

平成 29 年度 第 2 回中野市空家等対策協議会議事録

| | |
|----------|--|
| 日 時 | 平成 29 年 10 月 26 日 (木) 午後 2 時 00 分 |
| 場 所 | 中野市役所 32 号会議室 |
| 出席者 | |
| (委員等) | 池田茂会長 (座長兼務)、清水榮治委員、小川陽一委員、 阿部善春委員、宮川登美男氏 (海野正寿委員の代理)、 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 | <p>ただいまより、中野市空家等対策協議会を開催いたします。 始めに報告をいたします。長野県司法書士会 西澤英治様におかれましては、都合により本日欠席の連絡をいただいております。また、長野県弁護士会の小川陽一様につきましては、若干遅れて見えると思いますのでよろしくお願いたします。</p> <p>さて、本日の協議会におきましては、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計画 (素々案) に関する こと、市内の空家等に関すること、また今後のスケジュールに関することについてご説明いたします。</p> <p>また、本日の協議会につきましては、おおよそ 4 時に終了として考えておりますので、あらかじめご了承くださいとともに、円滑な進行につきましてご協力を賜りますようお願いいたします。また、議事 2 につきましては、個別の内容となりますので、非公開とさせていただきますことをあらかじめご了承ください。</p> <p>それでは始めに、池田中野市長より挨拶いたします。</p> |
| 池田中野市長 | <p>あらためまして、みなさんこんにちは。この第 2 回中野市空家等対策協議会の開会にあたりまして、ご挨拶申し上げます。</p> |

す。7月に開催されました第1回の協議会におきまして、皆様からご意見をいただき、ありがとうございました。皆様から計画に対する対象建物や空家等の活用に関する事、さらには行政代執行に関する事など様々なご意見ご質問を頂戴いたしました。ついては、いただきました意見を基に計画策定を進めるために新たに市内におきまして農政課を加えた中野市空家等対策市内検討委員会を開催いたしまして、意見聴取を行い、中野市空家等対策計画（素々案）を作成致しました。今回は中野市空家等対策計画（素々案）に対する忌憚のないご意見を頂戴したいと考えております。

また、この空家等対策計画に関する事に加えまして、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等やその所有者等に対する措置につきましてもご意見をいただき、現時点での対策を進めることができるかと考えております。

委員の皆様へ忌憚のない貴重なご意見を賜りますようお願いを申し上げます、簡単ではございますが開会にあたりましてのご挨拶とさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。

(小川委員到着)

小嶋都市計画課長

それでは議事に移ります。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、議事の進行につきましては、座長が行いますのでよろしくお願いいたします。

3. 議事

池田中野市長

それでは、座長として本協議会を円滑に進めてまいりたいと思います。なお、議事におきましてそれぞれご意見ご質問を受けたいと思いますのでよろしくお願い致します。

議事の(1)中野市空家等対策計画（素々案）につきましても事務局から説明をお願いいたします。

豊田建築住宅係長

それでは、議事の(1)中野市空家等対策計画（素々案）についてご説明をいたします。

※1 空家対策特別措置法＝空家等対策の推進に関する特別措置法を示す。以下同じ。

始めに第1回の中野市空家等対策協議会で出たご意見やご質問を参考にして、(素々案)に反映した内容についてご説明いたします。始めに資料の1枚目をご覧ください。その中に(素々案)への反映内容を掲載したページも記載していますので、こちら(素々案)の該当ページをご覧くださいませようお願いします。

まず、Q1として、所有者等の調査を行った後に送る通知は所有者等の意向を把握するような内容であるのかというご質問がありました。これにつきまして、(素々案)の8ページ、図7の右の方に⑥として、今後の意向調査を行うと記載しております。併せて16ページに、計画における目標として、判明した空家等の所有者等に対し、今後の空家等に対する活用等の調査を行うことを記載しております。

続きまして、Q2として、空家等の対象として店舗や倉庫であるような建物も計画の対象としてほしいという話と、空き家バンクに店舗兼用住宅のようなものも対象にできないだろうかという意見がございました。これにつきまして、6ページに、本計画の中で対象とする空家等の種類について、法(空家対策特別措置法(※1))2条に規定する空き住宅や空き店舗など、全ての空家等を対象とし、戸建ての住宅を中心に対応を進めることを記載しております。あわせて9ページに、中野市空き家バンク事業実施要綱に基づく空き家バンクの登録を促すほか、さらなる空き家バンクの活用を促す施策について検討すると記載しております。

