

平成28年度 第1回桜川市空家等対策推進協議会 議事録（要旨）

■ 開催日時 平成28年12月27日（月）13:30～15:00

■ 開催場所 桜川市役所 大和庁舎 第5会議室

■ 出席者（敬称略・順不同）

（委員） 大塚 秀喜 市長
大関 隆司 桜川市区長会連合会 会長
入江 利雄 桜川市区長会連合会 副会長
小河原 勲 桜川市区長会連合会 副会長
市村 香 桜川市議会 総務常任委員会 委員長
武村 実 茨城県建築士会
浅利 進 桜川警察署 警備課長
矢部 正行 桜川消防署 消防課長
横田 藤彦 市長公室長
稲川 潤 総務部長
安達 誠 市民生活部長
井坂 徹 建設部長

（事務局） 市長公室企画課長 河合 利通
市民生活部生活安全課長 鈴木 政俊
建設部都市整備課長 白田 伸一
企画課企画グループ長 坪井 昭
同主幹 鶴見 健太郎
同主事 枝川 周平

（欠席委員） 大山 元一 茨城司法書士会
師岡 佳代子 茨城県宅地建物取引業協会

■ 会議次第

- 1 開会
- 2 委嘱書の交付
- 3 市長あいさつ
- 4 議題
 - (1) 桜川市空家等対策計画（案）について 【資料1】
 - (2) 今後のスケジュールについて 【資料2】
- 5 その他
- 6 閉会

議 事 概 要

1 開会

2 委嘱書交付

・桜川市区長会連合会 会長 代表 大関隆司様 ほか4名

3 市長あいさつ

皆様方には、年末を迎えご多用の中、桜川市空家等対策推進協議会へご出席いただき、誠にありがとうございます。

新たな委員の皆様方には、当協議会委員へのご就任をお願い致しましたところ、ご快諾をいただきまして心から感謝申し上げます。今後、桜川市の空家対策やその利活用の検討について、ご尽力をいただきますようお願いいたします。

さて、個人資産である空家は、基本的に所有者が適正に管理することが原則であります。人口減少や高齢化、相続問題等により放置されている空家が増えており、全国各地で社会問題となっておりまして、桜川市においても同様でございます。

特に適切な管理が行われていない空家は、防災、防犯、安全、衛生、景観など様々な面において、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、早急な対策が求められているところでございます。

このことから、本市におきましても市民の皆様の安全で快適な生活の実現を図るため、昨年末に当協議会を発足しましたが、これまで具体的な対策を講じるまでには至っておりませんでした。

このため今回、空家対策に取り組む際の基本的な方針を示す「桜川市空家等対策計画」を作成し、この計画に基づいて空家対策を推進し、安全安心で魅力あるまちづくりに努めていきたいと考えております。

委員の皆様方には、様々な視点からご意見をいただき、今後の空家対策について、ご理解とご協力をお願い申し上げまして、簡単ではございますが、あいさつとさせていただきます。どうぞよろしくようお願いいたします。

4 議 題

(1) 桜川市空家等対策計画（案）について

・事務局より、説明

【主な意見等】

(会 長)

ここまでの事務局からの説明について、意見や質問等ありますか。

(委 員)

資料の中で県の空家率は14.6%となっているが、桜川市ではどのくらいなのか。

(事務局)

市では 11.5%となっています。

(委員)

特定空家に該当すると思われる空家は何件くらいになるか。

(事務局)

平成 25 年に調査した、市内の空家 619 件のうち、「倒壊・崩壊の危険がある」が 17 件、「早急な対応が必要」が 6 件となっている。しかし、当時は国の法律がなく、概観目視での状況になります。今後さらに調査を行い、基準に合わせ特定空家の認定を行うこととなります。

(委員)

特定空家と認定される前に予防することを所有者に直接説明していくことが必要になる。高齢世帯が増えており、アパートについても空家が進んでいる。

(委員)

固定資産税を払っていない、持ち主が特定できない空家の対応が大変ではないか。

(事務局)

調査時点では、建物自体の調査ということで、基準ができた時点で所有者の調査をこれから行っていくこととなります。相続関係がうまくいかず、所有者が不明の場所もございますので、今後、追跡が困難な場合もございます。すでに税金を納めていないところがあるということも伺っています。都市整備課で以前調査した空家に対して、所有者へアンケート調査を実施しました。課税台帳で納税者を調べましたが、空家 600 件のうち通知を出せたのは 500 件という状況でした。

