

## 第16回東海村空家等対策地域連絡協議会

開催日時	令和6年8月7日(水) 10:00~11:30	場所	東海村役場 庁議室
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

会議成立に関する報告  
配布資料の確認

#### 2 村長あいさつ

改めまして、こんにちは。

本日は、協議会への参加、誠にご苦勞様でございます。そして、新たに協議会の委員となられた皆様、どうぞよろしくお願ひいたします。

協議会は、今日で16回目です。かなり回を重ねてきていますが、空き家の問題については、年々、厳しくなっている感じがします。

先ほど、6月議会においては、法律に基づく空き家条例の改正が議決されました。管理不全空家等を規定することで、緊急安全措置の適用範囲が拡大いたしました。住民の生活に支障があるものについては、なるべく行政の方で適切に対応したいと考えています。

空き家問題については、たちごっこになっていて、その戸数が増えているほか、担当課の1件当たりの業務量が大変な状況になっています。このことから、空き家の活用支援法人の指定について、現在、検討を進めています。

ある程度きれいに管理されている空き家であれば、誰かに使ってもらうことも容易であると思いますが、管理されていない空き家については、所有者自身の負担にもなっていると思います。誰も何もしないことで、どんどん活用しにくくなっていく。だから、できるだけ早い段階で相談を受けて、できるだけ早い段階で色々な課題を解決していくことが必要であろうと考えています。

行政だけで、相談から利活用までのサポートを行うとなると、件数多くて、とても手が回りません。そこで、村の業務を委託できるような法人を探したいと考えているのですが、幸いにも、法人の設立を考えている方がいらっしやいまして、今、その方と、協議を重ねているところです。最終的には、民間の力をお借りしながら、空き家を適切に管理

してもらえようように誘導して、その先、空き家の利活用に循環が生まれてくると良いと考えているのですが、まだまだ道半ばというところでもあります。

委員の皆様からは、それぞれの立場から、色々なご意見をいただきたいと思っております。本日は、よろしくお願いいたします。

### 3 委員あいさつ

- 各委員より、あいさつをいただいた。

### 4 会長及び副会長の選任

- 会長、副会長が選任された。

### 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）＝

- 事務局の説明に対して、ご意見、ご質問等がございましたら、よろしくお願いいたします。（会長）

- 4ページの補助金に関することですが、以前、これくらいの予算を取りましたというご説明があったと思います。そのことについて、どの位使ったのかとか、何パーセントくらいだったのかとか、教えてください。（副会長）

⇒予算的には、それぞれの補助金に、10件分の予算を取っているのですが、資料に記載した数字（解体・リフォーム工事費補助金：令和4年度 3件、令和5年度 3件／支援補助金：令和4年度 2件、令和5年度 3件）しか交付していないという状況になります。ただ、相談自体は非常に多くて、結果的に、申請に至っていないという状況にあります。（事務局）

- そういう意味で聞いたわけではありません。以前、空家バンクへの登録がなかった時期がありましたよね。その時、審査基準が厳しいのではないかという意見があつて、それに対して、審査基準を見直しますと言っていたと思います。審査基準を見直したことによって、登録する方が増えたのでしょうか。（副会長）

⇒例えば、確認申請がなければ登録できないといった審査基準は取りやめて、かなり緩くなっています。ただし、このこと以外にも、相談者に色々な問題があって、申請に至らない場合が少なくありません。（事務局）

●分かりました。ありがとうございます。（副会長）

●ほかにご意見、ご質問等があればお願いします。（会長）

●相談の中身がよく分からないのですが、どのような相談が多いのですか。（委員）

⇒ご質問の意図としては、所有者本人からの相談ということでよろしいですか。それとも、苦情に関するのでしょうか。（事務局）

●苦情についてです。周りの住民からの苦情が多いのでしょうか。（委員）

⇒周りにお住まいの方からの苦情は非常に多い状態になっております。毎回、現地を確認して、所有者の状況調査をさせていただいたのちに、適切な管理をお願いする通知を送付しています。しかしながら、通知をしても、何らかの反応を示す方が極めて少ないのが現実です。数回通知をして、ご自宅を訪問しているのですが、お会いしても、通知の内容を全く知らない様子で「そういえば、何か通知が来ていたね。」とお話になる方が非常に多いです。先日も、通知を送付した方のご自宅に行ってきたのですが、その通知を全く開封していない様子で「そういえば、相談しようと思っていたんですよ。」と、直前に送付したのではなくて、数年前に送付した通知を持って来て発言するような感じなので、なかなか厳しいところがあると感じています。村から通知を送っても読んでいないというのが、非常に多いのではないかと思います。（事務局）

