

第1回糸魚川市空き家等対策協議会会議録

(令和4年度)

日	令和5年2月3日	時間	10:00~11:37	場所	市役所2階203・204 会議室
件名	次第 別紙資料のとおり				
出席者	【委員出席者】(以下敬称略) 米田市長、備酒貴也、田鹿勝、北村暁彦、相澤孝、北村雄一、齋藤伸一、池田正夫、山本将世				
	【委員欠席者】 伊奈晃				
出席者	【事務局】 環境生活課 猪又課長、山岸係長、渡辺主査				
	【関係課】 企画定住課人口減対策係 田村係長、地域振興係 地域おこし協力隊 佐藤崇志				
	傍聴者定員		傍聴者数	2人	

会議要旨

<p>1 開会(10:00)</p> <p>2 市長あいさつ</p> <p>3 委員、事務局紹介</p> <p>4 協議事項</p> <p>(1) 会長、副会長選出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「事務局に一任」の声あり。 ・事務局案により、米田市長を会長、北村雄一委員を副会長とすることに決定。 <p>(2) 糸魚川市空き家等対策計画各施策取組状況について</p> <p>≪事務局説明≫</p> <p>【主な質疑・意見等】</p> <p>(委員) 5年に1度、業者による調査を行うに当たり、前年に事前調査を行うとあるが、調査の内容について、誰が、どの程度行うのか教えてほしい。</p> <p>(事務局) 市では、市民から通報があった空き家等について、台帳を作成し、管理している。地区では、住宅地図に色付けするなど空き家情報を把握している。市が空き家に色付けした住宅地図を区長に提供し、地区で把握している情報を追加してもらい、調査対象を把握する予定。</p> <p>(委員) 事前調査は、市民からの通報など日常的な空き家情報の把握とは異なるのか。</p> <p>(事務局) 事前調査は、実態調査を行うため、対象物件のリスト作成を目的に実施する。</p> <p>日常的な空き家情報の把握としては、市民からの通報による対応のほか、市で把握している物件を現場に向かう途中に確認している。</p> <p>(委員) 施策の取組内容として、市民からの情報提供を受け付けている、担当職員が定期的に見回りをしている、区と情報を提供し合って把握しているなども記載してほしいと思う。</p> <p>(事務局) 主だった取組だけを絞って資料に掲載したため、日常の取組は省略した。</p> <p>委員ご指摘のとおり、日常の取組についても資料に追加する。</p> <p>(委員) 第2次糸魚川市空き家等対策計画の14ページ(2)地域等における空き家等の状況把握についての説明で、後半部分に「災害時での空き家等の倒壊による被害から身を守るとともに、</p>

安全に避難できるよう複数の避難経路の確保に努めます。」とある。内容としては必要だと思うが、防災に関する内容であるため、タイトルと合っていない。

(事務局) 次回の計画改定に合わせて見直しを行う。

(委員) 国道8号線を通行する際、浦本地内で壊れそうな建物を複数目にする。このような危険な建物について、相続人調査や相続人に対しての建物解体の請求など、市でどのように対応しているのか。また、旧姫川病院についても、空家になるかは分からないが、危険な状態であると思う。どのように対応していくのか教えてほしい。

(事務局) 旧姫川病院の建物は、現在も所有者がいない状態であり、警察としても、敷地内に侵入禁止を申し立てる人がいないため、不法侵入として取り締まることができない状況。

過去には、ネット上を中心に幽霊屋敷等の投稿があり、建物内部に不審者が侵入した事例もあったため、警察には周辺パトロールを強化してもらっている。

建物の規模が大きいこと、底地の所有者が別にいることから、行政としても現状では防犯という部分で関わっている状況。

(委員) 建物自体は、糸魚川医療生活協同組合が所有者になっていると思うが。

(事務局) その団体については、すでに解散されているため、所有者が存在しない状況である。

(委員) 組合は解散されていても、清算は終了されていないのではないかな。

(事務局) 清算については、弁護士を通じて終わっている。

(委員) 清算は終わったが、建物が残っているということか。

(事務局) 処分の対象となる財産は全てなくなり、今の状態で残されている。

(委員) 国庫に帰属したということはないかな。

(事務局) 国庫には帰属していない。

(委員) 財産が残っていれば、清算は終了できないのではないかな。

(委員) 解散の根拠法が何かにもよる。基本的には、残余財産を全て処分するまでが清算である。清算すべき建物が残っているのは不明。

(事務局) 市の認識では、顧問弁護士にも相談し、清算が全て終わったと聞いている。所有者不在で誰も手を付ける人がいない状態。考えられる解決方法としては、特別代理人制度を活用して建物等を処分するくらい。

