

会 議 録

会議の名称	第3回笠間市空家等対策協議会		
開催日時	平成29年2月24日（金）10時～10時55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）、鈴木委員、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） 田中、宮野、松川	
議事	(1)「笠間市空家等対策計画」(案)について		
審議等の概要 (主な発言要旨)	別紙のとおり		

第3回笠間市空家等対策協議会
議事要旨

■開会

- ・会長挨拶
- ・交代委員の紹介（鈴木委員）
- ・出席委員数の確認（全委員出席）、会の成立の報告、開会宣言

■議事「笠間市空家等対策計画」（案）について

資料「笠間市空家等対策計画」（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：

- ・計画書案 P26 に「市役所相談窓口の設置」とあるが、どのような相談があったのか。

事務局：

- ・国や県などの体制にあわせ、市の住宅行政を担当している都市建設部都市計画課内に、平成 28 年 4 月から空家政策推進室を設置した。
- ・計画書案 P32 の表に示すとおり、管理不全状態空家等について 177 件の情報提供をいただいた。市としては、今までは、情報提供があったものに対する指導を行っており、積極的に管理不全状態空家等を探すという事は行っていない。
- ・空家バンク制度については、P33 の表に示すとおり 34 件が登録され、24 件が成約となった。ただし、利用希望者は現在までで約 130 名いるのに対し、紹介できる物件が 10 件と、物件不足の状態となっている。今後は、今回行った調査結果を基に、管理不全状態空家等に対する行政指導や空家バンクへの登録に向けた物件の開拓を積極的に行いたいと考えている。

委員：

- ・P32 の表の笠間地区の 57 件とは、所有者が相談したのか、地域の人からの情報なのか。

事務局：

- ・全て、地域住民からの情報提供である。

委員：

- ・全体的に見て、この制度は素晴らしいと思うが、実態としては、所有者は取り壊さなくてはならないことは重々わかっているが、取り壊すと減免措置がなくなり税金が 6 倍かかるということを不安に感じていて、取り壊せない人が多くいる。この計画は、そういう制度を注目しながら行わないと進まないと思う。

事務局：

- ・今年度から税制改革があり、相続した空家を売却する場合、もしくは、解体後の更地を売却する場合、相続から 3 年以内であれば 3 千万円の所得控除を受けることができる制度が、期間限定ではあるが始まった。
- ・市としても情勢を把握しながら、このような制度があることを周知していきたい。

委員：

- ・今のことは、一般の人には知られていないのが現状にある。相談窓口も設置されたこともあり、積極的に啓発することが必要である。

事務局：

- ・昨年8月の広報「かさま」において、空家特集を組んだが、周知啓発は重要なことであり、今後とも、わかりやすい工夫をしながら、積極的に広報したいと考えている。

委員：

- ・先日、近所で空家の放火があった。その家屋は、空家になって年月が経過しており、また、管理人は東京在住であった。このような空家は、現状のままでは住むことができない物件であり、早めに調査を実施し、把握することは大変重要だと思う。調査の予定についてはどのように考えているのか。

事務局：

- ・まずは、情報提供があった177件について、「特定空家等」に該当するかどうかについての調査を行いたい。
- ・また、それに並行して、P10の表にある空家候補数1,670件について、空家コーディネーターと職員で調査し、A～Dの1次判定を行いたいと考えている。

委員：

- ・笠間では陶芸家の育成も必要となる。陶芸家は窯を置くことができるような土地を探しているようだが、「笠間ではなかなか土地を買えないので、八郷の方で土地を買った」という話を聞いたことがある。特に郊外部においては、空家ばかりではなく空地のことも合わせて、陶芸や農業を志す人への対応が必要なのではないか。

事務局：

- ・笠間には、陶芸や農業を希望する方、また、通勤のための便利さを求める方など、幅広いニーズがあると考えられる。
- ・空家バンク制度と空地バンク制度を運用する中で、幅広い情報を収集し、多様なニーズに応えられるようにしたいと考えている。
- ・市では、別の部署の所管になるが、商工観光課において「ものづくり作家創業支援補助金」、まちづくり推進課において「市街地活性化事業補助金」、市民活動課において「まちづくり市民活動助成金」など、様々な支援制度があり、その事業・活動の中で空家を積極的に利用していただきたいと考えている。

