

平成27年度第1回府中市空家等対策協議会 議事録

1 開催日時

平成28年3月25日（金） 午後2時00分～午後3時35分

2 開催場所

府中市役所4階 第一委員会室

3 出席者

（委員）

戸成 義則	木下 善雅	皐月 利夫	前岡 範行
高山 詳次	加島 広宣	三藤 毅	山本 展啓
宮脇 功	岡辺 重雄	兼原 浩樹	大原 明子

4 欠席委員

中村 一夫

5 議事

- ①空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- ②今年度の空家等対策の取り組み状況
- ③空家実態調査の結果
- ④今後の空家等対策の取り組み予定

6 配布書類

- 資料1 府中市空家等対策協議会委員名簿／配席図
- 資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料3 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 資料4 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針
- 資料5 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針【概要】
- 資料6 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）
- 資料7 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

資料 8 府中市空家等対策協議会設置条例及び運営規則

資料 9 府中市の空家等対策の取り組み体系図

資料 10 府中市空き家実態調査業務結果報告書

資料 11 府中市空家等対策計画のスケジュール

7 傍聴者

3人

8 議事の内容

○開会

○市長挨拶

○委員紹介

○協議会成立の報告

○会長及び副会長の選出

会長に岡辺委員、副会長に山本委員を選出

○会長あいさつ

○議事録の署名者の選出

議事①

○空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

事務局より空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について説明

議事②

○今年度の空家等対策の取り組み状況

事務局より今年度の空家等対策の取り組み状況について説明

議事③

○空き家実態調査の結果

事務局より空き家実態調査の結果について説明

議事④

○今後の空き家等対策の取り組み予定

事務局より今後の空き家等対策の取り組み予定について説明

【会長】

それでは議事を進めていきたいと思います。本日はこれまでの現状を説明頂きます。また、何か特定のことをここで決めるということではありません。むしろ状況を確認してこれからの課題意識を共有するというようなことをやっていければいいかなと思います。空き家の法律の話から現状まで細かく説明を頂きましたので、皆様方の中で十分ご理解いただいている部分があるかと思います。質問、現状の課題意識、そういうことでも何でも結構でございますが、どなたからでもご意見賜ればと思います。お一人ずつ順番に話をさせていただいた方が話が進むのかなと思います。

地元の方から現状のありかた、空き家というものが普遍的なものなのかあるいは、特殊例なのかを始め、皆さんの意見を聞かせて頂ければと思います。副会長の方から右回りをお願いします。

【副会長】

私は日常業務として司法書士と土地家屋調査士をやっておりまして、わりと市内の土地の測量や現場に赴くことも多々あるのですが、特に密集地、いわゆる旧市街地での家屋がなかなか改築、建て替えできない状態で、今の写真にあったような、朽ち果てかけているようなものもたまに目にします。相続が発生して子供さん関係が都会に出て、家を構えられて親御さんが住まれていた家屋が空き家になってしまったという相談を受けたこともあります。やはり現状をきっちり把握して個々の一軒一軒で事情があり、対応、対策が難しいかと思いますが、地道に一軒一軒対処していくことが大事だと思います。

【会長】

ありがとうございます。

【委員】

町内会として、私の住んでいる高木の方ではあまり空き家ないので、現状でいいますと、周辺部の空き家が非常に多い。町内会としては町内会加入者の高齢化が急速に進んでいます。空き家だけではなく高齢化対策。一人暮らしの人が非常に多く、その方が亡くなるとすぐ空き家になるという現状がある。その辺の対策を行政と考えていかなければいけないと思う。

私どもの町内には 160 軒ありますが、2 年間で約 30 人亡くなられ、すぐ一人暮らしになり、中には家を離れて子供のところに行かれる。こういった対策も合わせて行っていきたいです。

【会長】

昨年、都市計画の学会の勉強会に行きましたら、確かにそのような研究が出ていました。75 歳で単身で住まわれている方の家は必ず空き家になるのだそうです。そのあたりどうしていくか、課題だと思います。

