

平成28年度第2回草津市空家等対策推進協議会 会議録

■日時 平成28年9月1日(木) 15時30分～17時00分

■場所 草津市役所 4階行政委員会室

■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
中 睦 委員
市川 真理 委員
清水 和廣 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 なし

■議事

- | | |
|-------------------------|------|
| (1) 第1回空家等対策推進協議会 内容の確認 | 資料-1 |
| (2) 空き家実態調査中間報告 | 資料-2 |
| (3) 空き家所有者アンケート調査中間報告 | 資料-3 |
| (4) 調査結果のまとめ(中間報告) | 資料-4 |
| (5) 空家等対策計画骨子案 | 資料-5 |
| 空き家等の活用事例 | 資料-6 |

1) 開会

・会長挨拶 草津市長

2) 議事

- (1) 第1回空家等対策推進協議会 内容の確認
(事務局より「会議録(案)」「資料-1」の説明)
- (2) 空き家実態調査中間報告
- (3) 空き家所有者アンケート調査中間報告
- (4) 調査結果のまとめ(中間報告)
(事務局より「資料-2」「資料-3」「資料-4」の説明)

委員A:「資料-2」の「1. 現地調査の方法の」中で、427件の中に108件は入っているのですか、入っていないのですか。

事務局:重複分は省いておりますので、トータルは575件になります。

会長:書き方を工夫してもらって、実数が575件ということがわかるようお願いしたい。

委員B:アンケート調査ですが、所有者不明の詳細を教えてください。

事務局:税務課から情報で、例えばお亡くなりになられている場合、まだ対象者が分からない、誰が相続されているのか分からないなど、所有者を把握できない状態が7件ありました。

委員B:固定資産税自体は親族の代表者という形で請求されています。そういう形でも分からないのですか。

事務局:あくまでも税務課からの情報で所有者が分かる範囲でやっております。

委員B:あとの300件に対しても同じやり方でされるのですか。

事務局:そうです。

委員C:101件の中で草津市在住の件数は何件ありますか。

A判定4件、B判定12件の方にアンケートは配布されましたか。

事務局:101件の中にA判定は1件あり、残り3件は入っていません。
草津市在住、県内、県外については把握ができていない状況です。

委員C：A判定の1件の方からご回答はいただけたのでしょうか。

事務局：まだ回答はいただけておりません。

会 長：A判定、予備軍と言われるB、C判定については、対応策を考えていかなければならないので、そのへんの情報は整理して示していただきたい。

委員A：判定A、B、C、Dについて39件の中ではどの判定が一番多かったのですか。

事務局：まだその整理ができておりません。

会 長：「資料－2」の2－2ページの「表1－2」は「空き家判定の項目」について、この項目の見方はどうなるのですか。

事務局：複数の要素で判断することになります。複数の要素から現地で「これは空き家であろう」という判断をしました。

会 長：その判断は何人でやっておられたのですか。

事務局：複数でやっております。

会 長：その複数の方は何か統一的な見方でやっておられると考えていいのですか。

事務局：そうです。

委員A：閉栓情報と水道メーターが一定動いていないところも入れていただきたい。いつもメーターが同じであるというのは止まっているのと同じ状態、空き家に近い可能性もあります。

事務局：現地で水道メーターを確認しようとする、量水器を開けないとできません。水道メーターは敷地立入りになるので、水道メーターは省いております。

委員A：2カ月に1回の水道のメーターの確認は目視ですから、目視できる場所にあります。入ったとしても、敷地の1m以内にメーターがついていますので、わざわざ入っていく必要はないのではないかと。

事務局：確認させていただきます。

会 長：水道のメーターは2カ月に1回、検針しているから、ゼロ、ゼロ、ゼロと続いて

いる場合は現地で目視しなくてもその数字を見れば分かるのではないか。

副会長：判定基準とか調査のことをどこかに小さく付記してください。

ゼンリンの空き家の判定基準はなにか、ゼンリンではこれを空き家と判定しているということをゼンリンのデータのところに書いておいたほうがいい。

ゼンリンのデータの信憑性がそれほどないという怖さがあります。

会長：ゼンリンに聞いて、こういう基準で判断したということを書き込めるようお願いします。

副会長：A B C判定は完全にピックアップしている可能性は十分ある。

いま信頼性がそんなにないのは空き家であるかないか。

委員D：危険度の判定は信頼できるという点ですが、何か建築の知識を持った方が調査に当たられたのでしょうか。

事務局：建築も目視になりますので、実際にその建物が傾いているか、瓦が落ちているか、屋根に穴が開いているかとか、大きな項目で見えております。

委員D：基本は外観の目視調査ということですので、4面確認できたとか、そういう但し書きのようなものがあつたほうがいいのではないか。

事務局：4面を確認できる物件はそんなにありません。見れても3面です。

会長：特定空家に指定する場合は、厳密に4面ということになりますが、いまはまだ候補というところまでの現地調査であるという受けとめでよろしいですか。

事務局：はい。

委員C：アンケート、今後の300件の方々に対して、お宅はAです、Bですという記載はないわけですね。

事務局：その予定はしておりません。

委員C：協議会までしてAと言われていることについて意識のない方もいる。それに対する注意喚起みたいなものは全くないということですか。

事務局：A判定4件ですが、特定空家ではないから何もしないのではなくて、そうなる前に「付近の方に影響が出ますから、きちんと維持管理してってください」とい

った指導はしていかなければいけない。

委員D：大津市さんはすでにそういうことをされています。

巡回されて、「この点が危険です。ただちに対策をお願いします」と伝えて、何か月間か何も変化がない場合はもう一度打診しているようです。

委員C：所有者の判明している空き家です。

会 長：大津市さんを参考にして、どう対応できるかを検討していただきたい。

(5) 空家等対策計画骨子案、空き家等の活用事例
(事務局より「資料－5」「資料－6」の説明)

