

# 第3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)

本日はお忙しい中、また、足元の悪い中、第3回日立市空家等対策協議会にご出席いただき誠にありがとうございます。

はじめに定足数についてご報告いたします。

本日ご出席の委員は12名中8名でございますので、日立市空家等対策協議会条例第7条第2項に定める定足数である過半数に達しておりますことをご報告申し上げます。

なお、本日は林委員、長沼委員、志賀委員、山本委員から都合により欠席との連絡が入っておりますのでご報告申し上げます。

次に資料の確認をさせていただきます。

お配りした資料、まずは会議次第、資料1としまして委員名簿、資料2といたしまして席次表、資料3といたしまして1月に実施しました「専門家による空き家の無料相談会」、資料4といたしまして日立市空家等対策計画(素案)、資料4別紙としまして日立市特定空家等認定基準、こちらは別添で調査票と写真を参考として配布しております。資料5といたしまして日立市の空家等対策に関する今後の予定、そのほかに別添としてA3版の紙でお配りしている空き家等対策計画(素案)の概要版、それから空き家等対策計画(素案)の変更点、最後に前回の協議会の議事録となっております。

それでは、会議次第に従いまして進めさせていただきます。

## 次第2 会長、副会長あいさつ

(都市建設部石川部長)

まず、協議に先立ちまして、小柳会長からごあいさついただきたいと思います。

よろしく願いいたします。

(小柳会長)

皆様、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

前回は、たくさんのご意見をいただき、今日の協議で計画がほぼ完成するかなと思っています。

委員の皆様の立場や広い目で今回の素案を見ていただいて、ご意見をいただきながら、より良い計画となるようまとめていきたいと思っています。

時間も限られておりますので、皆様のご協力を賜りながらすすめていきたいと思っています。よろしく願いします。

(都市建設部石川部長)

ありがとうございました。

続きまして熊澤副会長お願いいたします。

(熊澤副会長)

皆様お忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

本日も、皆様の立場からご意見をいただき、ご協力いただきたいと思います。  
よろしく申し上げます。

(都市建設部石川部長)

ありがとうございました。

本日の議事は、報告事項が1点、協議事項が2点ございます。

報告事項は、「専門家による空き家の無料相談会（第2回）について」でございます。

協議事項の1点目は、「日立市空家等対策計画（素案）について」、2点目は「今後のスケジュールについて」でございます。

それでは、ここからの議事進行につきましては、条例第7条第1項の規定に基づき、小柳会長にお願いいたします。

### 次第3 議事

#### (1) 報告事項

専門家による空き家の無料相談会（第2回）の実施について

(小柳会長)

それでは、次第に従いまして進めたいと思います。

報告事項「専門家による空き家の無料相談会（第2回）の実施について」事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは、報告事項の「専門家による空き家の無料相談会（第2回）の実施について」事務局から説明させていただきます。

この相談会は、茨城県の専門家派遣事業を活用しまして実施したところでございます。昨年9月に1回目を開催しましたが、相談者の方から大変好評であったことから、今年度2回目の開催となっております。

専門家の方は、弁護士、司法書士、宅建士、建築士の4人が1グループとなって、相談に対応するもので、今回は3グループ12名の専門家の方にお越しいただきました。

当日は午後1時から4時まで実施しまして、事前に予約されていた7組の相談を受けたところでございます。

こちらの相談者については、市報などをご覧になって予約された方もいらっしゃると思いますが、そのほかに、私ども住政策推進室に空家に関する相談をされた方の中でも、専門家の方の見識を活用しなければ解決できないような複雑な案件もございまして、そのような相談者の方を優先的に参加していただくなどしております。

この協議会の委員の方にも当日専門家としてお越しいただきました。この場をお借りしまして、お礼申し上げます。

相談の主な内容としては、空家の売却、利活用のほか、契約関係や親族間のトラブル、あるいは法人の所有する空家への対応など、多岐にわたる相談が寄せられました。

相談会終了後、相談者の感想を聞き取りしましたところ、前回の相談会と同様、専門家の方からアドバイスをもらったことで、次のステップに進むきっかけとなったり、今後の進め方に自信を持って進めることができそうだなど、好意的な感想を述べられた方がほとんどでした。

今後も空家対策の推進のために、今回のような相談体制の拡充に努めていきたいと思えます。

この相談会につきましては、来年度も定期的を開催していきたいと考えております。

報告事項は以上です。

#### **(小柳会長)**

事務局からの説明が終わりましたが、「専門家による空き家の無料相談会(第2回)の実施について」ご意見、ご質問等はございますか。

無ければ、私の方から質問しますが、この事業についてどのような広報の仕方をしたのか。また、相談者はどのようにしてこの事業を知ったのか聞きたいのですが。

#### **(事務局)**

広報は市報で行いました。

相談者の方は市報を見てこられる方もいらっしゃいますが、今までに市に寄せられた相談のうち、専門家によるアドバイスが必要と思われる方に対して本事業を案内し、相談会に来られるという方もいらっしゃいます。

