

第18回東海村空家等対策地域連絡協議会

開催日時	令和7年7月8日(火) 14:00~16:00	場所	東海村役場 3階庁議室
出席者	委員/11名 事務局/4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。

本日は、お忙しい中、本協議会にお集まりいただきまして、ありがとうございます。

東海村は、今年の3月31日に、発足70周年を迎えまして、7月5日に前夜祭、7月6日に記念式典が行われました。クラシックコンサート、マルシェ等が行われ、非常に多くの村民の方に参加していただきまして、無事、成功に終わることができました。また、式典の司会を中学生にお願いしたのですが、式典参加者から「非常に良い式典だった」とのお褒めの言葉をいただくことができました。若い世代に対して、住みよい東海村を如何に引き継ぐか。そのようなテーマを設けていたのですが、この空き家問題についても、同じ視点で取り組む必要があるものと思っています。どちらかと言うと、高齢者の問題として認識されていますが、空き家が増えていくと、まちの治安も含めて、イメージが悪くなってしまいます。若い人たちに定着してもらうため、空き家問題を含めて、様々な問題を解決していきたいと思っておりますので、活発なご意見をお願いいたします。

今日の議題については、要綱の改正の報告と第三期計画の改定に向けた内容となっております。第三期計画の改定については、まだちょっと時間がありますが、皆様方から、様々なご意見をいただきたいと思いますと思っております。これまで、村では、複数の補助制度を設けて取り組んでまいりました。最初は低調だったのですが、切実な課題として、解体、リフォームをしたい、補助金を使いたいといった声が増えてまいりまして、一定程度、これまでの活動の成果が出てきたのではないかと考えております。

しかし、その一方で、空き家がなかなか減らないという状況にあります。私の自宅の近くにも、管理不全な空き家があるのですが、庭木や雑草が道路にはみ出して、公用車

に乗って、その前を通過するたびに、衝突防止用のセンサーがピピピと鳴ってしまっています。村道にはみ出した雑草等については、管理者として、村が保全する必要があると思いますが、非常に悩ましいなと感じています。

空き家問題については、弁護士会をはじめとする専門家団体の皆様から、多くのご協力をいただいております。しかしながら、空家等管理活用支援法人については、その指定に至っていないため、現在、関係者との協議を進めているところです。本日も限られた時間になりますが、それぞれの立場から、色々な意見をいただきたいと思いますので、本日は、よろしくお願いいたします。

3 議事（進行：会長）

【議事(1) 空家等対策関連要綱等の改正について（報告）】

＝空家等対策関連要綱等の改正について説明（事務局）＝

- 事務局からの説明は終わりました。今の説明に対しまして、ご質問、ご意見がある方は、発言をお願いします。（会長）

- 空家等対策支援補助金は、空家・空地バンクに物件登録しなくても良くなったとのことですが、補助金を悪用しようとする人がいるかもしれません。その場合のガイドライン的なものはあるのでしょうか。（副会長）

- ⇒あくまで、都市政策課の窓口にて、事前相談に来た方が対象となります。例えば、先に、不動産屋さんに行って、相当に売買交渉が進んでしまった案件については、補助金の対象になりません。補助金を活用して相続登記をしたいけれど、空き家の仲介は、不動産屋さん頼みたいという方向けに見直しをさせていただきました。（事務局）

- 以前は、空家・空地バンクに物件登録することが前提となっていましたので、補助金を利用する理由が明確だったと思うのですが、空家・空地バンクに物件登録しなくても良くなったということに対して、疑問を感じます。（副会長）

- ⇒あくまで、流通に係るものとして限定させていただいています。また、三親等以内の親族への売却も認めていません。不動産屋さんにご相談していただきながら、都市政策課にも相談していただくことを想定しています。（事務局）

- 分かりました。ありがとうございます。（副会長）

- ほかにご質問、ご意見はありますか。（会長）

●東海村には、移住を担当している課があるのですか。（副会長）

⇒政策推進課，それとも，地域戦略課になります。（会長）

●そこの連携はどうなんでしょうか。（副会長）

⇒連携しております。例えば，茨城県の計画推進課の方で運営している「R e : B A R A K I」というウェブサイトがありますが，その担当課は，都市政策課ではなくて，地域戦略課になっています。（事務局）

