

第8回東海村空家等対策地域連絡協議会

開催日時	令和2年11月11日(水) 14:00~16:00	場所	東海村役場 205会議室
出席者	委員/10名 事務局/5名 欠席/1名		

○当日の活動・協議内容

1 開会

配布資料の確認

資料の訂正と報酬額の変更について説明

2 村長あいさつ

改めましてこんにちは。本日は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。第8回になりますが、今回から協議会の名称が変わっています。今年度は書面開催を既にやっていますが、皆さんで顔を合わせるのは初めてです。コロナ禍の下で、なかなか会議が開催できず、村のいろいろな事業も停滞しているところもあります。今、東京や北海道で懸念はされていますが、私自身は、感染リスクの高いものについては避け、必要なものは対策を講じてやっていくべきかと思っていますので、よろしくお願ひしたいと思っています。

今日もいろいろ資料がありますが、村では6月の定例議会で条例を制定しました。計画ができて条例ができて、条例に基づく審議会も設置されていますが、審議会はまだ開催しておらず、結果的に形だけは整いましたが中身が伴っていないというところが私も反省しているところです。今日は協議会ということで、これまでやってきたこと、また今進めていることについて、空家バンクですとか、相談窓口について改めてご説明いたしますので皆さんからのご意見をいただきたいと思います。一方で、空家等対策計画が令和3年度までの5年間の計画ですから、来年度には令和4年度からスタートする2期計画を作る必要があります。今日は、今年度末までにどの程度計画に書かれたものができるのかという現状を自己評価していますので、ここが足りないというご意見を受けて、来年度の協議会の中で次期計画の内容を精査してまいりたいと思います。今日説明する内容は途中経過のものが多いですが、この段階で皆さんからいろいろなご意見をお伺ひして、更に取り組むべきもの進めるべきものをしっかり見据えてやっていきたいと思っています。

令和元年12月末時点のデータで、本村では198件の空家があるということになっていまして、数自体は変わっていないという風に思います。特定空家といわれるものも、そこまで酷いものもなさそうですが、村も単身の高齢者は増えていきますし、いずれ空家になる可能性が高いということで、今後ますます空家については深刻になっていくのかと思います。そこに対応するためにも、きちんと計画をもって、役場としていろいろな施策を講じていく必要があると思います。ほかの市町村から比べると、まだまだ東海村の取組みは弱いという風に思いますが、ここで皆様のご意見を伺って、少しでも実効性あるものにしていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

3 委員あいさつ（進行：事務局）

出席委員の自己紹介

4 会長及び副会長の選任（進行：事務局）

全員一致で、会長（村長）、副会長（委員1名）を選任（留任）

5 議事（進行：会長）

【議事(1) 経過報告】

＝経過報告について説明（事務局）＝

●質疑なし

【議事(2) 空家バンク、空家等に関する総合相談窓口の設置について】

＝空家バンク、空家等に関する総合相談窓口の設置について説明（事務局）＝

●空家バンク、空家等に関する総合相談窓口の設置について、皆様のご意見とご質問を伺いたいと思います。（会長）

●資料6-1の空家バンクの概要で、売る方と買う方のマッチングを村がするということですが、空家バンクに登録してほしいと申請をされたものを、村として物件登録するまでの間に、要件を満たしているかどうか、未登記の建物なので登記していただくとか、土地が明確でないとか、こういうことを審査した上で決定通知を出すのか、ある程度現状のままという形でも受け取ってしまうのか。極端に言うと抵当権が入っているとか仮登記が入っているとか、そういう状態で登録してしまうと買った人が迷惑してしまうこともあるので、その辺のうまいやり方を考えていらっしゃるのでしょうか。それから、空家を購入したいと思っている方が空家バンクに登録する仕組みですが、イメージとしてどのような内容で登録するのでしょうか。例えば東海村にずっと住みたいとか、ここ

で事業をやりたいとか、何か目的が分かるようにするのか、または、すぐに転売しないようにとか、住み続けてほしいのを目的とするのか、審査の基準があれば教えてください。（副会長）

