

第15回 東海村空家等対策地域連絡協議会

開催日時	令和6年3月29日(金) 14:00~15:00	場所	東海村役場 庁議室
出席者	委員 / 9名 事務局 / 4名 欠席 / 2名		

○当日の活動・協議内容

1 開会

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。年度の最終日、本当に慌ただしい中、協議会を開催いたしました。ご参加いただきまして、本当にありがとうございます。

能登半島地震の被害が、かなり大きかったところですが、空家等が損壊して道路を塞いでしまうとか、その空家の所有者がなかなか見つからなくて、復旧作業に手間取るといった話を聞いておりますので、通常の管理も大事なのですが、いざ災害が起きた時に、それが復旧、復興の妨げになってしまうことを今回、改めて感じ取ったところでございます。

担当者の方から、今の村内の空家の状況とか、対応状況の報告は受けておりますが、なかなか難しいと感じます。個別の案件には、様々な事情が絡まっています、なかなか解決しないものも多く、そういったものがどんどん増えてしまっていると思っております。確かに、空家対策に係る制度を多く揃えましたが、私自身、その前の相談対応をもう少ししっかりしないと、どんどん後手に回ってしまうだろうとも思っています。知見がある皆様方から、ご意見を伺って、空家問題が本当に複雑化する前に、なんとか対応、対処してまいりたいと考えております。皆様、ご意見の方、よろしく願いいたします。

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）＝

●説明が終わりましたので、何かご意見、ご質問等がある方は発言をお願いします。
(会長)

●最後の部分。減少数の内訳の中の「使用中」というのは、どういう意味でしょうか。
(委員)

⇒かつて空家だったが、その後、使いだしたという数字になります。何らかの目的で使っていることが確認できたときに、使用中としてカウントさせていただいております。
(事務局)

●売却されていないのに使用中というものは、あり得るのですか。元々の所有者が使っているということですか。(委員)

⇒元々の所有者が再度使い出したということです。(事務局)

●一般相談業務等の苦情等の数ですが、前年度と比べると相当に増えているということでしょうか。なぜ増えたかという分析はありますか。(委員)

⇒役場で空家の相談に乗ってもらえるということが浸透してきたということ。それから、単に空家の数が増えてきていること。そのような理由から相談数が増えたものと推測しています。(事務局)

●これは、空家の近所の人から苦情があったということですか。一挙に増えているからどうしてなのかと思ったのですが、結果的にそうなっているというイメージであれば良いのでしょうか。(委員)

⇒結果的にそうになりました。やはり一番大きいのは、空家が増えているということだと思います。(事務局)

●相談に来た経緯としては、空家の所有者の対応があまり良くないからということでしょうか。その辺の分析はあるのでしょうか。(委員)

⇒例えば、3月15日までの相談件数が87件。でも、空家の戸数にすると、28戸の空家ということになります。つまり、同じ空家に対して、周辺に住む別の方が相談に来ているという傾向があります。しかし、意外に遠くに住んでいる方が、苦情として役場に言ってくるケースなどもありますので、一概に、これだと言えないところがあります。少なくとも、空家の戸数が増えているわけですから、これに比例して増えているのだらうと思っています。(事務局)

●苦情の中身はどのようなものなのでしょうか。ある程度、整理しておかなければ、対応が取れなくなるのではないのでしょうか。（委員）

⇒数字としては出していませんが、一番多いのは、樹木の枝葉が伸びてきているというもの、雑草が生い茂っているというものです。これが最も多いです。あとは、あまりにも放置されているので火事になりそうで心配ですといった苦情等があります。このあたりの苦情が多いと思います。（事務局）

【議事(2) 新たな取り組みについて】

＝新たな取り組みについて説明（事務局）＝

●説明は終わりました。ご意見、ご質問等があれば、よろしく願いいたします。（会長）

●図についてですが、上が管理不全空家等の場合、下が特定空家等の場合。最終的には、緑色の勧告になる。流れは分かりましたが、勧告に至った場合、どのような措置になるのでしょうか。（委員）

