

第2回 甲賀市空家等対策協議会 会議録

- 1 開催日時 令和7年9月25日（木） 10:00～10:50
- 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、池元優子委員、
神田淳委員、大谷内照彦委員、西岡裕洋委員、神山裕史委員、
土井知美委員
出席9名
 - ・事務局 建設部 藤丸部長、薄井次長
住宅建築課 神山室長、松本係長、野村主事
- 4 協議事項
 - 1) 管理不全空家等の認定状況と特定空家等の現状について ※非公開
 - 2) 空家等対策計画の見直しについて
 - 3) 報告事項

市長

《市長挨拶》

委員の皆様、本日はお忙しい中、「令和7年度 第2回甲賀市空家等対策協議会」にご出席を賜りましたことを厚く御礼申し上げます。

今週、日曜日から「わた SHIGA 輝く国スポ・障スポ」が始まります。これまで甲賀市も準備に約5年をかけて、いよいよ本番を迎えるということで、緊張感を持って大会の運営にあたらせていただきたいと考えておりますし、市内外に甲賀市を発信する重要なチャンスでもあると思っておりますので、移住・定住にも結び付けられるような大会になるように尽力してまいりたいと思います。

さて、今回の協議会では、令和5年度に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正され、本市においても「甲賀市空家等対策計画」の見直しを進めるにあたり、委員の皆様からは貴重なご意見を頂戴しました。本日はご意見を反映した計画素案の作成に加え、計画見直しにあたり実施いたしました「空家等管理活用支援法人」、「空家等活用促進区域」に関する他自治体・法人等へのアンケート結果などについてもご報告させていただきますので、再度ご意見を頂戴できれば幸いです。

また、前回の会議で事務局から報告があった通り、特定空家等につきましても今年度は1件の特定空家等が解体され、認定解除となりました。皆様のご助言の賜物であり、厚く御礼申し上げます。

本日は、その他特定空家等の現在までの対応状況と、新たな管理不全空家等の認定についてもご報告いたしますので、再度、解決に向けたご助言を賜りますようお願いいたします。

司会	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名の全員がお揃いでございます。 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できる事項が定められています。 本日の協議事項、(1) 管理不全空家等の認定状況と特定空家等の状況については、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。 委員の皆様にお伺いします。 本日の会議次第2の協議事項(1)を非公開とし、協議事項(2) 甲賀市空家等対策計画の見直し、ならびに会議次第3の報告事項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》
司会	ありがとうございます。では、先に非公開案件の協議をいただいた後に、公開案件の協議をいただきたいと思います。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。 進行を議長にお渡しいたします。
議長	それでは、議事に入ります。 -----これより非公開----- <u>2. 協議事項1) 「管理不全空家等の認定状況と特定空家等の状況について」</u> -----これより公開----- <u>2. 協議事項2) 「空家等対策計画の見直し」</u>
議長	それでは、引き続き「2. 協議事項(2) 甲賀市空家等対策計画の見直しについて」に移りますが、ただいまより、会議を公開とします。 2. 協議事項(2) 甲賀市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、空家等対策計画の見直しについて説明させていただきます。 前回協議会においてご意見をいただきました事項について、15 ページ、16 ページ、19 ページの3か所の朱書きの部分について、境界確定や公図訂正、未登記物件の表題登記など修正・補足させていただいております。

次に、空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人制度のアンケート結果を説明させていただきます。右上クレジット 2. 協議事項(2)－2の甲賀市空家等対策計画(素案)の43ページ「空家等活用促進区域について」をご覧ください。

前回協議会で説明しましたとおり、促進区域については「地域課題の解決」のため、例えば、空家を使ったお店にするなどの社会的活動、中山間地に移住者を呼び込んで活性化させるというような経済的活動の促進を促すものです。

具体的な事例については、44ページをご覧ください。促進区域の設定が想定される区域としまして、中心市街地の活性化や地域住宅団地の自治会としての組織の維持、観光振興に伴う滞在人口の増加、商店街の活性化などのために、建築基準法や都市計画法などの要件緩和が都道府県知事協議となるものの、一定可能となるものです。

