

第2回日立市空家等対策協議会議事録

次第1 開会

(都市建設部遠藤次長)

本日は年末のお忙しい中、第2回日立市空家等対策協議会にご出席いただき誠にありがとうございます。

はじめに定足数についてご報告いたします。

本日ご出席の委員は12名中10名でございますので、日立市空家等対策協議会条例第7条第2項に定める定足数である過半数に達しておりますことをご報告申し上げます。

なお、本日は下山田委員、志賀委員から都合により欠席との連絡が入っておりますのでご報告申し上げます。

また、本日はJwayが取材に来ております。会議の様子などを撮影しておりますが、発言などについては放送しないこととなっておりますので、忌憚のないご意見をいただければと思っております。

あわせて、事前にお知らせしておりました通り、協議会終了後には、茨城大学工学部の学生によります、空家の利活用につきましての調査研究結果の発表がございます。所要時間としましては、30分から40分程度となっておりますので、お時間があればぜひ聴講していただければと思います。

次に資料の確認をお願いいたします。

本日の資料は先にお送りさせていただきました会議次第、資料1としまして委員名簿、資料2といたしまして日立市空家等対策の推進に関する条例、資料3といたしまして日立市空家等対策計画(素案)、資料3別紙としまして日立市特定空家等認定基準、資料4といたしまして日立市の空家等対策に関する今後の予定、そして本日お配りいたしました先進都市における空家対策についてとなっております。

それでは、会議次第に従いまして進めさせていただきます。

次第2 会長、副会長あいさつ

(都市建設部遠藤次長)

まず、協議に先立ちまして、小柳会長からごあいさついただきたいと思います。

よろしくをお願いいたします。

(小柳会長)

皆様、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

前回は、計画の骨子について皆様にご協議いただきましたが、たくさんのご意見ありがとうございました。

今日は、協議事項が計画の素案ということで、忌憚のないご意見をいただければと思いますので、ご協力よろしくをお願いいたします。

あわせて、空家の条例も議会で可決されたとのことで、来年の4月から施行

ということで、これから報告事項の中にもありますが、皆様に意見を頂ければと思います。

(都市建設部遠藤次長)

ありがとうございました。

続きまして熊澤副会長お願いいたします。

(熊澤副会長)

本日はいろいろと重要な案件が協議事項として挙がっているかと思いますが、特に空家対策計画の素案については、皆様から忌憚のないご意見をいただければと思います。

また、協議会後になります。学生8名とともに10月から大学周辺の空家の調査を始め、利活用を考えてまいりました内容を発表させていただきたいと思っております。

発表の内容は今後の利活用の議論の中でアイデアの一つとして活用できればと思いますので、お時間があればぜひ出席していただければと思いますし、内容についてご意見をいただければと思います。

本日はよろしくお願いいたします。

(都市建設部遠藤次長)

ありがとうございました。

本日の議事は、報告事項、協議事項それぞれ2点ずつございます。

報告事項の1点目は、「日立市空家等対策の推進に関する条例の制定について」、2点目は「先進都市における空家等対策について」でございます。

協議事項の1点目は、「日立市空家等対策計画（素案）について」、2点目は「今後のスケジュールについて」でございます。

それでは、ここからの議事進行につきましては、条例第7条第1項の規定に基づき、小柳会長にお願いいたします。

次第3 議事

(1) 報告事項

ア 日立市空家等対策の推進に関する条例の制定について

(小柳会長)

それでは、次第に従いまして進めたいと思っております。

報告事項のア「日立市空家等対策の推進に関する条例の制定について」事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは、報告事項アの「日立市空家等対策の推進に関する条例について」事務局から説明させていただきます。

前回の協議会で協議していただきました条例について、先週市議会で議決されまして、今月末に公布される運びとなりました。

内容につきましては、前回と変更はございませんが、若干条文の構成などをコンパクトにしましたので、改めてご説明いたします。

第1条の目的ですが、空家特措法に定めがあるもののほか、本市において必要な事項を定めることとしたものです。

第2条の定義につきましては割愛しまして、第3条の空家等の所有者の責務でございます。

空家等の所有者に対して、適切な管理が行われていない空家等が周辺的生活環境に及ぼす悪影響を認識させて、当事者意識と責任の醸成を図ることを目的に、法では努力義務となっておりますが、条例で義務規定化し強化したものです。

第4条の市民等の責務ですが、市民は市が実施する空家等対策に協力して、適切な管理が行われていない空家の情報を市に提供することを努力義務として定め、特定空家などの危険な状態となる前に市民、地域と協働して未然に防止するというものです。

第5条から第7条までの3つについては、市の責務についてですが、法においては努力義務となっている部分を特に重要な部分について義務規定化し、市の姿勢を示したものです。

第5条は空家等対策計画です。国の交付金や補助金の対象となりえる法定計画として対策計画を定めることを明記したものです。

第6条は所有者等による空家等の適切な管理の促進です。

これは所有者に情報の提供、助言指導その他必要な援助を行うことで、特定空家等の措置を実施する前の段階で、地域の生活環境に悪影響が及ぶことを予防するものです。

第7条は空家等及び空家等の跡地の活用等についてです。

こちらについては、市は情報提供や活用を促進するために必要な対策を講じること、所有者は空家そのものの活用や老朽空家については解体して、その跡地を活用するように努めるものとなりました。

第8条はこの条例の中で一番目玉となる部分ですが、緊急安全措置についてです。

こちらは法に定めがない部分でありまして、本市の独自規定となります。

建物の一部が落下するなど、身体や財産に影響を及ぼす可能性が明らかであると確認された際に、所有者が不明であったり、所有者が何らかの事情により対応が困難だった場合に、市民の安全を確保するための緊急対応として必要最小限の措置を実施することができると規定したものです。

必要最小限の措置とは、飛散する可能性のある屋根材や、外壁材をシートで覆ったり、取り外し、進入禁止のロープ囲いを設置するなどを緊急安全措置として想定しています。

第2項では措置に要した費用について所有者が負担することを明示しています。

この条例は4月1日から施行されますので、それまでの期間にしっかりと周知していくこととしたいと思います。説明は以上です。

(小柳会長)

事務局からの説明が終わりましたが、特に目玉である第8条の緊急安全措置

などについてご意見、ご質問等はございますか。

(委員)

