

# 第1回糸魚川市空き家等対策協議会会議録

(平成 28 年度)

日	平成 28 年 9 月 20 日	時間	10:00～11:40	場所	市役所 2 階会議室
件名	次第 別紙資料のとおり				
出席者	<b>【委員出席者】</b> (敬称略) 小出薫、小林幹夫、杉田康一、高尾さよ子、北村雄一、松沢一久、池田正夫、山岸欽也 中村政行 <b>【事務局】</b> 岩崎市民部長、五十嵐環境生活課長、松村課長補佐、石崎主査 <b>【関係課】</b> 小林定住促進課長補佐				
	傍聴者定員		5 人	傍聴者数	2 人

## 会議要旨

- 1 開 会 (10:00)
- 2 市長あいさつ
- 3 委員、事務局紹介  
名簿順に自己紹介
- 4 協議事項
  - (1) 糸魚川市空家等対策協議会運営要綱 (案) について  
**【質疑・意見等なし】**  
 承認
  - (2) 会長、副会長選出  
**【事務局 (案) のとおり】**  
 会長：米田市長  
 副会長：杉田 康一委員
  - (3) 糸魚川市空家等対策計画 (案) について
    - 第 1 章から第 2 章説明 (スライド写真にて現状の空家を説明)
    - 【質疑・意見等】**
    - (委員) 期間を 7 年にした理由は。総務庁の住宅・土地統計調査にあわせ、平成 35 年度までとしたと理解してよいのか。
    - (事務局) 第 2 次糸魚川市総合計画に期間をあわせ平成 29 年度から平成 35 年度までとした。法律等で期間の定めがないものについては、極力総合計画に期間をあわせるという方針で各計画を策定しているところである。
    - (会長) 計画は 10 年を目途に策定を行っているが、最近の社会情勢、経済状況の目まぐるしい変化に対応するには期間が長いのではないかとということで、5 年くらいが一番適当ではないかというが、それだと短すぎる。5 年の計画の見直しとなると、2、3 年で計画を見直さなければならないという状況で、7 年を見据えながら 5 年で見直すということで、上位の総合計画がそういう形で進めているので、各計画もあわせている。

(委員) 特定空家の関係について、目視や点数付けで 294 件あるということだが、特定空家となると固定資産税があがるという話があるが、それとこれとは同じ話なのか、違うのか教えていただきたい。

(事務局) 所有者とのやり取りの中で、指導から勧告になると固定資産税の住宅用地の特例が外れるという法律の中身になっている。

(委員) 市内特定空家等と判定した 80 件あるところにいるいろいろなアクションしていきながら、段階的に勧告になるとそれが適用になるということですか。

(事務局) そのとおりである。今回の調査では住宅地区改良法の点数付けで 100 点以上は、特定空家としているが、特定空家にするかどうか最終的に判断する際は、今後こちらの対策協議会でご協議いただければと思っている。個々の案件で、すぐに基準に合致するものについては、事務局の方で事務を進めさせていただくが、特定空家とするかどうか微妙なものについては、協議会の中で協議をしていただければと考えている。

### ●第 3 章から第 5 章説明

#### 【質疑・意見等】

(副会長) 空き家の利活用について、空家ということで、どうしても古いものが中心となるが、歴史的・文化的な価値ある建物を、そういったものも一緒にして特定空家としてしまって、安易に壊すことがないようにしていただきたい。1 回壊してしまうと元に戻すことはできないので、その辺は見極めないといけないと思う。スライドの一番最後の建物についても、ちゅうのう造りという建物で江戸時代後半のもので、かなり老朽していて利活用できる状態ではなかったが、残せるものは残していくということも考えていただきたい。空き家を利活用して地域活性化という部分もあるのでお願いしたい。また、除却した空家等の跡地利用については、跡地を市の方で買い取るとか、貸してもらおうということであるのか。

(事務局) 国の補助制度については、市・地域（自治体）で利活用する際に可能である。

歴史的・文化的価値がある建物については、市内の文化振興課と連携しながら、保存できるものについては保存していきたい。中山間地の空家については、家の中の梁、柱がしっかりしているものについては、部材を利活用できるかどうか、今後検討し取り組んでいきたいと考えている。

