

平成29年度第1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)

本日はお忙しい中、平成29年度第1回日立市空家等対策協議会にご出席頂きまして誠にありがとうございます。

協議会の開催に当たりまして、この度新年度の人事異動で委員の構成に変更がございましたので、新たに委員となられた方のご紹介をしたいと思います。

水戸地方法務局日立支部の吹野委員の後任となられます、登記官の保坂委員でございます。

次に、日立警察署の長沼委員の後任となられます、生活安全課長の塩田委員でございます。

次に株式会社日立ライフの林委員の後任となられます、同社不動産事業本部副本部長兼事業企画部長の西名委員でございます。

委嘱状につきましては机上に置かせて頂きましたのでご確認願います。

続きまして、事務局から定足数についてご報告いたします。

本日は、萩庭委員、下山田委員から都合により欠席とのご連絡を頂いておきまして、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から、本会議が成立していることをご報告申し上げます。

次に資料の確認をさせていただきます。

本日の資料は、先にお配りした資料で会議次第、資料1としまして委員名簿、資料3といたしましてパブリックコメントの実施結果について、資料4といたしまして日立市空家等対策計画（最終案）、資料4別紙としまして日立市空家等対策計画素案に対する質問・指摘事項への対応、資料5といたしまして空家等対策に関する今後の予定、資料6といたしまして空家マップとなっており、本日お配りしました資料2の席次表と合わせて8つの資料構成となっております。

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頂きたいと思っております。よろしく願いいたします。

(小柳会長)

皆様、お忙しい中お集まり頂きましてありがとうございます。

今回は、先ほどご紹介のあった通り、新たな委員をお迎えしての初会議であり、新たに委員となられた方からも活発に意見を頂ければと思います。

さて、この協議会の前身である準備会が今年の8月、会議自体は10月から

ですが、今までに委員の皆様から多くのご意見を頂き、計画のパブリックコメントも終了して、本日、最終案が整ったところでございます。

今回の会議で改めて、最終案をご確認頂き、皆様からのご意見を頂いていきたいと思っております。

計画自体は今回で最後の協議となりますので、忌憚のないご意見を出して頂ければと思っておりますのでよろしくお願い申し上げます。

(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、次第にございますように、報告事項が1点、協議事項が2点ございます。

報告事項は、「パブリックコメントの実施結果について」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（最終案）について」、2点目は「空家等対策に関する今後の予定（案）」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、小柳会長に議長をお願いいたします。

次第3 議事

(1) 報告事項

パブリックコメントの実施結果について

(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「パブリックコメントの実施結果について」、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、報告事項の「パブリックコメントの実施結果について」、事務局から説明させていただきます。

資料3の概要をご覧頂きたいと思っております。

前回の協議会において、委員の皆様には計画の素案についてご審議頂き、貴重なご意見を頂きまして、そのご意見を反映した計画案を基に、市民の皆様から広くご意見を伺うために、3月から4月にかけてパブリックコメントを実施いたしました。

今回お配りしている資料3については、今後、パブリックコメントの実施結果としてホームページ等で公表する予定となっておりますのでお気づきの点等ございましたらご意見頂きたいと思っております。

それではパブリックコメントの概要からご説明いたします。

1ページ目をご覧ください。

パブリックコメントの意見募集は、今年の3月21日から4月20日までの約1か月間実施いたしました。

資料の閲覧方法や周知方法は資料に記載のとおりでございます。

パブリックコメントにご応募頂いた人数につきましては、合計で8名の方からご意見を頂きました。

ご意見の件数としては、お一人で複数のご意見もありましたので、合計で21件でございました。

これらのご意見について、計画への反映状況ですが、ご意見に対する対応について、AからDまでの4つに区分して整理しております。

Aから順に簡単にご説明いたしますと、Aは「意見反映」という区分となっておりますが、今回のパブリックコメントではAに該当するご意見はございませんでした。

次にBですが、こちらは「趣旨含む」という区分でございまして、計画案の中に頂いたご意見の趣旨が含まれているといったものでございまして、これが9件ございました。

Cにつきましては、「今後検討」ということで、頂いたご意見の内容が、今回の計画の中ではなく、今後の具体的な施策の立案や予算編成に当たっての検討課題とさせて頂くものでございまして、こちらが7件ございました。

最後のDにつきましては、「その他」ということで5件のご意見を頂きましたが、こちらは、例えば「計画に賛同する」といったご意見や「根気強く実施してもらいたい」などといった、分類が困難なご意見でございます。

2ページ以降で具体的なご意見等と、そのご意見に対する市の考え方について説明をさせていただきます。

時間の関係もございまして、特徴的なご意見に絞って説明させていただきます。

それでは2ページにある1番のご意見ですが、ご意見の内容は、使われていない空き家を企業誘致などに活用してはどうかというご意見でございます。

このようなご意見はほかにも何件かございましたが、空き家の利活用については、既に計画の中に盛り込まれておりますので、計画への反映状況としてはBの「趣旨含む」ということにさせて頂いております。

