

第1回東海村空家等対策協議会

開催日時	平成29年1月31日(火) 14:00~15:50	場所	東海村役場 201委員会室
出席者	委員 / 11名 事務局 / 6名 欠席 / 0名		

○当日の活動・協議内容

1 開会

2 出席委員の紹介(進行:事務局)

3 役場事務局の紹介(進行:事務局)

4 会長・副会長の選任(進行:事務局)

全員一致で、会長(村長)、副会長(委員1名)を選任

5 副会長あいさつ

ただいま、ご承認いただき、副会長を仰せつかりました。このような大役は重責でございますが、副会長としましては会長の補佐ということに尽きると思います。そして、この協議会が目標を達成出来るように、議事進行を努めて参りたいと思いますので、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

6 議事(進行:副会長/交代後:会長)

【議事(1) 特別措置法関連、空家対策協議会について】

＝特別措置法関連、空家対策協議会について説明(事務局)＝

- 事務局からございました説明はこういった空家等対策協議会が設置された背景ですとか、特別措置法関連が設置された経緯をご説明されたということですのでよろしいですね。質疑については、後でも構わないですので、何かご質問等ございましたら、遠慮なくお願いいたします。(副会長)

(会長到着。議長交代。)

●会長あいさつ

本日は、東海村空家等対策協議会の設立に関し、各委員様には快くお引き受けいただき誠にありがとうございます。特別措置法が平成27年5月に全面施行され、この協議会が平成29年1月ということですので、もう少し早く着手できたのではと反省しております。

一方で今年度に、詳細な空家の実態調査を行っておりますが、様々な統計調査に基づく数値と実態調査の数値は、異なってきますので、そういった根拠等についてはきちんと詰めて参ります。計画の方が後追いにはなりますが、しっかり取り組んで参りますので、ぜひお願いしたいと思います。

私の住まいの近くに、草木がかなり繁茂している空家のような住宅がございます。近所の方からごみ屋敷といったような話を聞きます。市街化区域でも、そういう状況が見られるという事を考えると、東海村内の地域によっては空家問題が深刻な部分があると思います。ただ、個人の財産ですので、関わり方は慎重にしなければならないと思っております。すでに、空家の状態になってしまっているものについては、その管理をどうするか、最終的に特定空家になった住宅の措置等については、この協議会で皆様と議論していきたいと思っております。そうならないように、空家を発生しないような取り組みを同時にやらないと、どんどん増えていく一方だと思っております。行政としては村民に対する空家の管理に対する啓発を行っていきます。問題が生じてしまった空家に対しても速やかに対応し、村民の保安上、衛生上の不安にきちんと応えていきたいと思っております。

ぜひこの協議会の中でいろいろなご意見をいただければと思いますので、よろしくお願いたします。

(議事の再開)

【議事(2) 空家等対策計画(案)について】

＝空家等対策計画(案)について説明(事務局)＝

- (資料No.9「未来につなぐ相続登記」について)現在、国としては空家等対策と合わせて、所有者不明の不動産の問題について取り組んでいます。所有者不明の不動産は、災害や都市計画において、相続登記が行われずに放置されてしまうと、実態の把握が困難になり大きな障害となります。空家対策においても、相続が発生した場合に、相続登記によって所有関係を明確にさせていくことが、重要となってきます。法務局では、司法書士会、土地家屋調査士会と連携しながら相続登記の必要性、重要性を広報する取り組みをしています。(委員)

- これは案ですよ。もっと精査したものを、今から作り上げていくためのベースとなるものでしょうか。これが完成品だとしたらかなり悲観的になります。私は日頃から、周

りの人にあそこの雑草が困る、樹木がうちの所にきているなど言われている立場です。この立場からしますと、この計画の中で最後の20頁目にやっと「季節に応じた適正管理の注意喚起」とありますが、このような内容では住民としては困ります。計画（プロジェクト）に必要なものは時間割と費用と権利関係等の諸問題です。それがガントチャートようになって、初めて計画といえると思います。今のこの計画ではぼんやりしており、国家レベルならこれで良いが、村はもっと現実的であるべきだろうというのが意見です。（委員）