⇒まずは物件登録についてお答えしたいと思いますのですが、やはり公のホームページに載せるということもございますので、何らかの審査は必要だと考えております。さらに、役場は何をするにも実施要綱が必要ということもございまして、今取りまとめしているところなんです。さらに、宅建協会さんや不動産協会さんとも連携協定を締結するというところで、事務的なやり取りについても協議しておりまして、登録する際に必要な要件というものも協議の中でいろいろ出てきているところです。二つの協会さんからいただいた意見につきましては、事務局の方でまとめさせていただいて実施要綱という形にもっていかうと考えておりますが、この実施要綱についても都市整備課一課で作り上げるというものではございません。総務課に法制担当という部署がございまして、そこで体裁のチェックをされた上で最終的にまとまっていく形になります。その実施要綱の中で、登録する際に必要だろうといわれる情報、その辺りは他市町村や協会さんから情報を得ているわけですが、その情報を様式として今まとめておりまして、基本的には登録したい方が様式に基づいて記入していただいて資料を添付していただければ、おおむね売買できるレベルの情報は集まるものだろうと考えているところです。しかしながら、この確認について二つの協会さんに協力を求めたところ、基本的には協会の方ではこちらの登録について作業することはないと、あくまで媒介のレベルに来た段階での携わり方になりますよと協議の中で言われております。基本的には物件を登録したいという方が役場の窓口に来たときに、実施要綱に基づいたペーパーと必要書類を受け取って、役場の職員が確認するという形になろうかと思っております。ただ一つ不安材料もございまして、こちらに専門家団体の方が5名いらっしゃいますが、こういった専門家のチェックが役場の職員ではできないということが非常に辛いところと考えています。この辺りについては、最終的にどうしようかというのはまだ確定はしていませんが、もし各団体さんの方でご協力いただけるのであればお手伝いいただきたいとは思いますが、既に宅建協会さんと不動産協会さんからはやらないよと言われておりまして、非常に悩ましいところになります。今明確なお話ができないところではあります。私の説明に対してこれだったらお手伝いができますよというものが各団体さんの方にありますら、お手伝いしていただきたいということが正直ございます。そういったところで、登録の方の手続きをしていくという形で考えております。もう一つ、購入したい方についてですが、こちらについては実はその次の議題のところにも関係してございまして、既に空家バンクは茨城県内の28市町村で実現させてはいますが、単体で事業を起こしている市町村は実はあまりございません。移住定住施策みたいなものと併せて実施しているケースが非常に多く、先進例でもほとんど移住定住に係る施策の一つとしてやっています。そのため、目的としてそういったことが言えれば良いのですが、基本的には登録によって身元を明らかにしてもらいましょうというところでのみ登録していただくよう考えております。後付けにな

るかもしれませんが、これから村として移住定住策も踏み込んでやっていくということであれば、その辺りも目的の一つになってこようかと思います。（事務局）

- 売る人としては、町場の宅建業者さんに頼めば、買主を探してくれたり、積極的に隣に働きかけてくれたり、その対価を媒介費用として払うということが通常です。空家バンクは家を売るのはありませんが、マッチングするのが村というブランドがつくので変なものは紹介できず、やはり一定のレベルは保たないといけないかなと思ったのと、買いたいと思った人は町場の宅建業者さんのお店に入って探すよりも、空家バンクを利用した方が助成される部分が多いとか、例えば引っ越し費用が少し出してもらえとか、そういうメリットがあると積極的に空家バンクを覗こうかなとなるのかと思います。町場の宅建業者さんが実際の仲介業はやるのだと思いますが、単なる宅地建物取引業というところでの法律のしがらみとは別に、空家バンクを利用した方が買う側も売る側もメリットがあると積極的に利活用できるのかなと思質問したのですが。（副会長）

⇒空家バンクにつきましては、全国的に、おおむね現在の法律に合法的なものについて取り扱われているところが多いと思います。要は法律に反するものを公の団体がマッチングさせることにはやはり問題があると各自治体が判断しているところだと思いますが、東海村もそれに準じる形になります。一方でNPOが空家バンクをやっているケースも実例としてあります。そういったところでは法律に準拠しているかどうかは二次の場合もございまして、ご存知の方もいらっしゃるかもしれませんが、空家においても百円均一という物件がございまして、東海村で空家バンクを設けていく中で、実は百均と呼ばれるものも検討はしましたが、やはり公の地方公共団体が法律に準拠していない建物をマッチングするのはどうだろうかということもございまして、結果的に現在取りまとめ中の実施要綱では合法的なものだけにする形にまとまりつつあります。そういったことから、登録物件のチェックをするという形になります。空家を欲しい方についても、公の団体がマッチングするので、暴力団関係者は排除しないとまずいだろうという考えもございまして、そこでもチェックして登録をしていただいて、その方のみが利用できるツールとして成り立たせようと考えているところです。さらに、空家の取引というのは東海村がやらなくても、要は中古住宅ということなので、民間市場では既に取引されているものです。それと空家バンクは何が違うのかという話になりますが、一般的に不動産屋さんのホームページに中古物件が載っていますが、もしも探している方が不動産屋さんを分らないと、その情報が分からず眠ったままになってしまいます。あとは、公のホームページに載せれば安心感があるということもございまして、見てくれる人も多だろうと想定もしており、その辺りでメリットがあるだろうと考えているところです。補助というお話もありましたが、東海村の場合は何もなくスタートさせる予定です。状況を見極めたいというところがその目的でございまして、基本的には空家の所有者さんが希望する価格で販売するので赤字じゃないという解釈もあるものから、そこに補助金を入れるのかということもございまして、状況を見極めていきたいということで補助制度は無い中でスタートしたいと考えております。（事務局）

