

第14回東海村空家等対策地域連絡協議会

開催日時	令和5年10月30日(月) 13:30~14:40	場所	東海村役場 原子力視察研修室
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

会議成立に関する報告
委員の交代に関する報告
配布資料の確認

2 会長あいさつ

改めまして、こんにちは。議事に先立ちまして、一言ご挨拶申し上げたいと思います。令和5年度に入りまして、初めての協議会ということになります。先ほど、事務局からありましたが、人事異動に伴い、2名の委員の方々が交代されました。それぞれ法務、消防の有識者という立場から忌憚のない意見をいただけることを期待しておりますので、よろしく願いいたします。

空き家対策は本当に東海村でも課題が出てきておりまして、全国的な課題だと思っております。本村といたしましては、重要度の高い施策として認識しておりまして、なるべく空き家を有効活用していきたいと考えているところです。施策の効果につきましては、後で説明があると思います。本日の議事にもなっておりますが、令和5年6月14日に空家法が改正されました。これに伴いまして、現在、新たな取り組みを模索しているところです。本日は委員の皆様から、率直な意見を伺いながら、新たな有効活用につなげていきたいと考えておりますので、どうぞ、よろしくお願いしたいと思います。以上です。

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）

●相談業務等の件数や空家等の戸数について、マクロで見たとき、何が改善されたのか分かりません。（委員）

⇒空家等の増減については、あくまで、村が把握している数です。地域によっては、見え方が異なると思います。参考として見てください。（事務局）

●感覚的なことかもしれませんが、改善の方向に向かっているのかどうか説明をしてください。（委員）

⇒苦情等の数が増えてきていますが、空家等の件数も増えているものと考えています。おそらく、多くの村民においても、空家は増えていると認識しているものと思います。（事務局）

⇒28件という通知の数については、同じ方に繰り返し送付しているものも含んでいます。こうしたものを除きますと、15件という数になります。（事務局）

●通知の件数についてですが、去年が309件で、今年度は28件となっているようですが、この数字が何を示しているのか理解できません。（委員）

⇒昨年度までは、所有者に空き家の管理を促す通知を送っても、送付後のフォローしていませんでした。今年度になってからは、通知の方法を改めて、送付後のフォローするようにしました。そうすることによって、所有者1人1人にかかる時間が増えてしまうため、おのずと通知の件数が減ってしまったという話を聞いています。こういった通知の方法にすると、全ての所有者に対して通知することが難しくなってしまうかと思いますが、役場も問題意識を持っていますし、何より、所有者に問題意識を持ってもらうためには、より丁寧にやっていくしかないと思っています。こうした通知方法に、一定の効果があるということが分かってきたため、今後とも、そういう方向に進んでいくことになるかと思っています。（会長）

【議事(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について】

＝空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について説明（事務局）＝

●説明が長くて申し訳ありませんでした。法律の改正については、かなり丁寧に説明してもらいましたが、村の条例の改正内容については説明が少なかつたかもしれません。何か質問があれば、お受けしたいと思います。（会長）

●空家法の改正についてではなく、空家・空地バンクの相談数に対して申請数が伸びていないことについて、もう少し分かりやすい説明が欲しいです。相談数というのは、売る前の相談ということですか。（委員）

⇒基本的には、そのとおりです。（事務局）

●相談の際、どのような言い方をするのですか。（委員）

⇒意外に多い相談は「どうしたらいいのか分からないので来ました。」というもので、そのやり取りの中で「どのように活用したいと考えていますか。」というように、相談者の考えを引き出していきます。そこから必要に応じて、空家・空地バンクとか、補助金とか、このあたりの説明を差し上げています。（事務局）

●正直どうしたら良いのか分からないという相談が多いということですね。（委員）

⇒その通りです。（事務局）

●宅建協会から、媒介相談書という書類が送られてくるのですが、最近、東海村についても送られてくるようになりました。ここに書かれている方にあつては、空家・空地バンクの登録申込者ということで良いのでしょうか。（委員）

⇒その通りです。我々としては、空家等の活用ができれば良いという視点に立っておりますので、民間の不動産店に行った方が良いと判断できた物件については、そちらをご案内しています。申請数が伸びないというのは、そのあたりもあるかと思っています。例えば、村の補助制度を利用するということは、一度、自分で解体費用などを立て替えなければならず、それが困難な場合は「民間の不動産店に相談した方が良いのではありませんか。」とお話させていただいております。（事務局）