委員B：前回の議事録に、「継続的な調査に関して計画に盛り込むことも考える必要があります」と事務局回答があるが、それはこの中のどこに入っているのですか。

事務局：今後の調査についてはまだ詰めきれていないが、次回には提示します。

委員A：『空家予備軍』に対する対策、高齢者対策の中で高齢者のみの世帯、一人暮らしの高齢者、このへんが予備軍になってくるので、このあたりも調査の対象にするべきではないか。

現在、お住まいですから空き家でないことは確かなのですが、予備軍の対象には入ってくる。

委員C：前回も予備軍に関して少し意見を言わせていただきました。

一人で住んでいらっしゃる女性の方々は、行政書士さん等に来ていただいてご相談を受けています。相談する力がなくなってきてからでは遅いので、早急に対応していただけないか。

委員D：B判定をAにしないということでもう少し具体的な部分が1項目あってもいいのではないか。調査した空き家をどうフォローしていくかという部分です。

他団体さんとの関係をつなげるような、もう少し何か具体的な団体を含めて市全体で取り組んでいますといったことを記述してはどうですか。

独居の方で、「継いでくれる人がいないし、空き家になってしまう」方がたくさんおられるので、この空家対策だけでフォローしないといけないということはない。「問題としてきちっと確認しています」という意思表示みたいなものがあるといいのではないか。

委員B：高齢の方には、身近なところからアクションしたほうが情報が収集しやすい。

委員A：高齢者の方が元気なうちに相談できる相談室が市にあったり、相談を受けられる窓口が必要ではないか。

会 長：空き家にならないような仕組みを検討していただいて、この中に盛り込めるような形がとれるのかということを考えていただきたい。

委員A：市だけでなく他の団体もやっているよというようなものがあればありがたい。

事務局：今年度計画をつくっても、随時、変更はかけられます。
いまいただいたご意見も踏まえまして、まず検討課題を整理して、どういった形で対策計画に盛り込むかといったことを考えていきたい。

委員A：実際にその対応、対策をしっかりとやれるようなら、このようにしたいというものをまとめていただいて、しっかりやっていただきたい。

委員E：例えば、消防設備等、改築には法的に非常に高額な費用がかかる建物もあります。
外観とか内装の補助金だけでなく、お金の支援としてはそういう支援策も必要ではないか。
耐震構造でなく地震に対応できない建物に対して公的な支援をするというのは非常にばかげた話ではないか。

委員A：法律的にどれだけ縛りがあるのかということ調べてほしい。
法に則った中での対応、対策をお願いしたい。

会 長：明らかに不適正な次の展開は避けるような形で施策を考えてもらいたい。

委員D：既存不適格建築物は、「壊してしまえ」という話もある一方で、教養的課題として、価値のあるものは保存の意見もあります。
アンケートの中間報告では、個人の住宅で、「使っていきたい」という内容の回答が多かったので、耐震改修して住み続ける場合の補助ということを他の市では計画されているのですが、意識づけとしてそういうことがあります。
民泊とかの用途変更では、消防法などに引っかかってきます。

委員F：助成、補助金のことですが、「利活用の促進」の項目のところに、情報提供はしますということはあるのですが、実際に具体的に支援をするということは書かれていないので、そういうことも盛り込んでいただけるのでしょうか。

事務局：お金の面での支援につきましては、いまの段階で「リフォームは幾ら支援します」ということを書き込むというのは難しい。決してやらないというわけではないのですが、現段階の計画では、「検討します」というような書きぶりになります。

委員F：個人住宅のリフォームに市がお金を出すというのは要検討ではないか。
小規模保育など何かしらの団体が使いたい場合の助成がありますという情報が入ってくればいいのではないか。

事務局：関連施策として実際にやっているものは記載していきます。

副会長：1点目、空き家が少ないからこそ個別な対応、いまのうちにきめの細かい対策ができそうな気がします。

2点目、小規模保育施設とかいろいろな施設に利用しようというときに、人には貸したくない、触られたくないという意識が結構あるというところが少し心配、そこは説得していかないとうまく利活用展開ができないのではないか。

特定空家対策はマニュアルができたのでいいが、いまの空き家を特定空家にしない、空き家になりそうな独居老人の家を空き家にしないという予防措置こそが大切だということです。

3) 閉会

事務局：第3回は11月17日、木曜日の午後3時30分からを予定しております。

以 上