

# 第 1 回日立市空家等対策協議会議事録

## 次第 1 開会

(都市建設部石川部長)

ただいまから、第 1 回日立市空家等対策協議会を開会いたします。

私は進行を務めさせていただきます都市建設部長の石川と申します。

本来、協議会の進行につきましては、後程説明いたしますが、本協議会の設置根拠となります日立市空家等対策協議会条例第 7 条の規定により、会長が行うことと定めておりますが、会長が選出されるまでの間、私が進行を務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

なお、本日は、ご覧のとおり、J w a y と茨城新聞が取材に来ております。

会議の様子を撮影しておりますが、発言等につきましては放送しないこととなっておりますので、忌憚のないご意見をいただければと思います。

あわせて、委嘱状についてでございますが、本来であればお一人お一人にお渡しすべきところではございますが、時間の都合上、皆様のお手元に配布させていただきますのでご了承ください。

## 次第 2 市長あいさつ

(小川日立市長)

日立市長の小川でございます。

本日は、大変お忙しい中、日立市空家等対策協議会にお集まりいただき、また、委員就任を快くお引き受けくださいます誠ありがとうございます。

委員の皆様には、この協議会に先立ちまして、8 月に設立準備会という形で、日立市の空家の現状など基本的な部分の認識を共有していただいたくとも、貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。

おかげ様で、この度、日立市空家等対策協議会条例案が 9 月の市議会にて可決され、9 月 3 0 日に公布、施行の運びとなりました。

設立準備会の委員の皆様のほか、金融機関からも新たにご就任いただきまして、より充実した組織体制により本協議会が発足できる運びとなりました。

さて、現在本市では、本年を地方創生実践年と位置づけまして昨年策定いたしました日立市版地方創生総合戦略に基づきまして人口減少や地域の活性化に向けた取組の中で 1 9 2 の事業を推進中でございます。

また、まちづくりを推進するためのさらに上位計画であります総合計画の中で具体的な施策や事業を示す基本計画の前期計画が今年度最終年度になることから市民の皆様方からご意見を賜りながら平成 2 9 年度、来年度を初年度といたします新たな後期の基本計画の策定を進めております。

その中でも空家対策をしっかりと取り組んでいきます。

本日、協議会の皆様に諮問させていただきます日立市空家等対策計画は、本

市の空家対策を総合的かつ計画的に進めるための計画でありまして、管理が不全な空家に対する措置はもとより、地域資源としての空家の利活用についての施策も定められていくこととなる、まさに、本市における空家対策のマスタープランとなるものでございます。

この後、事務局から計画の素案など、本日の議題について説明させていただきますが、皆様におかれましては、広いご見識と忌憚のないご意見により、活発なご審議をいただきますとともに、今後とも、本市の空家対策の推進に、お力添えをいただきますようお願い申し上げます。

簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしく願いいたします。

### 3 会長、副会長の選出について

#### (都市建設部石川部長)

続きまして、会長、副会長を選出いたします。

会長及び副会長につきましては、お配りしました資料3にあります「日立市空家等対策協議会条例」第6条の規定に基づき、協議会の委員の互選で選出することとなっておりますが、いかがいたしましょうか。

(事務局に一任しますの声あり)

事務局一任の声がありました。

では、事務局案を提示し、進めてよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

異議なしの声がありましたので、事務局から案を提示させていただきたいと存じます。

会長には、前日立市都市計画審議会会長として都市計画マスタープラン策定など市の都市政策行政に御尽力いただきました茨城大学名誉教授の小柳 武和先生、副会長には、高萩市空家等対策協議会委員でもあります、茨城大学准教授の熊澤 貴之先生をお願いしたいと存じます。

この事務局案をご承認いただけますときは、拍手をお願いしたいと存じます。

(拍手)

ありがとうございました。

### 4 日立市空家等対策計画作成の諮問について

#### (都市建設部石川部長)

続きまして、議事に入ります前に、小川市長から日立市空家等対策計画作成の諮問書をお渡ししたいと存じます。小柳会長、会場の前の方に、お進みいただきますようお願いいたします。

(市長から小柳会長に諮問書を渡す)

なお、委員の皆さまには、諮問書の写しを参考資料として配布してありますのでそちらをご確認ください。

ここで、小川市長は所用のため退席いたします。

## 5 会長、副会長あいさつ

(都市建設部石川部長)

ここで、会長及び副会長から一言ごあいさつをいただきたいと存じます。  
まず、小柳会長お願いいたします。

(小柳会長)

会長になりました小柳です。

さて、今回この日立市にとって重要な空家等の対策協議会の会長という重大な仕事を務めるということで、襟を正してやっていかねばと思っております。

私は、昭和56年に日立市の茨城大学工学部に赴任しました。

その時から日立市には10年弱だったかと思いますが、住んでおりまして日立のことをわかっております。

当時は、日立製作所の本社が日立市にあって、入社式の時などは非常に賑やかだったし、どんどん住宅地も造成しており、住むための土地がないと実感いたしました。

つまり、空家等が増加すると貴重な土地、財産、先ほど市長が資源と言っておりましたが、使えなくなってしまう、これは非常に重大なことと思っております。

準備会の際に、資料をいただきましたが、全国で800万戸からの空家があると、その中の3分の1が利用されていない。日立市においても17,000戸の空家があり、その3分の1がやっぱり利用されていない。調査で数千戸が判明したが、これを今後利活用するというのも一つの大きな課題であり、もう一つはやはり特定空家を判断し、それをまとめた全体の計画を作っていくのが我々の役目です。

