

## 第17回東海村空家等対策地域連絡協議会

開催日時	令和7年3月3日(月) 15:00~16:30	場所	東海村役場 別館 102 会議室
出席者	委員 / 11名 事務局 / 3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 会長あいさつ

改めまして、こんにちは。

皆様方におかれましては、雪がまじる天気の中、空家等地域連絡協議会にお集まりいただきまして、本当にありがとうございます。また、瀧塚委員はじめ、何人かの関係者の皆様におかれましては、土曜日にありました空家相談会の方にもご協力いただきまして、大変ありがとうございました。事務局からの報告によりますと、丁寧に対応していただいたとのことであり、また、このような機会がありましたら、引き続き、よろしく願いたいと思います。

令和6年9月と令和7年1月に、令和5年の住宅土地統計調査の集計表が公表されました。村内には、1,720戸の空き家があるという結果になっております。あくまで推計ですので、実数とは異なるところですが、平成30年当時の空き家戸数は、2,200戸ということでしたので、統計上は減っているということになりました。これは、サンプリングの推計ですので、実数とは乖離があると思うのですが、詳しくは、この後、事務局の方から、本件の実数について報告をさせていただきます。空家の増加が鈍化したということで、今までの対策が功を奏してきているのかもしれませんが、空家については、まだまだ課題が多いと思っています。

現在、東海村空家等対策計画の第二期計画を実行しておりますが、ちょうど、折り返し地点となりました。本日は、第二期計画に係る取り組みについて、中間報告をさせていただきながら、第三期計画に係る施策につきまして、皆様のご意見をいただきたいと考えております。限られた時間でございますが、よろしくお願いいたします。

### 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）＝

●説明は終わりました。質問がある委員におかれましては、ご発言をお願いしたいと思います。（会長）

●補助金の支払いに至っていない空き家があるとのことですが、補助金の活用の割合といえますか、年ごとに比較した中で、活用することが増えてきているのでしょうか。うまく利用されているのでしょうか。（副会長）

⇒リフォーム工事とか解体工事の補助金の活用については、令和4年度は、10件分、約1,000万円の予算を確保していましたが、3件、300万円の執行に留まっています。令和5年度に関しましても、10件分の予算に対して、3件の執行に留まっています。本年度については、10件分の予算に対して、今のところ2件に留まっておりますが、滑り込み、3件ほど、審査中の状況にありますので、5件ほど執行であろうと見込んでいます。（事務局）

●補助金については、金額的に、まだ余裕があるということでしょうか。たくさん申し込みがあると良いのですが。（副会長）

⇒すみません。少し補足させていただきます。相談件数に対して、補助金の申請件数が少ない状況にありますが、相談者の中には、なかなか解体工事に取り掛かれない事情をお持ちの方が少なくありません。長い間、相談の状態が続いている空家の数については、おそらく10件以上あって、それらは、長い時間をかけて申請を進めている状態にあります。（事務局）

●ありがとうございました。（副会長）

●ほかにご質問、ご意見はありますか。（会長）

●空き家の戸数の関係について質問させてください。3ページの実数だと、現在把握しているのは単年度の累計で280戸残っている。村の方で把握している。4ページの推計だと1,720戸ということになっていて、ものすごく大きな差があるようですが、これは、村の方で把握できていない1,400戸くらいありそうだということなのか、このあたり、どう捉えているのか教えてください。（委員）

⇒これは、今までの2, 200戸という数に対しての話についても同じことだと思っているのですが、我々が行う調査は、住民票まで確認して、空き家の数をカウントしているわけではありません。ですから、我々が掴んでいる実数というのは、基本的には、苦情から現地を見に行き、住民票の情報を取得して、住民登録がなければカウントをしていくという方法で積み上げていくのですが、その作業を全戸に対して行っているわけではありませんので、我々の作業の範囲では、この数字になるということで理解していただきたいと思います。それから、そのような作業ができていない空き家も相当ありますので、もしかすると、1, 720戸あるかもしれないという認識はあります。(事務局)

●国の方の推計があまりにもかけ離れたものということではなくて、実際に、このくらいの数になる可能性はあるということでしょうか。(委員)

⇒はい。そういう認識で良いと思います。(事務局)

⇒空家の概念と言いますか、感じ方というのは、人によって違うと思っております、国の統計調査を行った方が、例えば、人は住んでいないけれども、月に何回か出入りしているから空家ではないと判断してしまうとか、主屋ではなくて、離れとして判断してしまうとか、調査員の判断ひとつで変わってしまう部分があるものと思っております。(事務局)

●分かりました。(委員)

●国の推計は、賃貸住宅が含まれていると思います。小美玉市など、水道メーターの使用中止で数えている市町村があります。それと比較すると、この数字は正確ではないと思います。(委員)