●分かりました。（副会長）

●ほかにありませんか。特になければ，次の議題に進めさせていただきます。議題2。空家等対策計画（第三期計画）の策定について。事務局から説明をお願いします。（会長）

【議事(2) 空家等対策計画（第三期計画）の策定について】

＝空家等対策計画（第三期計画）の策定について説明（事務局）＝

●説明が終わりました。今の説明に対して，ご意見，ご質問等があれば，お願いします。（会長）

●近隣住民から苦情があった空き家を把握して，所有者や相続人が判明した場合に，緊急時に限らず，個別に，所有者や相続人の自宅に出向いているのでしょうか。先ほどの説明によると，村から改善を求める通知を出したものの，所有者や相続人からの応答がない場合が多いとのことでした。この場合，所有者や相続人の自宅に出向いているのかどうか教えてください。それから，これまでに，どのくらい交渉してきたのか，教えてください。（委員）

⇒周辺に住んでいる方々に相当の迷惑をかけている空き家であって，所有者や相続人からの反応がなかった空き家については，所有者もしくは相続人のご自宅を訪問しております。ただし，必ずしも会ってもらえるわけではありません。訪問してきた戸数については，データの準備を忘れてしまいましたので，次回の協議会において，報告させていただきます。（事務局）

●だいたいの数で良いですよ。（委員）

⇒訪問の対象となった空き家の戸数は，20戸弱だと思います。（事務局）

●分かりました。ありがとうございます。なかなか、対応が難しいと思います。どこの市町村も対応が大変ですよ。相続人が何十人にもなってしまって、誰がまとめるんだと騒ぎになってしまうような空き家もあると思います。（委員）

⇒そうですね。今まで自宅訪問をしてきた空き家の中で、相続人が20名を超えてしまっているところもありました。20名を超える相続人の自宅を訪問させていただいたのですが、訪問しても、その先に進まない状態になっています。（事務局）

●ほかに、ご質問、ご意見はありますか。（会長）

●この表を見ますと、村から改善を求める通知を送付しても、約80パーセントの方々からは、連絡がないという状況にあるようです。村が、どんなことをしても、連絡してこない方は、連絡してこないんじゃないかと思えますし、前に進めていく方法が見いだせないなと感じました。（委員）

⇒連絡がない方については、都市政策課としても、大変困っております。先ほど、申し上げましたとおり、周辺に住んでいる方々に相当の迷惑をかけている空き家につきましては、所有者や相続人のご自宅を訪問させていただいております。ただし、そういった空き家であっても、全てに対して、訪問できるわけではありませんので、そこが課題になっています。（事務局）

●通知を送付したことに対するクレームとは、どのような内容ですか。（委員）

⇒「空き家の適切な管理をお願いします」と書かれた通知を差し上げるのですが、「どうして、私に通知したんだ」といったお叱りを受けてしまっています。「私は、相続放棄をしたのに、どうして村が知らないんだ」といった内容も多く、「私は、管理する気がない」と言ってくる方もいらっしゃいます。（事務局）

●「私は、管理する気がない」と言ってくる方に対して、「じゃあ、村の方で処分してしまいますよ」と言うわけにはいかないのですか。（委員）

⇒最終的には、法的に措置を行うことになると思います。現時点においては、そうならないように、通知を繰り返したり、自宅を訪問したりしています。（事務局）

●ほかに、ご意見、ご質問はありますか。（会長）

●令和9年度から第三期計画が始まるということで、令和7年度、令和8年度に、その準備を行うこととなります。先ほど、重点地域を空家等活用促進区域に改めますとの説明がありましたが、私としては、重点地域を定める必要があると思っています。そのため

には、地域ごとのデータをきちんと整理していただいて、どのような問題があるのかを分析された方が良いのではないのでしょうか。村の空家・空地バンクを、よく見るのですが、市街化区域にある物件は、2件しかなかったと思います。ほかは、全部、市街化調整区域の物件。しかも、令和4年度に掲載された物件が、未だに残っています。ということは、3年経っても売れない、処分できない物件が存在していることになります。空家・空地バンクに掲載されていない市街化調整区域の空き家もたくさん存在します。それを考えると、市街化調整区域にある空き家に対して、何か特別なもの、用途の規制を撤廃するとか、用途の変更ができるようにするとか、そういうのを考えていく必要があるのではないかと考えています。第三期計画については、その辺も見据えて、まとめていただきたいと思っています。（副会長）

⇒那珂市の例を見ますと、市街化調整区域の空き家を利活用できるような取り組みをしています。全国的には少ないと思いますが、このことについて調査していきたいと思っています。（事務局）