次は3ページの3番をご覧ください。

3番のご意見は、市が空き家の改修費を負担し、空き家のオーナーを募集してはどうかという内容でございます。

こちらについては、市の考え方にありますように、空き家は個人の私有財産でございますので、市が改修費を負担し、オーナーを募集するという取り組みは、現時点では越えねばならないハードルがかなり高いと考えられまして、今後の検討課題ということで反映状況としてはCの「今後検討」とさせて頂いております。

続きまして、4ページの7番をご覧ください。

こちらのご意見は、市が町内会に補助金を出して空き家の管理をお願いしてはどうかというご提案でございます。

町内会という身近な地域の方々に空き家の管理をお願いするというアイデアは、地域の環境整備や防犯などの面から見ると大変良い方法かとは思いますが

が、その一方で、市の考え方にもありますように、3番のご意見と同様、空き家は個人の財産であることから、市が補助金を出して町内会に管理をお願いするということはハードルが高いと考えられます。

また、資料には記載しておりませんが、空き家の状態によっては、町内会などの手に負えないような空き家もあります。

さらに極端な話ですが、所有者が、市や町内会が管理するのであれば管理しなくてもよいという風潮になるおそれもあることから、現時点で取り入れるにはハードルが高いものと思われまます。

ただし、先進事例として町内会などがコミュニティビジネスとして所有者と契約して管理するといった事例もございますので、こちらのご意見に関しましてもCの「今後検討」とさせて頂いております。

次に6ページの10番をご覧ください。

こちら10番のご意見は、日立市の特徴的な住環境である山側住宅団地についてのご意見でございます。内容としては、山側住宅団地を活用するよりは、更地にするなどして、公園やキャンプ場など、広い敷地が必要なものに転換し、インフラを市街地に集中することでコンパクトシティを目指してはどうかというご意見でございます。

ここで山側住宅団地について改めて簡単に説明させて頂きますと、この空家等対策計画の中でも記載しておりますが、現時点での山側住宅団地の空き家率は4.8%ということで、日立市全体が4.1%ですから現時点で空き家率が目立って高いという状況ではございません。

ただし、今後のことを考えますと、65歳以上の人口割合を高齢化率と申しますが、日立市全体の高齢化率が30.3%ですが、山側住宅団地は42.6%と大幅に上回っております。

ここが今後の課題と考えておりました、山側住宅団地の高齢化が進行していく中で、加速度的に空き家が増加する可能性があるのではないかという問題があります。

そういった中で、今回のようなご意見は大変参考になるわけですが、いずれにしても、今回の計画のような5年10年の短期的なスパンというよりは中、長期的な対策が必要な取組みであり、市の考え方にもありますように、「都市計画マスタープラン」やマスタープランをもう少し掘り下げた「立地適正化計画」など、まちづくり全体の計画との整合性を図りながら今後の具体的な検討を進めたいということで、計画の中にも同様の記載があることからBの「趣旨含む」という回答をさせて頂いております。

なお、山側住宅団地に関するご意見はほかにも頂いております、9ページの14番、こちらやはり課題としては同じご意見でして、高度経済成長期に山側住宅団地が造成され、同じ時期に同じ世代が居住していることで、高齢化が進行するのではないかという懸念をされておりましたので、先ほどの10番と同様の回答とさせて頂いております。

続きまして、同じ9ページの15番をご覧ください。

こちらのご意見は、市が空き家の所有者に対して実施したアンケートの結果について、空き家となる原因の約1/4は転居によるものという部分に着目し、その理由について、交通が不便であるという問題があるのではないかとお考えであり、お出かけ支援に取り組んでみてはどうかというご意見でございます。

市の考え方としては、子育て世帯に対するアンケートで、住宅を取得するとしたらどのような場所かという質問に対して回答数の上位になるのが、通勤通学がしやすい場所、それから日常の買い物に便利な場所となりまして、子育て世帯が住宅の取得を検討される際には、交通環境も意識されているのではないかと考えております。

そういったことが、交通の利便性が空き家の発生する理由の一つとなっている可能性があるのではないかというように思われます。

計画の中にも公共交通施策と連携するという記載はありますが、具体的な施策はこれから検討することとなりますので、反映状況としては「今後検討」ということで〇とさせて頂いております。

ほかにも多くのご意見を頂戴いたしました。今回のパブリックコメントで寄せられたご意見の主な内容と、そのご意見に対する反映状況につきましては以上でございます。

事務局からの説明は以上です。

(小柳会長)

事務局からの説明が終わりましたが、「パブリックコメントの実施結果について」ご意見、ご質問等はございますか。

全体的には、かなり大きな都市計画の問題などもございましたが、基本的にこの対策計画の中身には対応していると思います。

パブリックコメントについてご意見、ご質問も無いようですので、協議事項に移りたいと思います。

(2) 協議事項

ア 日立市空家等対策計画（最終案）について

(小柳会長)

では議事の(2)協議事項、アの「日立市空家等対策計画（最終案）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最終案について説明させていただきます。

今回計画の最終案ということで、変更等をお手元にある資料の4、「日立市空家等対策計画（最終案）」にまとめております。

この資料は前回の協議会にて頂きましたご意見等を反映し、また引用している国等のデータを更新いたしまして、全体的な体裁、言い回しなどを事務局の判断で追加、修正させて頂き作成したものです。

