

会 議 録

会議の名称		令和4年度 第2回守谷市空家等対策協議会		
開催日時		令和4年11月24日（木） 開会：午前10時00分 閉会：午前11時50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	藤井会長、笠川副会長、川村委員、市川委員、江橋委員、 大井委員、坂巻委員、宮原委員、松丸市長 以上9名		
	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 3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				
会 議 次 第		1 開会 2 市長挨拶 3 議事 (1) 会長・副会長選出について (2) 守谷市空家等対策計画改定素案について ① アンケート集計結果報告 ② 計画改定の方向性及び内容説明 (3) 今後のスケジュールについて 4 閉会		

確 定 年 月 日	会 議 録 署 名
令和5年1月23日	坂巻 賢一
令和5年1月23日	江橋 慧

審 議 経 過

1 開会

2 市長挨拶

3 議事

議題（１） 会長・副会長選出について

○事務局

今回は委嘱後初めての協議会のため、会長選出までの間、市長が議事を進行いたします。

○松丸市長

よろしくお願いします。また、本日の議事録署名については、江橋委員、坂巻委員にお願いいたします。

それでは議題（１）会長・副会長選出について進めます。会長、副会長は委員の互選により選出となっておりますので、皆様から推薦等ございますか。

なければ事務局から案を出させていただきますが、この選出方法に異議はありませんか。

○各委員

異議なし。

○松丸市長

事務局から案はありますか。

○事務局

会長は、前会長有田氏よりご紹介がありました藤井委員に、副会長は引き続き笠川委員にお願いしたいと思っております。以上、事務局案です。

○松丸市長

事務局案に異議はありませんか。

○各委員

異議なし。

○松丸市長

それでは、会長を藤井委員、副会長を笠川委員にお願いいたします。以上で私は議事進行を終わらせていただき、藤井会長に交代いたします。

○藤井会長

代わりまして今後の議事を進行します。

議題（２） 守谷市空家等対策計画改定素案について

○事務局

議題（２）守谷市空家等対策計画改定素案について説明します。まず、第１回協議会で諮らせていただいたアンケートについては、９月上旬から２回に分けて、対象４０２件にアンケートを送付し、結果２３４件（５８．２％）より回答がありました。回答の集計結果については、主に素案に係わる部分を説明します。

<主な説明内容>

- ・アンケート全体について：前回調査からの回答の変化を見るため、問１～問１５まではほぼ同内容の設問とした。また、前回アンケート後に設置した守谷市空家バンクについての設問、空家相談会についての設問等を新たに追加した。
- ・問７ 対象住宅の状況：現状「利用していない」が２１％→３７％に増加、「別荘として利用している」が１９％→７％に減少。
- ・問１５ 空家を利活用するうえでの市に対する要望：「相談窓口の拡充」が２６％→４７％に、「空家の解体費の支援」が１９％→４１％にそれぞれ増加した。
- ・問１６ 守谷市空家バンクについて：制度を「知らない」が回答者の７７％、また「知っている」と回答した人のうちでも７２％が今後空家バンクを「利用する予定はない」と答えた。
- ・問１７ 空家等相談会について：回答者のうち相談会等への参加経験がある人はなく、今後、相談会を市内で実施する場合では１３名、オンラインなら２０名、県内実施なら４名が「参加してみたい」意向があると回答した。

○藤井会長

アンケートに関する説明に対して、質問・意見をお願いします。

私から１件質問ですが、アンケート対象者のうち、空家等の所有者が市内／市外居住の割合は出ていますか。

○事務局

手元にデータはありませんので、回答を集計して後日ご報告します。

○市川委員

質問文に関する意見です。回答者がはい／いいえ のいずれかを選択すれば合計１００％となるべき回答に対して、そうになっていない設問がいくつかあります。答え方が分からなかった方がいると考えられるため、質問の仕方を工夫してみてください。

また、アンケートは所有者自身が回答する形式になっていますが、成年後見人が付いている等、本人以外が回答する場合も想定して質問を作成されることを提案します。

○事務局

承知しました。次回アンケートの参考とします。

続きまして、計画改定の方向性及び内容について説明します。まず、守谷市の現状ですが、公的調査によると①県内他市町村と比較して空家率が一貫して低い、②地価は上昇傾向が継続、③人口は2030年度まで人口は増加見込み、という3点に注目したいと思います。これらのデータと先程ご説明したアンケート結果を踏まえ、事務局では、現時点では守谷市において空家等に関する大きな問題は発生していないと考えていますが、将来的な空家問題への備えと所有者の管理意識向上に向け、計画改定方針として、空家化の予防、管理不全空家への対応の2点を中心に進めたいと考えております。

