

## 第19回東海村空家等対策地域連絡協議会

開催日時	令和7年12月24日(水) 13:30~15:00	場所	東海村役場 3階庁議室
出席者	委員/7名 事務局/4名 欠席/4名		

### ○当日の活動・協議内容

#### 1 開会(事務局)

会議成立に関する報告  
配布資料の確認

#### 2 副会長あいさつ

先ほど、事務局からございましたとおり、会長が公務のため欠席とのことですので、私の方からご挨拶させていただきます。

本日は、年末のお忙しい中、そして、足元の悪い中、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。本日は、体調を崩され、欠席となってしまった方がいらっしゃるようですが、良き健康の状態で新年を迎えるように、くれぐれも、お気をつけいただきたいと思います。

平成28年に発足した東海村空家等対策地域連絡協議会も、はや、9年が経とうとしております。この9年の間には、空家条例の制定、専門家団体との協定締結、空家・空地バンクの制度化といった取り組みをしてまいりましたが、それらの成果によりまして、数多くの空家の抑制ができたものと考えております。

しかし、空家は、依然として、増え続けております。我々といたしましては、そういった傾向に対応していく必要があるものと思っております。2023年に、その一部が改正された空家法には、管理不全空家等に関する規定が明文化されました。このことは、未然防止という視点が盛り込まれた結果であろうと理解しているところですが、我々といたしましても、特定空家等の発生を未然に防止するといった観点から取り組んでいきたいと考えております。

本日の議題につきましては、空家等対策計画(第三期計画)の制定に関する内容となっております。事務局からの事前説明によりまして、「前回の協議会、それから、そのあとに行われました空家対策審議会における意見を反映しました。」とのことございまして、前回からの修正箇所等について、事務局から報告があると思います。また、本日の中

心的な議題になると思いますが、「目標を達成するために実施する施策等につきまして、皆様方からご意見をいただきたい。」とのことをございました。委員の皆様におかれましては、それぞれの立場から、忌憚のないご意見をいただきますよう、ご協力をお願いしたいと思います。

### 3 議事（進行：副会長）

#### 【議事(1) 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・1（事務局）＝

※策定スケジュール、これまでの取り組みに係る各種データについて説明

●ご質問等がありますか。（副会長）

●通知の対象となった空家数が38戸で、そのうち連絡があった空家が19戸。通知した件数が103件ということは、2回、3回通知した空家があるということでしょうか。（委員）

⇒そういったものもありますし、相続人が複数いる場合は、複数通知している場合もあります。（事務局）

●複数回通知した空家の戸数は分かりますか。（委員）

⇒すみません。手元に資料がありません。後日報告いたします。（事務局）

●ほかにご質問等がありますか。（副会長）

●それでは、続きを説明してください。（副会長）

＝空家等対策計画（第三期計画）の策定について説明・2（事務局）＝

※前回の意見等を踏まえた修正内容について

（第三期計画 第3章に関する説明）

●私から質問しても良いでしょうか。空家法の一部改正によって、管理不全空家等に関する規定が新しくできて、指導や勧告ができるようになって、住宅用地特例の解除ができるようになりました。管理不全空家等に対する勧告が行われた場合、住宅用地特例が解除されることとなっていたはずですが、このフローだと、その部分が点線になっています。左側が管理不全空家等に係る措置の流れであって、真ん中が特定空家等の流れになるものと思いますが、特定空家等に認定された場合の流れ、特に、管理不全空家等と同

じレベルで住宅用地特例解除に至る流れについて、どうにも違和感があります。私としては、管理不全空家等より特定空家等の方が上位だというイメージがあります。この矢印の向きは、何を示しているのでしょうか。（副会長）

⇒このことについては、審議会において話をした記憶があるのですが、村のスタンスといたしましては、管理不全空家等の指導を経ての勧告は、基本的に考えておりません。しかし、法的には、この勧告を行いますと、特例解除ができるものとなっております。もちろん、特定空家等に係る勧告をした場合においても、特例解除ができるものとなっております。これを表現したのが、このフローチャートになっています。管理不全空家等の指導を行って、改善されないときに立入調査を行って、特定空家等の認定を行うという流れになります。このフローチャートで言えば、左側から真ん中に移行する流れです。さらに、⑤の特定空家等に係る勧告を行うことになったときには、住宅用地特例の解除ができるようになりますので、このような図になるわけです。（事務局）