●分かりました。続いて、特定空家等についてお聞きしたいのです。傾いているものは、所有者不明なのかもしれませんが、具体的な基準はないのですか。（委員）

⇒村では、法の施行細則を設けています。基本的には、現地で立入調査を行って、点数化して、一定の点数に到達したときに、特定空家等に相当するということで判断しています。施行細則については、本日配布させていただいた資料の中に綴じこまれておりますので、ご確認いただきたいと思います。（事務局）

●今、東海村で特定空家等に認定されたものはあるのですか。（委員）

⇒現時点ではありません。（事務局）

●特定空家等は、ありそうな気がするのですが。そういうものをはっきりさせていった方が良いのではないかと思います。（委員）

⇒そのあたりの話になりますと、体制的なものもありまして、なかなか現地を見に行けないこともあり、進んでいないのが現実です。このあたりについても、今後、テコ入れしていこうと考えておりますので、今後、空家等対策審議会に付議していきたいと考えております。（事務局）

●ほかに質問はありませんか。（会長）

●今回改正で、市町村長に財産管理人の選任請求を認めることとなったようです。財産管理人には色々な種類がありますが、管理人が特定できていない空家等は、実際にあるのでしょうか。例えば、誰が相続人のうちの一人だということを特定できていますか。（副会長）

⇒管理人が特定できていない空家等は、現時点ではありません。突き詰めて調査をかけると、場合によっては、相続人が十数人に広がってしまっているケースもあって、調査開始から相続人が確定するまで1年くらいかかってしまう場合もあります。（事務局）

●税金を払っている相続人であったり、所有者に代わって税金を納めていてる方であったり、税務課から情報はもらえているのでしょうか。（副会長）

⇒一定程度、情報をもらえています。（事務局）

●所有者が不在で、相続人も分からない状態であれば、市町村が裁判所に管理人を選定してくださいと言えば、その管理人によって処分ができるものと思いますが、所有者の所在が分かっているときは、管理不全土地とか管理不全建物の管理人制度の方になってしまうと思います。そうすると、所有者の同意がないと、処分ができなかったのではないかと思います。（副会長）

⇒そのあたり内容までは村の方に情報が入ってきていません。確認したのちに、取り組むことになると思います。（事務局）

●教えてもらいたいのですが、所有者は分かっているものの、管理されていない空家等について、管理人制度を用いて、管理人を選定してもらって、処分することができたと思うのですが、この場合、所有者の同意がないとできないという解釈で良いのでしょうか。（副会長）

●完全に所有者が行方不明であれば、不在者財産管理人を置くこともできます。本人に代わって、財産管理人が管理や処分することも一応できます。今一度、確認させてほしいのですが「本人に連絡は取れるが、何もしないとき、どうなるのでしょうか。」ということですか。（委員）

●その場合、財産管理人が勝手に処分することはできるのかということです。処分ができなくなると、活用できない制度になってしまうのではないかなど危惧しています。所有者が分かっているとき、本当にできるのかなど疑問に思っています。（副会長）

⇒ガイドラインを流し読みした記憶では、例えば、非協力的な相続人がいた場合も、この規定を活用できると書いてあった記憶があります。このことは、再度、確認させていただきます。この規定を適用して、空家等の管理を求めていくケースはあると思います。（事務局）

●管理不全空家等の措置のフローは、特定空家等とは別のフローになるとのことですが、管理不全空家等のフローで進めたけれど、処分まで進めることができないから、結局、特定空家等として認定したほうが良いという考えになるのではないかと思います。この件は、分かりました。それから、もう一つ。市町村長が、NPO法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができるようになるというものがありますが、具体的に、移管するとか、分業にするとか、イメージがありますか。（副会長）

⇒まだガイドラインを熟読していませんが、ガイドラインを流し読みした記憶では、こちらについては申請制になるようです。NPO法人とか、社団法人等とか、空家等を専業としている株式会社から申請書が上がってくるというような規定が書かれておりました。おそらく、民間の提案を受けるとか、民間と協働していくとか、そういうイメージになるかと思います。（事務局）

