

第5回東海村空家等対策協議会

開催日時	平成30年8月30日(木) 14:00~16:00	場所	東海村役場 205 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

配布資料の確認

2 村長あいさつ

みなさんこんにちは。第5回東海村空家等対策協議会にご出席いただきましてありがとうございます。協議委員の任期が2年ということで、引き続き委員を引き受けて頂く方、新しく委員になられた方、どうぞよろしくお願い致します。

協議会は年に2回開催しておりますが、今年度は開催が遅くなってしまい反省しております。ここまで空家等対策計画、特措法に基づき施行細則の二つをみなさんからご意見をいただき策定することができました。村内の空家調査も進み、3月の協議会では、特定空家等の可能性がある11か所をご報告し、今回更に調査が進んだので最新の調査結果報告を元に皆様からご意見を頂きたいということで本日開催いたします。特定空家等に該当すると助言・指導となり、特措法に基づく施行細則の中で流れは規定しているので、それだけで対応できなくはないのですが、参考資料で他県の条例が在りますように、本村では条例を作っていないので根拠としては必要になってくるのではないかと思います。その点もご意見いただきたいと思います。近隣市町では石岡・ひたちなか市で略式代執行、笠間市等で行政代執行されています。住民の安全安心のために最終的には行政として踏み込まなければならないのが空家問題だと思いますので、今後実効性を高めるためにどのようにすればいいかご意見を頂きたいと思います。本村では現在専従職員がいないため、体制が整わず多少遅れているところがありますが、一つ一つ丁寧に取り組んでいきたいと思いますので、よろしくお願い致します。

3 協議委員紹介 (進行:事務局)

全員一致で、会長(村長)、副会長(委員1名)を選任(留任)

4 議事(進行：会長)

【議事(1) 特定空家等の判定結果報告（4件）】

＝特定空家等の判定結果について説明（事務局）＝

(個人が所有する空家等に関する質疑)

【議事(2) 特定空家等に対する措置の方針及び判断について】

＝特定空家等に対する措置の方針及び判断について説明（事務局）＝

(個人が所有する空家等に関する質疑)

●次の議事に移る前に、今後の提案について説明をお願いします。（会長）

⇒事務局からご提案をさせていただきます。法の施行細則では事務的なところをまとめただけで最終的にどうするかみえてこないのが問題と考えています。先進的な市長村ではすでに条例を制定し、条例に基づいて実行しております。本村での現段階では、最終的には命令・勧告・代執行に進めていかないといけないので、本村でも条例の制定をして参りたいと思います。条例の参考資料にありますとおり、近隣市町村では、ひたちなか市、国内では千葉県の香取市、兵庫県の明石市につきましては全国でも参考になっています。先進地なところはすべて条例を定めております。何が変わるかといいますと、空家法に詳細なところまで記載がなく、この法律だけで代執行まで進めてしまうと訴訟になる可能性が高いと、法律の専門家も指摘しています。この点を考ええても、本村でも条例を定めて順序だてて進めていきたいと考えております。今回におきましては、条例案を提示している段階ではないのですが、本日協議頂きました。ご意見、例えば優先順位をつけてやるべきだとか、意見をいただきましたがこのあたりも条例に明確にしていけば、万が一訴訟になったときに住民に対しても説明できるのではと考えております。今回は条例の資料がないものですから、特定空家の認定については、条例に基づいて認定をしていく段階を踏んでから命令・勧告に進んでいく形で今後のスケジュールとしていこうと考えております。以上について、ご意見いただければと思います。（事務局）

●村としても条例化は必要であると感じています。これからの話ではありますが、条例について気を付ける点、アドバイスなどありましたらよろしく願いいたします。明石市の条例で除却・修繕・立木等の伐採等の細かいところの規定が本村では漏れているのだと思います。どうしても事務的なところで先進的なところの条例を参考にしながらつくっていく傾向にありますが、アドバイス等ありましたらご意見を頂きたいと思います。（会長）

- 本来、特定空家の認定よりも前に条例を決めないと前に進めないと思います。協議会の発足と同時に条例化を進めていけば、それに基づいて協議、判断できるのですが、他の市町村を参考にしながらでも反映させてもいいと思うので、早急に条例化して協議会の立場を明確にさせていただきたいと思います。協議会としては、特定空家の認定の助言をして、それを受けて村が手続きをしていくようにしないと、後ろ立てがないまま認定するようになってしまうと思います。（委員）
- あえて条例をつくるのであれば特別措置法では足りない部分を意識した上で、明確にして条例をつくって頂ければと思います。（委員）
- 事務方も対応の遅れの中、特措法の施行細則の策定を最優先していたため、規定が根拠として足りない部分に気づいてきたので、条例化も必要と考えています。村として空家に対しての取り組みが、後手後手に回っているのは事実で、緊急性のあるものはないと意識があったので、対応に遅れてしまいました。特措法に準じて対応できると考えていたのが、実際には簡単なものではないと痛感しました。改めて条例の制定については村として根本的などころから議論していきたいと思います。早急に皆様に案を示せるよう努力してまいりたいと思いますので引き続きご意見頂きたいと思います。（会長）