(委員)

所有者がわからない空家について、役所関係の調べも有益だが、地元の区長が地元のことについては一番分っているので、うまく利用してほしい。

(事務局)

次のステップでは地域の方と連携し調査していきたいと思います。

(委員)

亡くなった母の家を娘たちが更地にした例がある。一人ひとりが意識してもらうことが重要である。

(事務局)

所有者の方、相続人の方がきちんと整理するということが前提になるが、今後、それらに対する助成を検討することが必要になります。

(委員)

問題のある建物と普通の建物をどう利用するか。対策室で今後具体的な話になってきます。早急な対応が必要な建物について、どうするかというのが最初の話になってくると思います。また、アンケートで 40 件の回答がありまして、「貸すか売るかしても良い」という意見もいただいております。空家バンクを利用して斡旋していく必要もあります。今後、バンクに空家物件を増やすか、どうやって対応していくか検討する必要があります。

(委員)

特定空家にするかはこの協議会で判断することになるのか。

(事務局)

協議会の意見を踏まえて、市が最終的には判断することになります。

(委員)

毎年空家は増えていきます。新しい空家が増えないように区長さん方にはご協力を
いただいて、毎年台帳を加除していくことになると思います。

(委員)

情報の共有というのは必要である。空家の現状や特定空家などを区長に説明する機
会を設けてほしい。

(事務局)

区長会の会議で事業として説明していくことになると思います。

(委員)

持ち主不在の場合、売却はできないのか。

(事務局)

難しいと思われま。代執行しても回収できなければ市の税金を使うということに
なる。本当に問題あるものについては、最優先にやるということになる。

(委員)

空家について地域のサロンとして使用でき、それなりの料金で借りられるのであれ
ば、地域の活動に利用できるようにしてはどうか。

(委員)

空家の利活用ということで、市役所が入って、区と地主と調整し補助金などで調整
できれば良いと思う。

(事務局)

区で土地を用意して公民館を建てるより、空家を利活用したほうがよい。

(2) 今後のスケジュールについて

- ・事務局より資料2について説明

(会長)

質問等ありましたらお願いします。

(委員)

特になし

5 その他

(委員)

空家バンクの立ち上げということで検討するわけですが、市としては個人間の契約
をできないので、通常、茨城県の宅地建物取引業協会に依頼することになる。民間の
力がないと契約までいけないということになる。桜川市では県の宅建協会に加盟して

いる業者は 19 社いる。ご協力いただければ、桜川市版の宅建協会として仲介していただける組織が結成されれば、桜川市の中で空家バンクに登録された物件の取引がスムーズになるのが理想的であると感じている。こういった組織づくりについてご意見があればいただきたいと思う。

(事務局)

アンケートの中で、具体的な相談がしたいという回答もありましたので、そういった方にお声かけをし、1月22日に相談会を開催したいと考えております。

(委員)

回答者の中には空家を所有していることに負い目を感じている人もいらっしゃいますので、組織や専門的なアドバイスできる組織があれば非常にありがたい。

(事務局)

不動産屋を集めて、空家バンクの説明をする機会が必要である。そのときに空家バンクの組織づくりについて検討していただければありがたい。

(委員)

各種団体で桜川支部という集まりがあるのは建築士会のみということになる。その他の団体は県西支部など広い範囲になってしまう。そういうことであれば、17名の中で任意の団体をつくるのは可能であると思う。全員にお声かけする必要がある。

(会長)

空家バンクで不動産屋の情報も一緒に流すようにしないと物件数も増えないのではないかと。不動産屋とルールづくりをしないと回転するのも遅くなる。

(委員)

他市の空家バンクの要綱を見ても不動産屋、空家所有者両方に声をかけている。

(委員)

皆さんが集まった対策推進協議会があるわけだから、協議会から業者さんに声かけをしてはどうか。

(委員)

縁がない人達にとっては不動産屋を通すことについて敷居が高いと感じることもある。市が入ると安心感が違う。地元の不動産屋とタイアップするということは必要ではないか。

6 閉会