

平成 29 年度 第 1 回中野市空家等対策協議会議事録

日 時

平成 29 年 8 月 24 日（木）午後 2 時 00 分

場 所

中野市役所 32 号会議室

出席者

（委員）

池田茂会長（座長兼務）、清水榮治委員、小川陽一委員、西澤英治委員、阿部善春委員、海野正寿委員、田尻賢次委員、市川義雄委員、市川真一委員、水野修蔵委員、高山勉委員、大谷竜司委員、金子裕委員

（事務局）

山岸建設水道部長、小嶋都市計画課長、豊田建築住宅係長、矢嶋主事

1. 開会

小嶋都市計画課長

ただいまから中野市空家等対策協議会を開催いたします。本日の協議会において、進行を務めます都市計画課長の小嶋でございます。よろしく願いいたします。本協議会につきましては、過日通知させていただきましたとおり、中野市空家等対策協議会に関する事、中野市空家等対策計画の概要案に関する事につきまして、ご説明いたします。また、本日の協議会につきましては、おおよそ 3 時 30 分終了として考えておりますので、あらかじめご了承をいただくとともに、円滑な進行についてご協力を賜りますよう、よろしく願いいたします。それでは、初めに、池田中野市長より挨拶いたします。

2. 市長あいさつ

池田市長

皆様、こんにちは、市長の池田でございます。本日は第一回の中野市空家等対策協議会ということで、大変お忙しい中、それぞれ、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。また、皆様方、専門分野の知見をお持ちとして、それぞれの団体から委員としてご出席をいただいておりますことにつきま

して、重ねて御礼を申し上げます。

さて、皆様ご案内のとおり、人口減少、少子高齢化社会ということで、全国的に空き家の増加が問題となっていることは皆様それぞれ既知のことだと思います。

統計上、中野市におきましても、平成12年をピークに人口減少が続いておりまして、少子高齢化の傾向が一段と進んでいる状況から、本市におかれましても、この全国的な空き家の増加につきましては、他人事ではないと考えております。

近隣市町村それぞれが審議をしながら空き家対策に取り組んでいるところがございますが、過去に中野市では、各区の区長さんに空き家の調査をご依頼申し上げましたところ、203戸ものご報告をいただきました。市ではそれらの空き家の現地調査を実施いたしまして、147戸の家屋を空き家とみなしております。

その中には、保安上、危険となるおそれのある空き家だけでなく、一方では、逆に活用が可能とみられるといった空き家もありまして、空き家の状況に応じた対処について、これから、検討が必要であると考えております。

近隣の町村では、例えば、小布施町さんでは、都市景観、美観を損ねるといったものに関しましては、行政がそういった処分を行うなど、条例を定めたりしているわけではございます。また、山ノ内町さんでは、国がこれからインバウンドとして、志賀高原で廃屋があってはいけないと、そういうことも進んでいるようでございます。色々と情報を集約する中で、これは全国的な課題ではあります。

特に保安上危険となるおそれのある空き家だけでなく、健全な状態である家屋をまちづくりに生かしていく方法というものも、これからの事業検証の中、中野市の観光施策を進める中で、見逃せない視点かと思っている訳でございます。一方で、こうした空き家をまた発生させないという予防策もまた考えなければいけない。各空き家に関する問題に対しまして、皆様方のお力をお借りする中で、市行政における必要な窓口、横連携を図りつつワンストップ化をはかって、より良い施策について、検討してまいりたいと考えているところでございます。

皆様方のそれぞれの分野における立場でご参加をいただき

きまして、空家等対策計画の作成並びに、変更及び実施に関する協議につきまして、是非とも必要なご意見、ご提案を賜りますようお願い申し上げます。本日は第1回という事でもありますのでどうぞよろしく申し上げます。

3. 委員紹介

(事務局及び各委員からの自己紹介のため省略)

4. 議事

小嶋都市計画課長

それでは、議事に移ります。本協議会の座長につきましては、中野市空家等対策協議会設置要綱第3条第2項に基づき、市長が座長となります。以降議事の進行は座長が行いますのでよろしくお願いたします。

池田中野市長

それでは、進行の方からお話がありましたが、設置要綱に基づきまして座長を務めさせていただきます。議事進行役として本協議会を円滑に進めていきたいと考えておりますので、皆様ご協力をよろしくお願いたします。

それでは早速、議事に入らせていただきます。なお、各事項において、それぞれ質問時間を設けたいと思いますのでよろしくお願いたします。それでは、お手元の表題、本日本配りしました次第の4. 議事の(1) 中野市空家等対策協議会について、事務局から説明をお願いします。

豊田建築住宅係長

改めまして、建築住宅係長の豊田でございます。それでは、4. 議事(1) 中野市空家等対策協議会について、それに基づきまして、Ⅰ. 中野市空家等対策協議会について、それから、Ⅱ. 中野市における空家等対策に関する状況について、あわせてご説明をさせていただきたいと思っております。