⇒我々も、水道メーターの中止件数の情報を入手しており、それらの数字もカウントしています。(事務局)

●ほかにご意見、ご質問はありますか。(会長)

●経過報告を毎回受けていますが、改善されているのかいないのか全然分かりません。難しい問題だから、分からなくもないのですが、感覚としてはどうなのでしょう。色々法律とかありますけど、それによって、改善されつつあるのでしょうか。(委員)

⇒苦情があった空き家が、改善されているかどうかの話でしょうか。村は、所有者に対しまして、改善をお願いする通知を送っているわけですが、通知に基づいて改善していただいた方もいらっしゃいますし、無視し続けている方もいらっしゃいます。次回の協議

会では、このあたりの数字を記載させていただきますので、その数字で説明させていただきます。（事務局）

- 資料5の1ページ目のところの表がありますが、④の改善を要請した通知書の数が141件、所有者の人数も51人いるということで、かなり増えているようにも見えるのですが、レスポンスとしてはどういうものがあるのでしょうか。（委員）

⇒結果的に無視されている方の方が多いです。とはいえ、一部の方については、折り返し電話をいただいて、「すみませんでした」との話をいただける場合もありますし、役場に報告なしに、建物を解体してしまっているケースもございます。そのあたりについては、次回の協議会において、数字を出させていただきます。（事務局）

- 色々と努力されているのだらうと思うのですが、所有者の認識の程度によっては、その対応も難しいと思います。関心を向けさせるのは、なかなか大変だと思うのですが、結局、法律で対応していくしかないというイメージなのでしょうか。（委員）

⇒その通りです。（事務局）

⇒2024年に48戸の空き家が増加していますが、そのうちの5戸は、村の空家・空地バンクに登録していただきました。空き家の総数から比較いたしますと、わずかな数字かもしれませんが、村の取り組みによって表れた数字であるとの認識を持っています。もしかすると、テレビの情報に刺激されて、その売却等に取り組んだのかもしれませんが、先ほどの説明のとおり、東海村の空き家は、減少傾向を示しています。しかし、その一方で、テレビの情報に刺激されて、村に苦情を発する方が増えているような気がしています。（事務局）

- ほかに何かございますか。（会長）

- 東海村の空き家に対する苦情等は、どのようなものが多いのですか。（委員）

⇒苦情で一番多いのは、ダントツで草です。雑草が生い茂っていますというものになります。次いで、火事になるのが心配だというものが多いでしょうか。また、空き巣が入ったというような話もございましたが、ダントツに多いのは、雑草についてです。（事務局）

- 周辺自治体の話だと害獣の話などもありますが、東海村だとそのような話はないのですか。（委員）

⇒不審者を含め、害獣が入ったという話をいただくこともございます。（事務局）

●雑草の問題というのは、プライバシーの問題があって、勝手に敷地の中に立ち入れないから、全然何もできないという感じになってしまうわけで、それがネックになっているということなのではないでしょうか。（委員）

⇒そうですね。雑草の中でも、ブタクサのようなアレルギーの原因となる雑草が嫌われておりまして、お隣に住む方などから「私は、アレルギー持ちなので、何とかして欲しいと困る。生活ができない。」との話をいただいております。（事務局）

●うちの隣も空き家になっていて、雑草がひどいのですが、塀の間からはみ出しているものについては、剪定バサミで切ってしまっています。全くもって、歯がゆい思いをしているのですが、現時点においては、どうにもならないということでしょうか。（委員）

●ほかに何かございますか。特になければ、議題2の方に移りたいと思います。（会長）

**【議事(2) 東海村空家等対策計画に位置づけられた施策の取り組み状況等について】**

＝取り組み状況等について説明（事務局）＝

●以上で説明が終わりました。空家等対策計画に書かれている、空家化の予防、管理不全空き家の解消、空家の活用という3つの柱について、今までどういうことをやってきたのかという話でした。計画に書いたことは、概ね、やってきたのですが、まだまだ、空家の解消までには届いていないと考えています。特に、管理不全空家等については、審議会の審議をいただいている途中であったり、うまくいっているところといていないところがあったり、計画期間としてはあと2年残っているところでもありますので、続けて取り組んでいくことになると思います。3期計画の策定が目の前にして、まだ足りない取り組みがあるということであれば、このようにやってみてはどうかというご意見を含めて、何かございましたら発言をお願いいたします。（会長）

