

# 会 議 録

会議の名称	平成29年度 第1回守谷市空家等対策協議会		
開催日時	平成29年5月8日（月） 開会：午前10時00分      閉会：午前11時55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	有田会長，笠川副会長，川名委員，市川委員，岡野委員，保志場委員，高橋委員，松丸市長 以上8名（欠席2名 及川委員，坂巻委員）	
	市 側	松丸市長（再掲），古谷都市整備部長，浅野課長，高橋課長補佐，坂本係長，野元主事，篠崎主事    以上7名 株式会社アイコンサルタント    3名	
公開・非公開の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	1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) 守谷市空家等対策計画（案）について 4 閉会		

確定年月日	会議録署名
平成29年7月20日	市川 奨
平成29年7月24日	岡野 隆男

## 審 議 経 過

1 開会

2 会長挨拶

3 市長挨拶

4 議事

守谷市空家等対策計画（案）について

1章から4章までの構成となっています

計画の趣旨

空家等の現状と課題

空家等対策に係る基本的な方針等

予防，利活用の促進，管理不全空家等の解消

空家等対策の具体的に実施する取組等

空家調査，データベース作成，啓発，情報提供，特定空家等対策

以上，説明を行いました。

有田会長

素案全体について質疑等ありましたらお願いします。

市川委員

11ページ，C判定の14戸の内アンケートの返信が無い物件はどれくらいありますか。

事務局

C判定の内，何戸アンケートが返ってきているかは精査できておりませんので，今後報告します。

市川委員

C判定は，具体的にどんな建物で特定空家候補になっていますか。

事務局

11ページの現地調査票に基づき空家等実態調査をして，それぞれの該当項目により判定しています。

市川委員

特定空家は、壊れて困っているものや、衛生上問題となっているもの、景観を損ねているなどいろいろな類型がある訳ですが、どのようなものですか。

アイコンサルタント

11ページの表は、それぞれの項目にポイントを付与してそれぞれの項目でポイント制にしており、そのポイント集計により判定している。一つ一つ外観上判断し建物の状況、敷地の状況を合わせたものがCランクとなっていて、単純にCランクだから壊れているとか、外観を損ねているということではありません。

市川委員

壊れそうな形で保安上問題がありそうな建物も含まれるということですか。

事務局

2件ほど確認しています。

市川委員

保安上危険な建物もあるとするなら計画を作っていくのと同時施行で進めていくべきと思いますが、その予定はありますか。もしあれば進捗状況はどうですか。

事務局

把握している物件については法律によらず、所有者に対し通知文などで対応しているが、残念ながら応答がない状況です。

市川委員

応答がないので一歩ずつ法律に則って対応していくしかないが、その具体的な見通しはとしてはどうですか。

事務局

この計画では、基本方針と対応策という形となります。具体的に助言して何箇月後には指導の文書や、また何箇月後には勧告になるかなど細かなところについては計画が定まってから、具体的な方針、要綱とかを作って対応していく予定です。

市川委員

計画がないと先に進めないということによろしいですか。

事務局

そうです。

市川委員

そうであれば、速やかに計画を作ることが先決ということですね。

事務局

そうです。

保志場委員

11ページの現地調査票については、A、B、C判定するためのポイント制だといわれましたが、この資料として公開するのはそのポイント制を明らかにしておくべきではないかと思います。現地調査をして自動的に点数が出てくるというような仕掛けになっていて、しかも基礎がダメになっていて壊れ程度が酷いと自動的にC判定になります、というようなルールができていれば説得力があると思います。

事務局

対策計画ではなくて次の段階でということになり、こちらについては外見からの目視で判断しているので、特定空家の可能性があるのはC判定としております。これから、実態調査に基づいて具体的に調査をして所有者に対して特定空家にした根拠を説明をし、空家等対策協議会に特定空家の認定についての協議を今後していく考えです。

保志場委員

この協議会は、私権を制限する強い権限を持っているはずなので、こういうルールに従ってこのポイント制で判断しているということであれば裁判所でも納得性があるのではないのでしょうか。