(委員) 登記簿謄本の取得が可能であり、所有者が記載されており、抵当権もついている。登記簿上では、まだ所有者が存在することになっている。

(委員) 土地と建物の登記、法人の解散登記を確認すれば状況は分かると思う。

(事務局) 約2年前に小火が出て、管理について協議した結果、警察にパトロール強化を要請した。

今のところ、建物が破損して物が飛散する危険性は低い。それよりも、管理者不在に伴い建物内部への侵入者による犯罪等の恐れがあるため、警察と連携して対応している。

また、浦本地内の国道8号線沿いに状態の悪い空家があることは市でも把握しており、所有者等に対して適正管理の依頼文書と現況写真を郵送している。

当初、管理者が市の補助金を活用して解体する予定だったが、生活状況の変化に伴い、経済的な理由で断念された。現在、相続の権利がある人を確定するための戸籍調査中であり、調査後は一斉に文書を送付することで対処を促したい。対処されない場合は、特定空家等に認定し、行政指導、行政処分を経て最終的には代執行に向けて事務を進める。

(会長) 新規の空家利用登録者数が92人となっているが、全体での登録者数はどれくらいか。

- (企画定住課)空家をこれから利用したい人の登録数であり、毎年約100人が新規で登録している。
一度利用登録した後、登録を解除し、再度登録する人もいるため、毎年100人いたとしても重複する場合があります、累計数は把握していない。
- (会長)新規というより、令和4年度として捉えればよいか。
- (企画定住課)令和4年度において空家バンクを利用したい、もしくは空家バンクを利用して家を探したい人の登録件数として捉えられる。内訳としては、市外の人が約6割、市内の人が約4割となっており、市民でも市内転居等のために空家バンクを利用している状況。
- (副会長)空家等通報件数の「改善件数」、「撤去・解体等」、「活用」の意味を教えてください。
- (事務局)「改善件数」は、通報の内容が改善された件数である。例えば、庭木の越境が通報内容である場合、所有者等によって庭木が剪定されれば件数として計上している。
「撤去・解体等」は、通報履歴のある空家が自主的に解体、または市補助金を活用して解体されれば件数として計上している。
「活用」は、売買等によって別の所有者が空家を改修、建物を解体して駐車場として利用、新しい建物が建てられた場合に件数として計上している。
- (副会長)市民からの通報件数と空家等実態調査の棟数とはどのような関係があるのか。
市で管理する台帳に登録されている物件なのか、それとも新規の割合が多いのか。
- (事務局)実態調査は、市の空家台帳に登録済みの空家の他、地区が把握している情報が加わった市内全体の空家棟数である。一方、通報件数は建物の状態に関するものだけでなく、庭木等に関するものが含まれている。
- (副会長)危険空家除却支援補助金について、可能であれば、危険な状態になる前の空家解体の補助制度を創設してほしい。危険な状態になるまで空家を放置し、補助金の対象になるまで解体を待つという状況になりかねない。補助率は下がってもよいので、程度が悪くないうちに解体を決断する後押しになると思う。
- (会長)自宅周辺でも、空家になってから年数が経過しないうちに解体する事例が複数ある。
空家の処分に悩む人が、早期に解体を決断できるような取組を検討してみたいと思う。
- (事務局)過去の協議会では、委員から補助金額を50万円から100万円に増額しなければ空家の解体は進まないとの意見もあった。個々の事例には、所有者の家庭状況や責任感など色々な事情があると思っている。当市では、空家を発生させない取組に力を入れており、企画定住課を中心に、移住・定住も関連付けて行っている。
提案のあった取組について、予防策の一つとして市内で検討していきたい。
- (委員)令和2年度実態調査の件で、能生地域で「危険」と判定された33%の空家に対する市の対応について確認したい。
- (事務局)実態調査の判定は委託業者によるものである。限られた期間内で、多くの件数を回るため、判定に要する時間が短い。業者が「危険」と判定した空家については、市職員が再度現地を確認し、時間をかけて不良度判定を行った。その結果、危険度が高かった空家の所有者に対し、現況写真、解体補助金のチラシ及び適正管理の依頼文書を郵送した。件数については、手元に資料がないため正確な件数と内訳は回答できないが、市内全域で20件程度だった。相続放棄等により所有者が不明な案件は、対応が完了していない状況。
- (委員)昨年、連合区長会で空家の勉強会と状況について情報提供があり、区長たちの中でも関心が高まった。連合区長会として、空家の関係で視察も実施した。