全国的な取り組み事例は3例しかなく、千葉県鎌ヶ谷市、茨城県桜川市、山口県山陽小野田市を確認しました。本編45ページとなりますが、3市の取り組み状況を確認しましたところ、設定した促進区域内で規制緩和を目的に実施されている例は確認されず、市の施策として人の交流促進や、にぎわい再生を実現するため、市街化区域に促進区域というエリアが設定されており、店舗などを開業するために実施される空家等の解体に補助金を支出しているような例しか見られませんでした。

また、庁内協議として観光企画推進課、歴史文化財課などに法律改正の趣旨や促進区域の説明と、それぞれの課の課題等をヒアリングしましたが、担当者協議では、すぐに空家等対策計画に反映し促進区域を設定するような要望等が見受けられませんでした。今後も継続的に関係する部局とは協議を重ね、促進区域の設定が必要になった際は、計画の見直しをさせていただくことといたしました。

計画本編22から23ページをご覧ください。朱書きさせていただいた部分が今回の修正となります。朱書き部分で補足させていただいた事項では、先ほど説明させていただいたとおりの文言を追記させていただきました。

次に、空家等管理活用支援法人についてアンケート結果を報告させていただきます。今回のアンケートは17市町に行い14市町から回答を得ました。支援法人として活動されている団体、または空家業務を委託されている団体については、19団体にアンケート依頼し12団体より回答を得ています。

資料については、右上クレジット「2. 協議事項(2)－3」1ページをご覧ください。まず、自治体のアンケート結果で、問1では、空家の相続、売却などについては、民法、不動産法、都市計画法、農地法、建築基準法など複数の法律に精通している必要から、外部組織の支援が必要であるとの認識があると、最も多くの回答がなされました。次ページ問3では、外部組織の支援により、相談体制の充実や出前講座などの予防業務、法律相談会の充実など、中長期的に一定の市民サービスが確保できるとのメリットがあると確認されました。8ページに記載させていただいておりますが、調査結果の総評といたしまして、空家等対策業務のほとんどの業務を支援法人等に委託した場合、年額で10,000千円から