具体的な修正内容につきましては、お手元の資料4別紙の「空家等対策計画素案に対する質問・指摘事項への対応」にまとめております。

こちらの資料につきましては、頂いたご意見やご指摘だけでなく、事務局の考え方もあわせて記載しております。

それでは、資料4別紙を基に説明させていただきます。

まず、1ページ目をご覧ください、1番目のご意見です。

こちらは、「意向調査の管理上の課題で、「困っていることはない」と回答している方がいるが、本人は困っていなくても、社会は困っているという実情があるので、そういったことを認知させる必要がある。」とのご意見でございます。

こちらにつきまして事務局の考え方としましては、「困っていることはない」という回答に対して、ご指摘の点を踏まえ記述を追加しました。

本編の23ページ、7から9行目ですが、「また、国、市の調査ともに「障害や課題はない」、「困っていることはない」という回答が多く見られましたが、空き家の現状や地域社会に与える悪影響について所有者等が認識しておらず、本来行うべき管理行為について無関心であるということも考えられます。」という部分を課題の一つとして記述を追加しました。

続きまして、2番目のご意見でございます。

こちらは、「実態調査の結果を見ると「著しく危険」となっている空き家が100戸近くあるということであるが、傷みがあるものは傷みが加速度的に進むので、危険な状態にあるものほど定期的にチェックしてもらいたい。」とのご意見でございます。

こちらについて事務局の考え方としては、資料にもありますように36ページの3から4行目に「危険性の高い空家等から優先して」という文言を追加させて頂きました。

続きまして2ページをご覧ください3番目のご意見です。

意見の1点目は、「管理能力のない方の中には、広報や情報が届かない方もいると思うので、そういう方やその関係者にも情報が伝わるように配慮してもらいたい。」というご意見、そして菽庭委員からは、「空き家に関しては管理が大変重要だと思うが、管理能力に関して調査ができていないのではないか。管理等したくてもできない方、例えば老人ホームに入っているような方と、管理できるのにやらない方の選別ができていないと思われる。」というようなご意見を頂きました。

1点目のご指摘に関しては、所有者の方には老人ホーム等に入居されているなどして情報が届かないことも想定されますので、福祉部局や民生委員の方と情報交換を行い、適切な周知を実施してまいりたいと思います。

そして2点目の意見に対する回答ですが、管理能力の調査については、約2,900件と膨大な数の空き家がございます、その空き家所有者全てについて、職業や所得、さらには相続状況を含めて調査することは非常に困難であること

から、管理不全な状態にある空き家等に助言・指導をする際に、案件ごとの調査を行い、適切な措置方針を立てて課題解決を図ってまいりたいと思います。

続きまして4番目のご意見でございます。

こちらのご意見は、「通学路など、歩行者が通行する場所で瓦が落下するなど、すぐに対応が必要な空き家もあるかと思う。特に危険性の高いものは、緊急避難的な対応が必要であると思う。」というご意見でございました。

こちらについては、緊急に対応が必要な空き家に関しては、条例に「緊急安全措置」という規定がございまして、この措置により対応していくこととしております。

また、その緊急安全措置の適用に当たっては一定のルールが必要であることから、緊急安全措置の適用フローを作成し、計画の37ページ中段に追加しました。

続きまして3ページの5番をご覧ください。

「計画の中に「日立市まち・ひと・しごと総合戦略」の中にある子育て世代に対する施策も取り入れてみてはどうかと思う。」というご意見でございました。

こちらについては、空き家の発生には人口減少が大きな原因の一つとして考えられるため、本市の人口減少対策を示しました総合戦略の推進については大変重要な視点であると認識してございます。

そこで、42ページにございます日立市子育て世帯住宅取得等助成事業及び子育て世帯住宅ローン優遇措置については、これまでも計画に記載されておりましたが、「日立市まち・ひと・しごと総合戦略」の主な事業として位置付けられていることから、その旨を資料に明示してございます。

続きまして6番目でございます。

こちらにつきましましては、「すでに居住している人たちと共同作業をしたり、子供のケアをしたりといった、地域の活動の拠点となるところでコミュニティが一体となって活動するという動きがあり、それを楽しいと感じている若い世代が増えてきている。そういう若者世代の動きを計画に取り入れて記載すると良いと思う。」というご意見でございました。

こちらについて、頂いたご意見を踏まえ、裏付けとなる資料、平成27年度の「国土形成計画の推進に関する世論調査」の結果に同様の趣旨の記載がありましたので、そちらを計画の中に追加記載いたしました。

内容としては、45ページの6から10行目に「なお、平成27年度の「国土形成計画の推進に関する世論調査」(内閣府)によると、若者世代(20~29歳)では、地域住民の生活について住民間の「共助」が必要であるとする意見や、参加したい地域づくりの活動として「祭りなどの地域行事への参加」という意見を示した割合が他の世代と比べて高いことから、今後、まちづくりの担い手としての参画が期待される場所です。」という記載を追加しております。