実態調査は5年に1度の実施だが、空家は毎年増加している。地区によってはパトロールを実施している。危険な空家の発生抑止のためにも、市と区長の情報交換は必須であり、令和4年度と同じ機会を毎年設けてほしい。

(事務局) 昨年と同様、連合区長会の中での議題として開催、個別に空家対策をテーマにして開催もできると思う。開催方法については、改めて相談させてほしい。行政だけでは、市内全ての空家状況を把握しきれず、市民からの情報により対応している部分も実態としてあり、区長との情報交換は、貴重な機会だと捉えている。

(委員) 大町区にも問題のある空家があり、区は建物の所有者や管理者が分からないため、市と連絡を取り合いながら対処した事例もある。個人情報の関係もあるため、空家対応については、市と区の連絡を密にするべきだと思う。

(委員) 能生地域でも昨年、川辺弁護士を講師に空家勉強会を開催してもらったが、用意した資料が不足するくらい多くの区長が参加し、非常に好評だった。空家に関しての市と地区の情報共有は非常に大事だと思う。4月になれば区長の交代もあると思うが、5月下旬に総会を予定している。差し支えがなければ、勉強会の開催をお願いしたい。

(事務局) 区長会や総会等で空家に関する情報交換の場を提供してもらい、大変ありがたいと思う。新たに当協議会の委員になった備酒弁護士と勉強会の内容について相談して進める。

(委員) 自分から説明できることは、法律の内容と空家を放置した場合に関係者に責任が及ぶことくらい。区長に伝えることで地区住民へと広がることを期待している。機会があれば、ぜひ活用してほしい。

(会長) 空家に関しては、法的な要素が強いため、法律の専門家が解説するだけでも、知識が身につく、今後の対応にも生かせると思う。

(委員) 解体補助金について、能生小泊のように細い坂道等の理由で重機による解体が不可能な場合、通常より多くの費用を要することから、立地条件によって補助金を増額補正してほしいとの要望があった。

(副会長) 空家に関して、庁内で課をまたいだプロジェクトの話聞いたことがある。現在の取組や活動内容があれば教えてほしい。

(事務局) 庁内委員会を設置し、関係各課の職員を委員として任命している。

今年度は、必要な部署との会議や情報共有は行っているが、全委員を集める案件がないため、開催していない。過去には、空家事例についての情報共有や対策会議、空家等対策計画改訂時の素案作成のため、年に数回、全体会議を開催している。

庁内連携の体制が、ここ数年の空家数の増加に追いついていない実態があると思う。

今後、関係各課との情報共有を活発化していく。

(副会長) いえかつ糸魚川で空家のマッチングをしているが、成約件数は年間で30件程度である。核家族化が進むと、糸魚川に親が残って暮らし、若者が就学や就業で市外へ出て、親が亡くなった後も若者は戻ってこないことが当たり前のようになっている。昔のように一つの家を100年使うことは、まずあり得ない。仮に空家になった家を誰かが使うにしても、その使用者が他へ移れば、また空家が増えてしまう。

空家を増やさない試みはもちろん大事だが、かなり思い切ったことをしていけないと、空家の増加スピードにはついていけない。糸魚川市がどのような姿を目指していけばよいか、みんなで考えていく必要があると思う。

市からの補助金を活用してプレミアム商品券を発行している。他の市町村に比べて低い10%のプレミアムだが、上限額の5億円を突破するくらい売れている。1割の補助を出すだけで10倍の仕事ができると考えれば、補助率はあまり高く設定しなくても、利用者から負担してもらいながら、制度を運用していくことも必要だと思う。

(企画定住課)官民連携として、いえかつ糸魚川、宅地建物取引業協会、市が連携しているが、当市の取組が県内では先進的であるため、県庁職員や民間団体に向けての講演依頼が複数ある。今月も来週になるが、県主催の空き家対策連絡調整会議に出席して取組を紹介する。また、いえかつ糸魚川を通してのマッチング成約件数約30件の内訳は、市外の人と市内の人が半分ずつの割合である。最近の傾向としては、移住よりも二地域居住を目的としてセカンドハウスの購入者が多く、地域的には、長野県の人が海沿いの物件を探している。担当としては、移住するために空家を活用してほしいという希望はあるが、一時的にでも所有してもらうことが、空家の解消につながると思う。ジオパークを活用して、糸魚川市に1か月滞在するだけでリフレッシュしたり、自然の中で自分のやりたいことができるなど、暮らしやすさをアピールしながら空家の利活用を進めていきたい。