●指導と勧告は、どのように違うのですか。（委員）

⇒法律上の用語の違いになります。最初に所有者に対して行う措置を「指導」と呼ぶ決まりになっていて、それでも改善されないときに行う措置を「勧告」と呼ぶように決められています。住民の視点で考えれば、どちらも指導です。（事務局）

●強さが違うものと思っていました。法律用語の中での使い分けの問題ということでしょうか。（委員）

⇒法律上、管理不全空家等の勧告を行うことにより、固定資産税等が1／6になっている住宅用地特例を取りやめにすることができます。（事務局）

●特定空家の所有者等に対する命令とありますが、どの程度の強制力があるのでしょうか。やらなかったら過料を請求しますということですか。（委員）

⇒特定空家等の助言を行って、指導を行って、勧告を行って、命令を行っていくという流れで進んでいきますが、一段階ごとに厳しさが増していくこととなります。勧告の段階では、住宅用地特例が解除されますし、次の段階の命令になると、過料を納める必要が出てきます。（事務局）

●過料が発生しても、まだ取り組まないとき、どうなるのでしょうか。過料が請求されることによって、仕方がないからやるかという雰囲気になるものなのか、疑問を感じてしまいます。（委員）

⇒それでも取り組まないということになりますと、代執行という話になります。村が直接的に管理不全になっている部分を是正することになるほか、過料に加えて、代執行に要する費用が請求することとなります。空家の所有者がどのように考えるのかという話になってまいります。できるだけ早い段階で取り組んでいただいた方が、住宅用地特例が解除されることも、過料が課されることもなくなります。（事務局）

●代執行にかかる費用についてなど、空家の所有者の了解が得られなければ、代執行は実施できないということですか。（委員）

⇒そういうことではありません。空家が、適切な管理がなされていないという状況にあるとき、村は、空家法に基づいて、管理不全空家等としての指導をしていくこととなり、それでも、取り組んでいただけない状況のとき、立入調査を行って、特定空家等の認定をして、段階的に、助言、指導、勧告、命令という順序で措置を進めていくのですが、それぞれの段階で、空家所有者の意思を問うこととなります。そして、空家所有者に取り組む意思がなかったときは、段階的に強制力を高めていくこととなり、強制力のある代執行に進んでいくということです。（事務局）

●段階的に強制力を高めていくということがピンと来ないのですが。現実問題が反映されていないように思います。（委員）

⇒現実問題といたしましては、今すぐ、空家を改善してほしいといった希望があると思うのですが、法律によって、空家の所有者の権利も一定程度守られております。このことを理解していただきたいと思います。（事務局）

●途中で所有者が変わってしまう場合もありますよね。そのうち、うやむやになってしまう場合があるのではないですか。（委員）

⇒そうならないように関係者を調べて、関係者全員に通知します。（事務局）

●基本的な方針等についてですが、前回の協議会、審議会でのご意見等が反映されたのではないかと思います。皆様、いかがでしょうか。（副会長）

●管理不全空家等というのは、今、言われていた適切な管理がなされていない空家等の言い換えということで理解してよろしいですか。（委員）

⇒大丈夫です。（事務局）

●それでは、続きを説明してください。（副会長）

＝空家等対策計画（第三期計画）の策定について説明・3（事務局）＝

※計画の目標と検証，目標を達成するために実施する施策等について  
（第三期計画 第4章，第5章に関する説明）

●ご質問等がありますか。（副会長）

●リーフレットについては，どのようなものを想定されていますか。（委員）

⇒今までのリーフレットにつきましては，主に，空家の所有者に対して働きかけるものとなっておりましたが，第三期計画策定後におきましては，全ての住宅所有者を意識したリーフレットを作成したいと考えております。（事務局）

●司法書士会といたしましては，相続が空家発生の大きな原因になっているものと考えておりまして，相続代表者指定届の提出時などにおいて，総合的なリーフレットの配布が必要であろうと考えております。ちなみに，エンディングノートについては，どのようなものを考えていますか。（委員）

⇒エンディングノートについては，以前にも，お話をさせていただいておりますが，司法書士会の協力のもとに，国がまとめたエンディングノートがありますので，それを配布していく考えを持っております。（事務局）

