

第1回 甲賀市空家等対策協議会 会議録

- 1 開催日時 令和7年8月7日（木） 14:00～14:40
- 2 開催場所 甲賀市役所 5階 第4委員会室
- 3 出席者
 - ・委員 岩永裕貴会長、竹田久志委員、中川博貴委員、神田淳委員、
大谷内照彦委員、神山裕史委員、土井知美委員
出席7名
 - ・事務局 建設部 藤丸部長、薄井次長
住宅建築課 福井課長、神山室長、松本係長、野村主事
- 4 協議事項
 - 1) 特定空家等の認定解除について ※非公開
 - 2) 空家等対策計画の見直しについて

市長	《市長挨拶》 委員の皆様、本日はお忙しい中、甲賀市空家等対策協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。 空き家問題は近年、ますます顕著となり、特に人口減少や高齢化が進む中で、その解決は喫緊の課題となっております。放置された空き家が引き起こす安全面でのリスクや地域社会への悪影響は、単なる財産問題にとどまらず、市民の生活環境にも深刻な影響を及ぼします。 一方で、空き家を適切に活用することにより、新たな価値を創出し、地域の魅力を引き出す資源となる可能性も十分にあります。このような視点こそが、私たちが取り組んでいくべき課題であり、空き家を単なる「問題」ではなく「可能性」として捉えていくことが重要だと考えております。 本日の協議会では、特定空家等の認定解除についてご審議を頂くことに加え、令和5年度の空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い「甲賀市空家等対策計画」に施策を反映するためのご議論を予定しております。皆様方から率直なご意見を伺いながら「空家等活用促進区域」また「空家等管理活用支援法人」など、新たな分野についてもご協議をいただき、見直しを進めてまいりたいと思います。 空き家問題を解決していくためには、行政だけでなく、地域の皆様のご協力が不可欠でございます。本協議会を通じて、今後も持続可能な施策を共に検討しながら、未来を見据えた住環境づくりに向け、前向きに議論を進めてまいりたいと考えておりますので、ご協力をお願い申し上げます。 それでは、本日の協議会が空き家問題解決に向けた新たな一歩となるよう、開
----	--

司会	会にあたってのご挨拶とさせていただきます。どうぞ宜しくお願いします。 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。 本日の会議につきましては、委員 9 名のうち 6 名の方にご出席を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の「過半数」を満たしておりますので、本日の会議が成立している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できる事項が定められています。 本日の次第 3. 協議事項 1) 特定空家等の認定解除につきましては、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させていただきます。 本日の会議次第 3 の協議事項 1) を非公開とし、協議事項 2) 空家等対策計画の見直しについて、公開としてよろしいでしょうか。 《委員一同異議なし》 では、先に非公開案件を協議いただきました後に、公開案件を協議したいと思います。それでは、ここからは会長が会議の議長となり、議事進行をいただきます。
議長	それでは、議事に入ります。 -----これより非公開----- <u>3. 協議事項 1) 「特定空家等の認定解除について」</u> -----これより公開----- <u>3. 協議事項 2) 「空家等対策計画の見直し」</u>
議長	引き続き 3. 協議事項 (2) 空家等対策計画の見直しに移りますが、ただいまより、会議を公開とします。傍聴人の方は入室してください。 3. 協議事項 (2) 空家等対策計画の見直しについて、事務局から説明をお願いします。
事務局	それでは、3. 協議事項 (2) 「空家等対策計画の見直し」について概要版で説明させていただきます。資料につきましては、右上に協議事項 (2) - 1 と記載された資料をご覧ください。 まず、1 番目の「計画の見直しの背景」としましては、令和 5 年 12 月に「空家

等対策の推進に関する特別措置法」において大きく改正された 4 点がございます。

空家等の活用促進ができる「空家等活用促進区域」の設定や、空家等の業務を専門性の高い事業者に委託する「空家等管理活用支援法人制度」、また、特定空家等の前段として設定された「管理不全空家等の法的な位置づけ」について、所有者不明土地・建物の管理者設定である「財産管理人制度」の 4 点となります。

市では、この法改正をうけ空家等数の削減に努めるため施策へ反映したく、計画の見直しを行うものでございます。

2 番目の計画の対象と期間につきましては、現行の空家等対策計画が令和 3 年度から令和 10 年度までの 8 年間の計画となっており、この見直しにおける計画期間の延伸は考えておりません。