緊急安全措置の規定について、何かあった時など有事の際には有効だと思います。

(小柳会長)

ありがとうございます。今後、緊急安全措置に関しては様々な対応が必要になるかと思えます。

他にはご意見、ご質問は無いでしょうか。

(委員)

空家の対象となるものについて、利活用については戸建て住宅のみにするなど絞り込んでいかないと空家全部を対象とすると間口が広がってしまう。

特措法では戸建て住宅など個人の住宅を対象としていたと思いますが、市では実情に合わせて逆算して対策を実施する必要があるかと思えます。

対象とするものをしっかりと絞り込んで実施してもらいたい。

(小柳会長)

対象とする空家については今後どうしていくかを検討していくことになるかと思えますが、空家の利活用については、所有者の意向も重要になるかと思えます。

空家を物としてだけでなく、所有者の意向も含めた対応も必要ではないかと思えます。

(委員)

もちろん所有者の意向も重要ですが、不動産の貸し借りとなると収益物件となるわけで、特措法の対象とはならないと思えます。

そこはしっかりと分離して考えないといけないのではないかと思えます。以上です。

(小柳会長)

ありがとうございます。今後の参考として取り入れていきたいと思えます。

他にはご意見、ご質問は無いでしょうか。

無いようですので、次に移ります。

イ 先進都市における空家等対策について

(小柳会長)

では、先進都市における空家等対策について事務局から説明願います。

(事務局)

では、先進都市における空家等対策について説明いたします。

今回、私どもは、空家等対策に関する先進都市として、群馬県前橋市における空家対策全般について、広島県広島市における住宅団地活性化に関するコミュニティの再生について、最後に東京都品川区における特定空家に対する代執行事例について視察を実施しましたので、その内容について報告させていただきたいと思えます。

まずは前橋市における空家対策全般についてですが、資料を基に説明します。前橋市では平成 25 年に前橋市空家等適正管理に関する条例を制定したわけですが、平成 26 年に国が特措法を制定したことに伴い、平成 27 年に条例を全部改正したとのことです。

この改正については、京都市の条例を参考にしており、空家の活用を盛り込んだ条例となっているとのことでした。

特措法と条例の関係については、特措法には特定空家等以外の管理が不全な空家の指導について規定がないとのことで、条例に文言として規定したとのことです。

条例の特徴的な部分としては、日立市の緊急安全措置と同じ形の応急措置が規定されているところです。

応急措置については、今までは同様の対応をする場合には、民法の第 697 条の事務管理を根拠に、所有者が不明な案件にのみ対応しておりましたが、条例制定後は、必要最低限の措置が可能となりました。

次に、空家窓口の一本化については、市長の指示により空き家利活用センターを開設し、不動産関係団体と協定を締結し、空家等の利活用の促進を図っているとのことでした。

前橋市では本協議会と同じ協議会を昨年 8 月に設置し、今後は専門家として不動産鑑定士や行政書士の方を委員として追加し、更なる拡充を目指していくとのことでした。

空家等対策計画についてですが、すでに実施していた施策などを計画に記載するといった形で作成しており、空家の実態調査を完了した後に本格的な改訂作業に進む予定とのことでした。

次に警察との連携ですが、空家の情報提供など市と警察が協定を締結して実施しているとのことでした。

補助制度については、様々なメニューを導入しているところでして、二世帯近居・同居事業のほか、空家活用支援事業、老朽空家対策事業を実施しております。

いずれも空家の活用や除却が条件となっており、二世帯近居・同居事業は若年層の子育て世帯への定住対策のほか高齢者対策にもなっており、福祉的な意味合いとなっています。

今後の展開としては、更なる空家の補助などを検討していきたいとのことでした。

特定空家等につきましては、市役所内部で特定空家等判定委員会という組織を設置し、協議会の関与を減らし、特定空家等に対する措置などの機動性を確保しているとのことでした。

特定空家等の判断基準につきましては、国のガイドラインを踏襲しており、判定は、応急危険度判定士の方が実施しているとのことでした。

前橋市で実施した行政代執行についてですが、所有者が不明であったため、略式代執行を実施しました。

代執行の様子やその後の対応については、資料に記載のとおりです。

次に広島県広島市におけるコミュニティ再生の視点による住宅団地の活性化に関する報告です。

広島市については、人口増加に対応するため、市内丘陵部に戸建て住宅団地を高度経済成長期以降に造成してきた経緯があります。

近年は全国的な傾向と同様、人口減少、高齢化の進行、コミュニティの希薄化が課題となっており、より深刻化するおそれがあるということでした。

この広島市の課題は、公共交通の接続性や地理的な要因など、日立市の課題に類似する部分があり、視察してまいりました。

視察の内容を総括すると、広島市においては平成 27 年にコミュニティ再生の視点から住宅団地の活性化に向けた取組計画を策定しまして、現在はその施策を計画に基づいて実施している段階です。

計画及び施策の内容としては住み替え促進制度の整備や公共交通対策、コミュニティが利用する施設の整備など、多岐にわたる内容でした。

具体的な施策の内容としては、三世代同居・近居支援事業などがあります。

広島市の担当者の意見としまして、人口減少がこれから緩やかに進んでいく政令指定都市であっても、将来にわたって全ての団地における人口やコミュニティ、利便性などを維持することは考えにくいということで、危機感を持っているとのことでした。

広島市は、丘陵部に 169 の住宅団地があり、それぞれ課題が異なっている状況となっているとのことでした。

本市においても、住宅団地の課題はそれぞれ異なっており、各団地にはそれぞれ長所もあれば短所もある状況ですので、今後はその課題を整理しながら今後のあり方について検討をしていくこととしたいと思えます。

最後に東京都品川区の特定空家等に対する行政代執行の先進事例について説明させていただきます。

品川区では今年の 5 月 17 日から 6 月 17 日までの 1 カ月間にわたり、特定空家に対する代執行を実施しました。

代執行に至る経緯としましては、平成 18 年のころから当該建物の内外にごみが増え始め、ごみを原因として当該建物の外壁が脱落し、あわせてほかの壁にもたわみが見られるといった状況となったことから、危険であると判断し実施したものであるということです。

また、こちらの空家の近隣には小学校があり、通学路が隣接しており、平成 26 年 3 月 13 日付けで地域住民の方から区に改善要望という形で提出されたとのことで、それを受けて、品川区が行政代執行を実施したという経緯となっております。