#### **(小柳会長)**

分かりました。ありがとうございます。

ほかにご意見、ご質問も無いようですので、協議事項に移りたいと思えます。

## **(2) 協議事項**

### **ア 日立市空家等対策計画(素案)について**

#### **(小柳会長)**

では議事の(2)、アの「日立市空家等対策計画(素案)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素案について説明させていただきます。

お手元にある資料の4、「空家等対策計画(素案)」、それと本日お配りしました資料「空家等対策計画(素案)の変更点」、こちら2点の資料でご説明いたします。

前回、第2回の協議会において頂いた意見について変更するなどしましたので、2点の資料をそれぞれ参照してご確認ください。

まず、大きな変更点ということで、7項目ございます。

変更点の1つ目は、素案の7ページに「空家等の状態」を追加しました。

こちらのページの下の部分に空き家等の状態に関する表を追加しました。

前回の協議会において、調査結果の概要をお伝えしましたが、状態に関する区分について説明を加えました。

続きまして変更点の2点目、8ページをご覧ください。

「実態調査結果による空き家率」を追加しました。

こちらはページの下にある「ウ 実態調査結果による空家等率」ということで追加しました。

これは、実態調査した結果の2,878件の空家を確認したところですが、これに対して、平成25年の住宅土地統計調査における住宅総数に対する割合を求めたところ3.1%、市の資産税課から提供された平成28年の住宅総数に対する割合は4.1%であることを示しております。

続きまして変更点の3点目、10ページに「空家等の建築時期」を追加しました。

先ほどお話ししました2,878件の空家について、資産税課の固定資産税データと突合しまして、建築年をまとめたものでございます。

こちらを見ていただきますと、昭和55年以前の空家等が全体の58.4%を占めていることが見て取れるかと思えます。

なお、昭和55年以前ということは、新耐震基準以前の家屋であるということで、半数以上の空家が旧耐震基準ということになっていることが分かるかと思えます。

続きまして変更点の4点目、26ページに「ウ 資産価値の低い住宅の流通停滞」を追加しました。

こちらは中古住宅の流通に関する課題で、本市においては、昭和30年から40年代にかけて工場労働者をはじめ、多くの方が市内に転入しました。その住宅需要を受け、住宅団地が増加しましたが、現在は人口減少が著しい状況であり、空家化が加速しています。

わが国では、木造戸建て住宅を築後20年で資産価値ゼロとする取引慣行が存在していますが、空家等の建築時期を見ますと半数以上が昭和55年以前に建築されており、経過年数としては37年以上であり、新耐震基準を満たしていないことから、中古住宅としての流通は困難な状況です。

さらに、本市の特徴的な住環境である山側住宅団地について、不動産業者では、地形的な要因と市街地からの距離によって、日々の利便性が低いことに加え、各宅地に築かれている擁壁の耐久力が不明であり、将来トラブルに発展するリスクがあることから取引対象としていないという状況であることを追加しました。

続きまして変更点の5点目、36ページに施策に関連する法・条例を追加しました。

続きまして変更点の6点目、44ページに国の取組と連動した施策の検討に「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円控除)」について説明を追加しました。

こちらにつきましては、平成28年度から始まった制度でございます、国の税制が変更となったものでございます。

相続が発生した空家につきまして、その空家の耐震リフォームしたり又は取り壊して更地にしたりした状態で譲渡した場合の譲渡所得に、3,000万円の特別控除が受けられるというものです。

こちらは空家の発生を抑制することに有効な手段として参考事項として掲載するものです。

続きまして変更点の7点目、空き家等対策計画素案への質問・指摘・意見に対する回答及び変更点についてですが、こちらにつきましては資料の表にまとめてあります。

こちら1ページから2ページ目まで、ナンバーの10番までは軽微な変更ということもあり説明を割愛させていただきますので資料をご確認いただくようお願いいたします。

それではナンバーの11番目から説明いたします。

11番は2人の委員から頂いたご意見ご質問でございます。

1つは、空き家の利活用については、空き家を物としてだけでなく、所有者の意向も含めた対応も必要ではないか。また、市と、不動産業者が持つそれぞれの情報をうまく連携させてマッチングできればいいと思うし、大事なことなのではないかと思う、といったご意見がありました。

もう1つは、地域の方に活性化する意識がなければ、発展せず継続もしていかない。建物プラスそこに係わっていく人たちの意識が絶対に必要であると感じており子供世代から高齢者まで幅広い世代が交流することができるのが望ましい形だと思う。また、不動産の売買について、インターネットではいくつもの不動産業者が出てきて、どこを選んだらいいのか分からない。市のホームページから検索できるようになれば安心できるのかなと感じている、といったご意見をいただきました。

