

報告書

1 はじめに

つくばみらい市議会総務常任委員会において、所管事務自主調査として下記の項目について、調査を行った結果、以下のように報告する。

2 調査事項

つくばみらい市における空家対策について

3 調査目的

つくばみらい市では、人口5万人超、茨城県内でも数少ない人口増加を記録している自治体である。人口が増加し、みらい平地区などでは、新規住宅の着工が日々行われている。

その一方で、既存市街地では、人がその地を離れることにより、今まで居住していた「家屋」が空家になっており、年々増加している。空家になると、人の手が入らなくなることにより荒廃し、中には倒壊の恐れのある空家も散在している。しかし、所有権等の権利関係により、空家の適正な対処、処分がなかなかされていないのが現状である。

平成27年5月26日、空家対策特別措置法が完全施行された。この法律の目的は、

- ・地域住民の生命、身体又は財産を保護する。
- ・(地域住民の)生活環境の保全を図る。
- ・空家等の活用を促進する。
- ・空家等に関する施策を総合的かつ計画的に促進する。
- ・公共の福祉の増進と地域の振興に寄与する。

上記の目的を達成するため、国が基本方針を策定し、市町村が空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定める、とされている。

以上のようないろいろな想い、感情等が渦巻く状況の中で、当委員会はずくばみらい市における空家対策について、議会という立場で、多角的な観点から調査を行い、本報告書にまとめた。

4 調査について

【第1回】

総務常任委員会

日 時：平成30年4月26日（木）午前10時開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員5人、安心安全課職員、都市計画課職員、事務局職員

議 題：つくばみらい市における空家対策について

≪協議内容≫

執行部から「これまでの空家等対策の経緯について」、「空家等対策計画について」、「空家等対策の今後の進め方について」、「空家バンクについて」の説明を受け、執行部に対して質疑を行った。

【第2回】

行政視察1

期 日：平成30年5月22日（火）

視察場所：常陸太田市 NPO 法人遊楽 里美古民家の宿「荒蒔邸」

出席者：委員6人、事務局職員

視察項目：空家の利活用について

行政視察2

期 日：平成30年5月22日（火）

視察場所：ひたちなか市

出席者：委員6人、事務局職員

視察項目：ひたちなか市における空家等対策について

【第3回】

総務常任委員会

日 時：平成30年6月27日（水）午後1時30分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員6人、安心安全課職員、事務局職員

議 題：空家対策について

≪協議内容≫

常陸太田市及びひたちなか市での行政視察について、委員間で意見交換を行った。

執行部から「笠間市における空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置命令について」の説明を受け、執行部に対して質疑を行った。

県外行政視察先を、「室蘭市」及び「小樽市」に決定した。

【第4回】

行政視察1

期 日：平成30年7月17日（火）

視察場所：北海道室蘭市

出席者：委員6人、安心安全課職員、事務局職員

視察項目：特定空家等の行政代執行について

視察目的：現在当委員会において特定所管事務自主調査として「つくばみらい市における空家対策について」に基づいて、先進地である室蘭市の手法、特に、行政代執行についての調査を行うことを目的とした。

行政視察2

期 日：平成30年7月18日（水）

視察場所：北海道小樽市

出席者：委員6人、安心安全課職員、事務局職員

視察項目：空家等対策計画について

視察目的：空家の適正管理、特定空家となった場合の対策などの調査を行う事を目的とした。

【第5回】

総務常任委員会

日 時：平成30年8月6日（月）午前10時開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員6人、安心安全課職員、事務局職員

議 題：つくばみらい市における空家対策について

《協議内容》

室蘭市及び小樽市での行政視察について、委員間で意見交換を行った。

空家対策について、執行部に対して質疑を行った。

【第6回】

総務常任委員会

日 時：平成30年9月7日（金）午後1時30分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員6人、事務局職員

議 題：つくばみらい市における空家対策について

《協議内容》

最終報告書の協議を行った。

【第7回】

総務常任委員会

日 時：平成30年10月10日（水）午後1時30分開会

場 所：谷和原庁舎 全員協議会室

出席者：委員6人、事務局職員

議 題：つくばみらい市における空家対策について

《協議内容》

最終報告書の確認を行い、第4回定例会で議長に提出することを決定した。

＜調査によって判明したこと＞

常陸太田市のNPO法人遊楽が管理運営する古民家「荒蒔邸」については、当市にもあるような農家の家屋を旅行者（援農者、クラインガルテンのような使用を含む）に貸している。当初は利用者も増え、好調であったが、東日本大震災以降は利用者が減少している。利活用の観点からは、空家になっても利用者のニーズがあれば使われることが分かった。当市の農家の家屋もこのような可能性を秘めているのでは、と感じた。

ひたちなか市では空家対策として「略式代執行」を行った事例について勉強した。

ひたちなか市の事例では、相続人が不存在になってしまった、つまり、相続発生によって（管理、処分権限がある）所有者が不存在になってしまった空家で、かなり老朽化して、存続させるより取り壊さなければ近隣の安全が確保できないほどになってしまった。そこで、ひたちなか市としては、相続財産管理制度による方法よりも「略式代執行」による取り壊しで、安全の確保を図った、との事。当市においても相続人が不存在による空家の現出は大いに可能性があることから非常によい学習となった。