続きまして4ページの7番をご覧ください。

こちらにつきましては、3名の委員からご意見を頂きました。

1点目は、「空き家について、地域も協力してどうにかしたいとは思っていても、その権限がないのでできないという実情がある。地域も協力して空家対策を実施する体制を作ることができれば一番だと思う。山側住宅団地のカルテと、「居場所」を求めている子育て世帯や高齢者のためのニーズを融合させることで、いいデータになると思う。」というご意見、2点目は、「地域の活力を高める空き家、空き地の活用支援の検討について、もっとボリュームを増やしてもよいのではないかと。1ページ分くらいページを広げて、力を入れて記載して頂きたい。」というご意見、3点目は、「空き家の活用について子育てのママさんたちに聞いたところ、子育てをしている親を対象とした場所（居場所）をもっと増やしてもらいたいという意見があった。また、介護サービスまでに至らない高齢者の方は、地域の中でお風呂のサービス需要があり、お風呂に入った後に、お茶を飲みながら話をしたり交流したりすることができたらいいのではないかとという意見もあった。アイデアを取り入れるためにも、意見を聞いてみるのはいかがでしょうか。」というご意見でございました。

こちらについての事務局の考え方としては、先ほどご説明いたしましたパブリックコメントの結果にもございましたが、空き家をコミュニティビジネスの拠点として活用して、所有者からの依頼により空き家・空き地の管理や子育て世帯、高齢者の居場所づくりなどに取り組んでいる事例もあることから、今後、課題等を整理しながら支援策などを検討していきたいと考えています。

計画には、若い世代が積極的に空き家をリノベーションし、まちの活性化を行っている広島県尾道市の取組を掲載するとともに、住宅団地を例とした空き家及び空き家等跡地の活用イメージを作成し掲載したところでございます。

続きまして、5ページの8番をご覧ください。

頂いたご意見は、「市内に土地・家屋を持っているが、市外に居住し、自分では使わないので、ふるさと納税のように公益的な活用に提供してもらえば、固定資産税の免除をすとか、そういう選択肢もあるということを計画の考え方の中に入れてみてはどうか。実際に団地の中などには、売りに出しても売れないという現状があるのであれば、やはり最後は寄付して活用してもらおうという形もあると思う。」というご意見でございました。

このご意見に対して事務局の考え方としましては、現在でも、公益的な使用に供している土地については固定資産税の減免を行っています。

しかしながら、市においても、行政目的が明確でない土地・家屋について無制限に寄付を受け入れ維持管理を行うことは大変困難であることから、市場性の低い物件に対する活用マッチングなども含め、今後、対策案の検討を進めてまいりたいと思います。

続きまして、9番目でございます。

こちらは、「危険な空き家に対策を実施した場合、それを大々的に広報するといいいのではないかと。そして、所有者によっては、市は何もしないと思ってい

る人もいるかと思うが、文書等で市が対策を行っていることを周知することで、管理不全な空き家を抑制することになるのではないかと思う。」というご意見でございます。

こちらのご意見につきまして市の考え方としましては、これまでに実施された特定空き家等への代執行事例を見ますと、メディア取材などにより注目を浴び、それにより、特定空き家等発生の予防につながる効果も見受けられます。

今後、特定空き家等に対し命令を行った場合には、危険性を第三者に対して周知する物件標識を立てることと併せて広報の充実に努めたいと思います。

ただし、公費による空き家対策は、所有者等の責任感欠如を招くなどのモラルハザードも懸念されることから、広報内容については十分な工夫が必要であると考えております。

現実問題として、本市においても条例が制定されたことで、市に対して除却するなど何とかしてほしいという要望が寄せられているところでございます。

また、特定空き家等以外については、個別案件に実施した措置の内容を広報することは困難であるため、管理不全空き家が及ぼす周囲への悪影響や損害賠償の事例、市が行う対策などを幅広く市民に広報することで発生抑制に努めたいと思います。

以上が前回の協議会で頂きましたご意見、ご指摘事項等に対する市の回答でございます。

続きまして6ページをご覧ください。

ここからは内容及び体裁等の変更点でございます。

こちらにつきましては、事務局でデータの更新や体裁を整えた部分をまとめたものでございます。

1番目は計画全体をとおして、グラフの文字が見えづらい部分がございますので、グラフの文字を大きくして見やすくしたものでございます。

2番目は10ページの空き家の建築時期のグラフでございますが、こちらは積み上げ横棒グラフを使用しておりましたが、数が少ないところなど、見えづらい部分がございますので、円グラフに変更いたしました。

あわせて、昭和55年以前と昭和56年以降を表示するようにして、旧耐震基準の空き家と新耐震基準の空き家の区分を分かりやすくしました。

続きまして3番目ですが、こちらは山側住宅団地のデータでございます。

こちらは、山側住宅団地と平地の団地を両方記載してありましたが、それを山側住宅団地に絞りまして、代わりに山側住宅団地の空き家数及び空き家率を記載してございます。

続きまして7ページ4番をご覧ください。

こちらは山側住宅団地の記述を変更したものでございます。

課題として擁壁等のリスク等を記載してございましたが、行政が作成する計画として記述内容が踏み込み過ぎているということもございましたので、地形的な要因と生活利便性に課題があるため中古住宅の取引件数は低調となって

