

平成28年度第1回草津市空家等対策推進協議会 会議録

■日時 平成28年7月8日（金）10時00分～12時00分

■場所 草津市役所 8階大会議室

■出席者 橋川 渉 委員（会長）
小林 達男 委員
内田 雪絵 委員
鈴木 英理子 委員
小寺 和之 委員
市川 真理 委員
及川 清昭 委員（副会長）
岡田 幸生 委員

■事務局

都市計画部 部長 田邊 好彦
理事 六郷 昌記
副部長 門地 喜代春
建築課 課長 奥山 敏樹
グループ長 荻下 則浩
副参事 長谷川 憲一
参与 岡村 寿昭
主任 高岡 真実

■傍聴者 1名

■議事

- ①空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について
- ②協議会の協議事項について
- ③草津市の空き家状況について
- ④空家等対策計画の骨子
- ⑤草津市空き家情報バンクの創設について
- ⑥平成28年度草津市空き家等対策事業スケジュール

1) 開会

- ・会長挨拶 草津市長 橋川 渉
- ・委員紹介 事務局より
- ・副会長指名 会長より及川委員を指名

2) 議事

- (1) ①空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について
②協議会の協議事項について
③草津市の空き家状況について
④空家等対策計画の骨子
⑤草津市空き家情報バンクの創設について
⑥平成28年度草津市空き家等対策事業スケジュール

(事務局より資料1～6を説明)

(質疑応答要旨)

委員A：7月中旬からの空き家実態調査についての市民への広報はどうなっていますか。

事務局：6月29日に全町内会長宛てに文書で通知し、7月1日号の市広報に掲載しています。

委員A：何をしているか、疑念を持たれないようお知らせが必要ではないですか。

事務局：調査員には草津市からの身分証（写真つき）を携帯して調査に入ります。

市民から調査員に問い合わせがあった場合に身分証を提示し、簡単な内容説明が出来るようにします。

委員A：回覧板を回すことはできないのですか。

事務局：回覧は想定していませんが、町内会長にご判断をお任せしたいと考えています。

委員B：すでに100件程度、空き家実態調査対象があるようですが、それは売却したくても売れなくて空き家状態が長く続いているものなのか、それ

とも売ってもないし賃貸でもないようなさっぱりわからないのが 100 件なのでしょうか。

事務局：昨年度、住宅地図で氏名が入っていない家屋と上水道の閉栓情報を重ねて 300 件程度が抽出され、それらを実際に調査した結果、約 100 件程度空き家であろうと推計しました。

この 100 件については、所有者アンケートを実施し、空き家情報バンクの情報をお知らせします。

委員 B：空き家情報バンクに登録すると、借り手・売りがすぐ見つかりますか。

空き家情報バンクに登録すると具体的にメリットがありますか。

事務局：すでに運用されている自治体でも契約に至るケースは少ないと聞いています。過疎化対策で実施されている自治体が多く、田舎住まいを希望される方が多いとも聞いています。

本来なら、不動産業者に仲介をお願いすることとなるが、煩わしい、勧誘が頻繁になるなど様々な不安要因があるため、行政が橋渡しをすることで安心感が得られると思います。

宅建協会と協働で良いバンク運営が出来れば良いと考えています。

会 長：住宅・土地統計調査の方法を説明して下さい。

事務局：住宅・土地統計調査はあくまでも抽出作業（草津市約 200 ブロック、市の 2 割程度）の調査結果に対し、総務省が統計上の係数などをかけて作成しています。実態調査を実施している自治体に聞くと、実際とはかなり開きがあると聞いています。

会 長：統計では「その他の空き家」は 1,690 戸となっていますが、実際どうなのかについては、7 月から 8 月にかけて実態調査を行うということです。

委員 C：防災上からですが、データベース化がどこまで出来るのかが重要な点と捉えています。

統計上アバウトであることは理解しました。どこまで具体的な数字を見せていただけるのか。

消防法による指導をそのデータを利用させてもらえるのであればありがたいです。用途的に一般住宅やグループホーム、民宿といった部分も合わせてデータ化したものがあれば、市とタイアップして防災行政が出来ると思います。消防部局としても、安全安心な草津を作ることに協力していきます。

会長：草津市の空き家情報バンクの登録状況はどうなっていますか。県下の他市町ではどうですか。

事務局：草津市の空き家情報バンクの登録数は現在0件です。

不動産業者から空き家情報バンクの精度や情報内容などについて問い合わせがあるが、個人情報なので教えられないと説明しています。

空き家を探している方からの問い合わせもありました。

滋賀県内の事例は、高島市と日野町が比較的早くからバンクをスタートしています。

長浜市、彦根市、近江八幡市の3市は、歴史的な背景もあり、街中の古民家、町屋の情報バンクを設置しており、最近の町屋ブーム等で、かなり効果もあると聞いています。

草津市のバンク創設について、他市町からも興味を持たれ、問い合わせをいただいています。

委員B：空き家情報バンクに登録できる空き家の要件は何でしょうか。

先進自治体の事例では、住みたい方が情報を紹介されたけど住めたものでないなどの話を聞いたこともあります。水回り、寒いなど見ないとわからないなども聞いてます。その方は、3回くらい見て回ってやっとまともなものにあたったそうです。空き家を貸したい人と借りたい人がいた場合に、値段の交渉を個人にまかせているのか、行政が関わっているのか教えてください。