ご意見に対する事務局の回答としては、空き家所有者の意向調査がまとまり、11ページから16ページに掲載してございます。

特に16ページをご覧いただきたいのですが、これらのご意見を踏まえ、今後は、前回の協議会で先進事例としてお示しした前橋市の「空き家利活用ネットワーク」のような連携体制を構築することや、空き家を地域の活動拠点として活用することなどに対する支援策を検討してまいります。

続きまして12番です。

空家対策の利活用の面では、もう少し狭いエリアで暮らす、コンパクトなまちづくりという考え方を計画に入れて、エリアごとに活用できるものには助成し、活用できないものは市が買い取るなどして、余剰地を自然に返すといった

コンパクト化の視点も含めて計画を作っていくべきと思う、といったご意見をいただきました。

こちらの回答といたしましては、2 ページをご覧くださいと思いますが、本計画の上位計画に日立市都市計画マスタープランがあるということを明確にしました。

また、同じページの計画期間に記述しております「各種計画の策定や改定」とは、立地適正化計画の策定や都市計画マスタープランの改定を想定しております。

併せて 26 ページには「空き家の利活用と中古住宅流通に関する課題」にコンパクトシティ化などのまちづくり施策と連動した施策が必要という記述を追加しました。

28 ページでは都市計画マスタープランや立地適正化計画を踏まえ必要に応じて重点地区を定めることを検討しますといった文言を追加しました。

続きまして変更点の 13 番になります。

43 ページをご覧ください。

こちらにつきましては、J T I のマイホーム借り上げ制度について、計画に掲載しただけでは活用されないと思うので、行政でも助成をするなどして促進する必要があるのではないか、というご意見でございました。

こちらの意見への回答といたしましては、J T I 職員からヒアリングしたところ、現状では活用の見込みは薄いとのことでした。

現在、土浦市や取手市などでは、この制度を活用した住み替え施策を進めており、具体的には家賃補助を実施しております、このような先進事例を参考に検討したいと考えています。

そのため、「情報収集、広報・周知を行うとともに、これらの活用を促進する支援策を検討します。」と文言を変更しました。

続きまして変更点の 14 番でございます。

こちらにつきましては、3 人の委員からのご意見でございます。

1 つは、所有者が死亡する際に空家が発生するので、相続時にきちんとケアすれば、発生を抑制や有事の際の連絡先把握ができると思う。

また、住人が死亡した時に、窓口で相続関係の案内ができればもう少しよくなるのではないかと思う、というご意見がございました。

もう 1 つは、空家予備軍の把握をしないと、建物がある以上はその問題は続くことから、奥行きのある計画にする必要があると思う、というご意見がございました。

もう 1 つは、空家予備軍に関しても、アドバイスするなりして減らすことが特定空家を生み出さないための方策なのかなと思う、といったご意見がございました。

ご意見に対しての事務局からの回答として、32 ページをご確認いただきたいと思います。

空き家予備軍については、相続が空き家発生の理由として一番多いことから、ご指摘の点を踏まえ「市報やホームページなどを活用した情報発信と啓発」において「固定資産税の相続人代表者選任届を相続人宛てに送付する際に、適切な管理や利活用を促す文書を同封することも検討します」。という記述を追加しました。

また、高齢化が進む山側住宅団地については、団地カルテを作成するなどして、空き家の発生を予測し、戦略的に課題解決を図ることを考えております。続きまして変更点の15番でございます。

こちらにつきましては、2人の委員からご意見をいただいております。

1つは、意向調査では管理上困っていないという所有者も相当数いるようだが、所有者が困っていても、周辺は困っているということもあり、そのすり合わせが空家への対応に影響を与えるのではないかと、というご意見がございました。

もう1つは、空き家には、ごみを投棄する、犬猫などが住みつく、火事や不審者が住みつくといった心配がある。事故や事件にならないように、しっかりと管理ができる方に所有してもらうことが必要、といったご意見がございました。

こちらにつきましては、ご指摘の点を踏まえ、管理不全な空き家が及ぼす周囲への影響について、所有者等に対して電話や文書などにより助言や指導を行うことで対応していくこととしていきます。

続きまして変更点の16番目でございます。

委員から、緊急安全措置の可否を判断する機関、手段をはっきりとしてもらいたい、というご意見がございました。

事務局からの回答としては、37ページをご覧くださいと思います。

ご指摘の点を踏まえ建築・道路・災害などのそれぞれの所管課所（署）が主体的に対応することを記載しました。

なお、手段については、個々の事案によって違うため一律には記述できませんが「法令等による危険性回避に関する対応手段」を参考に適切に対応することとします。

続きまして変更点の17番目でございます。

委員からのご意見で、空き家の無料相談会などは、所有者に専門家が直接アドバイスできるという意味では大変有効だと思うので、県の予算で実施しているが、市でも独自開催するなどするのではないかと、というご意見でございます。

