

平成30年7月30日

守谷市議会議長 殿

委員長： 寺田 文彦

報告者： 砂川 誠

## 都市経済常任委員会 視察・研修報告

標記の件について、次のとおり実施したので報告します。

視察・研修日	平成30年7月24日（火）	
視察・研修場所	群馬県渋川市役所	
視察・研修項目	空家等対策について	
参加者	守谷市側	寺田委員長、渡辺（秀）副委員長、砂川委員、堤委員、高梨（隆）委員、伯耆田委員、梅木委員 都市整備部 飯塚次長、議会事務局 望月係長
	相手側	市議会茂木議長、議会事務局 石田局長、石田主幹 市民部市民協働推進課 田中課長、生方課長補佐、狩野主査
視察・研修目的	以前から市独自で条例を、平成27年に国の制度整備との整合性を図るため全面改定をしている。この問題に対し多くの経験、知識を今後の守谷市の取り組みに生かしたい。	
視察・研修内容	空家等対策についての現状、事業課題、計画、関係業者との協定について説明受けと質疑。	
視察・研修総括 （今後の取組み等）	人口減少や高齢化で「空き家」が増えるのは確実。これからの空家対策として、利活用も含め渋川市が取り組んでいるような、市の総合計画に明確な位置づけを行い、社会情勢の変化に対応できる仕組み作りが急務。	

## 視察・研修内容

### 【渋川市の概要】

群馬県そして日本のほぼ中央に位置する。東京都心まで120km。鉄道で1時間半。高速道路で約2時間。三方を山に囲まれ中央部を利根川が流れている。人口約7万8千人。主な産業は特殊鋼工業、化学工業、特産品はこんにゃく芋、いちご、しいたけ等。

### 【渋川市空家等対策計画】

- ・平成25年に市独自の「渋川市空家等の適正管理に関する条例」の制定。
  - ・平成27年、国の制度整備に合わせる為条例の全面改正を行う。
- <目的> 渋川市における空家等及び空き地に関する施策を総合的に推進する。  
<位置づけ> 市の総合計画、住宅施策基本計画、総合戦略との整合性を図る。  
<基本的事項> 市内全域の「空家等」「空き地」を対象とし計画期間は6年間。

#### 1. 空家等の実態調査

- ・市の住宅総数は減少しているが、空家数は増加し(8.9%)、空家率は15%
- ・実態調査として、市内全域を10ヵ月かけ、各自治会による予備調査、市民からの情報提供をもとに市が現地を調査、確認、整理をした結果、
  - ①特定空家
  - ②事前対応
  - ③経過観察
  - ④管理されている状態 の状態に区分した。
- ・課題
  - 1) 空家等及び空き地の所有者等による管理の徹底。
    - ・所有者には適切に管理する責任があること。放置すると周りの生活環境を壊す要因になることを周知徹底する。
  - 2) 特定空家等及び管理不全空き地への対応と解消及び増加防止。
  - 3) 空家等増加防止対策としての利活用。

#### 2. 空家等及び空き地対策に係る考え方

<基本方針>

「安全・安心が守られるまち」・「いきいきとした魅力あるまち」

<目標>

- ①空家等及び空き地の放置予防⇒ 所有者が適切に管理することについて啓発、相談体制を整備。
- ②特定空家等及び管理不全空き地に対する措置や対処  
⇒ 所有者に対し、法及び条例に基づいた措置を講じる。

### ③空家等及び空き地の市場流通の促進

⇒ 民間業者と協力し情報発信環境を整備し市場流通を促進する。

### ④地域の特性を活かした空家等及び空き地の利活用

⇒ 地域資源として環境やニーズと結びつけた利活用促進。

## 3. 特定空家等・管理不全空き地の認定と措置

### ＜特定空家等の認定と措置＞

条例では、強制的措置が規定されており早期に助言、指導を行い「ガイドイン」に基づいて、外観、立入調査を行い認定する。また、該当した場合は「言又は指導」を行い、改善が無い場合は「勧告」さらに「命令」へと措置。

- ・「勧告」⇒ 市の庁内組織「庁内検討委員会」で協議し措置。
- ・「命令」「行政代執行」⇒ 「空き家対策協議会（地域・専門家・行政の委員）」の意見を聞き慎重に手続きを行う。

### ＜管理不全空き地の認定と措置＞

市が条例に基づいて調査し認定し「助言又は指導」「勧告」をする。改善が無い場合は「庁内検討委員会」で協議し「命令」の措置。

## 4. 空家等及び空き地に関する対策の実施体制

### ＜相談体制＞

- ・分かり易く窓口を一本化。
- ・専門家による利活用促進の相談事業の実施。

### ＜庁内組織の体系化＞

- ・地域、所有者からの情報や利活用の相談対応で庁内組織を各課16課で構成し連携を図る。

### ＜地域・業者・行政の連携＞

- ・自治会（地域）、不動産会社（業者）と連携を図る。

### ＜空家等対策協議会の設置＞

- ・地域・専門家・行政の委員で構成。

## 5. 渋川市空家バンク

- ・宅地建物取引業協会及び不動産協会の協力のもと所有者と利用者のマッチングの為情報をインターネットで公開し、空き家の流通機会拡大が特定空家の増加抑制、移住促進が期待できる。

