

平成30年度 第1回 かすみがうら市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 平成31年3月26日（火） 14時00分から
- 2 場 所 かすみがうら市役所霞ヶ浦庁舎 大会議室
- 3 出席者 坪井会長（市長）、鈴木委員、大山委員、富島委員、藤井委員、澤島委員、桜井委員、額田委員、久保田委員 計9名
- 4 欠席者 小野寺委員、雨貝委員
- 5 事務局 市民部 田崎部長
生活環境課 廣原課長、宮本課長補佐、川原場主事 計3名
- 6 議 題 (1) アンケートの集計結果及び空家等対策計画について
(2) 当市のこれまでの取り組みと今後のスケジュールについて
(3) その他

7 内 容

事務局	議題1、2について事務局説明
議 長	各委員に意見募集
A委員	調査対象について、倒壊の恐れがあるものは何件かあるのでしょうか？
事務局	調査対象内では45件あります。詳細につきましては資料3の11ページを参照ください。
A委員	持ち主等判明しているのでしょうか。
事務局	平成30年8月ごろ通知を発送しまして、持ち主等不明なものが2、3件ありました。
A委員	全て調整区域内にあるものですか。
事務局	そればかりではなく、住宅密集地に建っている空家もあります。今後空家の対策計画を策定し、特定空家等に認定されれば、勧告を行ったり、取壊しの代執行等の対応は可能です。
A委員	代執行した場合の予算措置等はどうなるのでしょうか。
事務局	代執行の場合には所有者に請求します。
B委員	空家を建物として残しておく、居住用宅地として減免対象となり、土地に対しての固定資産税が低くなることがあるので、あえて残しておく人もいますので、居住していない空家に対して税金を高くして、所有者に何とかしなければならぬという意識を持ってもらえるような状況を作り出すことがよいのかなと思います。
事務局	税制面についても考慮して検討してまいります。

C委員	<p>この資料からだ、自治体の切迫度に関して、どれくらい困っているのかとの点が分からなかったのですが、外の自治体では、危険な箇所が多くて緊急で対策を取らなければいけない箇所が相当数あり、切迫感を持って対策を取っているところがありますが、かすみがうら市さんの場合、敷地が大きいので、空家があっても隣接者に迷惑がかかる案件が少なく、ゆっくりめな対策として、所有者に適正な管理をお願いしますとの依頼をかけている状況で、そんなに大きな問題となっていないのかなと思われませんが、神立駅に近い市街地で、敷地が小さく、建物の間が近いような所については危険なものがあるのであれば、そちらについては、もうちょっと積極的に動ける方法を考える、そこが問題ですとわかるような整理の手法が必要かなと思われま。</p> <p>一方であちこちに分散している空家があるので、それらと平等に扱っていくのであれば、このままの整理手法でも問題はないと思いますが、本当に困るようであれば、代執行まではいかななくても、もうちょっと働きかけができるような手法を考える必要があるともいますが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>緊急的に対応しなければならない物件は少ないと思われま。</p> <p>ですが、ゆっくりやっている訳にはいかず、中には所有者が分からず、どうしようもない物件がありまして、周りの住民から風が吹くと危ない等々指摘がありまして、生活環境課としては対応しなければならない状況です。今回のものは素案の素案なのでさらに協議を重ねてお願いしたいところです。</p>
C委員	<p>もし、高齢者の方で施設に入っているなどの理由で、対応できないケースなどあるのだとしたら、もっと早めに家族の対応を求めたり、空家バンクがありますとか、現在、お住まいのうちから対策を打つことが有効とは思いますが、どのタイミングで出していくかいろいろ選択肢を持っておくべきでは、と思います。</p>
D委員	<p>アンケートの結果について、空家の可能性が高いと判断した家屋、土地の所有者にアンケートを取っているということですが、アンケートの結果として、住宅として利用している、倉庫として利用している等で、実際利用していない人は87名しかおらず、所有者の意識として、それを空家と思っていない所有者が多くいるのかな、と感じられました。その乖離について、意識の違いについて、どうやって分析するのでしょうか。</p> <p>また、ちゃんと管理しているのに空家と言われると所有者はどう感じるのでしょうか。その辺はどうやって確認していくのかな、所有者が管理している物は空家と呼ばないのか、その辺はどうなのですか。</p>
事務局	<p>実際はアンケートを取った、516件のうち3件は実は使っていたとのことで、所有者より厳しいご指摘をいただきました。</p> <p>先の実態調査において、空家と判断した基準についてですが、水道の閉栓状況や、調査会社による外観目視、地元区長さんからの情報提供等々参考にして判断させていただきました。</p> <p>質問の意図と解釈にずれがあるのか、アンケートの回答の内容が不鮮明なところもあります。</p>

