

令和3年度 第1回糸魚川市空き家等対策協議会会議録

日	令和3年8月6日	時間	13:30~14:50	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	【委員出席者】 (以下敬称略) 渡辺市民部長(会長職務代理)、永井哲史、相澤孝、齋藤伸一、池田正夫、松澤正善、山本将世 【委員欠席者】 川辺雄太、小林幹夫、北村雄一 【事務局】 猪又環境生活課長、蒲原環境生活課課長補佐、池田主任主事 【関係課】 企画定住課 田村人口減対策係長				
	傍聴者定員	5人		傍聴者数	2人

会議要旨

1	開会(13:30)
2	会長あいさつ
3	協議事項
	(1) 糸魚川市空家等対策計画の改訂について
	【主な質疑・意見等】
(委 員)	市内委員会のメンバー構成を教えてください。
(事 務 局)	事務局を除いて12名。内訳は、①総務課行政係、②企画定住課人口減対策係、③能生事務所振興係、④青海事務所振興係、⑤市民課固定資産税係、⑥福祉事務所高齢係、⑦建設課施設維持係、⑧都市政策課計画交通係、⑨都市政策課建築係、⑩商工観光課企業支援室商工労政係、⑪消防本部予防係、⑫消防本部防災係。その他、事務局として環境生活課4名。
(委 員)	市内委員会で検討した項目を協議会で審議していくのか、もしくは、それぞれ並行して検討・審議していくのか。
(事 務 局)	市内委員会で課題等の検討、作成→協議会で審議→協議会で出していたご意見を市内委員会で検討し素案を作成→協議会で審議 という流れを予定している。
(委 員)	12月議会に素案を提出する予定となっているが、議会で意見が出た場合、修正した素案でパブリックコメントを実施するのか。
(事 務 局)	パブリックコメントについては修正前の素案で実施し、終了後にパブリックコメントで出たご意見等とあわせて協議会で審議することとなる。
	(2) 空家等の現状と課題について
	【空家等の現状に関する主な質疑・意見等】
(委 員)	空き家バンクについて、空き家の登録は誰が行うのか。
(企画定住課)	糸魚川市内に空き家を所有している人が登録することとなる。市内在住者、市外在住者ともに登録している。

(委員) 親戚など、管理している方も登録しているのか。

(企画定住課) そのような方もいる。

(委員) 空き家実態調査結果の地元へのフォローバックはいつ頃になるか。

(事務局) 来週送付できるよう現在準備を進めている。

(委員) 地区としても空き家を多少気に留めていかなければならないと思うので、調査した資料を地区にフィードバックしてほしい。

(会長) 少し遅くなった理由があれば説明してほしい。

(事務局) 実態調査は昨年の7～9月に委託業者が現地調査を行い、今年の1月に集計結果が市に報告された。その後、環境生活課で周辺への影響調査と今冬の大雪による倒壊等の影響調査を昨年12月～今年の5月にかけて実施し、その結果を今回の6月議会に報告した。地区の方へも議会へ報告した内容と同じものを送付したいと考えている。

(委員) いえかつ糸魚川のシステムについて教えてほしい。空き家を登録、公開後、買いたい人が現れた場合、いえかつ糸魚川はどうしているのか。

(企画定住課) いえかつ糸魚川では、事務局が空き家のマッチングまでを行う。その先の成約については、いえかつ糸魚川に登録している会員企業(宅建業など約40企業)が成約に向けて動いている。

(委員) 会員企業の紹介はどのようにしているのか。特定の業者を紹介しているのか。

(企画定住課) 基本的には会員企業の中から選んでもらうことになるが、移住希望の方などには難しい場合があるので会員企業の中から紹介もしているが、特定の企業に偏らないようにしていると聞いている。

(委員) 実態調査の結果について、特定空家相当は市街地と山間地ではとらえ方が少し違うと思うが、どのような判断で行っているか。

(事務局) 資料に掲載している件数は、あくまで外観目視で行った不良度判定の点数によって区分されている。この資料には掲載していないが、別途周辺の影響調査を実施し、近隣住宅や公道に影響があると判断した18件を今後実特定空家等に認定する予定。市街地で隣家や幹線道路に近い空き家はより周囲への影響度は高い。

(委員) では、この187件全てが直ちに何か手を加えなければならない状態という訳ではない、ということか。

(事務局) この187件には山の中の一軒家も含まれている。

(委員) 国勢調査の結果はいつ頃公表予定なのか。

(事務局) 人口等基本集計が今年の11月、それ以外は来年度の予定となっている。

(委員) その結果によっては計画も少し変わってくるかもしれない。

【空家等の課題に関する主な質疑・意見等】

(委員) 課題の(5)都市のスポンジ化への対応は、まさに自分の地区の課題である。道路幅が狭く、軽自動車しか入れないというようなところが100軒近くある。自宅は周囲4軒を空き家に囲まれている。家の状態は悪くないが車が入れないということで、区画整備された土地に家を建て替えて転居し空き家になっている。どこかに駐車場があって、生活ができるような取り組みができれば、空き家の活用も進むと思うが、現状では敬遠されている。