【委員】

今の話そのまま私たち民生委員の課題であります。一人暮らしの方が亡くなられて空家になる、その一歩前の高齢者二人で暮らしておられる家庭、先ほど 10 年経つと大変、草などが繁茂して荒れた状態になるというのを見させていただきました。まさに随時準備していくといいますか、高齢者お二人で暮らされていてお一人が亡くなられ、あまり時間が経たずに亡くなられ、お二人で家庭を作っておられた方の家が数年のうちに空家になる。そのような空き家で、よく民生委員のところに「ムカデが出てくるとか、蛇が塀を超えて出てくる」とか苦情が来ます。その都度、私どもは行政に連絡を取って対応してもらったこともありました。こういう特措法が出来たというのは住民もその意識を持って、お年寄りだけではなく、若い方々も一緒になって対応していけるのではと期待しています。

空き家を利用できるとお聞きしたので、利用する構想がもう一つの大きな柱にあることに期待しています。

【会長】

この特措法、空家というものをとらえて国交省が考えている施策です。だけれども、地元におろしてみると、そこには人々の暮らしがあり、それをもってらっしゃる所有者の方の話があり、地域のコミュニティーがある。国交省の人たちが考えている以上に複雑でかつ、可能性がある話ではないかと考えています。国交省がいうところは、特定空き家を指定して、どんどん除去していけばいいんじゃないかというものです。でも、実際地域においてみるとそこになるまでの高齢者の方のケア、あるいは、亡くなられた時に事前に、地域で一緒になって取り組みをしていくような話を考えていければいいなと思います。ただ、これを行政に丸投げしてもできないし、地域に丸投げされても困る問題ですから、なんとかみんなで協力して前向きな計画を作れば、府中らしい特色も出てくるんじゃないかと思います。コミュニティーの力も加わる。そういうものだと思います。

【委員】

移住定住のお手伝いをして移住希望者さんとのお相手をするのも多いですし、地域の方やオーナー様ともお会いすることも多いです。その中で、岡辺会長がおっしゃられるように実はオーナーさんが気にされるのはお隣の方や町内会の方。私は行藤町の出身でして、行藤町でいえば50年前から隣の人って同じ人がいらして、新しい人が入ってくると、50年前から親、おじいちゃんも知っているという付き合いの深いところに、突然新しい人が入ってくると、すごく混乱するのではないかということで、登録するのにそこがネックになっている。移住希望者が都市部にたくさんいらっしゃるが、登録してある物件情報が少ないから、近所の方がどんな人か包括的にないと私たちがはたしてコミュニティーに溶け込めるかどうかわからないというところがある。皆さんのおっしゃられるように地域の方々が一体となって、この街を気に入ってくださいとか、新しい方に来ていただければ、町内会のお祭りや神楽をやめようという話になっているが、新しい人たちの為に残していこうという、前向きな話になっていくのではないのでしょうか。この対策協議会が解体するための線引きをするだけでなく、使えるものは活用し、それを求めている方はほんとうにいらっしゃるのだから、そちらも向きながら両建てで進めていけると素晴らしいものになるのではないのでしょうか。

【会長】

話を聞いていて、昔に別の地方で聞いたことを思い出しました。訪問介護が一般化したとき、それをやろうとしたとき、みんな良いことだとおっしゃるが、いざやってみると非常に閉鎖的な地域では、人を自分の家に引き入れたことがないというような、お国柄があったそうです。最初ヘルパーさんが「なかなかおうちに行っても入れてもらえなかったのです。」と苦労話をきいたことがある。文化面も含めて解決していくことが大切だと思います。

【委員】

広島県宅地建物協会福山支部の理事でもあり、広島県の理事でもある。そういった立場で今日は来させて頂きました。空き家については宅建協会からは、建築の方から言えば、建築基準法であったり安全安心であったり、建築を取引する場合は重要事項説明があり、瑕疵担保責任の問題であったりします。中古で住んでいただきたいのだが、中古物件として取り扱うとなると、不動産業界からすると空き家については取扱いが難しいです。どこが窓口になってどのように紹介してどのように中古市場を活性化していくか。たとえば、田舎に家があり十分住める状態のものを中古市場で取り

扱うときに、ちゃんと調査しなさいと、中国地方の不動産コンシェルジュ等からはそういったところと言われています。中古の空き家で定住となると、業界としては手が出しづらい状態になっています。私どもは福山市の役員もさせてもらっているが、福山市の空家等対策協議会に支部長が出席しており、建築士会の役員の方も出て頂いている。同じように情報交換しながら、どのように定住や、住む、提供できるとか勉強していきたいと思います。