私も微力ながら皆様の意見をまとめていきますので、どうぞご協力をよろしくお願いいたします。

(都市建設部石川部長)

ありがとうございます。

続きまして熊澤副会長お願いいたします。

(熊澤副会長)

全国で空き家が今後もますます増えるということになっていくと思います。

超高齢化社会を迎えて、相続問題も難しく特定空家を解消するにしても権利関係をどう明確にしていくのか、所有者の特定やどのくらい空き家が存在するのかなどあります。

また、利活用のことを考えていこうとすると流通に乗せることができるのか、そのためには住宅の性能の評価など、借り手や買い手を考えると担い手としての新しい事業展開をしていくのかなど、一つの専門分野ではなく、多方面からの知恵を絞って考えていくという視点が必要な問題で、全国的にも難しい問題と言われておりますが、今後ますます検討していかななくてはならない問題と思います。

私も、副会長という職務ではありますが、努力してまいりたいと思いますので、是非皆様方の専門的な分野の意見などもこの場で忌憚なく出していただければと思っております。

よろしく願いいたします。

**(都市建設部石川部長)**

ありがとうございました。

それでは、ここからの議事進行につきましては、条例第7条の規定に基づき、小柳会長をお願いいたします。

## 6 議事

### (1) 報告事項

#### ア 日立市空家等対策協議会の設置について

**(小柳会長)**

それでは、議事に入る前に、本会議の成立について確認したいと思っておりますので、事務局から報告願います。

**(事務局)**

本日まで出席の委員は12名中11名であり、条例第7条第2項で規定されております本協議会開催の定足数を満たしていることを報告します。

**(小柳会長)**

ありがとうございました。

それでは、議事に入りたいと思っております。

時間も限られておりますので、委員の皆様の御協力を得て円滑な進行をしていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

それではまず、議事の1、アの報告事項「日立市空家等対策協議会の設置について」事務局から説明をお願いします。

**(事務局)**

それでは、議事の1、アの報告事項「日立市空家等対策協議会の設置について」事務局から説明させていただきます。

資料3としてお配りしております、「日立市空家等対策協議会条例」をご覧ください。

この協議会条例は、先月の9月30日に公布、施行されておりました、本協議会は、この条例に基づき設置されております。

条例は全11条で構成されており、協議会に関する所掌事項や組織、会議の招集についてなどが定められております。

それでは、各条について説明していきたいと思っております。

第1条ではこの協議会の設置について規定しております。

本来、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第7条において、「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会」を組織できるものと定めておりました、その構成員は、市町村長を含めることを必須とし、地域住民、市町村の議会の議員、学識経験者その他の市町村長が必要と

認めるものにより構成するものとされています。

しかし、本市において設置する協議会は、法第7条に規定する協議会と同じように、計画の作成及び変更並びに実施について審議するものではありませんが、そのほかに、特定空家等の認定やそれに対する勧告、命令等の強い公権力の行使を伴う判断の要否についても審議していただくことから、構成員には市長を含めず、市長の諮問に対し客観的かつ公平な立場から答申する附属機関として、地方自治法の規定に基づき条例を根拠として設置するものです。

第2条では、この協議会で実際に審議していただく内容について規定しております。

審議する内容としては、3点ございますが、1点目は、空家等対策計画の作成および変更並びに実施に関する事、2点目は、特定空家等に該当するか否かの判断に関する事、3点目は、特定空家等に対する措置に関する事としております。

第3条では組織についてです。

こちらは協議会の委員の人数について15名と定めております。

第4条では、委員の皆様について規定しております。

委員を委嘱する方の構成や任期などについて規定しております。

第5条では、空家の利活用や除却など、特別な事項を審議する際の臨時委員について規定しております。

臨時委員は、委員と違って、短期的に委嘱するものであり、特別の事項に関する審議が終了したところで解任されることとなります。

臨時委員の方については、特別な事項に関する専門家、例えば、不動産鑑定士や土地家屋調査士、空き家を活用しビジネスを展開している事業者、学生などを想定しております。

第6条では、会長及び副会長について規定しております。

先ほど、会長及び副会長を選出していただきましたが、この条文で規定されておりますように、委員の互選により定めるとしてしております。

第7条については、この会議について規定しております。

こちらにもありますように、この会議は、会長が招集し、会長がその議長となると定められております。

また、この会議は全委員の過半数が出席していなければ開催することができません。議事の内容によっては可否を問うこともあるかと思いますが、その場合は出席した委員の過半数で決定することとしています。

なお、この会議では特定空家等など個人情報を含む内容が取り扱われることから、会議の傍聴など、公開はしないこととしております。

ただし、個人情報を除いたうえで、かつ発言者を匿名とした会議録や資料等は市のホームページ上で公開したいと考えております。

第8条につきましては、部会の設置について規定されております。

こちらは、今後空家の活用や除却などで専門的な会議が必要になった場合には部会を設置し、その場で詳細な審議をしていただくことを想定しております。

第9条につきましては、秘密の保持について規定しております。

委員の皆様におかれましては、この協議会で知り得た個人情報について外部に漏えいすることの無いよう細心の注意を払っていただくようお願いいたします。

以上が、本協議会の設置根拠となります、日立市空家等対策協議会条例についての説明となります。

(小柳会長)

事務局からの説明が終わりましたが、ご質問等はございますか。

無いようですので、次に移ります。

## (2) 協議事項

### ア 日立市空家等対策計画（骨子案）について

(小柳会長)