### ＜空家バンクが求めるもの＞

- ・空き家の情報を提供する場  
⇒ 売却・賃貸希望の存在が不明。所有者にアンケート（郵送）し現状把握。
- ・市場価値の低い空家の市場流通  
⇒ 媒介業者の負担（現地調査、建物調査）を市が調査の一部を協力。

### <バンクの概要>

- ・登録対象

⇒ 個人が市内に所有し現に居住してない住宅及び宅地。

- ・契約の関係

⇒ 市と協力を締結した協力業者から媒介業者を指定。市は契約には関与しない。

- ・「全国版空家・空き地バンク」への登録

⇒ 市のHPに掲載し「全国版空家・空き地バンク」への登録を行う。

#### 【空き家対策の取り組みについて】

1. 空家等の状況（実態調査で4つの状態に区分）⇒ 市が認知している数

- ・平成28年に1,348軒の空家等が平成30年には1230軒に減少。

2. 条例に基づく措置の状況

- ・事前対応（主に市民からの苦情）100軒。

- 助言及び指導 26軒（8軒解決済）

- 勧告 5軒（2軒解決済）

- 命令 0軒

3. 無料相談事業の状況

- ・毎月第2水曜日開催（予約制） 主に売却に関する相談が多い。

4. 利活用促進状況及び協定の状況

- ・市場流通情報提供 64件（解決14件）

- ・日本郵便株式会社からの情報提供 2件

5. 安心・安全シルバー空家等管理事業

- ・市のシルバー人材センターと協定を結び、「空き家等管理サービス」「除草、庭木の剪定、修繕」等を行う。

6. 関係課の事業

- ・空家等対策に係る事業を市内5課がそれぞれに支援促進。

#### 【解体による解決案件】

- ・土地所有者と家屋所有者で協議合意で解体、所有者変更で解体等解決に至るまでには話し合い、交渉に時間と労力が掛かり粘り強い対応が大事。

#### 【質疑】

問、人口と世帯数の推移表で、人口が減少しているのに世帯数が増加しているのは何故か。

答、転出等で家族がいれば勿論世帯も人口も減るが、高齢者の特養等の施設の受け入れの場合、一人一人を世帯で受け入れるため世帯増になっている。

問、条例に基づく措置状況の中で、「事前対応件数」100に対し、「助言及び指導数」26で残りの74件は「助言及び指導」をするまでもなく解決したのか。

答、26件は特に厳しいと判断し「助言及び指導」した数で、「事前対応」100件は主に市民からの苦情によるものです。

問、空家等の数が118件減少しているが大きな要因は。

答、一番には、空家等の対象外となる、解体された物件や民間の不動産の管理物件となったり、所有者が住んでいたりしてその分が減少になっていると思われる。

問、それでは、実態としては空き家は増えているかも知れないとの認識か。

答、実態把握徹底の為もう一度自治会等の協力を得て調査し直す必要があるかと思う。

問、空家バンクについて、そもそも市場的に需要があれば不動産屋を通し流通していて、空家バンクに出てくるには要件の悪い物件なのでは。であるならば、行政がやるべきは解体の補助やリフォーム工事費助成、空き店舗への出店支援だと思うが。

答、市場流通に載っているものはここには出てこないと思うが、空き家が「管理されている状態」「経過観察」の状態の物件が対象になってくると思う。どちらかと言えば空家バンク登録数が伸びないのは致し方ないのかと思う。しかし、不動産会社に断られて困っている物件をここで拾い上げていきたいと思っている。

問、空家等に対する措置の流れの中で、庁内検討委員会で協議し空き家対策協議会の意見を聞き勧告をする。とありますが決定権は「庁内検討委員会」にあるのか。

答、市の担当課が認定をし助言及び指導を行い、勧告に移る場合は庁内検討委員会で協議し、命令を出す場合は空き家等対策協議会の意見聴取を行う。

問、実態調査の対象地区は全地区だと伺いましたが、その中でも重点地区はあるのか。

答、特には無い。著しく空き家が増えているとなれば、対策を強化していくとは思う。

問、シルバー人材を活用した、安心・安全シルバー空家等管理事業の内容は。

答、シルバー人材センターが取り組んでいる、地域就業機会の創出・拡大事業で自治体が補助金を出すのが条件の厚労省からの施策があり、シルバー人材センターへ年間 120 万円の予算を付けて、所有者の依頼により見回りや必要に応じ草刈りを行う。