それでは、お手元にお配りさせていただきました資料「中野市空家等対策協議会について」から順を追って説明をいたします。

本協議会につきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法第1条でございます目的に沿って、同法第7条に定められておりますことと、その他空家等対策の推進に関するこ

とにつきましても、ご意見を頂戴したいと考えている次第でございます。

その他空家等対策の推進に関することにつきましては、1つ具体的には、既に長野県さんの方において設置されている長野県空き家対策支援協議会といったものがございます。このような民間の団体さんとの協力体制ですとか、あるいは法に基づきました行政代執行や指導が必要な空き家の捉え方がありますとか、そういった法に基づく措置という事に関しましても、合わせてご意見を頂戴できればと考えております。

なお、本協議会の参加団体といたしましては、資料の左下に団体のお名前を書かせていただいております。

その右側になります、協議会の流れという事で、計画策定に関するものでございますけれども、これにつきましては、私共事務局、建設水道部都市計画課の方で、計画の素案などをこちらで用意、提示させていただきながら、その案等に対しまして、ご意見を頂戴したいと考えている次第でございます。

以上が協議会ということで概略を説明いたしました。

続きまして、中野市における空き家対策に関する状況についてご説明いたします。

資料の裏面に中野市における空き家対策に係るこれまでの経過を書かせていただいております。

まず、左側の方になりますけれども、国によって制定されました法律関係の流れでございます。最初、平成26年11月27日に空家等対策の推進に関する特別措置法が公布になりまして、その後、2月26日に特定空家等への行政指導や過料といった内容を除いて部分施行をされております。

この中で、空家等や特定空家等といった言葉が定義されております。空家等につきましては、建築物、附属工作物等でございます。居住などが長期に渡ってなされていないと、使用されていないといったものとして法律に定められています。また、特定空家等でございますけれども、空家等の中でも倒壊等保安上危険とみなされるものですか、衛生上有害である、あるいは著しく景観を損なうもの、さらには動物の住み着きですか、その他で住環境の保全のために放置しておくことが著しく不適切というような言葉をもって定義され

ております。

この特定空家等になりますと、法律に基づいて、指導、助言、勧告、命令、行政代執行といった措置の対象になるというものでございます。

この法施行にあわせて、法律第6条で空家等対策計画が規定されております。その後の法律関係の経過ですが、平成27年5月に特定空家等への指導関係及び過料といったものを含めて法律が完全施行されました。その他にも、特定空家等の判断、市町村での施策の進め方といった内容を記したガイドラインが国土交通省の方から出されたという経過になっております。以上が法律関係での流れになります。

今度は資料の右側の方に移りまして、当市の経過をご説明させていただきます。

先ほど申し上げました法律の施行後でございます。

市内の各区の区長さんに、市内の空き家等の状況把握、今後の施策の参考として、特定空家等となる可能性のある家屋の有無について照会をさせていただいております。その結果、全76区中45区から空家等があるというご回答をいただき、その数が203戸といった結果になっております。

そのアンケート調査を行った後、平成28年1月から市職員によりまして現地調査を開始しております。現地調査につきましては次のページの資料をご覧ください。資料左側の中野市の地図になりますが、この中で真ん中に市全体と書いてありまして、上段が区長様方からご報告いただいた件数203、下段が147という事で、市職員が現地調査を行った結果、空き家であるとみなしたという数でございます。

この空き家の現地調査を行った結果をもちまして、市の方で大きく5段階にこの空き家の調査結果をランク分けいたしました。方法につきましては、資料、地図の右側に概略を書いております、国土交通省 住宅局による、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」という資料を参考にランク分けをいたしました。

1つ目の材料として家屋本体、老朽度あるいは破損度について判定を行っています。もう1つが、建物の高さで隣地の状況を、市職員が目を見て、第三者に対して危険が及ぶか及ばないか、その可能性が高くないか高いか判断をいたしました。

た。最終的には一番下に表がついているのですが、この2つの内容を合わせまして、5段階評価を行っています

もう1枚資料をおめくりいただきまして、市職員による現地調査の結果に基づく結果（2）になります。

先ほど申し上げました5段階評価ということで、対応の優先度が高いものから低いものにつきまして、AからEの5段階評価をしております。その件数の内訳について、最も危険性が高いのではないかと、というものにつきましては優先度Aとして、10戸、続いて優先度B、20戸、優先度Cは、状態の悪いものも含めてなんです、115戸、優先度Dは0戸、最後に優先度E、非常に状態がいいのではないかとというようなものにつきましては2戸といった結果になっております。

