

令和5年度 第2回 かすみがうら市空家等対策協議会 会議録

- 1 日時 令和6年3月18日（月） 14時00分から
- 2 場所 かすみがうら市役所千代田庁舎 第1会議室
- 3 出席者 宮嶋会長（市長）、鈴木委員、大山委員、岡崎委員、櫻井委員、西尾委員、富田委員、
広瀬委員、片岡委員、森山委員 計10名
- 4 欠席者 宮崎委員 計1名
- 5 事務局 市民部 根本部長
地域コミュニティ課 松延課長、小松崎課長補佐、中田係長、海老澤主幹 計5名
- 6 議題 (1)「第2期かすみがうら市空家等対策計画」について
(2)その他
- 7 内容

事務局	議題（1）「第2期かすみがうら市空家等対策計画」について説明
議長	議題（1）についてご質問等ありましたらよろしくお願いたします。
岡崎委員	シルバー人材センターにはどれくらい頼っているのでしょうか。
事務局	シルバー人材センターとは協定を結んでいるのですが、空き家の所有者が直接依頼をしており、当課が仲介しているというわけではないので、件数としては把握しておりません、
A委員	空き家の問題というと動物や草刈り、倒壊の問題といったものがあるかと思いますが、シルバー人材センターではどれくらいの方が活動されているのでしょうか。どれくらいのキャパシティがあるのかを含めて実態がつかめないですよね。夏場の作業で倒れられても大変ですし。
事務局	今後、どのくらいの業務量をこなせるのか確認したいと思います。
A委員	先日、大山先生と弁護士の方と空き家相談会を行った際、4件相談を受けたんですが、どうしたらいいのかわからないという所有者が多いですよね。驚いたのが、住んでる本人が五十代くらいで、仕事も貯蓄もないという方がいたんです。お聞きしたいのですが、五十代で職を失って、体調も悪いという場合、救済措置はあったりするのでしょうか。
議長	生活保護ですかね。ただ、持ち家があると…
A委員	そうですね。ただその方の話を聞いているととてもわがままだったんです。家は売りたい、最期までこの家に住みたいと本人は言うんです。でも生活保護を受けるのであればどうにかしなくてはいけない。身内とも喧嘩して離れ離れの状態で相続も何もできないと。そういうどうしようもないケースは他にもいるのだらうと思うんです。こういった方たちが亡くなった場合、相続人がどういうふうが発生していくのかという問題もあると思いました。 別の相談では3世代前から相続をしていないというものがありました。相続人の数が膨大となってしまっている状況でなんとかありませんか、という相談でした。この場合どうしようもないと思うんですけど、どうでしょうか。

B委員	まあ無理ですよ。相続登記をするかは相続人の問題なので、相続人の中で管理者等を決めてもらうしかないですよ。市で調整できるものでもないですから。
A委員	計画の第五章に発生の抑制とありますが、相続人が何十人もいる場合、固定資産税の通知などは誰に送付しているのでしょうか。
事務局	その場合は、納税管理人に送付しています。
A委員	それって代表1人ですよ。納税代表者からこの先誰も納得してくれないから困っているという相談を受けたこともあるのですが、どうすればいいのでしょうか。
B委員	相続人間で決めてもらう以外ないですよ。
A委員	そうですね。相続人本人たちにもどうしようもない問題があると思うんですけど、他の市町村でどうしてるんでしょう。
事務局	おそらく、どこも同じだと思います。B委員も仰ったように、相続人個人の問題になってしまうのでなかなか難しいと思います。
A委員	地域で高齢の独居老人もいるかと思うのですが、そういった場合、地域ではどういったことをやっているのでしょうか。田舎と市街地でも違うと思うんです。
議長	道路に面しているようなところでは、危険な場合は最終的に市が関与して強制的に解体撤去することになると思いますが、そうでない場合はなかなか手の付けようがないというのが現実だと思います。だからこそ、これから空き家を発生させないこと、存命のうちに終活で前もって決めてもらうということをしもらって、自分が死んだ後に困らないようにしてもらうことが一番大切だと思います。
A委員	地域包括支援センターなどとの連携はしているのですか
事務局	これからはしなくてはいけないと思っています。施設に入っている方もいますので。
C委員	高齢者で子どももいないという方もいるのですが、その場合に市で管理してもらえるような制度はないのでしょうか。あるいは市で買い取って有効活用してもらうようにするとか…
議長	空き家の状態や場所にもよりますし、公的な建物を建てたいとか公園にしたいとかそういった明確な目的があれば買い取るということもあり得ると思いますが、その人が困っているから一旦市が引き取るというのは難しいです。ですから、リフォーム補助金などのPRをしっかりと、買いたい人のお手伝いをするという橋渡しのお手伝い程度しか行政ではできないと思います。そうでないと自分も買ってこれということになってしまうし、所有する土地で困っている人もたくさんいるので、全部買っていると不良債権だらけになってしまうので。
C委員	不要な土地を会社のような組織で預かってもらえれば、最終的にはなくなるのかなと思います。高齢で一人暮らしなのでどうしていいかわからないという方もいるので・・・

