

## 平成28年度第4回草津市空家等対策推進協議会 会議録

■日時 平成29年2月16日（木）10時00分～11時30分

■場所 草津市役所 8階 大会議室

■出席者 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  
中 睦 委員  
小寺 和之 委員  
市川 真理 委員  
清水 和廣 委員  
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

■傍聴者 なし

### ■議事

- (1) 第3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）のパブリックコメントの結果について  
資料－2
- (3) 草津市空き家等対策計画（案）について  
概要版（案） 資料－3  
計画本編（案） 資料－4
- (4) 平成29年度以降の事業予定について 資料－5

1) 開会

2) 議事

(1) 第3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 )

(2) 草津市空き家等対策計画(案)のパブリックコメントの結果について  
( 事務局より「資料-2」の説明 )

委員A：「いまこういったパブリックコメントを募集中です」ということはフェイスブックでは流されたのでしょうか。

事務局：フェイスブックでは流しておりません。

副会長：基本的には「いまこういうパブリックコメントを募集しています」ということは、すべてフェイスブックでは知らせていないということでしょうか。

事務局：お知らせしておりません。

委員A：登録されている方はまだそんなにいないかなとは思いますが、これからの情報媒体として有効であるということは市も認識していらっしゃると感じていますし、加えていただけたらと思います。

(3) 草津市空き家等対策計画の最終案について

( 事務局より「資料-3」「資料-4」の説明 )

副会長：委員会の名前がどこにも出てこないが草津市の一般的なスタイルですか。

事務局：法文、協議会、国のガイドライン、こういったものを資料編として載せる予定です。

副会長：草津市民の代表の方、いろいろな方面の方の意見を募ってこういうふうになったということが資料編のほうにきちんと謳われるということですか。

事務局：そうです。

副会長：前回分の皆様の修正意見とかは反映されているということですね。

事務局：修正をしたものでパブリックコメントをかけております。

委員B：戸建住宅にしても共同住宅にしても、例えば宿泊施設とか保育の施設にかえましようということがあるのですが、それに対する反対運動がいろいろ出ていますので、行政がそこにどういうふうに関与していくのかとか、実際にそれを運営される団体・事業者とどう協力関係を結ぶのか。協働のイメージ図でいうとどういうところに当たるのでしょうか。

事務局：イメージ図は本編の39ページにございます。今回、大きな方針が四つございまして、協働は四つ目の方針としております。所有者さんで何とかしていただくというのが第一原則ですけれども、行政と団体・事業者、そして地域の皆さんで協働してやっていきたいと思いますということになります。お互いに情報提供をしながら進めていきたいと考えております。

副会長：これは対策のマニュアルではなくて基本計画ですので、可能性を示しているだけです。具体案とか具体的な問題は来年度からになるということです。今年度はおおよその計画、可能性を示したぐらいの表現しかされていないということです。

#### (4) 平成29年度以降の事業予定について

( 事務局より「資料－5」の説明 )

副会長：次の協議会で皆さんに集まっていただくときには、「いまこういうことをやっています」とか、「やり始めました」とか、そういう具体的な内容の報告がきっとあると思います。

委員C：9ページの「施策①」及び「施策②」に絡んでくる内容なのですが、空き家を不動産としてとらえて進めていかれるのですか。

事務局：そうです。

委員C：不動産売買に関して、インスペクションという制度が平成30年から導入されるということを聞いています。この制度に関しては、建築士がかかわってくるのですが、専門職の建築士がそういうことにかかわっているということをここに書いてPRしていただくと、建築士会としてもやりがいがありますし、県民の皆さんに貢献できるのではないかと思います。

「施策②」の利活用促進の検討で、いわゆる用途変更の手続き等に絡むこともやはり建築士会がかかわってきますし、すでにそういう実例をこなしていつていきますので、我々のところに相談できるような窓口を開いていただけるともっと幅広

く協力できますので、そのへんの紹介というか、明記を検討していただければありがたいという意見でございます。

事務局：本編の42ページに「業界団体等における空き家相談窓口」を記載させていただいています。滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会というのは建築士会さんと宅建協会さんの2団体でつくっていただいている協議会でございます。こちらが相談窓口になっています。あと建築士事務所協会さん、シルバー人材センターさんを記載させていただいております。こうした相談窓口なども、例えばホームページで紹介するなり、チラシをつくって紹介するなり、そういった周知についてはやっていきたいと思っています。