●空家バンクの物件登録の審査で専門家の関与が可能かということについて、次の総合相談窓口にも関わると思いますが、専門家の話を聞かなければ分からないことを各専門家団体に回すという形をとることはお考えでしょうか。（委員）

⇒内容によると思っております、村としてはダブルでやっているのはその辺りも実はございます。まず申請をしていただく前に相続の相談があるのであれば、弁護士さんですか司法書士さんをお願いして回答できるような形にして、そこで解決すれば次のステップに進めるということも考えています。（事務局）

●先程、協会から具体的な審査には協力できないというお話があったということでしたが、それは窓口の話ではなくて、逐一審査に関わるのは無理というお話でしょうか。（委員）

⇒そうです。（事務局）

●利用登録の方ですが、表を見させていただくと、そもそも利用登録は購入希望物件を検索するために登録しなければならないということでしょうか。（委員）

⇒分かりやすく表現しているのでその辺りが抜けていますが、誰でも物件を見ることはできます。ただ詳細は分からないようにしておく予定でございます、登録をした方だけが詳細を見られるような感じで、空家バンクをホームページ上に載せていきたいということで考えています。（事務局）

●身も蓋もない話ですが、宅建協会が通常ルートで仲介手数料をもらうというルールに乗らないものがこちらに来てしまうのかなと。村の方である種お墨付きを与えるような形になってしまうと思います。そうすると究極的には、村で一回買い取って、権利関係をすべて調整して完璧な状態にするという風なことではないと、責任の問題も出てくると思います。あと先程おっしゃった定住政策と絡めてということであれば、おそらく金額も低廉にして、仲介手数料も払いたくないという方が殆どだと思います。究極的には、定住して固定資産税や住民税を納めてもらって、村に貢献してもらいたいですね。ただそれが効果対費用の問題で、言葉は悪いですが業者の食べ物にされてしまい税金の垂れ流しということであれば、やらないという選択肢もあるのかなと思います。ほかやっているから、やらなければいけないという理由にもならないと思います。若しくは村単体でできないということであれば、政策の問題になると思いますが、県といった広域で対応して単体の市町村ではやらないという選択肢もあろうかと思いますが。あとは、皆やっているから若しくは国の政策だからということであれば、とりあえず形だけは作っておいて、それで稼働させない、村の税金も投入しないという風なやり方も選択肢としてはあるのかなと思います。（委員）

⇒まず、不動産屋さんで取り扱えないような物件しかないのではないかとお話しいただいたところですが、まだ経験値がなく明確なお話できませんが、確かに否定はできないとは思いますが。ただ宅建協会さんや不動産協会さんとやり取りをしている中で、例えば宅建協会さんの話を申し上げますと、どのような物件でも必ず担当する不動産屋さんは付けますよというお話はいただいております。その中で媒介協議が始まるわけですが結果として成立しないものもありますよというお話はいただいております。結局のところ不動産屋さんで取り扱っている通常の物件と比べて見劣りがする物件ですと、そういった可能性は当然出てくるということは想定しておりますし、それは先程申し上げましたとおり宅建協会さんの方も認めているところです。その先について、宅建協会さんとお話をしていた中では、基本的に売りたい方が値段を設定する形になりますので、媒介の交渉がご破算になってしまったら、もう一度価格設定等を空家のオーナーさんに考えていただいて、リスタートしていくこととなりますよというお話をいただいております。そのような形で他市町村も行っていますということです。あとは責任問題ということですが、それについては実は今、宅建協会さんと不動産協会さんと協定を締結する中で、話題になっているところでございます。最終的にどういう風にまとめていくかは決定事項ではないのでここではお話できませんが、そういったことをお互いに認識してやり取りは進めているところでして、基本的には他市町村の例を見ながらという形になると思います。あとは、やらないという選択肢ですとか、それなりに稼働させておいてというお話もいただき、さらに県がまとめてというお話もいただきましたが、国のスタンスとしては全国版の空家バンクが実はありまして、国の方で選んだ2社が運営していますが、そちらに載せたらどうですかという形で国は動いているところです。あとは県の方ですが、基本的に茨城県で独自に空家バンクは設置していませんが、各市町村で空家バンクを作って、その物件を県の移住定住に係るホームページの中に載せていくというスタンスをとっています。県と協業してやっていくのであれば、まず東海村で空家バンクを開設して、それを県のサイトに載せるという形になると思っております。この辺りは移住定住策をどうするのかというところもあり、総合的に考えていかなければならないところです。とりあえず東海村といたしましては、関係団体のご協力をいただきながら、空家バンクをスタートさせていきたいと考えております。（事務局）

