

平成 29 年度 第 4 回中野市空家等対策協議会議事録

日 時	平成 30 年 2 月 14 日 (水) 午前 10 時 00 分
場 所	中野市役所 会議室 52
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、 西澤英治委員、田尻賢次委員、市川義雄委員、水野修蔵委員、 高山勉委員
(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>ただいまから、中野市空家等対策協議会を開催いたします。はじめにご報告を申し上げます。長野県宅地建物取引業協会 阿部善春様、長野県土地家屋市調査士会 海野正寿様、長野県解体工事業協会 市川真一様、中野警察署 大谷竜二様、長野県北信建設事務所 金子裕様におかれましては、本日都合により欠席の連絡をいただいております。</p> <p>本日の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、中野市空家等対策計画 (案) に関する事、今後のスケジュールに関する事、市内の空家等に関する事について、ご説明いたします。また、本日の協議会につきましては、11 時 30 分終了を考えておりますので、あらかじめご了承いただくとともに円滑な進行について御協力賜りますようお願いいたします。また、会議事項 3 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予めご了承いただきたいと思います。</p> <p>それでは、はじめに、池田中野市長から挨拶いたします。</p>
池田中野市長	<p>おはようございます。第 3 回中野市空家等対策協議会では貴重なご意見等ありがとうございました。委員の皆様からは空家等対策の方向性に関する事など、様々なご意見、ご質</p>

問を頂戴しました。市では、空家等対策計画の策定をするために、中野市空家等計画（案）につきまして、12月末より市民の皆様からご意見の募集を目的としたパブリックコメントを実施するとともに、中野市空家等対策庁内検討委員会を開催しまして、案に対する意見等を聴取したところでございます。4回目の本日は、本計画の策定に向け、中野市空家等対策計画（案）に対するご意見等を頂戴したいと考えています。

また、中野市空家等対策計画に関することに加えまして、計画策定後のスケジュールや市内の空家等に関することにつきましても、ご意見等いただきたいと考えております。新庁舎になりまして、景色を見ながらということで、忌憚のないご意見等をお願いします。それではよろしく申し上げます。

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いたします。

3. 議事

池田中野市長

それでは座長として、議事進行を進めて参りますので、よろしく申し上げます。

さっそく議事に入ります。第4回 中野市空家等対策協議会 次第に基づき、(1)中野市空家等対策計画（案）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

それでは、(1)中野市空家等対策計画（案）について、説明いたします。次第から2枚めくっていただくと、中野市空家等対策計画の検討に関する経過の資料をつけております。最初に今年度行ってまいりました中野市空家等対策協議会の経過から説明いたします。

まず、昨年8月に第1回中野市空家等対策庁内検討委員会、それから、中野市空家等対策協議会をそれぞれ開催いたしました。この中で中野市空家等対策計画の概要案の説明を行い、併せて、計画の名称を中野市空家等対策計画にすることをお認めいただきました。

それから、第1回中野市空家等対策協議会の結果に基づき、中野市空家等対策庁内検討委員会に農政課を加え、また、中野市空家等対策計画の対象となる空家等は全ての空家等とするべきというご意見を踏まえ、中野市空家等対策計画（素々案）を作成し、10月に第2回中野市空家等対策庁内検討委員会を開催しました。また、同月に第2回中野市空家等対策協議会を開催し、素々案に対する意見等をいただいております。

その後、第3回中野市空家等対策協議会で、第2回中野市空家等対策協議会でいただいたご意見等に基づき、中野市空家等対策計画（素案）において、所有者等と専門家団体への紹介等によるマッチングを図る旨や、一度、空家等とみなした家屋についても、その後の意向調査等により、使用実態がみられた場合には、空家等の調査対象から外していくという記述を追加しました。あわせて、資料編として、空家等に対して活用が見込まれる事業等を加えたもの等について協議いたしました。

第3回終了後、12月末にパブリックコメントによる意見公募を行い、2月に入りまして、4回目の中野市空家等対策庁内検討委員会を開催しました。この経過を踏まえ、本日、中野市空家等対策計画の策定に向けた、今年度最後の中野市空家等対策協議会を開催しました。経過につきましては以上になります。