続きまして、議事の2、アの「日立市空家等対策計画（骨子案）について」事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは私から空家等対策計画の骨子案について説明させていただきます。

この度ご提案するのは計画の基本的な方向性を示す骨子案ということでございます。

計画の土台となるべき内容でございまして、そのため、簡略にお示ししておりますが、すでに取り組んでいる事項などについては、具体的な記述もございます。

本日、この骨子案に対してご意見をいただきましたらそれを反映させ、また、この後ご説明いたします空家等対策に関する条例案が可決されましたら、その内容も反映させて、次回ご提案する素案の作成に進ませてもらいたいと考えてございます。

なにとぞ忌憚のないご意見をいただきたいと思います。

さて、計画の内容につきましては、空家法第6条第2項の1号から第9号に定められております。

本日の骨子案では、この法律条文の各号にしたがって作成しておりますが、実際の計画ではもう少し分かりやすく体系化したいと考えております。

それでは内容についてご説明させていただきます。

まず、法第6条第2項第1号では空家等対策の対象地区及び対象とする空き家の種類その他の空家対策に関する基本的な方針を定めることとされております。

まず対象地区でございしますが、日立市では空家調査がすでに完了しておりますして約2900件の空き家を確認しております。

その分布状況ですが、本庁地区と多賀地区でそれぞれ約32%と他の地区に比べ若干高い割合を示しており、都市計画区域外となる中里などの西部地区では約1.3%と低い割合となっております。

そのため、例えば都市計画区域内や市街化区域内又は人口集中地区内に限定して重点的に対策を進めるということも考えられますが、地区を限定することによるメリット、例えば国の交付金の対象となるなどのメリットが現段階ではないことから、市内全域を対象として取り組んでまいりたいと考えております。

そして対象とする空家等でございますが、法で規定してございます空家等の定義と同一のものとしたいと考えてございます。

アパートの空室は除き、1年以上使用されていないことが常態のものという建築物及びその敷地でございますが、対策のメインとして想定しておりますのは、1戸建ての住宅を想定しています。

空家等対策の基本的な方針でございますが、これは住民の意識を向上させるという観点から、概括的かつ簡明な形での記述となっており、大きな視点である3点をご提示させていただきます。

一つ目は、地域の安全確保と良好な生活環境の保全、管理不全な空家が発生しないよう、所有者等に対して適正管理の意識を高めてもらうための周知などの働き掛けを行います。

二つ目は、空家等の活用による地域活力の向上です。

空家等の中には、利活用が可能なものもあつてということで、空家の流通促進や空家を除却した後の空き地の有効活用を図るための検討を行ないます。

そして三つ目は、空家等対策に関する連携体制の構築ということで、市とコミュニティや市民団体が連携して情報を共有し、連携することに加えまして、空家の管理、利活用や相続の問題などに対応するため、専門知識を持った不動産、法務、建築など多様な連携体制を構築します。

以上の3点を基本的な方針として示させていただきます。

次に第2号の計画期間でございます。

計画期間は5年間として設定いたします。

現在の予定として平成29年度の途中に計画が作成されますと、平成29年度から平成34年度までの期間となるわけでございます。

これは、上位計画である日立市総合計画の期間が平成33年度までとなっておりますことや、次回の国勢調査の実施年が平成32年度で、その結果が翌平成33年度に出てまいりますことから、これらの内容を踏まえた計画の改訂ということでも適切な期間であると考えております。

次に第3号の空家等の調査に関する事項でございます。

空家等の調査に関する事項ということで、空家等の有効な対策を実施するためには、第一に所在や状態などの実態を把握することが重要です。

そのため、効果的な調査の方法や頻度などを検討するとしてします。

既に、今年度5月から8月にかけて市内全域の空家調査を実施いたしました。

今後の調査方法につきましては、例えば、全域調査を5年に一回、それ以外の年では水道の閉栓状況や、住民からの情報提供などで把握するという事も検討してまいります。

次に第4号の所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項で

ございます。

住民からの情報や現地調査により管理不全空家等を把握し、所有者等への助言、指導や代執行などの措置により問題の解決を図るといった内容になっております。

法では、空家等の適切な管理の第一義的な責任は所有者等にあるとしております。そのため所有者等の責任を明確にしたうえで、情報提供や相談窓口などのサポート体制についても構築することを含めて記載したいと考えております。

次に第5号の空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項でございます。

危険な空家等の措置につきましては、法の執行により一定の効果が期待できるところでございますが、利活用については、効果的な施策により誘導していくという方向になろうかと思っております。

そのため、具体的な施策としてここに5つの取り組みを提示しています。

一つ目は、不動産事業者団体との連携による空家情報の提供です。

こちらにつきましては、すでに茨城県宅地建物取引業協会と連携協定を締結しており、市のホームページで空き家情報を提供しているところでございます。

今後は、この空家情報の拡充に努めたいと考えております。

二つ目は、中古住宅の活用に資する支援策の実施ということで、現在実施しておりますが、日立市子育て世帯住宅取得等支援助成事業と子育て世帯住宅ローン優遇措置の二点がございます。

