、30代～60代の幅広い方にご購入いただいております。

## 報告事項6) 法律相談会の開催について

最後に、報告事項6) 法律相談会の開催について説明いたします。資料は 33 ページです。34 ページは募集チラシとなっております。

今年度は、8月～11月に、弁護士、司法書士、税理士を招いて、空き家に関する無料相談会を実施しています。相談件数は、各回定員 5 組で募集し、現在、第3回までが終了し、予定を含め 14 組の申し込みがありました。

相談内容は、「相続人が多数いる場合の対応について」「公図混乱で販売が難しい土地があるが、どのように進めたらよいか」「子供に迷惑をかけたくないのに、今からできる対策はあるか」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、予防にむけた相談も多くありました。

報告事項について、説明は以上です。

議長 : ありがとうございます。ただいま報告いただきました事項につきましてご質問はございませんか。

委員 : 法律相談会について土地家屋調査士も協力できるので必要な際はお申し付けください。

事務局 : ありがとうございます。

委員 : 公図混乱の相談というのは多くあったのか。

事務局 : 今年度については2件程度です。

委員 : 公図混乱がこの会議の場が出たのは初めてなので驚いている。  
また、協力させていただきたい。

議長 : その他、会議全体を通じてご質問等はございませんか。

委員 : 隣地者しか木の伐採が依頼できないので何とかならないか。

委員 : 法的なお話となるので法律家に相談されたほうが良い。  
権利告知となるので、市役所が代わりに通知しても告知とならない。  
法律相談会などに促していただくとよい。

委員 : (甲賀市ではないが) 市役所からもらった通知書を持ってこられるお客様がいるが、「何が書いてあるかわからない」とのお声がある。  
甲賀市の通知文を拝見したことはないが、ただ単に該当する法律文書を同封するのではなく、わかりやすい文書で送付する工夫も必要である。

事務局 : 甲賀市では、主に「管理通知」と「活用意向調査(アンケート)」を送付しています。  
基本的には1～2枚であり、写真や位置図を添付し、わかりやすい文章を心掛けています。

議長 : 大変重要なご指摘である。

行政からの文書は恐い言葉が並んでいることが多いので、所有者への今後の交渉にもかかわることから、わかりやすい文章になるよう再点検していただきたい。

委員 : 法律相談など有益な情報も同封されてはどうか。

事務局 : 時期が合えば同封しています。

委員 : 相談者の中には、相談先がどこかわからないので放置される方も多い。  
市役所に相談窓口があることを認識いただく工夫が必要である。

- 事務局 : ありがとうございます。今後取り入れたいと思います。
- 委員 : 法律相談の結果などを事例集として掲載して周知しても良いのではないか。
- 事務局 : 現時点で公表は行っていない。
- 委員 : 以前に市役所の職員から、事例集を作りたいので、法律相談会の内容を録音してもよいかとの相談をいただいたが、その場にいた弁護士様とも相談して、掲載は止めて欲しいとの話になった。相談内容は、1つでも条件が変わると解決策が変わる可能性もあるので、一般論として掲載することは難しいのではないかという結論となった。相談内容は個々のケースによって変わるので、掲載された内容がご自身の相談内容と必ずしも一致するとは限らない。
- 委員 : 池元委員がおっしゃられた通り、条件や人が変われば結論が変わってくるので、相談結果を掲載するのではなく、多かった相談内容を掲載し、ご自身も当てはまれば相談くださいといった流れで促す方がよいと思われる。空き家問題については、関わりたくない、考えたくない方も多く見受けられるので、回答を載せてしまうのではなく、空き家問題を当事者として認識いただく窓口として、相談会を活用いただければよいと思う。
- 議長 : その他、ございませんか。
- 委員 : 法務局より、相続登記の義務化が令和6年4月1日より開始されるので、配布させていただいたパンフレット等を活用いただき、周知いただきたい。
- 事務局 : わかりました。
- 議長 : それでは本日の議事はこれにて終了とさせていただきます。ご審議、ご質問等いただきありがとうございました。それでは、事務局に進行をお返しします。
- 司会 : ありがとうございます。委員の皆様には貴重なご意見等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、建設部樋口部長より挨拶を申し上げます。

#### 《部長あいさつ》

部長 : 本日は長時間にわたり、調査中の危険空家および特定空家等の今後の方針について、慎重な審議、貴重なご意見をいただきありがとうございました。協議の結果を踏まえ、対応に努めてまいりたいと思います。今年度は、企業の空家利活用調査や、お試し居住、司法書士会との連携など、新たな方法も加えて空家対策を実施しております。今後においても、継続した取り組みを行いながら、関係機関と連携した新たな取り組みを模索するなど、一件でも多くの空き家問題を解決していきたいと考えておりますので、各委員の皆様には、ぜひ、お力添えをお願い申し上げます。これをもちまして、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す。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5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。