	今後、問合せ等に丁寧に対応していきます。
E 委員	<p>空家対策というのは非常に難しいところがあります。</p> <p>私は成年後見人として6年間、空家の管理をしたのですが、本人は施設に入っ てまして、誰も住んでいない、限られたお金の中で、業者に頼むと1回何十万とお 金がかかる。施設に入っているので、自分では管理できない、どうしようもない 状態のうちに、法定相続人に引き継がれていったという案件もありました。</p> <p>一方でものすごいお金をかけてしっかり管理している人もいます。</p> <p>所有者もいることですし、行政でも手を出せないのではないのかと思います。</p> <p>空家対策はとても難しい問題だと思います。</p>
C 委員	<p>所有者が管理していかなければいけないんですが、外の自治体等では、「ふるさと納税で管理を行います」という仕組みをなどあります。</p> <p>遠地において管理が出来ないので、ふるさと納税を収めることで、管理を依頼し、責任を果たせるようにしているのだと思います。</p>
事務局	<p>シルバー人材センターと協定を結びまして、見回りや管理をして、それに対して料金を支払う、という仕組みも考えられます。しかし、それをふるさと納税で賄うのは当市では考えていませんでした。</p> <p>シルバー人材センターさんと話をして、見回りや管理等の協力はできるという話はいただいております。</p>
F 委員	空家の中で、身内が管理している所と、まったく管理しない所の区分けは出来て いますか。
事務局	今回調査させていただいたのは、水道の閉栓状況、近隣の方からの情報提供や調 査会社の現地調査を参考としましたので、日ごろの管理状況などは把握していま せん。
C 委員	資料3の18ページのどなたが管理していますかという質問がありますが、親戚 というものが入っていますが、どの建物についてのことはわからないですよ ね。
事務局	アンケートには、家屋の情報が記載できるようになっていますが、匿名でも回答 できますので、分からないものが多いです。
G 委員	<p>空家の定義というものについて、所有していても、住んでいない、水道のメー ターが回っていないなど、生活の様子が見えないものを空家とみなして560件あ るが、その中でも所有者がここは空家ではないという感覚を持っている方もいた りするので、その辺は行政として、しっかりすり合わせをして、危険になってく る可能性もあるので、農村部だけに限らず、中心市街地にもどんどん空家が増え てくる可能性があるので、防犯、事件の可能性も考えていかなければならないと 思います。</p> <p>また、調査対象である560件のうち、44件は所有者が不明とのことですが、 その不明者に対して市としてはどのように対応していくのか教えてください。</p>
事務局	その44件の空家が危険を伴う等で、今後特定空家等に認定されれば、所有者を 突き止め、指導していくこととなります。

G 委員	<p>近隣の石岡市は強制代執行の事例もありますので、今後そういう事案も出てくると思うので、しっかり所有者を突き止めるようお願いします。</p> <p>あとは空家バンク、登録者が非常に少ない、今後有効に利用していけるように、しっかり周知していくようお願いします。</p> <p>空家バンクに登録しているメリットがなかなか見えないところもあると思うので、今後も考えていかなければならないと思います。</p> <p>あと、移住支援事業費補助制度の上限 20 万円が多いか少ないかよく考えていかなければならない。今後対策計画をつくるので、まだ時間はあるので考えていくようお願いします。</p>
B 委員	<p>調整区域内に空家がたくさんあると思われるのですが、調整区域内の建物を解体した場合、昭和 46 年以前の都市計画法決定以前の建物であれば再建築は可能なのですが、昭和 46 年以後の建物については、例えば購入した方が、火事などで建物が壊れてしまった場合、再建築しようとしても建築が出来ない、再建築確認が取れないとなっています。ですから、昭和 46 年以後の建物であっても市長の認定等があれば、調整区域内にあっても、再建築確認ができるような条例を作ってもいいんじゃないのか、と思っています。</p>
D 委員	<p>司法書士会の方でも、不明な案件についてはなかなか進みません。市町村の方へ戸籍の情報提供の申請を出すのですが、なかなか集まりが悪いようで、難しい状況です。</p>
C 委員	<p>ほかの自治体の案件ですと、枝分かれした相続人が数十人となって、その中に海外転出しているなどの実態もあるので、今わかっている所有者は不明にさせないことと、不明なものはきちんと探すこと、相続が枝分かれする前に手を打つことが重要なと思います。</p>
事務局	<p>議題 3 の案件について（説明）。</p>
事務局	<p>資料 3 今後のスケジュール（案）について説明。</p>