

第10回東海村空家等対策地域連絡協議会

開催日時	令和3年7月16日(金) 14:00~15:30	場所	東海村役場 101,102 会議室
出席者	委員/10名 事務局/4名 欠席/1名		

○当日の活動・協議内容

1 開会

委員の委嘱，会議成立に関する報告
配布資料の確認

2 会長あいさつ

改めましてこんにちは。本日は第10回の東海村空家等対策地域連絡協議会にお集まりいただき、ありがとうございます。

第9回は書面開催でした。やはり、対面で意見交換できることが、一番の理想であると思っておりましたので、今日は久しぶりに、有意義な会議になってくるのだろうと思っております。

本日の資料でもご案内しているとおり、相談窓口の設置、空家バンクの設置、各団体との協定締結など、色々なことをやってまいりましたが、絵になる協定締結式を開催できなかったために、マスコミ等に大きく取り上げられることはありませんでした。

ようやく空家等対策の形が整ってきましたが、中身が大事だと思っております。のちほど事務局から説明があると思いますが、実際に空家バンクが立ち上がったものの、まだ物件登録がない状態にあります。このことについては、まだまだ、村のPRが不足していると思っております。過日、不動産業者の方と話をした時に、南台団地における不動産の取引状況を聴くことができました。新しく住みついたという事実、うまく市場に載せられれば、東海村の空家は、まだまだ流通させることでできると認識したところです。早い段階で流通させることができれば、いち早く情報を提供することができればと思っておりますが、関係団体と情報共有をしながら、うまく進めていくことが大事だとも思っています。

一般的な啓発ばかりではなくて、個別対応、具体的な対応もこれから必要になってくると思っております。その点について皆様からご意見をいただきたいと思っております。今年度中に対策計画を改定する予定ですが、具体的にどこまで書き込めるかがポイントになって

くと思っています。役場の本気度が表れてくるものと思いますが、現時点においては、まだ具体的に書かれておりません。今、役場内部で、こういった制度が良いのかを検討しておりますので、次の協議会で提示させていただいて、またご意見をいただきたいと思っております。本日の資料については、不十分なところもありますが、皆様の忌憚のない意見をお願いいたします。

3 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）＝

●事務局から説明がありましたが、委員の皆様からご意見とご質問を伺いたいと思います。（会長）

●実態調査はどのように実施されてこの数字が出たのでしょうか。（委員）

⇒やみくもに歩いたわけではありません。事前に水道課のほうから閉栓状況をいただき、さらに空家の状況をよく把握されているシルバー人材センターから情報をいただいて、東海村の地図に落とししてから、これをターゲットして調査を実施しました。かなり正確性は高いものとして捉えています。（事務局）

●固定資産税を支払っている場合は空家としてカウントしないと考えてよいのですか。（委員）

⇒最終的には、所有者がどのように認識しているかを確認して、空家かどうか判断していきます。現在、意向確認をしていませんので、速報値としています。今後は、ピックアップした空家候補の関係者の方にどのように使用しているのか確認をさせていただいて、使っていないということであれば、それが空家として取り扱うことになってくるということになります。（事務局）

●自治会には聞かなかったのですか。それだけでは判断できないのでは。（委員）

⇒先ほども申しあげたとおり、水道課のデータ等を採用させていただきました。もちろん、それだけしか見なかったわけではありません。これを軸に、その近所も含めて見回りました。（事務局）

●我々の自治会では独自に調査している。それを村に提出している。近所の話は聞かないのですか。（委員）

⇒データをいただいていることは把握しております。これから確定作業を進めていく中でご近所から新たな情報があれば、その所有者に確認した上で、最終的な数字を確定していく予定をしています。（事務局）

●速報値のところですが、令和3年1月1日から始まり、4月1日、7月1日に至るまでだいぶ数字が変わっているということ、いつ通知をしているのか、解消とは何をもって言っているのかお聞きしてよろしいですか。（副会長）

⇒村として年度末に所有者に対する通知を送付しているのですが、その結果として分かった数を4月1日の数字として挙げています。7月1日現在の数字については先ほど申し上げた調査を実施した結果の数字です。それから村では空家として認識した住宅に個別の番号を付しています。累計の数字については、この数字から来ています。それから、空家等対策を本格的に始めた平成29年度から毎年、夏と春に通知しているのですが、113件の解消についても、この通知の結果の累計となっています。最後に何をもって解消としているのかについては、更地になったこと、不動産店の看板が立ったこと等によりカウントさせていただいております。（事務局）

