

第2回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：平成28年11月7日（月）9:00～11:20

場所：那須塩原市役所 本庁舎303会議室

出席者

[委員]

三橋伸夫委員（会長）、室井淳男委員（会長職務代理人）、君島広之委員、増淵健治委員、菊地清次委員、熊田仁四郎委員、中村博一委員、渡邊民生委員

[事務局]

建設部 君島勝部長、都市整備課 松本正彦課長、浅賀保幸課長補佐、伊藤良司係長、青木朋美主査
ランドブレイン株式会社（3名）

配布資料

資料1、第1回那須塩原市空き家対策審議会における主な意見

資料2、空き家等実態調査の結果について

資料3、那須塩原市空き家等対策計画（素案）

1. 開会

2. 会長あいさつ

（省略）

3. 議事

(1) 第1回空き家対策審議会における意見について

（事務局より資料1について説明）

（会長） 委員の皆様から何かお気づきのことがあればお願いしたい。

（委員） 項番2の空き家等推定項目について、推定項目に2つ以上当てはまれば空き家等と推定するという基準は維持した上で、その2つが8番と12番だけの場合は空き家等と認定しないということではよろしいか。

（事務局） その2つ以外にも、住民基本台帳情報、水道開栓情報等を総合的に判断した上で、空き家等を特定した。その上で、8番と12番だけの場合は空き家等としていない。

(2) 空き家等実態調査の結果について

（事務局より資料2について説明）

- (会長) 委員の皆様からただいまの説明についてご意見があれば頂戴したい。
- (委員) 3 ページの建築物の種類について、長屋建住宅と共同住宅の区別はどのようにしているのか。
- (事務局) 長屋建住宅は、それぞれの住戸に玄関があって共用部分がない集合住宅、共同住宅は共有の廊下などがある集合住宅を指している。玄関に行くまでに共用部分があるものは共同住宅になる。
- (会長) 国の住宅・土地統計調査の区分に準じていると思う。長屋建というと、いわゆる壁が共有で各家が並んでいる古いものと、新しいタイプのものが混ざっている。共同住宅は、大半のアパートが該当する。
- (委員) 調査の中で、別荘はどういう位置付けになっているのか。
- (事務局) 調査対象に別荘も含まれている。
- (会長) 特に別荘を区別しているわけではないのか。
- (事務局) 住民票を置かずに住んでいる、週末だけ来ているなどが考えられ、別荘という定義での集計はできないが、総数には入っている。
- (会長) ある時期にまとめて開発されて、入口に看板があるなど別荘地と分かるものはいいが、個別に建てられて別荘的に使われているものは、目視では区別が難しい。統計上もそのような区分はしていないため、今回も集計していない。ただ、別荘は入口の門が閉まっていて、奥にある建物の様子がよくわからないなどの特性がある。所有者に当たってみないと実態が把握できない。
- (委員) 10 ページの車両進入の可否、それと 7 ページの接道状況を見ると、現状で建物が建ってはいけないうちに建っているように感じるが、接道義務を満たしていない建物が放置されているという現状分析なのか。それに対して何らかの対策をしているのか。
- (事務局) 10 ページは活用可能性の中で調査を行い、この中に違反建築もあるかもしれないが、確認申請がいらぬ時代に建てられた住宅もある。車両進入も法的に制限のない時期に建てられ、それが長年放置されて道路がなくなったものもある。
- (委員) それを是正する施策はないのか。火事や緊急の際に救急車が入れないのと困るので、接道義務があると思う。
- (事務局) 接道義務がないと、消防車や救急車が入れないことになるが、都市計画区域に入る以前の建物は違反ではなく既存不適格になる。建替え時に現行規定に合わせる必要があり、その時に是正されると考えている。市道ではなく私道もあり、権利関係が複雑な場合もある。現時点で、空き家等対策の中ではそこまでの対策は盛り込まれていない。
- (会長) 消防署で定期的に点検して是正通知などをしていないか。その時に空き家だと居住者に直接コンタクトできないので、そのまま放置されるのではないか。
- (委員) 建った時は適法だったが、権利関係などの問題があり是正できなかったものが、空き家対策の中で活用することで改善できるのではないか。既存の施策があればそれと並行して行えるのではないかと思った。
- (事務局) 対策計画の中には、どういう対策を考えていくかという部分が入ってくるが、個別の案件をどうするかまでは謳っていない。どういうものを対策として考えるかが主になっている。その中で、既存不適格の建築物を市としてどうするかという課題もある。空き家で適正管

