

会 議 録

会議の名称		令和４年度 第１回守谷市空家等対策協議会		
開催日時		令和４年８月２４日（水） 開会：午前１０時００分 閉会：午前１１時２０分		
開催場所		守谷市役所 A棟３階 庁議室		
事務局（担当課）		都市計画課		
出席者	委 員	笠川副会長、川村委員、市川委員、大井委員、宮原委員、 松丸市長 以上６名（欠席３名 有田会長、江橋委員、坂巻委員）		
	市 側	飯塚都市整備部長、北澤都市整備部次長兼都市計画課長、 出野補佐、森係長、末森（記録者） 以上５名		
	その他	株式会社アイコンサルタント ２名 筑波大学学生（インターン生） １名		
公開・非公開 の状況		☐ 公開 ☐ 非公開 ☒ 一部公開	傍聴者数	０人
公開不可の場合 はその理由		個人情報を含む事項について非公開とした		
会 議 次 第		１ 開会 ２ 会長挨拶 ３ 議事 （１）特定空家等の現在の状況について （２）空家等対策の取組状況について （３）守谷市空家等対策計画（改定）について ４ 閉会		

確 定 年 月 日	会 議 録 署 名
令和４年１０月７日	宮原 聡子
令和４年１０月１１日	大井 峻志

審 議 経 過

1 開会

2 副会長挨拶（会長挨拶より変更）

3 議事

○事務局

議事進行につきましては、会長が欠席のため副会長の笠川さんをお願いしたいと思います。

○笠川副会長

よろしくお願いします。本日の議事録署名については、大井委員、宮原委員にお願いいたします。

それでは議題（１）特定空家等の現在の状況について、事務局から説明をお願いします。

議題（１） 特定空家等の現在の状況について

事務局より、特定空家等３件について、経緯及び現在の状況について説明を行いました。（個人情報につき詳細略）

主な説明内容

・特定空家等１

「助言・指導」２回通知。通知後、平成３１年３月解体済

・特定空家等２

「助言・指導」３回通知、「勧告」３回通知。勧告通知後、令和４年７月に敷地内の樹木等が伐採されていることを確認、建物全体が確認できるようになった。

・特定空家等３

「助言・指導」３回通知、「勧告」３回通知。勧告通知後、当該地の売却についての看板が現地に設置されたことを確認。都市計画課にも問い合わせが来ている。

○笠川副会長

この３件について、質問がありましたらお願いします。

○市川委員

２番目と３番目の物件に関して、勧告が繰り返し出されているようですが、２度目と３度目の勧告書を繰り返しした根拠、検討事項は何でしょうか。加えて、勧告を繰り返しやるということは、４度目、５度目も想定の上かと予想されます

が、どの程度まで繰り返すことを考えていますか。

○事務局

勧告を出した後に、何らかの動きがあるかどうかが基準となります。前回会議でも、勧告後何も反応がない場合、次の命令、措置に進むことを検討という話になりました。今回はどちらも勧告の直後にある程度反応があったため、次の動きを待つ状態となっておりますが、その後に具体的な動きが出てこなかったため、対応を促す意味合いで、期間を空けて再度勧告書を送っています。

勧告後、相手の動きがやや鈍くなった時に、再通知、再々通知という形で勧告を送っている状況です。

○市川委員

では意見として、売却の看板が設置されただけの場合には、不動産会社でただ看板を掲げただけで動き無しということも考えられるため、一概にそれだけで動いていると評価するのはどうかと思います。

勧告を2回3回とやらなくてはいけないというルールにはなっていないはずなので、その辺は粛々と動いて良いと考えるのが私の意見ですので、参考になさって進めてください。

○事務局

市も特定空家の解消に向けては鋭意努力をしております。相手のアクションがあれば、反応を見ながら判断をしていく。命令、公表まではいかなくても相手の対応を粘り強く促していくような形を取っている状況です。相手のアクションが何も起こらなくなった、完全に無視されているような状況になってきましたら、今後、命令、公表といった形に踏み出す方向を考えております。

特定空家等については定期的に見回りを行い、現状を把握しつつ、再度お願い、勧告等の形を取っていきたいと考えております。

また補足ですが、上記3の土地の販売について、不動産会社によりネット公表されているのを確認しております。

○笠川副会長

それでは議題（2）に移ります。

議題（2） 空家等対策の取組状況について

○事務局

議題（2）の空家等対策の取組状況について説明します。「住宅土地統計調査による住宅総数と空家数」によると、平成30年度の守谷市の空家率は9.00%と、平成25年度と比較して0.84%減となっております。