●241件というのは、何%くらいになるのでしょうか。それから、空家バンクについて、要綱の要件に合致せずと書かれていますが、我々は要綱をいただいているので分かりません。他の市町村では、ひどい状態の空家でも空家バンクに登録されているようですが、よほどハードルが高いのですか。（委員）

⇒要綱をお配りできていないことについては申し訳ありませんでした。空家バンクに登録することができなかった2件について、先に説明させていただきます。かなりハードルが高かったのではと検証しているところですが、1件は土地の共有名義に関することで、もう1件は建築確認申請に関することです。このことについては、現在、課題として認識しています。次に何%だったのかということについては、全体で1.5%になります。ただし、一般的に空家率は、住宅土地統計調査の結果に対する比率のことを言っておりますので、資料12-1で確認させていただくと、東海村には推計ベースで2,200戸の空家があり、空家率としては13.92%になります。（事務局）

●物件登録に至らなかった2件についてですが、審査の方法として、申請を受け付ける前に事前確認はしなかったのですか。（副会長）

⇒2件とも事前相談をいただいて、ほぼ大丈夫だろうとの判断の中で申し込みをしていただいております。細かく審査を行った際に、条件に合致しないことを本人に説明したところ、本人より取下げますとの申し出があったということです。（事務局）

●先ほど、建築確認申請に係る要件があると言っていましたが、線引き前の住宅などは確認申請を出していないはずで、そういった物件は登録できないということになるのですか。（副会長）

⇒線引き前に建てた住宅は、当然、確認申請は出されていないと思われ、登録ができないということになります。要綱を作成する段階において、ある程度新しい住宅でないと流通しないのではないかという考え方などから建築確認申請を要件としたのですが、今後どうするかについては、検討をしているところです。（事務局）

●他市町村の例で言えば、相続が完了していない物件、公道に面していない物件なども上がってきます。それでも宅建業者が入って交渉しています。（委員）

⇒参考とさせていただきます。（事務局）

●先ほど言っていたラインとか、ホームページを使っての広報については、高齢者で見える人はいないと思いますよ。それ以外の媒体での広報は考えないのですか。（委員）

⇒まだ始まったばかりの取り組みなので容赦いただきたいところもあるのですが、インターネットが苦手だとか、そもそもインターネット環境がない方がいることは認識しています。自治会との連携で言えば、回覧板による周知等も認識しておりますので、段階的に取り組んでいきたいと考えております。（事務局）

●そういう言い方をされてしまうと、今まで何をやっていたんだと言いたくなってしまうですよ。ラインをやれと言われても、ガラケーしか持っていない人もいるわけですよ。代替の広報は必要で、その辺をよく考えてほしいです。（委員）

⇒努力させていただきます。（事務局）

【議事(2) 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）＝

●事務局から説明がありましたが、ご意見とご質問を伺いたいと思います。（会長）

●宅建業者の調査だったと思いますが、東海村は守谷市に次いで二番目に住みやすい街だというデータが公表されました。住みよい街なのに空家が増えるというミスマッチをどのように解消していくかが課題だと思います。空家バンクに取り組むのではなく、スクラップアンドビルドを行うべきで、どうして村は、早く空家を潰してしまうことを考えないのでしょうか。うちの自治会ですが、2件の空家を潰すことができました。さらに

その後、4件の家が建ちました。うちの自治会も高齢者が増えてしまって、自治会から脱落していく世帯をどう抑えるかが課題となっているのですが、自治会に若い世帯が引っ越してきました。どんな空家でも生き返る方法があるわけです。これを村は邪魔をしない。そういう発想で考えないと、評価が高い東海村に空家が発生してしまう矛盾を解消できないと思います。（委員）

⇒確かに、住みやすいとの評価をされながら、その一方で空家が増えてしまっているというミスマッチが発生していると思います。いかに抑制していくかという取り組みを含めまして、何らかの形で支援制度を作っていきたいと作業のほうを進めております。意見については参考とさせていただきます。（事務局）

●現在、都市整備課が空家の事務局として取り組んでいます。都市整備課としては、現状把握を行って、それに対処していくという仕事をしているのかなと思います。これを予防として取り組むためには、いち早く情報をキャッチして、早く色々なところにつないであげることが重要になります。このことは定住促進といった施策等が含まれますが、企画的な発想が必要で、全庁的に取り組んでいかなければなりません。現在は、何とか特定空家等にさせないことを最優先として取り組んでおりますが、もう少し企画部門を含めた取り組みが必要であり、このことは、どこかの部局が単独で取り組む話ではありませんので、庁内連携をしっかりと行う必要があると思っています。必要としている人にきちんと情報を提供する。しかし、個人の資産でもあるので、どう活用したいのか意向を確認しながら、市場で流通させられるものについては、それぞれの業界の人につないでいく。最終的には、個人の判断になりますので、村から空家の所有者へ、色々な情報を的確に伝えることによって、前に進むのだと思います。そこはしっかりやっていきたいと思っています。（会長）