代執行は無事に完了したとのことで、代執行後現在に至るまでごみが増えているなど無く、当該建物は良好な状況となっているとのことでした。

現時点で、執行に要した費用として 420 万円となっておりますが、所有者の行方が不明な状況となっており、交渉ができない状況となっておりますが、所有者

の行方が分かり次第、預貯金の差し押さえなどを検討しているとのことでした。
以上が空家対策における先進事例の報告でございます。

(小柳会長)

ありがとうございました。

先進事例に関して詳細に調査されたようでございます。

この件に関して質問や意見等はございますか。

ちなみに前橋市は、人口の増減はどうなってますか。平成 22 年までは増加していたみたいですけど。

(事務局)

人口が増えているのは合併に伴う増加となっております。

現状は増加していないとのことでした。

理由としては、高崎市や伊勢崎市など東京に通勤圏内の自治体への転出が増加しており、人口が流出している結果、横ばいとなっている模様です。

(小柳会長)

ここは事例ですので、報告ということで今後の計画策定に向けた参考としたいと思います。

(2) 協議事項

ア 日立市空家等対策計画（素案）について

(小柳会長)

続きまして、議事の 3、アの「日立市空家等対策計画（素案）について」事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは私から空家等対策計画の素案について説明させていただきます。

まず目次となりますが、この計画は 4 章で構成しております。

前回の骨子案で提案しました内容に肉付けし、また根拠となるデータも含めてまとめたところです。

まず、第 1 章は計画の主旨、第 2 章は空家等の現状と課題、第 3 章は空家等対策の基本的な方針、第 4 章は施策の取組み、最後に資料編となっております。ここに特定空家等の認定基準等を掲載することとしています。

それでは本文について説明させていただきます。

まず、1 ページ目、第 1 章日立市空家等対策計画の主旨、1-1 計画策定の背景及び目的です。

こちらにつきましては、全国的に空家が増加している背景から、空家の適切な管理及び利活用を規定した特別措置法が制定されましたが、その中で、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するための空家等対策計画を定めることとしておりまして、本市においても急激な人口減少と少子高齢化により空家が増加する傾向への対策として、本計画を策定することとしました。

続きまして 2 ページ目、1-2 計画の位置づけです。

計画の位置づけとしては、法第 6 条第 1 項に規定する計画でございまして、

上位計画や他の計画との連携や整合を図ることとしております。

計画期間としては、5年間としておりますが、必要に応じて見直しを図ってまいります。

3 ページ目、第 2 章については、空家等の現状と課題となります。

まず 2-1、空家等の現状ですが、この章につきましては、前回の協議会で小柳会長から、空家の審議をするためにはたくさんのデータを出してもらいたいとの要望があり、また下山田委員からは権利関係を含めた調査を資料として記載してもらいたいなどの要望がございましたので、日立市の人口減、少子高齢化の現状や空家の数、分布状況、所有者の意向、そして日立市の特徴的な住環境であります山側住宅団地につきまして、できるだけの調査結果やデータを掲載してございます。

日立市の空家等に対する大局的な観点としましては、計画の冒頭にもあるように急激に進む人口減少により、高度経済成長期に増加した住宅団地や市営団地、社宅、寮などの住宅が供給過剰となり、空家等の件数はますます増加していくという課題がありますが、住宅数は増加する傾向にあるということです。

その下から裏付けのデータを示しておりますが、日立市の現状につきましては、人口減少傾向と老年人口割合の増加を示しています。

4 ページ目は、人口動態を示しておりますして、転出超過の社会動態に加え、出生者が死亡者より少ない自然減により人口減少に拍車がかかっていることを示しております。

地区別の人口減少率では、中里地区の減少率が著しく、高齢化率につきましては、中里地区に加え山側住宅団地を含む市街地西側で高くなっております。

5 ページでは、住宅土地統計調査の結果ですが、空家が増加していること、住宅総数が増加していること、また、県内市町村と比べ日立市の空家率が高いことを示しております。

6 ページでは、種類別の空家数を示しておりますして、空家総数 17,010 件のうち別荘などの 2 次的住宅が 70 件、賃貸用住宅が 12,390 件、売却用の住宅が 270 件、そして空家対策のメインターゲットとなるその他の住宅が 4,290 件となっております。

日立市の状況でございますが、ほかの自治体と比べ、賃貸用の空家の割合が高く 72.84%、一方でその他の住宅の割合につきましては 25.22%ということで、県内自治体と比較しますと多少低い状況となっております。

7 ページでは、日立市空家等実態調査の結果ということで、これまでも何度かご覧いただいているかと思いますが、日立市全域で 2,878 件の空家等を確認しております。

そのうち屋根や外壁等が脱落するおそれがある、「著しく危険な空家等」は 86 件ございました。

8 ページでは町内別の空家データを示しておりますして、空家数が多い町としましては、西成沢町で 141 件、久慈町で 244 件となっておりますして、空家率としましては、白銀町の 8.29%が一番高く、次いで相田町の 7.22%、中深荻町

の 7.14%の順となっております。

9 ページは、実態調査の結果判明した空家の所有者に行った意向調査の結果です。

この調査の結果につきましては、12月5日現在の集計となっておりますが、ほぼ大多数の集計が完了しているため、傾向はつかめていると考えております。後日集計が完了しましたら、数値等を差し替えたいと思います。

10 ページが意向調査の概要でございます。

まず、空家等の現状についてですが、いくつか調査項目がございます。

空家となったからの経過期間につきましては、一番多いのは「10年以上」でございます。31.1%、続いて「5年以上10年未満」が27.35%となっております。

次に空家となった理由につきましては、一番多いのが「所有者が住んでいたが亡くなった」の42.49%、次いで「転居」が22.52%、そして「施設に入所、又は長期入院等」が15.28%と続いてございます。

11 ページでは、空家等の管理についての空家等の現在の状況についてとなっておりますが、「小規模な修繕が必要だが利用は可能」が42.55%、「すぐに利用可能」が32.35%、「老朽化や破損があり、利用が困難」が17.72%と続いています。

管理の頻度でございますが、年に数回が39.7%と一番多くなっており、続いて月に数回、週に数回と続いております。

12 ページは管理の内容についてです。こちらは複数回答です。庭木の手入れが一番多く、次いで空気の入替え、家の中の掃除、郵便物等の整理の順となっております。

管理を行っている方については、自分または家族が88.4%で大多数を占めており、親類知人と合わせると94.27%となり、業者等に委託しているのは4.15%と少数となっております。