いる、という記述に変更させて頂きました。

続きまして5番目でございますが、こちらは空き家等に関する対策の実施体制に担当課を加え、さらに市長、協議会を加えて全体を見直したものでございます。

以上が空き家等対策計画（最終案）に関して、前回の協議会でお示しした計画素案からの変更点でございます。

（小柳会長）

ありがとうございました。

今の説明に関してご意見ご質問はございますか。

前回ご意見頂いた委員の方はいかがでしょうか。

（委員）

通学路の部分で、前回の協議会で意見させて頂きましたが、危険性がある空き家などについて、具体的にどこの部署に相談するとよいか教えてもらいたい。

（事務局）

空き家が原因となる危険についてのご連絡やご要望、ご相談については、都市政策課の住政策推進室にお寄せ頂きたいと思っております。

（小柳会長）

そういうことも含めてワンストップでの対応をしてもらえるとということですね。

（事務局）

実際に、空き家等の通報を頂きましたら、すぐに職員が現地を確認し、通報された方とお話をさせて頂きながら状況の把握をします。

並行して所有者を調査し、確認できた所有者に対して電話や文書などで助言指導するというのをすでに実施しておりますので、お気づきになったことなどがございましたらご連絡頂ければと思います。

（委員）

小学校などの通学路ですと、学校全体の問題でもあるが、保護者として伝えたい方がいいのか、あくまで学校に伝えてもらった方がいいのか、連絡方法の使い分けが難しいと思っています。

（事務局）

そのような場合、もちろん学校からご連絡頂いてもよろしいですし、直接でも構いません。何かお気づきの点などがありましたら、すぐにご連絡頂いた方が対応も早くできるかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

（委員）

もし、私が危険な空き家を見つけて、市役所の代表番号に電話した時は、最初に電話を取った方から担当課に繋いでもらえるのですか。

（事務局）

市役所の代表番号に電話をかけて頂くと、最初に交換手が出ますので、その時に「危険な空き家がある」などと言って頂ければ、私どもに繋ぐようになって

ております。

(小柳会長)

ほかにご意見等ありませんか。

なければこの日立市空家等対策計画（最終案）、こちらについてはこれでよろしいでしょうか。

よろしければ計画の最終案についてはこれで答申することとしたいと思います。

ありがとうございます。

それでは次の議題に移りたいと思います。

イ 空家等対策に関する今後の予定（案）

(小柳会長)

続きまして空家等対策に関する今後の予定（案）について事務局からお願いします。

(事務局)

それでは、空家等対策に関する今後の予定（案）についてご説明させていただきます。

資料につきましては資料の 5、日立市の空家等対策に関する今後の予定（案）をご覧ください。

はじめに 1 番のスケジュールについてですが、本日の協議会で計画の最終案についてご審議頂いたところがございますが、この内容につきまして、6 月の議会にも説明させて頂きまして、その後、スケジュールの表の一番上にありますように、6 月 23 日に会長と副会長のお二人に市役所にお越し頂き、協議会から市長に対して空家等対策計画の答申をして頂くこととなっております。

その後、6 月下旬には答申頂いた計画をホームページや市報など様々な手段で公表させて頂くこととしております。

次に、7 月上旬に空家マップ配布とありますが、各コミュニティにマップを配布したいと考えております。

マップは、資料 6 がそのサンプルとなっております、こちらを基に説明させていただきます。

このマップは成沢学区の一部で、ちょうど先ほどから話題に出ている山側住宅団地が 3 つ入っている場所でもあることから、こちらのマップをサンプルとしております。

このマップで赤の二重丸が付いている建物が空き家となっているところでございまして、昨年度、市が実施した空き家調査で空き家と判定した建物です。

このマップを作成、配布する理由については、これから人口減少にともない、新たな空き家が発生することが予想されます。

市としましては、できるだけ早い段階でその空き家の所在を把握したいと考えておりまして、市内にある 23 のコミュニティの皆様、地域の中で新たに

空き家となった家屋などの情報提供をお願いしているところでございます。

そのような中で、そもそも現在、市が把握している空き家はどこにあるのかを事前にコミュニティの皆様にお伝えする必要がありましたので、作成を進めているところでございます。

マップは、1つの学区あたり A3 用紙で 3 枚から 4 枚程度に収めた地図を配布したいと考えております。

なお、このマップは空き家の場所が一目で分かるようになっておりますので、各コミュニティに配布する際には、情報の取り扱いについて十分にご留意頂くようお願いしたいと考えておまして、大変恐縮ではありますが、委員の皆様におかれましても、この資料 6 については部外秘扱いということでご配慮頂きますようお願いいたします。

資料 5 に戻りまして、スケジュールの 1 番下ですが、今後、9 月頃を目安に特定空家の認定に関する取り組みを進めさせて頂きたいと考えております。

特定空家に関する県内の状況でございますが、今年の 4 月 1 日現在で県内 44 市町村のうち、7 つの自治体が合計 220 件を特定空家として認定作業を行っているところでございます。

この数字自体は自治体によって多い少ないがありますが、つくば市や古河市はそれぞれ 100 件程度認定しており、鹿嶋市や常総市、ひたちなか市などはそれぞれ数件程度認定している状況です。

市が所有者に代わって空き家を除却等する行政代執行については、県内では現時点で実施事例はございませんが、市としましても法令に基づく空家対策を進めていくために、できるだけ早い段階で特定空家の認定をしていきたいと考えております。