こちらにつきましては、子育て世帯の定住促進、そして空家活用に資するというので、子育て世帯が住宅取得した際に20万円の交付をするなどしています。

なお、三世代同居の場合には10万円加算し、30万円を助成しています。

住宅ローンの優遇措置につきましては、この助成事業と連携した優遇措置ということで、市内にある金融機関と協定を締結し、取り組んでいるところです。

三つ目は、山側住宅団地住み替えシステムの検討というところでございます。

こちら山側住宅団地は、高度経済成長期に山を造成して大量の住宅が供給されましたが、居住者が一斉に高齢化しております。

そういった高齢者の方には、利便性の高いまちなかに住み替えていただき、空いた住宅については、広い住宅環境を求める子育て世帯が移り住むといったようなシステムが可能かどうかということで、現在検討しているところでございます。

四つ目は、国の取り組みと連動した施策の検討ということで、現在国の方でも住宅のリフォームに対する補助といったことも動きがあることから、国の動向を見ながら、市でも連動して施策を実施したいと思っております。

五つ目は、地域活動の拠点としての空家、空地の活用支援の検討というところでございます。

空家を地域資源として活用するというので、例えば、地域の交流サロンや



福祉サービスの拠点、そういった活用もできるのではないかとということで検討したいと思います。

また、跡地につきましては、例えば公園や災害用の備蓄倉庫を設置する場所への活用など、市の助成制度を活用するなどもあるのではないかと考えております。

次に第6号の特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項でございます。

すでにご案内のとおり特定空家等とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にあると認められる空家等のことでございます。

この特定空家等は所有者等による適切な管理が行われていないことにより、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、空家等対策計画において、どのような手続きによりどのような措置を講じることとするのかという方針を具体的に示すことが重要でございます。

そのため、次の2点を記載することといたします。

一つ目は、庁内検討体制による情報共有と対策の検討ということでございます。

危険な空家を把握し、それを庁内の関係各課所で組織する日上市空家等対策検討委員会において情報を共有し、対策を検討いたします。

二つ目は、特定空家等の認定と適切な措置内容の検討でございます。

こちらにつきましては、本協議会の意見を参考に認定基準を定めます。

また、特定空家等の認定及びその措置方針についても空家等対策協議会での審議を踏まえ、公正で実効性のある空家等対策を進めます。

次に第7号の市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項でございます。

法第12条では、市の義務として、所有者等による空家等の適切な管理を促進するためこれらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとするとして定めています。

空家に関し所有者からは権利関係に関する相談のほか、利活用や除却の方法等についての相談がなされることが想定されます。

また、周辺住民からは、空家が周辺に及ぼしている悪影響についての相談がなされることが想定されます。

このような広範かつ多岐にわたる相談は、担当課が異なることから、都市建設部都市政策課住政策推進室を空家に関する総合窓口としてワンストップで相談に応じることといたします。

また、これらの相談を解決するため、市内部の関係課や法務局・警察など行政関係の連携はもとより、不動産団体、建築関係団体、法務関係団体などとの連携を図ることとします。

なお、これらの関係団体との連携は、計画策定を待たずに対策が必要であり、実行可能であることから、早急に連携体制を構築したいと考えております。

次に第8号の空家等に関する対策の実施体制に関する事項でございます。

こちらにつきましては、先ほど述べましたが、庁内連携組織である日立市空家等対策検討委員会を設置しております。

検討委員会の役割としては、計画に関することなど、その他空家等対策の推進に関し、全般的な情報の共有、検討を行ないまして、本協議会に案を上程するものとしております。

次に、日立市空家等対策協議会の設置についてです。

すでにご案内のとおり、設置条例が公布、施行されておりますが、こちらで計画や特定空家等の審議はもとより、その措置方針を決定していく組織として活用していきたいと考えております。

次に関係団体との連携につきましては、前の説明と重複になるかとは思いますが、所有者の抱える問題に対し、不動産、法務、建築などの関係団体との連携、協力体制を構築するなどにより、真に効果的な対応が可能となるような取組を実施します。

最後になりますが、第9号ではその他空家等に関する対策の実施に関する事項でございます。

一つ目は、所有者等への周知、広報による啓発でございまして、市報やホームページを活用した情報提供のほか、固定資産税の納税通知書発送を活用した情報提供、空家等に関する相談窓口の開設と関係団体との連携を考えております。

二つ目は、安全安心な住宅改修の促進ということで、現在実施しております日立市安全・安心・住まいる助成事業を活用し、耐震、浸水、防犯に関する改修工事を行う住宅に対し、その経費を一部助成する事業を実施しております。

この事業を継続的に実施し、周知広報に努めることで、空家発生の有効な予防策とします。

以上が日立市空家等対策計画の骨子案の説明でございます。

**(小柳会長)**

日立市空家等対策計画骨子案について、ご意見、ご質問等はございますか。

**(委員)**

第2号の内容で、日立市住生活基本計画と連携するとありますが、国の方で今年3月に住生活基本計画を改訂されているかと思いますが、ここで言われている基本計画は、今あるものの計画なのか、または、基本計画の改訂の動きなどはあるのか。そこら辺を確認したいと思っております。

**(事務局)**

現在、住生活基本計画は平成26年3月に策定しましたが、平成31年9月までとなっております。

また、委員のおっしゃったように、今年、国で住生活基本計画を改定したところでありますが、それを受けて県の方でも計画を改訂する運びとなっております。

ます。

この流れを受けまして、必要に応じて市の基本計画につきましても、内容を見直すことを検討しております。

(小柳会長)

見直しは別の部署でやるのでしょうか。

(事務局)

基本計画の所管は都市政策課住政策推進室であることから、国及び県の動向を注視しながら、市の基本計画についても改訂をしていきたいと考えております。

(小柳会長)