参考までに今年の4月から11月までに寄せられた空家の相談件数が掲載してあります。

内容としては草木の繁茂が突出して多くなっています。

13 ページですが、管理上の問題となっております。こちらは「困っていない」が一番多く、次いで「距離が遠い」、「体力的、年齢的な問題」などとなっております。

下段になりますが、空家の今後の予定ですが、「売りたい」という要望が一番多く、次いで「未定・予定なし」、「将来住む予定」、「解体して更地にしたい」の順となっております。

また、「市に寄付したい、市に買い取ってもらいたい」という意見もございました。

14 ページでは、利活用の課題ですが、「困っていることはない」が一番多く、次いで「解体に費用が掛かる」、「家財道具等の処分に困っている」、「売るか貸すかしたいが相手がない」という順となっております。

その下でございます。空家等の管理や利活用に関する支援の要望ということで、こちらは自由記載となっておりますが、解体費の補助や、名義変更、空家関連のメンテナンス業者の紹介というような相談が寄せられています。

15 ページになります。山側住宅団地の状況となっております。

こちらにつきましては、日立市の特徴的な住環境となっております、昭和 50 年代までにできた山側の郊外住宅団地を山側住宅団地としておりますが、少子高齢化が進んでおり、高齢化率としては、特に青葉台、堂平団地は 45.2%、金沢団地では 48.1%、塙山団地は 45%となっております。

次のページ、16 ページになります。

山側住宅団地住み替えシステム検討にかかる意向調査です。

こちらにつきましては、高齢者を利便性の高いまちなかへの転居と、広い居住環境を求める子育て世帯への住み替えシステム検討に当たりまして意向調査を実施し、その結果を掲載しています。

まず、山側住宅団地に居住している方の意向ですが、61%居住者が住み続けたいという意向を示しております。

次の 17 ページでは、山側住宅団地の今後の方向性についてとなっております。

こちらは新たな居住者を積極的に受け入れたいという意見が多くなっています。

その下、住宅以外の利用についてですが、こちらは会社の社宅が一番多く、次いでシェアハウス、セカンドハウスといった意見がありました。

18 ページになります。ここからは子育て世帯への意向調査となっております。

子育て世帯の住宅を取得する時期については、子供が進学する時が一番多く、次いで金銭面に余裕ができたときという意見が多くみられました。

その下では希望する住宅としては、新築が 71%となり、新築志向の高さが見られますが、新築中古にこだわりがないという意見も一定数ありました。

19 ページになります。

こちらは子育て世帯が周辺環境に重視するものについてで、複数回答となっております。

こちらは通勤通学のしやすさが最も多く、次いで買い物のしやすさ、小学校の学区との意見がみられました。

その下になります。

山側住宅団地への居住意向については、検討の対象とならないが 50%であり、検討の対処として考えていないと思われる、分からないという回答も含めると 81%となり、大多数の子育て世帯が山側住宅団地への居住意向を示していないという結果となりました。

続きまして 20 ページとなります。

空家等の課題ですが、これまでの調査の結果や、市に寄せられている相談などから空家対策を進める上で次のような課題が考えられます。

1 つ目としまして、適切な空家の管理に対する所有者への意識啓発が必要と

いうことで、地域の良好な生活環境を保全するためには、所有者が当事者意識を持ち、適切な管理を行うことが課題として挙げております。

人が住まなくなった主な理由として、居住していた方の死亡が多く挙げられており、その相続人に対する所有者意識の啓発などが必要と考えます。

21 ページをご覧くださいと、管理上の障害が掲載されております。遠方に居住しており管理が困難だと答えている割合が多く、管理の頻度も年に 1 回から数回、数年に 1 回と少ないことから管理不全空家となる可能性が高いと考えております。

これらの所有者に対して、意識啓発を図っていくことが課題と挙げられているところです。

22 ページでは、2 つ目の課題、中古住宅の流通促進でございます。

空家を地域資源ととらえ、中古住宅として流通させることが、空家対策ということですが、根強い新築志向や構造、性能への不安により中古住宅市場は低調であることが課題です。

構造や性能については、問題がありそうだとか、欠陥が見つかる困るとか言ったような不安があげられております。

このような傾向は山側住宅団地住み替えシステム検討における子育て世帯への意向調査でも同様に見られたところであります。

23 ページ、課題の 3 つ目となります。

こちらは空家の問題解決のための相談先や仕組みが必要ということであります。

空家等の所有者に対する意向調査では、解体業者を紹介して欲しいや名義変更やり方を教えてほしい、売却の手助けをしてもらいたいなどの意見がありました。

真に効果的な空家対策を進めるためには、所有者の抱える様々な問題に対する相談先や支援が必要であると考えております。

以上が第 2 章の概要となります。

続きまして第 3 章となります。

空家等対策の基本的方針でございます。

3-1 計画の対象としましては、前回骨子で説明させていただいた内容とほぼ同じになっております。

計画の対象区域は、市内全域を対象としております。

対象とする空家については、先ほど萩庭委員からも対象を絞り込んでどうかというご意見がありましたが、こちらについては、法第 2 条第 1 項で定義されている空家等としまして、主な対象として戸建て住宅をメインターゲットに設定したいとしております。

ただし、地域活性の一環として空き店舗も対象としております。

25 ページになります。

空家等の調査ですが、こちら骨子案とほぼ同じような内容となっておりますが、前回、萩庭委員から効果的な調査を検討するという記述では弱いのでは

ないかという意見がありましたので、こちらにつきましては、効率的な調査を実施するに改めたいと思います。

26 ページになります。

3-3 空家等対策の基本的な考え方でございます。

こちらも骨子案とほぼ同様となっており、さらに肉付けしたような内容となっておりまして、項目だけ説明します。

1 つ目は地域の安全確保と良好な生活環境の保全、2 つ目は空家の活用による地域の活力の向上、3 つ目は空家対策における連携体制の構築となっております。

27 ページには空家対策の実施体制を記載してあります。

こちらにつきましても骨子案と同じとなっておりますので項目のみ説明します。

1 つ目は日立市空家等対策協議会の設置、2 つ目は市役所内連携体制組織である日立市空家等対策検討委員会の設置、3 つ目は関係団体との連携、4 つ目は空家等対策の推進に関する条例となっております。