続いて、2ページ目の資料の経過をご覧ください。調査終了後、優先度Aである非常に危険度の高そうなものから、所有者等の調査を行い、所有者が判明したものにつきましては、空き家の状態や写真、それから空き家の適正な管理が必要という内容を記した啓発のための通知の送付作業を開始しております。

その後、今年の春に中野市空家等対策協議会の設置要綱を施行いたしまして、今月頭に市内の内部の検討委員会を開催しております。そういった経過を経た中で、本日、皆様にお集まりいただきまして、空家等対策協議会を開催するに至っております。

先ほどの資料をおめくりいただきまして、5ページ目になります。市内の空き家戸数の推計になりますが、資料を付けております。

資料の基となったのは平成25年度住宅・土地統計調査でございます。この統計調査の中では、空き家につきましては、1580戸と表記されています。これの内訳でございますけれども、1つは、別荘等で使われている二次的住宅といったもの、それから賃貸用として空き家になっているもの、それから売却予定で住んでいないもの、最後にその他の住宅というものがございます。その他の住宅につきましては、転勤あるいは入院、または建替えの予定があつて取り壊す可能性が高いといったものが含まれます。先ほど法律関係の話をさせていただいたのですが、空き家の特措法の中の空家等といわれるも

の一番近い内容のものと考えております。それが現在平成25年度住宅・土地統計調査の中では、820戸という数値が示されているというものでございます。資料右上には平成28年2月から5月に現地調査による空き家の戸数で147戸と書かれているのですが、この147戸につきましては、この住宅・土地統計調査の820戸に含まれるものと判断しております。

先ほどの現地調査において、優先度Cが115、そのうち危険でないものとして114戸という結果から、この820戸の中には状態が健全なものが非常に多いのではないかと、この820戸の中には状態が健全なものが非常に多いのではないかと、言い換えると活用が可能な空き家というものが非常に多いのではないかと、このような考えが出来るかもしれないとこちらでは見させていただいております。

以上でございますけれども、中野市の空き家の状況といったものについてご説明をさせていただきました。

池田中野市長

ただいま、事務局の方から、空家等対策協議会についてと、これまでの空き家対策に関する国の法律といった取り組み状況について説明がありましたが、何かご質問等ありますでしょうか。

阿部委員

ただいま豊田さんから説明がありました、市としてのこれまでの経過の中で28年6月に所有者等の調査及び啓発用の通知を開始となっておりますが、この啓発用の通知というのは、危ない建物だから、このままだと危険ですからどうしますかという意味なのか、あるいはもっと踏み込んで、有効利用するお気持ちありますかとか、この通知はどの辺までなされたんですか。

豊田建築住宅係長

現段階の中では解体してくださいですとか、あるいは利用を考えてくださいといったような状況を連想させるようなと、いいですか、そういった内容については踏み込んだ内容になっておりません。

阿部委員

ありがとうございます。

池田市長

よろしいですか。ほかにいかがですか。なければまた、こ

の後でも結構ですので、次の事項に進めさせていただきます。

続いて（２）中野市空家等対策計画の概要（案）につきまして、事務局の方から説明をお願いします。

議事の中にあります（２）（仮称）中野市空家等対策計画の概要（案）について、その中のⅠ、Ⅱもあわせて、ご説明をいたしますのでよろしくお願いたします。

議事の中にあります（２）（仮称）中野市空家等対策計画につきましては、空家等対策に関する特別措置法に基づき、空き家に関する諸問題から、地域住民の生活の保全や、空家等の活用を目的に策定するものでございます。この中で最初に策定における大まかな体制、それから流れについてご説明いたします。資料６ページになります、空家等対策に関する策定の体制として模式図をご覧くださいと思います。

まず一番下でございます、空家等対策計画の案等を事務局が作成いたします。これを中野市空家等対策庁内検討委員会でまず意見をいただいて、計画の修正を行います。計画の市修正を行ったものにつきまして、さらに上段、真ん中にご覧いただけますけれども、中野市空家等対策協議会にはかりまして、委員の皆様からのご意見をいただきまして、必要に応じて修正等を加えた中で、最終的には一番上になりますけれども、中野市空家等対策計画の策定をしまいたいと考えております。

流れといたしましては、下から順番にあがっていくような形になりますけれども、最終的には皆様におはかりいただいたうえで、パブリックコメント等も検討して、最終的に策定を行いたいと思っております。流れにつきましては以上になります。

もう一つ、次のページの資料の中にある中野市空家等対策庁内検討委員会ですけれども、空き家の問題は活用や解体など、様々な状況に応じた対応が必要になってきますので、法律上の行政代執行だけでは不十分ということで、資料にございます課により、空家等対策庁内検討委員会を組織しました。