理がされていないものには指導をしないといけないので、その中で既存不適格についてのお知らせもできる。適正に管理されているものであれば、利活用の検討の俎上に載ってくると思うが、実際、既存不適格のものを有効に利活用するのは難しいので、建替えの際に適法なものにするよう、指導やお願いをしていく。

- (委員) 15 ページの①の3段落目について、「これらの空き家等」とは、一つ上の鉄筋コンクリート造や鉄骨造のことを指しているのか。そうすると段落を分ける必要はないのではないかと。
- (事務局) 鉄筋コンクリート造や鉄骨造のことを指しており、文言の修正を行う。
- (委員) 10 ページの活用可能性について、抵当権が設定されているものも把握しているのか。
- (事務局) 登記簿謄本は取得していないので、抵当権の確認はしていない。あくまで外観から調査した結果になる。
- (委員) 抵当が付いていると、活用できない場面が考えられる。そこも調べてみないと、前に進んでいかないとと思う。
- (事務局) 今回は目視等で調査したが、これから所有者を調べてアンケートを行う予定であり、計画の中にも盛り込んでいる。
- (委員) 16 ページの山間部にある空き家等とは、別荘を意味しているのか。
- (事務局) 建築当時は別荘であったと思うが、長い間使用されておらず、木々の中に埋もれている空き家等も存在する。
- (委員) 塩原地区は、別荘地で管理者がいても、相続放棄されている建物がある。そういうものも今回の調査の中に入っているのか。
- (事務局) 今回はあくまで外観から目視等で調査した。登記簿をとって相続人を探してはじめて相続放棄されているかわかるが、そこまでの確認は行っていない。
- (会長) 抵当権や相続放棄などは、活用や除却を考える場面で重要になる。来年度予定されている所有者へのアンケート等でその概略を把握して、所有者とコンタクトをとって円滑に進めていくことになる。

(3) 那須塩原市空き家等対策計画（素案）について

(事務局より資料3について説明)

- (会長) 委員の皆様から意見を頂戴したい。
- (委員) 計画は市民に公表されると思うが、外来語が多いので、日本語も併用して書いてもらった方がわかりやすい。ロードマップや住宅ストックなど普段使っていない外来語があるので直したほうがいい。それと質問だが、5 ページの名張市のところに、「法律の規定する空家等+長屋・共同住宅」とあるが、法律の規定する空家等にも長屋・共同住宅が含まれているのではないかと。
- (事務局) 名張市の場合は、長屋・共同住宅について1室でも空いていれば、空き室として施策の対象にしている。
- (委員) 法律では全てが空いていないと空家等ではないが、名張市では1室単位で空き家対策の対象に入れている。那須塩原市では1室でも入居していれば、他が空き室でも空家等ではないとして扱うということか。

