

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6年9月30日（月） 10:00～12:00
- 2 開催場所 甲賀市役所 5階 第4委員会室
- 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、掛田幸則委員、
坂本深雪委員 出席9名
 - ・事務局 建設部 藤丸部長、山中次長
住宅建築課 福井課長、田中室長、松本係長、野村主事
- 4 協議事項
 - 1) 特定空家等の判定について ※非公開1
 - 2) 空家等対策特別措置法改正に伴う取り組みについて
 - 3) 空き家対策に関する主な取り組みについて
 - ① 空き家バンクの現状について ※非公開4
 - ② 企業の空き家活用について
 - ③ お試し居住の取り組みについて
 - ④ 空き家住宅等除却補助事業について
- 5 報告事項
 - 1) 特定空家等の状況について ※非公開2
 - 2) 過去に調査した危険空家等の対応状況について ※非公開3

市長	《市長挨拶》 委員の皆様には、ご多用中にもかかわらず甲賀市空家等対策協議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。 さて、空き家の問題は、人口減少や少子高齢化の影響により、年々深刻さを増しており、放置空き家が増加すると、防災や防犯面におけるリスク、地域の景観を損ねるなど市民生活に多大な悪影響を及ぼします。 しかしながら、適切に活用することにより、地域活性化や新たな価値の創出にも繋がる可能性を秘めています。 本市においては、市内協力不動産会社や滋賀県司法書士会など関係機関との連携により、令和5年度には空き家バンクの成約数は県下最多となる26件を数えることができました。 本日は、これまでに調査を進めてきた危険空家を特定空家等として判定するかどうかについてご協議いただきたいと考えております。 また、空家等対策特別措置法の一部が改正されたことに伴い、空き家所有者に対する責務が強化され、本市においても「管理不全空家等」についての対応準備を
----	---

	進めているところであり、併せまして「空家等活用促進区域」や「空家等管理活用支援法人」の設置の動きについてもご意見をいただけますと幸いです。 本協議会を通して空き家の管理や有効活用に向けた施策を皆様とともに検討していき、本市の魅力ある住環境づくりに向けた更なる一歩を踏み出したいと考えております。 結びに、委員の皆様には、それぞれのお立場から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	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名のうち全員ご出席いただいています。 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) 特定空家等の判定について、及び3) 空き家対策に関する主な取り組みについて①空き家バンクの現状について、報告事項1) 特定空家等の状況について、及び、2) 過去に調査した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3の協議事項1) 3) ①、及び、4の報告事項1) 2) を非公開とし、それらを除く事項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	これより議事を進めます。 先に司会の説明にありましたとおり、非公開案件から協議いたします。 次第の非公開1～4の順に進めさせていただき、後に公開案件を次第の上から順に進めます。 ただいまより、協議事項1) と3) の①、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。協議事項について、最初に事務局より説明いただき、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。 それでは、協議事項1. 「特定空家等の判定について」事務局から説明をお願いします。

	-----これより非公開----- <u>協議事項 1) 「特定空家等の判定について」</u> <u>報告事項 1) 「特定空家等の状況について」</u> <u>報告事項 2) 「過去に調査した危険空家等の対応状況について」</u> <u>協議事項 3) ①空き家バンクの現状について</u> -----これより公開-----
議長	それでは、引き続き協議事項 2) に入りますが、ただいまより、会議を公開とします。 続きまして、協議事項 2) 空家等対策特別措置法改正に伴う取り組みについて、事務局側より説明をお願いします。
事務局	<u>協議事項 2) 空家等対策特別措置法改正に伴う取り組みについて</u> 資料 28～32 ページをご覧ください。 まず、管理不全空家等についてご説明いたします。 空家等特措法の改正に伴い、これまで市が危険空家等として取り扱っていた物件が、管理不全空家等として定義づけられました。 管理不全空家等、特定空家等に対する措置に関するガイドラインが国から新たに示されました。ガイドラインの詳細については別添参考資料に添付しております。 市ではガイドラインを参考に管理不全空家等判定基準の作成と特定空家等判定基準の見直しの作業を進めております。 管理不全空家等の判定基準の設定にあたっては、既存の特定空家等判定基準の判定手法を用いて、新たに示されたガイドラインの調査項目を確認し判定を行うことといたします。 特定空家等の判定基準の見直しにあたっては、既存の特定空家等判定基準の調査項目のみ、新たなガイドラインで示された項目に更新しております。資料といたしましては「甲賀市特定空家等判定基準」となっております。なお、調査項目に

