

平成29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30年3月13日（火） 14時00分から14時57分
- 2 場 所 かすみがうら市役所千代田庁舎 防災センター2階研修室
- 3 出席者 坪井会長（市長）、鈴木委員、大山委員、富島委員、小森谷委員、
中根委員、額田委員、久保田委員、上木原委員、雨貝委員 計10名
- 4 欠席者 藤井委員
- 5 事務局 総務部 小松塚（部長）、廣原（防災安全担当企画監）、
総務課防災安全室 由波（室長）、藤井（係長）、川原場（主事） 計5名
- 6 傍聴人 なし
- 7 議 題 (1) 副会長の選任について
(2) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「かすみがうら市空き家等の適正管理に関する条例」の概要について
(3) かすみがうら市空家等実態調査の結果について
(4) これまでの取り組み及び今後のスケジュール（案）について
(5) その他

8 内 容

事務局	<p>定刻となりましたので、只今から、平成29年度第1回かすみがうら市空家等対策協議会を始めさせていただきます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>開会にあたりまして、当協議会会長の、かすみがうら市長、坪井よりご挨拶申し上げます。</p>
市長（会長）	<p>皆様こんにちは。本日はお忙しい中かすみがうら市空家等対策協議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。開会にあたりまして一言ご挨拶を申し上げます。</p> <p>近年、人口減少や高齢化の進展、さらには居住形態の多様化など、社会情勢の大きな変化に伴い、全国的に空き家の問題が顕在化しているところでございます。特に、適切な管理が行われていない空き家等につきましては、防災、防犯、衛生、景観など様々な面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、早急な対策が求められているところであります。このような中、国においては、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。この法律により、市町村の責務として、空家等対策計画の作成や空き家調査の実施、協議会の設置な</p>

	<p>ど必要な措置を適切に講じるよう努めることが位置づけられております。本市におきましては、平成26年4月に「空き家バンク登録制度」を運用開始し、同年7月には「かすみがうら市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、対策を講じてまいりました。さらに平成29年の2月から9月にかけて、市内全域を対象にした「空家等実態調査」を実施しましたが、調査の結果560件の空き家の存在を確認したところであります。</p> <p>そのようなことから、今回、空家等対策協議会を設置し、委員の皆様とともに協議を行い、著しく管理不全となっている空き家、いわゆる「特定空家等」の対処方法や、空き家等を有効活用するための支援策など、本市の空家等対策の方向性についての基本的な方針を示す「空家等対策計画」を作成して参りたいと考えております</p> <p>さらに、この計画に基づいた空家等対策を推進し、安全で安心なまちづくりに努めて参る所存でありますので、委員の皆様におかれましては、ご理解ご協力をお願い申し上げまして、開会にあたりましての挨拶に替えさせていただきます。</p>
事務局	<p>ここで、本日お配りしました資料の確認をさせていただきます。</p> <p>まず、本日の協議会次第（A4たて片面刷り）が1部。次に、資料1の「かすみがうら市空家等対策協議会について」と「委員名簿」（A4たて両面刷り）が1部。次に、資料2の「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要」及び「かすみがうら市空き家等の適正管理に関する条例」の概要について（A4たて）が1部。次に、資料3の「平成28年度かすみがうら市空家等実態調査報告書概要版」（A4たてカラー刷り）が1部と、報告書（別冊のもの）が1部。次に資料4の「これまでの取り組み及び今後のスケジュール」について（A4たて両面刷り）が1部。次に、資料5の「固定資産税納税通知書へ同封するチラシ」（A4たてカラー両面刷り）が1部です。</p> <p>資料の不足はございませんでしょうか。</p> <p>次に、次第3の「かすみがうら市空家等対策協議会について」資料1に基づきましてご説明いたします。</p> <p>（資料1に基づいて説明）</p> <p>次に、委嘱状交付に移らせていただきます。</p> <p>お配りしてあります名簿順に、名前をお呼びしますので、前の方へお願いいたします。</p>
	<p>（委嘱状交付）</p>
事務局	<p>なお、筑波大学准教授の藤井委員におかれましては、本日は公務のため、欠席とのご連絡をいただいておりますのでご報告申し上げます。</p> <p>続きまして、事務局紹介をさせていただきます。</p> <p>（事務局紹介）</p> <p>これより、議事に移らせていただきます。協議会設置要綱第6条第2項の規定により、議事の進行につきましては会長の坪井市長に進めていただきます。よろしくお願いいたします。</p>