改訂などの情報は、協議会にも提供されますか。

(事務局)

県の方で見直しの動きがありますので、その下位計画でもあることから、その部分の動きを見据えて改訂作業を進めていくことになると思います。

改訂作業に入る場合には適宜、情報を提供していきたいと思います。

(委員)

空家等対策計画の方が先行するといった形で認識としてはいいのでしょうか。

(事務局)

その通りです。

(委員)

第3号に出て来る調査の部分について、空家の実情、現状を把握する上では、調査が一番必要不可欠であると思っているが、今年5月から8月にかけて調査を実施したとのことで、次の全域調査を5年後とすると、だいぶ時間が空いてしまうのかなと思います。

計画を机上の空論としないためにも、費用や日数は掛かると思うが、空家対策を効果的に進めるために費用を惜しまず、調査の回数、頻度を上げて実施してもらいたいと思います。

(小柳会長)

ありがとうございます。

空家の審議をする際にはたくさんのデータがあれば審議しやすい部分もあるので、できるだけ多くのデータを出していただけるようお願いしたいと思います。

ほかに意見が無ければ、計画の骨子案については了解していただけたものとしてよろしいですか。

よろしいようですので次の議事に移りたいと思います。

## (2) 協議事項

### イ 日立市空家等対策の推進に関する条例の制定について

(小柳会長)

協議事項イの日立市空家等対策の推進に関する条例の制定について事務局

から説明をお願いします。

### (事務局)

資料5の日立市空家等対策の推進に関する条例についてをご覧ください。

日立市空家等対策の推進に関する条例の制定について説明します。

条例の制定につきましては、当初、昨年度中に制定することを念頭に、庁内関係課で組織する検討委員会において、検討作業を進めておりましたが、条例制定にあたっては、空家調査を実施した上で、空家の実態を踏まえることが必要であるとの理由から、今年度、引き続き検討作業を行ってきた経緯がございます。

この度、今年8月に完了した実態調査を踏まえ、検討を行った結果、庁内検討委員会において、最終的な方針がまとまりましたので、本日の協議会で、委員の皆様方からご意見を頂戴し、12月議会に議案を提出したいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、1番の条例の構成について説明いたします。

条例につきましては、空家等対策特別措置法に定める条文の中で、特に市民に対し、周知、啓発が必要な規定の強化と、法に定めがない本市独自の規定から構成することにより、法と条例を相互に適用して、実効性の高い空家等対策を推進するというものです。

法と条例の関係を、表で説明いたします。

黒線の枠が法律に規定する事項で、16条から構成されています。

法第7条は、協議会の組織に関する規定でございますが、先ほど説明いたしました協議会条例を9月議会で先行して制定したことから、省略しております。

赤線の枠が条例に規定する事項でございますが、右上の黒枠と赤枠が交わる部分が、法の規定を強化する事項でございます。

まず、目的につきましては、法と同一でございますが、空家の「適切な管理」と「有効活用」に関して、より詳細な事項を定めることにより、市民の安全で安心な生活環境の保全及び地域の活性化を図ることを明確に示すというものです。

その下、法第3条、4条、6条、13条につきましては、法では、努力義務、あるいは、「できる」に留まっている規定を、条例で強化し、義務規定化するというものです。

次に、赤字の部分、本市の独自規定です。

二番目の市民等の責務につきましては、市民等に対し、市が実施する空家等対策への協力や、適切な管理が行われていない空家等の情報を市に提供することを努力義務として定め、危険な状態な特定空家等になることを未然に防ぐというものです。

次の、緊急安全措置につきましては、この条例の目玉でございますが、危険な状態にある空家等への緊急措置を規定するものでございます。

具体的には、台風や強風などの災害で特定空家等の建築材が飛散すること又は崩落することによる、人身・財産などへの切迫した危険性を回避するため、

必要最小限の緊急安全措置を行えるようにするというものです。

緊急安全措置とは、飛散する可能性のある屋根材や看板等をシートで覆うこと、倒壊の危険がある建物の外壁をロープで抑えること又は進入禁止とするためのロープでの囲いなど安全を確保するための必要最小限の措置であり、建物を取り壊すなど財産権の侵害となるような措置は、条例の範囲を超えることから行わないこととするものです。

2番の空家の状態に応じた空家等対策特別措置法と条例を適用した対応方針について説明します。

表の左は、前回の準備会で御説明いたしました、今年の5月から8月にかけて実施した空家実態調査の結果、空家と特定した合計2,878件について、状態別に良好から著しく危険の5段階に分類した件数の内訳を記載しております。

下の写真は、それぞれの状態を表わしたものでございます。

適切な管理への対応方針につきましては、法と条例を適用しまして、空家の所有者に対し、当事者意識と責任感の醸成を図るとともに、助言や行政指導、情報提供など、必要な施策を総合的に講じるというもので、それでも、改善されず危険な「特定空家」として認定した場合は、法第14条を適用し、土地の固定資産税が高くなる勧告、命令を経て、最終的には行政代執行を講じるというものです。

加えて、法の措置対象とならない特定空家等までには至らない空家、あるいは、法の措置対象となる特定空家等に認定した空家についても、代執行に至るまでには相当な期間を要することから、条例で、切迫した危険性を即時に回避するための緊急的な安全措置を講じるというものです。