議長	13,000 千円程度が支出されていることが確認されました。行政組織として、人員の削減について一定の成果も見られたとの結果も得ております。また、委託団体の経営能力や専門知識の向上が求められているように見受けられました。やはり委託料が無くなると、その団体の運営ができなくなることから、団体の経営能力が不安定にならないように、一定の自主財源の確保が求められているということが、アンケート結果から見受けられます。 また、資料の右上クレジット「2. 協議事項（2）－4」をご覧ください。こちらは団体へ向けたアンケートの取りまとめになります。1 ページから 4 ページまでで、団体が請け負っている業務内容を取りまとめています。7 ページの間 7 では団体が直面している困りごとを聞いており、収益を上げることに苦戦されていることが伺えます。10 ページに調査結果の総評を記載させていただきました。受託業者の歳入歳出状況を見ますと、委託料や補助金に依存している団体が多いことが改めて確認されました。自主財源を生み出しながら運営いただける法人に委託する方法や、地域の課題について地域の事業者さんと公民連携で対応する方法など、今後、甲賀市で活用支援法人を指定する場合、どのような委託方法が最適か検討し進めてまいりたいと考えております。 これらを踏まえたうえで、対策計画の 16 ページ朱書き部分を補足させていただきました。先ほど説明させていただいた文言の追記と、委託費用について、相当の負担が予想されることから、空家ビジネスなどを展開し自主財源の確保に努めながら、空家等対策事業と両輪で展開できる法人や地域おこし協力隊を軸に据えた法人設立など、あらゆる可能性について検討してまいりたいと記載させていただきました。 このほか、17 ページではアンケート結果をもとに、先進自治体で空家等対策事業を支援法人等に委託されている内容について取りまとめたものを掲載させていただきました。 また、下段には直近の各地域別、都市計画区域ごとの空家戸数、18 ページに支援法人を指定した場合の空家等対策連携体制のイメージを添付しています。 最後になりますが、本編 27 ページの財産管理人制度の概要についてご覧ください。所有者不明土地建物管理制度について修正がございます。空家法第 14 条第 2 項では所有者不明の土地に関しては対象外となっており、建物のみの申立てが可能となっています。その場合、建物と土地の両方を申立て対象としたい場合、土地についてはこの法律にもとづき、取り扱えないという結果となります。そのため、土地についても申立てを行う場合は、別の法律である「所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法」により、申立てが可能かを検討する必要がありますので、その旨を補足させていただきました。 以上が、空家等対策計画の前回説明からの修正事項となります。 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	18 ページの「土地家屋調査士」の下に「工事訂正」とあるがこれは何でしょうか。「公図訂正」ではないでしょうか。
事務局	「公図訂正」に修正いたします。
議長	ありがとうございました。 協議事項は以上となります。続きまして、報告事項について事務局より説明をお願いします。
事務局	それでは、報告事項については（１）空き家バンクの現状、（２）甲賀市空き家住宅等除却事業補助について説明させていただきます。 まずは（１）令和 6 年度空き家バンクの実績についてですが、別添の「令和 6 年度、空き家バンク物件・利用者登録件数」を参照願います。こちらに空き家バンクの令和 6 年度の状況を記載させていただいております。 年度別の空き家バンク新規登録件数に関しましては、令和 6 年度は 27 件、空き家バンク物件を登録させていただいております。空き家バンクの物件登録件数としては、ご紹介できる物件が令和 6 年度の末には 21 件ございました。 また、取消物件は 4 件ありました。「空き家バンクではなく一般流通で販売したい」という事由が、最も多い取消事由となっております。 続いて成約状況を記載させていただいております。 令和 6 年度に関しては 24 件、空き家バンクの成約がありました。購入者といまして、市外からの移住者が約半数を占めています。他には、業者が買い取りを行い、リフォーム後の再販や賃貸物件として利用する、などの購入理由もございました。 このように、移住以外での空家の流通件数も見られるため、再活用という形でも、空家等の流通を図っていきたいと考えています。また、水口町古城が丘では企業が空家等を買い取り、技能実習生の寮として利用されているというようなこともあります。引き続き、様々なニーズに応えていきたいと考えております。 次に空き家バンクで物件を探したいと考えておられる利用登録者数の状況についてです。昨年度に関しては 43 名の方に空き家バンクの利用登録をしていただいております、令和 6 年度末に関しては 116 名が登録している状況となっております。以上が、空き家バンク物件と利用登録者数についての報告となります。 次に（２）令和 6 年度甲賀市空き家住宅等除却事業補助についての報告です。 令和 6 年度は 6 月 3 日月曜日から 6 月 17 日の月曜日まで公募させていただき、募集件数が 6 件となっております。補助金額といたしましては、空き家住宅等除却事業として、工事事業費の 10 分の 8、上限の 80 万円という形で募集させていただいております。 応募件数は 15 件ありましたが、不良度判定等を実施した結果、対象外が 2 件ありましたので、実際は 13 件での抽選という形となりました。1 番から 6 番まで交付決定を行い、解体を確認しています。

