

平成28年度第3回草津市空家等対策推進協議会 会議録

■日時 平成28年11月17日(木) 15時30分～17時00分

■場所 草津市役所 2階 特大会議室

■出席者 橋川 渉 委員(会長)
及川 清昭 委員(副会長)
小林 達男 委員
内田 雪絵 委員
鈴木 英理子 委員
清水 和廣 委員
中 睦 委員
市川 真理 委員
岡田 幸生 委員
水野 清治 オブザーバー

■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
主任 高岡 真実

■議事

- (1) 第2回草津市空家等対策推進協議会 内容の確認 資料-1
- (2) 草津市空き家等対策計画(案)について
概要版(案) 資料-2
計画本編(案) 資料-3
- (3) 今後のスケジュールについて 資料-4

1) 開会

2) 議事

(1) 第2回草津市空家等対策推進協議会 内容の確認

(事務局より「資料－1」の説明)

委員A : 共同住宅に関しての実態調査はどういった形でされているのでしょうか。

事務局 : 不動産業者さんに状況のヒアリングをさせていただいています。その中である程度、傾向は教えていただいています。
今後もオーナーさんか仲介業者さんを通じて、できる限り多くヒアリングをするという形での調査になるのではないかと考えております。

委員A : 計画として共同住宅の項目を入れるのであれば、もう少し具体的な方策を入れたほうがいいのではないかと思います。

事務局 : 県内の他市に比べて草津市は共同住宅の住戸が多いというのが特徴でございます。この空き住戸が草津市特有の課題であろうと考えております。
今回は提言だけになってしまうのですが、随時、見直しながら今後、改定等をさせていただくということも含めて、今回は課題、提案にとどめさせていただきたいというところでございます。

委員B : 共同住宅は市の権限で許可を出せるということからすれば、先を見通した中での建築許可が必要であるということを考えていかなければならないのではないかと思います。需要と供給のバランスがとれていない、供給ばかりあって需要が少ないということです。

委員C : 2ページの「対象範囲」の「委員のご意見」のところに、「一人で住んでいらっしゃる女性の方々は」とありますが、「女性」という表現は少し支障があるのではないかと思います。

事務局 : 高齢者の方という意味だったということかもしれませんし、これを修正することは可能です。

(2) 草津市空き家等対策計画(案)について

(事務局より「資料－2」の説明)

委員D：7ページの「基本方針1 空家等の発生の抑制」、「(1)」に「町内会や民生委員等との連携」とありますが、民生委員さんのご了解を得ての記述なのでしょうか。

事務局：いえ、まだご了解いただいているわけではございません。

委員D：安易に「民生委員さん、お願いします」と言って仕事を振ってしまうのはどうかと思うのです。民生委員さんのコンセンサスもとれていない段階でこのような記述をして、後から「聞いていない」とか、「それは無理です」ということになってしまっは意味がないと思います。

事務局：まだ「こういう取り組みを検討します」という段階です。民生委員さんもそうですが、自治会についても「そんな負担は嫌です」と言われるところも当然あると思っておりますが、こういった仕組みを考えていきたいというところがございます。表現につきましては、いまご意見をいただいたところで考えたいと思います。

委員A：「(3)」に「高齢者街中移住とセットとなった空家等利活用方策」とありますが、これは具体的にどういう内容なのでしょうか。

事務局：サービス付き高齢者向け住宅という高齢者に配慮したような住宅ができておりますが、郊外に住んでおられた高齢者の方がそういうところに移ることになりますと、ご自身が住んでおられた住宅が空き家になってしまいますので、空き家化する前にそこを利活用するという意味で、街中移住と空き家の利活用をセットで考えていく、そういった内容です。

委員A：郊外に住んでおられる高齢者の方に街中のサービス付き高齢者向け住宅に移っていただくということですか。

事務局：サービス付き高齢者向け住宅があつて、そういうところに移ったときに、いま住まれているところを利活用されたらどうですかというような提案です。元気な間にもう少し便利なところで生活をしていただいで、もともとある住まいについては早く利活用することをご検討していただけないかという啓発をさせていただくような制度です。