次に、計画の対象といたしまして、先ほど説明しました法改正を受け、特定空家等の前段で、管理不全空家等の位置づけがなされましたので、これを追加します。

なお、管理不全空家等の認定につきましては事務局が担っていきますが、今年度に該当案件がございますので、次回の協議会で報告をさせていただきます。また、勧告を受けた管理不全空家等につきましても特定空家等と同様に固定資産税の軽減措置を外れることとなりますので、併せてご報告させていただきます。

次に、協議事項（２）―１の裏面 空家等対策の施策の一覧をご覧ください。

追加、拡充した施策について説明させていただきます。追加・拡充した施策については朱書きとさせていただきます。

区分でいいますと「空家等対策を推進する基盤の構築・整備」の 5 番目で「空家等管理活用支援法人の指定」になります。資料は、別冊の空家等対策計画（素案）16 ページの 3-5 になります。市におきましても平成 28 年度に空家等の数量調査を開始して以来、空家等の件数は増加を続け、直近では 1,757 件となっています。今後も増加が予想されることから、現行の行政組織の枠組みでは、相談対応や相続調査をはじめとする所有者調査、管理通知の送付などの業務量が増加し、緊急性の高い物件の対応など所有者等への働きかけが困難となります。このことから、空家等の管理、活用について、包括的な空家等管理活用支援法人へ業務委託を行うことで長期的な体制の構築、迅速な地域課題の解決に期待できると考えております。

支援法人の指定に際しましては、資料 17 ページ図 7 に記載のとおり空家等を活用したビジネス展開なども含めて実施し、自主財源の確保と空家等対策への寄与の両輪で活躍されている法人など、先進自治体の例を参考に調査・研究に努めたいと考えており、現在、先進的に取り組んでいる市町や支援法人を対象にアンケート調査を実施しているところです。次回の協議会には調査結果をご報告したいと考えております。

協議事項（２）―１の先ほどの概要書に戻っていただいて、5. 空家等対策の施策一覧にある区分では「空家等の発生の予防」に記載の「固定資産税における住

宅用地特例の見直しの検討」についてです。概要の 6 番、「空家等対策の流れ」をご覧ください。従前より協議会委員の皆様方に、特定空家等の認定についてご意見を伺っておりましたが、特定空家等に認定される前段で管理不全空家等の認定が追加されました。管理不全空家等に認定された場合、地方税法第 349 条 3 の 2 に基づき、管理不全空家等の勧告から固定資産税の住宅用地特例が除外されることとなりました。住宅宅地 200m² 以下の場合であれば 1/6 の軽減、200 m² 以上の部分は 1/3 の軽減がなされていますが、これが除外されるものです。

次に、区分では「空家等・跡地の活用」に記載の「市街化調整区域における空家等の活用策と空家等活用促進区域の検討」です。本日、国土交通省作成の「空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要」について資料を配布させていただきました。

「空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要」をご覧ください。

資料上段の改正概要にも記載のとおり、中心市街地や住宅団地など地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、地域が持っていた本来の機能が低下いたします。そのため資料の左下に「空家等活用促進区域の対象」で記載していますが、中心市街地や地域再生拠点などに、地域課題として抱えている賑わい再生や観光振興といった経済的・社会的活動の促進のため空家等の活用をしながら課題の解決が図れるというものです。

次に「区域の設定に係るガイドラインの概要」の記載内容ですが、こちらは促進区域の設定までの手順となります。

①関係各課とまちづくりの課題抽出を行った後、②具体的なエリアの区域案や、それを実施するための指針案を検討し、③地域住民の意見を反映させつつ区域設定を行うことで、④の運用開始に移ることができる流れとなっています。

続いて「空家等活用促進区域の合理化等」についてご説明します。資料は裏面となります。

まずは「接道規制の合理化」について、資料下段に示す道路幅員 4m 未満でも、建替え、改築等ができるような要件緩和区域を設定することができます。ただし、火災時の消防消火、耐震基準等についての参酌基準を設け、特定行政庁である県と協議のうえ進めていく必要があります。

次に、資料右側の用途規制の合理化と下段に記載の市街化調整区域内の用途変更については、例えば、第一種低層住居専用地域内では店舗などを開業することができませんが、用途の規制緩和を行えば店舗の開業ができるようになります。