●一番最初にいただいたロードマップによると、令和3年から令和8年までが計画の見直し時期だと読み取れるのですが、ここに書いてある見直しというのは、計画の改定ということで良いのでしょうか。それでは、二期計画の中身は、どのように見直されるのでしょうか。（副会長）

⇒現行の第一期計画というのは、まず、対策の基本形を作ることにターゲットが置かれておりました。これまでは、この計画に基づきまして、空家バンクですとか、総合相談窓口の実現に向けて作業をさせていただいたということになります。次に、第二期として何をやるかについてですが、今のままでは駄目だと考えているところです。先ほども説明させていただいた通り、計画書で言えば第5章のような取り組みをしたいと考えています。（事務局）

●現行の計画書ではこう書かれているけれど、適切ではないと感じた部分を修正した。今後やらなければいけない施策とか、力を入れなければいけない施策については、計画書

に追記したということでしょうか。計画書の22ページにある耐震性の不十分な空家の解消については、空家バンクの条件として設定してしまうと、なかなかハードルが上がってしまうのではと感じています。このことは、他市町村の実態もリサーチしていただきたいのですが、実効性のあるものにしてほしいです。それから、各専門家団体と協定を締結したと思うのですが、相談会を開催していただきたいです。結果的に、お客さんが来ない日もあるかと思いますが、ぜひ開催していただきたいと思います。（副会長）

⇒空家バンクについては、先ほどから説明させていただいている通り、条件が厳しかったのではないかと反省しているところでございます。ただし、耐震性については、空家バンクの条件とはなっておりません。やはり、建築確認申請を紐づけてしまったことが登録の際のハードルを上げてしまった原因になっていると考えております。現在、支援制度の検討を含めまして、できるだけ利用いただけるように、見直しを考えているところです。空家バンクは、空家等対策を行う上で、かなり有効なツールであると認識しておりますので、現在、見直しを進めているところです。相談会については住民等の声を確認しながら開催していきたいと考えております。開催日は明言できませんが、検討をさせていただきます。（事務局）

●水戸市では毎年2回、相談会を実施していると聞いています。（副会長）

⇒色々な情報は聞いておりますので、まずニーズを調べさせていただいた中で、相談会を開催していきたいと考えております。（事務局）

●先ほど、空家バンクについて発言がありましたが、空家バンクの登録物件については、北茨城市の場合など、宅建協会から我々（協会の会員）に、ある程度の情報が示されてくるだけであり、それから先の媒介等については、協会会員の中から選出された担当者のみで取り扱っていくのですよね。（副会長）

●空家バンクの登録物件については、宅建協会から送られてきた最初の情報により、まず担当者を決めていきます。その際、建築確認申請があるかないとか、そのような詳しい情報はありません。（委員）

●ですから、市町村のほうであまりにも条件づけてしまわないほうが良いのではないかと思います。他の市町村は、厳しく条件づけていないと思います。（副会長）

●今の説明を聞いた印象として、かなり条件が厳しいなと感じました。今、県北地区で取り扱っているのは日立市と高萩市の物件なのですが、緩いとは言いませんが、誰も買い手が現れないような物件まで登録されてきます。それでも我々（宅建協会）は、誰かを担当者として選出し、空家の所有者とのコンタクトを取っています。（委員）