委員A：そんなにうまくいくのかなという気はしますが、意味はわかりました。

委員C：草津市さんの構想として、コンパクトシティを目指しているというお話がありました。それが「(3)」のバックボーンにあるお考えではないかと勘繰ってしまったのですが、それならそれでもう少しわかりやすい言葉で書いたほうがいいのでは

ないでしょうか。

事務局 : 空き家になる予備軍を探すというのは結構、大変でございます。サービス付き高齢者向け住宅側で待ち受けるという意味合いでございます。サ高住の業者さんにそういうことをご承知いただいて、その機会に空き家の利活用または適正管理を呼びかけていくというような具体策を考えております。

委員C : 周知するという声かけも説明がないと理解できませんので、もう少し表現に工夫があったほうがいいと思います。

委員B : 「基本方針2」の「施策③ 特定空家等に該当する可能性の高い空家等」の中の「繁茂した雑草や立木の伐採」というのは、草津市ではそういう指導をするような場所はありますか。そのことに対しての対策はどうされているのか。10ページ「相談窓口の体制」で「平成28年6月に『草津市空き家情報バンク』を設置して、登録の呼びかけや情報提供を行っています」とありますが、いまの状況としては何件かあるのかなのか。

事務局 : 雑草とか木が覆い繁っていて敷地外に出ているといった相談は、受けておりまして、所有者を探し出して通知をするということはやっています。何度も通知をするなり、連絡先がわかれば直接お話をさせていただいて伐っていただいたというケースもございますが、すぐには対応いただけないというのが現状でございます。

空き家情報バンクの件ですが、現在、登録物件が1件ございます。短期貸しで賃貸という戸建住宅が1件ございますが、その住宅を利用したいという方はまだおられないという状況です。

委員B : A、B判定の人たちは誰もおられないということですか。

事務局 : アンケート調査をさせていただいたときに、「空き家情報バンクに登録されますか」ということも聞いておりまして、その中は「興味がある」という方もいらっしゃるいましたので、連絡がとれる方につきましてはいまお声かけをしているような状況でございます。

委員B : 塀の外に木が覆い繁っているとか、そういうところはどんな対策をとればいいのか。

委員A : 所有者に「対処してください」という請求しかできなくて、勝手にはできませんね。仮にやってしまっただけで、先方から損害賠償請求をされても、多分、資産価値はないので、実質何の損もないと思うのですが、ただ、トラブルにはなり

ますね。それを避けたければこちらで勝手にやるわけにはいかないということです。

委員B：仮に塀から道路に出てきた果実をとってもだめなのですか。

委員A：基本的には勝手にはできないのですが、勝手に伐られた、取られたということで、現実的に相手方から何か請求してこられるということは考えにくいと思うのです。それではやってしまうかどうかということは、市としてはやりにくいだろうと思います。

事務局：シルバー人材センターさんが有料の草刈りのサービスをやっておられますので、そういった窓口の紹介、チラシを入れたものを郵送するといったことをさせていただいているところです。申し込んでも1カ月か2カ月先になるという状況だということはお聞きしております。

委員A：もう少しバンクのほうに登録してほしいですね。

事務局：PRしてまいります。

副会長：用語の定義です。送り仮名の「き」がある「空き家」は共同住宅を含んで、「き」がない「空家」はそれを含まないということでしたが、その使い分けはこの計画（案）の中でもかなり厳しい点があると思うのです。通常、「空き家等は共同住宅を含む」ぐらいに書いておけばいいのではないかと。ここまでやるときついのではないかとと思うのです。

事務局：法律では共同住宅は棟が全部空いていれば「空家等」に入っています。共同住宅、空き住戸は棟ごと全部空いていれば、それは対象になるということです。本編の1ページで定義しております。この「き」のあるなし、使い分けについては、法律では「き」なしの「空家」なのですが、例えば住宅・土地統計調査では「き」ありの「空き家」になっていまして、補助制度などでも「き」ありの「空き家」になっています。

副会長：国も公にそういう使い方をしているということで、問題なく、矛盾なくやっていけばいいのですが、読む我々のほうで混乱を招いて、国が入れているからということでそのままというのもちょっと。