なお、この空家率には、二次的住宅として別荘的な形で使っている住宅や、集合住宅の空き室、建て売りで建てた後まだ居住されていない住宅等が含まれているため高めの数値になっていますが、それらを除いた実質的な空家率についてはおおよそ2%前後となると思われます。

以上のことから、守谷市においては空家化の予防は十分なされている状態と考えております。

続きまして、守谷市の地区別人口の推移についてご説明します。市全体としては人口増加傾向にあり、特に松並青葉地区の人口増加が著しい反面、みずき野地区の人口減少が目立つ数字です。

しかし、みずき野の世帯数の推移を確認したところ、平成22年1月時点での世帯数2,060に対し、令和4年1月時点の世帯数は2,130と微増しています。もともとみずき野地区は、戸建住宅で建てられた区域で、家族3人、4人の世帯構成が主流だったのが、子どもが成人し独立したことにより2人前後世帯の家族構成に変化しつつあるということが人口減少の要因になっていると思われます。

続きまして、平成28年度以降、実際に近隣住民等から相談、苦情等があった空家等に対しての対応実績についてご説明します。相談内容は、ほとんどが草木の繁茂、害虫、小動物の被害に関することです。相談の連絡を受けましたら現地を確認し、適正な管理が行われていない空家と判断した場合、所有者の方へ通知を行っています。

令和4年度については通知したばかりなので、対応率はやや低めになっておりますが、通知を出すことによって、約半数の空家については何らかの対応をいただいていることから、適切な管理の促進に対してある程度の効果は得られていると思われます。

次に守谷市空家バンクの登録状況について説明します。守谷市空家バンク制度については、平成30年の6月から運用を開始しております。物件登録につきましては、開始年度に5件の申請受付がありましたが、そのうち2件が取り下げられ、最終的には3件の物件について登録されました。うち2件については成約が整いましたが、1件は最終的に取り下げられ、次年度以降新たな物件登録はないため、現在、物件登録数は0件の状態が続いております。

利用登録につきましては、毎年ある程度の申請があり、令和4年の7月末までに計26件の利用登録がありました。物件登録数が増えない要因としては、守谷市は不動産業自体が盛んであること、また、空家バンク制度に付随した補助制度を守谷市では設けていないためということが推定できます。物件登録については、希望者が相談に訪れるケースは毎年数件ありますが、そういった事情等を話した結果、最終的には空家バンクを通さずに、直接不動産業者に依頼して、売買が成立しているような形になっていると思われます。

ただ、守谷市としましては、空家バンク制度自体の活用の有無にかかわらず、最終的には管理不全な空家状態が解消されることが最優先なので、空家バンクの利用実績は大きな問題ではないと考えています。

以上が守谷市における空家対策等の取組状況となります。

○笠川副会長

ありがとうございました。今の説明に対して質問よろしいでしょうか。

利用登録の件数ですが、年度別に、9件、4件、5件、6件、2件とありますが、一度登録後に登録をやめた件数はマイナスとなりますか？

○事務局

マイナスはしておりません。資料の年度別登録者数は延べの数字であり、合計26件は現有効件数とは異なります。

○笠川副会長

分かりました。ありがとうございます。その他質問がなければ次の議題に移ります。議題（3）守谷市空家等対策計画改定について、事務局より説明をお願いします。

議題（3） 守谷市空家等対策計画（改定）について

○事務局

それでは議題（3）の、守谷市空家等対策計画の改定について説明いたします。

まず、現在の守谷市空家等対策計画について。こちらは当協議会の了承を得て、平成29年の7月に作成したのですが、計画期間が平成29年度から令和3年度までとなっていることから、第二次対策計画への改定を行う必要があるため、本年度中に現計画の改定を行うものとなっております。

なお、今回の改定正業務につきましては、令和4年7月に入札を行った結果、現計画の策定時と同様、株式会社アイコンサルタントに業務を委託しております。

最初に、スケジュールについて説明します。守谷市空家等対策計画の改定業務に伴いまして、協議会は今回を含め3回の開催を予定しております。1回目となる本日の会議においては、この後説明しますアンケート調査の内容について、皆さまの意見を伺いたいと考えております。

