

令和6年度第2回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：令和6年9月27日（金）14:00～15:30

場所：那須塩原市役所 本庁舎 302 会議室

出席者

【委員】

三橋伸夫委員（会長）、室井淳男委員（会長職務代理）、君島広之委員、菊地清次委員、室井忠雄委員、橋本秀晴委員、渡邊民生委員

【事務局】

松本建設部長

都市計画課 佐藤課長、加藤副参事、中山係長、人見主事

株式会社協和コンサルタンツ（1名）

欠席者

増渕健治委員

配付資料

- ・ 次第
- ・ 資料1：那須塩原市空き家等対策計画 改定案
- ・ 資料2：前回審議会以降に解体費補助金事前調査を実施した空き家等の状況

1. 開会

2. 会長あいさつ

3. 議事

（1）空き家等対策計画素案について

（事務局より資料1について説明）

（会長） 昨年の法改正を踏まえて、本計画の改定となった。特定空き家等となる前の管理不全空き家等の対処が盛り込まれている。

（委員） P29の実施体制のところ、自治体との連携等についての記述があるが不十分だと思う。既存のコミュニティとの連携についての記述を強化すべき。

（事務局） 確かに重要である。現在は抽象的な表現に留まっている。市民協働推進課と協議して対応を図りたい。

（委員） 市としての空き家対策のビジョンを示してほしい。多方面から、そして大きな視点から、考えてほしい。法的なフォローアップもできるようにしながら、市としての空き家対策を考えてほしい。

- (会長) 国からの指示に対して、受け身ではなく積極的に新たな視点で検討し、全体を展望する計画となるとよい。
- (事務局) 空家等活用促進区域では、積極的な対策を講じることができる。主に苦情対応が多いが、管理不全空き家等の対応は積極的にやっていくこともできる。現時点では「検討していく」で留めているが、先進事例も参考にしつつ、本審議会での意見も聞きながら、市として取り組んでいきたい。
- (会長) 70 歳を超えて、最近は相続税対策の案内が銀行から来るようになった。金融機関との連携も必要だと思う。
- (事務局) 金融機関との連携は、今後検討していきたい。
- (委員) 空き家を「壊す」よりも「活用する」にようやく最近はなってきたと思う。建築指導をしてくれる部署が市役所内にほしい。
- (事務局) 用途変更が絡む場合は、市の建築指導課もぜひ協議に加わりたいと言っている。
- (事務局) SHOZO CAFE 等、黒磯駅周辺に何店舗がカフェができています。あの地区は街並み環境整備事業からの補助を受けて実施している。今後、空家等活用促進区域に指定する場合などに、このような補助制度の活用を考えたい。
- (会長) 一昨日、足利市である大会に参加したが、アパートの一階を図書館にリノベーションしたところがあった。空き家を持っている人は高齢者が多いが、このような利活用の話を持って行っても、話に乗ってこない場合が多いので、熱心なコーディネーターが必要である。急には動き出さないのも、もし黒磯でのカフェの話がうまくいっているのであれば、それを活かしてほしい。空家等活用促進区域を指定するなどして、動きを加速させてほしい。そうして実績が少しずつ積み重ねられ広がっていく。
- (委員) 特定空き家になるとどうしようもない。だから管理不全空き家の段階での対応が今回の法改正で盛り込まれた。
- (会長) 2 市民からの通報はどのくらいの頻度であるか。
- (事務局) 年間で 40～50 件程度の通報がある。その内、7～8 割は、建物ではなくて、樹木や雑草の繁茂についての苦情である。まず所有者にコンタクトして対応している。しかし資金不足等を理由に所有者が対応してくれない場合がある。
- (会長) 人材センター等に空き家の管理をまかせているのか。
- (事務局) 人材センターと連携協定を結んでいる。人材センターに写真をとってもらい、管理費用の見積を出してもらっている。人材センターに建物内に入ってもらうことはしない。40～50 件の中、管理不全空き家に該当するのは 30 件程度だと思う。
- (会長) 空き家がひどい状態になる前に、工務店に修理をお願いするなど、なにか予防的な対策はないのか。
- (事務局) まだ計画書に書き込むだけの修理の費用等に関する対策はない。空き家バンクのリフォームには補助金が出る制度はあるものの、他の補助については現在検討中である。
- (会長) 本市はホテル等の数は他市町村より多いと思うが、具体的に空き家になったホテル

等はあるのか。

(委員) ホテルを買っても営業まで行きつく物件はない。どれも古すぎる。結局、解体となって莫大な費用がかかる。一億円ぐらいかかる場合もあるので、解体されずに放置となる場合が多い。以前、ホテルを買って、それを老人ホームにすると聞いていたが、それが旅館を作る話に変わって、しかしその後、全く動きなしになったケースもある。

(委員) 解体費用は近年すごく高くなった。

(事務局) 市としての対策としては、解体費用の 1/2 まで、最大 50 万円まで、という補助はあるが、宅地向けであり、ホテル等は対象として想定していない。

(委員) 個人的な意見だが、草津町のような抜本的なやり方をしないと、空き家対策は無理だと思う。

(会長) マンションについても同様な問題があり、今、国土交通省も対応を考えているところである。

(委員) 空き家バンクをやっているが、やっと一件、契約が成立した程度。良い物件は空き家バンクには出てこない。

(委員) 放射能汚染の話題は出なくなったのか。

(委員) もう放射能汚染の話題は、最近は全く出ない。

4. 報告

(1) 解体費補助金事前調査で判定した特定空き家等について

(事務局より資料2について説明)

(会長) 6 棟の特定空き家は、今年度中に解体予定なのか。

(事務局) その予定である。

(委員) 「周辺への影響」が評価のウェイトが高いはず。公道に面しているかどうかが重要である。建物と道路の関係性がわかるような写真か図を添付してほしい。建物の損壊だけで特定空き家かどうかを判断するのはおかしいと思う。

(会長) 隣接する家にヒアリングをした方がよろしいのではないか。

(事務局) 所有者からの申し出を受けて立ち入り調査を実施している。周辺への聞き込みは実施していない。

(事務局) P5 の建物は、奥まったところに建てられており、公道には面していない。

(事務局) 確かに「周辺への影響」が重要だと思う。しかし奥まったところであっても、火災等の心配はある。

(委員) 国の空き家対策の資金をうまく使えないのか。

(事務局) 民法の改正によって、枝だけは伐採可能である。

(委員) 特定空き家の可能性がある物件について、昨年、市は現地確認を行い「倒木の危険はない」と判断したようだが、本当に倒木の危険はないと言い切れるのか。

(会長) 熊本で倒木によって運転手が死亡した事件があったが、その際の責任は、倒木した木がある敷地の所有者となった。

- (委員) 抵当権が付いていても、抵当権の人は賠償する責任はない。
- (事務局) 公道に倒れそうな木に対して、市は代執行を行ったことはある。しかし、民民の間の場合、市が関与したことはない。
- (委員) 「倒木の危険はない」ということについて、文書で見解をいただきたい。

5. その他

- (事務局) 10月に庁議の予定、10～11月にパブコメの予定。
次回の第3回審議会は、1月9日（木）14時から開催予定。
第4回審議会は、2月14日（金）14時から開催予定。

6. 閉会

以上