続きまして、Q3として、空き家空き地の売買に関する相談などについて行政が能動的に手助けをするような内容にしてほしいという意見がございました。これにつきましては、最初に8ページ、図7の⑥として、通知に合わせて意向調査をしていきたいということ。9ページ中段に、主として活用が見込まれる空家等に関する相談につきまして空家等の所有者等の要望に応じた専門家とのマッチングを図るということ。それから16ページ、判明した空家等の所有者等に対してこれからの活用に関する調査を行うという目標、空家等に対する相談窓口を都市計画課内に設置し、当課職員が原則対応するということ。それから空家等に関する相談につきましては、利活用や状態の改善など多岐にわたるため、中野市空家等対

策庁内検討委員会、中野市空家等対策協議会、長野県空き家対策支援協議会との連携を行いまして、各相談に応じた案内先を明確化しながら、対応することを記載しております。

続きまして、Q4として、固定資産税の情報活用について計画の中で組み込んでいくのかというご質問につきましては、8ページ図-7の⑤として、所有者等の調査で登記状況、固定資産税の課税状況、住民登録の調査などを使って所有者等の特定を行うと記載しております。

Q5として、空家等に関する空き地の活用について、区での利用など産業活用的なものも計画にいれるのかという質問につきましては、9ページに空家等を地域で再活用している事例をまとめ、他用途施設への活用に関する事例の紹介を行い、地域住民が空家等を利活用しやすい環境を整えていくことを記載しております。

Q6として、行政代執行に至るまでにかかる期間はどのくらいのものなのか、につきましては、12ページのフローチャートに指導・助言から行政代執行にいたるまでの流れを記載しており、その中で期間を設けるとしております。

Q7として、田舎暮らしを考えて農家住宅を購入できても周辺の農地が購入出来ないといった事情も見られるため、農業関係の係も庁内検討委員会に加えて農地取得の下限撤廃を検討できないかというご意見を頂戴しております。これにつきましては、9ページに、その他、他県から「田舎暮らし」を求めて本市に移住を希望される方も考えられることから、農ある暮らしを目的とした移住定住などに対する空家等及び付随する農地の活用について、関係団体と連携して検討することを加えております。

最後、Q8として、市の調査結果から優先度A、Bなど空家等の事例ごとにどうすべきかを示したうえで深めてはどうかというご意見も頂戴しております。これにつきましては、今日の会議の後半で、ご意見をいただければと思っております。以上いただいた意見における（素々案）への反映内容をご説明させていただきました。

続きまして、全体につきましては、矢嶋のほうから概略をご説明させていただきます。

続きまして、中野市空家等対策計画（素々案）についてご説明いたします。

まず、構成としましては、第1章 空家等対策計画について、第2章 本市の空家等を取り巻く現状、第3章 空家等対策の方針、第4章として空家等対策に関する施策の計4章で構成しております。

最後の資料編は市で有する空家等に活用できると思われる補助事業や空家等に関する法令等の掲載を検討しております。

まず、第1章は、計画策定の背景や目的を示すとともに法の規定により本計画を策定することを示すほか、本計画を市で有する他の計画との整合性を図ることを記載しております。

続きまして第2章、3、4ページは、将来的な人口減少に伴い、空家等の増加が推測されるとみられるほか、市内全ての区に対し特定空家等の有無を照会した結果、203戸の空家等の報告をいただき、それを市による現地調査を行った結果、147戸の家屋が空家等に該当すると判断したことを記載しております。147戸の空家等については、5ページのとおり、住宅不良度を示す基準などを参考に調査を行い、それぞれの空家等の対応優先度を定めた結果、倒壊等により周辺に被害を及ぼすおそれのある空家等の存在を確認したことを示しています。その結果については図一4に記載してありますとおり、優先度Aとして倒壊の危険性が高く、第三者に被害を与える可能性のある家屋、その他優先度B、優先度Cといった基準を示しています。

続きまして第3章、6、7ページに、本計画の対象地区は、市内全域とすること、空家等の対象は全ての空家等を対象とすること、図一5に掲げてある定義①から④のいずれかに該当する空家等に対しては特定空家等として対応していくことを示しています。また、空家等対策計画の期間として本計画の期間を4年と示しています。