中古住宅の流通を促すという関係で、有資格者の方による中古住宅の性能確認、インスペクションについて補助しましょうという国の制度があります。また、中古の住宅を改修される場合の改修費用につきましては、不動産業者さんとか建設関係の業者さんがその費用を国のほうから直接取得して、その分、割り引いた形で中古住宅を販売するということが制度化されております。

国としてはいまのところ期間限定で、ことしの6月ぐらいまでの予定とされているのですが、あくまでも不動産業者さんとか建設業者さん向けの制度として、中古の住宅を流通していこうということをされています。そのへんも十分、情報を収集しながら、取り入れていけるものは取り入れていきたいと考えております。空き家対策に関しましては、県として何か施策をやっていきたいという情報も出てきておりますので、国の情報、県の情報も十分取り入れながら、草津市として何ができるかということのを来年度、検討してまいりたいと思っております。

副会長：建築士会が相談窓口という形になっているのですが、不動産セミナーとか、啓蒙活動のところに建築士会の方を呼んでいただいて、特に滋賀県内で、空き店舗とか空き家の利活用に実際に取り組んでいらっしゃる方がたくさんいらっしゃいますので、不動産セミナーのときにそういう人たちも一緒に来ていただいて、実体験、実例の紹介はできますよね。相談を受けるという受け身だけではなくて、啓発・啓蒙系のほうにも建築士会の方に協力をお願いすればいいのではないかと思います。

委員C：はい。

事務局：その節はまたよろしくお願いたします。

委員D：42ページの(2)の「業界団体等における空き家相談窓口」ですが、私どもの協会自体も独自の相談窓口を設置しております。これは公的資格ではないのですが、相談員としての研修を通して、業界団体としての相談員証の付与をしております。実際に相談が来たときにこの人たちが対応できるような仕組みをつくっております。

す。できましたら、いまの「表-4.1」の中に我が協会も入れていただくほうがいいのかなと思います。

事務局：基盤強化推進協議会とは別ということですね。

委員D：完全に別ですね。

事務局：ここに窓口があるとかそういったことは、随時、新しくチラシを作ったり、市のホームページで周知していくということも可能です。  
全戸配布ではございませんので、例えばインターネットで見えていただくとか、各施設で見えていただくような形になります。

委員C：相談窓口という意味ではなくて、9ページに「宅地建物取引業協会等の不動産業界」と書いてあるので、そういう扱いで「建築士会等」というような表現にさせていただけると、建築士が県民の皆さんの役に立つということがわかっていただけるのではないかという意味です

委員E：施策的には悪くないと思うのですが、高齢者の人はこういうものを見ませんから、人から聞いて、業者が来て、「こんな施策があります。幾ら出してもらったらこういうふうにできますよ」と。そういう詐欺まがいの業者が出てくるように思いますので、その対策も考えていかないといけないのではないかと思います。

副会長：建築課がきちんとした窓口になって、「何かあったら、とにかく市役所の窓口ご連絡をください」というのが一番だと思います。これは非常に大切なことで、ビジネスになるということがわかってしまうと必ず便乗する業者が出てきますので、面倒で大変だとは思いますが、市がそういう監視の面もきちんとやっていただきたいということだと思います。

委員E：「市役所の職員です」と言われたら高齢者はみんな信用しますからね。対策は難しいと思いますけれども。せっかくいい対策をしていただいても、それを利用してしまうようでは困るなという気がいたします。

事務局：例えばチラシで、空き家の適正管理の話なども啓発はしていきたいと思っています。「市では一切、勧誘は行っていません」とか、そういうことを一言、二言、入れておくといいのかもしれない。市ではこちらから声をかけて、おいしい話を持っていくということはありませんので、そういう誤解がないように何か加えさせていただく工夫をするのもいいのかもしれないです。

副会長：「基本方針2」の「適切な管理がされていない戸建空家等」のところに「情報提

供、助言等」とありますので、高齢者の単独世帯に対して、逆に市のほうから働きかけてあげるぐらいの助言ですね。ピンポイントでもいいですから、特に高齢者単独世帯は注意して、施策のところで助言、情報提供をやっていただければと思います。