⇒情報を収集させていただきまして、誰もが利用しやすい空家バンクに変えていきたいと
思います。（事務局）

- 空家バンクは、村で登録物件を募集して、購入希望者にそれを紹介するという仕組みですが、村は情報を提供するだけで責任は取らないという考え方でやらないと、空家バンクの物件登録者がいなくなるといった状態になるということだと思います。確かに違法建築はまずいと思いますし、それを確認するためには建築確認申請が必要になってくるとは思います。建築士の立場としては、耐震性が不十分な建物に、不特定多数の方を居住させていいのかという課題にも直面します。しかし、その一方で、空家バンクの登録条件を厳しくすれば、空家バンクに物件登録する人がいなくなるといった矛盾に直面してしまいます。それから、一戸建ての住宅を、地区のサロンですとか、集会所に用途変更をしようとする、消防法で規定される設備が必要になってきます。国では「200㎡以下であれば、用途変更の手続きは要りません」と空家を利活用しやすくなるような法改正を行いました。少なくとも、安全性だけは確保しないと、使用する側の責任につながってしまいます。それから、ひたちなか市では、明後日、空家相談会が開催されます。建築士として、私も出席するのですが、あらかじめ、市から相談内容を届けていただいているので、事前に、その内容を確認しているところです。相談会が開かれる度に、いつも感じるのですが、色々な問題が出てきます。行政としては、相談会を開催し空家の所有者の問題を知っておくことで、その後の空家等対策につなげていくべきだと思います。既存の住宅地に空家がぼつぼつある程度のうちに、空家等対策をしておかないと、おそらく空家は、うなぎ登りに増えてくると思います。新しく造成されたところには新しい家が建ち並び、古い団地は置き去りにされる。若い方が年寄りばかりの地域には引っ越してくることは考えにくいです。もしも住宅地に空き地があるのなら、そこに家を建てるように誘導して、新しい開発を抑制しないと、将来大変なことになると思っています。東海村も県から開発行為に係る事務を移譲されていると思いますが、今、新規の開発に対するコントロールを行わないと、将来大変なことになると思います。古い団地が空家ばかりになって、取り残されていくといった状況になることが心配です。
（委員）

- 21ページの(3)のところ、高齢者世帯等への対応で、「法務」の後ろに「局」が抜けていると思います。御確認ください。それから、計画書の内容について発言させていただきますと、全くやる気のない文章だと思います。本気度が全然伝わってこない。何をやりたいのか全く分からない。私が見解ですが、計画書も人と一緒に、始まりがあって、成長して、老いていく。そのような全体的な周期があるのではないかと思います。東海村は、昭和30年代に原子力研究所ができて、全国から色々な人がわっと集まってきて、人口がものすごく増えました。その過程で色々な団地が村内にできました。同じような世代の方が、同じような所得の方が、集団で入ってきましたので、今では、団地自体が全体的に老いてしまいました。私の感覚ですと、まず原子力関連の団地ができてそのあとに日立製作所関連の団地ができました。当時の私の感覚ですが、3分の1くら

いが原子力関連，さらに3分の1が日立製作所関連，もともと村に住んでいる方は3分の1くらいだったのだと思います。それが，原子力関連の方が一斉にいなくなった。続いて，日立製作所関連の方もいなくなって，流通関係，サービス業に従事する方がだんだん増えていった。そのような肌感覚があります。私の肌感覚では，原子力関連，日立製作所関連の職員の子どもたちは，みんな進学校に通って都心部に流出してしまいました。でも，戻ってこない。私の同級生も，ほとんど東海村を出て行ってしまいました。戻ってきている人はごく一部。友達の家は，ほとんどが空き家です。たまに，窓を開けるために帰ってくる程度でしょうか。そのような現状認識があります。じゃあ，そのような状況において，どう対策していくのか。私は，空き家が増えるということに歯止めをかけることは無理だと思います。大切なのは，これ以上，危険化させないということ。地域の自助ができなければ，共助，公助も難しくなります。危険な状態にしないために，見守って，監視をして，これ以上，危険な状態にならないようにしておくこと。ある程度時期が来れば，又，新陳代謝が起こるように若い人も入ってくると思います。それを分かっている，この計画書を作成しているのであれば，大変申し訳ないが，やる気がないのだと思います。国に決めていただかなければ，どうしようもない。村だけでできる選択肢はほとんどない。このような状況で何かやろうと言っても，ここに書かれていることくらいしかできないのだらうと思いました。空き家が多くなる。私は，空き家が多くなってしまっても仕方ないと思っています。これ以上悪くならないように，見守って危険だといった判断をしたら，強制的にやるしかない。空き家というのは，対処療法であって，どれだけやっても空き家は増えていくと思います。空き家対策は，まちづくりなんですよ。まちづくりをやらないと，根本的な解決にはならない。そこで，人を集めていけばいいわけじゃないですか。まちづくりをもっと積極的に進めて，いかに人が多く集まる村にするのか。雇用を作るのか。住みやすさということであれば，市街化調整区域の見直しです。あと建築基準法の見直し。住みたくても住めないという土地があるのであれば，人が集まらなくなります。これは車の両輪ですよ。まちづくりを積極的にすれば，空き家も相対的には減少していくと思います。空き家の対策ばかりやっても多分，増えていく一方だと思います。あと，空き家バンクが少ないという話ですが，多いほうが良いのですか。多いほうが機能しているように感じるから良いのか。それとも何でもかんでも空き家バンクに登録できるようにして，廃屋のような空き家も入れて，数だけ増やせば良いのか。それは違うと思います。村が関与する以上は安心安全。危険不安よりは，私は，安心安全が良いと思います。村が仲介する以上は，安心安全なものを前提としたほうが良いと思います。その結果，例え登録数が0になったとしても，それは仕方ないと思います。ハードルはある程度高いほうが良い。登録件数が多ければ良くて，少なければ悪いのか。そこは如何なものかと思っています。競争ではないのですが他市町村がこうだから，東海村はこうでなければならぬ。そういうような物差しでやっていただきたくないです。あと，相談会については，他の市町村で，色々やっています。色々な士業の方が相談会に来ています。色々な士業の方に来ていた方が，ワンストップで対応できますので，相談者の方のメリットが上がります。司法書士会としての相談会については，現在，新型コロナウイルスの影響で，開催できておりませんが，需要