【会長】

ぜひ他の地域の事も勉強していきたいと思います。空き家の協議会というのは全国で始まっていますが、さほどノウハウが蓄積されてきているわけではありません。どの地域も同じスタートライン。さらにどれが正解というの、また教科書があるわけでもありません。府中市ではどういう方向を目指すのかしっかり見据えて、テーマを決めて取り組む必要があります。八方美人ではいけません。もとより住宅の数と世帯の数を比較したときに人口が減って世帯数が減り、住宅の方が多くなっていく現状。したがって空き家ができます。すべての空き家を誰かが借りてくれるということはないので、そこは冷静にひどい物件は壊すとか、いい物件は精査して有効活用し、もったいないことのないように両睨みのやり方になろうかと思っています。そういった中、個人の財産で手が付けられなかった、潰さざるをえなかった物件をどう選定し、みんなで合意し、潰してもらおうかということも重要になってきます。全国の動きをみながら取り組んでいきたいと思います。

【委員】

この問題については何度も議会で質問しました。特に特定空き家について言えば倒壊しそうではなく、既に倒壊しています。本日も写真を見させていただいたが、もう倒壊していて危険なわけです。府中市は安全安心を重視していると言われていたが、決して安全ではありません。法律もできたので、市としてどのように迅速に強制力を持って対応していくか、その手順が課題であると思います。あともう一点、この話をするときには空家率というものが出てくるが、今日の資料によると府中市の空家率は8.82%でよろしいですね？

【事務局】

この調査は外観目視での調査でございます。調査ではこのような結果になりました。こちらの数字で問題ありません。

【会長】

8.82%が多いのか少ないのかということもあるが、これは外観から見ての数字であります。これが正しいかというのはもう少し精査していく必要があると思います。実際所有者さんに聞いてみると「いや、空き家ではない。」と言われる方もいらっしゃる。逆に空いていないように見えても「空き家に見えたら用心に悪いから洗濯物を干している。」という方もいらっしゃいました。なので、8.82%はどうか疑問も残ります。さらに、府中市の場合は問題にならないかもしれないが、今回の調査では、コンクリートで建てられた倒壊の恐れのないマンションの一室が空いているというのは含まれていません。周囲に影響がないからということでしょうが、将来的には問題になるところです。空き家率はこれからもよく調べられるような調査方法というのを作っていく必要があると思います。

【委員】

地元の方が我々に相談してこられるのは危険な場所についてです。外観的にも危険な空き家は市民の方も見ておられる。できるだけ早く措置をしていくべきです。先ほども写真を拝見したが、外観だけの危険度ではなく、通学路に面している等も考えて優先順位を付けていかなければいけないと思います。相続や税金のことなど非常に難しいと言われるのはわかっているが、対策していかなければいけない問題とは思っています。

【会長】

危険なもの、家を管理するのは本来、所有者の責任、原則であります。危険であるが故に事故が起きたら所有者が責められるようなことになろうかと思えます。そういうことにならないように、危険だと所有者にお伝えし、できるだけ迅速な措置をしていくというのは、基準を決めるより、前倒しで進めて頂きたい話でもあります。

建築基準法を勉強していて、最初に読んだときに、「危険な建築物は是正の措置、命令をすることができる」と書いてあります。しかし、行政はなかなかしない。しないといけないと書いてあればいいのですが、することができるとなっているからです。従って措置、命令しなくても違法ではない。本来ならば、危険なものについては、特定行政庁から使用禁止、あるいは除去という命令ができるのですが、その手続きがなかなか難しい。今後、1年、2年と計画を作っていく中でもひどいところが見つかると思いますが、計画が作り上げられないと手が出せないというのでは困るので、行政の方でも考えて頂ければと思います。

【委員】

昨年、長野県飯山の方で、取り組みが進んでいたように思います。相続

や所有者の特定が難しい問題、個人情報の問題もあり、近所の方もよくわからない部分もあると思いますので、こういう取り組みが早くできて、進めていければと思います。よろしくお願いします。