委員A：「資料－4」の41ページ、先ほどの相談窓口ですが、「建築課にて下記事項についての相談をお受けしています」ということで、「①利活用（賃貸・売買）相談」とあります。「資料－3」の概要版の9ページの「施策②」を見ますと、「住居として利活用（リノベーション）」とあります。その場、その場によって「利活用」という言葉が便利に使われています。

「リノベーション」と「リフォーム」についても同じで、「利活用とはこういうものだ」ということを決めたら、全編それでいくべきだと思います。

どう定義されてもかまわないのですが、ページによって定義がずれてくると読み手が混乱するのではないかと。

委員D：「①」に売買が入るのはちょっと合わないのかなと。

利活用というのは、賃貸とかリノベーションでほかの用途に利用するということであって、売買はまた別のものであろうかと思うのです。

委員E：本編は「利活用（賃貸・売買）相談」、概要版のほうは「利活用（リノベーション）」とありますが、意味合いからすると、「相談」の後ろに（売買）とか、括弧を後ろに持ってきたほうがいいのではないですか。

事務局：「利活用相談（賃貸・売買等）」とすると誤解を招かないということですね。

副会長：混乱しないと思います。

委員C：「⑤」のところは。

副会長：リフォームというのはもとの場所に新しく、リノベーションというのは別なものに、プランを変えたりそういったことで、リノベーションのほうが多分、広義の意味ですけれども、そのへんを注意して使い分けていなくて、ここでは改装、改築のことだと思いますので。

そこをあまり詳しく定義してしまうと、かえって今度はいろいろなところに波及しますので、「リフォーム・リノベーション」と常に書いていてもいいと思います。

委員C：個体として売買・賃貸するのか、何か手を加えて活用するのか、そこを市民にもわかるように。利活用には2種類あると。

副会長：まるごとリフォームというのは、リフォームすれば家がきれいになるし、ずっと継続的に使われるから空き家にはならない、そういう意味でのリフォームをやったらどうかということだと。

委員C：それで言うと、⑤と⑥は同じことになってきますね。ここの①から⑧を整理されたら。

事務局：確認して整理いたします。

副会長：これは建築課に何を相談するかということですので、多分、ここをわかりやすくということだと思います。ここの修正に関しては、建築課が相談窓口ですから、私たちはここの文言はお任せするというところでよろしいでしょうか。

委員F：概要版の9ページの「施策②」の「住宅から他用途への転用」のところですが、幼稚園をそこに移転したいけれども、そこが市街化調整区域なのでできないということがあります。せっかく使える状態なのに市街化調整区域だったためにできないというところ、来年度はそういうことを検討していただけたらいいのではないかと思います。

事務局：市街化調整区域については都市計画法というものがあまして、基本的には市街化を抑制していくということで、建築に対しては非常に厳しい制限がかかってしまう地域です。これは幼稚園に限らずほかの施設でも同じような話が出てくると思います。いまのところ市街化調整区域については、それを検討していきますということは、この場で申し上げることはできません。ただ、市街化調整区域については、空き家活用と都市計画法はどうしても相反する部分があります。そういう認識は持っておりますので、ご意見としてはありがたく頂戴したいと思います。

副会長：市街化調整区域で農家レストランをやりたいとか、外から人を呼んで民泊をやるということではできないわけです。そういうことになると、地域が目に見えてすたれていくわけです。調整区域どころか調整もできないぐらいになってしまうというのはゆゆしき問題だということで、いま県のほうでも各市からの意見を聞いて、調整区域内の空き家を人に転売、転貸したときにどうなるかということを議論し始めています。この問題は早く進むだろうと期待しております。

委員B：前回の議論のときに、草津市の今後の都市計画に関して質問されていて、それでいまの市街化調整区域の話が出て、すみ分けとかも再考している、計画にも取り組んでいるというようなご説明だったと思います。「本市では計画を再考します。取り組んでいます」というふうにおっしゃっているところは、この施策のところに反映されないのでしょうか。具体的な施策よりももう少し上のところでの検討

課題なのでここに入ってこないのか、そのへんがよくわからないのですが。

事務局：立地適正化計画というものがございまして、恐らくこの空き家等対策計画の上位の計画となってくるのですが、いま検討中の段階で、空き家等対策計画が先にでき上がっているという話になっています。前回、市街化区域、市街化調整区域の話があったのですが、それをどのようにまとめるのかということはまだ少し先の話になります。