●空家に取り囲まれて生活している住民として申しますと、なぜ空家が増えるのかということ、親父さんやお袋さんが亡くなり、何とかしようかなと思うけれど、不動産屋というのも敷居が高く、どこに相談していいのかな、仕事が忙しいと言ってあっという間に十年経っています。だから、相談窓口を作ることは非常に意味があると思います。村でやっているのであれば信用はできるだろうと、それが一般庶民の感覚です。ですから、これを立ち上げて、次はどうやってそれをPRするかです。もう一つは、空家予備軍というものがあるわけです。一人暮らしでいつ空家になるのか分からない、その人たちにも事前にPRしておけば、増えるのを防げます。安心して相談できる取組みを村がやるということは非常に意味があり、早めにPRした方がいいと私は思います。効率論に拘ると永遠に解決されないという風に住民としては思います。（委員）

- おっしゃるとおり、周りで亡くなった方がいると、誰が継ぐのだろうという話が必ずされます。土地を2メートルくらい売ってほしいと言った方がいましたが、とりあえず東京にいる長男が相続するというので、その時は買えなかったそうですが、だからといって向こうからは帰ってこないと言い切っているそうです。PRの仕方で、亡くなる前ももちろん必要ですが、急に亡くなったときとか、住民課と税務課には相続人が必ず行きますよね。そこで全然縁がないと思われても、空家バンクも全部一緒にして渡すとか、そういうPRの仕方を考えるのも重要だと思います。あと、宅建協会さんが紹介をされても精査しないということですが、それは多分やると思います。仲介して売るときには、必ず契約の前に買う人に重要事項説明をしなければいけないので、何も調べないで、契約書だけ結ぶというのは業法違反になってしまいます。そこはもう一回確認していただいて、私のニュアンスとしては、村は仮に違法なものや明確ではないものであっても、それを最低限このくらいのチェックで満足していれば、そのまま宅建協会に渡して、トラブルがないようにやってくださいというくらいがいいのかなと思いました。
(副会長)

⇒そのことについては、宅建協会さんと協議中なのでまだ完全に固まったわけではありませんが、宅建協会さんが言っているのは恐らくは協会の事務局としてはやらないよという意味であって、宅建協会さんから村内の不動産屋さんにお問い合わせするとき、当然その媒介における法的な責任がありますから、宅建業者さんの方でやらなければいけないでしょうし、村の方としてもまだ悩んでいるところもありますが、地元の宅建業者さんと密に連絡を取り合って進めていきたいと考えております。(事務局)

- 私も今年から不動産業を持ちまして、県北支部に所属しているので、日立市の空家物件2件の情報が昨日届きました。これを仲介しませんか、人数オーバーした場合は抽選ですということで、日立の場合は宅建協会として斡旋しています。先ほどおっしゃった東海村は地元の業者となるべく密にという話ありがたいことですが、物件の割振りを村はやらない方がいいのかなと思います。そこまでの業務を委託して、あとは誰が決まるかきちんと向こうに振ればいいのかと思います。(副会長)

⇒その辺りは協議中ですので、これから決まってくることになると思います。(事務局)

- 村長の立場で言うと、委員が言われたように村の移住定住政策としてやれば、おっしゃるとおり村で買い上げて専属の職員をつけて取り組んだ方がいいのですが、これは過疎地で集落として維持できない場合に無理やり都会から来てもらうことになります。東海村の場合は団地の中のことなので、区画が狭いとかはあるかもしれませんが、そこまで極端な例でなければ通常の民民でできるだろうと思います。本当は不動産業者が全部仲介でやればいいのですが、なかなか情報がいきわたらないということで村がやるのですけれども、村は業者さんの広告塔になってはまずいので、どこかで線を引かなければならないと思います。情報は提供するけれども最後は民民なので、その線のひき方は、