●現実として、よく分かる気がします。（委員）

●ほかにご意見、ご質問はありますか。（会長）

●今、相談の中に苦情が含まれるという話があったのですが、4ページの相談等については、苦情が含まれていないという解釈で良いのでしょうか。（委員）

⇒その通りです。苦情は含まれていません。（事務局）

●苦情は、3ページに集計されていて、所有者側からの相談は、4ページに集計されているということで良いのでしょうか。（委員）

⇒その通りです。（事務局）

●所有者からも、相当の数の相談があるということになりますね。（委員）

⇒その通りです。（事務局）

●周りの方からの苦情の件数について、どの様に考えていますか。（委員）

⇒多いと思います。資料を作成した日（令和6年7月19日）以降も、本日までに、かなりの数の苦情をいただいております。（事務局）

●苦情件数の表についてですが、真ん中の列は年間の件数で、右の列、つまり、今年度は3か月くらいで、この件数に達していますから、年々増えていると言っても良いでしょう。同じところに何回も苦情が来ている様子でもあります。私の家の近くにも、空き家がありまして、都市政策課に対して、所有者に改善を申し入れるように指示をしているのですが、完全に村道を塞いでいる状態にあります。所有者の反応がないことについては、本当に困った話であると思いますが、例えば、東京など、遠方に住んでいる方も少なくありません。都市政策課には、東京などの遠方を含めて、所有者の自宅に行くように指示をしているのですが、会ってくれない方もいるとのことであり、なかなか難しい問題だと言えるかと思います。（会長）

#### 【議事(2) 東海村空家等対策の推進に関する条例の改正について】

＝東海村空家等対策の推進に関する条例の改正について説明（事務局）＝

●ご意見、ご質問等があればよろしく申し上げます。（会長）

●7条の改正内容について確認させてください。元々、所有者等になっていたところを申出者に変更したことについて「条例に、管理不全空家等が含まれることになったので、変更しました。」との説明があったと思いますが、ここの部分については、管理不全空家等は全く関係なくて、元々、申し出をしていない所有者に対して請求できるような内容だったものを、申し出をした所有者に限定したように読み取れたのですが、ここについて教えてください。（委員）

●事務局の方で回答してください。（会長）

⇒改正前と改正後があまり変わらないところではあるのですが、元々の言い回しが誤解を生む可能性があったので、申出者という表現方法に変えました。（事務局）

●その誤解というのは、申出者以外の所有者にも請求できるように読めていたものを、申出者に限定したということでしょうか。（委員）

⇒その通りです。（事務局）

●分かりました。ありがとうございます。（委員）

●他にありますか。（会長）

●前回、細則の変更の話があったと思います。その細則は、変更になったのでしょうか。（副会長）

⇒例規審査をする部署に改正案を提出しているのですが、その審査が終わらない状態にあります。（事務局）

●細則の改正が先だと思っていたのですが、改正されたのは条例でした。次に、細則が改正されるとして、又、条例を改正することになって、又、細則を改正することになるのですか。（副会長）

⇒同時に作業をしておりましたが、内部的な事情で条例だけが出来上がってしまったという状態です。ですから、細則も、その他の要綱も改正案は出来上がっていて、審査の段階にあるということです。細則の改正後に、もう一度、条例を改正することはありません。（事務局）

●そうすると、今回の条例に書いてあることは、細則などにもリンクされているということで良いのですね。（副会長）

⇒はい。（事務局）

●分かりました。それから、もう一つ質問があるのですが、第二期計画の「地域福祉での利活用」という部分になります。今回の条例改正では、地域福祉での利活用について、全く触れられていないようです。色々な法律も関わってくると思うのですが、活用をしていこうという部分が、今回の条例改正において反映されていないようです。この部分の条例への反映は、今後あるのでしょうか。（副会長）

⇒我々も少ない人数で取り組んでいるというところもありまして、福祉部局と具体的な話が出ていない状況にあるのが実情です。協議会の場でもご意見をいただきながら、新たな施策等を見出していきたいと考えています。（事務局）