29 ページでは第 4 章空家等対策の施策でございます。

4-1 では、施策の体系をまとめています。

大きく 3 つの方針でまとめてありまして、基本方針 1 は地域の安全確保と良好な生活環境の保全、基本方針 2 は空家等の活用による地域活力の向上、基本方針 3 は空家等対策に関する連携体制の構築としまして、それぞれの施策を連携させております。

30 ページでは、具体的な施策となります。

1 つ目は所有者に対する意識啓発による管理不全空家の発生予防です。

少子高齢化や転出などによる人口減少により、本市の空家は年々増加する傾向にあります。

空家等対策においては、まず空家等を予防することが肝心であると考えます。

また、空家化した住宅では、所有者が適切に維持管理することや利活用の方法を探ることが重要でございます。

これらはともに所有者の考え方によるところが大きいことから、市では所有者への取組みとして以下の取組みを実施したいと思っております。

1 つ目は所有者への周知、広報による啓発、こちらについては市報やホームページを活用した啓発と空家に関する相談窓口の開設、関係団体との連携、専門家による空き家の無料相談会の実施を考えています。

2 つ目は安全安心な住宅改修の促進として、日立市安全安心住まいる助成制度の実施があります。

31 ページになります。

こちらは適切な管理が行われていない空家等への対応となっております。

適切な管理が行われていない空家等を管理不全空家等としますが、これらは地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものであります。

市では住民からの情報や現地調査により、管理不全空家等を把握し、所有者

等への助言指導や行政代執行などの措置により問題の解決を図ってまいります。

1つ目は所有者等への助言指導と情報提供、2つ目は条例にも定めてあります緊急安全措置による危険性の回避、こちらは市民等の生命財産に関して危険性がある場合、緊急安全措置により危険性を回避します。

3つ目は特定空家等への対応ですが、空家等対策検討委員会による情報共有と対策の検討、特定空家の認定と措置の内容となっております。

33 ページになります。

こちらは管理不全空家等に対する対応フローとなっております。

市民、コミュニティ等から寄せられた情報により把握した管理不全空家については、現地調査等を踏まえ、まずは緊急安全措置が必要かどうかを判断し、緊急安全措置が必要であれば必要な措置を実施し、後日協議会に報告させていただきます。

緊急安全措置が不要な空家についても、法第 12 条に基づく行政指導を実施し、管理不全な状態を改善するよう指導します。

また、管理不全空家の中でも特定空家に該当するような空家であれば、検討委員会の中で検討し、市長に報告し、協議会に諮問することとし、結果を協議会から市長に答申することで特定空家として認定することとなります。

特定空家として認定された空家については、所有者等が不明などで覚知できない場合には略式代執行の手続きとなります。

所有者等が覚知できた場合は、法第 14 条に基づき指導、勧告、命令、代執行と進めていくこととなります。

この勧告の手続きに関しては検討委員会での判断、命令の手続きに関しては協議会での判断をいただき進めていきたいと思っております。

34 ページになります。

空家等及び除却した後の土地（空き地）の活用促進でございます。

実態調査により良好や、やや良好と判定した空家等や空家等を除却した跡地については、中古住宅や宅地拡張用地としてはもとより、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充に有効活用できる可能性があるものがあります。

そのため市では、以下の取組みを実施します。

内容については骨子案とおおむね同じとなっておりますが、再度説明させていただきます。

(1)不動産事業者団体との連携による住宅物件情報の提供でございます。

こちらについてはすでに茨城県宅地建物取引業協会と協定を締結しており、市のホームページから住宅情報を検索できるようにしてあります。

今後は空家の所有者に情報掲載を促し、中古住宅や跡地の活用促進を図ってまいります。

35 ページになります。

(2)中古住宅の活用にあ資する支援策の実施です。

1つ目は日立市子育て世帯住宅取得支援助成事業を実施しており、子育て世

帯の市内転入及び定住の促進、並びに空家の発生抑制及び活用の促進を図るため、市内に週宅を取得した子育て世帯に助成する事業でございます。

2つ目は、子育て世帯住宅ローン優遇措置につきましては、子育て世帯住宅取得支援助成事業を利用した方向けに適用される優遇措置でありまして、市内金融機関と連携協定を結んでおります。

36 ページになります。

(3)山側住宅団地住み替えシステムの検討でございます。

山側住宅団地の意向調査では、住み続けたいと回答している居住者が 61%と多くみられたところでございますが、高齢化が進んでおり、今後急速な空家化が懸念されております。

また、18%の居住者は利便性が高いまちなかの住宅やサービス付き高齢者住宅への住み替えを考えています。

その一方で、若者子育て世帯は賃貸住宅等から広い居住空間への住み替えを希望しておりまして、この両者のマッチングを図ることで、高齢者のまちなか居住による安全安心で利便性の高い住環境の実現を図るとともに、山側住宅団地では、空家発生を抑制し、多世代がバランスよく混在した健全な住環境の持続を図ることができると考えます。

そのため、山側住宅団地に対する短期的な取組みとしては高齢者、子育て世帯への住み替えを促進する取組みの検討をいたします。

現在一般社団法人移住住み替え機構、J T I といいますが、そちらの機構では、高齢者の住み替えに有効なマイホーム借り上げ制度を実施しておりまして、また、常陽銀行さんではこの制度と連動したリバースモーゲージローン住活スタイルを実施しております。

住宅金融支援機構では、中古住宅の購入とリフォームを一体としたローンを実施しておりまして、市では山側住宅団地の中古住宅流通に有効なこれらの制度について、情報収集、広報周知を行ってまいります。

中長期的な取組みとしては、都市計画マスタープランや立地適正化計画など上位計画における山側住宅団地の位置づけと整合を図りながら検討してまいります。

37 ページになります。

(4)国の取組みと連動した施策の検討でございます。

既に国では平成 28 年度第 2 次補正予算として、住宅ストック循環支援事業を来年 1 月から交付申請を受け付けるようになってございます。

その中では、住宅インスペクションを受けた住宅のリフォームに対する補助、そして購入した既存住宅のリフォーム、エコ住宅への建て替えなどに対する補助制度が構築されたところでございます。