また、利活用につきましては、空家や空家を除去した後の跡地を地域の重要な資源として捉え、法と条例を適用し、管理良好で再利用が可能な空家については、中古住宅としての活用を促進する一方、破損等が著しい管理不全な空家や倒壊、保安上危険となる恐れがある老朽空家等については、空家解体後の跡地の活用のために必要な対策を講じるというものです。

**(小柳会長)**

事務局から説明がありましたがご意見などいかがでしょうか。

独自規定の中に、市民等の定義がありますが、この市民等とはどこまで人を含めていますか。

**(事務局)**

市内に居住する方はもちろん、市内に滞在する方、例えば仕事や勉学のために市内にいる方や、市内に存する法人、団体なども含めています。

**(委員)**

空家の所有者、権利者が県外の場合、空家の適正な管理については、条例ではどの部分が該当するのでしょうか。

**(事務局)**

権利者を含む所有者の責務については、法第3条で規定されており、法では

努力規定となっておりますが、条例では義務規定化しているところです。

**(委員)**

空家所有者のうち、市内に居住していればいいですが、市外、県外に居住している方で連絡も取れない、そういった空家が適切に管理されていないことも多くあるかと思えます。

調査していくうえでは、所有者や管理者の調査が重要であると思うのでそこをしっかりとお願いしたい。

**(事務局)**

所有者を調査していくと、亡くなっている方のままとなっており、相続未登記の状態となっている物件が多いため、相続人を調査しています。

相続人調査の中で、市内に居住している方がいれば、その方を足掛かりに連絡をして適切な管理を求めています。

ただし、求めに対して反応がない場合には、市外、場合によっては県外の方に対して、電話や郵便などでアプローチを掛けていっているような状況となっております。

まずは、相続関係者を洗い出したうえで、連絡を取っていき、まとめてくれる方を探し出して、適切な管理を相続人で行うよう助言、指導を実施しています。

**(小柳会長)**

ほかに意見等ありませんようですので、この件については、皆様ご了解いただけたものとしてよろしいでしょうか。

では次の議題に移りたいと思います。

**(2) 協議事項**

**ウ 今後のスケジュールについて**

**(小柳会長)**

協議事項のウ今後のスケジュールについて事務局から説明願います。

**(事務局)**

資料6をご覧ください。

日立市空家対策に関する協議会の今後の予定案についてです。

前回の準備会において説明させていただきました内容と変更した点が2点ございます。

一点目は、空家等対策計画の答申の時期でございます。

準備会におきまして、8月の第5回で最終案について答申をいただくという説明をさせていただいたところでございますが、3か月前倒しをしたうえで、第4回で答申をいただきたいと考えております。第5回については予備として設定させていただいております。

つきましては、次回、12月下旬頃の開催を予定しております第2回協議会におきましては、本日、頂戴いたしましたご意見を反映して作成する、空家等対策計画の素案について、審議をお願いしたいと存じます。

その後、第2回、3回の審議を踏まえ、来年5月の第4回で答申をいただき、

6月、計画策定完成というスケジュールで進めたいと考えております。

二点目の変更点は、特定空家等の認定基準についてです。法を適用した措置への体制を早期に整えたいことから、今年度中の策定を目途に作業をさせていただきたいと考えております。

つきましては、第2回の協議会で認定基準の素案について審議をいただき、その結果を踏まえた最終案について、第3回で審議をいただき、計画に先行して、認定基準を作成したいと考えております。

(小柳会長)

事務局からの説明に対して質問等ありますか。

(委員)

パブリックコメントなどは予定していますか。

計画の中には、特定空家の認定基準などが含まれていることからパブリックコメントを実施したほうがよろしいかと思いますが。

(事務局)

現時点では考えていませんでしたが、検討するようにしたいと思います。

(小柳会長)

ほかに意見等なければ協議事項については、これで終了とします。

(3) その他

(小柳会長)

その他、何か事務局から報告事項等ありますか。

(事務局)

その他報告事項ということで、先日行なわれました、専門家による空家等の無料相談会について、報告させていただきます。

相談会は、9月25日の日曜日の午後1時から4時30分まで多賀市民会館の会議室で実施しました。

この相談会は、茨城県の専門家派遣事業を活用し、内容といたしましては、弁護士、司法書士、宅建士、建築士の4人が1組となりまして、1件の相談につき、約40分間で対応するものです。この協議会の委員の方にも、専門家としてご協力いただきました。相談者からの相談内容については、空家の売却や処分、利活用のほか、契約や親族内でのトラブルなど、多岐、多方面に渡る相談が寄せられました。

当初相談会では、時間の都合上9組の相談を予定しておりましたが、募集に対して多くの応募がありましたものから、最終的に11組の相談に対応いたしました。

相談者の感想を聞いてみると、弁護士等の専門家からの意見により、権利関係等の整理ができ、法律や裁判上の行為等についても理解が深まり、自ら行動に移せるきっかけになりそうだとか、不動産取引の実態や価値について、専門家から厳しい現実を知らされた、古い空き家を無理に維持するより、除却をして更地として、新たな土地の利用を一から考えたほうが良いことがわかり、こ

れまでの視点を変えることができたなど、相談会が、相談者にとって、次のステップの良いきっかけとなったり、専門家のアドバイスにより「今後の道筋について自信を付けることができた」等、大半の相談者は、好意的な感想を述べておりました。

今後も空家対策の推進のため、相談体制の拡充に努めてまいります。なお、今回の相談会は、好評であったため、年明け1月に、もう一度、同じように弁護士をはじめとした専門家4人1組で行なう無料相談会を多賀市民プラザで開催する予定です。

