

令和6年度第1回野洲市空家等対策協議会 議事要録（公表用）

開催日時：令和6年1月24日（金） 午前10時00分から午前11時50分まで

開催場所：野洲市役所 本館2階 庁議室

出席者：（委員）櫻本委員（会長）、中村委員（副会長）、川端委員、木村委員、辻本委員、谷口委員

※ 今江委員は欠席（代理として佐山氏が参加）

（事務局）岡崎都市建設部長、榊原建築住宅課長、田中課長補佐、岡田係長、新庄主査、藤村主事

傍聴者：1名

○ 次第

1. 市長あいさつ
2. 委員紹介
3. 報告事項
 - ・ 令和6年度の野洲市空き家対策の取組について
 - ・ 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準の改定について
4. その他
 - ・ 野洲市空き家バンクについて
 - ・ 野洲市空き家情報誌の作成について
 - ・ 令和5年度住宅・土地統計調査の結果概要について

○ 報告事項

・ 令和6年度の野洲市空き家対策の取組について

資料1に基づき管理が十分でない空き家の把握状況や、平成27年から現在までの推移状況などについて説明した。

《 質疑・意見 》

○ 委員

篠原学区には、外壁が外れて道にはみ出した空き家や完全に廃墟になっている空き家があるが、そういうものでも特定空家にならないのか。

● 事務局

特定空家に認定する物件は、このまま放置すると周囲に危険が及ぶ空き家で、所有者が対応されない場合は、市が代執行をしてでも問題解決が必要なものになります。ご指摘の空き家は、まだそこまでには至っていないと判断しています。

○ 委員

市全体の数字で報告をいただいているが、これでは自治会で把握している空き家が市も把握しているのか分からない。学区毎の実績も報告して欲しい。

● 事務局

あくまで年間の取り組みの報告なので、市全体の数字で報告させていただきました。学区毎の実績は、後日、学区連合会に報告させていただきます。

○ 委員

通知が27件で、延べ通知数が31というのは、4件は通知をしたけど改善されていないので2回目の通知をしたという理解で良かったですか。

●事務局

その通りです。

○委員

改善できない理由は聞かれていますか。

●事務局

言っていただける方もおられますし、何も言われぬ方もおられます。

○委員

資金的な理由で改善ができない方に対して、市として方策はお持ちなのか、無いのであれば策をお考えになってはどうかと思います。

●事務局

市としては、空き家の解体補助や耐震診断や耐震改修の補助を行っています。

・管理不全空家等及び特定空家等の認定基準の改定について

資料2に基づき判定基準の説明を行った。

《質疑・意見》

○委員

判定と認定はどう使い分けていますか。

●事務局

判定は調査項目に該当するかどうかに使っていますし、特定空家等などに該当する場合に認定という単語を使っています。

○ その他

・野洲市空き家バンクについて

令和5年度10月に設置した野洲市空き家バンクについて、広報状況や登録状況（0件）を報告した。

《質疑・意見》

○委員

空き家を所有している者は、どこに相談したら良いか分かっていない。空き家バンクを開設して終わりではいけないと思う。

●事務局

次で報告させていただくのですが、空き家情報誌を作成しており、空き家所有者にお渡ししています。こちらを見ていただければ、登記はどこに頼むのか、空き家をどう管理すれば良いか、売却や解体のメリット、デメリットなどが分かるようになっています。

○委員

情報誌は自治会に回覧したのか。

●事務局

全自治会に回覧できるほどの部数は作成していません。部数を見ながら各自治会に情報誌をお渡しするようにします。

湖南4市は、どこも空き家バンクの登録件数が0～1件となっています。湖北は空き家バンクの登録件数が数十件となっていますが、湖南地域は家の需要が高いため、空き家バンクに登録を考える前に売れてしまっているようです。

○委員

市が空き家の売買に入ることで市民は安心できる場所があると思うのですが、業者を決めるのに入札をしてしまうと、売り主はその業者と契約せざるを得なくなると思います。高

島市の方で売り主と業者とで揉めた事例があるのですが、市が橋渡しを行うことで不要な責任が生じませんか。

●事務局

野洲市空き家バンクは、滋賀県宅建協会に売買事務をお願いしています。申し込みがあれば宅建協会を通して業者を決定することになります。

○委員

入札ではなく協会が業者を決められるということですが、揉めたときに行政に何の責任もないということはないので、何らかの対策を考えられた方が良いと思います。

○委員

空き家バンクに公費は使われていないのですね。

●事務局

空き家情報の公開には、全国版空き家バンクのフォームを使っていますので、空き家バンクに対して公費は使っていません。

・空き家情報誌の作成について

空き家対策の一環として、空き家情報誌を作成したので報告を行った。当該冊子は、民間業者の協力のもと、広告を掲載することで費用を捻出し、市の負担なしで作成した。

〈質疑・意見〉

○委員

少し意地悪な言い方になりますが、行政は財政の負担なく情報誌を作成したということですが、熱量の問題と言いますか、行政は痛みを背負ってやっているのか、行政の本気度を疑問視している人間が我々の業界におりまして、空き家対策の委員会が我々の業界にもありまして、周知がないとできないのですが、周知をするために身銭を切ってボランティア的に行っています。市としては空き家を放置されて行政代執行になってしまうと、またお金がかかってしまうので、積極的に周知して未然にこれを防ぐ取り組みを主導的にしないといけないのに、行政が民間頼りの広報になっているのが個人的には残念だと思います。方針として検討していただければと思います。