⇒この部分については、別の組織となる空家等対策審議会を確認を行って、決めていく予定としております。審議会においては、特定空家等にせよ、管理不全空家等にせよ、住宅用地特例が解除となることについては慎重に措置を行っていかねばならないだろうと、そのようなご意見をいただいております。村としての考え方をまとめて、審議会の確認を経て、協議会の皆様へ報告するということになるかと思えます。いずれにしても、管理不全空家等としての措置だと、最終的な解決に至らない可能性もございまして、そうなった時に、特定空家等に認定して、措置を行っていく必要が出てくるだろうと考えています。（事務局）

●私は専門的な立場なので、管理不全空家等と特定空家等の違いを理解していますが、何が違うのか、はっきりと説明しないと理解してもらえないのではないのでしょうか。（委員）

⇒前回の協議会で説明しましたので、説明を省いてしまいました。空家法には、細かく、分かりにくく書いてあるのですが、空家法に基づいて説明すると、逆に混乱してしまう可能性があるため、イメージ的に説明させていただきますと、特定空家等というのがとてもひどい状態の空家であり、その一歩手前の状態にあるのが管理不全空家等だと認識していただければよろしいかと思います。（事務局）

●特定空家等と管理不全空家等の条件としてはどのようなものなのでしょうか。（委員）

⇒もう一回詳しく説明させてもらいますと、全ての空家対応は苦情から始まります。当然、村がパトロールを行って、空家を発見するというのもあるのですが、措置を行う空家については、苦情がある空家になります。苦情があれば、まず村の方で、現地確認に行くこととなりますが、現地確認については、この図の左から2番目の基本調査に相当します。基本調査の段階で、管理不全空家等にするか特定空家等にするかの判断は、村で行うこととなりますが、見て、何となく決めるということではなくて、チェック表をあらかじめ作成しておいて、それで点数化して、こういった場合は特定空家等、点数がそこまでいかないから管理不全空家等だという判断をしていきたいと考えています。そこで2つのルートに分かれるのですが、管理不全空家だと判断した場合には、上側のルートの中で指導、勧告をしていく。それとも特定空家等だと判断した場合には、一度、審議会に付すという過程もありますが、下の流れで対処していくこととなります。
(事務局)

●特定空家等というのは、我々から見て、悪いというイメージがあるのですが、村に特定空家等はあるのですか。(委員)

⇒現時点で、特定空家等はありません。(会長)

●近隣の人からすれば、早く措置をしてほしい。そういう気持ちが強いので、そこまでたどり着くには、まだまだ時間が必要になるのでしょうか。(委員)

⇒村として、特定空家等を認定するまでに至っていない状況にありますが、今後については、審議会の協力をいただきながら、ひどい空き家については、特定空家等として対応していこうと考えております。ただし、できるだけご自身の力で適切な管理をしていただきたいという想いもありますので、いきなり特定空家等として措置を行うのではなくて、まずは通知を送りまして、非協力的なものは、特定空家等として対応していくということになるかと思えます。(事務局)

●割って入るようで悪いのですが、管理不全空家等の規定が法律に設けられたいきさつをお話しします。特定空家等については、助言から行政代執行に至るまで、1、2年もの時間がかかります。特定空家等から1ランク下げた管理不全空家等というものを設けることによって、そうなる前の措置を進めていこうというのが国の方策です。これに「そのまま放置したら税金を高くするよ」といった脅し文句を設けた感じになるでしょうか。特定空家等というのは、例えば、隣の家とか、子どもたちの通学路に倒れ掛かってくるような空家、つまり、人命に危険を及ぼすような空家のことを言います。そこまでには至らない、例えば、樹木の枝葉が伸びきり、草が生い茂っていたりするだけの空家が管理不全空家等ということになります。新たに、法律に位置付けられた管理不全空家等への措置については、かなり効果があるのではないかと私は思っています。(委員)