日立市としてもこういった国の取組みに連動させた施策の検討を進めていきたいと思っております。

(5)の地域活動の拠点としての空家の活用支援の検討でございます。

空家につきましては、地域集会所や井戸端交流サロン、コミュニティビジネ

スの拠点や移住希望者の住居として活用したり、空き地についてはポケットパークや狭隘地区での共同駐車場にするなど活用することで、地域の活性化に資すると考えております。

そのため、有効活用の促進を図るための支援策を検討します。

写真にもありますように、既に青葉台サロンのように空家を活用した地域交流施設、空家土地の寄付によるポケットパーク整備といった事例がございますので、これらを参考に活用支援を検討してまいります。

38 ページになります。

市民等からの空家に関する相談の対応でございます。

空家に関する相談に関しましては、周辺住民やコミュニティ定住住み替え希望者からいろいろな相談や苦情が寄せられております。

このような相談、苦情につきまして、市の都市政策課住政策推進室がワンストップで総合窓口として対応いたしまして、不動産関係団体や建築関係団体、法務関係団体と連携しまして対応してまいりたいと考えております。

以上が空家等対策計画の素案となります。

(小柳会長)

日立市空家等対策計画の素案について、まず第2章まで、データ中心でしたが何かご意見、ご質問等がございますか。

無ければ、第3章以降で何かご意見、ご質問はありますか。

(委員)

33 ページのフローについてですが、現地確認、所有者調査のところ、意向調査では困っていないという方も相当数いるようですが、本人から見て困っていないという方でも周りは困っているということもあり、そのすり合わせが緊急安全措置の要否判断にも影響を与えるのではないかと思います。

所有者本人が壊すことができないので、特定空家にしてほしいといってくれればいいですが、そうではなく、そのままで困っていないからこのままでいいといった形になると踏み込めないのかなと思います。

緊急安全措置について要否の判断はもうちょっと内容が深いのではないかと、必要不要というのではなく、その段階で要否を判断するわけですね、ですからここが所有者に対しての大きなポイントになるのではないかと考えます。

あとは、期間を決めて進めていくことになるのでしょうからいいかと思うんですが、緊急安全措置の要否判断はどういった機関が、どういった手段でやるのかといった部分をしっかりとしてもらいたいと思います。

条例にも緊急安全措置が入っているので粛々と進めていかざるを得ないとは思いますが、この部分を私は着目しています。

あと、計画の中に店舗が入っていますが、冒頭にも申し上げましたが、店舗は収益物件ですので、緊急安全措置についても行政が実施するのではなく店舗所有者にやらせる必要があるのではないかと思います。

(小柳会長)

今の意見について、緊急安全措置の要否判断の基準のようなものは策定する

予定ですよ。

(事務局)

緊急安全措置について適用するかどうかは特定空家の認定基準を策定し、そこに照らし合わせて、空家がどのくらい危険なのか、危険性を基準に当てはめてチェックすることとなり、そこに切迫性があれば、緊急安全措置を実施することとなります。

実施にあたっては、庁内の関係各課と連携し可否の判断をしたうえで、必要な措置を実施するとなればどのような措置が必要なのかも含めて判断することとなります。

ただし、まずは所有者が対応することが第一であり、空き店舗につきましては商業者が関与しているわけですから、ちょうど今、水戸でも空きビルの壁面が崩落して、そちらは水戸市が対応していますが、そういったところには個人所有者以上に責任を追及することになると思います。

個人所有関係では、やはり相続関係が複雑化していて、所有者が特定できないことがあり、そういった場合につきましては、所有者調査に時間をかけることができない場合など、切迫している状況下では緊急安全措置を実施するといったことも考えられますが、法人については法人の代表者なり関係者に連絡をつけることができるかと思っておりますので、所有者の責任としてやるべきことはやってもらおうといった形で対応、判断していきたいと思っております。

(小柳会長)

委員の意見では、そのような事態になった場合にもう少し細かく定めたほうがいいのではということでしたけれども、そのあたり意見を反映させた形で記載してもらいたいなと思っております。

ほかに意見はありますか。

(事務局)

補足ですが、空家対策が社会的な問題になったのは、住宅土地統計調査の空家率が全国的に上がってきて、そのほとんどが個人住宅など戸建て住宅が目立ち始まったということで、これからの計画に関しては、戸建て住宅が中心となって、利活用などを考えていくようになります。

店舗に関しては、空き店舗対策などは産業経済部で検討しており、空家としては店舗だけでなく工場や倉庫などもあります。利活用に関してはそういったものではなく戸建て住宅について検討していくこととなります。

ただ、適正管理について、危険を及ぼす物件については、戸建て住宅を基本とはしますが、空き店舗なども条例などを適用して対応していくこととなります。

(委員)

数字のことが出たので、全国的に空家の調査をしていると思っておりますが、それは何月何日といった切り口だと思いますが、この問題はそこで終わらずに後に続きますよ、次から次に空家が出てきますよということだと思います。

今現在、日立市に限って言えば空家予備軍はこれだけあるといった把握をし

ていかないと今年度は対応して翌年度は対応しないというのではなく、建物がある以上はその問題は続くことから、奥行きのある計画にする必要があると思います。

(委員)

13 ページの空家所有者の意向調査のところで、市に寄付したい、買い取ってもらいたいという意見があるようですが、これは可能なのでしょうか。

(事務局)

これについては、現在そのような制度はなく、今後考えられるのは、ただでもいいから引き取ってほしい方に対して、何かに使いたい、例えば農園などですが、そういう方をマッチングさせる仕組みを構築できないかと考えております。

実際にほかの自治体でそのような取組みを実施しているところもありますので、調査研究して両者のマッチングを整えられればと考えています。

ただ、現段階では道路用地など市が公共用地として受け入れているものを除くと、寄付などの受け入れは実施しておりません。

(委員)

分かりました。

前回、相続放棄の話をしていただいた際にもお話ししましたが、空家をいらないと言っている方も実際にいらっしゃるということで、難しい問題だと思います。

(小柳会長)

寄付などの受け入れについては、最初から門前払いのような形で受け入れをしていないのか、それとも一旦保留にして検討するということはしていないのですか。

(事務局)

意向調査の結果としてこのような意見も頂いておりますので、何かしら制度ができた際には、声掛けをしていくことでフォローできるよう検討していきたいと考えております。

このような物件については、流通に乗せることが困難な物件であり、そのような物件を流通の隙間に乗せて利活用するマッチングの制度ができればいいのかなと考えております。

(小柳会長)