特定空家等の認定に当たっては、既に認定基準を前回の協議会で皆様にご確認頂き、計画の中にも最後の方の資料編に盛り込んでございますので、今後は、この認定基準に基づきながら、特定空家等の候補を選定させて頂き、この協議会にお諮りして進めてまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

1 番のスケジュールについては以上でございます。

続きまして、2 番の平成 29 年度中に検討する内容についてでございます。

空き家対策につきましては、昨年度条例を制定し、今まさに計画も出来つつあり、ベースが整ってきている中で、これからは具体的な対策を進めていきたいということで、検討内容を 3 つ挙げさせて頂きました。

一つ目は、ほかの自治体を参考にさせて頂きながら、空き家を除却したり、リフォーム、活用したりする際に行政として費用の一部を助成するような制度を検討したいと考えております。

今まで空き家の相談を頂いてきた中で、これは解体以外方法がないのではないかとというような家屋がありましたが、その所有者も、解体したいがお金がなくてどうしていいのかわからないという方もいらっしゃることから、一定程度

の助成をすることで、空き家の除却やあるいはリフォームといったものをスムーズに所有者の方が取り組めるようにしたいと考えております。

内容として、どういった空き家を対象とするか、どれくらいの金額を助成するかなどを検討しており、できるだけ効果的に助成できるようにしたいと思っています。

他自治体の事例等を見させて頂きますと、10万円から20万円くらい助成している自治体もあれば、100万円助成している自治体もありました。

実際に空き家を解体しようとするすると、普通の一戸建てで200万円から300万円近くかかるかと思いますが、そこに10万円、20万円でも解体しようという気になるのか、それとももう少し助成額を大きくしないと解体しようとする気にならないのかなど、先行して助成している自治体の助成金額、実績などを参考にしながら検討を進めてまいりたいと思います。

2番目の連携協定の締結と3番目の空き家相談センター開設でございますが、この2番目と3番目はある程度関連性があるものでして、同時に進めていきたいと考えております。

まず、空家対策に関連する団体の方と協力体制を構築したいと考えておりまして、具体的には連携協定のようなものを締結したいと考えております。

空き家の問題は市が持っている情報だけでは全てを解決できるものではなく、不動産の流通や相続関係の整理、空き家の管理など様々な分野で市民の方が市に相談をされるわけですが、ある程度専門的な分野で回答をするとすると、市では回答困難な部分もありますので、そういった部分については各分野の専門家にお聞きしてから回答したり、必要があればお繋ぎしたりするといった取り組みが必要であり、進めたいと思っています。

現時点ではどのような団体と協定を締結するか検討中ではありますが、本協議会にご参画頂いております各団体の皆様には、場合によっては改めてご相談させて頂くこともあるかと思っておりますので、その際にご協力をお願いしたいと思います。

こういった関係団体との連携を図りながら、空き家に関する相談のワンストップ窓口、先ほど空き家の相談をどこに相談をすればよいのかというご意見もありましたが、都市政策課にお越し頂ければ、空き家に関するあらゆる相談をお話し頂き、その場でお答えできるご相談であればその場でお答えし、その場でお答えできないような専門的な内容であれば、お時間は頂くかもしれませんが、専門家の方と調整のうえお答えするようにしていきたいと思っています。

具体的にこのセンターの開設時期については、皆様ご存じのとおり市役所は建て替え工事を行っており、7月に供用開始となるわけですが、そういう事情も踏まえて、供用開始後の秋口くらいに開設したいと考えております。

協議事項の説明については以上ですが、もう少しお時間を頂きまして、本日本配りした資料の補足説明をさせて頂きたいと思っております。

本日本配りした資料のほかに、参考資料として「日立市総合計画後期基本計

画」の概要版をお配りさせていただきました。

この計画は、直接空家対策に関して策定されたものではありませんが、日立市がこれから5年間でどのような事業に取り組むべきかなどを総合的に取りまとめたものでございまして、その中で空家対策にも触れている部分があり、目標として空き家率というものを設定しております。

今後、空き家率が増加していくことが見込まれておりますが、様々な手を尽くして、空き家の発生を抑制することで、空き家率の現状維持を目指すことが記載されております。

この目標を達成するためにも、本日ご審議頂きました計画に基づいて、様々な施策に取り組む必要があると考えておりますので、委員の皆様におかれましても引き続きご協力を賜りますようお願い申し上げます。

あわせて、藤井委員からチラシが配られていらっしゃるかと思いますが、計画の中にも事例として記載されております、空き家を活用した地域の交流拠点である青葉台サロンのチラシです。

私も何度か伺わせて頂きましたが、その度に地域の方が沢山いらっしゃって、交流されていたのを見まして、大変有意義な取り組みだと思っておりますので委員の皆様も機会があれば訪れてみてもよろしいのではないかと思います。

事務局からの説明は以上です。

(小柳会長)

事務局からの説明に対して何かご意見はありますか。

特にご意見などないようですので、次に移りたいと思います。

(3) その他

(小柳会長)

それでは事務局から(3)の「その他」で連絡事項はありますか。

(事務局)