●NPO法人があまり利益を上げられない一方で、株式会社や社団法人だと利益を上げてしまっても良いことになってしまうと思います。その辺も、今後、考えていくのでしょうか。（副会長）

⇒いずれにしても、利用できるものは利用していきたいという考えがあります。今後、どのような方向に進んでいくのかは未定ですが、現在、検討をしているところです。（事務局）

●先ほどの件です。今しがた法律を確認させていただきました。少し訂正をさせていただきます。管理不全土地管理命令と管理不全建物命令ですが、保存する、修繕するという範囲であれば、裁判所の許可だけでできるのですが、処分するためには、所有者の同意がなければできないということになります。（委員）

●東海村で特定空家等に指定されたものはないのですか。（委員）

⇒ありません。（事務局）

●特定空家等についてですが、指定をするための条件みたいなものが何かあって、リストをチェックしたら、特定空家等かどうか判断できるといった仕組みみたいなものはないのですか。（委員）

⇒既にあります。先ほども申し上げましたが、今後は、特定空家等について力を入れていきたいと考えております。（事務局）

●空家等の問題は環境に対するものであって、特定空家等が大きな問題だと思います。まずは、どこにどれだけの空家等があるのか調査することが必要だと思うのですが、実際のところ、どうなのでしょう。調査をした上で、空家等の対策をするべきかと思いません。（委員）

⇒特定空家等に相当する空家等があるということは認識しております。ただ、作業が間に合っていないところがあり、このあたりはご容赦いただきたいところです。今後、特定空家等についても、皆様のご意見をいただきながら進めていきたいと考えております。（事務局）

●建築的な視点からお話しします。特定空家等にするには基準があって、例えば屋根が壊れていたら何点、壁が壊れていたら何点、傾いていたら何点というものの合計をして、一定のレベルを超えると、特定空家等の可能性があるということになります。それを審議会で認定するということになります。東海村で特定空家等がないというのは、差し迫った苦情がないからだと思います。例えば、広い土地があって、その真ん中にぽつんと空家があって、その空家が崩れたとしても、近所の人に迷惑がかからなければ、誰も苦情は言ってこないと思います。ひたちなか市で、最近、特定空家等を認定する会議があったのですが、隣の家に寄りかかりそうで、越境して屋根が落ちそうな物件がありました。所有者は存命なのですが、住んでいるのが水戸市で、職員がアパートまで行って、一晩中、夜通し張り込んでいたのですが、とうとう会えなかったようです。地域の安全上、危険が及ぶということになれば、色々な法律に照らし合わせることでより代執行も実施可能となりますが、裁判所が絡むと、最低50万円くらい予納金を払わないと先に進めないため、代執行を実施するかしないか難しい判断が必要になります。特に、特定空家等の隣に住んでいる家があると、市町村は何かしなければいけないということになります。ちなみに、ひたちなか市では、2件の代執行をしましたが、代執行に要した費用を回収することができていません。特定空家等がない東海村であっても、子どもたちの通学路に倒れそうだという場合には、当然、動くことになると思います。全ての空家を把握して、チェックするということは、現実的に難しいと思います。そのため

には、地域の方々の情報が非常に大事です。近所からの情報により、現地調査をすれば、把握することも簡単にできるのではないかと思います。ひたちなか市の空き家対策室も現場を飛び歩いていて、ほとんど席に座っていない状況にあります。今後、5年、10年、15年、20年と空家は増える一方だと思いますので、永遠の課題であると思っています。例えば、建築物を建てるときに、車のリサイクルではありませんが、リサイクル料を払ってもらおうといったことをしないと、市町村は、財政的に潰れてしまうと思います。私も建築に携わる者として、建築件数が少なくなることは職業として困ってしまいますが、空家が多いのにも関わらず新築が増え続けている現状があります。そのあたりを是正していかないと、今後、ますます大変になってしまうかと思っています。次々に物の値段が上がり、新築費用も、コロナ前より2、3割高くなっている状況にあります。新築時に1軒分の解体費用を国庫に納める制度を導入するよう国に考えてほしいと思っています。（委員）

【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）＝

- 今の説明について、ご意見、ご質問はありますか。（会長）
（質問なし）

【議事(4) その他】

＝その他の報告事項を説明（事務局）＝

- 本日予定されていた議事は、以上で全て終わりました。ここからの進行は、事務局にお返しいたします。（会長）

4 閉会