●情報発信に関して，民間事業者からのアプローチはありますか。実は，一部の市町村において問題になっております。空家関連の事業を行う一部の民間事業者が，国から補助金をもらって，市町村に負担を求めないという条件でパンフレットを作成して，市町村の窓口においてもらうというビジネスモデルです。民間事業者が作成したパンフレットの記事にQRコードが入っているのですが，そこからオンライン相続登記などのウェブサイトへ誘導してしまう。そこには，非弁，非違の疑いがございまして，国会においても問題になりました。一部の市町村に対しまして，司法書士会から注意喚起させていただいております。慎重にご対応ください。（委員）

⇒東海村といたしましては，そのような事業者からの話をお断りしており，独自に取り組んでおります。（事務局）

●賢明なご判断だと思います。話は変わりますが，東海村は，お悔やみコーナーを設置することは，考えていませんか。（委員）

⇒現時点で，そういった部署はございません。転出届，死亡届等の提出時において，相続に関する情報が入ったリーフレットを配布したいと考えております。（事務局）

⇒補足させていただきます。実は、今年の3月に、窓口の改革実行プランが策定されまして、現在、働き方であったり、改修工事であったり、窓口の利便性を上げるための取り組みを実行しています。お悔やみコーナーは、その取り組みの中で検討しております。

(事務局)

●過日、村の窓口に行ったのですが、総合的な説明してくれたのは、税務課だけでした。他の市町村では、独自の取り組みをやっております。東海村でも、そういった取り組みをした方が良いと思います。司法書士会連合会では、法務省と合同で、総合的なチェックリストを作っております。そういったものを参考にいただき、取り組まれてみてはどうでしょうか。(委員)

●仕事柄、お客様に対して、相続の時に未登記建物の登記を行わないと、過料、罰金がかかりますとの話をしています。来年の4月からは、住所が変わったり、結婚して苗字が変わったりした場合に、登記の変更が必須となります。(副会長)

●来年の4月からです。(委員)

●仕事柄、隣接地の所有者を調べるのですが、どこに住んでのか、分からないときがあります。それは、流通を止めることになってしまいますので、今回の国の対応は、とても助かるものだと思っています。お悔やみコーナー、ワンストップ窓口については、とても良いと思います。その中に、空家の担当者が割って入ることで。リーフレット以上に問題の解決につながるものと思います。(副会長)

●相続は、空家となる最大の原因です。相続登記義務化の猶予期間が来年度で終わってしまいますので、しっかり取り組んでいく必要があります。(委員)

●誰かが相続してくれれば良いのですが、最近では、相続を放棄してしまう場合が少なくありませんよね。(副会長)

●お金がかかってしまいますが、国庫帰属制度があります。(委員)

●国庫帰属制度は、費用が問題になります。(委員)

●国庫帰属される方は、水戸でも多いのでしょうか。(副会長)

●茨城県は、全国の中でも多い方です。(委員)

⇒都市政策課においても、国庫帰属に関する相談を受けることもあります。そこで問題になってくるのは、建物の解体費用です。解体費用がないということで、先に進まなくなるケースも多いです。（事務局）

●話は変わりますが、村民を対象とした空家相談会は開催するのですか。（副会長）

⇒3月に開催します。（事務局）

●それでは、セミナーはどうですか。（副会長）

⇒都市政策課としては、まず、空家等管理活用支援法人の指定を行って、その支援法人とともに、セミナー等を開催しようと考えています。具体的な内容等は、何も決めておりませんが、全ての住宅の所有者を対象として、空家にならないようにするための話をしていきたいと考えています。（事務局）

●仕事のとくに言われるのですが、例えば、八十幾つの方だと、自分には子どもがいないとか、相続する人が甥っ子になってしまうとか、家を処分したいとか、そのような話をよく言われます。でも、皆さん、アンテナを張っていて、例えば、税金の話など、色々な情報を持っています。所有する土地建物も、都市部みたいに、数千万円、数億円で売れば良いのですが、地方部だと、条件によっては、数百万円にしかありません。その売却益で老人ホームに入ろうとした場合、数百万円の売却益では、数年で使い切ってしまう。例えば、土地建物を200万で売却した場合、さらに、老人ホームの家賃が月10万円だった場合、その売却益は、2年で底をつくわけですよ。そうすると、リースバックの方が良いのかなという話になります。そういった悩みごとを解決するためにも、相談会やセミナーは、とても良いと思います。特に、セミナーは、日頃から意識していない人に対して働きかけることができるので、とても有効だと思います。（副会長）