第4章につきましては、実際に空家等対策計画を進めるにあたっての施策を記載しています。空家等の調査につきましては、図一7のとおり進めるほか、空家等に該当する場合は、所有者等を特定し、所有者等に今後の意向調査を実施するとともに、緊急時における連絡先を入手したいと考えています。

続いて、空家等化の予防については、空家等の適正管理に

関する周知について、市民の皆様を実施し、空家等に関する意識啓発を行っていくほか、一人暮らしの高齢者や障がい者の空家等対策として、福祉施設の運営団体等に対し空家等の制度周知の協力を求めていくことを考えております。また、空家等に活用できる補助事業などについても、今後、資料編をまとめるとともに、国や県の補助事業やその活用についても研究及び周知を図ってまいります。

空家等及びその土地の有効活用については、空家等の利活用促進のため、所有者等と専門家等とのマッチングをはかり、市の空き家バンクへの登録や拡充を促すほか、国や県における空家等に関する制度を周知するなど、空家等に対する流通促進に向けた取り組みについて検討してまいります。

続きまして、特定空家等の定義として、法で定める①から④の4つの定義のどれかに該当する空家等を特定空家等としています。特定空家等の具体的な例につきましては、概ね国が示すガイドラインから抜粋しておりますが、④で示す一例に記載している、「不適切な管理により空家等からの落雪が発生し、落雪等により歩行者に危険を及ぼすおそれがある」は、国のガイドライン上では、特定空家等に該当する一例として「歩行者等の通行を妨げる」と記載されておりますが、本空家等対策計画では、「落雪により歩行者等に影響を及ぼすおそれがある」場合についても特定空家等として扱ってまいりたいと考えております。

続きまして、11ページになります。特定空家等に対する措置の方針については、措置の優先度については家屋の周辺住民、建築物の道路に対して悪影響を及ぼす恐れのあるものを優先とします。また、特定空家等に対する措置を行うため、外観目視等により、まずは建築物の状況を把握し、右側の12ページにあります内容に沿って指導・勧告、次に命令、戒告、最後の行政代執行という措置を実施してまいります。なお、行政代執行は所有者等に代わり、市が措置を実施し、その費用等は所有者等が負担することとなります。また、命令までの過程を経ても所有者等が確知できないときは、略式代執行として市が措置を実施することができます。なお、これらの措置については、本協議会であります、中野市空家等対策協議会の意見を伺いつつ、市で措置の実施に関する判断をして

いきたいと考えております。

なお、勧告を行った場合は法（空家対策特別措置法）により、固定資産税特例適用対象から除外することとなり、結果的に土地に関する固定資産税等が3倍から6倍に上がることとなります。特例適用の除外については、勧告を実施した日から次の固定資産税の賦課期日である1月1日に至った時点から適用することとなります。

続きまして13ページをご覧ください。庁内の組織体制及び役割につきまして、中野市空家等対策庁内検討委員会として右にあります14ページのとおりを実施いたします。なお、都市計画課で空家等の所有者等の情報も含めた空家等に関する情報の集約を図り、空家等の問題に関する情報のワンストップ化に努めることとします。また、報告のあった問題の対応が困難である場合については、必要に応じて庁内の委員会や本協議会の協力を求め、解決を図っていくこととします。また、空家等が原因で早急に所有者等と連絡が必要になった場合は、あらかじめ所有者等の承諾を得たうえで空家等対策庁内検討委員会の中で必要最低制限の情報共有を行うこととします。

15ページになります、中野市空家等対策協議会につきましては、省略させていただきます。

16ページになります、住民等からの空家等の相談への対応につきましては、相談窓口を都市計画課内に設置し、問い合わせのワンストップ化を図っていくこととします。相談の対応については、庁内検討委員会や本協議会のほか、県の組織も含めて連携し、各相談について対応していくこととします。

続いて、本計画の目標及び達成状況の評価については、平成33年度までに市内の空家等の調査を実施すること、特定空家等とみなした所有者等を本計画の期間内にすべて把握すること、判明した空家等の所有者等に対し、今後の空家等の活用等に関する意向について調査すること、以上の三点を目標とします。なお、達成状況の評価については、計画が終了する平成33年度、又はその変更が必要となる都度、実施することとします。また、空家等の利活用に関する意見等や補助事業の実施については今後検討していくこと、計画の変更にあたっては、情勢の変化や、法令や国の補助制度の改正などに