(会長) 移住・定住の観点から、古民家に住みたい、農村の原風景の中で生活したいという方が結構いるので、そういうものに活かしていきたいと考えている。昭和 40 年代、50 年代にできた建物はそういう雰囲気がないが、また点数が高くなればなるほど、建物を直すのに高額なお金がかかるのでその人の考え方にもなると思うが、家だけでなくその周辺のロケーションを大事にする人や農業を多少したいという方もいて、マッチングが中々難しいが、そういう該当者が増えていることは間違いない。

(委員) 中山間地についても空き家があるが、所有者の方は、家が大きすぎて冬は管理が大変ということで町等に出られるが、でも農業を続けていく上ではその家は簡単にあけわたせない、夏場は戻ってきて使いたいと言って、最終的には家が古くなるまでそこで頑張っていて使えなくなると放り出してしまうという感覚でおられる。地元にいる私達にとっては、しっかり家が使えるうちに欲しいという人に渡してもらえば、1 つの空き家が助かる。山手の方は、そういう意識が強いので、空き家所有者にそういった点も啓発し

ていただきたい。なるべく欲しいという人に家を渡していただければ、その地域も人口が減らないし助かるんだということをやっていく必要があるのではないと日頃から感じている。

(会長) すぐに住めるような状況であるうちはもったいないし大切に思うが、住まない建物物の傷みがはやく、傷んできて雨漏りがして、人が住まないようになってくると、お荷物になってきて、「さあ、何とかしなければならぬ。」状況になるとそこに入る人がいなくなるという環境で、今、比較的すぐに入れるという家については皆さん関心を持って入ってくる方向にある。当市としてもいろいろな支援をしていく体制をとっており、何とか上手く人が入ってくればなあと思っているし、情報提供や早目に対応してどれだけお金がかかるのかということ把握できれば良いと思うが、市役所ではなかなかできにくい状況ではあるので、この協議会で取り組めればよいのかなと検討していただければと思う。

(委員) 1年半ほど空き家の作業に携わらせてもらって、一番思ったのは、高齢の方に感じるのは、家に対する愛着心、思い入れがある。この家は売れますよ、この家は直せますよとあまり空想めいた話をしてしまわないで、今後どうしようかと話を持っていった方がよいと思う。あまり有効活用というのは多く出てこないと思っている。古民家など文化的価値のあるものであれば別だが、一般在来の家ではあまりないと思う。

次のことをきちんと促してあげた方がよいと思う。

(会長) 山間地は雪が降る。何もお金がかからないかというと、除雪にもお金がかかるので早めに処理をした方がよい。

(委員) 除雪の作業代を考えれば、建物を壊すと土地の固定資産税が6倍になるというが山間地の固定資産税はどれくらいのものか。雪掘りの作業代と比べて計算してみた方がよい。壊すのは大変かもしれないが、どちらかという山間地の建物を壊すより町場の建物を壊す方が大変だ。町場だと交通整理にもお金がかかってくる。そういうことも考えながら、お年寄りには話をしてあげればなと思う。

(会長) 資料編 32 ページ、空き家の点数はこれを基に行ったと説明があったが、これは糸魚川市だけのものなのか全国的な共通の点数なのか。

(事務局) 32 ページは住宅地区改良法施行規則の全体の項目である。糸魚川市が行った評点は、その内、外観から評価できるものをピックアップしている。他市の事例を参考にしながら、当市もそれを参考に採用しながら今回の調査においては評点付を行った。あまり先進地事例がなく困っていたが、秋田県の横手市が先に調査をしたことが分かったので、参考にしていたのが実情である。

(事務局) 今は外観上の判断だけとなっているが、特定空家と認定する時は個々の中身もわからないので、場合によっては調査が必要になる可能性もあるので、再度確認した上で進めさせてもらうことになる。

(事務局) 国の方の除却支援の対象となる補助の基準が、住宅地区改良法の評点 100 点以上になった場合に対象となる。国としてもその基準を持っているので、外観目視で 100 点以上を超えていけば特定空家等として認定していきたいと考えている。