市長

なぜ私がCなのか、隣がBなのか現地調査票の中でこうなった場合は3点だとか5点だとか100点以上だったらBだとか評価基準を明確にするべきでしょう。

事務局

A、B、Cの判定基準をこの表に入れる、という事でよろしいでしょうか。

保志場委員

例えば敷地内に駐車場があるかないかは関係なしに、建物の傾きとか、どの程度の酷さで5点とか10点とか、一発でレッドカードとかがあればそういう基準を市民に提示すれば、市民に対しての意識付けになるのではないのでしょうか。

事務局

基準については追加いたします。

有田会長

対策計画は、空き家がどの程度あるか現状把握だけで、評価基準がないのでこの後空き家をどう解消するのか、具体的な行動計画にリンクしないと思う。そういう意味で評価基準があると良いという話と、もうひとつ特定空家は全然別の厳格な判断基準が必要で、ここで示されたポイントだけで自動的に特定空家になるという誤解を与えてはいけないと思います。

保志場委員

基準により評価されているということであれば、特定空家になった人も周りの人に迷惑かけているよねって思う人もいるかもしれない。建物が隣の家に傾いている所有者に対しても、そういう基準を見せて判断するということを行われれば納得するのではないのでしょうか。

有田会長

多くの対策はA、Bで、まず努力すれば現状より改善していただける余地があるものについて改善した方がいいのではないかと、というある種のメッセージを送ることである。今ご指摘のあったものについて追加していただけると良いかなと思う。特定空家については、認定手続きというのは非常に厳密に行わなければならないし、認定基準というのはあるが、はっきりと書いてある訳ではない、Bだからといって特定空家にならないという保証もないし、立ち入り調査をしてない中で、それをどうするんだと、正確にどこまで書くのか、市民の方が適切に判断できる情報を公開していかなければならないと思います。

事務局

現地調査でA、B、Cの判定はどういう基準によるものかは確かに気になると思います。この場合、マイナス5点でトータル何点、Bが何点、Cが何点以上というような基準をつけておいた方が良いと思いますので、特定空家については、別途協議させていただきます。

岡野委員

審議会に説得力のある、例えば特定空家だって、あなたの空き家は特定空家だと言われた時に確信的な具体例必要であり、ここに書いてある軽度と重度がどう違うか、そういうことを一般市民に具体例を示す必要があるのではないのでしょうか。

保志場委員

国の基準はないのですか。

事務局

ガイドラインという形で国からは示されていますが、ポイント制度にはなっておりません。

保志場委員

あなたのところはこういうポイントでこうなっていますよ、という説明をした方が良い。もう一つは、例えば建物が何度傾いているとかヒビ割れだとかA、B、Cランク見本があれば納得性がある、対象物ではなくてこのレベルで壊れている壁の状態は何点だよという見本があれば調査をされる方たちもロジカルに決められると思うので、県レベルで見本があれば良いのではと思います。

事務局

県の方に確認させていただきますが、ある程度基準がないと特定空家にしたことが納得して頂けないと思いますので、特定空家に対しての基準は、今後、協議会の意見を踏まえ協議していきたいと思います。

有田会長

自治体によって担当される部局の違いもありますが、現地で調査する人によって判断がずれないように形の評価方法を確立するというのはご指摘の通りだと思います。しかし、ポイント制といってもこれがこれに該当するか、しないか、おおまかの判断でしかないので、協議会の場でも協議会メンバーが全員が物件の現地に行く訳ではないので、現地調査の写真などの資料を提出していただいた上で、判断する蓋然性が高いと思う。空家対策の考え方というのは、住宅地区改良法の不良住宅判定基準から結構引用されており、この基準に該当したら除却しなくてはいけない。その時の基準は、物理的なものになっており、27ページの空家等対策協議会のミッションは、法律を読む限りではいろいろな細かい私権制限に掛かる判断は行政部局でやっていただくことにはなると思うが、大事な部分は、空家等対策協議会と協議をしていただくことになる。今後、協議会のミッションの具体像とかスケジュール等についてご説明をお願いします。