⇒詳しい説明をしていただきまして、ありがとうございました。空家の苦情については、担当者のほうで、個別に丁寧に対応しているのですが、所有者から完全に無視されてしまうとか、所有者がつかまらないということになると、このようなスキームで対応せざるを得なくなると思っています。今のところは、そこまで行っていません。ただし、件数が増えてくると、担当者の手が回らなくなるので、いずれ放置されるところが出てくる可能性があります。審議会のご意見をいただきながら、このようなスキームで行っていくことになるかと考えています。（会長）

●基本調査をして、点数化して、指導なり、勧告なりを進めていくというのがスキームで、今はそこまで踏み込めていない状況にあるということでしょうか。（委員）

⇒幸いにして、深刻な状況にないと認識しています。（会長）

●3ページの見直しを検討している既存事業が書いてあるのですが、どのように見直すのか簡潔に説明してください。（副会長）

⇒空家バンクについては、だいぶ認知度が上がってきてまして、相談件数も相当にあるのですが、最終的に利用するに至っていない現実があります。最終的に、補助金を含めて、どうやって件数を多くしていくかが課題となっています。補助金を含めて、空家バンクの利用が上がるように見直していきたいと考えています。（事務局）

●総合的に見直すということですか。見直しの主たる要因は補助金で、例えば、補助金をアップするとか、補助金を広く浅くするとか、そういうことですか。（副会長）

⇒総合的に見直します。補助金ありきではなくて、もっと空家バンクを活用しやすくしたいという考えです。又、現時点においては、補助額は変えないつもりです。（事務局）

●このことは、改正を予定している条例や規則等には、まだ反映できていないということですか。（副会長）

⇒（1）の条例や規則等と（2）の見直しを検討している既存事業は、全くの別物という扱いです。（事務局）

【議事(3) その他】

＝その他（令和6年度のスケジュール）について説明（事務局）＝

●説明は終わりました。何かご意見とかあればお願いします。（会長）

●前回、協議会が10月30日に実施されて、その時には改正空家法が施行されていなかったのですが、昨年12月に施行されまして、その際に、先ほど説明がありました活用の拡大ということで、村長や県知事に与えられる権限がだいぶ増えたと思っているのですが、今後のスケジュールを見た時に、県の動きだとか、それを受けての東海村の動きだとかが気になりました。用途変更とか、建てられないところに建てられるようにするとか、住めない人が住めるようにするとか、何か公共のものだったら使っても良いことにするとか、活用するための間口が広がったはずです。そのような時に、村として、この1年間のスケジュールの中で、そういうものを実行する予定があるのであれば、県の方での動きとか、他市町村の動きを含めて教えてください。（副会長）

⇒具体的に来年度何を協議するかというのは決まっています。ただし、今のところの考えでは、管理不全空家等や特定空家等に係る措置についての話、支援法人の指定について皆様から意見をいただこうと思っています。その他について、一気に実行しようとするとなかなか難しい面もありまして、さらには、都市計画法上の絡みもあったり、私共だけではなかなか決められないという側面もあったりしますから、このことについては都市計画の部署と連携しながら、適時に考えを述べさせていただくことになると思います。（事務局）

●昨年と今年では、新たな空家の数が一気に増えた一方で、既存の空家の数は、それほど減っていません。となると、どんどん増えていってしまうことになります。今のままで、当然、抑制しきれないことになってしまいますので、活用だったり、流通だったり、そういう考え方もありますが、今話したこと等も考えていかないと、空家は、どんどん増えていってしまうと思います。県の動きが出たら、できるだけ早く教えていただきたいと思います。（副会長）

⇒事務局は、情報収集をしてください。他にありますか。特になければ、事務局にお返しいたします。（会長）

4 閉会