こちらにつきましては、市でも無料相談会を開催できるよう、平成29年度の予算を要望しているところでございます。

続きまして変更点の18番目でございます。

こちらは2人の委員からのご意見でございます。

1つは、山側住宅団地への住み替えについて、子育て世帯の半分が検討対象

にならないと回答しており、分からないと回答した人を合わせれば 81%となっている。

このような状況で、山側住宅団地にどうやって若い世代を呼び込むのかということが課題である。

また、周辺の環境で重視する点では、通勤通学のしやすさという意見が最も多いが、山側住宅団地ではその交通利便性が難しいという状況である。もしかすると我々はターゲットを間違えていたのではないかと感じている。今まで、若者世代はお金に余裕がない、だから比較的安い場所に住み替えると考えていたが、現状は違うと感じた。

いろいろなインセンティブ、補助や支援などを付ければ状況が変化するかもしれないが、現状では、事業を行う民間の立場として厳しいと認識している。

具体的に検討対象にならない理由まで踏み込んで調査するといいいのではないか、というご意見がございました。

もう1つは、山側住宅団地の問題については、以前から様々な場面、住生活基本計画や市営住宅の活用などで、この話が出ていたと思うが、あまり動きがなかった。子育て世帯の意向調査の結果を見れば、これでは動かないのも当然だと感じた。

そういう意味でも目先を変える、ターゲットを変えるなどして対策を考えてもいいのではないかと思う、といったご意見をいただきました。

こちらのご意見に対して事務局からの回答といたしましては、山側住宅団地に対する子育て世帯のニーズは大変厳しい結果が示されており、積極的に誘導するという施策は難しいと考えています。

これは、日立市に限らず郊外型住宅団地を多く抱えている広島市などの先進地でも同様であり、中古住宅が安くても、縁もゆかりもない不便な場所に定住しようという意向は見られませんでした。

子育て世帯が住居の場所を決めるにあたっては、親世代が住んでいる近くを求める傾向があり、そのため定住促進策として近居に対する支援が有効ではないかと考えており、平成 29 年度から山側住宅団地に限らず、市内全体で近居を支援する施策を展開するため予算要望をしているところです。

現在、山側住宅団地については、団地ごとのカルテを作成しているところであり、今後はそれぞれ団地の特性に応じた施策を検討してまいります。

続きまして変更点の 19 番目でございます。

委員から、インスペクション制度について、県建築士会でもインスペクター養成講座などを行っており、受講者はホームページなどに名前を載せたりしている。

ただし、調査内容や形式などは、まだ煮詰まっていない状況であり、インスペクション費用なども統一できればいいと思う。まだ検討段階である、とのご意見をいただきました。

こちらについての事務局の考え方としては、今後、建築士会との連携により、

インスペクション制度の活用について周知していきたいと考えております。

続きまして変更点の 20 番目でございます。

委員から、銀座通りではテナントを探している方がたまにいるが、賃料が高く、人通りなど検討された結果、水戸やひたちなかで出店されているといった実態がある。

そういったところに市の補助があつて、例えば何年か家賃補助などがあれば、日立で出店しようという方もいるのではないかと思う。

お店が増えなければ人通りも増えないし、シャッターが閉まっていると、防犯的にもよろしくない。

せっかく通勤通学で使われている道でもあるので、何か対策はないかと思う、とのご意見がございました。

ご意見に対する事務局としての考え方として、空き家や空き店舗など活用されていない建物を活用することや解体して違う用途にする場合の支援は、まちの活性化にとって大変有効であると考えています。

国土交通省では、今国会において空き家・空き店舗再生に向けた不動産特定共同事業法の改正案を提出することになっております。改正内容としては、地域の不動産事業者が幅広く事業に参入できるよう、資本金要件をこれまでの 1/10 以下である「1000 万円以上」とすることや、クラウドファンディングによる資金調達の規定を設けることとなっており、これにより例えば、空き店舗を再生した地域活性化事業、空き家を活用した U I J ターンや二地域居住の促進、さらに古民家を活用した旅館・観光事業が想定されております。このような国の施策と連動した取り組みについて、今後、検討してまいります。

以上が空家等対策計画素案に対する修正点、あわせてご意見に対する回答でございます。

続きまして特定空家等の認定基準についてご説明します。

お手元の資料で資料 4 別紙ということで「特定基準（案）」、こちらは文章だけで、あわせて調査票をお配りしているかと思っております。

こちらは、実際に空家を調査する際には、認定基準を数値化するなどした調査票を利用して調査を実施するといった形となっております。

調査票だけでは理解しにくい部分がございますので、本日お配りしました資料 4 別紙の参考をご覧くださいと思います。

今回、この認定基準を作成するに当たりまして、市役所内部の関係各課職員とともに現地調査を実施しまして、参考はそのうちの 1 件でございます。

調査票と写真がございますが、こちらを基に説明させていただきます。

この写真の空家は住宅街の一角にございまして、建築的にも環境的にも問題があるものとされております。

まず写真の①と②を見ていただきますとお分かりいただけるかと思っておりますが、建物が崩壊しておりまして、隣家との境界上にある生垣に瓦が乗っているといった状況となっております。