(会長) 全国的な共通評価ととらえてよいか。

(事務局) まだまだ全国的な事例がない部分であるので、先ほど説明したように先進地の秋田県横手市の手法で当市も調査を行ったところである。その後、住宅地区改良法での評点で

100点以上を国の方でも除却支援の補助の対象をするということになったので、今の時点ではおおむねこの方向性なのではないかと考えている。

(委員) 過去に実際あった話だが、利活用で困るのが空き家を利用してもらえるということで喜んで、誰でもかれでもいれてしまう。詳しい身近調査をしないでいれてしまう。町内の人口も増えるし子どもも増えるということで喜んでいたが、来てみると、よく調べたら親と子どもで名字が違う。結局素行不良で困ることが過去に何回かあった。利活用で人が増えるということは良いことだが、こういう問題をどうしたら良いかと前から地域では話が出る。そういう問題が今後これから出てくると思う。紹介してくれる人がそこら辺をきちんと調査した上で紹介してくれれば良いが、わけがわからないで来られるとそのようなことが起きてしまう。そこら辺の情報提供をどうしたら良いのかというのが課題となると思うが。

(会長) 一番悩むところである。事前に市や自治会に紹介して入ってくる場合は良いが、当事者同士でやりとりをして入ってくる場合もある。少ない人数の集落の中でケンカをしているという状況もある。ある日突然人が入ってくるということも過去にある。一番私達が心配するのは、地元の方々と上手くコミュニケーションを取ってもらおうと有難いが、そういう人の方が少ないのかもしれない。どうしても、「おれが地域に入って行ってまとめてやる。」という上段に構えてくる人が多いみたいだが、本当にうまくやっている人は地域のいろいろな役をやりながら、今区長をやっていただいたり、まとめ役をやっていただいたりしていて、地域の大きな力となっている人達もいる。

今までよりも行政は積極的に空き家対策、定住促進を進めているので、地域にダイレクトに入ってくるより間接的に入ってくるということが多くなっているので、以前よりは改善されてきているのではないかと考えている。

(委員) 住民としては地域の人とのつながりをもってほしいと思う。入ってくる人はそういう感覚ではなく、別荘としてと思っているのでそういう風には考えていない。近所でも都会から来ていて有難いが、車が停まっているが夜になっても電気がつかないなど住んでいるのかいないのかわからないのが怖い。住んでいて、家の中でもしものことがあればと思うと、それが一番怖い。多少なりとも地域の人とつながってもらえればなと思うのが、地域住民としては思う所である。

(委員) 空き家バンクの問合せでは、名古屋、大阪などではブームになっているヒスイがひろえる、魚が釣れるなどその時期だけ来るといい、安ければ買うという人がいるがそういうのはお断わりしている。そういった人達まで受け入れると各区長さん達は大変だと思う。地区の行事などに参加してもらえますかということなどを聞くのが一番だと思う。

(事務局) 定住促進課では移住者の方にお出でになってもらう時は、私達が窓口になって地域の方とお引き合わせして、地域の方と交流、懇談をしてもらうことを経て、移住してもらうかどうかを決めてもらうというような取り組みをしている。一昔前までは、どこから来たのかわからない、何者かわからないということもあったようだが、今はそういったところに気をつけて移住施策に取り組んでいる。もう1点は、移住してくる人に地域のことを知ってもらうように、ただ良いことばかりで田舎暮らしでというので入ってきて、この地域には区費がこういのがありますよとか行事はこういのがありますよ、こういのに出てもらわないといけないですよと、さらには村人足、側溝掃除などはこういったこともみんなでしなければいけないんですよとそこまで紹介した上で移住を決めてもらうということもしている。良い

ところも悪いところも知った上で、覚悟を持って来てもらうということを移住者に対しては投げかけている。

(会長)あまり良いことばかり言っていて、実際に移住で入ってきて「あれも悪い。」「これも悪い。」となってしまう。そういう所があると思う。情報がないから良いだけで入ってくる。実際住んでみたら大変だったとういことになる。そういったことがないように取り組んでいきたいと思う。

5 今後のスケジュールについて  
次第5のとおり

6 その他  
特になし

7 閉会 (11 : 40)