

第2回宇治市空き家等対策計画策定委員会（要旨）

日 時	平成30年6月26日（火）午後6時30分～午後8時
場 所	宇治市役所 5階 501会議室
出席者	（委 員）高田会長・橋本委員・内田委員・三浦委員・本城委員・安田委員 （欠 席）松田委員・木下委員 （事務局）岩本副部長・松井副課長・松本係長・吉田主事 （傍聴者）なし
<p>1. 説明・報告事項</p> <p>（1）市民意識調査票について 事務局より市民意識調査票について資料にもとづき説明・報告を行った。</p> <p>（2）質疑及び意見 （会 長）対象は市民の中から無作為抽出ということだが何件か？ （事務局）対象は2000人である。</p> <p>（委 員）問4. 3の「気になりますか」という部分の後に、「空き家があることで実際にどのようなことで困っていますか」という欄を設けてはどうか？ （委 員）問2. 3の後に「登記名義人をご存知ですか」という設問を設けられないか？</p> <p>2. 議事①</p> <p>（1）市民意識調査の結果の分析について 事務局より、分析段階でのクロス集計の方法について資料にもとづき説明を行った。</p> <p>（2）質疑及び意見 （委 員）設問を増やさないといけなくなるが、登記名義人とどのように取得したかでクロスを掛けたらどうか。 （委 員）地域性は調査票が返ってきた段階で、どこから返ってきたのか分かる？分かるのであれば、それをクロス集計に反映させることは難しいのか？ （委 員）利活用とかであれば、ある程度地域性というものが出るかもしれない。</p>	

(会 長) 問1. 1は選択肢が多いので、もう少し大きなくりにした方が良い。これと同じことが問2. 1にも言える。

(事務局) 住宅マスタープランでは、大字をまとめて7地域で分けている。

(会 長) その方が良いと思われる。

(委 員) 問5. 3と問5. 6は関係があるのでは？

また、空き家の維持管理で悩んでいる人がアドバイザー制度を知っているか、利用したいかとかも考えられる。

3. 議事②

(1) 計画の方向性について

事務局より、前回の会議での意見にもとづき変更した点、空き家等対策計画の方向性について資料にもとづき説明を行った。また、前回会議で「特定空き家等」の認定に関する表記がないと指摘いただいた点について、庁内の会議で検討した結果、従来よりケースごとに協議し認定していること、点数化などを行うことが必ずしもなじまないケースがあることから、これまで通り庁内会議で協議検討し認定していくことを報告。

【前回からの変更点】

- レイアウトを変更した。
- 「目的」としていたものを「計画の目標」に変更し、内容も特措法の理念に基づくような形にした。
- 施策の体系としていたところを、特に目的などが分かりにくいという指摘があったことから、施策の体系に沿った方針・対策とし、住宅が空き家になり管理不全空き家になるまでにどのような施策が考えられるのかを表記した。
- 目的を「人口減少対策」としていたが、違和感があるとの指摘をいただいたため、改めて内容を検討し、表記としても「目標に沿った施策の体系」とし、図として見た人がイメージしやすいようにした。

(2) 質疑及び意見

(会 長) 施策の体系に沿った方針・対策とある「施策の体系」は何を指すのか？

(事務局) 資料の図になる。入口として、相談・サポート体制を構築し、その内容等に応じ予防・抑制や流通・利活用、適正管理、適正管理が出来ていなければ特定空き家等として行政で対応していくということを図示した。

(会 長) このイメージが方針ということか？

(事務局) その通りである。

(委 員) 施策の体系の所に相談・サポート体制の構築とあるが、家の図の所にサポートはあると思うが、「相談」というのが見られないのではないかな？
空き家で困っている人が相談するというフローがどこかに入った方が良いと思う。もしくは、どこでも相談を入れるなどでも良いと思うが。

(会 長) 一般に施策体系というのは、ツリー状になっているものが多いと思うが、今回は4つのクラスターが対等に並び、その4つをやることによって目標を達成できるということになっている。目標とは、ゴールを指すが、それを実現するというよりは、実現の先にあるというイメージ。先ほどの事務局の説明では相談・サポート体制の構築というのはクラスターの1つを作るのではなく、4つに組み込まれているということだったが、今あった委員からの意見では、4か所それぞれに相談を入れた方が良いということであった。この相談・サポート体制の構築というものをツリーの1つにしてしまうという方法もあると思う。そこは最終的に施策をどうするのかという時にどのような方法が表現しやすいのか事務局で考えていただければ良い。
加えて、方針4の所で、対応に係るフローの策定とあるが、これは施策となるのか？

(事務局) 新たに作るというよりは、今あるものを庁内の会議で協議検討していく。

(会 長) それは、庁内でやる仕事のような感じで、少し他のものとレベルが違うように感じる。もっとも、このようなことをやらなければならないのは確かであるが。

(事務局) では、表記はしない方が良いか？

(会 長) その方が良い。というよりは、横並びにした時に少し違和感がある。むしろフローの中に出てくる行政行為が施策になるのであって、必要であればその行政行為を書かなければいけないのではないかな。
施策体系という概念でスタートするので、その施策体系の中に出てくる施策の大項目・中項目・小項目となっている。その内の大項目が4つあって、その下に中項目があって、更にそれが分解されていくというようなやり方だと

思う。先ほどの相談というものがどれにも入っているのであれば、それぞれに書いたら良いと思うが、何かワンストップでという体制を作るのであれば、相談・サポート体制の構築というのが1つになっている方が分かりやすい。この相談・サポート体制の構築というのが1本なのかバラバラなのかが分かりにくい、今言ったようなことに応じてグループを作っていたらと思う。

