

# 第3回空家等対策推進協議会 内容の確認

# 1. 第3回空家等対策推進協議会 内容の確認

項目	委員のご意見	事務局回答	会議録への反映
前回協議会の議事内容について	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か。	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、修正は可能です。	ご意見の主旨を尊重し、そのままの記載としております。

項目	委員のご意見	事務局回答	計画案への反映
第3章戸建空家等対策の基本的施策 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。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。	まだご了解いただいているわけではございません。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ことでございます。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。	「地域等との連携」、と修正しました。
	「(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、これは具体的にどのような内容なのでしょうか。	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。	(2) 不動産セミナーの開催の一例として、「サービス付き高齢者向け住宅への移住に伴う、現在の住宅の利活用等」、と修正しました。
	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。	サービス付き高齢者向け住宅があって、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て、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。	同上
	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	空き家になる予備軍を探すというのは大変でございます。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	同上

	<p>それでも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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>第3章戸建空家等対策の基本的施策 基本方針2 「空家等の適切な管理の促進」</p>	<p>「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がありますか。そのことに対しての対策はどうされているのか。</p>	<p>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、すぐにはいかなないというのが現状でございます。</p>	—
	<p>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のでしょうか。</p>	<p>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。</p>	—
<p>第4章行政の実施体制等 「相談窓口の体制」</p>	<p>「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いのか。</p>	<p>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。</p>	—
	<p>A、B判定の人たちは誰もおられないということですか。</p>	<p>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まして、その中は「興味がある」という方もいらっしゃいましたので、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。</p>	—
	<p>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。</p>	<p>A、B判定のものはどんどん対策を進めて指導などを進めていき、C、D判定のものは維持管理をしていただくように促し、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に「ああ、利活用という方法もあるのだな」と思っただけければ、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。</p>	—
<p>第5章共同住宅の空き住戸対策</p>	<p>共同住宅に関する実態調査はどういった形でされているのでしょうか。</p>	<p>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けています。</p>	—

		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。	
	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。	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	—
全体 「用語の定義」	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。国も公に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ればいいのですが、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もそのままというのもどうか。	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「空家」なのですが、例えば住宅都市統計調査では「空き家」になっていまして、補助制度などでも「空き家」になっています。検討いたします。	計画の対象を、 ①空家特措法で定義する「空家等」を「戸建空家等」 ②共同住宅の「空き住戸」とし、 ①、②合わせて「空き家等」と整理しました。
	本編の1ページの定義では「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。	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。	同上
全体 「税制面での優遇措置」	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かと。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。	検討します。	現在のところ、制度がないため記載出来ませんが、今後優遇措置が設けられた場合は、制度の周知をいたします。
全体 「今後の住宅開発」	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かをお聞きしたい。	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えます。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	—

		<p>までは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ないと考えております。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計画に取り組んでいるところでございます。</p>	
<p>文言修正</p>	<p>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」で終わっているため、文章が変でないか。</p>	<p>再確認して修正をかけたいと思います。</p>	<p>『戸建空家等候補とした597戸を現地調査したところ、表1.9「調査結果」に示すとおり424戸の戸建空家等がありました。』と修正しました。</p>