こういった状況から、「ア 危険な状態であると判定されるもの」として、建築物全体又は一部に崩壊、落階があるに点数が付けられ 100 点となります。

次のイ、ウにつきましては、外観目視のうえでは確認できませんでしたが、「エ 外壁の仕上げ材量の剥落、腐朽破損に伴う下地の露出があるもの」につきましては、①の写真を見ていただいても分かるように、壁体を貫通する穴が生じておりますので、25 点を付けております。

次に「オ 屋根が落下又は飛散等するおそれがあるもの」につきましては、①と③の写真を見ていただきたいと思いますが、写真では分かりにくいと思いますが、変形していることから 50 点を付けております。

こちらは表の部分で 175 点となっております。

裏面に参りまして、2 から 5 まで評価する欄がありますが、こちらは数値化することが困難な部分でございまして、該当する場合は○を付ける形となっております。

順番に説明しますと、「2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」の部分につきましては、④の写真にあるようにごみなどの残置物があり、以前調査した際には猫が住みついていたりしていたものですから、「(2)ごみ等の放置により虫の発生又は動物等が住みついている等しているもの」に○がついております。

次に「3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」につきましては、それぞれ全体写真や④、⑤、⑥の写真をご覧いただきたいのですが、「(2)周囲の景観と著しく不調和な状態」の「多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの」、「立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している」、「敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている」に○を付けております。

「4 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である状態」につきましては、やはり④、⑤の写真にもありますように「(1)立木が原因で不適切な状態となっている」の「立木等が道路に越境し歩行者等の通行を妨げているもの」、それから「門扉の未施錠、窓ガラスの破損等不特定多数の者が容易に侵入できるもの」に○を付けております。

総合的に表面で 175 点、裏面で 6 つの○が付いているということで、特定空家の候補となるといった形で判定します。

この認定基準（案）は、国から示されているガイドラインに沿って作成しており、さらに調査時に使用する帳票として調査票を作成しております。

特定空家等の認定基準については以上です。

**（小柳会長）**

ありがとうございました。

今ご説明いただいた特定空家等の認定基準については、日立市空家等対策計画の中に入りますか。それとも条例の中に入ってくる部分ですか。

**（事務局）**

空家等対策計画の資料編の中に入ります。

(小柳会長)

分かりました。

それでは、前回委員の皆様から出された意見等に対応した計画の素案修正を中心に説明してもらいましたが、ご意見、ご質問はありますか。

(委員)

大変細かい調査をしていただき、大変勉強になりました。

素案も拝見した中で、1つ不足があるなど思ったのですが、空家に関しては管理が大変重要だと思うのですが、管理能力に関して調査ができていないのではないかと思います。

所有者ではあるが、管理できない方、例えば老人ホームに入っているような方と、管理できるのにやらない方の選別ができていないと思います。

意向調査の中で、「困っていることはない」と回答している方がいらっしやいますが、これは一つの大きな無責任、責任逃れの口上であり、本人は困ってなくても、社会は困っているということを認知させるためには、管理とはこういうものだという基準を作って、それにどれだけ当てはまっていないかということをも本人に認知させたい。本人ができるのかできないのかを調査しないと、例えば立派な職業を持っていて県外に居住している方が、相続している空家をきちんと管理していないということもあれば、市内に住んでいる方で生活困窮状態で空家の管理ができませんという方もいる。そういう種別ができていない。そこが非常に大事なところではないかと思うので、調査の中に、管理という概念や基準をきちんと作成して、管理とはこうあるべきだというものを入れてもらいたい。

(小柳会長)

委員の意見については、計画の部分でも必要なポイントだと思いますが、特定空家の調査の段階で、そういった情報も一緒に入れるということは、表には出せない情報だとは思いますが、対応を考える側にとって非常に重要な情報なので、そういった項目を入れるか、または、ここにチェックされるとその管理能力が浮かび上がってくるのか、そういったところも判断しながら中身を見ていくということでしょうか。

(事務局)

私どもでも、管理されていない空家を指導などすると、生活保護を受けていたりして管理などの対応ができない方、または、何とかしたいという気持ちはあってもお金がない方、あとはお金がないわけではない、できるはずなのにやらない方、そんな3種類の方に分かれるのかなと思います。これから特定空家を認定して措置を講じるときには、できる方には助言指導を通じて粘り強く対応していき、収入がないなど対応できない方には代執行などで対応することになると思います。