ただし、本来のまちづくりの目的外での使用となりますので、ゴミの廃棄方法や騒音問題が起きないように対策を講じることなど、諸所の調整が必要となります。

さらに調整区域での用途外使用については、関係課はもちろん、県などと協議し、許可を得たうえでしか設定することができません。

これらの規制緩和を把握したうえで、今後も市観光企画推進課や歴史文化財課などをはじめとする関係部局と庁内連携を図りながら促進区域の設定等の検討を進めていきたいと考えております。

	また、促進区域の設定については、支援法人と同様に先進的な取り組みを実施している自治体にアンケートを依頼しており、次回の協議会には調査結果をご報告したいと考えております。 施策の改正の最後ですが、区分では「空家等・跡地の適正な管理」の「財産管理人制度等の利用」です。法改正前の財産管理人制度は、所有者等が既に死亡していることは判明したものの、相続人がいない、相続人が不明又は相続人全員の相続放棄により相続する者がいないこと等が判明した場合、財産管理人制度を活用し、利害関係人が家庭裁判所に申立を行うこととしておりました。法改正後は、所有者等が生存していることが判明した場合、市が利害関係者となり申立人となれることに加え、所有者不明土地建物管理命令を地方裁判所に申立を行うことも可能となったことから、「所有者不明土地建物管理命令」の適用について計画に反映しました。 以上が、法改正による計画見直しの概要とさせていただきます。
議長	それでは、事務局から説明がありました空家等対策計画の見直しについて、ご意見やご質問などあれば、挙手をお願いいたします。
委員	活用支援法人制度については、新しく作るのか、既存のどこかに委託するのか等、どのようなイメージなのか。
事務局	制度として法人格が必要となり、個人事業者は受託できません。市内の空家対策になるので、空き家バンクで協力いただいている市内の不動産事業者を中心に、地域の声も聞きながら、他の先進的な自治体の事例も参考とし、今後も総合的に研究を行っていきたいと考えております。
委員	アンケートを取っているとのことだが、いくつの自治体に聞いているのか。
事務局	およそ 20 の自治体と 20 の支援法人にアンケートを送付しています。
委員	回答の締切期限はいつごろか。
事務局	回答期限は過ぎており、現在取りまとめを行っております。残念ながらすべての自治体から回答が返ってきているものではございません。
委員	もうひとつの促進区域のアンケート調査についてはどうか。同じ自治体にアンケートを送っているのか。
事務局	促進区域を指定している自治体については、把握しているのは国内でまだ 3 自治体のみであり、千葉県の大塚市、茨城県の桜川市、山口県の山陽小野田市の 3 つの自治体でアンケートを実施済みです。

委員	この 3 つの自治体の共通点としては、商業地区の賑わいを維持するために市街化区域の上に促進区域を指定しています。例えば、空家等を解体して店舗や飲食店にする場合、行政から 200 万円の補助を出すといった形で再度まちの賑わいを取り戻し、人の交流を再度促すために、補助金を充てるエリアとそれ以外のエリアを明確にする等して、促進区域を活用しています。アンケートの結果も確認し、次回の協議会で詳しく説明させていただきます。 素案の文言について、16 ページの 4 行目、「未登記建物の新設登記、解体された建物登記の抹消」とあるが、「未登記建物の表題登記、解体された建物の滅失登記」といった書き方になると思う。「表題」と「滅失」である。 また、18 ページの 4-3 で、公図訂正について甲賀市の場合は課題として出てくると思うので、文言を入れておいた方がいいと思う。再考される場合は私も一緒に考えさせていただきたい。
事務局	承知しました。再度確認し、修正を行います。
議長	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いかがでしょうか。 《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。
司会	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。なお、次回会議につきましては、令和 7 年 9 月 25 日木曜日午前 10 時より、本日と同じ第 4 委員会室での開催を予定しております。次回の会議につきましては本日、空家等対策計画の見直しにかかるご意見を反映させていただいた修正後の計画について再度ご意見を頂戴したいと考えておりますのでご参集のほどよろしくお願いします。 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。
部長	《閉会の挨拶》 本日は、慎重審議、貴重なご意見をいただきありがとうございました。 空家等対策計画とは、空家等に対する施策を総合的かつ計画的に推進していくためにございます。そして、それをもって、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与するために設けられております。空家特措法の改正内容がかなり複雑になっておりますが、改正内容をしっかりとこの計画に反映し、本市に合うような計画にしたいと考えております。9 月の協議会にても、慎重審議をお願い申し上げまして、閉会のご挨拶とさせていただきます。

司会	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、協議事項（１）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。
-----------	--