計画にもありますが、そのような市の持っている情報と、不動産業界の持っている情報とうまく連携させてマッチングができればいいと思いますし、大事なことなのではないかと思えます。

(委員)

参考としてですが、市で意向調査をした際に、不動産の売買等の相談先として宅建協会を入れてもらったところ、13 件の問い合わせがあったということで、その中には宅建協会が買い取ってもらえると認識している方など、いろいろな方がいらっしゃいました。

空き家の無料相談会などは、所有者と専門家が直接話ができるという意味では大変有効だと思いますので、県の予算で共催となっているようですが、市でも独自開催するなどするのではないかと思います。

(小柳会長)

委員はいかがですか。現在空家を活用した事業を実施していらっしゃいますが。

(委員)

建物があつたとしても、例えば地域の方に活性化する意識がなければ、発展もしなければ継続していかないと思います。

なので、建物プラスそこに係わっていく人たちの意識が絶対に必要であると感じています。

そこに高齢者だけでなく、子供世代から高齢者まで幅広い世代が交流することができるのが望ましい形だと思います。

今日も音楽のイベントがありましたが、その企画は地域の方が発案されていて、そういう様々なイベントを地域の方が考えて開催するということが必要だと思います。

また、現在私は自宅を購入しようと考えていますが、例えばインターネットではいろんなサイトがあつて、いくつもの不動産が出てきて、どれを選んだらいいのか分からない。

一番最初に出て来るものが一般的に多くの人が見ているサイトなのかな、安心できるのかなと思うのですが、そこで市のホームページからそういう不動産を検索できるようになればさらに安心できるのかなと感じています。

(小柳会長)

空き店舗ではなく空家、個人住宅についてサロンに改装するなどはどうですか。

(委員)

現在やっているサロンが空き店舗ではなく個人住宅だった空家を借りて改装したもので、全然問題ないと思います。

(小柳会長)

委員はいかがですか。空家の活用で何かないですか。

(委員)

最近、銀座通りに空き店舗が売却を含めて多くあつて、テナントを探している方がたまにいますが、賃料が高いので、人通りなど含めて検討された結果、水戸やひたちなかで出店されているといった実態があります。

そういったところに市の補助があつて、例えば何年か家賃補助なんかがあれば、もう少し日立で出店しようという方もいるのではないかと思います。

お店が増えなければ人通りも増えないし、どんどんお店が閉まって、シャッターが閉まっていると、防犯的にもよろしくないのではないかと思います。

せっかく通勤通学でも使われている道でもあるので、何か対策はないのかなと思います。

(小柳会長)

なかなか難しい問題ですね。

本日は下山田委員が欠席ですので、金融的な視点での意見はいただけませんが、不動産を何かしようと思うとお金がないとできないので、市も補助となるとなかなか難しいでしょうから、何かいい融資のメニューなんかがあれば違うのかもしれませんがね。

法務関係で何か意見はありますか。

(委員)

相続関係でいうと、所有者が亡くなったことで空家が発生しているので、その時にきちんとケアすれば、減らすことはできなくても、何かあった時に連絡がすぐできるなどできるのではないかと思います。

震災復興などで、土地が必要になった時にも、相続が複雑で進まないなど様々な問題が発生しました。

人が亡くなった時に、窓口でそういう相続関係の案内ができればもう少しよくなっていくのではないかと思います。

(小柳会長)

相続関係に関しては、不動産の管理も含めて、早めに売ったり貸したりできればいいのですが、なかなか難しいところがあって、今回条例ができて、計画を策定して、市が対応するとなると、相談が多く寄せられると思うが、その時にしっかりと対応できるような体制をとっておくことが大事だと思います。

何か意見ございますか。

(委員)

36 ページのところ、山側住宅団地住み替えシステム検討とありますが、当社では2年前から取り組んでおりますが、なかなか難しい状況となっている。

銀行のリバースモーゲージなんかも扱ってはいると思うのですが、当社では実績がない状況です。

一方で19ページの意向調査の中で、子育て世帯は山側住宅団地に居住するかどうかについて、半分が検討対象外としている。分からないと回答した人も含めれば81%となっている。

このような状況で、山側住宅団地にどうやって若い世代を呼び込むのかということが課題だと思います。

また、住環境に求めていることとして、通勤通学のしやすさがあげられていますが、山側住宅団地ではそれも難しいという状況で、もしかすると我々はターゲットを間違えていたのではないかと感じています。

今まで、若者世代はお金がない、余裕がない、だから比較的安いところに住み替える、と考えていましたが、そうではないのではないかと感じました。

いろいろなインセンティブ、補助や支援などをつければ状況が変わってくるのかもしれませんが、現状では、事業をやっている立場として厳しいと認識しています。

さらに、具体的になぜ検討対象外となるのかというところまで踏み込んで調

査するといいいのではないかと思います。

(小柳会長)

住み替えシステム検討については私も同感です。具体的に動けるかどうかについては先が見えないが、そこは事務局にしっかりと考えてもらいたいと思います。

意見ありますか。

(委員)

いろいろなお話を聞かせていただいて、なるほどと思いました。

その中で、市に寄付したいとか、ただでもいいからもらって欲しいとか、そういう要望というのが結構あるということで、それが私には衝撃でした。

ただ、空家や土地を、使いたいという人にうまく繋ぐことができれば、回っていくのかなと感じました。

あとは、空家というどちらかと言えば、特定空家のような空家を想像するのですが、例えばそのような物件が近所があれば心配であるし、さらにそこに心無い人がごみを投棄する、犬猫などが住みつくなどとなれば、さらにひどくなっていくことになるし、火事や不審者が住みつくといった心配もあります。

そういう物件で、行政が把握していたにもかかわらず事故や事件があった場合、大変なことになってしまうと思います。

そうならないように、しっかりと管理ができる方に所有してもらおうということと、空家予備軍に関しても、アドバイスするなりして減らすことが特定空家を生み出さないための方策なのかなと思います。

(小柳会長)

特定空家の話が出ましたけれど、これからその説明があるということで、事務局からお願いします。

(事務局)