●東海村の場合、監督官庁に許可を取らないと、なかなか進まない部分もあるかと思えます。すぐにできないとは思っているのですが、例えば、他の市町村では、用途地域の変

更とか、都計法上の特区とか、都市計画の視点から新たな施策を実行しています。村として、そういう考えはないのでしょうか。（副会長）

⇒昨年度の協議会において、改正空家法の概要を説明させていただきました。支援法人に関する話もしましたが、その他にも改正されている部分があって、それらについても、「検討していきます」と説明させていただいたところです。我々としても、検討していきたいという考えがございますので、次回以降の協議会において、皆様からご意見をいただき、新しい施策につなげていきたいと考えております。（事務局）

●ほかに、ご質問はありますか。（会長）

●空き家の問題は多岐にわたりますので、その状態とか、再建築とか、行政だけでは対応が難しいだろうと考えられています。そこで、空家等管理活用支援法人という制度が生まれました。我々に限らず、民間企業とか、NPOとか、福祉関係とか、これからそのような支援法人も出てくると思いますが、全国的には、既に、いくつかのところで支援法人の指定をしているところあります。国においては、民間の組織に任せる方針になっていることをお伝えしたいと思います。（委員）

⇒ありがとうございます。私としても、空き家の相談から活用までとなると、結構なボリュームがあると思っていて、都市政策課の中の一つの担当で取り組んでいる現状に対して、しっかりとした体制をつくらなければならないと思っています。しかし、職員定数などの理由から、これを満たす体制をつくるのが難しく、民間と連携することをやっていかないと、なかなか厳しいものがあるとも思っています。（会長）

### 【議事(3) その他】

＝その他（配布資料、今後のスケジュール）について説明（事務局）＝

●この住まいのエンディングノートは、国交省、日本司法書士会などが連携して作ったものとなっていますが、東海村の場合、社会福祉協議会において、遺贈に係る事業を行っています。事業の内容としては、財産の管理ということになりますが、一人暮らしの高齢者の数は少なくなく、しかも、お子さんがいなかったりすると、誰に財産を整理してもらおうかということが課題になってきます。そういうニーズに応えるべく、社会福祉協議会が取り組んでいるところです。こういう問題は、空き家限らず、増えてきていますので、終活窓口のようなサービスを提供していく時代になったものと考えています。今日の議題に関係がなくても良いので、ご意見、ご質問はございますか。（会長）

●最近、ひたちなか市で会議がありました。情報が入っているかどうか分かりませんが、ひたちなか市では、民間企業と空き家に関する連携協定を締結したとのことでした。その中に「住まいの終活ナビ」というものがございまして、ひたちなか市のホームページから、このページにアクセスしますと、解体費用がいくらかかるのかが分かるようになっています。データを入力すると、アドバイスが出てくるようになっているほか、提携している業者の紹介を受けることができるようになっているみたいです。どこも人手不足で困っているわけですが、それを解消するための一つの意見としてお話しします。  
(委員)

⇒ありがとうございました。あとで、詳しく話を聞かせていただきます。(会長)

●今日の条例の改正の話聞いていて、じゃあ、何ができるのかという部分が漠然としていると思います。改善の方向に向かっているのか、よく分かりません。担当者の人数が少ないということで、対応が難しいという面があるようですが、それならば、法人化という方向もあるのではないのでしょうか。(委員)

⇒空家法が改正され、空家等管理活用支援法人という制度ができたことは、昨年度、ご紹介させていただいたところです。我々としては、なかなか対応できない業務があることから、外部との協力関係をつくりたいということで、いろいろな模索をしています。その一つとして、新たな法人の設立についても研究しております。具体的には、まだ、まとまっていませんが、例えば、空家等対策で、今まで村が実施していた業務の一部を、その法人に業務委託することを研究しております。今年度中に話がまとまるかどうかは分かりませんが、その方向で動いているのは事実です。それから、茨城県宅地建物取引業協会様から支援法人として協力しますとの話をいただいているほか、既存の団体との連携も模索しています。現時点において、具体的なお話をすることはできませんが、誰もが色々なところに相談できる仕組みをつくり上げていきたいと取り組んでいます。  
(事務局)

●業務がだんだん増えてきているから、可能な範囲で、法人と一緒にやっというイメージでしょうか。(委員)

⇒そうですね。(会長)

●宅建協会として可能な業務は、現時点において、相談の支援になります。これから、進展していくものと考えています。(委員)

⇒今日は、新しい条例改正と現状報告の話でしたが、空家等対策計画の方向性等をお示しできなかったため、次回の協議会においては、具体的なものを皆様にお示しできるようにしたいと思います。事務局にお返しします。(会長)

6 閉会