実際、ほかの自治体の例を見ますと、代執行に関して実施して請求しても回

取できる見込みはないようですが、それは公費を使うということで、今後の協議会の中で代執行をどのように実施するかという中では、その方の管理能力について見極めて措置を検討することになるかと思えます。

**(委員)**

所有者が一人の方であればいいのですが、所有者が死亡していて相続人が複数いる場合、一人は自身の生活で精いっぱいの状態、ただしほかの相続人なら管理や対応ができるなどといったパターンなど、紐解いていくとなかなか難しいですね。

**(事務局)**

実際の事例として、所有者は死亡、相続人が複数いるというときに、相続人の一人に指導しても生活困窮者であって対応が困難なので、次の相続人、またその次の相続人と続けて調査していております。

その中で相続人のうちの一人が対応できそうだとすれば、その方に対応をお願いするなどしていますが、そうすると、その方はその方で、相続人ではあっても、もう関係が無くなっているからなど、経済的には対応ができる方、能力はある方であっても、断られるなどされており、対応に苦慮しています。

**(委員)**

相手から断られたということをもとに評価する必要はないかと思えます。

能力がある方が対応しないということは許されないことですので、管理能力という部分であいまいにはできないところですので、しっかりと落とし込んでいただきたいと思えます。

**(小柳会長)**

その部分については、特定空家の認定基準の中に入れていくかどうか、項目の追加などについては事務局に検討してもらいたいと思えます。

**(委員)**

相続人が複数いる場合、固定資産税はどのようにして支払っているのでしょうか。

**(事務局)**

固定資産税の仕組みについては、遺産分割協議で分けることとなっていれば分けて納税してもらいますが、大部分が相続人の中から代表者を出してもらってその方に課税する形をとっています。

ただし、相続人代表者を出してもらったとしても、納税義務自体は相続人全員にあります。

**(委員)**

そうすると、代表者はこういった空き家の場合、そこまでしていても無関心で、税金の滞納なんかもあるのでしょうか。

**(事務局)**

滞納している方もいるかと思えますし、あとは家屋自体に資産価値がないということで課税されていないということもあります。

それでは、なぜ解体しないのかというと、解体費用もそうですが、更地になると住宅用地の特例というものがあって、それが適用除外となるために固定資産税が大体4倍くらいに上がってしまうということがあり、次の利用目的が決まるまではそのままにしているという実態があります。

**(委員)**

所有者の管理能力は、市で判断するという認識でいいでしょうか。

所有者側の意見だけではなくて、様々な情報を基に所有者の管理能力を判断していくということですよ。

**(小柳会長)**

所有者に管理能力がないのか、それとも無視しているのか。そういった部分でも対応が変わってくるかと思えますので、情報を収集しながら対応してもらいたいです。

**(事務局)**

情報については精査して対応していきます。

**(小柳会長)**

管理に関してはよろしいでしょうか。ほかに計画などに関してご意見は無いでしょうか。

**(委員)**

計画についてはおおむねよろしいかと思いますが、1点だけ、44ページの「Ⅱ-5地域の活力を高める空き家、空き地の活用支援の検討」についてですが、ここはとても大事なところだと思うので、もう少しボリュームを増やす、ページを割いて記載してもいいのではないかと思います。

最近人が移り住む新しい形として、ある団地内で、特定のコミュニティの活動が楽しいから移り住むといった流れが、若い世代、30代から40代くらいの方に増えてきた。

町内会などが希薄化して、人間関係も希薄化していく中で、失いつつあるようなそういった活動を、例えば今回の計画にあるような空き家や空き地を活用して、新たな動きを作りながら魅力を高め、コミュニティ力を高めながら人が移り住むというサイクルをする団地やマンション、集合住宅などが増えてきている。

住んでいる人たちと一緒に住みたい、例えば共同作業をしたり、活動したり、子供のケアをしたりと地域の活動の拠点となるところでコミュニティが一体となって活動する、そういった今まで忘れていた、忘れかけていたような活動自体を若い世代が始めていて、それを楽しいと感じている。例えば地域で結婚式を挙げるなどしている。

そういう新しい流れが出てきて、またそれを仕掛けている方たちもいるので、そういうものをこの計画のⅡ-5の部分に入れると利活用を促すことができ良いのではないかと思います。

せめて1ページ分くらいページを広げて、力を入れて記載していただきたい。

方向性はいいと思いますので、今お話ししたような内容に対して支援するとか、そういったものを記載するとより良くなると思います。

**(小柳会長)**

もし、事例など使えるものがあれば、例えばイメージ的なものなど提供されると良いかもしれませんね。

**(事務局)**

私どもも、この部分については話し合っていて、山側住宅団地の空き家や空き地などについては畑を作って、そこを地域の方が市民農園のような形で使ってもらって、収穫したものを売買するなどしてもよいのではないかなどの案も出ています。