それでは、事務連絡ということで、先ほどのスケジュールの部分でも説明いたしましたが、9月頃に特定空家の認定を進めたいと思っておりますので、詳細な日程につきましては改めてご連絡をさせて頂きたいと思いますが、今回は9月を予定しておりますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

(小柳会長)

それではせっかくですので、委員の皆様からご意見など頂きたいと思いますが、先ほど事務局からもありました藤井委員のチラシの件で、藤井委員にお話を伺いたいと思います。

(委員)

先ほどお配りしました、皆様のお手元にあります両面刷りのチラシですが、そもそもこの事業は、企業の社会貢献事業の一つとして、地域と生活に密着した事業ということで、どういう要望があるのかを調査するためにアンケートを取りまして、そこから青葉台団地の中に利用できる空き家があったことから、そこをサロンとして活用していることを紹介しているチラシです。

片面は、このサロンに来て頂けるような仕組み、イベントが掲載されておりまして、地域の方が発案して地域の方が参加する形となっています。

はじめは駐車場が非常にネックとなっております、歩いて来られる方が対象となっていました、現在は駐車場も確保できましたので、車で来られる方、広範囲の方が利用して頂けるようになりました。

子育てしているママさんなどは、小さいお子さんを連れて歩いてくることは困難ですので、交通の便、駐車場の確保は重要なことだと感じています。

もう片方の面は、サロンでやっていることを紹介しておりまして、特に皆様にご紹介したい部分として、「有償ボランティア」という制度があります。

ボランティアする側は、自分でもまだまだできることがある、自分は必要とされている、ということが活力となり、元気づくり、生きがいとなって、結果、地域に浸透していくことになります。

ボランティアを受ける側は、身体的なことなど、誰かの支援を受けなくてはならない方ばかりではなく、その時の状況によって今日はやりたくない、ちょっと疲れたから利用したいという方にもこういうサービスを展開して利用して頂くことができます。

要は、相互で助け合っていく仕組みを有償ボランティアとして考え、現在少しずつ依頼が入ってくるようになってきました。

私たちスタッフだけが事業を実施するのではなく、地域の方、やりたいという方を募って、自分でできることをやっていくような制度となっています。

ちなみにこのチラシは、協力してくれる会員の方、地域の方が作成してくれたものを印刷したものです。

いろんな形で、いろんな方の協力があって幸せな形、場所だと感じております。

(小柳会長)

会員は今何名くらいいらっしゃいますか。

(委員)

賛助会員は年度会員だと、全部で 50 から 60 名くらいになるかと思います。

(小柳会長)

人間関係が出来上がってくると、良好なネットワークができていいですね。ありがとうございました。

次の方はいかがでしょうか。

(委員)

今日こちらに来る前に、賃貸関係を行っている部門の人間と話をしてきましたが、企業の事業集約などの中で、私のイメージでは転勤してくる人は単身が多いかと思っておりましたが、具体的な数字は難しいですが、最近は家族連れで転勤してくる方もいらっしゃるということです。

実際に九州の方から来られたり、年齢も 40 代くらいの方だったりすると、そのままこちらに定住するというようなケースが増えているようです。

ただ、日立市にはアパートなどにはありますが、家族向けの程度のいい物件が案外少なく、水戸などに行ってしまうようなことがあります。

空き家などでも良好などの物件を転用し、そこに先ほど事務局から説明のあった助成を活用するなどして、市外から来られた方に対して優遇なりすると中古住宅市場も活性化するのではないかと考えます。

(委員)

事務局に質問ですが、今、日立市で空き店舗に対して、新たに事業を開始する方向への助成金を市の商工振興課で交付しているかと思いますが、そちらは駅から概ね1キロ以内の1階にある店舗に対してだったかと思います。

しかし、そういう事業を利用しようにも、そもそも空き店舗や空き家がどこにあるか分からないということがあるのですが、そのあたりは情報提供などする予定はあるのでしょうか。

(事務局)

空き店舗に関しては、不動産の賃貸物件として流通する可能性はあるかと思えます。

しかし、空き家の場合は、不動産の流通に乗らないような物件は表に出てこないですし、今回空家マップを作成しておりますが、これ自体は先ほどご説明したように公表するのも善し悪しかと思っております。

極端な話ですが、空き家が発生する原因として、居住していた高齢者の方が急な入院などで空き家にするなどありますが、そういった場合、家財道具が残されていたりするものですから、市役所が作成した空き家マップを見た方がどのように感じるか分かりませんし、空き家の中には人目につかないようなところもありまして、そういったところには、粗大ごみなどが置かれているようなものもあり、もちろん情報提供は必要なことだと思っておりますが、空き家の情報提供については、整理しなくてはならないハードル、課題があると考えております。

(小柳会長)

防犯の観点からいかがでしょうか。

(委員)

先日、市内で冷蔵庫内に死体が入っていたという事件がありましたが、これも最初は殺人死体遺棄事件かと思われましたが、最終的には不審者が冷蔵庫内に入り込み、そこで病死したというような事案でした。

潜在的に空き家というものは、犯罪の温床になりやすい場所であると思っております。

不審者が入り込んだり、少年が入り込んだりしてタバコなどを吸うとなると火災のおそれもありまして非常に危険です。

そういったことから、市に空き家のデータベースがあれば、警察の方でも情報を共有して、事件があった時でも所有者を調査したり、連絡先を確認したりすることができるように協力関係を構築できればと思えます。

