

# 会 議 録

会議の名称	第2回笠間市空家等対策協議会		
開催日時	平成28年11月29日(火) 10時～11時15分		
開催場所	笠間市役所 2階 庁議室	公開の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可
事務局	都市建設部都市計画課 空家政策推進室	傍聴者数	4人
出席者	委員	山口委員(会長)、植崎委員(副会長)、佐藤委員、鶴田委員、上野委員、浅野委員、植木委員、白田委員、内澤委員、足立委員、	
	事務局	大森部長、持丸課長、礪山室長、安保主査、小室主事	
	その他	国際航業(株) 宮野、松川	
議事	「笠間市空家等対策計画」(素案)について		
審議等の概要 (主な発言要旨)	別紙のとおり		

## 第2回笠間市空家等対策協議会

### 議事要旨

#### ■開会

- ・出席委員数の確認（全委員出席）、会の成立の報告、開会宣言
- ・会長挨拶

#### ■議事（1）「笠間市空家等対策計画」（素案）について

資料「笠間市空家等対策計画」（素案）及び「笠間市特定空家等判断基準」（案）について事務局から説明し、次の質疑応答・意見交換がなされた。

#### 委員：

- ・市内全域の空家の実態調査を行うことが必要である。法律に基づく対応を求めても、すぐに実施可能な人と、そうでない人がいる。それを踏まえて、次の段階に進むことが必要だと思う。

#### 事務局：

- ・実態調査については、今年度、外部委託により調査を実施中であり、その結果が3月には出されるので計画書にも反映する。調査については、税務課が今年度、家屋図作成のための全戸調査を行っており、それと同時に空家の調査を実施している。調査方法は、空家の簡易的なチェックシートを利用して、外観から空家かどうかの判定や建物等の状態を確認している。この調査終了後に、再度職員が現地調査を実施し、行政指導をしていくべき空家なのか、利活用が可能な空家かを判断して、今後の事業を展開していく方針である。

#### 委員：

- ・住宅を解体すると固定資産税の緩和特例が外れるため、解体自体をためらっている人がいる。解体した人には市独自で税金の緩和措置を行うことができないものか。
- ・最近では「組内に入りたくない」という人がいるが、地域コミュニティに入ってもらうことは大切なことであるため、空家バンク制度を使って移住した人には、コミュニティに入ることを働きかけてはどうか。

#### 事務局：

- ・解体後に市独自で税金の緩和措置を行うことができないかという件に関しては、全国的にも行政指導に従って解体された方に特例廃止の措置という議論はされているところもあるが、市としては、空家バンク制度を拡充し、空き地バンク制度検討していきたいと考えている。緩和措置ということよりも、除却した空家の跡地を再度流通に乗せて、新たな居住者の方に住んでいただくという考え方なので、空家バンク制度に加えて、空地バンク制度を創設して定住化につなげていきたいと考えている。
- ・地域コミュニティの加入を働きかける件に関しては、市としても転入された方が地域のコミュニティへ参加いただけないという状況は大きな問題になっている。空家バンク制度においては、利用希望者に対し、積極的に地域住民と協調して生活することが条件になっている。今後についても、空家バンク制度を利用して移住、定住される方については、地域のコミュニティや活動に積極的に参加していただくことを働きかけていきたいと考えている。

委員：

- ・空家の解体撤去や空家の利活用にウエイトを置いた施策で良いと考える。
- ・現在は昔に比べて家族関係が変化し、息子世代は両親と同居なくなり、親も片方が死亡すると介護施設に入所する例が増えている。区長会では、立木等が周辺へ悪影響を及ぼすなど問題視しているが、市ではどのように考えているのか。

事務局：

- ・委員のご指摘のとおり、家族関係の変化や高齢化等により空家が増えていくという現状はまさに大きな問題となっている。市では、建物として状態が良いものは空家バンクに登録して頂き、また、管理不全で住むことができない空家については、市の解体撤去補助金を利用していただき更地にし、再度土地の有効活用として流通に乗せることによって、新たな居住者を誘導できればと考えている。なお、市が取り組む空家政策について、区長会の場合等でも積極的に出向いて市の考え方を説明したいと考えている。

委員：

- ・市が取り組んでいる空家政策が市民に周知されていない。空家バンク制度の物件登録数が少ないのは周知徹底がなされていないことが要因だと思う。利用することによってメリットもあるため、積極的に広報してほしい。
- ・空家活用支援補助金の修繕費用の補助については、施工業者は市内の業者が行うことが条件となっているが、市外業者も可能とした方が良いのではないかと。
- ・他地域では、不動産業者や郵便配達業者が空家の巡回をしているところもある。業者が把握している情報を市へ提供していただき、対応するという方法もあると思う。