事務局

今後、パブリックコメントさせていただき、次の段階として特定空家とかバンクについても検討していくこととなります。後程スケジュール等説明させていただきますが、先ほど言った判定基準的なものを協議会にお示しさせていただいて運用が整えればと考えております。

#### 岡野委員

私、空家問題で司法書士やっています。守谷ではないが、ものすごい文化財的な家があり、固定資産税が払えないからいくらでもいいから買ってくれというような話がありまして、市役所に相談したのですが何の対応もしてくれない。実際その家は何千万で売れたのですが、その時近所の人が動いてくれて相続登記したり、町がやれば簡単にできたと思う。例えば、お年寄りが住んでたら、何か対応しなければならない、市役所の人、こういう対策委員会が動けば簡単にできたと思う。こういう協議会をつくっても動かなくてはダメだと思う。空き家問題は、皆で相談して動けばだいたい解決します、と私は思っています。だから動くことが大事だと思います。

#### 高橋委員

私もそれに付随して、仕事柄相談援助が多いので、何かしら課題がある方だからこそ、こうなってきたのかなあ、と思います。アンケート結果の中でも、持ち主が高齢化になってしまったとかいくら手紙を送っても手紙を読み砕いて判断するのがなかなか難しくなっているのが原因かもしれない、何とかしたいけれど解決に結びつけない方がとても多いと思う。今後対応してくれる窓口が都市計画課にできるのであれば、それがうまく連携できれば解決につながると期待しています。あと22ページに関係部署の中ですが、いろんな課が入っていますが、いま空き家として実際に使われているサロンなどがあるので、市民協働推進課を入れた方が良いと思います。市民の方から空家の情報が来たり、地域の方がそこを居場所として活用したい、というのも市民協働推進課が窓口になっているので、総合窓口である都市計画課と連携した方が良いと思います。

#### 事務局

市民協働推進課を追記します。

#### 高橋委員

手紙や電話とかしていただいているとは思いますが、もしかしたら諸事情により声を出せない方もいると思うのでフォローして頂ければありがたいです。

#### 川名委員

22ページの相談窓口は都市計画課の中になっていますが、「空家対策係」とか窓口は具体的にありますか。

#### 事務局

「まちづくりグループ」になっています。

#### 川名委員

市民の方が相談に来やすい、分かり易いネーミングで、どこに相談に行けばいいんだらうと、「まちづくりグループ」では、分かりづらいので括弧書きでもみなさんが分かり易いような窓口にしてほしい、それと、24ページのところに定期調査がありますが何年ででしょうか。

#### 事務局

実態調査した中で情報的なものなど町内会と連携させていただいて今回の区長説明会でもお話しさせていただきましたが、空家等があればご連絡いただいて市の方も実態調査し、調査も住んでいる人の声を反映させながら毎年毎年区長説明会などでそういうようなものがあつたらお知らせ願いたいということで対応していきたいと、5年の期間の中で区切りというわけではないですが、5年の期間は必要と考えております。

#### 川名委員

空き家の雑草の問題や枯草など危険を感じるということがあって、人の庭なので入り込めない、私も相談したことがあります、手の届く範囲で自分の家に入り込んだのは切ってくださいというような対応でしかない、地域で除去することができないというのが大きな不安となっています。法的に立ち入ることができない、また草刈りをやってあげるのも、お金をもらってやるにも返事がなければそのまま放置するしかない、それに対する踏み込んだ対応はできるのでしょうか。

#### 事務局

実際、特定空家になるかならないかで対応が変わってくると思います。通常空き家の雑草については、この計画がなくても、迷惑しているという「お知らせ」を生活環境課から通知を出して対応しています。財産権がある中で強制力が無い分、特定空家になればこちらの手順を踏んで対応できると思いますが、単純に草だけとなると難しい面もありますので根気よく通知していくしかないと思います。

#### 川名委員

25ページに空家バンクが書いてあるが、載せてもいいかどうかは希望者のみ、という形だと思うが不動産屋さんに登録するのも3箇月間でいくらとか、お金がかかるので、ぜひ予備軍が解消できるように、早めにお知らせするなり、リフォームについても対応できるようになればいいと思います。特定空家については、協議会の全員が現場に行くのか？先ほど話しがあつたように写真を見せていただいて判断するのか協議会の動きとしてどうしていくのでしょうか。