より、必要に応じて随時変更していくこととします。また、計画や目標の変更にあたっては、本協議会やパブリックコメントなどにより、広く意見を求めていくこととします。

最後に17ページとして、今回の(素々案)では記載していませんが、市で実施している空家等に活用できる補助事業や本計画に関連する法令等について今後、記載してまいりたいと思いますのでよろしくお願いいたします。中野市空家等対策計画(素々案)につきましては以上ようになります。

池田中野市長

ただいまの説明につきまして、ご意見ご質問ございましたら、よろしくお願いいたします。

市川(真)委員

市が行政代執行を実施した場合、行政代執行に要した費用は解体される家屋の土地の税金に上乗せされるという解釈でよろしいのでしょうか。

矢嶋主事

行政代執行を実施しました費用につきましては、税金とは別に請求しますので、税金に上乗せされるというものではないことをご了承いただければと思います。

池田中野市長

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

阿部委員

前回の協議会を踏まえていろいろ改善していただきまして、その点では納得しておりますが、積極的なあっせんを行うという文言が入れられないのかと思いました。対策のどの欄になるかわかりませんが、積極的にあっせんも図るというようなことも入れていただければと思います。

矢嶋主事

その事につきましては、9ページに「市は活用が見込まれる空家等に関する相談について、空家等の所有者等の要望に応じた専門家とのマッチングを図ります。」と記載しております。また意向調査においても、まだ検討段階ではございますが、所有者等から同意を得たうえで、不動産業者への情報提供も検討しておりますので、あっせんという文言を含めるかどうかも含めて今後検討してまいります。

阿部委員

(素々案)を読ませていただいた上で市として行っていくことは分かりますが、全体を通してそこまで踏み込んで行くという事を示せば、だいぶ違うんじゃないかなと思います。

豊田建築住宅係長

市としましても、所有者等と事業者とのマッチングを図ってまいりたいと思いますけれども、できるだけ積極的な内容を検討したいと思います。今後、第3回を行っていく予定ですので、今おっしゃったご意見をできるだけ反映できるような内容を考えたいと思いますのでよろしくお願いします。

池田中野市長

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

市川(義)委員

特定空家等じゃない空家等というのはかなり数あるわけですよ。市外とか県外にいる人が1年に数回来るとかそういうものは入っていないんですよ。あるいは来るにしても見に来るだけとか、空家等の状況については幅がありますよね。その事についてはいかがでしょうか。

矢嶋主事

今回の調査につきましては4ページ、図-3の右側にある、各区から報告のあったもののうち、年間を通じて水道の使用実態や開栓実態がなかったもの、現地調査時に電気の使用実態が確認できなかったものを空家等とみなしております。空家等の管理状況までは把握できませんので、空家等としての判定につきましてはあくまでこの2つになります。

私共が空家等とみなすものにつきましては、国の示すガイドラインに目安として、年間を通じて使用実態がないものと示していますので、そのように取り扱っていきたいと考えております。

池田中野市長

市川さんどうでしょうか。今の説明でよろしいでしょうか。おっしゃる通り空家等の定義は難しいところなので、まずは定義して市内の状況次第で考え直す必要があるのかなと思います。

いずれにしても活用など先の事を考えて、これからのまちづくりに進むようにつなげていくことが大事かと思いますのでまた検討してください。

他にいかがでしょうか。

清水委員

今の続きなんですけれども、年間の使用実態がないという定義を電気、水道の使用実態の2つでいいのかなどか。空家等の管理実態として、時々来て、空家等の窓を半日くらい開けて、また閉めて半年後に来るという事があるんですけれども、この場合、水道が使われていないから使用実態がないという表現になると思いますが。

矢嶋主事

国の示すガイドラインでは空家等の判断基準として、電気、水道、ガスの使用実態を基準としておりますので、窓を開けるだけの管理であれば結果として空家等として扱われることとなります。

電気等の使用実態がないものは空家等として取り扱ってまいりたいと考えておりますが、このような考え方についても皆様から忌憚のない意見をいただければと考えております。

豊田建築住宅係長

今の補足ですけれども、使用実態がないという1つの基準として、電気、水道が1年間以上使われていない状態であれば、空家等として把握していくべきと考えております。

ただ、その中で、所有者等を調査した結果、所有者等から時折訪問して管理しているというお話が聞けるのであれば、空家等の対象から外せると考えております。しかし、現段階では、調査した内容は現地調査しかありませんので、空家等として、まずは捉えていかざるをえないかなと考えております。