それでは特定空家等について説明します。

資料2種類ありまして、調査票記載例と具体例があります。

具体例を基に記載例がありますので、それぞれご確認いただければと思います。

調査票については、表面と裏面ありますが、表面は数値、裏面は丸を付けて記載していくこととなります。

最後に裏面の一番下で総合して評価をするといった形となっております。

基本的には表面で100点を超えた物件が特定空家等候補とします。

それでは具体例を見ていただきながら説明します。

1番最初の写真では、家屋が一部崩壊しておりますが、建築物が倒壊等するおそれのある状態ということで、アの「建築物全体または一部に崩壊、落階がある」のところに点数、100点がついております。

その下の写真見ていただけるとわかると思いますが、ウとエとオの部分についてはアのところと重複しておりますが、こちらはアの点数を補強するものとして記載されています。

次の写真で3、4、5については記載例の裏面の部分になります。

こちらは、他の自治体でもそうですが、数値化することが困難な部分であることから、該当するか否かで判断することとなります。

こちら調査票については、国の基準である「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」いわゆる「特定空家等ガイドライン」に沿って作成してあります。

ただ、国の基準では数値などが明示されてはいないものですから、そのガイドラインに「被災建築物応急危険度判定マニュアル」や「住宅の不良度の測定基準」、「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」などを利用して数値化しているところです。

ポイントとして、表面の一番下にありますが、周辺への影響度というところがありますが、周辺に影響がなければ問題がないということで、逆に周辺に影響があるものが特定空家等となるということで考えております。

ただし、危険がなかったとしても問題があれば、所有者に対して指導をすることはできますので、特定空家としないだけで、所有者宛て助言指導はしていくこととなります。

以上で特定空家等についての説明とさせていただきます。

(小柳会長)

こちらについては、次回具体的に詰めていくということで、何かご意見ご質問はございますか。

建築的な観点で何かないですか。

(委員)

特定空家のこの調査票についてはこれでいいのかなと思います。

今、国からインスペクションの制度について、ガイドラインに基づいて検討をしている段階だと思いますが、県の建築士会でもインスペクターを養成する講座だとか、そういったものがございまして、講習を受けた方はホームページなんかなにも名前を載せたりしています。

ただし、調査の内容や形式などは、まだ煮詰まっていないような状況であり、費用なんかも統一できればいいのかなとは思っていますが、まだ検討の段階となっています。

あと、先ほど気になった点がありまして、林委員が発言されていましたが山側住宅団地の問題について、以前から様々な場面、住生活基本計画だったり市営住宅の活用だったりですが、この話が出ていたと思いますが、あまり動きがないということで、ただ、子育て世帯の意向調査の結果を見れば、これでは動かないのも当然だと感じました。

そういう意味でも目先を変える、ターゲットを変えるなどして対策を考えてもいいのではないかと思います。

空家のままでいますと経年劣化しますので、傷みも激しくなりますし、空家を活用するのであれば、早急な動きが必要なのかなと思います。

(小柳会長)

ありがとうございます。

ほかに何かありますか。

(委員)

私は、もうちょっと都市計画マスタープランとか、コンパクトシティに向けた思考を出したほうがいいのかと思います。

もうちょっと狭いエリア、狭いというか市街地エリアに住まわせて、市街化調整区域とか市街化区域外には住まわせないような考え方を入れて、住まわせないエリアの空家については、自然に戻すとか、そのために買い取るとか、受け入れるなども視野に入れるといいのではないかと思います。

助成制度もそのような方向性をつけて制度設計してもいいのかなと思いますし、そのかわり法律の方は都市計画マスタープランを固めてコンパクトシティの方向性に持っていく、誘導するような流れがあってもいいのかなと思います。

空家対策の中だけでみれば、このままでもうまくいくのかもしれませんが、特に危険な空家の解体などはいいのかと思います。活用といった部分でいくと、空家は増えて、でも新築も増えてという状況下で、根本的にもう少し狭いエリア、コンパクトに住むという思想を計画に入れて、その計画に合うものに対しては助成するなどするほかに、エリアごとに活用できるものは活用する、活用できないものは買い取るなどして自然に戻すといったそういう視点も入れて計画を作っていくべきなのではないかと思います。

あと 36 ページのマイホーム借り上げ制度については、ここに書いてあるだけだと動かないのではないのかなと思いますので、行政の方でも助成をするなどして動く必要があるのではないかと感じました。

(小柳会長)

ほかに何か意見ある方いらっしゃいますか。

(事務局)

都市計画マスタープランについては、その中に空家という概念をはめ込みながら進めていくことがベストだと思います。

そのような中で、15年ぶりに来年再来年あたりでマスタープランの計画をしようとしており、その中でも立地適正化計画としてエリアごとに都市機能誘導区域と居住区域を分けていこうと思っていますし、場合によっては自然に戻す地域もあるかと思っています。

将来的に人口が15万都市になるということは現時点から3万人減少する、世帯も減少しますので、全てが全て、今までのように進んでいくということはありません。

ただし、それはセンセーショナルな話なので、今回の空家対策計画の中にはすぐに入れるというわけにはいきませんが、来年再来年の2カ年で計画を作成していくマスタープランの中でその部分を整理していこうと考えております。

(小柳会長)

ありがとうございます。

ほかにご意見などが無ければ、計画の素案について、大きな修正はなく、適宜皆さんの意見を反映していただくということで了承していただくということでもよろしいでしょうか。

では、協議については以上とします。

イ 今後のスケジュールについて

(小柳会長)

続きまして今後のスケジュールについて事務局からお願いします。

(事務局)

次回、第3回の協議会は2月の下旬を予定しております。

その際、特定空家等の認定基準も審議していただきたいと思えます。

合わせて、前回ご意見のありましたパブリックコメントを実施し、最終的に5月頃に計画策定というスケジュールとなっています。

8月は予備という形で考えています。以上です。

(小柳会長)

それでは、以上で協議会を終えたいと思えますが、最後に何か委員の皆様からありますか。

無ければ、事務局に進行をお返しします。

どうもお疲れ様でございました。

(都市建設部遠藤次長)

長時間にわたりご審議をいただきまして、また、貴重なご意見をいただきまして誠にありがとうございました。

皆様のご意見を踏まえて計画の中に盛り込んでいきたいと思えますのでよろしくお願いいたします。

あわせて、今回の議事録につきましては、事務局で調製のうえ、委員の皆様の後日配布したいと思います。

それでは、これもちまして閉会といたします。本日は、ありがとうございました。

以 上