これが先ほどの模式図の下から２番目にご覧いただきました検討

委員会であります。こちらにはかっとうえで協議会の皆様にはかるという内容を描いております。

各課で関連する事業につきましては、資料に記載しておりますので、ご覧いただきますようよろしくお願いいたします。

中野市空家等対策計画の策定の流れにつきましては、以上の流れでご理解いただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

引き続き、次の資料をご覧ください。議題（２）の２番目、（仮称）中野市空家等対策計画の概要案になります。ページにしまして８ページ、縦長の資料をご覧ください。

空家等対策計画につきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法第６条において、市町村が定めることができるとうたわれています。その第２項においては、空家等対策計画に定める項目として９つ記載されています。本日の資料では、空家等対策に定める概要案を事務局からご説明させていただきます。また意見をいただきながら、次回、提示させていただき素々案に反映させていただきたいと考えております。

それでは、上から順に計画の目的等からご説明いたします。

計画の目的でございますけれども、法律の目的に沿ったものとして、管理不適切な空き家が地域住民の生活に影響を及ぼしていたりするものに対する対応や、空き家の活用といったものを目的としてあげていきたいと考えております。

計画の位置づけとしましては、まずこの計画については、法律に基づくものであるということが１つ、それから中野市第２次総合計画や都市計画マスタープランという上位の計画がございますので、こちらとの整合を図ってまいります。

それから３つ目に記載してあります計画期間ですけれども現段階で考えているものとして、中野市第２次総合計画前期の終期である平成３３年度を終期として考えております。

その次に、小さな囲いがあるのですが、空家等対策計画に定める内容として、市内の空家等に関する現状を記載いたしますが、先ほど現状で説明しました住宅土地統計調査に基づく空家の戸数及びその推移と市のほうで行った現地調査の結果をあわせて、市内全域の空家等の戸数等について、表していきたいと考えています。

続きまして、最後の囲いのところ、空き家問題の解決及び空家等の発生抑制をはかるための施策ということで項目がございます。

最初に、対象とする地域、建築物でございます。対象地域といたしましては市内全域を計画の対象と考えておりまして、対象とする建築物は法にある空家等とされるもののうち、主に戸建て住宅、これを中心とした内容としたいと考えています。

戸建て住宅につきましては、一番身近な建物であるということがまず1つ、それから、各区の区長さんへアンケートの結果を基に現地確認したところ、ほとんどが戸建ての住宅であった状況から、戸建て住宅をメインにおいて対策の対象としていきたいと考えています

つづきまして、空き家問題の解決及び発生抑制をはかるための施策として、上から順に説明をいたします。調査に関する事項といたしまして、法律で使うことができるようになりました固定資産税の税情報や、あるいは市が保有する個人情報につきまして、所有者特定のために活用していきたいということ、それから登記情報等、入手できる情報について調査を行い、空家等対策に生かしていくという内容を計画上に加えていきたいと考えております。

その次に、所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項といたしまして、空き家の所有者だけでなく「家屋の所有者」に対しまして、市が行える手段により、空き家の管理というものが重要であるということを周知することを計画上、盛り込んでいきたいと考えております。また、空き家として存在が確認できたものにつきましては、所有者等を確認し、適切な管理などを直接、所有者等の方に通知し、所有を自覚していただき、対処をお願いしていくということ、また、単身居住者における施設の入所等による空き家化につきましては、市の内部の福祉関係といったところでは、関連する情報を保有しておりますので、そこから家族や兄弟といった関係者に空き家の適正管理について相談を投げかけていけるような内容を計画に盛り込んでいきたいと考えております。

さらには、空家等及び除却した空家等にかかる跡地の活用促進でございませうけれども、市内の空き家または空き地に

ついて、活用可能なものについては、1つの目標として有効な活用方法の研究について、計画に加えることを考えております。

その次に、一番問題となっております、特定空家等に関わる措置その他の空家等、特定空家等の対処に関する事項を盛り込むなかで、空家等の管理責任というものは法律上でも空家等の所有者等に発生するとしておりますので、特定空家等として対処しなければならない場合、まずは、所有者等に解決を促していくということ、また、状況次第では、法に基づいた行政代執行について、行っていくということです。

少し下に下がりまして庁内連携について、計画内に記載したいと考えております。これにつきましては、対策検討委員会という庁内の組織もできているなかで、庁内の連携をこれから組み上げるという目標を掲げていきます。

あとはまた、今日ご出席の皆さまが所属される組織と連携体制を組み、何らかの事業の実施を目標として、盛り込んでいきたいと考えております。

それから、市の体制としまして、住民からの相談への対応もごございます。これにつきましては、1つ、窓口として受け付けられるところの一本化といいますか、ワンストップ化という内容をひとつの目標として計画に盛り込んでいきます。

最後になりますけれども、計画の進行管理を書かせていただきました。計画を作ったうえで最終的にどうなったという話もごございますので、概要案に記載されている内容を本計画に入れていきたいと考えております。