<p>市長（会長）</p>	<p>それでは規定に基づきまして、議事を進めさせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。</p> <p>まず、議題に入る前に、協議会設置要綱第6条第3項の規定に基づき、過半数のご出席により、本日の会議は成立しておりますことをご報告申し上げます。</p> <p>それでは議題に入ります。</p> <p>議題（1）「副会長の選任について」でございますが、協議会要綱第5条第2項の規定に基づきまして、会長の私が指名することになっております。</p> <p>副会長の指名につきましては、建築士としての専門的知見から、空き家問題を含めた住宅事情に精通していること、また、本市在住でもあり、地域の実情を把握している点などから、建築士の鈴木委員に副会長をお願いしたいと存じますが、鈴木委員いかがでしょうか。</p>
<p>鈴木委員</p>	<p>よろしくお願いたします。</p>
<p>市長（会長）</p>	<p>では、鈴木委員に副会長をお願いいたします。よろしくお願いたします。</p> <p>続きまして、議題（2）から（4）についてですが、事務局より一括で説明しまして、説明終了後に質疑の時間を設けたいと思いますので、ご了解をいただきますようお願いいたします。</p> <p>それでは、議題（2）「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「かすみがうら市空家等の適正管理に関する条例」の概要について、議題3「かすみがうら市空家等実態調査の結果について、議題（4）これまでの取り組み及び今後のスケジュールについて、を事務局より説明願います。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、議題（2）から議題（4）までにつきまして順次ご説明いたします。</p> <p>まず議題2の「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「かすみがうら市空家等の適正管理に関する条例」の概要について、お配りしました資料2に基づいてご説明いたします。</p> <p>（資料2に基づいて説明）</p> <p>なお、今後の法の運用につきましては、特別措置法及び条例共に運用していきたいと考えておりますが、上位法優先の原則に基づきまして、国で定めた特別措置法を主としました、本市の空家等対策を進めていくこととなりますので、ご理解のほどよろしくお願いたします。</p> <p>次に、議題（3）かすみがうら市空家等実態調査の結果について、ご説明いたします。お手元の資料3でございます。</p> <p>この調査は、平成28年度の国の経済対策によります補正予算に伴い、国からの交付金を活用し、平成28年度の繰越事業として業務委託を実施しました。委託期間は平成29年2月から9月までの約7か月間を要し、委託業者は第一航業株式会社北関東支社へ調査を委託して実施しております。</p> <p>本日、資料3の概要版と別冊の報告書をお配りしておりますが、私からは資料3の概要版について、ご説明させていただきます。</p> <p>（資料3概要版に基づいて説明）</p> <p>また、本日お配りしました別冊の実態調査報告書40、41ページをご覧下さ</p>

	<p>い。千代田地区と霞ヶ浦地区の空家分布図になっておりますが、駅周辺の市街化区域は居住条件等により集中しておりますが、全体的には、市内全域において点在している状況がお分かりになるかと思えます。こちらの報告書については後程、参照いただければと思えますので、よろしく願いいたします。</p> <p>続いて、議題（４）でございます。お手元の資料４をご覧ください。これまでの取り組み及び今後のスケジュール案についてご説明申し上げます。</p> <p>（資料４に基づいて説明）</p> <p>事務局からの説明は以上となります。</p>
<p>市長（会長）</p>	<p>ただいま議題（２）、（３）、（４）について説明がございましたが、何かご質問等ありましたらお願いいたします。</p>
<p>A委員</p>	<p>空家等の問題については、宅建協会とかすみがうら市で協定を結んでおり、さまざまな角度から市で検討されてきたと思えますが、今回の協議会開催にあたり、３つほどお願いしたいことがございます。</p> <p>１つ目は、市街地における空き地に対しても同様に取り組んでいただきたいということです。</p> <p>２つ目は、空き家の所有者は空き家について何らかの問題を抱えていると思われるため、市から所有者に対して無料相談会等を開いていただけないかということです。</p> <p>３つ目は、空き家の売却や賃貸に際しては、必ず税に関する問題が発生すると思われるため、それらに対する確かなアドバイスができる税理士を協議会の委員に加えていただきたいということです。</p> <p>例えば、先祖の土地に建物があり、相続人が２、３人いたと想定したときに、建物を賃貸している場合、家賃については相続人の誰がもらって申告する権利を持つのか、また、法定相続人とする場合は誰がその資格を持つのかなど、これから直面する様々な問題への的確な判断のためには税理士の加入が必要かと思えます。よろしく願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>まず１点目、空き地への対応ですが、空き地については「かすみがうら市環境美化条例」で空き地の適正管理を謳っております。しかし、空き地の活用は空き家と同じく今後、検討していかなければならないことと考えております。</p> <p>また、確定はしておりませんが、例えば全国的に展開する「全国空き家・空き地バンク」制度への登録を通して活用を促すなどの施策も考えられますので、空き家だけでなく空き地も踏まえた活用方法などの対策を検討させていただきたいと思えます。</p> <p>続いて２点目ですが、現在、茨城県で空き家に関する無料相談会を実施しております。県へ要望した市町村は、県から司法書士や税理士等の専門家を派遣して行う事業です。平成３０年度の実施予定は不明ですが、機会があれば本市も要望し、相談会を設けたいと考えております。</p> <p>また、３点目についてですが、確かに他の市町村では、協議会委員に税理士を迎えている例があります。税理士の加入につきましては、委員が仰る通り、相続</p>