どこの業者に任せるとかも含めて公平にしなければならないし、そこが難しいのですが今のところは街中とか団地の中もある程度売れるだろうと思っています。それがもっと酷くなってきて、役場が手を付けて仲介してあげないと駄目だというときには、完全に政策としてやることになっていきますが、まだそこまではいっていないかなと思います。東海村の農村地域はそういうものも出始めてはいますが、政策的にどこまで入るかは状況を見てもう少し考えたいと思うし、制度の作り方は、今日いただいたご意見を各業界と整理して、既に取り組んでいるところもあるので課題も多分あるでしょうから、後から始まるので課題もできるだけ解決した上でスタートできるように考えたいと思います。相談窓口が最初の入り口になるので、どこまで役場で答えられるのかというのは非常に難しいとは思いますが、専門家の方は専門家の方で業務としてやっているの、その繋ぎ方もなかなか難しいのかもしれない。（会長）

●相談会の開催については。（委員）

⇒相談会も想定しておりまして、協定については相談会も網羅できるような形で締結したいと考えております。今のところ、具体的に何月何日にやりますということは決まっています。（事務局）

●18ページの相談窓口で、専門家団体から回答するためのヒアリングは、村の方でやるのが前提ですよね。ただ、聞き方で回答が違ってしまう場合もあるので、窓口は非常に重要です。場合によっては丸投げして、専門家が直接ヒアリングをした方がいい場合もあります。こういう風な窓口を常設して、質問を随時受け付けるという方法もあるでしょうし、年に2～3回の定期的な相談会を開催して専門家に相談員として受けてもらうという風なやり方もあると思いますし、窓口で専門性が高いと判断したときには、専門家団体に振って回答をというよりは、直接相談してもらった方がいい場合もあります。あとは効果対費用ですよね。常設するといっても、職員を何人が常にそこにつかせておくという予算の問題もあるでしょうし。（委員）

⇒実は、今おっしゃられたことを協会の事務局の方からも言われています。その辺りを調整中でして、先ほども言ったつもりですが、この資料のとおりにはいかない可能性が高く、相談内容の確認の仕方によっては間違った回答をしてしまいますよというお話も現にいただいてしまったので、そこをつめている段階です。最終的には、より専門的なものについては役場で受け付けずに各団体さんをご紹介するという形になってしまうかもしれません。あと定期的にやれるかどうかは分かりませんが、イベント的に相談会をやるということは既に想定しております。まだ具体的にいつやろうといった議論はしていませんが、各協会さん事務局さんとはその辺りについてもお話しさせていただいているところです。これから最終的に取りまとめしていくという形になりますので、今の段階では明確な答えはできません。（事務局）

●相談関係のことで多方面にわたる話をしますと、地域住民の方は一番相談しやすいのは村の窓口で、そこでこの話は村では対応できないから何々会に電話してくださいと言われても、なかなか電話できません。そこへ電話すると相談料をとられるのではないかと最初に誰も思います。あとは専門家に直接電話するというのは、地域住民の方には敷居が高いことです。この問題というのは当然ケースバイケースで、一律的に振るのではなくて、やはりワンストップサービスというのが住民にとって一番ありがたいのです。窓口もある程度専門家ですから、その辺を聞いたうえで取りまとめて、その中でどうしても分からないときには専門家とやりとりすればいいと思います。相談者に直接聞けと言ったのでは無責任だから、その辺はやはり住民サービスというのを一番原則に考えないと。我々は専門家ですが、あくまでもここは住民のためのサービスの会議だと思うので、空家バンクの話もそうですが、うまい方策を考えながらやっていくというのが道筋ではないかなという意見でございます。（委員）

⇒要は、17ページの一番下の行にあります、「せっかく相談に来たのに」とつぶやいたり、椅子を蹴飛ばしはしないのですが舌打ちして帰っていく方が非常に多いのです。そこで、どこに行ってくださいというお話をして済ませてしまうのはどうなのかなという発想もあって、こういった形を実現できないのかなというところから始まっています。吹き出しで書いてありますが、これまでは専門的な知識を要求される内容であった場合、例えば弁護士会に相談してくださいというような助言しかできませんでした。が、わざわざ役場の窓口に来たことを言われると、がっかりして帰るのです。そういった光景を少なくしたいため、各団体さんとより良い形にできないかなということで取り組んでいるところです。（事務局）