事務局：検討いたします。

委員B：本編の1ページの定義では「き」なしの「空家等」「空家」と、「き」が入った

「空き家等」と「空き家」があり、概要版の1ページでは①は「空家等」、②は「共同住宅の『空き住戸』」という表現になっていますが、これはどう使い分けるのですか。

事務局：概要版の「空き住戸」のところですね。これももう少しわかりやすい表現に整理させていただきます。

委員A：表現だけですが、「資料-3」の9ページの「2.2」の「(1)確認された空家等数」の文章が「実際に調査を実施した空家等の数は」で始まって「空家等を確認しました」で終わっているのです、文章が変ではないですか。

事務局：再確認して修正をかけたいと思います。

委員C：全体的にきちんと意見を取り入れていただいて、すごくいい感じになっていると思いますが、体制的には空き家を不動産として情報管理していくという印象を受けました。最終的にどのあたりの方に対してこの施策を向けていかれるのか。空き家を持っていけばすぐに空き家バンクに登録しなければいけないのだろうかという感じを受けたりもしまして、そのあたりの方向性についてはいかがですか。

事務局：A、B判定のものについてはどんどん対策を進めて指導などをしていき、C、D判定のものにつきましても維持管理をしていただくように促し、実態調査も行っておりますので、フォローアップをする中でひどい状態になっていないかといったことを確認していきたいと思っております。
空き家情報バンクについては、強制的に登録していただきたいというものではなく、どうしていいかわからないと悩んでおられる方もいらっしゃいますので、そういう方に「ああ、利活用という方法もあるのだな」と思っていただければ、それも施策として一つ進むのではないかと考えております。

委員B：いろいろな優遇制度や補助制度が少しはあると思いますが、逆に転売することによる税制面での優遇制度を少し設けられたらいいのではないですか。

会長：ご提言として承って、書き込める部分は書き込んでいくということで、事務局、ご検討ください。

事務局：検討します。

委員E：草津市の今後はまだまだ住宅開発されていくのか、都市計画としてストップするのか、そのあたりのバランスはどのようになっているのでしょうか。

事務局 : 市街化調整区域の中でも建築が可能だという条例設定がされているエリアで、いま建築が進んでいるところがあるかと思います。
私どももコンパクトシティ+ネットワークという形のまちづくりを標榜しておりますことから、ある一定のところで制限を考えていかなければならない時期にきているのではないかと考えております。
中心部分に皆さんの利便性の高い施設を集約して、そこまでは皆さんがネットワーク、交通機関の充足で対応できるような形のまちづくりをしなければならぬと考えております。市街化調整区域につきましては一定の生活拠点などの整備は必要ではないかと考えております。
まちづくりとしては市街化調整区域の部分と市街化区域の部分のすみ分けを再考しようということではいま計画に取り組んでいるところでございます。

(3) 今後のスケジュールについて

(事務局より「資料-4」の説明)

会長 : ありがとうございます。副会長から本日の総括をお願いします。

副会長 : 一つ目は日本の住宅問題として中古住宅の流通は欧米に比べて極端に少ないということがあります。住まいは所有するもの、場所は固定するものということから住み手が動くということで、いまの空き家問題、住宅の流通問題が少しずつ変わってくるのではないかと、長い目で見てそう考えています。差し当たってはいま空いているところがそのままになることが一番危険である。
二つ目は、欧米では公共空間と自分の空間の間、プライベートとパブリックの間にセミパブリックスペースがあるというのが都市生活者として認識ができていて、建物の外側は、自分の勝手だけれども公に面していますから少しは考えないといけないということがあります。セミパブリックの考え方からは今回の空き家問題も「私の敷地だから木を生やそうが、ゴミを置こうが、勝手にしよう」というのはまずいですよ。都市生活にはパブリック、セミパブリックという概念が大切なので、そういうところを少しずつ変えていかなければいけないのではないかと考えます。
この委員会の総意で「基本方針1」に予防が組み込めたというのは、セミパブリック、パブリック概念を促す意味でも、意義が深かったのではないかなと考えています。

会長 : 事務局で整理して修正をした形でパブリックコメントに載せていただくということで進めさせていただきたいと思います。その結果につきましては次回、2月に予定しております協議会でご報告を申し上げます。

3) 閉会

以上