- (事務局) そうです。
- (委員) 空き家等対策の基本理念について、空き家対策と直接関係ないような気がする。特に便利という言葉は違和感を覚える。上位計画である総合計画の理念と結びついてくるのだとは思いますが、空き家対策の中で便利といってもピンとこない。
- (事務局) 快適という言葉は、空き家対策や特定空き家への対処の中で必要だと思うが、便利という言葉は、関係が薄いかもしれない。
- (会長) 例えば、活用の中で保育所や子育て支援施設ができる便利であり、高齢者が日中集まれる場所が実現すると便利だと思う。快適というのは、雑草などがなく景観的にも落ち着いたまちなすることで、それと活用ということを考えれば、便利という言葉がふさわしいのかはわからないが、そういう表現になると思う。
- (事務局) 都市計画課で策定している立地適正化計画の中で、居住誘導区域という文言がでてくる。将来人口が減っていく中で、集約型の都市構造への転換を市として考えていきたい。居住誘導を図る中で生活も便利になる。広い意味でいうと、そういう捉え方になる。
- (委員) 空き家等の対象地区は市内全域になっている。不動産の調査で市内を歩くが、那須塩原市は観光地にもなっている。その中で、ちょっと中に入ると今にも朽ち果てそうな別荘もかなり多い。壊すものは壊さないと景観が悪く見える。市全体としてやれるといい。
- (委員) 3 ページの計画期間について、平成 29～38 年度までとなっているが、これだけの調査をした結果、明日にも対策をかけないといけない危険な物件があったのか。それがあるとすれば、すぐに実行する必要があるので、この部分に疑問を感じた。
- (事務局) 法律が施行された中で、行政として相談・苦情受付等をしている。その中で所有者等を調べて指導等もしている。倒れてしまいそうな物件は、市として行政代執行の対象になるが、今のところ、その対象になるものはないという判断をしている。ただ、1 日 1 日朽ちていくので、法律上の指導ではないが、所有者に対する前段階の指導は行っている。また、空き家等対策は 10 年で終わるわけではなく、まず 5 年で見直しを予定しており、その後も改定が必要になってくると思う。まずは総合計画に合わせて 10 年間としている。
- (委員) 対象とする空き家等の種類に関して、調査の時に併用住宅はどういう扱いにしているのか。
- (事務局) 資料 2 の 3 ページに、併用住宅の状況も調査している。
- (委員) 1 階がお土産屋で 2 階に住んでいたもので、お店を閉めて上に住んでいるだけだが、外見上はお店に見えるものはどういうふうに分けたのか。改造して下も住宅のようにしているものも多い。
- (事務局) 下が空き店舗で上に住んでいる場合は、今回の調査では空き家等と捉えていない。
- (委員) それで人が住んでいない場合は、店舗と考えるのか、住宅と考えるのか。併用住宅は活用を考えるとすごく使いやすいと思う。また、塩原の大きな旅館が空き家等になっている場合は、相当まちづくりに影響が出る。対象としては住宅に限定しないで、地区によっては店舗併用住宅等も対象に入れたほうがいい。
- (事務局) 外観から目視で調査しているので、下が店舗と見れば併用住宅として扱っている。計画の対象については、素案の中でも旅館等も含めて建物全てとしている。貴重なご意見ありがとうございます。
- (会長) 対象地区について、市全域を対象として今後重点地区の検討もありうるとのことだが、重

- 点地区はどういう状況になった時に設定するのか。あるいは、優先的にお金をつける、より緊急に行くなど、他の地区とどう違うか。その辺の説明が補足的にあればお願いしたい。
- (事務局) 6 ページに書いているように、立地適正化計画の中で居住誘導地域を 29 年度までに設定する予定となっており、こういうところを重点地域にしたいと考えている。施策としては、居住誘導のために空き家バンクの補助制度等を重点的に取り入れたい。例えばリフォーム補助、転居補助にプラスアルファをするなどの取り組みができればいいと考えている。
- (会長) 立地適正化計画で居住誘導地域が指定されれば、そこが自動的に重点地区になるのか、さらにどういう要件を満たせば重点地区と判断するのか。
- (事務局) 居住誘導地域とイコールになるかどうかは十分に検討しないといけない。その際には審議会で審議をお願いすることになると思う。
- (委員) 15 ページの応急代行措置について、盛岡市の事例が載っている。那須塩原市でもすぐに対応できる制度になっているのか。道路沿いであって、風が強い時に窓ガラスが割れるなど危ない建物もある。ブルーシートは見栄えが悪い気がするが、応急措置ができるのか。2 つ目は、29 ページの特定空き家等の解体に対する補助金について、他自治体の補助金の金額が事例として載っているが、那須塩原市でも補助金を設定しているのか。3 つ目は、32 ページの庁内実施体制として、市民共同推進課の欄に自治会との連携とある。空き家等の実態は、自治会が一番よく把握していると思う。アパートやマンションについては、自治会では把握が難しいが、自治会に一般住宅の空き家に関してアンケートをとれば、より詳しい状況がわかるのではないか。
- (事務局) 15 ページの応急代行措置について、条例で定めているので、市としてできることになっている。その際には、盛岡市の状況のように危険性の判断を十分にしないといけない。また、応急代行措置は必要最小限度の処置であり、壊したり修繕をするものではないので、やるのであればこういう形になる。29 ページの解体支援について、市としては計画が策定されれば速やかに行いたい、詳細は金額も含めてこれからの検討事項になる。最後に 32 ページの自治会との連携について、空き家については自治会が一番身近で状況を知っていると思う。これからも情報等をいただけるように相談をしていきたい。
- (委員) 32 ページの課税課の欄に、空き家等の所有者等の把握に関する固定資産税情報等の提供とある。市民が近所に空き家があって、所有者を知りたいと思ったときに、情報を提供してもらえると誤解してしまうのではないか。
- (事務局) あくまで空き家調査の中で、市の担当者が課税台帳等を見られるということであり、一般の方が情報をもらえると勘違いすると困るので、文言を修正する。
- (委員) 22 ページについて、住宅セーフティネット、グループリビング、ワークショップ、コーディネートなど、高齢者が見てもわかりやすい表現にした方がいいのではないか。18 ページのリノベーション、サテライトオフィスなども同様である。それと質問だが、塩原地区で温泉旅館が空き家等になっている場合、売却するにも温泉利用権の問題がある。旅館として建物の売買がなされればいいと思うが、利用権等が錯綜している、管理組合があって外部の人に譲りたがらないなどの話を聞いたことがある。建物の売却を図ろうとしても、それに付随する利用権なども検討しないとなかなか厳しいのではないか。もう 1 点、14 ページの管理者の特定について、主な取組(案)として相続財産管理制度等とあるが、「等」