少々、長くなりましたけれども、以上概要案ということで事務局のほうからご説明をさせていただきました。以上でございます。

池田市長

ただいま事務局の方から空家等対策計画の概要案ということで、お話しがありました。何か質問ございますでしょうか。

阿部委員

豊田さんのほうから、施策の中で対象とする建築物等の中に主に戸建て住宅を対象とするという発言がありましたが、中野市でも空き家バンクをやっております。空き家バンクの空き家の要件というのは居住の用にしていることですね。私

は空き家バンクの相談会何度も出ておりますが、中には店舗兼用住宅とか倉庫を登録したいけど、今の登録要件ではダメだということですね。じつは商工会議所で空き店舗バンクをやっています。もともと空き家対策は特定空家のことも大問題でしょうけど、もっといえば中野市の人口を増やし、有効利用し、税収をあげるということが一番の問題じゃないかと思うんです。ですから、これ概要案ということなんですが、空家等の主に、ということじゃなくて、主に店舗兼用住宅あるいは店舗だって、市からの情報で借りる人が出てそこを借りる、そこで事業をする、あるいはそのために住まいをどこか借りる、関連してますのでね。こういう文言で主に戸建て住宅ということ、これもうちちょっと検討していただければと思います。

もう1点、有効な活用方法について研究を進めることとするということなんですが、実は特定空家のことをどうするかということももちろんですけども、もうちょっと市として能動的にですね。先ほど何故お聞きしたかといいますと、啓発通知を出したとおっしゃったんで、どこまでやったのかなという。不動産業者がこの土地を売らないか、出さないのかというのはいかにも下世話な話なんですけど、やはり行政として地域の活性化のためになんとかしましょうよという、そういう本当の意味での啓発というものが、進めていくことが大事ではないかと思うんですが、また、素案は出てくると思いますが、そんなような観点でね。もう少し行政が主体的に、固定資産税がね。この間、年々変わったって、現実の納税義務者を探し出して納税通知書をだす。基本的なことをやってらっしゃるわけですから、やっぱり空き家のほうもですね、ただ壊れそうだから気を付けろという話だけでなくね。お手伝いしますよと、市としてね。そんなようなことも検討して案の中に入れていただければ、是非検討してみてください。

小嶋都市計画課長

どうもありがとうございます。貴重なご意見いただきました、われわれの方といたしましても、先ほどもお話しさせていただいておりますけれども、庁内検討委員会がございまして、そちらのほうの組織にも諮りまして検討していきたいというふうに考えておりますので、よろしく願いいたします。

山岸建設水道部長

先ほどの戸建て住宅、まさしくおっしゃる通りでございます。ワンフロアを活用でなく道路に面している一部分のところで賑わいの創出とかですね。考え方次第では、いわゆる空き家が有効な資源となるということは私もとらえております。ご指摘のとおり、そういう意味で、ワクワクするようなまちづくりを作り上げていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

池田市長

他にいかがでしょうか。空家等対策計画の概要ということで、最初の計画としては全面的に掲げられることなんだろうなど。中身の話となってくると違いますので、今のようなご意見をどんどん出していただきたいと思います。やはり思うところですね、出していただければありがたいと思います。

どうしても計画は計画で、見直しもある、現実に即してやっていかなければいけないと思います。それから今ありました活用となるいろいろな方面で使っていかなければならない。商店街の活性化なんて話もありますし、町全体のにぎわいの再生なんて都市計画もまた絡まってくる話にもなりますし、いろいろな意味で広がりがある。

私も勘違いしていたんですけども、特定空家のことばかり考えてまして、そうではなくてですね、特定空家だけでなく、さらには広げて、地域にある空き家を増やさないというところまで踏み込んだこれからのまちづくりもありますし、色々なことがございますから、柔軟な発想でご意見いただけるようお願いいたします。

他にいかがでしょうか。

清水委員

二点ほど、先の8ページの中でなんですけれども、調査に関する事項で、固定資産税等の税情報の活用についてなんですけれども、税に限らずこれはそれにしか使わない。あとそれ以外では使わないという。税だとか各課でいろんな情報をもっていると思われるのですが、今回の計画の中にそういうことまで踏み込んで入る、そういう情報まで使いますという、そういう言い方で入っていくのかどうか一点。

それから真ん中の辺で特定空家じゃなくて、除去したあとの空き家の活用方法の中で各区における活用希望のことにつ

いても検討とありますけれども、いわゆる除去したあとについて、産業活動とは言いませんけれども、そういうことまで踏み込んでこの計画の中に入れようとするもの、そういう性格のものなんでしょうか。その2点。