事務局：

- ・市の空家政策の情報が行き渡っていないことは痛感している。今年度は、市民への周知として『広報かさま』の8月号に、空家特集を組み、空家の施策について紹介している。また、市ホームページもリニューアルしてアクセスしていただきやすいホームページの改修に努めている。今後も定期的な市の広報への掲載のほか、ホームページや「かさめ〜る」等の活用などを利用し、市内外への広報に努めたい。
- ・市内の業者が行うことを補助の対象にしている件については、解体補助は遠方に住んでいる空家の所有者が解体をする場合、住んでいる場所の近くの業者に依頼する可能性もあるため、市外業者も対象としている。今後、条例・要綱等を改正する中で、一定の方向を示したい。
- ・空家の情報については住民からの情報提供は随時受付しているが、郵便局との連携については今後検討していきたい。また、本年4月よりシルバー人材センターと協定を結び、1回2,000円と事務費で空家に関する定期的な見回りサービスを行っており、市としても所有者等に紹介しているが、今後も継続して周知に努めたい。

委員：

- ・補助金を市内業者に限定することは、新潟市が先駆的な事例だと聞いている。震災復興の影響もあり、地元業者が手一杯という状況がある場合には、補助額の格差を設けるなどしたうえで、市外業者の参入も考えられる。
- ・特定空家等の判断基準については、事務局の提案の方法だと現場で悩むことが発生すると思われる。地震被災地などで応急危険度判定をしてきた事例があるので、把握している情報を提供する。

- ・特措法は空家を対象としているが、現在住んでいる建物の危険については、建築基準法に基づく指導という考え方もできる。今後はお互いに情報提供して進めていきたい。
- ・空家バンク制度の対象は、商店や事務所等として利用を希望する建物も含まれるのか。

事務局：

- ・特定空家等の判断基準については、特措法では明確の数値基準が示されてはおらず、各自治体の判断に任せることになっている。市としては、被災建築物応急危険度判定マニュアルや特定建築物定期調査業務基準などを活用し、ABCDの評価をつけるとともに、建築士の資格をもつ市職員の意見を聞きながら、総合的に判定していきたいと考えている。
- ・建築基準法に関しては、計画の中にもあるとおり各種団体との連携を密にすることによって市から県に協力要請をすることがあると思うので、ご協力いただきたい。
- ・空家バンク制度では、主に居住の用に供する建物としているが、将来的には、事業用の建物や土地も視野に入れたいと考えている。

委員：

- ・修繕補助の上限 50 万円には、耐震補強の費用も含まれるのか？

事務局：

- ・修繕に係る費用の中には、耐震補強の費用も含まれるが、あくまでも空家になっている住宅が対象である。
- ・市では耐震化推進計画を策定し、昭和 56 年以前の耐震化基準を満たしていない住宅に対して、耐震化の補助制度の設立を検討している。

委員：

- ・解体した場合、産業廃棄物として処理されることになるが、処理費用に対して助成する計画はないか。

事務局：

- ・一義的には所有者が財産を処分するという考え方が基本となるが、市としては解体に要する経費全般について補助しており、処理費も含んだ補助を実施している。

委員：

- ・市街地には、お年寄りが集まることができる場所が少ない。区長会等では空家を活用したサロンなどを考えているが、市からいくらか補助してもらおうと良いと思う。

事務局：

- ・計画書 P25 の 11 (3) がご指摘いただいた内容を記載したものである。空家は有効な資産であり、地域コミュニティの核になる可能性のある物件もある。民間主導分野での管理、活用いただける物件があれば、積極的に取り組んでいただきたいと考える。補助については、市では空家に関する補助以外にも、各主体に対して様々な助成事業等を行っているため、相談して頂ければと思う。

委員：

- ・空家サロンの活用について、街中の空店舗を使って 3 地区にサロンを設けるなど、モデルケースを作って積極的に展開することはできないか。

事務局：

- ・今年度の実態調査の結果、利活用可能な空家が候補として出される。運営等に関しては、全て市が主導して実施することはできないため、地域や行政区、NPO など積極的に関与していただかないと事業としては難しい。候補となる空家等があれば情報提供していければと考えている。

委員：

- ・相続登記が済んでいない例が数多く見受けられており、喫緊の課題となっている。相続登記のための推進ポスターやちらしによる啓発等を講じており、各市町村にも依頼しているところである。長期的な取り組みが必要な事項であるので、空家政策と併せて今後とも連携をお願いしたい。

事務局：

- ・相続登記等の問題については、空家対策を進めるうえでは非常に重要な課題だと認識しているので、今後とも法務局、弁護士、司法書士等、各方面と連携し、適正な相続が進むように積極的な広報に努めたい。

会長：

- ・事務局においては、各委員からのご意見で反映できるものは反映し、今後の対応を進めてもらいたい。
- ・本日の議事は、以上で終了する。

■今後の予定について

事務局：

- ・今後、各種の庁内会議で、計画素案を検討する予定である。
- ・12月にパブリックコメントを予定している。
- ・その後、議会報告、計画の確定、市民への周知という手順を考えている。
- ・第3回協議会は2月を予定している。

以上