- （資料No. 8について）自治会で問題になっている草木が繁茂している空家についてです。村には6月に要望事項を出したが、現在も変わりありません。誰の費用で対応すべきなのか。何故、近所の人間がやらなくてはならないのか。費用を持ち主が負担すればいいが、3、4年前までは連絡が取れたが、現在は連絡が取れない状況です。近所の人間からするとこういう問題を持って行く場がない。空家対策として、現実的かつ急ぐものを取り上げようと思ったら、こういうところからアプローチしてくれないと困る。百塚区の場合、住民の多くが高齢で、今後空家が増えていくことは目に見えている。5年後では遅い。早くできて住民が納得し効果が出るテーマと権利関係をきちんと振り分けて、住民から目に見えて成果がわかる計画を要望する。5年後では長すぎる。この計画が地に足が着いたものにレベルアップしていただきたいという意見です。（委員）

⇒この基本的な計画（案）というのは、特措法に基づいて作っていますので、記載する内容については、どこの自治体もそう変わらないものです。個別の事案は村内でもいろいろあるので、それは今後具体的な手続き等について決定し、その中で対応していくこととなりますので、計画（案）とは切り分けたほうが良いです。計画の中に全部入れられるものではないです。このあと事務局より説明いたします。（会長）

⇒ご提案ありがとうございます。地域の皆さんには日々空家があるということで、ご心労が多々おありと存じます。管理されていない空家の解消にむけて、対策計画を作る前から取り組んでいるところでございます。これからも休みなく取り組んで参る所存でございますので、ご理解をいただきたいと思います。お示した計画案が、抽象的な表現にとどまっております。具体性に欠けるというご主旨のご意見かと思っております。まずは、特措法に規定された内容を網羅して、東海村の空家対策の全体像を住民の皆様が容易に把握できるというような内容にしたいと思っております。更には、空家等の適切な管理の重要性、管理のされていない空家をもたらす諸問題を解決する方向性について、ぼんやりとした内容になってしまうかもしれませんが、広く住民の皆様意識に浸透していくような、そういった内容の計画とさせていただきたいと思っております。具体的な対応策というものを網羅するというご提案でございますけれど、これについては、この計画とは別に定めて参りたいと考えております。これを5年かけてやるかというところではございませんので、1年内には定めていきたいという目標として参っております。例をあげますと、空家等に対する必要な手続き・手順などを定める予定でございます。空家等の立入調査を行ったり、その手続き・手順、特定空家等の所有者に対する指導・勧告・命令・行政代執行に至るまでの手順を明確にして参りたいと思っております。また、特定空家等と判断

する基準等を明確にしまして、住民の皆様に分かるように公表し、所有者の方にも村の考えを浸透させるということで、計画を作成し推進していき、具体的な内容のものについては、別に決めていきたいと思っておりますので、本日の計画案というのは、抽象的になりますけれど、この表現で策定していきたいと考えております。(事務局)

⇒捕捉しますと、あくまで行政が進める計画策定とか細則の策定については、実施して参ります。個別の事案が発生しているものについては、担当課を通して、今やれる範囲内のことは対応していきます。計画・細則が全て出来てからじゃないと対応できないということではなくて、発生しているものについては、同時に進行していきます。今すぐ解決できるかわかりませんが、少なくとも放置することではなく、役場として対応していきます。(会長)

●平成28年度に空家調査をやられているということですが、具体的にどういう調査なのか調査項目の説明願います。住んでないだけで終わるのか、所有者が誰なのか、空家になった経緯、損傷がどれくらいあるのかというような調査の仕様書的なものはあるのでしょうか。(副会長)

⇒7頁に住宅・土地統計調査を載せてあります。これは住宅・土地統計調査上の空家数ということで、1軒1軒しらみつぶしであたったわけではなく、統計上の数値であることはご説明したとおりですが、これを更に細かく実態を把握するために調査を行っております。この数値とは別に数値がでてくるとお考えいただいてよろしいと思います。これを第2回目の協議会で数値などをお伝えできるように今作業を進めております。(事務局)

⇒昨年度にシルバー人材センターにお願いをして予備調査を行っております。今年度は、水道の閉栓情報、住民基本台帳、土地家屋課税台帳、平成25年度住宅・土地統計調査の情報、土地・建物の登記簿謄本等の書類上の調査をしております。現地では、近隣住民に空家の状況の聞き取りを行いながら外観調査を行っております。実際の判定基準としまして、電気のメーターが動いていない、取り外されている、郵便受けに大量の郵便物、チラシ等が溜まっている、外観が住んでいる気配がない、建物の周囲に不動産業者の管理物件の看板がある等をチェックシートを用いて調査しております。(事務局)

●今後、特定空家の判断をしていくすみ分けとして、著しく景観が悪いなどそれを加味した調査なのか。(副会長)