●例えば、NPO法人や利活用に関する業者から講師を招いて開催したセミナー等について、他市町村での動きを把握されていますか。例えば、相続や老後の資産活用をテーマにセミナーを開催して、その結果として、生前のうちに土地建物の処分につながれば、空家の予防にもつながりますので、そういった情報を収集されると良いと思います。それから、質問ですが、市町村の協議会みたいなものはありますか。空家対策の総元締めは、総務省ですか、それとも国交省ですか。（委員）

⇒市町村の協議会は存在します。空家等対策の所管は国交省です。（事務局）

●空家を取り壊したくても、お金がなくては取り壊しできません。全国的に、色々な動きがあると思うのですが、市町村単体だと限界がありますので、国に対して、予算をく

ださいと要望しているものと思います。公費で解体しなさいとまでは言いませんが、どうしようもない空家が存在しますよね。そういった空家の所有者から「村で壊していただいて結構です。」といった話をいただいて、村で壊して、公売してしまう。そのような大胆なやり方もあるのではないかと思います。第四期計画のときで良いですから、そのような施策を載せても良いのではないかと思います。人口が減っている以上、空家が増えることはあっても、減ることはないと思います。あり得ない話ではありますが、東海村にディズニーランドがあったら、空家の問題は発生していないと思います。60年前は、ディズニーランドに相当するものが、原子力だったのでしょ。それでは、今、何が必要なのか。それは、まちづくりだと思います。何らかしらの魅力のある企業を誘致して、雇用と人口を増やす。しかし、東海村の場合、大規模な原子力事故が発生したら、全てが空家になってしまうリスクを持っています。だから、その安全対策を最優先として取り組んでいくべきだと思います。（委員）

●今回、基本方針の中に、農地付きの空家に関する記述が入りました。市街化区域の空家であれば、相当の資産価値がありますが、市街化調整区域の空家の場合、どうしても資産価値が低くなってしまいます。だから、売れ残ってしまうという問題につながってしまう。今後、この問題の解決に取り組んでいきたいと思います。それでは、ほかに、全体を通して、質問等がありますか。（副会長）

●私は、東海村社会福祉協議会の委員会にも所属しているのですが、社会福祉協議会においてもエンディングノートを作っています。このエンディングノートについては、相続を意識したものになっていまして、財産だとか、葬儀だとか、色々なことが書かれています。村は、社会福祉協議会との情報交換を行い、共通のエンディングノートを作成してみたいかと思っています。（委員）

●村は、社会福祉協議会のエンディングノートを把握しているのですか。（委員）

⇒把握しております。やはり、社協を含め、役場内の連携を強化していく必要があるものと考えております。それから、先ほどの巖淵委員の発言の中で、他市町村の動きを把握しているのかとの質問がありましたが、残念ながら、茨城県内で、空家に関するセミナーを積極的にやっている市町村は存在しません。空家等管理活用支援法人と連携している市町村においても、流通に偏ったものになっておりまして、そういった事例なども踏まえて、様々な検討をしていきたいと考えております。それから、国土交通省についてです。特に、空家等対策に係る補助金につきましては、たしかに、その予算の総額が増えているものの、その交付要件を厳しくし、使えない補助金にしてしまっています。例えば、解体費用に対して補助金を交付しますと言いながら、公共的な跡地利用をしない限り、補助金は使えませんと言うわけです。いくら何でも、個人所有の空家を、全て公園にするわけにもいきませんので、非常に使い勝手が悪いと言わざるを得ません。とは

言え、そういった補助金を引き出しながら、様々な施策を展開していきたいと考えております。（事務局）

- 村として、解体費用の一部を補助するという施策は続けていくということによろしいのでしょうか。（副会長）

⇒続けてまいります。本当は、国の補助金を活用したいのですが、その要件が厳しすぎるため、当面の間、村の税収の中からやりくりする状況が続くものと思います。（事務局）

- 地域おこし協力隊に取り組まないのですか。（委員）

⇒かつて、地域おこし協力隊に取り組んでいたことはございます。その活動の中で、空家について取り組んでいただいていたという事実はあるのですが、その結果、空家が目に見えて減ったという事実はありません。（事務局）

- たしか、地域おこし協力隊に関連して、一時期、古民家を利用して喫茶店をやろうとの話があったかと思うのですが、建築基準法上の問題が出てきてしまって、あまり増えなかったものと記憶しています。補助金に関連する話になりますが、東海村の場合、多くの原子力事業所が存在しておりますので、そのお金を引っ張ってくるという方法もあるのではないかと思います。例えば、原子力災害に備えての備蓄倉庫です。村が空家を借り上げて、もしくは、買い上げてしまって、備蓄倉庫にするということであれば、相当に、ハードル下がるのではないのでしょうか。そういったところに働きかけて、お金を引っ張ってくれば良いのではないかと思います。ほかの市町村がまねできない村独自の施策になるものと思います。（委員）

