

令和元年度 第1回 結城市空家等対策協議会 議事概要

日 時 令和2年2月13日（木） 午前10時00分～11時10分

場 所 結城市役所本庁舎2階 第1委員会室

出席者 環境審議会委員：9名出席（1名欠席）

小林 栄 委員， 小澤 崇 委員， 田中 一博 委員，
笠島 兼治 委員， 石嶋 雅司 委員， 浅野 哲 委員，
堀江 貢一 委員， 青木 静江 委員， 中澤 英雄 委員
※欠席者：安藤 泰正 委員

事務局：6名

飯島市民生活部長， 森山生活環境課長， 生井課長補佐， 塚田主幹，
松浦主幹， 赤羽主幹

都市計画課：2名

瀬戸井課長， 大熊係長

会議次第

- 1 開 会
- 2 委嘱状交付
- 3 市長挨拶
- 4 委員紹介
- 5 議 題
 - (1) 協議会設立の趣旨について
 - (2) 結城市空家等対策協議会の運営に関する要項（案）について
 - (3) 副会長の選任について
 - (4) 結城市の空き家の現状について
- 6 その他
- 7 閉 会

会議資料 『会議次第』

『協議会委員名簿』

『資料1 協議会設立の趣旨について』

『資料2 結城市空家等対策協議会の運営に関する要項（案）』

『資料3 結城市の空き家の現状について』

会議経過

1 開会（司会：森山課長）

- ・事務局の司会進行により開会。

2 委嘱状交付

- ・各委員に対し，小林市長より委嘱状を交付。

3 市長あいさつ（小林市長）

4 委員紹介

- ・委員ごとに自己紹介を行った。
- ・また，事務局職員，同席した都市計画課が自己紹介を行った。

5 議事

- ・協議会の要項が定まっていないことから，石嶋委員が仮議長となって議事が進行された。

【議題（1）】協議会設立の趣旨について

- ・会議資料『資料1 協議会設立の趣旨について』に基づき説明を行った。
- ・事務局説明後，委員に対し意見や質問等を求めたところ，特に意見や質問等はなかった。

【議題（2）】結城市空家等対策協議会の運営に関する要項（案）について

- ・会議資料『資料2 結城市空家等対策協議会の運営に関する要項（案）』を基に，事務局から要項（案）について説明した。
- ・事務局説明後，委員に対し意見や質問等を求めたところ，特に意見や質問等はなく，要項（案）について承認され，要項第3条第2項に基づき市長が会長となった。
- ・以降の議事進行については，小林会長が議長となって議事が進行された。

【議題（3）】副会長の選任について

- ・委員の互選により，石嶋委員が副会長に選任された。

【議題（4）】結城市の空き家の現状について

- ・会議資料『資料3 結城市の空き家の現状について』に基づき説明を行った。
- ・事務局説明後，会長から委員に対し，意見・質問を求めたところ，以下のとおり意見や質問等があった。

議長 市内全域に建物はどのくらいありますか。

事務局 建物の総数ですが、平成30年度に実施された住宅土地統計調査の結果によると、21,020棟となっております。

委員 市民からの情報提供があった場合の市の対応の流れを具体的に教えていただきたい。

事務局 市民の方から情報提供があった場合は、複数人で現地を確認し、建物が空家等かなどを調査したうえで所有者に関する調査を行います。
その後、近隣の状況等を考慮したうえで、所有者の方とはできるだけ直接お会いして交渉する形を取らせていただいております。

委員 今後ともそのような丁寧な対応をお願いします。

委員 空家等というと建物というイメージがありますが、実際は敷地の草についての苦情が多いと思います。そういったケースのほとんどは相続などにより所有者が遠くに住んでいるということが多く、よく所有者から管理についてどうかならないかという相談を受けています。

空家等には実際に管理するとなると相当な費用が掛かりますので、管理されていない又は最初だけの管理になってしまうことが多いと思います。空家等対策というと建物のことと思いがちですが、空き地も含めて対策していく必要があります。

事務局 笠島委員のおっしゃるとおり、実際は雑草の繁茂や立木の越境による苦情が多い状況です。空き地の場合は、市が制定した「結城市あき地等の環境保全に関する条例」に基づいて助言指導しております。
その際は、市内の造園屋やシルバー人材センターなどの業者一覧表も併せて送付するようにしております。

議長 消防署の方では枯草に関する事で何か対応されていることはありますか。

委員 我々の方では消防法第3条に基づき屋外に置ける措置命令ということで、火災の危険が著しく大きい場合、建物や危険なものを除去することについて指導することとなっています。実際には苦情があったことについて当事者へ話を伝えている状況です。