⇒今お伝えしたのは、あくまでも道路から外観上見える範囲で調査員が判断してチェックシートにチェックするという状況でして、門を開けて立ち入るとか、玄関を開けて中に入ることはしておりません。今後、特定空家として判断するためには、所有者に断って敷地内に入る等の詳細な調査が必要となります。スケジュール的にはこの調査で空家候補が何軒あるか明らかになった後、所有者等にどのように管理していくか等の意向調査をしていこうと思えます。特定空家の予備軍というのが、このチェックシートから読めると思いますので、判断したものについては、立ち入りをして危険度を調べていくこととなります。特定空家の定義でございしますが、先程申し上げたとおり、建物が朽ち果てそうだという事もあります。建物は健全

ですが屋敷の草木が繁茂していて隣に迷惑をかけているということも特定空家の判定要件になります。このあたりを注意して調査していきますが、まずは敷地内に入るための承諾をもらうという手順があると思います。実態調査の結果が明らかになってから、次の作業という事で捉えております。今のところでは、特定空家かなと分かるようなことで、詳しくはまた次の調査になります。(事務局)

- 東海村空家等対策計画(案)としてご了承いただけるでしょうか。(会長)

⇒了承

- ご了承いただいたということで、今後のスケジュールについてご説明いたします。(会長)

【議事(3) 今後のスケジュールについて】

＝今後のスケジュールについて説明(事務局)＝

- 次回の開催時期につきまして、先程お示しいたしましたスケジュール(案)どおり4月ごろを目途に開催したいと考えますがいかがでしょうか。(事務局)

⇒了承

- では、後日改めて皆様ご連絡いたします。(事務局)
- 行政計画を進めていく上で、まず村民に見せる(案)を政策会議で決定して、次に議会に説明して、その後オープンになります。それから、パブリックコメントで村民から意見をもらい、意見に対してお答えしていくのですが、決定するのは庁議という村としての最終機関で意思決定し、ここで(案)が取れることになります。庁議で決定した内容については、ご報告いたします。そのような予定で進めていますので、よろしく願いいたします。細則の制定については、早急に29年度に取り組んでいきます。実態調査の結果についても、第2回目の協議会にてご説明いたします。今後、個別の案件も出てきますので皆様の立場からそれぞれご意見をいただきますよう、よろしく願いいたします。スケジュールに関しては、皆様にご了承いただけたとして進めて参ります。(会長)

【議事(4) その他】

- 私は、ひたちなか市の空家対策協議会のメンバーをさせていただいております。住民の方のお話も何回も聞いておりますが、明日にでも草刈りしてほしいという状況はあると思います。そういった状況を把握したうえで、協議会としても村としても空家等の対策を行っていければと思います。そこで参考になればと思いますが、ひたちなか市は、既に、特定空家の認定に向けて前回も前々回も行っている状況です。その中で、空家問題

というのは、地域の皆様にとっては、危険性・安全性がある事なので住民と一緒に、重要な情報提供も含め、協力しながらやっていこうと思っています。ひたちなか市では自治会連合会の研修という形で、ひたちなか市役所の空き家対策室の室長と私が代表して地区住民の皆様へ空き家対策はこういうものだというお話をしております。村民の皆様にもそういった説明会等を、対策計画が策定されたら1度やるといいのではと思います。危険が差し迫り、協議会にかけると時間がない案件もそのうち出てくる可能性があります。子供たちの通学路のすぐ脇を倒れ掛かっているようなものについては、他の法律でいくらかでも強制撤去もできますので、そういった事も含めて、関係各課、広範囲な担当の連携が必要になってくると思います。地域の代表としましても、協力できればと思っていますので、よろしくお願いいたします。（委員）

- 自治会においても、空家問題は大きく、切実な問題です。自治会連合会に対して、村から正式に協力依頼すれば積極的に協力すると思います。もっと地に足がついたPRをお願いします。（委員）

⇒自治会長については地域の情報を持っているので、積極的にコンタクトをとって徹底したいと思います。（会長）

- 日立市で協議会をやっております。日立市では、私共の協会には依頼がないものの、司法書士、弁護士に依頼して、相談会を2日程実施しています。感想としては、売却や再利用する場合には、不動産業者に話をし、そこで終わるが、行政に相談するものはどうにもならないものがほとんどです。場所、物件的にも価値がない、権利関係が不明なものや、高齢者等が住んでいる空家予備軍等、空家になる前からも相談が多く、これは将来において大問題になるというのが実感です。個別に相談しても答えが出ないという状況です。地域としては、これからますます大きな問題になると認識しています。（委員）

- 村、庁内全体で職員に徹底してそれぞれの部署できちんとやっていきたいと思っています。（会長）

7 開会