矢嶋主事

はい。まず一番目の個人情報の点につきましては、空家対策特別措置法の第10条第1項におきまして、固定資産税の情報またその他空き家に関連する情報におきまして、内部で利用できることになっております。なので、今回の空家対策特別措置法の施行のために必要な、個人の調査や空き家に関連する情報について、調査ができるということになっております。

また、法律の第10条第3項におかれまして、それぞれの団体長に対し、その空家対策特別措置法の施行のために必要な情報について個人情報の聴取をすることができる、ということになっております。

2番目の活用につきましては、ほかの団体ではございますけれども、例えば駐車場にするだとか、公園にするだとか、もしくは、その公民館とは違いますけれども区の交流用の施設にするといったような活用がされている事例が他市町村でございます。

そういった事例に対し、国による空き家対策に関する補助を活用した事例もございます。そのように活用ができればと考えておりまして、今後皆様と協議しながらそういったものをどのようにしていくかという事についても検討してまいりたいと考えております。

池田市長

その固定資産税等の情報については、今回の特措法で調査する段階で所有者は誰かということ突き止めて所有者を確定させるという作業に使うということですか。

その他、空き家の活用については、所有者の意向もありますし、こちらの意向で1つ1つ募るわけではございませんが、国の色々な補助制度が見込めると、もしそういったことがあれば、そういった提案というんですか、進め方もあるなど話であるかと思えます。

他にいかがでしょうか。

市川（真）委員

自分、解体業でございますので、土地の活用の前にいわゆる危険度の高い家屋対象ということでお話しをさせていただきたいんですけども、自分の確認する限り、もう人も住んでない倒壊寸前というような家屋の確認、そして、いくつかの区の方から、区の対応として空き家を区でなんとかするからという格好でお話しもくることもあるんですよ。この物件を解体するにあたってどの位の予算を区で工面できますかという、だいたいそこで二の足を踏みます。

その区の役員さん方、例えば冬の時間に道路に雪が落ちてしまったり、雪おろしであるとか、草、けもの、あるいは不審者の出入り等々のあらゆる面で大変のご苦勞をされており、一刻も早く何とかしてもらいたいという事を聞くのですが、こちらの方の立場になりますと、ある程度の予算がないと、これが撤去できない。ましてや、その住んでいたままの状態ですからみなさん引っ越しされたあのお家と違って相当お金がかかるという状況が発生しております。それで、いくつかの説明のなかでワードが出てきているんですけど、行政代執行といういわゆる究極の選択であると思うんですが、行政代執行になって、この物件なりにお金が投入されるまでってどのくらいの期間が必応なんでしょうか。きっと区のみなさん方、あてにはされていると思うし、お金はないし、補助がある行政代執行があるとはいっても、私の確認している限りでは、一戸もそこに行き着いた物件は今までにないんですけども、お伺いしたいことはもう明らかにここでも、示されているように10件程度倒壊とても倒壊の危険性のあるというものはどのくらいの時間で行政代執行に至るんでしょうかということをお伺いしたいです。よろしく願いいたします。

豊田建築住宅係長

今ご質問いただきました危険な空き家に対して、行政代執行に至るまでという期間のお話しですけども、これ自体は、まず所有者さんの責任が必ず出てくると考えております。所有者さんには財政的な問題や様々なご事情があるかとは思いますが、しかしながら、行政としては、まず、所有者さんにも責任を負っていただかなければならない部分というのはあると、そこはご理解いただきたいと思った中で動き始めますものですから、それによって対処ができればそれでよし、ま

ずは、そこから始まってさらにそこから行政の手続きに移っていくというということになりますので、一概に例えばどのくらいといったものというのは、なかなかお答えするのは難しいと考えているところでございます。

状況によっては全く持ち主がわからなくて略式代執行を行った自治体さんというのもいくつか聞いてはおりますが、これについても数年かかっているという状況もございまして、1年、半年で行えるというお答えするのは困難だと考えております。

小嶋都市計画課長

今の関連につきまして、確かに社長さんがおっしゃっているのは、特定空家、ほんとに周りの人に迷惑をかけるだとか、危険性がほんとに高いという空き家だと思われまして。そうした場合には、特定空家の判断をいたしまして、それからの手続きというのは、法的な手続きでやってまいりますので、その中には助言とか指導、それからは勧告、命令、それから行政代執行として進みます。期間については、何年かかる何か月かかるというのは、今の段階ではわかりません。

市川（真）委員

ありがとうございました。

池田市長

ほかにございますか。

市川（義）委員

自分の経験では、空き家があつて外部の人が田舎暮らしを求めて、農家住宅を購入される方もいるんですけど、そういった人たちは、田舎暮らしということで住んで、それから、農業をやりたいという希望で来て、農家住宅だけを求めて住むことはできるんですけど、その周辺に例えば農地がある場合だとかは、農地法の関係で購入できないんですよね。市内の検討委員会では、農業関連の係が入ってないんですよね。その辺どうしたらいいのかということで、宅建の関係の人も色々悩んでいると思うんですけど、1つは、中野市では三反歩、四反歩、エリアで分けているわけなんですけれども、近隣の市町村では、山ノ内町や小布施町は農地を取得できる小作の反別として、一反歩で農家になれるんですよね。だから実際に今まで農業経験のない人が農家になって住んで特例