事務局：空き家情報バンクの仕組みですが、空き家を登録したいと相談があれば、市と宅建協会が確認させていただき、建築基準法の適合条件等を確認し、所有者の方に説明しご納得いただいた上で登録します。

登録していただき、空き家需給でのマッチングが生じた場合、民民契約となることから、金額設定など契約上のは宅建協会にお任せして、市が関与することはありません。

登録基準は他のホームページへの掲載など、すでに市場に流通してい

ないことが条件となります。

委員B：現状での登録は、水回りなどの補修の必要性などが情報として掲載されますか。

事務局：宅建業者がこれまでの経験から、売りやすい・貸しやすい物件の場合には、リフォームしてから登録したり、借主希望のリフォームを許容するなどの情報を載せていくこともあります。こういう条件でなければ載せないという決まりはありません。

委員B：市街地の消防車が入れないような狭小道路など、建替えが無理な細街路などの環境下では、更地にするのにもお金がかかるが資金がない。そういうパラドックスなのかなと思います。
高齢者の住民で、リフォームや様々な支援を受けるなど思い至らず、資金もないといった方を行政がどうするのか寄り添って考えないと解決しないのではないのかなと思います。

事務局：市役所近隣の東海道筋などでそのような町屋が存在し、空き家が増加している傾向であることは理解していますが、接道など周辺で考えなければいけないなど、空き家対策だけでは、解決できないこともあり、リフォーム補助や、街並みの形成をどのようにするかといったことも含めながら今後検討を進めていきたいと考えています。

(2) ④空家等対策計画の骨子について(資料4)

会長：「対象となる空家」については、資料P-3の図のとおりで良いですか。基本は法に基づく範囲ですが、草津市の場合はマンションの空き住戸なども何らかの形で計画に盛り込んでいくのが論点だと思います。今の段階でご意見がございましたらお願いします。

副会長：特措法の対象となるのは、廃墟となったマンションのみです。
住戸が減ると急激に荒廃することもあり、廃墟となったマンションが今後増加することが予想されています。
立命館大学の組織移動で学生が減りましたが、立命館では学生マンション対策を講じる予定であります。
協議会に含めての深い議論は難しいが、老後の受け皿など活用法はあるのではないのでしょうか。

法の対象でないからといってむげに対象外とするよりは、草津市全体の方針として考えた方が良いと思っています。

会 長：今のご意見を踏まえて事務局で検討をお願いします。

事務局：わかりました。

会 長：「重点地区の設定の可否について」ですが、重点地区を設定すると施策として何が違うのか。

事務局：緊急性、特に防災などの対応も含め考えることになります。課題解消に対する施策、助成なども異なる。ただ単に、空き家対策のみ実施するのではなく、それ以外の施策とも組み合わせるなど、その他の地域と区別する意味もあると考えます。

会 長：実態調査をしないと現状がわからないので、その結果を踏まえて設定するかどうかを決めていけたらと思います。このような考えで良かったですか。

事務局：はい。

会 長：空き家等の調査に関する事項の内、「次年度以降の調査について」とはどういったことですか？

事務局：今年度、戸建を中心に調査を考えています。住宅地図会社ゼンリンの空き家コンテンツを中心に整理しますが、それ以外の建物もあるのではないか。そうすると毎年調査もできないので、町内会などが把握する情報もあると考えられるので、協働という観点から情報提供なども含めた情報収集を行い、切れ目ない調査を計画に盛り込むことも考える必要があります。

委員D：所有者の意思なども含めて考える必要があるのではないですか。

事務局：実態調査で空き家が確定したものは、税務台帳等を利用して所有者・管理者にアンケート調査を実施したいと思っています。

会 長：そういった基準、今後出てくるものも計画に盛り込むのですか。

事務局：今年の実態調査で明らかになってきたものへのアンケートは実施しますが、今後新たに出てくるものに対する対応は課題です。

会 長：「所有者等への啓発」については、所有者への適切な管理を促すことが大事なことです。この件についてご意見いただけたらと思います。

委員B：空き家になる可能性のある予備軍というのがあります。空き家になる前の所有者などの財産保有・処分に関する責任について意識啓発していかないと、空き家になってからでは遅い。子どもが減り、後を継ぐ家族がいない建物が増え、空き家予備軍とされる家屋の増加が懸念されます。空き家になってからの対応ではたちごっこではないでしょうか。