副会長：この協議会は空き家という特殊な住まいに限定して協議していますので、空き家の方向とか、市街化調整区域の話は住宅マスタープランのほうで大きな方針を立ててきちんと位置づけてやっていただきたいということだと思います。大きな方針は住宅マスタープランで決めて、それに則って立地適正もこの空き家もやっていただくと。そうしていただくと、将来像があって、それに対してどういう方向でやったほうがいいのかということが委員の皆さんから言えるのだろうと思いますので、よろしくお願いします。  
本年度の最後ですので、何でも結構ですので一言いただければと思います。

委員C：「基本方針1」の「戸建空家等の発生の抑制」というのは初回からの会議でも議論されていて、それがきちっと反映されていてすごく特徴がありますし、全国的に見てもすごくいい取り組みだと思いますので、これが具体化されて広がっていけばと思います。空き家はこれからもずっと続いていく問題だと思いますので、すごくそれがよかったなと思います。

委員G：消防署の視点から、市民の安全・安心、生命・身体を守るという重大な任務の中でいつも会議に寄せていただいています。空き家イコール、防犯はありますけれども、防火、防災面でも危惧されているところでもあります。他府県、他市では実際に条例化されているところもあります。  
法規制には縛りがあります。そういう中で行政の取り組みとして日頃から精いっぱい活用し、またその使命に基づいて、皆さんの生活を安定させていくための一つの手段、ツールであるにとらえておりますので、皆さんの意見を素直に頭に入れられるようにこちらも頑張っていきますので、よろしくお願いします。

委員D：私どもがいま一番悩んでいることは、相談の後、特に市街化調整区域の古いお家には必ず横に農地がついておりますので、それを絡めた農地法の見直しです。全国的にいろいろなところで農地法の見直し、改善のほうに動いているわけですが、これは避けて通れないという思いがしております。  
我が業界に限っては宅建業法で厳しく縛られておまして、最悪の場合は免許の取り消しということで死活問題になりますので、どうぞ安心していただければ結構でございます。

委員B：草津市は現状、空き家率が低いようですし、状態が悪くなる前にスタートできるというのはいい点だと思います。さらに「共同住宅の空き住戸も含めて対策しましょう」ということでは、非常に早くからスタートできたので、内容も進めていくのではないかと思います。草津市としてまちをどういうふうにつくっていくのかという計画も立てていただいた上で空き家のほうも対策していただけたらと思います。

委員F：どんどん新築が建って、その一方で空き家もふえていくわけです。いま新築の家も何年後かにはいずれ空き家になるのだろうなと思いつつ見ているのですが、いまある空き家をどうにか活用して行ってほしいと思う半面、アンケートを見ると、持ち主さんは自分たちで保有するという意見が多かったり、なかなか難しいものだと思って、いろいろ考えさせられました。いろいろな団体とか、草津を盛り上げたいと思って活動している方とか、地域を盛り上げたいとかつなげていきたいと思っている方が多くいらっしゃるって、そういう人たちが場所を求めているということもよく聞きますので、何とかいい方向に進んでいったらいいなと思います。

委員A：女性でビジネスをしたいという方が大変ふえていますので、そういった方の後押しをするような制度が整っていけばいいなと、すごく思っております。草津コミュニティセンターという草津駅から歩いて4分のところに小さなセンターがございまして、いままさにリノベーション中でございます。いままでは市民活動の拠点だったのですが、全面的に建築課のご協力を得ながら、1階を全部バリアフリーにしまして、お年寄りの方も過ごしやすい施設に生まれ変わっている最中でございます。今後、高齢の方に向けてのいろいろなセミナーとかそういったことにぜひ活用していただきたいと思っております。3月29日にリニューアルオープンさせていただきますので、活用のほうもどうぞよろしくお願い申し上げます。

副会長：草津市は住みやすさランキングが関西で1位です。

こういう住まいの対策をやって、本当にここに長く住みたいと思っているからこそ、住みやすさランキング1位なわけです。草津市もそういうふうに見えるようになっていかなければいけないわけです。

今回、住みにくくならないために、いまのうちに空き家にならないようにということで、皆さんから貴重な意見をたくさんいただきました。国があまり考えていない共同住宅についてもきちんと考えてやりましょうということが出てきたのはその成果だと思っております。

これで解散ではなくて、引き続きご協力のほどよろしくお願いいたします。