2回目の協議会については、11月中旬頃を今のところ予定しておりますが、この会議では、空家等実態調査アンケート結果に基づき、改定案の素案を事前に作成し、パブリックコメントの実施前に、皆さまの意見を伺いたいと考えております。

3回目の協議会につきましては、年明け来年1月の下旬頃を予定しております。この会議では最終的にパブリックコメント等を含めた形の最終的な案を提示し、皆さまの意見を伺って、正式な改定書を作成、公表に向けて進めたいと考えております。

アンケートの実施につきましては、この後、アンケート案について皆さまの意見を伺った後、9月上旬頃から空家等の所有者に対しアンケート用紙の郵送を予定しています。1ヶ月程度の回答期間を設け、10月上旬～中旬に集計作業、10月下旬～11月上旬にアンケート結果による現状分析や課題整理を行う予定です。

並行して改定案の素案を作成し、11月の協議会においてその素案について諮りたいと考えております。その後、1ヶ月程度の期間を設けてパブリックコメン

トを実施し、第3回の協議会に諮りながら最終的な修正を行い、令和5年の3月に守谷市空家等対策計画の改定について公表する予定となっております。

次にアンケートの実施について説明いたします。アンケート調査の内容につきましては、おおむね前回の計画策定時に行ったアンケート内容との比較というのが主な目的となることから、問1から問15まで、および問19については前回とほぼ同じ内容となっております。問16から問18につきましては新たに追加した項目です。

まず問16の設問は、前回アンケート時に開設していなかった空家バンク制度についての内容となっております。

問17の設問は、県などによる空家に関する相談会等々が始まっておりまして、そういった相談会や説明会についての内容となっております。

問18につきましては、対象住宅の活用や処分に対して、何か問題点などがあるか等についての設問となっております。以上のアンケート調査内容について、意見や質疑等などがありましたらお聞かせください。

○笠川副会長

はい。ありがとうございます。

どなたかご意見のある方、いらっしゃいますか。私のほうから1点よろしいですか。問17の相談会について、守谷市で相談会は実施されていますか。

○事務局

茨城県ではありますが、守谷市主催の相談会を実施したことはありません。

○笠川副会長

市で実施すれば、参加してみたいという人がいるかを確認するための項目でしょうか。守谷市で今後実施するお考えはありますか。

○事務局

アンケートで実施希望を伺い、結果を以て、希望があれば実施について考慮します。具体的には、今回のアンケートで、皆さん方から実施を望む声が多いということであれば、いろいろな方のご協力を得ながら、説明会、相談会の開催を実施すべきこととなるのかなと考えております。

○笠川副会長

そうですか。

○事務局

はい。この結果を以って、今後の取り組みについて検討していきたいと考えております。

○笠川副会長

分かりました。その他ご意見のある方はいらっしゃいますか。

○市川委員

はい。まず、このアンケートの目的は、空家の利活用の促進と、空家の現状把握かと思っておりますが、その理解で間違いないかどうかは1つ目の質問です。

2つ目は、それを前提とした上で、どなたにお送りする予定なのかをお聞かせください。

○事務局

2つ目のご質問から、対象者としては、前回と同じ方のほか、新たに空家になった家屋所有者の方に送る予定です。アンケート対象者の抽出については、上下水道の使用状況、課税状況、住民票等情報を確認したうえで該当者を絞り込みます。

ただ、前回送った時に、空家ではないとの回答を出された方も相当数おられたので、そういった方は除いてアンケートを実施する方向で考えております。

1つ目のご質問に戻りまして、目的は、空家の現状把握と利活用の促進で間違いありません。基本的には意向調査の中で、対象者の前回からの意識の変化等もあるかと思しますので、ある程度前回と同じ内容を調査することとし、意識・行動の変化を含めて見るという形で、アンケート実施を考えております。

○市川委員

送る対象は、空家所有者と思われる方々、およそ2,000世帯前後に出すということでしょうか。

○事務局

いいえ、前回調査した520件に対して、今回は、水道などの利用状況等の情報を追加して対象者を抽出します。2,000件は賃貸物件の空き室等も含めた件数であり、今回アンケート調査は戸建て住宅を対象とするため、最終的には大体400件前後が対象になると想定しております。

○市川委員

分かりました。ありがとうございました。

○笠川副会長

その他、質問やご意見ございませんか。

それでは議題（3）については、これで終了します。

令和4年度第1回空家等対策協議会は以上をもちまして、議事を終了します。ありがとうございました。

以上