事務局

実施計画はこれからになりますが、現場まで皆さんに行っていただくのは難しいので、現地調査と写真と調査票で判断していただくしかないと考えております。ただ、どうしても現場を見ないと分かりづらい部分というものも空家によっては可能性はあると思います。

川名委員

空家は住居としての空家だけでなく、工場とか放置されているものについて、私も知っている範囲であるようです。そちらも対応をお願いしたいのですが。

事務局

今回のものは住居を対象としていますが、都市計画課まで連絡していただければ対応していきたいと思います。

保志場委員

先程の話があった中で、空き家と違って、現住されているものについての住み替えみたいなものについての空家対策をとっていくという話もあったと思うが、そういうものが実際は対象外になっていますが、住み替えて頂ければ対象内に入ると考えていいのでしょうか。空き家で草刈りしないでボウボウになっているのは、ある程度しょうがないかと思うが、実際に住んでいて草ボウボウの家があると思います。それはどうするのか、まちづくりグループでやっているのだから、いいまちづくりをと思えば、現住されていてもきれいにしていきたいという思いはあるのですが。

事務局

固定資産税を払えなくて1人暮らしで今後どうしようかとのことだと思いますが、まず相談してもらおうこと一番大きいことだと思います。

保志場委員

その相談窓口はどこになるのですか。

高橋委員

もし、そこに住んでいたいという希望があれば社会福祉協議会のリバースモーゲージに該当すれば、それはそれで生活費としてお支払いしてそこに住んでいられるという制度もあります。相談していただければ連携して対応していきたいと思います。

岡野委員

相談しても動かなくてはいけない。

保志場委員

リバースモーゲージは、5,000万円ぐらいですか。

高橋委員

1,000万円です。守谷市は案外土地が上がっているのですが、守谷市内で3件事例があり、条件がありますが、相続を拒否し、住んでいる人が亡くなった場合それを売却するというのが条件ですので、それができれば可能です。

市長

特別措置法の中で、倉庫とかは、法の目的の中で、この法律は適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み地域住民の生命身体および財産等を保護するとともに生活環境の保全合わせて空家の活用を促進するためというこの指針からいうと、空き家を住居系に限定することはないのではないかと思います。

事務局

そのとおりです、今回はまずは住居系をやりますということで、そういう情報がありましたら対応します。

市川委員

法第14条についてですが、会長の話の中で厳格な手続きというのもあったので、ここがこういう簡略化された形でよろしいのでしょうか。

有田会長

特定空家の認定の手続きということですか、それについては、この計画書全体の意味づけをどう考えるのかということで、パブリックコメントして、市民の方に見ていただくことの意味合いで言うと、空家というのは私有財産に対してどうアプローチするかというと、一般的に公共としては非常にやりにくい領域だと思います。先ほどご指摘あったようにいろいろ、みなさんの意識も、本当に活用できるのかどうか分からないとか、活用したいと思っても実際非常にいろいろ手間がかかっているんな人に助けて頂かないといけないとか、そういうハードルが実はすごくあるということも分からないので、普及啓発のいろんなチャンネルが重要だという話だと思う。また、29ページ第6条に対策計画で、第6条の2の1から9の事項を決めるということになっていて、一応全部書いてあることは分かるが、例えば5番とか7番のあたりについて、国からの告示でも具体的なことを書いても良いと書いてあ

りましたが、具体的なことをそんなにまだ書いてないという感想を持ちました。5番ですね、空家等と空家等に係る跡地の活用促進に関する事項について、うちの自治体ではこういうアイデアがあるよ、こういうことができるという、かなり具体的なことを描くイメージがあるが、どちらかというとも空家バンクが書かれているだけで、工夫していただく余地がもう少しあるのかなという印象を受けました。