●窓口に来て腹を立てて帰るということを防ぐには、パソコンとかスマホをもっと使うべきだと思います。これも完全にフェース ツー フェースのイメージですよ。まず意見などを書面なりでもらえば、そこでワンクッション置けるわけですよ。窓口ですぐに答えろと言われても駄目でしょうけれども、一辺質問をもらって答える方もそれなりに考えてから来ていただいて答えれば、少なくとも感情的にはかなり和らぐ。このご時世ですから、もう少しITを使わないと駄目ですよ。（委員）

●色々な考え方はあると思いますが、行政サービスは何でも無料でないといけないかということで、税金を納めているからタダで教えろというのは違うだろうと私は思います。自分のことは自分で解決する、これは大前提ですよ。何でも村に行って教えてもらい、求める答えがなかったことで怒る、それは本末転倒かなと思います。自分で解決するために、知識が無かったら知識を買うしかないのです。そのための専門家ですから。そのすべてに行政が答えていたら、行政がどんどん肥大化して、結果税金が多くなり、税金に見合うサービスを更に求めていくと、それはまた本末転倒かなと思います。そこは一線を画して、できることできないことをはっきりさせて、税金でここまでは賄いますよと、それ以上は自己責任で解決してくださいと。仕事をしていて、おんぶに抱っこ

で、教えてもらうのはタダという方が年々増えてきているかなと思います。司法書士会や弁護士会も無料相談をされていて、ホームページに大きく掲げています。今は新型コロナで面談相談はストップしていますが、電話相談を毎週受け付けています。本当の情報弱者の方に対してどうアプローチしていくかというところなので、一般の方は自分の事は自分でやってくださいとする方がいいのかなと、税金を使ってやることなのかなと思います。実際、他市の空家の相談会に1回参加しました。専門家なので、日当も相応にいただきました。正直申し上げて、税金を使ってやるべきではないと思いました。本当に困っている人は来ていなくて、相談者がいないと困るからと桜の方も一人くらいいらっしやいました。税金を使うのではなく、そこはシビアにやった方がいいのかなと私は思います。(委員)

●いろいろなお考えがあると思いますが、トータルで言えば東海村の空家問題全体をどうするかという目的があるかだと思います。確かに情報を自分で調べて得られる人たちは自分でやればいいとは、そのとおりだと思いますが、自分で調べて積極的にやるかどうかはまた違うと思います。そこで東海村がアクセスしやすい、料金を取るかどうかはまたあると思いますが、ひとまずは簡単なことは相談できるところを作ることによって、空家問題に対して村民がアクセスしやすい状態を作ることが、村全体の空家を減らしていくという方向に繋がればいいだろうという風に思います。ワンストップの窓口で対応することについて、すごく専門的なことが来た場合に、村を通して書面で来て書面で回答するようなイメージを持っていますが、それで完ぺきな回答をお出しできるかという難しいものも多分多々あるかとは思いますが、そこは、得られた情報の限りではここまでしか答えられませんよと、これ以上専門的なことや具体的に専門家に動いてもらいたいという場合は有料でお願いしますというようなスタンスでやるくらいがバランスとしてはいいのではないかという風に思います。(委員)

●協会を紹介していただけるということであれば、うちの協会は無料相談会を予約制で毎週やっています。1か月待てないとか1週間も待てないという人はいないと思いますので、東海村でそういう相談があった場合には、その中では答えられないのでそういうところを利用してくださいと言い切っているのかなと思います。そこまでは来る人も求めないと思います。そこで解決するのであれば、我々はいなくていいということになりますので、うまい具合に使ってもらいたい。(副会長)

⇒いろいろご意見いただきましたが、まさにその辺りを協議しているところです。本当の最終目的は空家を減らすということなので、それにつながるような形の一助になればと取り組んでいることはご理解いただきたいところです。最終的にどうなるか分かりませんが、協定の締結前には一定のルールを作りまして、それを基に総合相談窓口をスタートしたいと考えております。(事務局)

- これは空家の対策に特化した窓口で、その前段として相続の問題というのはまた別の問題ではあるので、一緒くたにしてよろず相談になってはまずいと思います。通常よろず相談であれば、社協など法律相談は無料で展開していて、役所とか社協も含めていろいろな団体が公的に相談窓口は持っているので、そこはちゃんと仕分けをして、ここに特化すれば件数が今のところ多いわけではないから常時置くとかそこまでは必要ないと思います。担当の方でもそれなりに勉強はするのだろうから、そこで答えられるものは答えてもらってもいいし、その辺は団体とも整理して、次に皆さんに紹介できるときにはもう少し中身が整理された形で紹介してもらいたいと思います。（会長）

