

令和 6 年度 第 1 回草津市住宅政策審議会議事録（概要版）

日 時：令和 6 年 1 1 月 1 1 日（月） 1 0 時 0 0 分から 1 1 時 4 0 分まで

場 所：市役所 8 階 大会議室

出席委員：【1 号委員】中委員、宮本委員

【2 号委員】青木委員

【3 号委員】今井委員、上田委員、小林委員、清水委員、土野池委員

（五十音順）

欠席委員：【1 号委員】岡井委員

【2 号委員】吉岡委員

事務局：【都市計画部】荻下理事（住宅政策担当）、杉田副部長（総括）

【建築政策課】山岡課長、鶴房係長、浅田主任、奥田主事

傍聴者：0 名

1. 開会

○荻下理事（住宅政策担当）挨拶

令和 6 年度の第 1 回草津市住宅政策審議会を開催するにあたりまして、一言御挨拶を申し上げます。

先ずもって、委員各位におかれましては、本審議会の委員に御就任をいただきましたこと、また、本日は御多用の中、審議会に御出席をいただき、厚く御礼を申し上げます。

さて、本審議会では、令和 6 年 3 月に策定をいたしました「草津市住生活基本計画」に基づき本市が進めます住宅施策に関して、委員の皆様の様々なお立場による多様な見地より、御審議・御検討を賜りたいと考えております。

その中で今年度は、適切な管理が行われていない空き家の所有者等に対して、管理や利活用等を促していくうえで必要な助言や指導等を行うための基準について、皆様からの御意見等をもとに本審議会で整理したく存じます。

どうか委員の皆様方におかれましては、活発な御議論、または忌憚のない御意見を賜りますことをお願い申し上げまして、簡単ではございますが開会にあたりましての挨拶に替えさせていただきます。

【事務局】

＜草津市附属機関運営規則第6条に基づき、審議会が成立していることを報告＞

○委員紹介、審議会の設置目的

【事務局】

＜各委員および事務局の紹介＞

＜資料1に基づき審議会の設置目的を説明＞

○会長・副会長選任

＜草津市附属機関運営規則第4条第3項の規定に基づき、委員の互選により会長および副会長を選出。会長：宮本雅子委員、副会長：土野池正義委員＞

2. 議事

○草津市の空き家対策の状況等（資料2）

【委員】

- ・適正管理に係る所有者への助言・指導について、反応改善があった23件の具体的な改善とはどのようなものですか。反応改善がなかった3件についてはその後どのような対応をされていますか。
- ・老朽化が著しい空き家の除却を促進するための補助制度とはどのような内容ですか。

【事務局】

- ・反応改善のあった具体例として、本市の空き家に関する近隣住民からの相談につきましては、約7割が樹木や雑草の繁茂でして、それらの伐採・除草をしていただいたことが挙げられます。その他蜂の巣の除去をしていただいた例や空き家を除却いただいた例もございます。
反応改善がない場合につきましては、継続して現場確認や近隣住民への注意喚起を行いながら、所有者に対する文書や訪問での指導を行っておりますが、それでも改善いただけない場合があるということが実情です。
- ・空き家の除却を促進するための補助制度につきましては、どんな空き家でも対象というわけではなく、住宅地区改良法の不良住宅の基準をもとに、柱の腐朽

や屋根材の落下等、現地で不良度を定量的に判定して対象空き家を認定しています。

今年度から補助制度を開始し、1件あたり50万円、2件分を予算化しております。また、不良度の高い空き家所有者に対する適正管理指導に合わせてこの補助制度を御案内し、除却を進めるにあたり御利用いただく予定で現在調整をしているところです。

【委員】

- ・戸建空き家等実態調査の結果確認した665戸について、どのような調査をもとにこの結果が出たのですか。近隣の方からの情報等でしょうか。

【事務局】

- ・令和4年度に実施した調査につきましては、おっしゃるとおり近隣の方からの情報や水道の閉栓情報、調査を行った委託業者の株式会社ゼンリンが保有する地図情報等をもとに、約1,500戸の空き家候補を抽出し、それらすべてを現地調査し、例えば洗濯物が干してあり生活感、使用実態がある等の住宅を除き、最終的に665戸となったものです。
- ・なお、この665戸につきましては、令和4年度の調査後も再度現地調査をして使用実態を確認したものや、当課に建物の解体に関する届け出があったもの等が約60戸ございましたので、約1割は解決済みです。

○草津市管理不全空き家等および特定空き家等判断基準（素案）の概要（資料3）

【委員】

- ・空き家の状態が悪化すると管理不全空き家等になり、更に進むと特定空き家等になるというイメージですが、（図の対応方針の流れ等が）並列して書いてあるので、分かりにくいので整理すべきではないかと思います。
- ・2次判定の「通行量の多い道路」について、具体的にどの程度を指すのですか。

【事務局】

- ・おっしゃるとおり、管理不全空き家等の判定をせずに特定空き家等の判定ということは稀なケースと考えますので、並列記載の変更等を検討します。
- ・通行量の多い道路につきましては、ケースバイケースというところがございまして、一概に言えないと考えており、空き家の状態や周囲への影響をもとに総

合的に判断していきたいと考えています。

- ・例えば住宅密集地内の道路は多くの方が通行されると判断しますが、周りに何もなくてポツンと1軒建っているというところもあり、その場合だと通行される方は限定的ですので、周辺への影響は緩和されると思います。