もう1点は、アンケート調査で、高齢者で無職の方、空家とか予備軍とかA、Bランクあたりのものが、逆にCランク、本当に特定空家に認定されてしまうようなものは、本当に本人に連絡がつかないとか、私が知っている他の自治体では、相続が20人30人位になってしまっていて、全員と連絡をつけるにも難儀している。確認もできないからその段階で市としても止まってしまおう、それが1件2件ではなく10件20件出てきたらそれだけで自治体の担当部局が関係権利者の洗い出しをするだけで行政コストが掛り過ぎてしまうものもある。とにかく特定空家にならないように、最初にエネルギーを注いでいただくことが重要かと思っておりますので、そういう意味で言うと、住宅開発の開発時期で入居して30年40年経過しそろそろ空き家が出てきそうだという地区が事前に都市計画課で分かると思っておりますので、あと5年10年したら急に増えてきそうだなというところを調べていただいて、事前の対策をイメージしておいていただくとかそういうことが必要かなと思っております。

#### 事務局

跡地の活用については具体的に描けるかどうかは、今の段階で描けないというのが現実ですので、そういう意味で空家バンクという表現になっております。どういうふうを活用していったら良いとか、逆に相談窓口での対応という形になってしまうのかなと思っています。開発時期の地区別については、ある程度把握しており、企画課で対応しているので今後展開していければなと思っています。また、空き家で更地は、空家バンクの中に更地という形で提供して、紹介する方法もある。公開緑地とかいろいろな制度があります。

#### 有田会長

みずき野でシェアハウスとかやらしていただいているが、もう少し検証してもっと良い方法を探っていないといけないと思います。

#### 事務局

シェアハウスについては、次に展開できるかどうかを検証しているところです。

#### 川名委員

相続する人も無くキープも出来なく、存在するだけで税金は発生しますね、土地と建物、そういうものは市で今後買い取るなり引き取るなり貰うなり贈与するなり、そういう可能性はどうなのでしょう。

事務局

寄付したい人の意向もあるので今後研究させていただきます。

川名委員

市に寄付したいと言っても寄付しなければ税金が掛かる訳ですね、市は貰いたくない、代表相続人が生涯払い続けなければならないのです。

岡野委員

だから競売するまで待ってるか、という話になりますよね。

市長

寄付頂いたにしてもそれを売却してしまうのもどうか、市のために何らかの形で有効活用して欲しいということだと思います。

岡野委員

民間に情報提供して、こういう人、買いたい人いるよとかね、こういうのを情報提供してあげるような制度を作ってあげればいいかなと思います。

笠川委員

それが空家バンクとか、各市町村で行っている空家相談所があり市民の方から相談があった場合に1箇月に一遍とか2箇月に一遍とか弁護士や不動産団体に、そこに相談所を設けているケースがあります。

川名委員

それは民間で行っているのですか。

笠川委員

市が窓口となって行って、相談員に弁護士などです。

事務局

23ページの行政相談とか法律相談にプラスアルファして空家相談みたいなものを作って専門家の方を呼んでそういうものやってくというのもあります。

市長

実際に例えば宅建業協会で月に1回にしても協会の中で2名でこういう相談窓口の対応は可能ですか。

笠川委員

それは可能です。そういう要望があれば、私ども業者の団体では対応させてもらっています。

市川委員

28ページ「以下・・・という。」の「。」は法律は必ず入れるはずです。訂正お願いします。

事務局

間違いです。「括弧閉じ」の前に「。」を追加訂正お願いします。

先程の、14条については法律に書いてあるから、理解できるのではという解釈で切った方が、市民の方も読みやすいと思っており、実際運用上に関しては、そこを説明しないと運用していけないと感じています。

市川委員

フローがあるので、書いて無いじゃないかという言われ方はしないと思うが、一方で不親切かもしれない。

有田会長

このフローは、今回作ったのか、何か人のものを準拠しているのですか。

事務局

これは国のものを参考に作成しております。

有田会長

復活するとしたら、参考解説選択などして、読みたい人が読むというのがあるのかもしれないが、先ほど評価ポイントみたいな話も本文じゃなくて後ろの方に参考として入れるというのはどうでしょうか。