それでは、次のページをご覧ください。前回の協議会でいただいたご意見等をまとめましたので、ご説明いたします。

12月に開催した第3回中野市空家等対策協議会で、中野市空家等対策計画（素案）をご説明いたしましたところ、素案の修正が必要なご意見等はございませんでした。

それ以外でいただいたご意見等をご説明いたします。まず、Q1. 空家等の所有者等に対し、通知を差し上げる際は、空家等の問題解決について市も協力していくといったことを発信していくべきというご意見を頂戴しております。このことについて、空家等の所有者等に通知を行う際には、ご意見を参考とし、市も協力していきますという旨を発信していきたいという回答をいたしました。

続きまして、Q2. 特定空家等の所有者等に対し、指導書を発送する前の段階において、何らかの通知に送るのかとい

う質問をいただきました。これにつきましては、中野市空家等対策計画の8ページに①～⑥の手順を踏むという図がございますが、その中の⑥で、持ち主が判明した空家等の所有者等に対し、空家等の現状、利活用を含めた適正管理に関する通知や今後の意向調査を送付することを記載しております。

Q3として、災害等が原因で発生する家屋の解体工事につきましては、費用負担に関する問題が発生しやすいため、所有者等に該当する範囲を明確にした方がよいのではないかとのご意見を頂戴しました。こちらにつきまして、所有者等に該当する方は土地や建物の登記名義人になることを説明のうえ、登記名義人がお亡くなりの場合は、登記名義人の法定相続人に権利が移っていきます。そういったことを、市として、別途、わかりやすく示していくことも検討していきたいと回答しております。

用紙の右側に移りまして、Q4、新聞記事の内容として12月5日に国土交通省が空家等取引を市町村が仲介するといったような新制度を出すという新聞発表があったということで、今回の空家等対策もこのような絡みを踏まえてのものなのかというご質問をいただいております。これにつきましては、国の制度の内容等については、市も注目していること、空家等対策につきましては、国でコンパクトシティに絡んだ事業や、空家等を高齢者向け住宅に活用していくような事業を打ち出してきているということで、このような空家等化を防ぐような措置も行っていきたいという回答をしました。

なお、このA3の紙を1枚めくっていただきますと、それぞれの新聞記事の写しを示しています。また、先般、長野市で空家等対策計画を策定し、公表していることもあわせて報告いたします。

それから、下側2段目になりますけれども、計画以外の要望として、中野市として、田舎暮らしや空家等の有効利用、周りの農地も含めた農家住宅の取得といった、空家等の利活用について積極的であることを広報していただければというご意見をいただいておりますので、極力周知や発信について検討して参りたいと考えております。

第3回中野市空家等対策協議会のご意見、ご質問につきましては以上でございます。それとあわせて、右側一番下の段

にパブリックコメントの結果を記載しております。中野市空家等対策計画（案）に関する公募による意見募集ということで、パブリックコメントを実施致しました。意見募集は、12月27日から1月26日を募集期間として行いました。結果につきましては、意見等の提出はございませんでした。

それでは、引き続き、中野市空家等対策計画（案）につきまして、矢嶋の方から説明させていただきたいと思っております。

矢嶋主事

中野市空家等対策計画（案）の3ページをご覧ください。こちら、2040年と2015年に赤字及び下線がなされておりますが、元号の改元が生じる予定であることから、本市の方針として、暦の表示につきましては、原則は西暦もしくは西暦と和暦の併用標記に統一を図っておりますので、和暦表示から西暦表示に直しました。別のページでも和暦となっていた暦の表示につきましては、修正いたしました。

続きまして、20ページをご覧ください。資料編—1の○将来的に空家等への事業実施が見込まれる事業の項目において、空家等に付随する農地取得の下限要件の見直しの備考欄において、素案では、平成30年3月までに要件見直しの予定と表記していましたが、しかしながら、こちらは農業委員会が委員に諮り、信認を得る必要がございますので、3月には確実な実施の確約は致しかねますので、この度、修正いたしました。ただ、こちらの要件の見直しにつきましては、今後とも諮っていく方針であると伺っております。

以上が素案から変更した内容でございます。皆様の意見を以って計画に関する修正等を行って参りたいと考えておりますのでよろしくお願い申し上げます。

池田中野市長

今までの経過や第3回中野市空家等対策協議会における質問、意見等に対する内容、中野市空家等対策計画（案）に対する修正等に関する説明がありましたが、皆様いかがでしょうか。