特区という事例というのは市外ではあるんですけど、その辺も市内とか、そういったことも含めて、やはり農村地域ですからね。やっぱりそこを取り入れしていく。また、活用してもらうっていうのは大事だと思いますのでその辺もお願いします。

山岸建設水道部長

おっしゃるとおりです。建物、土地という概念で市内の組織をしていますが、ご指摘にありましたとおり、たしかに田舎暮らし農業をしたい、それには農地が必要ということですね。農政課も含めて市内で検討したいと思います。

たしかに中野市の農地農業を求めてこられる方々には、農家住宅等も必要ですね。大変ありがとうございます。

阿部委員

関連してよろしいですか。実は市長さん、今は既に県の方は下限面積を撤廃していますよね。各市町村にもその面、伝えていらっしゃると思うんですが。それで中野市がいわゆる農家住宅の敷地回りの土地ですよ、実務でいえば別の土地だと思っても、宅地にすると固定資産税がいっぱいとられちゃうんで、屋敷回り全部で200坪のうち50坪だけ宅地にしてあとは農地のまんま、一見すれば一軒の屋敷なんですよ。

今、市川先生がおっしゃられたように、田舎暮らしのために買いたいといっても宅地部分の所有権移転はできるんですが周りの現状畑みたいになっていけば地目変更できません。

実は政策情報課にも空き家バンクの関係でこのことについてお話ししたことがあります。県の下限面積の撤廃に対し、市の農業委員会や農政課の意向を聞きまして、中野市は県の意向は知っているけれども、今のところは下限面積を設ける気はないという回答をいただきました。これは困ったもんだなあということですね。相続のためだったら所有権移転できるということは知っていますよね。そういうことで県のほうはもうすでに下限を撤廃しておりますのでよろしくをお願いします。

池田市長

他にはいかがでしょうか。

清水委員

今の下限撤廃を執行するとすれば農業委員会にかけなければいけないし、中野市と農業委員会は組織が別になるんですけども、いわゆる今回市長から農業委員会の方へ、こういうのがあるんですがどうでしょうかという事を言わなければならないかなと。この撤廃というのはかつて議論したことはあるんだけど、中野市はそのままになっていると思うんで。そのことで、もしやるとすれば、市長から農業委員会のほうへ、このことのためにもう一回再度ご検討して事を言っていたかなければならないですよ。

阿部委員

それは転用じゃなくて所有権移転ですよ。

清水委員

農地の取得。

阿部委員

うん。だから所有権移転。つまり転用をかける。

屋敷回りのですね、一番の 200 坪くらいの農家の大きなお宅が空き家になっていると。そこを田舎暮らしで買いたい、あるいは中野市内に帰りたいという話もありまして、よくよく調べてみたら公図が三筆にわかれていますね。一番の屋敷はこうなっているけれども、家がかかっている場所だけが分筆され、宅地にしてあって、後は、家庭菜園みたいな、庭みたいな地目変更できなくはないけども、地目は、転用をかけるんじゃないで、そういうものに限って言えばその屋敷回りの地目が田畑でも農家資格がない方でもですね、所有権移転ができるっていうのが大事です。

3条申請の農地取得の下限撤廃ですね、転用するとかしないとかではなくてね、農地を農地として取得することができるのを今の農家住宅の横に接している農地であれば農家資格のない方でも所有権を地目は畑のまんまでいいんですよ、というようなところなんです。

いわゆる農地を取得できるというような下限撤廃ということが、県の方でやっていることですのでね。なんでもかんでも農地を資格なりの取得とするんじゃないでね。

池田市長

他にございますか。もし入れられるとしたら、貴重な意見をいただきましたので、そういったところ全部含めましてで

すね、素案の中で、また、協議して盛り込みさせていただきたいというところがございます。

それでは、続いての議事ですが、(3) 中野市空家等対策協議会の名称についてということで、事務局お願いします。

豊田建築住宅係長

それでは(3) 中野市空家等対策計画の名称についてご説明いたします。今日、第1回目の協議会を開かせていただきましたが、本市の空家等対策計画については、次第にも書かせていただいておりますとおり、(仮称) 中野市空家等対策計画として進めようとしているところがございます。

今後、本計画を策定するにあたりまして、(仮称) 中野市空家等対策計画から(仮称) を取らせていただきまして、今後、中野市空家等対策計画として進めてまいりたいと考えています。そのことにつきまして、皆様よりご意見を頂戴したいと思っております。