	については既存の１６項目から２０項目に一部細分化され増加しております。 判定の流れについて説明いたします。 これまで行っていた、管理通知や意向調査については従来どおり実施することとして、管理通知発送後も管理不全状態にあり連絡や改善が見られない物件を、現地調査を経て管理不全空家等として認定いたします。その後「指導」、「勧告」を順に行い改善が見られない場合は、特定空家等の候補として従来どおり判定していく流れとなっています。 管理不全空家等の認定については、ガイドラインでも示されているとおり、特定空家等とは異なり強い財産権の制約を伴うものではないため、協議会での意見徴収は行わず、事務局が判定基準に基づき判定することといたします。 また、管理不全空家等の「勧告」となった場合は、住宅用地特例の優遇措置は解除されますが、空き家住宅等除却事業補助金の対象外となるのは特定空家等に認定された後となるよう整理しております。管理不全空家等に関する説明は以上です。 次に空家等活用促進区域と空家等活用支援法人についてご説明いたします。 空家等活用促進区域について、都市計画法や建築基準法の規制を緩和できるエリアを市が設定することが可能となりました。促進区域や緩和措置の有効性などを庁内関係課と協議を行っており、継続的な検討を進めていきたいと考えています。 空家等管理活用支援法人については、市が管理活用支援法人を指定し、法人が空家等に関する業務を行うことが可能となりました。全国的にもまだ事例は少ないですが、先進的な取り組みについて、調査研究を進めていきたいと考えています。 最後に今後の流れについてであります。令和５年１２月の特措法改正以降、空家対策に関する動きは加速化しており、当市の空家等対策計画も見直しが必要と考えております。令和３年度から令和１０年度までの８か年計画となっておりますが、令和７年度に予算確保ができた際にはこれらのことを盛り込み中間見直しを行っていききたいと考えております。 空家等対策特別措置法改正に伴う取り組みについての説明は以上です。
議長	只今の説明について、ご質問等あれば挙手をお願いします。
委員	促進区域は、どこでも指定できるのか。

事務局	例えば、原則は接道がないと建て替えはできませんが、観光で有名な『ならまち』などの歩いて観光を行う場所で、観光事業をさらに盛り上げることを目的にエリア指定を行う場合は、接道がなくとも建て替え等が可能になります。また、シェアハウスは調整区域ではできませんが、促進区域としてエリア指定を行えばできるようになります。このように、まちづくりの主旨に沿ってであれば区域指定できますが、どこでもできるわけではありません。関係部局と協議が整えば指定できる可能性があるとお考えください。
委員	特定空家等や管理不全空家等の外観判定を行うのであれば、今以上に建築士との連携が必要になってくることが予想されるが連携はできるのか。
事務局	管理不全空家等の候補には様々な物件があり、外観判定を行う物件もあると思います。当課には幸い数名の建築士がおりますので、建築士と連携しながら、適正に判定等を行っていきます。
委員	管理不全空家等に該当し、「勧告」まで進んだ場合は、自動的に用地特例が外れると思うが、このことはどのように周知するのか。
事務局	特例措置の解除については、「指導」の段階から通知を行います。「勧告」を行う際には、税務課とも連携を行っていきながら、情報共有に努めます。
委員	いきなり用地特例が解除された場合、税務課に問い合わせ等が集中し、大きな負担となる可能性があるため、しっかりと連携を行う必要があるだろう。
議長	ありがとうございます。引き続き、空家等対策特別措置法の改正に伴った動きを、市でも行って参ります。それでは最後に、協議事項3)空き家対策に関する主な取り組みについて、②から④までを事務局から説明をお願いします。
	<u>協議事項3)②～④空き家対策に関する主な取り組みについて</u>
事務局	協議事項3) 空き家対策に関する主な取り組みについて説明させていただきます。 参考資料「企業バンクのチラシ」をご覧ください。企業の空き家活用について説明いたします。 市では令和5年度に企業の空き家活用に関する調査を実施し、一定数空き家を活用していきたい企業があること、また、物件探しに苦慮していることが分かったことから、令和6年度に「企業バンク空き家紹介制度」を設けました。この制度は、空き家の活用を希望する企業と空き家所有者を直接マッチングするものであり、登録を希望する企業をリスト化し、企業が希望する空き家物件の条件に合う空き家の所有者に情報提供するものです。現在、企業に対し周知を行っていると

	ころでございます。企業の空き家活用についての説明は以上です。 資料３３ページをご覧ください。市では令和５年度よりＪＲ西日本との共同した移住促進事業として、空き家を活用した「お試し居住」の運営に取り組んでおります。令和５年度に開設した水口町貴生川地先のお試し居住施設では、これまで６組の方に活用いただいております。 また、甲南町深川地先に開設したお試し居住施設では、令和６年５月から活用されていた方が購入されることとなりました。お試し居住期間中には婚約者と活用されており、お二人で二地域居住をスタートされ、移住につながったケースとなりました。お試し居住の取り組みについての説明は以上です。 次に、資料３４ページをご覧ください。空き家住宅等除却事業補助金について説明いたします。令和６年度の募集期間は６月３日～６月１７日としており、この間１５件の応募をいただきました。 抽選により６件、また公募の例外として先に報告させていただきました甲賀町岩室の物件１件と併せて、７件の交付決定を現在行っております。 空き家住宅等除却事業補助についての説明は以上です。 只今の説明について、ご質問等あれば挙手をお願いします。 《質問等なし》 ありがとうございました。 協議事項及び報告事項は以上となりますが、その他全体を通してご質問等はございませんでしょうか。 《質問等なし》 たくさんのご意見、ご質問をいただき、誠にありがとうございました。 それでは、本日の議事は終了しましたので、議長の任を解かせていただき、事務局へお返しします。 議長、ありがとうございました。委員の皆様には、貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。 最後に、閉会にあたりまして、建設部長の藤丸がご挨拶申し上げます。 《閉会の挨拶》 本日は、特定空家等の判定などについて、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。
--	---

司会	次年度は空家等対策計画の見直しも予定しております。 引き続き、本市の空家等対策の在り方について、多くのご意見をいただければと思います。 今後も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。 今後とも変わらぬお力添えをお願い申し上げます。 本日は、ご多忙のところありがとうございました。 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、よろしくお願いいたします。 また、非公開案件の資料については、回収させていただきますので、資料２ページから２７ページまでの資料は、机の上に置いてお帰りください。 以上を持ちまして、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。
-----------	---