●3点のうち、どれか一つに力点を置いているというわけではないですね。（委員）

⇒どれか一個にということではなく、計画に載っているものは全て取り組むようにしております。（事務局）

●地域の情報を聞いていると、更地にしたいのだけれど、更地にすると税金が上がり、雑草対策が大変になる。売るなら更地にした方が良く思うのですが、更地にするにしても、なかなか厳しい部分もあると思います。ただ、都市計画的には、更地にした方が有効活用しやすくなるのではないかと思いますので、人口が減ってきている中で、難しい部分があるのかもしれませんが、更地化を第一に取り組んでいくことが、私としては有

効ではないかと思えます。さらに、解体費用の支援が出てくると、良いのではないかと思えます。（委員）

- 空家等対策として、いろいろなことをやっているし、やっていかなければならないと思えますが、耐震性の問題などもあると思えます。今建てているものは良いとして、古い建物は耐震性が劣っていると思えます。法律上のことはよく分かりませんが、近辺に住む人たちにとっては、厳しいと感じる面もあります。このことについて、全体的によく分からないのですが、どのように考えているのでしょうか。（委員）

- お二人から発言をいただきましたが、事務局は、最初の発言に対して回答をしてください。（会長）

⇒解体をためらってしまう原因として、税金の問題があります。それは、相談者の方からも常に話が出てくる問題でもあります。周りに住む方の気持ちを察するならば、解体してもらいたいところもあるのですが、税金が上がってしまうことを考えると、無下に解体しなさいとも言えませんので、適切な管理をしてくださいとお願いしている実態がございます。あとは、所有者が、空家を使う考えがあるのかどうかという問題もございます。もしも、空家の所有者に、何も考えがないのであれば、手放す方向で助言させていただいています。ただし、買い手が見つからないかという問題もあって、買い手が見つからないような場所であれば、建物を壊さずに空家バンクに登録してみて、買い手を待ってみてはどうですかとお話しさせていただいております。そのような話から、実際に空家バンクに登録していただいた方もいらっしゃいます。最終的には、所有者がどうしたいかという部分に左右されてしまいますので、相談があったときには、相談者の考えに応じた提案をさせていただいております。ただし、このことは、周辺にお住まいの方にとって良い方向に向くかという視点で見ると、そうでない結果を生むこともあります。このことは、空家の解体を求める上での難しさであると思えます。（事務局）

- 事務局は、二番目の発言に対して回答をしてください。（会長）

⇒耐震につきましては、空家等対策計画に位置付けておりますし、我々としても何かしたいと考えているのですが、現実として、耐震性を含めた空家対策は、実施することができておりません。耐震補強に係る補助につきましては、空家のものとは別のものが存在しているのですが、住んでいることを条件としていますし、仮に、空家も利用できるように改正したとしても、補強した建物を使うかどうかの問題が出てきてしまいます。今まで、様々な相談者が来ておりますが、基本的には、手放すことをお勧めしていて、耐震補強や解体を行う資金がない相談者につきましては、空家バンクに登録していただいて、買い手が見つかるまでを待っていただくか、不動産店に相談に行ってくださいようにお話ししています。（事務局）

●所有者の方が、空家の耐震補強に投資をするかどうかについては、多分、しないと思います。また、買った方が補強をすれば良いのですが、買った方も行わないと思います。そうすると、場合によっては、周りに危害を与えることになってしまいます。そう考えたときに、耐震的に持たないものは壊さなければならなくなるような法律にすることはできないのでしょうか。団地に住んでいると、そのような問題が出てきます。実際に地震が来たら、どうするのでしょうか。（委員）

⇒住民感情としては良く分かります。管理不全空家等については、村として、ある程度の指導はできますが、耐震については、使用している建物を含めて考える必要がありますので、難しい話です。住んでいる方の気持ちに立って考えると、今の発言につながってくるものと思いますが、法律によって網をかけることは難しいと言えます。個別に丁寧に対応しつつ、やれる方法を探しながら、進めていくしかないと思います。空家対策は即効性がないと言いますか、やればやるほど、問題を掘り起こしてしまうこともございますが、何とか対応していきたいと思います。ほかに何かありますか。（会長）

●先ほど、3つの柱について説明がありました。結果的に、空き家の数が横ばいになっているようですが、引き続き、空き家を減らすための取り組みが必要だと思います。空き家を減らすためには、先ほど説明のあった利活用が重要になってくると思いますが、東海村の場合、市街化調整区域の面積の方が広いです。買い手がつかない空き家というのは、そういう場所にある空き家であろうと考えると、市街化調整区域の空き家について考えていく必要があると思います。市街化調整区域であっても、社会福祉法人による福祉施設の建築であれば、その審査を通過してしまうと思うのですが、一般の住民による住宅の建築についても、その許可条件を緩和するなどの取り組みが必要なのではないかと思っています。そのあたりについては、どのように考えているのでしょうか。（副会長）