の中には、不在者財産管理制度も入るのか。35 ページには書いてあるので、14 ページにも不在者財産管理人制度も入れたほうがはっきりする。また、活用を検討とあるが、市としてどこまで考えているのか。申立人は利害関係人となっており、市が行う考えがあるのか。通常は債権者がいて、相続人がいないときに、空き家を競売等にかけるために相続財産管理人をやるが、空き家が換金できる目途が立たないと難しい。お金にならないような空き家に対して、手続の経費をかけてまで申立する人がいるのか。申立した場合も、管理人は弁護士が選定される。弁護士は民間人なので報酬がないと動きにくい。財産の中に預金などがあればいいが、空き家だけで売れない場合は困ってしまう。通常は申立をする方が、財産がお金にならなかった場合に備えて、財産管理人の最低限の報酬として予納金を納める。活用を検討するとき、法律上、市が利害関係人にあたるか。もう一つは、予納を予算措置するつもりがあるかが問題になる。市民にこういう制度があるという指導に留まってしまうと、あまりやる人がいないのではないか。空き家の税金の滞納があったら、それを債権として市も利害関係人になれると思うので、そういうスタンスでできたらやったほうがいいと思う。

- (事務局) この取組みは、空き家の苦情相談等がある中で、相続放棄されているものがいくつかあり、適正管理をする者が特定できるのであれば活用していきたいと考えていたが、手続き、費用等の問題があるので十分に検討が必要だと考えている。もう一つ、代執行を行う時の債権として請求することも想定されているので、そういうことも含めて検討が必要だと思う。
- (会長) 特別措置法で、市が利害関係人になれるという規定はないのか。
- (事務局) 申立人は、利害関係人として被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者、それと検察官となっている。特別措置法によって市が利害関係人になれるかどうかは検討が必要だが、固定資産税の滞納等による差押えで市が利害関係人になるなどの方法も合わせて検討していきたいと考えている。
- (委員) 空き家等の活用促進について、空き家バンクや空き店舗対策などがあるが、市が関与する中で適法性はどこまで考えていくのか。昭和 56 年以前の建物は耐震診断も必要になってくる。民間であれば耐震性がなくてもよいかもしいないが、市が関与すると耐震性などの心配があるのではないか。その中でインスペクションの活用が出てくると思うが、今のインスペクションは現況調査までで、その先の診断は行われていない。インスペクションにもいくつかのステージがあって、現況を見て、そのあと診断して、その後のステージが改修等の提案になっている。国が言っているものは現況調査だけになっている。逆に言うと、調査しても、耐震性がない、壊れていると評価されるだけではないか。適法性や耐震性について市がどこまで関わっていくのか。
- (事務局) 原則として、市の補助金は適法なものが対象になる。耐震診断、改修についても、別の部局で補助を行っているので、そういうものと、空き家のリフォーム補助を両方使うなどして、適法なものにしてもらうことを考えている。
- (委員) 耐震診断について、住宅以外の店舗等に対して、耐震診断の補助などは考えているか。
- (事務局) 今は、住宅と特定建築物だけが対象なので、それ以外は市だけではできない部分もある。国や県の施策を見ながら十分に検討したい。
- (委員) 18 ページに、インスペクションの普及や金融機関と連携とある。一つは金融機関との連携