後は、空家を活用した預かり保育だったり、大まかなイメージはあるのですが、それを文字ではなく絵、イメージ図みたいなものにできればいいのではないかと考えているところもありますので、他の自治体なんかも参考にしながらそのような形で対応させていただきたいと思います。

**(小柳会長)**

学生に作ってもらうということも一つかもしれませんね。もちろん前提として様々な課題があるということ踏まえての話ではありますが。

事務局としても一つ検討してみてください。

**(委員)**

素案で一つ、気になることがありますして、計画の中で使われている円グラフの凡例だったりグラフの中の字だったりが見えにくいので改善していただきたい。

もう少し、シンプルにして字を大きく見やすくしてもらいたい。

**(事務局)**

検討します。

**(小柳会長)**

ほかにご意見等ありませんか。発言されていない委員さんはぜひ発言いただきたいと思いますが。

**(委員)**

常勤しているサロンで、今日来た子育てのママさんたちに、使っている空き家があったら何をしたいか聞いたところ、いろいろな意見やアイデアをお持ちでして、自分たちが行けるところをもっと増やしてもらいたいという意見がありまして、そこには目的となる場所が欲しい、子供向けの場所はあるけれども、子育てをしている親に対しての場所、イベントだったり支援だったり足りないとの意見でした。

例えば、毎日ではないにしても、ママさんたちが作った雑貨を持ち寄って展示、販売する場所だったり、スポーツ、ヨガや卓球ができる場所が欲しいという声がありました。

また、高齢者の方はお風呂に入りたいという声もありまして、介護が必要な

方には入浴サービスなどがありますが、そこまでに至らない高齢者の方は、少し離れている浴場に行くとなると大変なので、地域の中でお風呂のサービスがあれば、そこでお風呂に入った後は、お茶を飲みながら話をしたり交流したりすることができたらいいのではないかと、というお話がありました。

皆さんいろいろな意見をお持ちのようですから、再度アンケートを取るといのは大変かと思いますが、問いかければ反応が返ってくるので、検討してみてもいいのではないかと思います。

**(小柳会長)**

貴重なご意見ありがとうございます。

そういった情報を吸い上げると、色々なアイデアも生まれると思います。

ほかにご意見ございますか。

**(委員)**

今回特定空家の認定基準に関して、実態調査の写真を付けてもらって参考になったのですが、計画の9ページを見ますと「著しく危険」となっている空家が100戸近くあるということで、そういった空家について事務局では全て状況を把握しているのでしょうか。

**(事務局)**

特定空家の調査票のような詳細な調査は実施しておりませんが、「著しく危険」と判定した空家の中でも、特に危険な状態にある10件から20件について順位を付けてスタートし、1位から順に調査票を使用して評価し、特定空家として認定していくように考えております。

ただ、認定する前に所有者の方には取り壊してもらいたいと考えているので、そういった空家は、まず所有者や相続人を調査して、管理すべき相手を特定し、写真など状況のわかるものを送付するなどして対応していきたいと思っております。

実際に、特定空家となるような空家について、昨年の4月から対応をしてきた中で、助言指導を通じて解体してもらうなど、改善しているものが多数あるものですから、そういった作業を通じて残った空家を特措法などを駆使して対応していくことになると思います。

**(委員)**

写真のような空家など、ここまで傷んでいると加速度的に傷んでいくことになるので、危険な状態にあるものほど定期的に観察するなどチェックしてもらいたいと思います。

**(事務局)**

「著しく危険」とした空家については、再調査の際に写真を撮影するなどして状況を把握はしております、その中でも周囲に影響を及ぼす空家というものは多くはありませんので、その中で優先度の高い空家から順に調査を実施していきたいと考えております。

**(委員)**

特定空家について、認定したものは住宅用地特例を除外されることになるわけですよ。認定されれば、翌年度から固定資産税が高くなるということは、所有者に自主的に改善させる動機ともなるとお思いますので、認定する前に壊してもらいたいという事務局の気持ちもわかりますが、そこは法律の趣旨にのっとして認定作業を進めるべきだと思います。

**（事務局）**

住宅用地特例の適用除外は、特定空家に認定されると除外されるものではなく、特定空家認定後になお改善されない場合、「勧告」をするわけですが、その勧告をすると除外されることとなります。

**（小柳会長）**

なにかご意見ございますか。

**（委員）**

通学路など、歩行者が通行する場所で瓦が落下するなど、すぐに対応が必要な空家もあるかと思いますが、本来であれば適正な方法で対応していくべきだと思いますが、緊急避難的に対応はできないものなのでしょうか。