各章ごとの改定内容等については、アイコンサルタントから説明します。

<アイコンサルタント 主な説明内容>

・3章 空家等対策に係る基本的な方針等

基本方針は前回計画から変更はありません。空家化予防についての記載を増やし、利活用促進策として守谷市空家バンクについての記述を各項目に追記。

また、新たに空家等相談会・出前講座実施の検討を付け加えた。

・4章 空家等対策の具体的に実施する取組等

取組の各項目は前回計画から変更はありません。公的データ、アンケート結果等を基に、具体的に実施する取組内容、空家等に関する情報提供について修正した。

○事務局

補足します。第1章及び2章についてはデータやアンケート結果等の更新による変更であり、その結果を基に第3章及び4章の内容を変更しております。

以上が議題（2）守谷市空家等対策計画の改定素案です。皆様のご意見をお願いいたします。

○藤井会長

ただいまの説明に対しご意見等ありましたらお願いします。

私から1点、資料4の28ページの表について、主体という表現が分かりにくいので、表記方法を再度ご検討ください。

○坂巻委員

私も同様の意見です。

○事務局

承知しました。ここの表記は再検討します。

○市川委員

私からのお願いになりますが、事前に委員宛資料配布された素案と今回協議会で配布された素案がどう変更されているか見比べたいので、その履歴を示していただきたいと思います。今後参考にしてください。

○事務局

承知しました。

○笠川副会長

アンケートで相談会に関する項目がありましたが、守谷市では相談会や相談窓口は現状どのようなになっていますか。

○事務局

現在、市単独での相談会の開催実績はありませんが、要望に応じて県主催の相談会等のご案内をしております。また、窓口寄せられる相談は大部分が、所有者からではなく近所の方からの雑草や害虫の発生等、管理不全にかかわるものになっています。

○江橋委員

アンケートの結果を見ると、問 11 空家となったきっかけについての設問がありますが、ここで「所有者が亡くなったため」「施設に入所したため」を合わせると原因の半数近くを占めています。相談会を実施する際、相続登記や成年後見制度の説明等、この原因に対するフォローが空家予防には効果的だと考えます。

○事務局

分かりました。相談会を行う際に検討します。

○藤井会長

今のご意見に関連しまして、守谷市には 40～50 年前に造られた大規模住宅地があり、今後、初期にそこに入居された方々が 80 代に入られる時期に、一気に空家に関する様々な問題が発生すると考えられます。意思決定できないまま施設に入所される、亡くなられることになると、所有者を確定させることが難しいなどの理由で、後からの対応はより困難となります。そのため、今回の計画に入れることは難しいかもしれませんが、相談会にしても空家となる前の段階の状態もフォローできるような内容にするなど、予防策の具体例を記載するとより良いと思います。

その他、委員の皆様のお仕事の中で、実例などの情報があれば共有をお願いします。

○笠川副会長

相談会については、様々な分野の専門家が集まって行うものが多いようです。守谷市でも、窓口を広げ包括的に相談を受けられるような形を提案します。

○事務局

分かりました。アンケート結果を受け、計画改定案でも相談会等に関して記載をしていますが、空家相談と限定するのではなく予防も含めた総合的な相談会、講座という意図が伝わるような記述を検討します。

○川村委員

改定案には、空家管理業務を行う不動産業者の情報の周知について記載されていますが、各業者がどんな業務ができるか、売却や賃貸業務も含めて情報を載せると良いと思います。

○藤井会長

空家に関する市の相談体制において、関係部署として福祉関係部署が入ってい

るのはとても良いと思います。家屋所有者が「空家を今後どうするか」という意思決定の際、福祉分野のサポート体制が必要となるケースは多々ありますので、関連団体等も含めた、福祉分野との連携を計画に加えることを検討願います。

○宮原委員

社会福祉協議会等も関連団体に入れられるかと思います。

○市川委員

先程意見があった空家等の相談会については、近隣市町村の実施状況を知りたい。

○事務局

はい。事務局で調査し報告します。

○市川委員

素案に記載されている市の法律相談は、現行の月1回では不足と感じています。空家や相続に関する相談も受付可能ということを事前に周知しておけば、空家対策としても有効な法律相談になると思います。