の内容を知りたい。もう一つは、建物現況調査と金融機関との連携が関係ないのであれば分けて書いたほうがいい。

(事務局) 現況調査と金融機関との連携は分けた方がいいかもしれない。

(委員) インспекションは、国交相の音頭取りで中古住宅流通の活性化のためにはじめた。インспекションをして、適正な評価をしたものに対して、金融機関が低利で融資するなどの取組みが始まっている。ただ、現状は準備段階で、今の段階だと直接的にはリンクしていないが、将来的にはリンクしたいということだと思う。

(委員) 現況調査して、ちゃんとした建物だということが分かると、金融機関が融資するということか。

(事務局) リフォームへの融資や解体ローンなどがある。それに対して市としても補助金を検討する。

(会長) ご指摘に沿って表現をわかりやすく修正してほしい。片仮名語については、分野によっては用語として定着しているものもあるので、注をつけるなどして対応する。

(委員) 塩原地区の温泉審議会の委員になっており、塩原では5つのパターンがある。1つ目は市が集中管理して各家庭に売買している。2つ目は源泉を市が所有していて、旅館、自治会に優先的に売買し、一般の人には売買しない。これは地区ごとに、源泉の場所によってばらつきがある。3つ目は個人の所有物として源泉を所有している場合で、旅館の売買の時には源泉も一緒に売買される。4つ目は自治会が所有している源泉で、売買している自治会もあれば自分で使っている自治会もある。5つ目は温泉の所有権を持っている地区で、その地区に新しく旅館を建てても温泉を供給できない。地区ごとにばらつきがある。

(会長) 結構複雑なので、輪をかけて難しくなりそうな気がする。

(委員) 検討していくと、どうしてもお金や予算が絡む問題が出てくる。市の対策として、市長が予算を確保する、今後空き家対策に対して予算を増やしていくなど部分が、動き出すための根本の問題ではないか。

(事務局) 計画に盛り込んだ内容については、案を市民にも見ていただいた後、審議会の答申をいただき、議会の議決をいただく。そうすれば、計画に盛り込んだ内容に正式に取り組めるようになるので、予算措置もできるようになる。

(会長) 来年度の予算は12月を目途に動き出さないといけないので、計画ができてからでは難しい。並行して進むと考えていいのか。

(事務局) 計画が策定されてからの予算措置が原則となるので、もしかすると来年度当初予算では難しいものもあるかもしれない。できるだけ並行して進めたいが、29年度以降速やかに予算措置をしていく。

(委員) 長い期間がかかってしまうと、5年後に見直す時に、もっと空き家が増えているのではないか。同時進行とまでいなくても、対策できるものはなるべく早めに予算をつけてもらって早めに対策していくという形でないといけない。平成38年までに何とかするのはなく、なるべく早めに対策していく。そのためには予算計上もしていかないと解決策が生まれてこない。

(事務局) 予算を取るために、計画策定が前提になると言われており、6月議会で議決をもらえるように進めていきたい。その後、対策が必要なものは具体的に予算を取りながら進めていく。予算も10年間で割り振るのではなく、できるものはどんどんやる。空き家対策は10年で

終わるわけではないと思うので、計画も見直しをしながら続けていかないといけないと考えている。必要なものはその都度審議会の意見も伺いながら早急に取り組む。

(4) その他

(今後のスケジュールについて説明)

(委員) パブリックコメントは、具体的にはどういうふうを実施するのか。

(事務局) 市の広報やホームページで案内をして、ホームページに原案と概要版を掲載して閲覧できるようにする。それと市の窓口と支所にも閲覧窓口を設置して、市民等からご意見をもらう。

(委員) 文書で意見はいただくのか。

(事務局) 文書でいただく。ホームページの場合はメールでも受け付ける。

(事務局) 様式は問わないが文書で受け付ける。電話では受け付けない。

(会長) パブリックコメント用の原案は、会長が確認した方がいいか。

(事務局) 会長に見ていただきたい。

(会長) パブリックコメント案の取りまとめやチェックは会長に一任させていただく。

4. その他

(委員) 次回の日程を決めていただきたい。

(事務局) 第3回については、1月30日又は2月2日を想定している。

(委員) 今日決めていただきたい。2月2日を希望する。

(委員) 2月2日の午後にならないか。

(事務局) 2月2日(木)1時半から、第3回の審議会をお願いしたい。第4回については、できるだけ速やかに調整させていただきたい。

5. 閉会

(以上)