議長	それは処分することを考えていただいた方がいいですよ。生きているうちに施設に入る段階で家を更地にして売りに出してもらおうとか、いろいろやり方はあると思うので、その辺を専門家の方に相談してもらおうのがいいと思います。
C委員	市役所では相談の窓口になってもらえる？
議長	そうですね。それはご紹介できるかと思います。
D委員	よろしいですか？
議長	はいどうぞ。
D委員	関連する事項としてですが、先ほど岡崎さんが言っていたように、困っている人って多種多様で、はちゃめちゃな要望もあるじゃないですか。行政で全部やってよという人もいますが、それは難しい話であって。そこで、概要版に空家等管理活用支援法人の指定の検討とありますが、民間企業をうまく活用し行政ある程度も下支えしながら動かしていければいいかなと思いました。せっかくなのでこのことについてちょっとお聞きしたいです。
事務局	近隣の自治体ではまだ支援法人を活用しているところがないので、当市としても現在いろいろ探っている状況です。
D委員	ベンチャー企業なんかも結構空き家の分野に入ってきているし、せっかく計画の中に支援法人の指定を検討すると入れてもらっているんで、そういった企業や地域おこし協力隊と横の連携で進めていくのがこれからの5年間の見通しになるのかなと思うのですがどうでしょうか。
事務局	地域おこし協力隊に関しては、実態調査の結果を地域未来投資推進課から提供しております。ただ、個人情報の問題もあるので全部はなかなか見せられないというのが現状あるようなのですが、今回の業務委託において、地域おこし協力隊へ情報提供しても良いかというアンケートを取っており、15件回答を得られているので、今後それらのデータを提供し動いて頂けたらと考えております。
D委員	地域コミュニティ課と地域未来投資推進課でも今後もっと連携をとってもらって、より積極的に取り組んでいただければと思いますのでよろしくお願いいたします。
E委員	2点ほどよろしいですか。最近、住んでいる自宅を売却しながら住み続けるというコマーシャルを見かけるのですが、専門家の方から見て空き家対策になるのかどうか見解を伺いたいです。
A委員	先日の空き家相談会の際にもその話が出ました。我々の立場から言わせていただくと、売れるところでないと話にならないです。買い取った後に家賃を取りながら住んでもらっても、もし家の中で亡くなってしまった場合は事故物件になってしまうし、テレビで言っているようにうまくいくと言われると正直分からないです。ただ、もちろん物件の選別はしていると思います。
A委員	私からお願いがあるのですが、物件所有者から相談があった際に専門家たちが直接話を聞けるようなチーム作りってできないでしょうか。
事務局	宅建協会を支援法人として指定しているところもあるということなので、検討させていただきます。

A委員	太陽光の開発といって土地を買い漁っている業者や、権利書を要求してくる詐欺も増えているので、早急をお願いしたいと思います。
事務局	補足として、相談会も年2回限られた予算の中で開催しており、それ以外の相談というのも窓口で対応している状況です。支援法人についても茨城県宅建協会からアプローチが先日ありましたので、ご要望にお応えできるよう早急に研究・検討させていただきます。
D委員	最後に一つよろしいでしょうか。令和6年度から計画が展開されていく中で、5年間の中で494件の空き家がどのように推移していくのか見守っていかねばならないと思いますし、計画の中にあるKPIに向けて取り組んでいただきたいです。空き家バンクについても、登録件数が伸びるようよりよいツールになるよう取り組んでいただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。
議長	以上でよろしいでしょうか。それでは、議題(1)「第2期かすみがうら市空家等対策計画」について原案のとおり承認いただいてもよろしいでしょうか。
	異議なしの声
議長	ありがとうございます。異議なしとのお声をいただきましたので、承認とさせていただきます。 続いて議題(2)その他について事務局よりお願いします。
事務局	事務局からは特にございませんが、3月13日の茨城新聞にF委員のことが掲載された記事がございましたので、よろしければご紹介いただければと思います。
F委員	先日空き家紹介ツアーが開催され、2件の物件について賃貸希望者から問合せをいただき、オーナー様と具体的に話を詰めていっている状況です。 事業者向けにもツアーを行っていて、参加した1社が来年度事業を進めていくことになっています。空き家の掘り起こしやマッチングなどは地域おこし協力隊だけでは時間も人手も足りない状況だったため、来年度以降はより多くの方々と協力をして大成を整えていながら空家の利活用を進めていきたいと思っております。
議長	それでは、ほかにないようですので議事は以上となります。
事務局	委員に皆さまには貴重なご意見をいただきありがとうございました。 以上を持ちまして、令和5年度第2回空家等対策協議会を閉会させていただきます。大変お疲れ様でした。