はものすごくあります。相談会をやってくれないかとの問い合わせを多くいただいておりますので、時期が来た段階で、他土業の先生方を含めて合同で相談会をやった方が良いと思っています。それから、講演会の開催についても提案させていただいたのですが例えば、県との共催や後援を受けて、その道の専門家や全国から成功例を持った市町村の担当者を招いての基調講演や各専門分野の方々によるパネルディスカッションを行う。だいたい2～3時間くらいで開催してはいかがでしょうか。その際、一緒にアンケートを行って、協力者を作りたいです。空き家関係で、お手伝いをしてくれる人をアンケートでうまく拾い出して、NPO法人でお手伝いをしていただく。NPOがなければ村がお手伝いして作ったらどうでしょうか。話は変わりますが、ここ1～2年くらい新型コロナウイルスの影響で、不動産は動いていません。不動産を購入できるような中間層が落ちてしまいました。中間層がいっぱいいないと経済的に厳しいと思います。納税する人もいなくなってしまうし、治安も悪化します。今、不動産が動かないので、空き家は増えるでしょう。今、2千万円、3千万円のローンを組める人はあまりいません。なので、買い手はなかなか厳しいものがあると思います。（委員）

●ありがとうございます。厳しいご意見ですけど、その通りです。まず、まちづくりがあります。その中で、空家だけを切り取って、この計画を作っていますので、この計画に全ての施策を埋め込むことは難しいと考えます。ですから、こういう内容になると思います。地域のことは地域づくりの計画の中に入ってきますので、地域には色々な悩みを持っていることなど、情報共有をすれば対応できると考えています。地域のつながりが薄れていく中で、村がある程度介入していかないと、成り立たない側面もあつたりします。その中での空家の問題ですが、高齢化の問題で、高齢者が段々一人暮らしになって病気になって、施設に入った瞬間に空家になっていくというのは、流れとして分かっています。でも、なかなか手を打つことができなかつたという意味で言うと、福祉の問題、環境の問題、地域づくりの問題も含めて、まちづくりの問題です。それらできちんと取り組むわけですが、空家に焦点を絞ると、こういう計画になります。この計画だけでは限界があるのですが、理解をしていただきたいと思います。当然まちづくりと両面で行ってまいります。このことは非常に大きな課題だと思います。（会長）

●具体的に取り組むには、自治会との連携が必要だと思います。自治会の住民は、空家に対して関心があるわけです。なぜ関心があるかというと、空家が増えると土地の値段が下がるからで、そうすると、不動産を売却して介護施設に入ろうなどと考えていたならば、人生計画がまるきり狂ってしまうわけです。「この価値を維持するためにはどうすれば良いのか」といったアプローチで取り組めば、皆さん、関心を持ってくれると思います。一般庶民の不安を利用して、空家等対策に取り組むというのも、立派な手法だと思います。このことは、今やらなければ駄目です。東海村というのは三層構造になっています。一層目は昔からの芋畑の人たち。二層目は原研の人たち。三層目は日立関連の人たち。同じ時期に入ってきた方は同じくらいに年を取るわけですよ。初めに入ってきた原研の人たちは、今、完全に高齢者世帯に入ってきています。日立関係は半分くらいが

高齢者世帯です。だから、今から5～10年でドラスティックな変化に至ると思っています。現在のコミュニティが破綻する前に、何か考えなければならない。ただし、全部村が面倒を見るなんてことをしては駄目だと思います。協働で何とかする。そういうアプローチを一緒になって考えていく必要があると思います。（委員）

- ありがとうございました。色々ご意見があると思いますが、次の協議会は10月を想定しております。今のご意見を踏まえながら、計画の見直しをしていきたいと思っています。今日、ご意見としていただけなかった部分についても、常に、皆様の御意見を受けられるようにしておきますので、10月を待たずに御意見をいただきたいと思っています。それでは、事務局にお返しします。（会長）

4 閉会