【議事(3) 東海村空家等対策計画の更新について】

＝東海村空家等対策計画の更新について説明（事務局）＝

- 資料7-1は非常に細かい資料で、中身は今ある計画がどこまでできているのかということを確認したものです。これも当然あと1年ありますので、更に成果が出るように取り組んでいきますが、令和4年以降は更に進めた計画にステップアップして、更なる対策として何か施策を講じていかなければならないので、協議会の中でも来年度以降進めていきますが、事務局で考えているのは、考えていると言っても具体策は何もありませんが、こういうものかなということです。私の方から一つ付け加えると、2の空家バンクを利用した活用の仕組みづくりで、空家等を活用した地域福祉の促進というのが、実際に東海村のある地域の中で地域住民のサロン活動をしたいと、地域には集会所があるけれど大きな自治会だと集会所が場所によっては使いづらいと、だから近場にそういうサロン活動する場所が欲しくてそれを作ってくれという話で、土地を買って作るのは大げさなので、既存の空家でも利用した方がいいでしょうということで1回地域の人が地域を歩いて物件を確認しました。ただ、やはり空家自体の間取りなどが地域の人が活用しやすいかどうかで、うまくマッチングできなかったということでした。最終的には別な方法で場所は確保できましたが、多分これからは民家で売買して人が住むというのではなくて、その地域の活動拠点として、家賃分を補助してあげるくらいで地域の人に使ってもらえるのもありなのかなと、そういう使い方も更に進めていく必要があるのかなと思います。うまくマッチングするのはなかなか難しいのですが、委員のところで活用方法はないでしょうか。（会長）
- うちの周りは、最近空家を解体して建売をつくっています。ただし、あまりにも古くて所有者がはっきりしないと手の打ちようがないですね。今おっしゃったサロンみたいなもの、これは必要だと思います。自治会で今年の8月、会員の平均年齢がどれくらいになっているか、それと同時に空家の調査をやりました。空家の調査の結果は渡してありますが、着々と増えています。自治会で何かやりたいのですが、加入率が30数パーセントなのです。ただし、40パーセントくらいはアパートで、これは言うてはなんですが諦めています。それでも、一戸建て住居でも6割くらいしか入っていません。と

ころが、彼らを自治会に加入させるドライビングフォースがないのです。入れなくても生きていきますよね。何らかの調整力があって、自治会の加入率が80から90いったら良いのですが。空家を活用してお茶を飲んでお茶菓子を食べて、そこまではまだ進んでいませんが。それと追いかけるようにして平均年齢が上がっていますから、どちらが先かなというのが、今の我々の住民の感覚です。（委員）

●空家は私の周りにも何軒かありますが、要は先程も話が出ていましたが、高橋さんが言われたように、東海村内にいない空家の所有者を、どうやってこちらに向けさせるのかです。ホームページやパンフレットを作りましたと言っても、パンフレットをわざわざ取りに来るわけでもないし、いろいろな施策をしたとしても、それを効果的に活動に結び付けていくドライビングフォースは一体何なのでしょうねという疑問があります。実は私も今年、空家の所有者になりましたが、うちの実家は他県ですから離れています。そういうものと同じように、私の近場にも空家がありますが、そこは息子さんが水戸にいて、帰ってきては少し風を通しますし、庭も綺麗に整備しています。もう1軒は草が繁茂しています。高萩の方らしいのですが、仕方がないから知り合いの方が草刈りをしているそうです。そういうことで、問題は所有者が離れたときにこの問題をどう取扱うのかなというのが、今日初めてで申し訳ないですが、聞いていて難しい課題だなと思いました。民生委員の立場からは、空家問題というのは結構あり、要は所有者が分からないことが一番困ります。勝手に庭木を弄り回すこともできないので、手が付けられない状態になってしまう。バンクがいかかというのも、もう少し考えないといけないなと思いますが、その情報をどうやって集約しておくか、誰もがいろいろな情報を出し入れできるということでは、その集約場所が役場ということはいいと思いますが、その仕組みづくりをしておく必要があるということは、この話を聞いていて痛感しました。（委員）

●7-2の資料を配布していただいた中で、茨城移住定住ポータルサイトがありますが、これは土地関係でしたら分かると思いますが、調整区域だと10年以上住むとか、いろいろしがらみがあると思います。これは見たところ未指定の地区が多いのかなと思いますが、いかがでしょうか。（副会長）