○松丸市長

月2回程度、北・南と場所を変えてやるのを検討してみてはどうか。

○事務局

回数を増やすことについては、将来空家に関する相談も増加するかと思いますので、法律相談の担当部署に依頼をします。また、空家問題の関係部署として、法律相談の担当部署も入れるよう修正します。

○江橋委員

一般市民からすると、空家問題と法律がなかなか結びつかない。ですので、法律相談の強化だけでなく、空家相談に絞った相談会も必要かと思います。

○坂巻委員

空家の相談会を開催するにあたってはどのような分野の専門家が必要になりますか。

○江橋委員

弁護士、司法書士は不動産登記や相続登記の問題、税理士は税金問題、また社会福祉分野の専門家等も必要だと思います。

○市川委員

私の考えでは、弁護士がハブとなって相談を受け、相談内容を把握したうえで各分野の専門家に割り振るような形が望ましいと思っています。

○江橋委員

空家となるきっかけとして、施設に入所するというのが大変多いと実感しています。空家相談においては福祉的な視点は不可欠と考えます。

○藤井会長

家屋に関する意思決定の際には、福祉のサポートは必要ですね。

また、家財についてもよく問題になります。家屋内の荷物処分は必須ですがどの業者を選べば良いか分からない、その時に市のお墨付きのようなものがあると

選択しやすいかと思います。

○川村委員

市の空家バンクについての質問ですが、これは現在空家になっている物件を市で登録しておくのですね。

○事務局

はい。すぐに、または簡単なリフォーム程度で売れる・貸せる物件に限りますが、物件を市のバンクに登録してホームページ等で周知し、買いたい・借りたい方と結びつける仕組みです。実際の売買は、市が協定を結んでいる茨城県宅建協会が業者を紹介して行います。

○川村委員

複数の業者から物件の斡旋希望があったとしても、それぞれが所有者とコンタクトを取るような形にはならないですね。

○事務局

はい。空家バンクに物件登録する場合、条件の1つに、専任媒介としてもらうという要件がありますので、他の不動産業者との競合とはなりません。

○笠川副会長

宅建協会では、市から空家バンクを利用した依頼があった場合、協会で仲介希望業者を募り、重複するときは抽選により担当業者を決定しています。そのため空家バンク利用時も業者が重複することはありません。

○事務局

振り返りになりますが、素案の相談会・出前講座実施検討の項目には、相続に関する文章も加筆したいと思いますがいかがですか。

○藤井会長

相談会・出前講座の内容を広げるべきとの意見がありましたので、加筆をお願いします。また、福祉分野との連携についても記載をお願いします。

○事務局

以上2点は加筆修正します。

○藤井会長

他に意見として出た箇所は、空家等の活用方法に関する情報提供の「主体」という表現が分かりづらいという点です。

○事務局

主体とは何を指すのか、また情報を得る際に問い合わせ先がどこなのかが分かりづらいため、表現を修正します。

○藤井会長

では、以上3点の修正を反映して素案を再作成し、パブリックコメントに進むという流れで皆様よろしいでしょうか。

(追加意見なし)

特に意見がなければ、守谷市空家等対策改定素案について了承したということになりました。

次に、議題（３）今後のスケジュールについて、事務局より説明をお願いします。

議題（３） 今後のスケジュールについて

○事務局

本日は承していただいた改定素案については、指摘いただいた事項について修正を行った後、「広報もりや」及びホームページにて周知し、12月12日から来年1月11日までの1ヶ月間パブリックコメントを実施します。その後、必要に応じてパブリックコメントによる意見を反映させた改定案を作成し、第3回協議会でその内容を諮らせていただく予定です。

第3回協議会は現時点では令和5年1月31日午前中を予定しておりますのでスケジュール調整をお願いします。なお、パブリックコメント実施後に大きな修正等がない場合などは、会長と相談のうえ協議会の開催についても変更の可能性があります。

その後、庁内での手続きを経て、令和5年3月中には改定後の守谷市空家等対策計画を公表する予定となります。以上です。

○藤井会長

ただいまの説明に対して質問等ございますか。よろしければ事務局よりその他として追加で説明がありますので、お願いします。

○事務局

本日の議題にはありませんが、追加で説明事項がございます。

前回の協議会にて、特定空家3件のうち、1件は除却済であると報告いたしましたが、さらにもう1件について建物の解体が始まっていることが確認できました。（写真資料配布）残り1件についても市で土地利用の相談を受けておりますので、引き続き解消に向けて指導を進めていきます。

○藤井会長

ありがとうございました。質問がなければ、これで本協議会を終了します。お疲れさまでした。

以上