⇒このことについては、都市計画の話になってしまいます。空家法が改正されたときに、空家等活用促進区域を設定することで空家が建て替えやすくなる旨の説明をしたと思いますが、このことについて、茨城県に確認したところ、基本的に市街化調整区域に適用させてはいけませんとの回答をいただきました。そもそも、市街化調整区域は、市街化を抑制するための区域であって…。（事務局）

●それはそうなのですが、その土地は、既に宅地化しても良いと許可が下りてしまっているわけです。だから、畑に戻せとか、元の状態に戻せという話にならないと思います。もちろん、住む人の条件とか、その他の条件があつての話になりますが、例えば、東京からの移住は、周りに住んでいる方が迷惑するから駄目だとか、感情論で決めることではないと思います。例えば、最低20年住みますと誓約書を書かせるとか、そこに住みたい理由を付けさせるとか、そこは宅地化されているところなので、敢えて制限する必要はないのではないかと個人的には思います。閑散としている地域が好きだという方

が、1億2千万のうち1人でも2人でもいるのなら、調整区域の土地が埋まるのではないかと思うのですが、如何でしょうか。難しいとは思いますが。（副会長）

⇒都市政策課の窓口には、空家を探していますというお客様が来られるのですが、やはり、駅があったり、商店があったり、利便性が良いところを希望されています。お客様の方から、市街化調整区域の方が良いという話をいただくことはありません。やはり、需要は、市街化区域にあると考えています。今、おっしゃられた閑散としている地域については、東海村もありますが、常陸太田市などの地域において、その希望者が多いものと考えております。（事務局）

⇒今の話は、都市計画の話になりますので、参考意見とさせていただきます。（事務局）

●分かりました。（副会長）

●ほかにご意見、ご質問はありませんか。（会長）

●やはり、教育に尽きると思います。司法書士会では、高校生に向けての法律教育を実施しているのですが、やはり、若い人に問題意識を持ってもらうことが大切だと思っています。成人年齢が18歳となりました。高校生が卒業いたしますと、選挙権を持ち、普通の社会人となります。例えば、村内には、高校が1か所、中学校が2か所ございます。法律教育の一環として、卒業間近に1コマとか、現在の村政というテーマで、様々な問題を語り、その中で空き家について語る。その芽が出るのが、20年、30年先になるかもしれませんが、若い人向けに、他人ごとではなくて、自分ごととして村政に携わってもらい。そして、村政に携わっていかないと、自分たちの地元は、維持、発展していかないということ、空き家をそのまま放っておくと村政が大変なことになるということを学んでもらう。思いつきですが、そのような活動をされては如何かなと思います。（委員）

⇒このことは私が答えます。私も、これから空家が発生することについては、ピンポイントで、高齢者の世代だと思ってやってきましたが、今おっしゃられたとおり、若い世代の人たちが色々なものに無関心になっています。選挙については、かなり啓発をやっているのですが、具体的な生活上の課題、自分のおじいさん、おばあさんが住んでいた場所が空家になっていることについて、関心を持ってもらうことが必要だと感じました。身の回りで普通に起こっていることであり、教育の一環として触れておく。自分ごとにしてもらうことは、非常に大事なことです。私の方でも考えてみたいと思います。ご意見ありがとうございました。（会長）

●ほかに何かありますか。特になければ、その他に進みます。（会長）

### 【議事(3) その他】

＝その他（今後のスケジュール）について説明（事務局）＝

●配布した資料の説明をさせていただいてよろしいでしょうか。皆様のお手元に2種類、ひとつは「詐欺に御注意ください」、もうひとつは「戸籍にフリガナが記載されます」です。つまり、名寄せをしたいということです。市町村から通知が届きますので、何もなければほったらかしにさせていただいて、自分の名前が異なっているのであれば届け出ていただく。先行して、住民票にフリガナを振っている市町村も、もう出てきております。戸籍の方も本格的に行う予定です。それに伴って、悪い人は、色々考えるものでして、お金を要求するケースもあろうかと思えます。そういうことに、ご注意くださいというものです。この話は続きがありまして、令和8年度中に、不動産登記の住所、氏名が変更されたときには、変更の届出が義務化されます。法律は成立したのですが、施行日がまだ、諸条件が整ってからということで、そのあとに職権で住所変更ができるという道筋ができています。基本的に申告ですが。フリガナで名寄せをして、個人を特定するということになっています。空家、空地の場合、住所を変更しないことで実際にどこにいるのか分からないということもありまして、空家対策の一環ということでもあります。これは令和8年度中になります。以上です。（委員）

●ありがとうございました。ほかに何かございますか。なければ事務局にお返しします。  
（会長）

## 4 閉会