【委員】

- ・これらの判定は、例えば建築士会等の外部に委託されるのですか。
- ・今まで草津市で特定空家等として認定された空き家がありますか。

【事務局】

- ・判定につきましては、職員で直接行います。
- ・特定空家等として認定した実績はございません。滋賀県内でも湖北・湖東等の市では特定空家等の認定がされていると聞いております。

本市といたしましては、この判断基準を作って積極的に認定を進めていくというつもりではなく、指導に加えてセミナーでの啓発や相談員派遣制度を活用いただく等、管理不全空家等や特定空家等にならないような予防策を引き続きしっかり行いたいと考えております。その中で、先ほどの御質問にもありましたように指導をしても改善をされない方はやっぱりおられますので、そのような方にこの判断基準を示し、危機感を持っていただくということが重要であると考えております。

【会長】

- ・管理不全空家等と特定空家等で1次判定の点数の考え方は同じですが、管理不全空家等に比べて特定空家等の判断基準項目が多いため、特定空家等の方が点数は高くなる可能性があると思います。そのあたりは何か検討されますか。

【事務局】

- ・おっしゃるとおり「30点以上」というところを調整すべきかと考えますので、検討します。

【委員】

- ・「倒壊」ということですが、これは自然倒壊なのか、例えば台風や地震等の外力が加わると必ず倒壊するということなのか、どのように考えておられますか。

【事務局】

- ・基本的には、応急危険度判定の基準で設けられております「20分の1」の傾

きというところで考えておりますが、委員のおっしゃることも真つ当な御指摘かと思いますので、事務局として考え方を整理します。

【委員】

- ・高齢化が進む中、所有者が亡くなられて相続人が見つからないといった場合、行政としてどのような取扱いをされているのかを教えてください。

【事務局】

- ・御質問のような事例は実際にございます。そのような場合、資料3の1ページのとおり、昨年の空家特措法の改正により、市長が必要と認める場合には「財産管理制度の活用」ができるようになりました。これは、適正な管理がされていない相続人がいない空き家について、管理や処分を行う清算人を選任するよう裁判所に申し立てることができる制度です。ただ、この申立にあたっては多額の予納金が必要でして、現在、来年度予算に要求をしており、予算化ができましたら、こういった事例に都度対応していきたいと考えています。
- ・清算人を通じて、例えば空き家の処分が進み市場流通すれば、空き家の問題が解消し、新たにお住まいになった方が地域のコミュニティを担っていただくということで、非常に意義のある取組だと考えます。

【委員】

- ・予納金の回収はどうなるのですか。

【委員】

- ・他市で不動産事業者が申立をされ、空き家の売買代金から予納金が回収されたという事例がありました。しかしながら、空き家が売れない場合や、予納金が高額な場合は回収ができないこともあります。

【委員】

- ・先ほどの「倒壊」の件ですが、やはり風水害は別の話にしないと、台風で倒壊した場合、行政が適正管理を指導していなかったという話にもなってしまいますし、やはり「倒壊」の基準となるものが明記されていた方が良いと思います。

【事務局】

- ・「倒壊」というところは、基本的に傾きが「20分の1」というところで、その数字を示すということも考えられます。とはいえケースバイケースの部分があり、実際にはあるかもしれませんので、空き家の事例ごとに皆様にも御意見をお聞

きしながら判断をしていきたいと考えております。

【委員】

- ・他市で特定空家等の判断に関わった事例がありますが、本当にどうしようもない誰が見ても特定空家等だというものに限られていました。空き家はそもそも私有財産ですし、まずは自主的に改善していただくように行政も働きかけをされるのであって、行政が積極的に特定空家等にしていくといった運用はされておられません。
- ・基準の定め方は確かに難しいかとは思いますが、どちらの自治体も基本的には国が定めた基準をもとに作成されていますが、確かに曖昧な基準だと市民は不安になるのではないかと思いますので、内部的なものでもいいので市としての運用を持っておかれたら良いのではないのでしょうか。

【事務局】

- ・内部的なものということでしたら、参考3の5ページ以降に国のガイドライン等から抜粋した写真等がございます。
- ・参考2の判定表には、問題とされる危険な箇所等の写真を貼り、このような状態が原因であるということをしっかり示していく考えです。今後、事例を重ねていく中で不具合があれば判断基準を都度ブラッシュアップできればと考えています。
- ・勧告をすぐにやっていくというわけではなく、他の自治体でも概ね1年程度は改善に係る措置の内容を示して指導を続けるということをされておりますし、それでも改善されない場合には、皆様に勧告に係る措置の内容を含め御相談をさせていただく場合があります。

【会長】

- ・討論に関しては以上とします。
- ・意見を整理したうえで、次回の審議会で新しい案として示していただきたいと思えます。

【事務局】

- ・素案につきましては、本日の審議会以降もお気づきのことがございましたら、12月6日（金）を目途に添付の様式または任意の形式にてお知らせください。本日の御意見と合わせて、次回の審議会でご計画案をお示しします。

- ・次回審議会は1月下旬から2月上旬に開催する予定です。改めて日程調整を行います。

4. 閉会

○杉田副部長（総括）挨拶

本日は、長時間にわたり活発な御審議をいただき、誠にありがとうございました。

皆様からいただきました貴重な御意見につきましては、次回の審議会に反映させていただきます。

本市におきましても、空き家の更なる増加が懸念されますことから居住段階からの予防を含めた空き家の発生抑制の対策に取り組むうえで、今後とも委員の皆様それぞれのお立場から、幅広い視点からの御意見を頂戴したく、御理解と御協力をいただきますようお願い申し上げて、誠に簡単ではございますが、閉会の挨拶と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。

以上