池田中野市長

他に何かございますでしょうか。

金子委員

今の話ですが、8ページに「空家等の使用実態があることを確認できた場合は管理がなされている空家等として今後の調査を行わないこととします。」と記載しておりますが、使用実態があれば空家等から外れるという意味ではなかろうかと感じました。

また、一通り読ませていただきました中で気が付いた点をお話しさせていただきます。

まず、1ページの(2)計画の目的について、平成26年11月27日号外法律第127号とありますが、他の市町村の計画を見ると号外はなくてもいいと思っております。また、以下、法としている他の計画も見られますので省略できるのではないかと思います。

15ページの名簿の一番下の役職に企画幹とありますが、私の役職が企画幹であるだけのところですので建築課長だけでよいと思われます。

8ページ、「2. 空家等化の予防について」という項目ですが、空家等の適正管理に関する周知については1の適正管理の促進についての項目内に入るのかなと思いました。その次の9ページの一人暮らしの云々または補助制度の活用促進が空家等化の予防になると思われます。

10ページの「4. 特定空家等の定義について」ですが、特定空家等の判定方法を入れた方がよいのではないかと思います。特定空家等に判定すると12ページのフローのように、所有者等だけでなく、市側も対応が必要になりますので、判定方法を明確にする方がよいと思いました。

13～15ページについては、法(空家対策特別措置法)の中では計画に入れる項目として「空家等に対する対策の実施体制」という項目がありましたので、空家等に対する実施体制ということで6と7、13ページの(2)で、まずは、計画は都市計画課で行います、空家等の問題は多岐に渡りますので(1)の検討委員会を置きます、それに加えて他所の意見を聞くために本協議会を置いて云々しますという順序がいいのかなと、他の計画を見た中ではそのように思います。いくつかの事を言いましたけれども以上です。

矢嶋主事

貴重なご意見ありがとうございました。

今いただきました件につきましてはまとめさせていただいて次回の計画に反映させていただくかどうか検討させていただきたいと思っておりますのでよろしく申し上げます。

池田中野市長

他にいかがでしょうか。

(意見無し)

池田中野市長

頂いた意見を含めまして計画自体をわかりやすいものにしていきたいと思いますのでよろしくお願いします。

次第に従いまして（２）市内の空家等について ということでも事務局から説明をお願いします。

（議事２については非公開）

池田中野市長

それでは、次に次第の３に移ります。今後のスケジュールについて事務局より説明いたします。

豊田建築住宅係長

それでは、今後のスケジュールをご説明させていただきます。資料の最後につけております日程案をご覧くださいと思います。本日が10月26日、第2回の協議会を開催いたしました。第3回につきましては、12月の中旬に開催したいと考えております。これにつきましては、本日、提示させていただきました（素々案）を素案にして、またご意見を頂戴したいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

それ以降につきましては、素案の意見を頂いた後、パブリックコメント、最終的には1月の締め切りを経て、策定へ向かってまいりたいと考えております。取り急ぎ、第3回につきましては12月の中旬を予定しているという事でご連絡を申し上げさせていただきます。

池田中野市長

今、事務局から今後のスケジュールという事でご説明がりましたが、何かご質問等ございますでしょうか。

（質問等無し）

池田中野市長

では、そのようなスケジュールで進めさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。以上をもちまして、本日予定していた議事は終了となりました。色々な忌憚のない意見をいただきましてありがとうございます。ご協力いただきまして、スムーズに会議を進めることができました。これを持ちまして、進行の方は事務局の方で進めさせていただきますのでよろしくお願いします。

小嶋都市計画課長

どうもありがとうございます。続きまして、4. その他でありますけれども、本日の議事等を通じまして、委員の皆様からご意見またご提案ありましたら、いただきたいと存じます。

清水委員

(個人情報を含む内容であるため、非公開)

小嶋都市計画課長

よろしいでしょうか。他にございますでしょうか。

(意見等無し)

大変長時間にわたりましてご意見等いただきましてありがとうございました。それでは以上を持ちまして、中野市空家等対策協議会を終了といたします。ありがとうございました。

15:35 終了