(会長)情報発信における4万件のアクセス数について、内訳はどうなっているのか。

(企画定住課)いえかつ糸魚川で持っているホームページへのアクセスが月間4万件を超えている状況。ホームページの情報発信力も大きいですが、その中で動画を載せたり、インスタグラムなどのSNSでも情報発信を行っており、そういったところでも検案件数が非常に増えている。また、ユーチューバーがいえかつ糸魚川の取組、取り扱っている物件が良いことを理由に動画を作成し、配信している。その効果もあり、東京や大阪などで移住相談会を開催する際、来場者からの反響がある。色々な媒体を利用しながら、空家のことだけでなく、糸魚川の魅力発信にも努めていきたい。

(会長)4万件のアクセス数は年間か。

(企画定住課)月間のアクセス数であり、多い月だと4万4千件のアクセスがある。どの地域から、どのような媒体でアクセスしているかということも把握できる。

(委員)官民連携はこれからも必要なことだと感じている。連携の内容では、市役所からの補助金が多いと思う。その他にいえかつ糸魚川の事業企画に関わったり、各種情報を提供したりなど考えられるが、それ以外に何かあれば教えてほしい。

(企画定住課)いえかつ糸魚川を運営する費用の一部補助、空家の発生抑制や利活用に関するセミナーの共同実施、いえかつ糸魚川への視察対応などを協力して行っている。また、人的な支援として、職員2名を派遣している。

(委員)視察先になっているのは、空家バンクの運営を自治体ではなく、一般社団法人が行っていることが珍しいためか。

(企画定住課)ほとんどの自治体では、空家バンクの運営を自分たちで所管している。行政で運営している担当者からは、年間30件の成約も取れず、職員だけでは運営が難しいと聞いている。一般社団法人であるため、対応の早さが好評の理由だと思う。もちろん、民間で空家バンクを運営している自治体もあるが、新潟県内では珍しい取組であり、県の空家担当部署からも一目置かれている。

(委員)資料中、「主な取組内容」欄に補助制度が多く記述があるので、補助金の根拠となる要綱を添付した方が良かったと思う。

(事務局)次回以降、対応する。

(委員)空家等実態調査後に区長へ提供される情報の内容について教えてほしい。

(事務局)事前調査の際、区長から提出された住宅地図に調査結果を追加したものを提供した。

次回の調査も同様の方法により、空家情報の更新、共有をしたいと考えている。

(委員)調査結果を市民全体ではなく、区長に限定して提供するのはなぜか。目的としては、危険な空家への注意喚起だと思うが。

(事務局)区長を通じて情報提供することで、各地区の課題として扱ってもらえる。それまでは、区長からの提供資料を行政だけで活用していたが、今回の調査から地区へフィードバックするやり方に変更した。このやり方を継続するか、改善点はないか、今後検証していく。

区長と連携する中で個人情報の都合上、制約する部分はあるが、必要な情報の共有は続ける必要があると考えている。

(委員)ホームページ等で調査結果を公表する考えはないか。

(事務局)今のところ、そこまでは考えていない。

(会長)「危険」の文字が使われており、個人の財産も関係するため、今の段階では全ての市民に公表することは控えた方が良いのではないか。地域の状況を把握している区長と市が情報共有することで地域の運営に活かされると思う。

(委員)自分が住んでいる地区では、総会の時にも空家に関する報告は受けたことがない。

(事務局)区長には市から資料を提供しており、資料の活用についての判断は各区長に委ねている。同じ地区や組合の中で回覧板を回す際に空家の情報を活用しているという話をよく耳にするが、情報の使い方は各区で検討してもらっている。

市としては、区長に対して実態調査の結果を提供し、勉強会を開催することで、まずは空家に関心を持ち、資料を活用してもらえるよう努めている。行政だけが市民からの通報を受けて対応するのはとても間に合わないため、地区の中で情報を共有することを特にお願いしたい。ただ、区によっては1年で区長が交代するところもあり、どうしても温度差が発生するため、継続してお願いしていきたい。

今ほどのように、区の中から話が出ないという状況が、危険な空家がないのか、または危険な空家があるにも関わらず話がないのか、どちらなのか。

(委員)区長のなり手がいないので、皆さん仕方なく引き受けている状況。

(事務局)空家の数が増え続けており、利活用が追い付かない状況もあるが、利活用を促進することによって、老朽化する空家の増加速度を抑えていきたい。それと並行して、先ほど提言のあった危険空家の除却等に係る施策についても進めていきたい。本日の協議会で各委員から発言のあった意見は、貴重な情報であると捉えている。引き続き、意見、アドバイス等をお願いしたい。

5 その他 なし

6 閉会(11:37)