会 長：空き家予備軍に余力のある内に啓発するのは空き家防止にもなります。空き家になったらすぐにマッチング（貸し手・売り手と借り手・買い手の橋渡し）出来るなども大事だと思います。

委員D：昨年10月に滋賀県で空き家の相談窓口が開設され、家屋所有者への案内パンフを作成しました。そういった問い合わせ先を探していた方の反響は大きかった。

会 長：空き家等の利活用、除去後の跡地利用について具体的な事例もありますが、それ以外に考えられるものについてもご意見をお願いします。空き地については、漁業集落等の駐車場、防災広場などが考えられますし、所有者と周辺の方々、あるいは行政との関わりがどのようになるのかも考えていく必要もあると考えます。

委員A：南草津の区画整理地域内（1,000戸位できるところ）で、移転を要請されている幼稚園が、施設として使える空き家を探しているというのがあります。
密集した住宅地が防災上の課題などから、除却後の空きスペースをただ広い道にしておくのではなく、畑など緑を創出し環境の改善を図るなども良いのではないのでしょうか。

事務局：利活用の内、小規模保育施設の相談は多く、福祉施設などへの用途変更の相談もありますが、最終決定は事業主様がされるもので、そのため情報提供は進めてまいります。

会長：「特定空家等」についてですが、国の定めたガイドラインというのがありますが、これを一部修正するのか事務局で考えていただき、次回に示していただけるということですね。

事務局：はい。

会長：「住民からの相談への対応」および「空家等対策の実施体制」についても次回に事務局に示していただきご意見をいただけたらと思います。「その他事項」として、国が求めていることや、市で考えていることがあれば事務局からお願いします。

事務局：「その他事項」というのは、主に支援策になります。リフォームや除却に対する支援、例えば金銭面であったり啓発による意識付けであったりということを考えています。

会長：本協議会の役割として、計画策定だけではなく、特定空家の認定および措置の手続きについても協議会で協議するということで良いですか。

事務局：そうなります。

会長：これ以外にも何かご意見がございましたらお願いします。

委員B：特定空家のガイドラインでいう、環境衛生上問題であったり景観を損なっていたり老朽化もしている、しかし現在人が住んでいる「いわゆるゴミ屋敷」についての市役所の担当はどこですか。

事務局：お住まいになられている建物の老朽化については、建築基準法第8条で「建物の所有者は適法となるよう努めなければならない」とされており、建築課で指導しています。ゴミ等については、環境系の部署との連携で対処すべきと考えています。

委員B：草津市内の「いわゆるゴミ屋敷」の件数は把握していますか。

事務局：把握していません。関係部署に確認します。

委員C：デジタル化は出来ませんが「いわゆるゴミ屋敷」の火災件数は全国的に多いです。単身者の事例が多いですが、守山市の事例では子どもがいる建物で火災が発生しました。普段は消防法でも個人宅なので入れません。火事が起こったから入れます。
全国的に火災件数は増加傾向にあり、検討していく余地があると思っています。

会長：ありがとうございました。副会長より本日の総括をお願いします。

副会長：人口が減っているのに住宅は増えており空き家も増える。1人で複数の建物を持つ、マルチハビテーションという言葉があります。

空き家を医療行為に例えれば、空き家という病気を誰がどう直すのか。病気そのものは何か。とにかく調査が大切で、「空き家をきちんと調べなさい」、というのが委員の総意だと思います。

特定空家を探す、というのではなく、空き家予備軍も見据えて調査いただきたい。相続で揉めてたり、いずれ帰ってくる「とりあえず空き家」というのもあるので、個人情報に関わりますが、可能な限り空き家になった要因を調べていただけたらというのが感想です。これが1つ目の「調査＝症状」です。

2つ目は、どのように治していくか。1つは空き家バンク。別の人にケアしてもらおう。しかし実際には、空き家は撤去したりそのままだったりするので、草津市の現状に即し、場所にあった跡地利用が出来たら・・・ということで、非常にやっかいな対処方法だと思います。

対処方法について最後にひと言。重点地区という言葉がありましたが、調査の結果、「空き家が多いこの辺が重点地区」、という考え方もありますが、空き家バンクでリフォームして住むモデルがこの1件、跡地利用をするモデルがこの1件、という対策別のモデルがあってもいいのでは。これは私案ですが。

草津市の空き家の状況を確認したいので、調査に期待しています。

会長：病気になぞらえていただき、早期診断をして早期治療ということで、モデル的なケースもとらまえながら進めていかなければと思うところでもあります。本日たくさんのご意見をいただきましたので、これらを

踏まえて次回の協議会で議論して良いものを作り上げたいと思います。
本日はありがとうございました。

3) 閉会

- ・草津市都市計画部長より挨拶
- ・事務局より 次回日程 9月1日(木) 15時30分から17時00分