【議事(3) 空家等対策計画の目標に対する課題について】

＝空家等対策計画の目標に対する課題について説明（事務局）＝

- 日立市は宅建協会と情報提供の提携・連携をし、市民の方から空家の相談が来ると協会に資料を流して窓口になるところを募集し決めています。北茨城から東海の複数の会社の反応があり抽選をして当選した会社が優先的に相談にのって、再利用か売却か不動産業者として査定に行ったりアドバイスしたりしています。（委員）

⇒日立市では、建物の耐震診断とか、建築士との連携はあるのでしょうか。（事務局）

- 建築士・司法書士・弁護士の相談会は別にありますが、不動産業者が出向くものはありません。耐震診断等は、まだ先の話になるのかなと思います。（委員）
- 建築士会と宅建協会のお互いの県本部において連携を図っています。既存住宅の状況調査や資料作成に向けて県全体での協議を進めています。売買がでたときは、水戸支部の場合、水戸市で受けた物件を宅建協会が直接交渉するという形をとっています。空家の利活用の第一弾として相談窓口を作って、宅建業へ回す必要があると思います。ただ、ひたちなか市の現状は、特定空家の認定や危険な空家に対する代執行が最優先になっています。まだ空家バンクの策定に至っていないのが現状です。段階を経て条例が制定され、落ち着いたら物件の流通を図るといった形になるかと思っています。最終的には中古住宅

を減らし、優良物件は有効利用を図るといのも目的になると思います。但し、注意しないといけないのは、地域住民のためのサロンにする場合は、特に自治会等に売買して使う場合は、一般不特定多数の人が出入りすることになると消防法、建築基準法に引っかかり、集会場の形になるとそのままでは使えないという非常に難しいところがあります。調整区域になると都市計画法の問題もあるが、法律だけはクリアしないといけない。こういう問題も踏まえてうまく皆さんお知恵を借りながら協力していくのが一番良いのではないかと思います。（委員）

⇒議題を出しても何も進んでいないので、空家等対策推進室を作らないと認定から利活用まで全部はできないと思うので、体制の強化も必要になってくると考えています。他にアドバイス等あればお願いします。（会長）

●空家もしくは特定空家に関して警察・消防との情報共有はしていますか。（委員）

⇒総務課の法制より個人情報の守秘義務から連携はできないという話です。実際空家が危険となれば情報の提供できるが、それ以外はできないとの回答でした。個人情報の垣根を越えてできることがあればアドバイスお願いします。（事務局）

●県の方では相談に乗って頂けないのですか（委員）

⇒一度したが、明確な回答はありませんでした。（事務局）

●今、空家として問題になっているのは、おそらく土地として資産価値がないのだと思います。土地としての資産価値があれば、壊して、当然買い手が出ます。資産価値があれば、民間の方で解決できます。売り手と買い手が両方とも手を上げるような状態にならない限りは、空家は抜本的に解決できない。やれるところを明確にしてそこを重点的にやるしかないと思います。（委員）

⇒解体に対する補助金の制度としては難しいかしいとっていて、最後まで放置した人が助言・指導等をうけてから代執行時に補助金をもらうというのは、指導すれば処分してくれるところもあるので公平性を考えると、単純に支援するものではないと思っています。ただ個別に対応していると見えないこともあると思うのでこれをきっかけにどういうまちづくりをしていくか大きな課題になってくると思います。実際空家がまとまって出て来るとは限らないので集積していくのは難しいと思うが、空家が発生するのは地域的にも限られているので地域の中でどう対応できるか、超高齢化している地域もあるので、そういうところでモデル的にやって成功事例ができればそれをきっかけに対策を構していきたいと思っています。今日は事務局の具体的な提案が何もない中で、皆さんから意見だけ頂いて時間ばかりかかってしまいましたが、今日の課題も含めて、やるべきことがたくさんありますので役場の中で整理して、改めて皆さんにご意見頂きながら空

家対策協議会をすすめていけるようにしていきますので、また次回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。（会長）

5 閉会