普段、住政策推進室において、隣の空き家の草木の問題など、市民から相談があれば、その都度、現場に出向いて、所有者への指導、助言などを行っておりますが、市民からの相談の中には、権利関係が複雑である案件など、我々では対応できないもので、危険な空家が地域の課題になっている案件もございます。

次回の相談会では、応募の状況が許せば、一般の応募者のほか、これまで相談を受けた案件のうち、難しい案件について、個別に相談会への参加を勧めるなどしていきたいとも考えております。以上です。

#### **(小柳会長)**

報告ありがとうございます。

今日は、委員の皆様によくの意見をいただきたいなと思っていたところですが、なかなか意見の出しづらい部分もあったと思いますので、この協議会の進め方も含めて、一人一人意見を頂戴できればと思います。

#### **(委員)**

山側住宅団地の住み替えシステムについて、優先順位として上位に来ているのでしょうか。

また、山側住宅団地以外にも似たような状況の団地などはあるのでしょうか。

#### **(事務局)**

山側住宅団地は日立市において特徴的な団地であると考えております。

市内の山側には全部で16の団地があり、なかでも13団地が昭和40年から50年のころに造成されており、同年代の方が数多く居住しているため、高齢化が進んでいる状況、60歳以上の方が多という状況にあります。

高齢化が進むと、空家の発生が増加することも想定されることから、市民の方も含めて心配されているわけですので、そこに、広い居住環境で子育てをしたいという子育て世帯を誘導することで空家の増加抑制にもなりますし、子育て世帯にとっては、中古物件も含めた安い住居を求めていただくなど、循環型の住まい形成を今年から検討しているところです。

現時点では具体的な分析結果などが出ていないので何ともは答えできませんが、山側住宅団地に居住したいという子育て世帯があまり多くないのではということもあり、今後の住み替えシステムをどのように進めていくかが課題であるところです。

何らかの住み替えを支援する施策を展開することを考えております。



また、山側だけでなく、平地にも団地がありますので、同じように中古住宅の流通など、住み替えを円滑にできるように支援していきたいと思います。

なお、山側住宅団地の調査結果につきましては、まとめ次第、協議会に資料など情報提供しますので、よろしくお願いいたします。

**(小柳会長)**

山側住宅団地に関しては日立市のこれからを考える上で、大変重要なことですから住み替えの支援などモデルケースとして頑張ってもらいたいと思います。

**(委員)**

相続登記などを業務として行っていると、最近是不動産を相続したがないという現状があります。

相続するにあたって、相続する子世代などはすでに住居を取得していることもあり、昔と違って地元に戻ってくるということもなくなっています。

例えば、相続放棄も取り扱っていますが、親の借金など債務超過が理由として一般的だと思っていたものが、最近は債務超過でなくても不動産を相続したくないから相続放棄するといったことが実際に起こっています。

以前あったこととしては、父親の財産を相続するにあたって、現金など必要なものを相続して、不動産は母親に相続させて、母親が亡くなった時点で放棄するといったこともありました。

理由としては、不動産を維持する費用、たとえば固定資産税が高額だったりなどがあります。

相続放棄に関しては、世間一般の感覚として、放棄すれば国が所有するといった感覚をお持ちの方がいますが、実際には国が直接不動産を所有するといったことはなくて、当然相続財産管理人などを選任したうえで手続きをして、換価手続きをするなど手順を踏まなくてはいけないわけですから、そういった部分で自分にさえ不動産が相続しなければいいという方もいるわけです。

公益に反すると私自身は思っていますが、実際にそういう方がいらっしゃるわけで、今後の課題だと考えています。

**(小柳会長)**

非常に重要な問題ですね。貴重な事例紹介ありがとうございます。

**(委員)**

金融といった面からですと、住宅の取得やメンテナンス、建て替えなどといった際にローンなどを利用されるわけですが、調査の部分で言うと、良好で問題なしのような物件であれば、買い手借り手がいれば水回りくらいのメンテナンスで済むことから、手持ちの資金があればそれほど大きな借り入れをしなくて済むのかなと思います。

しかし、買い手借り手が見るところは、大きく二つあって、外観の部分と権利関係、誰が所有者なのかといったところが問題となるかだと思います。

そういった中で、空家の状態について、権利関係も含めて調査をしているといいのではないかと思います、そのあたりはどうなっているのでしょうか。

## (事務局)

現時点では、そこまでたどり着いてはいないが、現在、所有者を調査しているところであり、登記上の所有者のほかにも、所有者死亡などで課税されている相続人代表者についても調査をしているところです。

今後は所有者や相続人代表者に対して空家の意向調査を実施する予定であり、その中で、利活用する意思があるのかどうかなども含めて確認をしていきたいと考えています。

## (委員)

そういった形で検討されているのであれば、資料の中にもそのような形で調査をした空家の属性を細分化したうえで、記載してもらえると優先順位や課題が見えてきて解決手段が見えてくるのではないかと思います。

## (小柳委員)

ありがとうございます。

調査の内容については、検討してできるところはしっかりとやっていってほしいなと思います。

## (委員)

骨子案の中で「効果的な調査の方法について頻度など検討します」となっているが、検討しますでは弱いので、実施しますくらいの強い形で記載してほしいなと思います。

## (小柳会長)

空家対策について、意気込みはそのくらいでやらなくては、ということですよ。ありがとうございます。

## (委員)

私の委員としての役割は宅地建物取引業となっておりますが、私どもの会社は、土地開発会社でもあるわけで、山側住宅団地については私どもの先輩方が開発したところでもあります。