⇒補足します。国の制度として、農地付き空き家の流通制度がございます。農地付き空き家を含めて、市街化調整区域について検討しておりますので、今しばらく、お待ちください。（事務局）

●ほかに、ご意見、ご質問はありますか。（会長）

●私は、宅建協会に所属し、宅建協会で活動していますので、不動産会社としての立場のほかに、業界団体としての立場があります。協会では、一部の市町村から空家等管理活用支援法人の指定を受けておりまして、社会貢献的な事業を行っています。私が、協会内で、空家等管理活用支援法人の担当をしている立場から言わせてもらいますと、行政ごとに対応が違うと言いますか、やり方が違ってしまっていて、とても困惑する場合があります。ちなみに、宅建協会では、現在、8から9の市町村から支援法人の指定を受けておりまして、そのほかにも、35ぐらいの市町村と空家バンクに係る協定を締結しています。支援法人については、先進的に始まったところ、例えば、小美玉市や常総市の場合、即座に、空き家に関する情報を提供いただけるのですが、情報提供後の市の対応が何もなくて、協会として、とても困惑しています。宅建協会の会員である不動産会社が、空き家の調査をしても、市から調査費用が支払われることはありませんし、調査した空き家が、空き家バンクに登録されることになっても、その媒介業務を他の不動産会社に取られてしまう場合が少なくありません。私たちは、民間企業です。市から何の支払いもない中で、頑張ってしまうと、赤字になってしまいます。東海村にあっては、ぜひ、地元の不動産会社にとって、取り組みやすいシステムを採用していただきたいと思っています。空き家に関する情報を提供するので、あとは協会内で頑張ってくださいという話では、困ってしまいます。（委員）

⇒支援法人の指定に関する話につきましては、委員と個別に話をさせていただきます。それから、先ほどの説明の補足になるのですが、空き家を予防するための取り組みを促進するため、今までなかった項目を追加させていただきました。実は、この項目につきましては、地元の不動産会社との協議を踏まえまして、入れさせていただいております。村といたしましては、発生してしまった空き家に対する取り組みだけではなく、予防的なところで取り組んでいきたいという考えを持っておりまして、具体的には、空家等管理活用支援法人と一緒に取り組んでいきたいと考えております。先ほど、申し上げましたとおり、通知をしても無反応な所有者が非常に多いという事実もございますので、そうなる前の取り組みをしていきたいと考えております。（事務局）

●流通はビジネスですし、所有者にとっては財産に係る話なので、途中で、役場がすっと手を引いてしまうこと、あとは当事者間でお願いしますといった話になってしまうことは、やむを得ないことだと思います。支援法人に係る業務は、このような場面から始めるのではなくて、もっと前の段階から始める必要があると思います。私は、住民に対して、まだ健康なうちに、終活の重大なテーマとして、不動産屋さんとのお付き合いを、自分事として考えてもらいたいと思っています。早いうちから、個人的に信頼できる不動産屋さんと連携して、その不動産屋さん、あとのことを任せられるようになってくれることが、一番良いのではないかと考えています。（会長）

●第三期計画については、令和9年度から始まる予定となっておりますが、役場的な手続きからすると、令和8年度の後半は、パブコメなどの手続きに時間を費やすこととなります。したがって、実質、議論している時間は、今年度いっぱいか、遅くても、来年度の初めまでしかありません。計画の内容についてですが、他市町村と同じようなものにしてしまうと、第二期計画と、あまり変わらなかったとの話になってしまいます。今回、事務局により、新しい項目が入れられましたが、現状を見据えつつ、取り組むべき施策を強調して、第三期計画をとりまとめたいと考えています。今日は、第三期計画策定のスタートの日です。事務局にも勉強してもらいますが、皆様も、それぞれの立場から、取り組むべき施策等をご検討ください。今日は、計画の柱に関する話に留まり、具体的な施策には至りませんでした。概ね、この柱で進めていくというのが事務局の案ということになります。こういう視点を入れた方が良いのではないかと提案があれば、随時、ご意見をお願いします。（会長）

●次は、議題3のその他です。事務局から説明があると聞いていますので、よろしくお願ひします。（会長）

【議事(3) その他】

＝その他（次回の日程）について説明（事務局）＝

●次回の日程等の説明でした。以上をもちまして、今日の議事は、全て終了しました。ここからの進行は、事務局にお返しします。（会長）

4 閉会