【委員】

私は廃棄物、リサイクル関係の部署でございまして、今日お話を聞いて、7割近くが悪い物件と聞いて驚きました。ぜひ使える建物は移住とか定住にできればと思いました。空き家で危ないものもあるが、管理者の対応有ということで、その方々がどのように対応すればよいかわからない場合もあるのではないのでしょうか。今日お話で、連絡したら対応していただけた物件もありましたので、急に空き家の管理をする立場になれば、何をしたらいいかわからないことも多々あるかと思います。それも含めて進めていけたらと思います。

【会長】

地域の困りごとというのをしっかりとらえた上での計画にしていきたいと思います。

【委員】

最終的な空き家の問題というのは、安心して安全に生活できる、活性化された地域づくりというのが最終的な目標なのかなと思います。その中で空き家対策というのが、単に悪いものを取り除くというような対策なのか、それともそれに至る原因を分析して、そこから取り組んでいくのが空き家対策なのか、その部分をこの協議会を通じて皆様とお話をさせていただく中で府中市の方向性を見出せたらと思います。

それと、空家協議会の中で、設置条例の中に書いてございますが、空家等対策計画の作成というのがこの協議会の本来の役割となっております。空き家をどうしていくのかというのをこの協議会で、府中市としての空き家対策というものの明確な方向性が示せるように集約できればという感想を抱いております。

あと、私は県という立場で来させていただいていますが、空き家対策法という法律の中では、都道府県による援助というのが第8条にあります。特に空き家対策につきましてもまずは所有者さんの対策、続いて市町の対策という形になると思いますが、県としましては多様な空き家対策がどのようなものがあるのかという情報提供がいかにかできるかが県の役割と聞いている。広島県、他県からいかに情報を集めてくるかが私の役割ですので、最大限ネットワークを活用して情報を持ってこれるよう頑張っております。

【会長】

よろしく申し上げます。とても助かります。

最後になりますが、市長さんの方からいろいろお話をお聞かせいただければと思います。いかがでしょうか。

【委員（市長）】

今、空き家対策というのは社会問題化しております。行政というのは後追いになってしまいます。すぐに対応ということになれない。従ってこのような協議会を作って、皆様方からどうすればいいのかという情報を共有したいと考えています。市として行政代執行等ができるのかということになると、現状は非常に枠組みが限られています。すぐにはいきませんが、各課連携して進めていくということでございます。皆様方からのご支持を頂いて、しっかりしたものを作成し、乗り出していこうと思います。どうぞよろしくお願い致します。

【会長】

ありがとうございます。

一巡、思いをお聞かせいただいたかと思いますが、お互いのご意見を聞く中でもう一言言っておきたいという方はいらっしゃいますか。よろしゅうございますか。

今日は第1回目ということで、何か決めるということではなく、思いを頂いたということでございます。簡単にまとめますと、現状問題になっている空き家をどう適切に除去していくのかという仕組みを早急に作る。なおかつ、作る以前にやらなくてはいけない対策の事も目配せしてほしいという話です。

あと一つ、地域のコミュニティーの中でいろいろ問題を持っているところがあるので、その窓口含め、しっかり相談に乗れるような体制を活かせるような体制が必要ではないかという話です。

さらに一步踏み込みまして、私も兼原委員に賛成なのですが、実は空き家を通じてこれからの地域のあり方、あるいは街中の空間のあり方、コミュニティーのあり方、まちづくりそのものに関わってくるので、事務的に処理する以上の事が重要です。極端に言えば空き家を通じて街が元気になるようなテーマを設定して進められるようなことがいいのではないのでしょうか。いずれも、お金のない中でやっていけないといけないので、府中らしさがどこにあるのかということも考えたいです。あまり欲張っても1年間ではできないと思いますので、着実に検討が進んでいけばと思っております。皆さんの中で現場のご苦労等ございますでしょうから、次回のと

きに、一步進んだ地域の受け止め方、ご活動の中での成果なりを聞かせて頂ければと思います。

来年度、市が策定する空き家の計画についてこの協議会の議論を踏まえて、しっかり計画を作っていただければというところで、本日の議事を終えたいと思います。

結構でございましょうか。

ありがとうございます。それでは意見が出尽くしましたので、これで議事を終了いたしまして、進行を司会にお返しします。

○その他

特になし

○閉会