（意見等無し）

池田中野市長

よろしいですか。事務局に質問なのですが、農地取得の下

	<p>限面積の見直しについては、農業委員会で取り上げていくということによろしいんですよね。</p>
矢嶋主事	<p>今後も農業委員会で取り上げていくとは伺っております。ただ、方針等が3月に確定するとは限らないとのことですので、このような表記にしております。</p>
市川（義）委員	<p>農地取得の下限面積の見直しについては空家等を取得した場合に限るのでしょうか。</p>
豊田建築住宅係長	<p>農業委員会で検討している内容の詳細については私共も確認が取れていません。今後につきましては、農業委員会事務局が委員会に諮ってから内容が出てくると思われますので、現状につきましては、この内容をお伝えするのが限界と考えております。</p>
池田中野市長	<p>空家等に限らず、農業をやりながら住みたいという希望があるとのこと、どの程度ニーズがあるかというのはありますが、農地付き住宅などを出していく必要があるんじゃないかという気がします。</p> <p>よろしいでしょうか。それでは次に進めさせていただきます。次第2の今後のスケジュールについてということで、事務局よりお願いします。</p>
矢嶋主事	<p>続きまして、今後のスケジュールということで、中野市空家等対策計画策定後のスケジュールについてご説明いたします。</p> <p>まず、平成29年度2月に本協議会にて意見集約を行い、最終修正を行い、中野市空家等対策計画の策定を完了し、3月には中野市空家等対策計画を公表することを記載しております。</p> <p>その次に、平成30年度に、①平成28年度の調査完了の空家等の再現地調査として、平成28年度に調査が完了した147戸の空家等の再調査を実施したいと考えております。</p> <p>こちらですが、平成28年度に一度、現地調査を終えましたが、147戸のうち、除却等が予定されている空家等があると</p>

いった情報や、現場確認でも空家等が除却されているという情報もございますので、空家等の有無を確認するとともに、状態の程度が著しく劣化している空家等は、中野市空家等対策計画の資料編一２に記載している対応優先度の再判定を行って参りたいと考えております。また、再現地調査は平成30年9月頃には終えたいと考えております。

続きまして、②区長会への調査依頼ということで、中野市区長会への空家等の調査依頼を検討しております。

こちら、中野市空家等対策計画（案）に、平成27年度に中野市区長会へ調査依頼をかけたことを記載していますが、この時は特定空家等の要件を満たすと考えられる空家等を調査対象としていました。今後は中野市空家等対策計画に基づき、空家等の利活用の促進も含めて行って参りたいと考えておりますので、更なる市内の空家等の把握を行うため、空家等のうち、住民等の居住または管理状況が確認できない空家等を報告対象とした調査依頼を検討しております。4月に中野市区長会への調査依頼を行い、7月までの調査期間を設け、報告をいただいた空家等は12月までには全データベース化を図って参りたいと考えております。

また、③空家等の所有者等への意向調査の実施も行って参りたいと考えております。各区から報告のありました空家等のうち、特定できた所有者等に対し、下図の⑥のとおり、今後の意向調査を実施することを記載しております。こちら、⑥の所有者等に対する啓発の通知及び今後の意向調査ということで、所有者等に対し、空家等の現況を見てもらうとともに、利活用を含めた適正管理に関する啓発等を目的とした通知、また、今後の意向調査を実施することを記載しました。こちらは判明した空家等の所有者等に対し、改めて実施して参りたいと考えております。なお、空家等であることの確認として、水道の使用実態調査をするとともに、土地、家屋の所有者等の調査、登記簿や固定資産台帳を活用した所有者等の調査を行い、空家等が確認でき次第、実施して参りたいと考えております。

その他に、今後の検討事項として、空き家バンク関連の所ワンストップ化として対応できるよう、中野市空家等対策庁内検討委員会との連携を図りつつ、検討して参りたいと考え

ております。

以上、今後のスケジュール等について御説明させていただきました。皆様からの忌憚のない意見等いただければと思いますのでよろしくお願ひします。

池田中野市長

今後のスケジュールについて説明がございましたけれども、何か質問、意見等ございますでしょうか。

最後の検討方針のところ、空き家バンク事業については、営業推進課で様々な事を行っていますけれども、それを全部情報集約をしよう、ワンストップ化をしようということでございますが、それを使って、例えば、空いている土地などに空き家バンク事業を使って誘致するとともに、活用等について総括しようということでもあります。これもまた、中野市空家等対策庁内検討委員会で検討していただきますようお願いいたします。他にいかがでしょうか。

(意見等無し)