そんな中で、空家の流通、利活用につきましては、だいぶ前から取り組んでいるところでありまして、空家を買って取り壊してリフォームを試みたり、空いている土地を再開発したりしていますが、なかなか事業ベースに乗せられないという実態があります。

山側住宅団地の住み替えについても、2年前から取り組んで広告など載せたりもしたのですが、遅々として進まない状態です。

何で進められないのかということ、会社としても調査、分析しているのですが、まだわからないというのが実際です。

現実として、別の場所ではマンションの販売も行っていますが、山側住宅団地から住み替えているという方もおりまして、その方に「元の家はどうしますか」と聞いたうえで、土地建物を査定すると値段を聞いてその先に進まないといった方が多いです。お金に困っていないので、現在は元の家への処分は保留としたままで先に進めていない方がいらっしゃるわけです。

調査を通して所有者の意向も含めた実態が分かれば、空家だけに限らず、全

体のまちづくりといった政策の中で考えていければと個人的には思っています。

**(小柳会長)**

現実はいろいろ難しい部分がありますね。

では、次の委員をお願いします。

**(委員)**

建築の立場からしますと、危険や著しく危険、こういった建物への対応が一番重要なのかなと思っています。

建物が倒壊することによって被害が発生することを防がなくてはならないと思っています。

倒壊だけではなく、屋根材などの飛散も、人通りの多い場所などであれば危険ですし、そういった意味では、市の条例案の中でも独自に規定する緊急安全措置については必要最小限という話でしたが、もう一步踏み込んで、危険なものは解体するといった形で対応していただければと思います。

**(小柳会長)**

緊急安全措置についてはその対応も含めて検討をお願いしたいと思います。

次の委員をお願いします。

**(委員)**

警察に対しては、今のところ空家に関して要望というものは来ていませんが、資料にあるような著しく危険な物件などについては、災害の発生など考えると防止していかなくてはならないと思います。

防犯という観点では、難ありのような物件で出入りが可能な状態にあるような空家は、犯罪者が住み着いて、犯罪をするための起点として使われるなど、犯罪の温床になることもあります。

そういうことの無いよう関係機関団体と協力して防犯に努めていきたいと思っています。

**(小柳会長)**

ありがとうございました。パトロールなど大変だと思いますが、よろしくをお願いします。

**(委員)**

日立市では23の学区でコミュニティが組織されていますが、そのコミュニティから上がってくる課題の多くが高齢者の増加など福祉の問題、それから暮らしの防犯も含めた安全安心の問題、環境問題があります。

環境問題は、地域に空家が多くて困っているという相談が多くなっていることから、これからは、個人の問題としてではなく、条例や協議会の議論を通して空家問題の解決を目指せるように頑張っていきたいと思っています。

**(小柳会長)**

ありがとうございました。

では、次の委員をお願いします。

**(委員)**

協議会のメンバーはどうしても会議室の中で議論をしなくてはならないことから、実際の現場との距離感を埋めるためにも、調査を具体的にしっかりと詰めていただきたいと思います。

また、空家が発生する背景にも目を向けなくてはならないと思います。

**(小柳会長)**

ありがとうございました。

**(委員)**

実態調査した空家の中でやや良好となっているものには、旧耐震基準のままのものが多くあると思いますが、これはいつか特定空家などの危険な空家となって増加していくのではないかと考えています。

そのようなことから活用をしていく中で、危険な空家の発生を抑止していくような助成の仕方など検討するとともに、所有者と活用したい相手とのマッチングが大事だと思っています。

**(事務局)**

先ほどお話ししました相談会でもありましたが、行政としては、この家は価値がないとか、解体にいくらかかるか、除却して違うものに活用したほうが良いなど、なかなか言えない部分もあることから、例えば建築や不動産、金融、権利関係などの面から助言指導してもらえるよう、空家の相談に関して市から紹介できるようなネットワークづくりをしていきたいと考えております。

計画は来年度の話となりますが、相談体制につきましては、その前にネットワーク構築をしたいと考えておりますので、まずは素案を作成したうえで、相談させていただきたいと考えておりますので、その際にはよろしく申し上げます。

**(小柳会長)**

ここにいらっしゃる委員の方でも関係する方がいらっしゃいますので、その際には協力できるようよろしく申し上げます。

**(委員)**

今、空家の相談会の話がありましたが、空家をどうにかしたいという供給側の相談は多くあるかと思いますが、そこを買いたい、借りたいという需要側のニーズがないのが現状だと思います。

借りたい、買いたいといった需要を高めないと、いくら相談を行っても流通が進まないと思いますので、そこをもっと検討していかななくてはと思います。

**(小柳会長)**

それでは、皆様から多岐にわたる課題の提案やご意見をいただきましたが、今後の協議会にご意見をつなげていくこととしたいと思います。

それでは、以上で本日の議事について、皆様のご協力をいただきまして滞りなく全て終了することができました。

ありがとうございました。

では事務局に進行をお返しします。

**(事務局)**

長時間にわたりご審議をいただきまして、誠にありがとうございました。

なお、次回協議会の開催につきましては、12月下旬の開催となりますので、日程調整したうえでご連絡差し上げることとしたいと思います。

あわせて、今回の議事録につきましては、事務局で調製のうえ、委員の皆様  
に後日配布したいと思います。

それでは、これもちまして閉会といたします。本日は、ありがとうございました。

以 上