(委員) 方針3の適正管理の部分「ふるさと納税の活用」と空き家とはどういうつながりがあるのか？

(事務局) 返礼品などが話題になっているふるさと納税であるが、ふるさと納税をしていただいた金額に応じて、返礼として管理代行サービスを提供することをしている自治体もあるため、記述している。どこがやるのかというと、シルバー人材センターなどで、金額によって点検に行くだけなのか、場合によっては木まで切ってくれるのか程度は異なる。

(委員) シルバー人材センターの活用については、センターをどこが管理しているのかによって、うまく機能するかどうかということが他の行政でも議論が出ているので、そこは十分検討した上で、書いた方が良いと思う。

(会長) たとえば、民間業者でもいいのでは？

この話は色々な所でも話題となっていて、ふるさと納税の本来の使い方ではないか、つまり、自分はその土地から離れているが、自分の親などがそこに住んでいて、それに対してふるさと納税という仕組みで、そこに本来いけば果たすことが出来る役割をお金で手当てをするのは良いのではないかということで、私が聞いた範囲では、評価自体はポジティブなものがない。もっとも、どこまで広がるのかというと、なかなか広がらないところは結構ありそうである。建物のメンテナンスには費用が実質的にかかるため、経済的な面でシルバー人材センターであれば、安価のため良いのかもしれないが。なお、この絵は例示か？

(事務局) その通りである。

(委員) 空き家対策と言えどもそれまでかもしれないが、特定空家等を除却することで、環境が変わるということもあるので、除却した後の土地を有効活用するという所まで発展させたら具合が悪いのか。他の自治体では、除却した後の土地

の活用までこの施策に含まれている自治体もあるので、少し踏み込みすぎかもしれないが。

(委員) 先ほどのふるさと納税の活用の所で、納税の活用ということだったが、適正管理は所有者が適正管理を行うように促すことではないのか？これを行政のお金を使って、適正管理を行政が行うことを適正管理というのか？

(会長) そうではなく、適正管理の促進である。ふるさと納税は、たとえば所有者の息子などが行うことになる。

(委員) そうであれば、ふるさと納税などしなくても、その人のお金であれば良い。本来、そこで生まれ育った小学校とかで教育を受けた人の為に、故郷にお金を返すことであって、自分の家を直すためにお金を支払うのではない。それは所有者が自分の家に払えば良い。

(事務局) 返礼として適正管理のオプションを付けるということである。

(委員) 同じことである。そのお金で家を直せば良いのに、なぜふるさと納税を活用しないといけないのかわからない。

(委員) 他の行政で行っている例があれば教えてほしい。
資料⑤の部分で、炭山や笠取の方が相談件数が多いと思ったが、人口密集地域の方が多いのとは何か傾向があるのか？

(事務局) 住んでいる人の数が違う。また、欄外に記載しているが、相談があった物件の数ではなく、同じ1件に対して何度も相談されるという傾向がみられる。

(委員) これは1年間の集計か？

(事務局) 条例施行後（平成27年1月以降）の数である。

(委員) これは比率で出すことはできないのか？
人口密度ではないが、住んでいる数が異なるので、戸数と件数のバランスではないか。たとえば、木幡は家の戸数が多いから件数も多いと思われるが、平尾台は数が異なる。エリアでこのような相談が多いというのであれば、これで良いのかもしれないが、どういう傾向なのかというのであれば、比率で

出さなければ意味がないと思う。

(事務局) 世帯数は出せると思うが、戸数が出せるかどうかは調べて回答する。

(委員) 世帯数で良いと思う。

(委員) ミニ開発の例について、多くは連棟であり、次に戸別で建てるための間口や間取りを考えると、今の建築基準法に沿って行くと、家とならない結果流通に乗らない。隣同士2つ併せて売らなくてはならないという形になっているが、隣は人が住んでおり壊せないから、空き家になっているような、いわゆる「半分空き家」が多く、そのような相談はよく受ける。

雨漏りしているが、隣の家のため触ることが出来ないなどもある。所有者が特定できているが、売れないものにお金をかけない、売ろうとしても売れないから放置しているというケースが多い。

丘陵地の空き家などもよくある話だと思うが、多くが高齢者で階段を上がって入るのに耐えられないので空き家になっている。また、分割の問題や境界の問題なども空き家になる大きな要因の1つだと考えられる。

(委員) 先ほどの雨漏りの話に関連して、他の行政ではリフォーム助成などがあるが、宇治市ではそういった制度はないのか？

(委員) リフォームに関する助成はない。

(会長) 他の省エネとかに関するリフォームもないのか？

(委員) 耐震の助成のみある。議会からも、リフォーム助成について耐震と一緒に進めるよう声をいただいているが、個人の財産ということもあり、なかなか踏み込めていない。それ以外の福祉的な部分での助成はあるが。

(委員) 記載されている流通助成とは、移住促進か何かの補助金も含まれているということか？

(委員) 今後新たに作っていかうということではないのか？

(事務局) その通りである。あくまで検討材料である。

(委 員) 喜老会への呼びかけと相続登記の啓発にはどのような関係があるのか？

(事務局) 喜老会という高齢者の団体があり、イベントや事業を行う際に、ミニ講座的なものや講演会的なものをやらないか声掛けを行い、何か人が集まるものとコラボレーションするというものである。

(会 長) 最終的には、この参考資料に挙げている施策をより具体的に考えていただき、施策体系とリンクさせないといけない。逆にこの体系と呼んでいるものがうまく機能しているかを確認しながら、最終的には施策体系というものを作っていたらと思う。

4. 閉会