- 先ほど、瀧塚先生が発言していましたが、エンディングノートに関することです。社会福祉協議会においては、高齢者に対して、特に、相続人がいない方に対しては、積極的なサポートをしています。しかし、その情報は、個人情報の保護ということで、民生委員に知らされることは少ないです。とは言え、社会福祉協議会でまとめたエンディングノートについては、非常に分かりやすくまとめられているものと思います。エンディングノートは、空家管理のきっかけになりますので、その活用を促進させたいと思っておりますが、残念ながら、空家に関することが書かれていないので、もう少し連携しても良いのではないかと思います。それからセミナーについてですが、村内の建築会社で定期的実施しているものと認識しています。セミナーのスタイルについて、どの様なものが良いのだろうかと考えてしまいますが、やはり、個別相談も可能になっている必要があるのではないかと思います。それから、話は変わりますが、地域との連携についてです。私がコミセンに行くと、私が民生委員だということで、色々な方から、あそこに空家があるとか、草ぼうぼうだから俺が刈ってあげるとか、話しかけられることがあります

ます。しかしながら、私一人では、なかなか、そこに入り込むことができません。ここに、多少なりとも、地域の力が入ってくれば、問題解決につながるのではないかなと思っています。（委員）

●自治会が弱まっていますよね。私は、村松の根崎常会で生まれ育ったのですが、昔は、年に1回、地域のお祭りがありました。お正月になると、地域住民の方が集まって、新年のごあいさつ。当時は、そのような地域のつながりがあったのですが、今は、なくなってしまいました。こういったつながりがあると、しばらく家を留守にするとき、「しばらく留守になるからよろしくね。」と、ひと声かけるだけで、地域で見守ってくれる。昔は、こうした慣習がございましたよね。「何かあったときは中入っても良いから。」と隣に住んでいる方に鍵を渡して、留守になった家を見守ってもらって。しかし、そういった地域の関係も弱まってしまい、地域による空家の管理も弱まってしまいました。空家や空地が顕在すると、治安上もよろしくありません。ホームレスの方が住み付いてしまったり、犯罪の温床になってしまったり、そういう時代だということなのでしょう。（委員）

●私が住んでる田舎の方は、7割くらいが加入していますが、まち場に住む方の自治会の加入率は3割から4割くらいです。まち場のつながりは弱くなりました。（委員）

●この場をお借りしまして、相続登記が義務化された経緯について、ご説明させていただきたいと思います。この発端は東日本大震災になります。東日本大震災では、津波で多くの家が流されて、集落が壊滅してしまいました。そこで、高台移転をして、新しいまちをつくり直すこととなり、相続人調査が行われることとなりました。ところが、三代、四代にわたって、相続登記が未了となっている場合が少なくないことが分かりました。その結果、相続人調査は、3年もの期間を要してしまいました。被災者の多くは、プレハブの中での避難生活を強いられることとなりましたが、もしも、適切に相続登記が行われていたら、1年で高台移転が完了していたであろうと言われていています。なかなか、相続人調査が進まなかったことにより新しいまちの造成も進みませんでした。そして、その間に、多くの方が亡くなってしまいました。新しいまちを見ることなく、避難生活中に亡くなった方に対する思いが、この相続登記義務化の出発点になっています。皆さんにあっては、このことを、ぜひ知っておいてください。（委員）

#### 【議事(2) その他】

＝その他（次回の日程等）について説明（事務局）＝

●事務局の説明に対して、何か質問等がある方はいらっしゃいますか。（副会長）

●再任にあたって、謝礼の見直しは考えていますか。（委員）

⇒このことは、村長とも情報共有させていただいております。この場をもって、お約束できないということに、ご理解ください。（事務局）

●私は、住民代表の立場にありますが、ボランティア的な考えでやらせていただいております。村は、このことについて、はっきりさせていただきたいと思います。居心地が悪いです。（委員）

●事務局は、どのようにお考えですか。（副会長）

⇒いただいたご意見は、持ち帰ります。（事務局）

●本日の議事は、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。（副会長）

#### 4 閉会