あとは、置いてある物が無くなったなどの被害があり、例えば、植木が無くなったり、鉄屑なんかも売買できることから門柱が無くなったりなど、そういう話もあるものですから、被害者が分からないということもあって、情報を共有していきたいと思います。

(小柳会長)

リフォーム関係でいかがですか。

(委員)

本日頂きました空家マップについて、こちらは戸建て住宅がほとんどかと思いますが、市街地の中には店舗だったり共同住宅だったり、そういった物件の扱いとしてはどのように考えているのでしょうか。

(事務局)

共同住宅で一番問題なのは、建てたばかりで住み始めたころはもちろん問題はありませんが、30年、40年経って老朽化してきたから建て替えしなくてはならない、最終的には解体しなくてはならないなどとなったときに、居住者の合意が揃わない状況にあるときだと思っております。

我々行政側としては、市民の方が住む環境を含めて安全であるようにしなくてはならないといった中で、明らかに危険な状態となりつつある建物が、共同住宅の住民の大半が同意しないと解体や修繕ができない、そういった問題がこれから発生する可能性があると思います。

そういった建物について、少なくとも危険ではないような形で対応していかなければならないというのが、現時点でこうすればよいという答えはないですが、そこが大きな問題となってくると思っています。

戸建て以上に分譲マンションやアパートなどの建物は、そういった問題の危険性が大きいので、これから対応を考えていかななくてはならないと思っております。

(委員)

中心市街地で人通りのあるような場所で、建物の規模が大きかったりすると危険性も増すと思いますので、そういったところを検討して頂きたいと思います。

(小柳会長)

ありがとうございました。

ほかに何かございますか。

(委員)

最近、山側住宅団地の一番上の方で、造成したものの売れ残ったのか、一区画200万円くらいで売りに出ていまして、なんとなくですが複雑な気持ちになりました。

買った方も、20年、30年と長いスパンで見た時に、売りたいくなくても売れないということを複雑に感じました。

(小柳会長)

ほかにご意見ありますか。

(委員)

法務局としましては、6月から法定相続証明制度という新たな制度がスタートすることとなっております、空き家問題としては相続登記されていない建物が放置されているというのも一つの要因かと思えます。

法務省としてはそういった部分で新しい制度を活用して頂いて、相続登記が進めば空き家の抑制対策として少しは違って来るかと思えます。

あと、私は現地調査に行くこともあるのですが、団地によっては路上駐車が目立っている団地もあることから、空き家や空き地を駐車場にするなどすれば、路上駐車も減って空き家の抑制にもなるのではないかと思えます。

(小柳会長)

最後に熊澤副会長いかがですか。

(熊澤副会長)

昨年度は、学生に空き家を調査させて、その空き家をどのように活用できるかなどを具体的に提案するといったことを実施したわけですが、こういったことは、実際に動かすと今まで見えてこなかった問題が沢山出て来るかと思えます。

今年は、流通にはのりにくいですが、だからと言って特定空家ほど危険性の無いような空き家を動かそうとすると、思ってもいないような問題が出て来るかと思えますので、そういう物件を実際に動かすことができないかと模索しているところです。

現在申請段階ではありますが、いくつか他の団体や大学に助成金の申請をしております、採択されるか分かりませんが、採択されれば、そういうことで動き出せるかなと思えます。

そういった中で、見えない問題など様々な問題を解決するために、ここにいる皆様方のお知恵やお力をお借りして進めていければいいなと思えますので、そのようなときにはぜひご協力をお願いしたいと思えます。

(小柳会長)

大学というのは、研究テーマを探す、見つけ出すということが非常に得意な分野でして、それが大学の存在意義の一つであるとも言えますが、茨城大学、地方大学は特に地方に貢献する、地域に貢献する、そういう方向を打ち出しています。

事業や事務に携わる方は、すぐに結果が欲しいとお考えになりますが、大学は長期的に研究する場としてはとてもいいところでして、特に空き家のようなそれぞれ事情があるものに当たっていくことは非常に大変かと思えますが、大学はそういったものを仕分けすることや調査、分析することが得意でもあるので、是非そういったところで連携してやって頂ければと思えます。

さて、皆様からご意見を頂いたところで、本日はありがとうございました。

以上で議事を終えて、事務局に進行をお返ししたいと思います。

(都市建設部遠藤次長)

本日は長時間にわたり、ご審議そして貴重なご意見、情報提供を頂きまして、誠にありがとうございました。

なお、空家等対策計画についてのご意見を市長への答申文書にまとめることにつきましては、小柳会長預かりとさせて頂きたいと思えます。

また、次回協議会の開催につきましては、先ほどご説明させて頂きましたとおり、9月に予定しております。

9月には新しい庁舎での協議会が開けるかと思えます。

日程につきましては別途ご連絡を差し上げたいと思えます。

今回の議事録につきましては、事務局で調製のうえ、委員の皆様へ後日配布したいと思えます。

それではこれを持ちまして協議会を終了させて頂きます。

本日は、ありがとうございました。

以上