	や税制に関する問題等への対応のため、加入について前向きに検討させていただきたいと思います。
市長（会長）	貴重なご意見ありがとうございます。他にございますか。
B委員	質問させていただきます。 資料4で、各行政区長へ空き家等の実態調査を依頼したところ、調査結果が208件とありますが、このうち所有者と連絡の取れるものは何件ほどあるのでしょうか。
事務局	その結果は行政区長への聞き取り調査によるものでございますが、こちらは行政区長から見て、自分の地域にどれほど空き家があるのか、という目安程度の調査でした。よってこの時点では、所有者と連絡が取れるかというところまでは分からなかったと記憶しております。 しかし、平成29年に空家等実態調査を実施し、結果560件の空き家を確認しておりますが、所有者とはある程度は結びついております。実際に連絡が取れるかということについて、具体的な件数は未確認ではございますが、調査時に、固定資産税の所有者情報を共有しておりますので、当市においては相当数の所有者等と結びついており、また、市民からの苦情や情報提供等で対応している限りでは、ほぼ全ての所有者と連絡が取れることを確認しております。
B委員	資料4で、空き家バンク登録制度における成約件数が登録延べ件数8件の内6件とありますが、どういった方が登録、成約されているのでしょうか。
事務局	状況は様々でございますが、空き家バンクに登録する物件に対しては、運用当初は基本的に安価なものが求められる傾向がありましたが、都会から離れ田舎暮らしをしたいといった理由や、自然豊かな土地に暮らしたいが市街化調整区域であるため家が建てられず、中古物件を探していた、という理由で空き家バンクを利用する例がありました。
市長（会長）	条件が合って成約に至ったということですね。ありがとうございます。
A委員	理想のお話しをさせていただきたいと思います。是非、議会でも採り上げていただきたいとも思っていることなのですが、かすみがうら市には市営住宅がないため、放置された空き家を市が安価で借り上げ、市営住宅の代わりに、母子家庭や生活困窮者等への賃貸住宅に活用するなど、全国でまだ例がないとは思いますが、かすみがうら市が全国に先駆けて実践する、といったリーダーシップをとっていただければありがたいと考えます。多少リフォーム等に費用がかかるかもしれませんが、地元の経済活性化のために地元のリフォーム会社に発注するようにするなど、安易な考えかもしれませんが提案させていただきます。
市長（会長）	市内には県営住宅がありまして、人気もあり入居希望が絶えないことは認識しております。今ご提案いただいたことも、様々な角度から検討させていただきたいと思います。また、定住促進や二地域居住などの施策についても、研究しているところがございますので、今後ともご提案いただければと思います。
C委員	私も定住促進に関する一般質問をした時期がございました。問題は山積していますけれども、そういった理想を足掛かりに、ある程度のたたき台を作ったほう

	<p>が、多くの方に夢を与えるという面で、空き家対策に貢献できるのではないかと思いますし、本日協議した内容につきましても、議会や委員会で取り上げるなどして検討したいと思います。</p>
市長（会長）	<p>他にございますか。</p> <p>今回初めての協議会ということで、今後のスケジュール案も示させていただきました。委員の皆様方のご提案をいただきつつ進めていきたいと考えております。</p> <p>最後に議題（５）「その他」でございます。空き家については、大きな社会的問題でございますので、専門的なご助言もいただいて進めてまいりたいと思っております。ご意見等ございましたらお願いいたします。</p>
	<p>（特になし）</p>
市長（会長）	<p>それでは、第１回協議会の議事を終了し、進行を事務局にお返しします。誠にありがとうございました。</p>
事務局	<p>委員の皆様には大変貴重なご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。今後の日程につきましては、改めてご案内させていただきますので、今後ともよろしくお願いいたします。</p> <p>以上をもちまして、第１回協議会を閉会させていただきます。大変お疲れさまでございました。ありがとうございました。</p>