委員：

- ・空家を修理できないということであれば空地にすることになると思うが、不法投棄等が増えることも考えられる。善後策はあるのか。

事務局：

- ・除却後の空地については、空地バンクへ登録していただくことになると思うが、その際には、空地の管理をしっかりとやっていただくことが前提となる。適正に管理しないと、商材としての価値も下がってしまう。
- ・その他、空地に関しては、環境保全課が所管する「すみよい環境条例」にて、不法投棄

や管理についての行政指導を行っているため、環境保全課とも連携を密にしながら、空地の行政指導を行いたいと考えている。

会長：

- ・少し補足したい。
- ・空家の利活用について、笠間版 CCRC 構想として、首都圏のアクティブシニアを呼び込もうということを行っており、その受け皿として、空家の利活用を図りたい。
- ・今でも焼物作家への独立や創業支援として備品購入や研修費等の支援を行っている。焼物作家以外にも、既に木工、画家、染色、金工等色々な芸術家が多く居るが、ものづくり作家の笠間への創業支援ということで、さらにそれらの方を全国から集め、その受け皿として空家を活用しようとしている。これらのことを新年度から進めていきたいと考えている。ご理解いただきたい。

委員：

- ・この計画は、現状困っている空家をどうするかということと、人口減少を防ぐことの施策でもある。
- ・住むことができる空家をいかに用意できるかが重要である。全国どこの自治体でも、移住者を受け入れるための施策を進めており、他の自治体にはない魅力が大事で、笠間市ならではの受け皿を用意することを考えても良いのではないかと。

事務局：

- ・本計画には、『市民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図る』、『空家等の利活用を促進することにより地域の活性化に資する』という2つの目的がある。今回の計画策定によって、より積極的に進んでいく方向ができたと考えている。
- ・今後についても、みなさまのご協力を得て進めて参りたい。よろしくお願ひしたい。
- ・空家コーディネーターについては、全国的には京都市と長野県塩尻市が実施している。
- ・先日、塩尻市に視察に伺った際に、コーディネーターの役割としては、移住されてくる方への市の紹介や空家バンク登録物件のリフォーム、土地価格相場等の一元的な相談を担当していると聞いた。コーディネーターは、建築や税務に精通している市役所OBの方で、市の外郭団体の開発公社に所属して活動している。
- ・笠間市においては、最終的には移住のコーディネート、売却に関する値段の相談、住宅インスペクションの案内等を主な業務として考えているが、29年度に関しては、需要に対して供給が圧倒的に不足している空家バンクへの登録物件を増やすための営業活動が主な業務になると考えている。

委員：

- ・若い方を移住してもらうためには、地域に仕事があることが大事である。相談窓口としては、職場の情報も収集しておく必要があるだろう。

事務局：

- ・市では、東京へ出向いて市内企業の紹介、東京に暮らす笠間出身の大学生と市長とのワークショップなどを開催している。今後、関係各課と連携を図りながら進めていきたい。

委員：

- ・就業の斡旋が一番多く行っているのはハローワークである。ハローワークと連携し、情

報を共有することが有効だと思う。

事務局：

- ・委員さんのご意見を参考にしながら、関係各課と連携して進めたい。

委員：

- ・空家バンクの登録件数が少ないとのことだが、登録するための基準はあるのか。

事務局：

- ・平成26年度に空家所有者にアンケート調査した結果を計画書案のP7に掲載しているが、空家所有者の多くが高齢化し管理が負担になっているものの、積極的な解決行動はとっていないことが明らかになった。この現状を踏まえ、空家コーディネーターを活用しながら、積極的に行動していただくように促していきたい。
- ・P50に「笠間市空家バンク制度要綱」を掲載しているが、登録の基準としては、第2条に空家について「居住を目的として建築し、現に居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）建物をいう。ただし、賃貸又は分譲を目的として建築されたものを除く」と定義している。また、空家バンクについての定義の中で「ただし、倒壊等の危険性がある空家及び生活の場として機能しない空家については登録することができない」としており、管理不全状態空家等についてはそのままでは登録できない。なお、行政指導に従って改善したものについては空家バンクに登録し、流通に乗せていきたいと考えている。

会長

- ・他に意見がないようでしたら、この計画案で決定してよろしいか。

委員：

- ・異議なし。

会長

- ・計画案は事務局で説明したとおりとする。
- ・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：

- ・計画が出来上がり次第、委員のみなさまには製本したものをお届けする。
- ・3月に全員協議会にて報告した後、市民へ公表したいと考えている。
- ・次回協議会は5月下旬を予定している。内容としては、今まで行政指導している空家について、庁内判定委員会で状態を判定した結果をご報告したいと考えている。

以上