池田市長

名称なんです、事務局提案としましては、(仮称) を取りまして、中野市空家等対策計画として進めていきたいという事でございます。いかがでしょうか。

清水委員

これは他の市町村でもこういうような計画を立てているのかなというのが一点なんですけれども。この仮称を取っただけのいわゆるさみしいような言い方なんかという気がするんですけど。そのところへ通称的に何かやわらかい言葉を入れているところがあるのかどうか。この固い表現だけの。まあ、普通一般的なんでしょうか、近隣の計画についても。

矢嶋主事

それにつきましては、詳しい名称というところまでは、私共でも把握まではしてないのですが、県内ですでに、今年中の策定予定を含めまして26の市町村が策定済み又は策定予定というということで情報はいただいております。その中でも多くは、当市と同様に市名やそういったものが頭について、例えば〇〇市空家等対策計画、〇〇村空家等対策計画と定められてるところが多くみられます。ほかの名称としては、佐久市さんの方では、協議会になりますが、無居住家屋等対策協議会といったような名称で立ち上げられているところもご

ございます。

池田市長

まあ、名称にあまりこだわらなくても、取扱いについて明確にしていく。まあ、要件聞きましても、現実的にはっきりしますので、誤解のないような、あまりにガチガチにするような場合もそれは考えさせていただいて、まあ、できますれば、中野市空家等対策計画として進めさせていただきたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

(委員)

(反対意見等無し)

中野市長

はい。ありがとうございます。今回ご賛同いただいたということで、(仮称)をとりまして、今後、中野市空家等対策計画という形で進めてまいりたいと考えておりますのでよろしくをお願いします。

以上で、議事は全て終了となりました。色々と有意義なご意見ありがとうございました。

5. その他

小嶋都市計画課長

5. その他のということで今までの議事等通じまして何か提案等ございましたらお願いします。

小川委員

今日、議論を聞いておりますと、空き家にもいろいろな空き家があると思うんです。町中にある空き家と山奥で誰も近寄らない場所に空き家で、対策方法も税金の投入等、まったく異なると思うんですね。こういった面も含めて中野市で問題となっている147件ですね、ある程度具体的にどうしたらいいのか、こういうような空き家はどうしたらいいのか、そういうのを次回の協議会の時にお示しいただいて、そういうところから議論を始めたほうが、より議論が深まるのかなあと思うんですがどうでしょうか。

豊田建築住宅係長

すいません、ご質問の内容なんですけれども、これについては、例えば山間地にある空き家、町中にある空き家ということで我々調査したものとして147というお話をさせていた

いたんですが、これについて、参考例をお持ちして議論というお話でよろしいでしょうか。

小川委員

そうですね。議論の題材となるような、例えば所有者がいるのかいないのか、管理者がいるのかいないのか、それによって対策も全く異なると思われるんです。それによって、例えばサンプルでこの家は所有者がいるけれども全く何もしない家だとか、所有者がだれもいないとか、そういうような、何か具体的な、一部でいいんですが、議論の素材になるようなものが示されればより議論が深まるのかなあとと思います。

山岸建設水道部長

おっしゃる通りでございます。今回は第1回ということで顔合わせ的な要素がございました。第2回につきましては、私どもの調べた中、個人情報については困難ではございますが、そういうものまで含めまして、素々案の状況をお示しさせていただきたいと考えております。

ですから、その分類・属性等々についてもA・B・Cのランクございましたが、その中でも広く調査した内容についてもお示しさせていただきます。

小嶋都市計画課長

他にございますでしょうか。それでは次に進めさせていただきます。

6. 第2回以降の協議会の予定

小嶋都市計画課長

つづきまして、第2回以降の協議会の予定を事務局よりご説明いたします。

豊田建築住宅係長

それでは、第2回以降の予定をご説明いたします。お配りいたしました資料の一番末尾にスケジュール案ということで、現在事務局のほうで、想定している案ではございます。次回は10月の中旬ごろに開催させていただきたいと考えております。以降、現在の想定でございます。11月末、それから冬にパブリックコメントを挟みまして、2月には第4回を

開催させていただきまして、最終的なものを形作っていきたいと考えております。

取り急ぎ、第2回目につきまして10月中旬を予定しております。あくまで、想定案でございますので若干日程が前後する可能性があるかと思いますが、その辺をご了解いただければと思います。以上でございます。

小嶋都市計画課長

今後の予定ということで事務局のほうからご説明させていただきましたけれども、よろしく申し上げます。

7. 閉会

小嶋都市計画課長

本日予定しました事項はすべて終了となりました、以上をもちまして中野市空家等対策協議会を閉会といたします。ありがとうございました。

(閉会 15時15分 終了)