室蘭市では、全国でも早い時期に行政代執行に着手した。空家特措法が成立してから、それまでであった室蘭市の条例を廃止し、法律に一本化した。「特定空家」を指定し、法の手続きに則り、対処していくことにより安全な体制を整えていくことの中で、「行政代執行」の手法を取り入れ、執行したことについての、メリット及びデメリットを学んだ。特に私権と公共の福祉との狭間で、行政としてどのように対応すればよいのか、の先進事例、道しるべを得た感があった。

行政代執行以外にも、空家対策として、相続人不存在における事例をもとに、対応された案件についても教授された。相続人不存在における空家対策については、以前、同じく視察調査において、ひたちなか市での「略式代執行」を調査した時にも学んだが、この案件についても、今後、当市に発生するであろう空家の原因になるものではないか、と感じたところであった。

また、空家における利活用についても学んだ。室蘭市では「室蘭市空家活用促進助成金」、「老朽危険空家活用支援助成金」を創設し、空家の管理、処分、更には、室蘭市への移住者施策とコラボレーションして、移住者などの「新」所有者に助成するなど、新しい試みを展

開していることも学べた。併せて、空家等対策計画に基づき、不動産・法務・建設等の専門家団体と連携や協力体制を整え、相続の問題や管理・活用など、空家が抱える問題解決に取り組むことを目的として協定を締結しているとの事であり、その一例として空家バンク制度のサポート、相続対策、成年後見人に関する事案、空家の維持管理、保守に関することなどが協定内容となっている。

その他、空家対策については、専門部署を設けて対応しているとの事であった。空家対策について、如何に重大な施策であるか、という認識が伺えた。

小樽市は地理的に冬は雪が多く、雪による倒壊などの被害が多く予想される場所である。空家になると管理する者がいなくなることが多く、倒壊する危険が増す。建物の倒壊のみならず、空家からの落雪なども危険の要因となっている。このようなことから、小樽市ではまず、空家に対しての問題点を啓発するため、民間の業者とタイアップして、広告を配布している。この広告は業者負担で行うため、行政においては、費用負担がないという事であった。当市においてもこのように、費用が掛からない手法は是非とも取り入れるべきではないか、と感じた次第である。

更に、空家の所有者の多くは、当然、その空家に居住していない。そこで、小樽市は所有者に送る郵送物で、特に空家に対して必要となる固定資産税の納税通知書に、空家対策の啓發文書を同封させて、問題意識を持ってもらい、少しでも空家の管理をしてもらう施策を展開していた。固定資産税の納税義務者は当然、当該建物の所有者である。その所有者は必ずしも当該建物が存立している地方公共団体内に居住しているとは限らない。従って、この納税通知書に空家対策の啓發文書を同封することについて、小樽市ではかなりの効果が出ていた、との事であった。非常に先進的な事例であると感じた。

その他にも行政代執行に該当するような事案に対して、行政代執行を行ったほうが良いのか、それとも他の方法で対応可能なのか、などの検討なども披露していただいた。また、空家対策について、専門部署を設けて対応しているところなど、室蘭市と同様な対応であったことも学ぶことが出来た。

5 課題

- ・ひたちなか市での略式代執行、室蘭市での行政代執行では、空家所有者の有無により手法が異なることが分かったが、双方、適切な管理がなされていない空家で、かつ、危険性が発生するため、いわゆる緊急性の観点から代執行の手法を採用した。当市においても、このような状況の空家が存在しているように思われる。具体的事例が発生した場合、当市においても速やかに略式代執行又は行政代執行の手法がとり得ることができるのか。
- ・安心安全な街であるように、適正管理する空家を管理不良の「特定空家」にさせない方法について、どのような予防方法があるのか。

- ・空家の利活用については常陸太田市でみた民間である NPO 法人が管理する古民家のような手法で、当市にある空家の利活用は可能なのか。
- ・小樽市や室蘭市のように移住者施策とコラボレーションした助成金の創設、活用は出来ないか。

6 まとめ

家屋は人が住み、管理することで不動産としての本来の価値が認められる。しかし、いろいろな事由により人が不在となったり、管理できなくなり、結果として空家になってしまう家屋が当市でも増えつつある。これは、何も当市だけに限ったことではない。日本全国で深刻な問題となっている。当市では、国の指針に従って条例等を策定し、空家の適正な管理等を実践するためのルール作りを早急に進めることが喫緊の課題である。

人の手の入らなくなった空家は急激に廃れ、最悪の場合、倒壊に至ることもある。市民の安心安全の確保が最優先と位置づけ、当市にある空家について、対策を講じることが重要である。

このことから以下に提言する。

7 提言

下記のとおり提言する。

- ・つくばみらい市における空家対策については、空家等対策計画に沿って空家の適正な管理を行うこと。市は、所有者に空家の管理について、近隣住民等に迷惑をかけないように徹底した指導・助言を行うこと。また市もパトロール等を行い、空家の状況について把握すること。
- ・地域住民の安心安全が図られるよう、倒壊の恐れ等、危険性のある空家については、行政代執行等により、危険の排除を最優先にし、公共の福祉の観点から、所有権の制限について、条例等、法的整備を行うこと。
- ・相続人不存在等により、所有者の存在が不明確の空家については、法律の定めに従って、真の所有者の把握に努めるための援助を行うこと。
- ・空家の利活用については、助成金等の創設をし、より利用しやすい環境づくりを行うことで、特定空家に至らない、もしくは建て直すなどの選択肢を増やすこと。