特に命にかかわるような危険性の高いものは必要だと思うのですが。

**（事務局）**

本来であれば危険性の除去というのは代執行という形で措置することとなりますが、代執行を実施するまでには時間がかかりますので、今回の条例の中に、「緊急安全措置」という規定がありまして、来年度にはその緊急安全措置が実施できるよう、予算も要望しているところですので、来年度からは対応ができるものと考えております。

**（委員）**

例えば、緊急安全措置のようなものを、地域で実施するというのはできないかなと思います。

安全パトロールのような組織を作って、自分の地域は自分で守るといった考えで対応してもらえば、自分の家はそういうことにならないようにしようという啓発にもなるのではないかと思うのですが。

地域の方にやってもらうからには、保険などに加入してもらうなど考えなくてはいけないと思うのですが、そういった仕組みがあれば活性化するのかなとも思います。

**（事務局）**

条例の中には、地域の方、市民にお願いしていることとして、情報の提供について責務化してお願いしています。

先月コミュニティの会長会議の中で、管理不全な状態となって周辺環境に悪影響を及ぼす空家について、見つけたら連絡をしてくださいという旨のお願いをしてきました。

急に風が吹いて危ない状態になったら市に連絡してもらって、対応していくように考えておりますが、個人の財産でもあるので、措置を地域の方にお願い



**(事務局)**

管理不全な空家の所有者や管理者に助言や指導する際には、今回の写真のような危険な内容が分かる写真を送るとともに、損害賠償の事例集を同封して注意を促していますが、実際に注意喚起という意味では、所有者等から連絡が来ていますので効果的であると捉えております。

**(小柳会長)**

ほかにはいかがですか。

**(委員)**

さきほどの発言にあった、ママさんたちの行くところがないといった声がありましたが、「まちひとしごと創生総合戦略」の中にある子育て世代の検討の部分も取り入れてみてはどうかと思う。

市内に土地家屋を持っていて、もう帰ってくることはないという人が、ふるさと納税ではないですけど、使ってくださいという人がいれば、そこを活用させてもらって、その分固定資産税の免除をすとか、そういう選択肢もありますよということを計画の考え方の中に入れてみてはどうかと思う。

実際に団地の中などは、売りに出しても売れないという現状があるのであれば、やはり最後には寄付して活用してもらおうという形もあるのかなと思います。

**(小柳会長)**

そういえば、せっかく説明していただいたので確認したいのですが、山側住宅団地のカルテについて、内容はどうなっていますか。

**(事務局)**

住宅団地のカルテにつきましては、空家対策とは別に実施している山側住宅団地の検討調査の中で実施しております。居住者の年齢構成、これは将来10年後から20年後に団地の居住者がどうなっているのか、高齢化が急激に進んでいるのかどうかなど、団地ごとに予測したりするものです。

調査は全部で13団地実施しておりますが、団地ごとにそれぞれ特徴が違うものですから、それぞれ新たな団地の再生を検討するために実施するものです。

**(小柳会長)**

そのカルテとお話のあった「行き場所」を作ること、それをうまく融合させれば、いいデータになると思います。

是非そういった部分を意識しながら団地カルテを作られると良いのではないかと思います。

そこに学生さんが入る、コミュニティの中に学生さんがいれば、地域の方も喜ぶし、そういったことも展開してもらえればと思います。

前回の学生の発表もよかったですし、学生が動くということも良いのではないかと思います。

それでは、皆様からのご意見も他にないようですので、今日頂いたご意見を事務局で検討していただいてまとめていただければと思います。

## イ 今後のスケジュールについて

(小柳会長)

続きまして今後のスケジュールについて事務局からお願いします。

(事務局)

資料5をご覧ください。

本日頂いたご意見、それから3月議会でもご意見をいただき、あわせてパブリックコメントも実施しますのでそのご意見などいただいたうえで、計画の素案を磨き上げて、5月の第4回協議会にて審議いただき、6月策定というスケジュールでおります。以上です。

(小柳会長)

スケジュールに関してご意見はありますか。

無ければこのスケジュールで進めてもらいたいと思います。

それでは、以上で協議会を終えて、事務局に進行をお返ししたいと思います。

ありがとうございました。

(事務局)

今回頂いたご意見は、パブリックコメントで公開する前に盛り込んでいくようにしたいと思います。その素案の確認はいかがでしょうか。

もしよろしければ会長預かりとしたいと思います。

(小柳会長)

私でよろしければ、変更、反映されているかを確認したいと思います。

(異議なしの声)

(都市建設部石川部長)

長時間にわたりご審議をいただきまして、ありがとうございました。

この空き家対策の取り組みの中で、最近、懸案事項となっていた空家について解体が始まったという事例がありました。

最近は空家に関して新聞記事になるなど、世間の考え方も変わってきているのかなと感じております。

本日頂きました貴重なご意見を踏まえて計画の素案を作成し、ご確認いただいたうえで進めていきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

本日は、ありがとうございました。

以上