

令和元年度第1回柏市空家等対策協議会議事録

1 開催日時

令和2年2月20日（木）午前9時30分～午前11時30分

2 開催場所

柏市役所本庁舎3階 庁議室
（柏市柏五丁目10番1号）

3 出席者

（委員）

小林会長，高橋副会長，秋山委員（鬼澤副市長代理出席），植田委員，岡田委員，籠委員，佐藤委員，沼部委員，根本委員，長谷川委員，福元委員及び吉江委員

（事務局）

都市部佐藤理事，住環境再生室田口室長，住環境再生室竹内主査，住宅政策課藤田課長，住宅政策課鈴木主幹，住宅政策課工藤主幹，住宅政策課鷺坂副主幹及び住宅政策課篠原主事

4 傍聴

傍聴希望者なし

5 議案

- （1）令和元年度の空家施策の取組状況報告
- （2）空家等対策計画の事業期間
- （3）空家対策を進める上で，課題となっている事項

6 議事（要旨）

【議案1】令和元年度の空家施策の取組状況報告

令和元年度の空家施策の取組状況について事務局から報告し，承認を得る。主な意見等は以下のとおり。

（岡田委員）空家所有者から空家活用についての相談は，新耐震基準（昭和56年）以前の建物であるか否かで判断せず，建物の状態で判断してほしい。

（佐藤委員）空家事業について，住環境再生室と住宅政策課は用途地域や市街化区域といった括りで分担しているのか。

（事務局）大まかな考え方として，空家の流通といった空家を住宅として使うものは住宅政策課，街中での活用といった住宅以外として使うものは住環境再生室が業務を行っていることを認識してほしい。

（会長）相続財産管理人制度の手続き費用はどのくらいか。

（事務局）裁判所への予納金として約100万円ほど支払い，売買完了後，売買金額から弁護士費用等の経費を差し引いた金額が返還される。物件次第では予納金全額が返還される場合もある。

（沼部委員）空家に対する行政の活動の周知をもっと行っていくべきである。

（事務局）更なる周知に努める。

（根本委員）町会などの地域コミュニティーで空家相談員制度を活用していくためにも，ふるさと協議会に相談員の名簿の配布するなど，HP以外での広い情報提供が必要と考える。

（佐藤委員）専門家団体ごとに流通・相続・建物修繕などの分野で回答できるもの，回答しにくいものがあるため，市役所での事前相談で内容を整理し，相談員を選ぶことが結果的に実のある相談になると考える。

（事務局）制度の周知に努める。

（根本委員）設計中の空家活用にかかる補助制度の具体的な内容を知りたい。

（事務局）コミュニティーカフェや子育て支援施設等への転換を図る際の内装改修に対するハード面の補助，空家を活用した催しに対するソフト面の補助など，両面からの補助を検討している。来年度

の早い段階で広報かしわや柏市HPで補助制度の設計についてアナウンスしていきたいと考えている。

（吉江委員）空家事業において、町会への情報周知は地域支援課、空家活用は方向性によって地域包括支援課（社会福祉協議会）などの福祉セクターやビジネスセクターが力になれる可能性がある。設計中の空家活用の補助制度についても、現在の社会福祉協議会の空家活用の補助制度は、住民の居場所づくりに対してのものであるため、制度の住み分け等での協議をしていくべきと考える。

（岡田委員）和室を備えた空家は高齢者の憩いの場になれる可能性がある。耐震改修で活用できる状態になるのなら、介護事業等で高齢者の憩いの場にするなどが考えられる。また、地域からの空家活用の要望を繋げる役割を市が持つことも重要と考える。

（佐藤委員）古民家の再生に係っている専門家でも、ビジネスセクターの要望は掴みきれておらず、マッチングができない状況である。マッチングができるようになれば、空家が管理不全となる前の段階で対応も可能になっていくと考える。

（吉江委員）空家活用は介護事業に留まる必要はなく、学生や起業して金銭的に厳しい若者に対しての活用も考えられる。協働推進課が始めた「K I K A I」という事業と結び付け、シェアハウス等としての活用も可能かもしれない。空家が分布する地域ごとの活用を検討が重要と考える。

（会長）空家の活用について、筋交い1本通せば耐震性は十分という学者もいる。自己責任の時代となった今、厳密な判断をするのではなく、現状よりも耐震性を高めればよいという基準とする案も有力である。

（事務局）ご意見を踏まえ、制度を検討する。

【議案２】空家等対策計画の事業期間

空家等対策計画の事業期間に関することについて事務局より説明し、承認を得た。委員からの意見等はなし。

【議案３】空家対策を進める上で、課題となっている事項について

空家対策を進める上で、課題となっている事項について説明し、承認を得た。委員からの意見等は以下のとおり。

（根本委員）長屋とマンションは同一認識でよいのか。

（事務局）マンションについては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正により、対応可能となる可能性があることから、今回は対象外としている。

（会長）長屋で敷地を分割し建物は区分所有の場合、屋根は管理組合の所有となる。実務を進める段階ではそのようなケースについて注意が必要と考える。

（長谷川委員）長屋で自然的に管理組合が成立していることはあるのか。

（会長）古い建物では管理組合が無いことは多い。ただし、共有物である限り共有者の団体は自然的に成立していると考えられている。

（会長）現行の緊急安全措置はどの法令を根拠として行っているのか。

（事務局）柏市空家等適正管理条例を根拠として行っている。

（岡田委員）緊急安全措置の対象は、台風等の災害によるものに限られるのか。

（事務局）災害に限らず、周辺への悪影響の度合いなどで判断している。

（会長）条例改正のスケジュールはどのようになっているか。

（事務局）本協議会でのご意見を反映したものについて、パブリックコメント等を行い、令和2年6月又は9月の市議会に議案として提出予定。

（長谷川委員）緊急安全措置を行う際に部会等の開催はあるのか。

（事務局）緊急を要するものが多いため、現状は開催する予定はない。ただし、措置の実施に疑義が生じるものに対し、部会等を開催する可能性はある。

（福元委員）そういった状況で空家等対策協議会が年1回で足りるのか。また、改善していくためには、市が各部局と連携し、地域に対してイニシアティブをとっていくことが大切と考えている。空家について、所有者だけでは対応が困難となっている現状に鑑み、親族に対する働きかけなど、包括的な考え方をしてほしい。

（会長）特定空家の指導等については、年に数回、部会を行っている。しかし、空家になる前の施策等についての議論の場は年に1回の空家等対策協議会だけであるため、場合によっては年2回行うことも検討してほしい。

（事務局）承知した。