⇒はい。例えば笠間市は都市計画区域ではありますが無指定です。（事務局）

●東海村は調整区域と市街化区域で、市街化区域は白方とか開発したところは別としても一般的な駅周辺の市街化区域は多分売れると思います。空家バンクも売れ残りということ考えると、調整区域の端の方となったときに、やはりその辺も特区的なところとか目的がはっきりしていれば認めるみたいなところも必要になってしまうのかなとは思いますが。（副会長）

⇒やはり都市計画でも空家を活用しにくい原因にしている部分もありますので、その辺りも課題だということは認識していますが、今のところどうしたらいいかというのは正直悩んでいるところです。（事務局）

●先程、サロンに使おうとして駄目になったという事例のお話がありました。空家を賃貸借する場合に、若干の改装はOKなのですか。（委員）

●それは所有者に了解をもらえればできるということです。村の社協が一度個人の家を改造して、介護保険のサービス事業所をやろうとしたことがあります。サロンとかデイサービスみたいにやろうとしましたが、結局利用者があまりいなくて、介護保険料は入りますが人件費の方が多くて赤字になってしまい、村の社協で手放して所有者に返すことになりました。しかし、返すときは元に戻して返すことになっているので、やはりその辺のトラブルになります。例えば地域の活動としてずっと使うと決めれば、家賃分だけを地域と村で折半するとか、そういう方法でずっと誰かが使っていければいいのですが特定の事業で使い始めて、その利用が止まった場合には、トラブルの元になるので結構難しいのですよね。先のことまで考えると、やはり個人の売買にしてもらった方がいいのですが、なかなかそうはいかない場合の手法としてそういうものも考えて、できるだけ流動させるとか、あとはこれからリモート化になったら、リモートで使ってもらおうというのがありますが、それが未来永劫続くかという心配もあり、非常に悩ましいところではありますよね。（会長）

●その話をしたのは、ここの村ではないのですが、私の生まれ故郷では要は観光のために、空家の外観は変わらないのですが、若者が集会できたり食べ物を観光客に売れるようにしたり、内装の部分を変えて、ものすごく人が入っています。先程のサロンのようなところを開こうとしたときには、個人対個人では多分なかなか折り合いがつかないのではないかと思います。そういう公共的な目的がある場合には、村が少し補助金みたいなもので手当てをしてでも、利活用を推進する方がいいのかどうか、そういうことも少し検討してみると面白いのかなと思います。（委員）

●古民家みたいな建物ですと、カフェとかちょっとしたショップとかにチャレンジ的に取り組むことも可能だと思うので、それも政策として若い人にそういうものを作ってもらうというのは、これはまた別な政策の意味合いなので、そうなれば単なる空家対策ではなくなるので、政策的に税金を投入するということがあります。（会長）

●前回の社協が管理した建物は、介護サービスをしたことから結局割りがつかなくなりましたが、サロンのようなものは部屋があってそこで5～6人が集まり、おしゃべりしたりお茶を飲んだり、大きい襖でも開ければそこでちょっとした人数で余興をやってみたりとか、そういうことが大体のところではやられているのですよね。もっと大勢となるとコミセンとか集会所を使うしかないのか、その前段のところとか、その地域地域

で高齢者の方たちが出歩ける範囲のところで出てきていただいた方が、我々としては助かるわけですね。そういう意味では、普通の家にし少し手を加えるくらいで、うまく利活用できるのかなと思います。（委員）

- おっしゃるとおりで、空家を純粋に民間の流通に乗せるだけで解決するのならばいいのですが、そうではなくて地域利用とか別の政策的な目的があれば、そこは積極的に村が関与していくことになるので、これは都市整備課だけの話ではなくて、全庁的に、産業育成で使うのならば産業部が関わるし、役場の中で情報を共有しながら考えていくところではあると思います。ただ、次の空家等対策計画にそこまで書き込めるかという点、なかなか難しいと思うので、純粋に空家の利活用のところを更に計画の中に書き込めればいいと思っています。まだ何を入れるかは決まっていないので、今日も4時くらいになったので、次は2月に少し整理して施策の洗い出しをやるのでしようから、そこまでにもう少し皆さんにご意見をもらえるくらいにして、あとは個別にご意見があればいただきたいと思います。（会長）

⇒年が明けてから2月または3月くらいに次の協議会を予定しておりますので、よろしく願いいたします。先ほども議題として出ておりましたが、取り組むべき施策について洗い出していきたいということがあるものですから、皆さん何か思いついたものを書き留めていただいて、ご出席いただければありがたいかなと考えております。（事務局）

6 閉会