議長	また、公募の例外としまして甲賀町岩室の物件に交付を行いました。以前より地域で問題となっていた空家等を、公募の例外としての補助金交付を所有者のご家族に提案させていただき、合計 7 件の除却、補助を実施させていただきました。 以上が報告事項になります。 ありがとうございます。ただいまの報告につきまして、ご意見またはご質問等ございます方はいらっしゃいますか。もし無ければ、協議事項も含めまして全体的を通してのご意見、ご質問等はございますか。
事務局	1 点補足させていただきます。 先ほど説明させていただきました特定空家等の 4 件のうち、2 件の対応は特定空家等への「指導」まで進んでおり、「勧告」には至っていません。先に郵送させていただいた右上クレジット「2. 協議事項（2）-1」の概要版の裏面をご覧ください。今回の空家法改正に伴い「6. 空家等対策の流れ」で、朱書き部分が今回追加され、「管理不全空家等」の認定、指導、勧告までの流れとなります。管理不全空家等につきましては事務局で認定、指導、勧告が行えます。管理不全空家等の勧告は、従前の特定空家等の勧告と同様、住宅用地特例として土地にかかる固定資産税の減免適用の解除となります。 また、特定空家等に認定されている以上、是正等がなされない限りは、ステップダウンさせ管理不全空家等として認定することはできません。このため、当該 2 件につき、特定空家等として「指導」「助言」、及び管理不全空家等との整合性を踏まえ、「勧告」を行うか否かは、今後も協議会のご意見を伺いながら対応させていただき、勧告となった際に、住宅用地特例として土地にかかる固定資産税の減免適用の解除を実施していきたいと考えておりますことをご承知のほどよろしく願いいたします。 また、「2. 協議事項（2）-1」の概要版を改めて配布させていただきました。裏面をご覧ください。先ほどより説明させていただいておりますとおり、管理不全空家等につきましては、法の解釈上、事務局の認定、指導、勧告が行えるところです。しかしながら、従前の協議会でご意見を伺っておりました特定空家等の勧告と同様に、管理不全空家等の勧告につきましては、当協議会のご意見を伺ったのちに勧告をさせていただき、所有者等との対応状況をもって、特定空家等の認定の判断材料の一つとしてはどうかと考え、改めて資料を提出させていただいたところです。この点について皆さまのご意見をたまり、本日の修正内容でご賛同いただけるようであれば、計画本文の 26 ページにも同様の資料添付がなされておりますので差し替えとさせていただければと考えております。 以上、説明とさせていただきます。

委員	今後、管理不全空家等・特定空家等の指導・勧告をする際のフロー、特に住宅用地特例の解除に関する部分について、補足させていただきます。 勧告を行うことによる住宅用地特例解除の解釈について、専門的な学者の考え方と国交省の考え方が違うという背景があります。勧告による住宅用地特例の解除がそもそも処分性を持っている不利益処分なのかどうなのかということについて、国交省はそれに該当しないという回答をしています。空家法を中心に研究されている大学教授の見解として「これは不利益処分に該当するため、行政手続法に従って対応すべきである」との意見で、国交省と見解が分かれています。 そのことを踏まえ、最高裁判所の判例等も考えさせていただくと、弁護士としては勧告による住宅用地特例解除は不利益処分となる可能性があるとしており、国交省の考え方とは異なる考えをしております。そういった背景から、担当部局と勧告による住宅用地特例解除の取り扱いについては、この協議会の開催前に住宅建築課と協議をさせていただいており、管理不全空家等の勧告及び現在の勧告が実施されていない特定空家等への処分の実施につきまして、諮問答申を空家等対策協議会にて行うことが妥当ではないかとの見解をお伝えしました。これまでの考え方と、処分自体の内容に変わりはないですが、諮問答申という形で担当部局と事前に協議させていただいたということで、委員の皆様に補足させていただければと思います。
議長	補足事項について、他にご質問、ご意見等はございませんか。 《委員一同、ご質問、ご意見等なし》
議長	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	本日はご審議いただきありがとうございました。なお、甲賀市空家等対策計画については、今回の会議でいただいたご意見をもとに最終修正を行い、議会報告を行った後に、令和８年１月にパブリック・コメントの実施を予定しています。その結果と甲賀市空家等対策計画（原案）を委員の皆様に確認いただいた上で、３月に計画の策定ができるよう事務を進めさせていただきたいと考えております。 本日は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。
部長	本日は慎重にご審議いただきましてありがとうございました。 この対策計画は、空家等対策を効果的に推進するために自治体を主体として計画を策定する、ということとなっております。様々なご意見いただいた対策計画をしっかりと仕上げまして、本市の空家等対策に努めてまいりたいと考えており

司会	ます。 本日はご参加いただき、ありがとうございました。 ありがとうございました。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。 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。
-----------	--