池田中野市長

では、次の事項に移らせていただきます。(3)市内の空家等について、事務局よりお願ひします。

(議事3については非公開)

池田中野市長

以上で本日予定させていただきました議事につきましては全て終了となります。円滑な進行にご協力をいただきましてありがとうございます。また、ご意見等いただきましてありがとうございます。以下、進行を事務局に戻しますのでよろしくお願ひします。

小嶋都市計画課長

4. その他事項として今日の議事を通じまして、ご意見、ご提案等ございましたら、いただければと思います。何かございますでしょうか。

高山委員

中野市空家等対策協議会のメンバーについては、新年度となると役員の交代等もあると思うのですが、新しい方をまた推薦するのか、それとも現状の委員で行くのか教えていただ

ければと思います。

豊田建築住宅係長

各団体には一度、委員様を推薦いただいている経過がございます。その辺を踏まえまして、引き続き同メンバーにするか、新しい委員様や役員様にするかということにつきましては、我々の方で検討させていただいて、そのうえでまたご連絡させていただきたいということで、それでご理解をいただければと思います。

清水委員

事務局から区長会の方へ問い合わせしてくれるのか、それとも会議後に私から区長会へ連絡していいのでしょうか。

豊田建築住宅係長

区長会は交代の可能性があるとすることを重々承知しておりますので、こちらから市民協働推進室と打ち合わせしたいと思っておりますので、清水委員様に近日中に連絡させていただきます。ただ、清水委員様からも市民協働推進室に連絡していただけるとありがたいかなと思います。

小嶋都市計画課長

市民協働推進室へその旨を言っていただければと思いますので、お願いします。
他にございますでしょうか。

豊田建築住宅係長

すいません、最初に説明いたしました新聞記事に、佐渡市で断水したという記事がございます。当時、寒さが厳しかったものですから、水道管の破裂等が一気に起こって、断水したということがございまして、空家等に関して、非常に関連してくる内容だと考えています。私共でも、注目しながら、空家等対策の中で、こういったことについても検討していきたいと考えています。先ほど会議事項1において、説明から落ちていましたので、追加で説明させていただきました。

山岸建設水道部長

この件で、追加で説明いたします。佐渡市の記事については、住宅の屋内の水道管が破裂している場合、これを止めるにはメーターの近くにある第一止水を止めなければなりません。空家の場合、第一止水の場所がどこにあるのかわからないとのこと。こういった住宅が何百軒と起きてしま

っている。そうすると、水道の配水池の水位が低下し、配水が出来なくなる。対策としては、水道管理者が本管の元を止めざるをえないこととなります。そうしますと、その一帯、佐渡の場合は約8000戸相当の住宅に水が送れなくなってしまうとのことです。これを防ぐために佐渡市では市の職員が個々のお宅の第一止水を見つけて全部止めたとのことです。これに1週間ほど要したとのこととございます。

一番の原因は週末のみや月に1度2度帰られるような、半定住化されている住宅で家屋内の蛇口付近まで破裂し、漏水が発生していることでしたが、どの住宅の水道が破裂しているかわからない状況となります。本市においても想定される事態でございますので、半定住化されている方々の空家等対策についても、十分対応していきたいと考えております。

豊田建築住宅係長

別件で追加になりますが、空家等に関する今後のスケジュールや個別の案件等に対する意見については、この場だけで、出尽くすものではないと考えております。電話等でも構いませんので、本協議会終了後でもご意見等ありましたらいただければと思っておりますので、お気づきの点がございましたら、都市計画課までご連絡いただけるとありがたいので、この場を借りてお願いします。

矢嶋主事

併せて別件ではございますが、今後の中野市空家等対策協議会につきましては、今後は、空家等対策の節目に中野市空家等対策協議会も合わせて開催して参りたいと考えております。まずは、7月に予定している区長会への調査依頼の〆切に合わせて実施したいと考えています。また、その報告をいただいた空家等のデータベース化が終了次第、次回の中野市空家等対策協議会を開催ということを予定しております。また、その際には、市内の空家等に関することについても、改めてご報告等も検討しておりますので、皆様よろしく申し上げます。

小嶋都市計画課長

その他ということで、事務局の方から何点かご説明させていただきましたが、委員の皆様から何かございましたらお願いいたします。

小嶋都市計画課長

(意見等無し)

よろしいでしょうか。以上を持ちまして、中野市空家等対策協議会を閉会といたします。本日はどうもありがとうございました。

午前 11 時 00 分 終了