まずは空き家にしないことが第一の目標になると思います。家の屋根が崩れているので、市が所有者に直してくださいと通知しても、所有者にはお金がないという状況があると思います。所有者の責任であることは重々承知していますが、所有者は家を直したくても動きようがないという方は一定数おられると思います。その救いの方策が現時点では全くないと思います。そういう事態に陥ると所有者は不動産を売らざるを得ないけど、売ってしまったら住む家がなくなる。高齢者の方だと賃貸物件を借りることもできない。そして所有者がお亡くなりになられて相続となったら、屋根の崩れた家いりませんとなって放置され、特定空家となってしまう。そうならないための事前の方策を考える時期に来ているのではないかと思います。

●事務局

空き家対策の中で、現在のところ100弱の管理不十分な空き家を把握していますが、所有者の方とは連絡が取れていて、過去に大きなニュースにもなった行政代執行のようにならないように所有者の方が空き家の問題を解消できるようお手伝いしているのですが、先ほど木村委員が言われた自治会が把握している空き家と市が把握している空き家の数にギャップがあるように感じますので、学区ごとに空き家の分析をして、所有者はご存命だけど施設などに入所されていて実質空き家になっている、そのような空き家も含めて、地域の方と一緒に状況を把握しながらやっていくことが大切だと感じました。

○委員

地元としては、空き家を活用することで地域が活性化できる方策があればと思う。例えば空き家を解体して駐車場に利用することも、ひとつの活用方法だと思う。そうすることで所

有者には駐車場の使用料が入る。空き家を放置するのではなく、何らかの形で活用できる方法を市が提案してくれた良いと思う。補助金だけではなく市が整備することがあっても良いと思います。

●事務局

社会福祉協議会と市の福祉部局と民間企業が連携して見守りマップというものを作成しています。将来的に高齢者の方が亡くなられた後のことを考えていただくという取り組みをしています。空き家を活用する件につきましては、高齢福祉課のほうで補助金を使って北地先の空き家を高齢者の施設として活用している事例があります。建築住宅課が行っている施策は危険な空き家の対策がメインと考えていますので、そうなる前の対策があまりできていないのですが、福祉部局と連携しながら進めていきたいと思います。

野洲市は以前に空き家がどうしようもない状態になってしまった苦い経験をしていますので、そうならないように所有者の方にアプローチして、いろいろな情報をお伝えしています。

○委員

耐震改修の補助金ですが、予算としてはいくらですか。

●事務局

令和6年度の耐震改修の予算は1件分100万円となっています。

○委員

予算を増やせるよう頑張ってください。

見守りマップについては、自治会も関わってしまっていて、昨年の7・8月に民生委員と協議をしました。空き家については、自治会は本当に困ってしまっていて、住民から空き家の苦情を何件ももらっています。自治会では個人情報保護のこともあって、なかなか個人情報を得ることができませんので、市に伝えさせてもらっていますが、市は空き家の状態がひどくなる前に対応してもらえよう所有者と連絡を密に取ってもらうようお願いしています。

○委員

情報誌に載っている3000万円控除ですが、確か建物の耐震ができていないと対象にならなかったと思います。控除が非常に大きいのですが、条件が厳しいので、もう少し詳しく記載した方が良かったと思います。

●事務局

3000万円控除については、だいたい家が解体されて申請されています。

○委員

相続してから何年以内という期間の制限があったと思います。それと従前に居住されていたという条件があります。市に確認の申請を出す前に家を解体してしまって、居住の確認ができなかったという話を聞いたことがあります。

●事務局

解体されていても写真などで確認が取れれば確認書は出しています。

○委員

以前に低未利用地の申請を仕事でやったことがあるのですが、野洲市では何件くらい申請がありますか。条件は市によって違うのですか。

●事務局

年間で2～3件はあります。国が条件を定めているので同じです。

先ほど報告させていただきましたが、野洲市では今年度に27件延べで31件の通知を行っているのですが、その通知にこの情報冊子を同封して送付しています。

・令和5年度住宅・土地統計調査の結果概要について

令和5年度に国が実施した住宅・土地統計調査の結果概要について、滋賀県と野洲市の空き家総数や空き家率などの説明を行った。

《質疑・意見》

○委員

7ページの表6で、草津市と日野町の空き家の数が劇的に減っているのですが、何か行政の施策でこうなったのでしょうか。

●事務局

具体的な情報は把握していません。

草津市だと全国的に人口が減っている中、今も人口が増えているところなので、家の需要が非常に高いところです。それが影響しているのではと思います。野洲市は微減なので、草津市や守山市の流れをくみ取って土地の循環が上手くいくよう市としても取り組むときだと認識しています。

○委員

人口が増えているのは駅前のマンションや賃貸アパートで、それ以外の木造住宅の人口は減っています。日野町の空き家が激減しているのは謎ですね。

・ 案件以外の意見

○委員

学校を別の土地に建て替えて、学校跡地を売却して住宅地を増やすなど野洲市で人口を増やす施策を検討いただきたい。近隣の市と比べると野洲市の人口は全然増えていない。

○委員

本来、空き家問題は個人のモラルの問題で、市が介入するものはないと思うのですが、全国的に空き家が増えて、空き家協議会のような会が開催されています。引き続き適切な対応で空き家が増えないよう努力いただくようお願いします。

○会長

市では政策提案制度を設けています。部局の枠を超えてモデル的に事業を行うというものです。先ほど紹介のあった北の支援施設もこの制度でできました。ひとつの取り組みで、空き家を解消し、高齢者にサービスを提供することができました。担当課が現場の課題であったり、ニーズを踏まえて提案したりするのですが、場合によっては形になり切れないものもあると思いますので、地域の皆様や専門家の方の協力をいただきまして、事業としてできあがることは十分にありますし、そのための予算も一定用意しています。委員の皆様からも課題があれば担当課に言っていただければと思いますので、よろしくお願いします。