議長 消防署へは実際に苦情はありますか。

委員 あります。地元だと言いつらいなどで消防署から言ってもらいたいという話が来たりします。

委員 空家等になる原因として、夫婦のどちらかが亡くなってしまうと、もう片方が施設に入ってしまうことが多く、そうすると空家等になってしまいます。

議長 夫婦のどちらかが亡くなった時に施設に入るとなった場合、その所有者が建物を売却できるような流れを作れば、施設に入る費用とすることもできるので、そういう循環が上手くできるようになればと思います。

委員 立木の越境のある空家等があって、空家等の場合は生活環境課、道路の場合は土木課と対応が異なるケースについて市はどのような考えなのでしょう。また、建物の管理者がいる場合は空家等とは言わないのでしょうか。

事務局 建物の管理者がいても使用されていない場合は空家等になります。立木についても空家等に含まれますので、生活環境課において助言指導をさせていただいています。

なお、建物が使用されている場合は生活環境課からの助言指導はできないので、立木が越境していることの苦情については土木課から助言指導してもらうこととなります。

会長 小澤委員、民法上、空家等の所有者に対して立木の枝を切り取らせることは可能でしたよね。

委員 民法上は切り取らせることはできますが、勝手に切ることはできません。切り取ってくださいと指導することは可能です。

委員 建物を壊すと固定資産税が高くなってしまいうのが空家等問題の一番の原因だと思われるので、建物を解体しても数年間は固定資産税が上がるような措置を取った方が問題解決に繋がると考えます。

また、結城市の場合は区画整理のおかげでそこまで人口は減少していない状況です。しかし世帯数は増加しているので、今後空家等は益々増加していくと思います。

筑西市の場合は、区域指定をして家が建てられるようにしましたが、将来的にインフラすることで一気に老朽化等してしまうおそれもあります。

しかし、調整区域を少しずつ区域指定すれば、例えば病院の周りや学校の周りなどをすれば今後子供も増える可能性があると思います。

議長 空家等対策を10年20年と長い目で見た人口構成を作っていく必要があると考えています。

委員 結城市の地域別の空家等として、結城地区でも旧市街地や区画整理地内があって、区画整理地内は建物が増加していると思います。このように地域別の空家等の特色を教えてください。

事務局 地域別で言いますと、結城地区が一番多くなっています。結城地区の中でも旧市街地の方が空家等が多い状況でして、建て替えがきかない細い路地のところに空家等があるというケースがあります。

また、絹川地区については、久保田などの団地系のところが所々空家等となっているところがあります。山川や江川地区については敷地が大きい所が多いですが、実際は立木についての問題が多い状況です。

農村地域については相続人がいないことも多いので、相続人がいない場合は相続管理人制度を利用するという手もありますが、それはあくまで売れる物件であるというのが条件であります。現在のところ相続財産管理人制度を利用して1件、解決に向けて進めてもらっているところがあります。

議長 現在進めている相続財産管理人制度について説明をお願いします。

事務局 市が利害関係人となって家庭裁判所に対して申立てを行っております。空家等の問題解決や固定資産税が市に入らないことを理由として行っていますが、売却可能な物件ということ事前に調べたうえで行っています。行政代執行だと市に負担が大きくなりますが、相続財産管理人制度は売却することでその費用を抑えることができます。

議長 相続財産管理人制度にかかっている費用はどのくらいですか。

事務局 裁判所には予納金として50万円を納めております。

委員 売れる物件については放っておいても流通しますし、流通しないのは何か問題があるのだと思います。農村地域については、既存宅地確認制度がなくなってしまったこともあり、緩和措置が無くなってしまいました。これは国の法律だけではどうにもなりません。

つくば市の例だと、市の独自の基準により、宅地分譲や自己用住宅の建築ができる新たな基準を策定したとのことですので、そのように市独自のものをを出していかないと市は活性化しないと思います。

議長 四川地区も空家等の数が目立ってきました。大きい農家の建物がそのまま残っているケースもあるので、それを古民家としてレストランなどのお店を出してもらおうなどして、利用してもらおうことを応援することも必要だと思っています。

委員 その場合、農地法を変えてもらわないといけないと思われま
す。売る側としても、農家は家だけでなく畑などを持っているので全
て買ってもらうと畑だけ残ってしまいます。

議長 そのあたりも検討したいと思っています。

6 その他

- ・事務局から来年度についても協議会を開催する予定である旨を説明した。

7 閉会

以上で「令和元年度 第1回 結城市空家等対策協議会」を閉会