事務局

変更します。

保志場委員

ポイントのところに、そのコメントを入れればそれで終わりになると思うが、ポイント表とかを明記したものをお示ししますということを書けば良いのではないのでしょうか。

事務局

基準は国のガイドラインで決っています。

保志場委員

点数についてはこの中に入れるのですか。

事務局

この実態調査の点数としては入れます。

保志場委員

実態調査の点数としては入れるということですか。特定空家についてはどうですか。

事務局

特定空家は、今後の話になります。

有田会長

認定の時の具体的な運用基準は、場合によってはここで事前にこの協議会の場で教えていただけるのでしょうか。

事務局

ある程度作って、協議会に見ていただきます。

保志場委員

今日は、対策計画を承認するところまで行くのか、というのは別途でみますよということを一文入れておけば納得ですが、特定空家のポイント制度については、別途具体策を決めていきますとどこかに書いてあればいいのではないのでしょうか。

事務局

26ページの最後に、「なお、特定空家等の判断及び措置は、「守谷市空家等対策協議会」で協議の上行います。」という形で書いてありますので、本協議会は公開していきますので判断基準は公開されることになると思います。

保志場委員

特定空家等の判断及び措置は、というのは、そのもとになる判断基準等を前に入れていただいてそして判断という形をとらないと。

笠川委員

そのポイントは前回のときに作ってあるという解釈ですか。

事務局

そのポイントはまだ決まってないです。

保志場委員

そのポイントは2種類あって今の現状調査のための一覧表があります。特定空家は別途ポイント制、表がありますが、それはまだ作ってないということですよね

市川委員

特定空家もポイントでやるんですか、それは無理ではないでしょうか。

事務局

特定空家はガイドラインでいくと無理なんです。ただ、ポイント制度がいいのではないか、という話だったのは、それをどうやってできるかっていうのを合わせて検討させていただく。見る人によって判断基準が変わる可能性もあります。

市川委員

だからこそその協議会かなと私は思います。結局のところ協議会で可なのか否決なのかりませんが、ある物件に対していろんな意見が出た、それを参考意見として最終的には市長が判断する。こういう仕組みですからいろんな意見が出るのは当たり前だと思っています。

有田会長

方法としてはどちらもあり得る、さっき私が申し上げたのは、特定空家についても他の自治体の事例ではポイントでやっているということもあり、この基になる不良住宅の除却の基準というのもポイント制になっていました。あくまでも参考ですが。

事務局

そのポイントを目安に判断していただくのもそうですし、100以上とした場合100という点が出た場合ですね特定空家に合うかどうかは議論の余地があるかもしれません。

有田会長

そこでも、現場で運用しようがあるので、100を超えたら必ず認定するというや

り方もあるし、また、100を超えたというのは一つの重要な判断材料にしかならない、それはあくまでも総合的に判断しますよ、100を超えてるけど指定しなくてもいい、という判断の余地もあり得る。そういう使い方だってあると思う、ただ対外的に説明するときそういう明確な評価基準があるというのが先ほどの指摘です。

事務局

26ページでその箇所も含めて書いてあるという形で事務局は考えています。

岡野委員

特定空家にならないために努力することですね。

有田会長

活発なご議論されたと思います。よろしければご指摘もあった中で、もし可能であれば可能な範囲で加筆修正等していただいた上で全体の方向性については、この素案を今日ご了承いただくということによろしいでしょうか。

委員（全員）

了解。

有田会長

それでは今後のスケジュールについて事務局から説明願います。

事務局

今後のスケジュールでございますが、今日5月8日に了承をいただきまして5月16日に、市役所の最高決定機関である庁議でパブリックコメントの了承をいただきまして、6月10日からパブリックコメントの予定になっています。5月20日から6月10日まで期間が空いている理由としまして、この間に市議会に説明させていただきまして、6月10日ごろから約1箇月間パブリックコメントを実施し、そちらで頂いた意見を再度7月の中から下旬に協議会を開催させていただきまして協議いただく予定です。そちらの協議会終了後に庁議に諮りまして最終的に8月中、下旬に計画を公表できればと考えております。

有田会長

以上をもちまして、本日の協議会を終了させていただきたいと思います。今日はどうもありがとうございました。