(会長) いえかつ糸魚川でも駐車場の有無は課題になっているのか。

(企画定住課)駐車場の有無は課題になっている。いえかつ糸魚川の HP でも、駐車場の有無や危険区域かどうか等の情報を掲載している。

(委員)課題の(1)空家等の発生抑制についてだが、空き家が発生する要因として、若い人は上越市で家を建てる場合が多く、糸魚川に残った両親等が亡くなると空き家になってしまう。他市町村ではなく、糸魚川市内で家を建ててもらふようなことが必要である。

(会長)上越市へ出ていく背景というものは何が考えられるか。

(委員)上越市は土地が安く、商店が多いなど暮らす環境が良いという話を聞く。

(委員)課題の(4)管理者が不明の空家等の対応についてだが、固定資産税の通知先から探せばある程度所有者や相続人は把握できる。相続放棄も、一般の方は相続放棄をすれば管理をしなくても良いという考えを持っている方がほとんどである。しかし、相続放棄をしても次の相続人が決まるまでは相続人と同一の地位で管理する義務があるので、その点を周知することが必要。

(事務局)現状、直系の方が相続放棄すると第3順位の甥姪、兄弟まで追っていくこととなるが、そこまでいくと第3順位の方も相続放棄の手続きをする。相続放棄は相続があったこと知ってから3か月以内に手続きとなるので確定するまでに相当の時間を要している。

(委員)第1順位が相続放棄をしても、第2順位が意思を示すまで第1順位に管理義務が残る。第2順位、第3順位が相続放棄をしても第1順位に管理義務がある。相続財産管理人が選任された段階でその管理義務はなくなる。

(事務局)そのあたりがうまく認識されていない。市の方で管理義務があると言っても「自分はできない」と言われることもある。経済的な部分等もあるのでその点も加味しながら動いている。

(委員)自分のところへ相続放棄の手続きを依頼されれば、第3順位が終わるまでは管理義務が残るということを伝えるようにしている。

(事務局)新たな家を建てた段階で、しっかりと家庭の中で考えてもらうようにする必要があるので、その部分を理解してもらふということが大きな課題だと考えている。

(委員)県外から移住してもらふことが一番良いのでは。

(企画定住課)現在、いえかつ糸魚川の成約件数も好調であり、一般社団法人が空き家バンクを運営しているという事例が県内でも無いため、注目されている存在である。最近はインターネットや動画など様々なところで情報発信をしているので、県外からの移住相談も少しずつ伸びてきている。長野県の方が移住やセカンドハウスという目的で海の近くの空き家を求めるケースが多くなっている。他には首都圏からの相談も多い状況である。

(委員)家だけではなく、畑や山林をつける等もっと付加価値をつけた方が良いと思う。国の方で所有者不明の土地の調査を行っている。所有者不明の土地は市内でも何万筆もある。こういったものを一つひとつ解決していけば、空き家の増加も少し抑えることができるのではないかと思う。

(委員)空き家の利活用について、能生地域は排他的である。ただし、排他的ということは悪いことばかりではなく、以前、移住してきた人の身元がはっきりわからなくて困った事例もあった。地元としては慎重にならざるを得ない。

課題では、能生地域は特に、家が大きすぎることと、道路が狭くて重機が入らないことがあり、解体するには費用がかかりすぎる。なかなか解決ができない。

また、ある地区の区長によると、10年後には半分になると言われている。それだけ単身世

帯と高齢者二世帯が多い。他から人が来ない、駐車場がないという問題がある。

(企画定住課)いえかつ糸魚川の方からも、移住されるにあたって地区とのトラブルがあるということは聞いている。集落支援員を通して地区の方へお伝えし、スムーズに移住、転入できるように相談にのっている。

(事務局)解体の意向があっても、見積額が高く断念するという方もいる。今回の空き家実態調査の結果を受けて、危険度の高い空き家の所有者に対し写真を添付して現状をお伝えするとともに、市で行っている危険空き家除却支援補助金(※)を紹介していく予定。

(※)危険空き家除却支援補助金

概要:市内における空き家等で、倒壊などの危険な状態にあり、かつ近隣や公道等周囲への影響がある建物の除却工事費の一部を補助

補助額:工事費用の1/2(上限50万円)

(委員)100万円くらいは補助してもらいたい。解体に約500~600万円かかると聞いている。

(事務局)建物の大きさや立地条件等によっても大きく違う。重機が入らない場所だとやはり高くなってしまっていると聞いている。除却支援補助金は平成29年度から実施しており、交付実績は平成29年度が3件、平成30年度~令和2年度が各4件となっている。

(委員)能生地域でも山間地では重機が入らず解体できない場所もある。雪が積もったら田んぼを通して重機が入り解体した事例もある。

(委員)地元の自治会や公民館と市との打ち合わせの強化や情報共有をしてほしい。空き家は防犯面や獣害等もあるので、地元のパトロールなどが必要になってくる。空き家の保全の強化を次期計画に盛り込んでいただきたい。

(会長)現在あげられている課題には地域との連携という部分があまり書かれていない。

(事務局)課題(3)のところに連携についても記載するか、別の項目を作って記載するか、庁内委員会で検討していきたい。

(委員)管理されている空き家とされていない空き家を明確にしてもらえればパトロールしやすい。

(事務局)市の方でもなかなか実情がわからない。地区や地域住民の方から毎年ご相談いただく物件については把握しているが、初めての場合は判断が難しいというのが実情。行政、地域含めてみんなで連携して取り組んでいきたい。

(委員)地区で空き家について税金や管理などの勉強会をすれば良いと思う。

(委員)糸魚川市のHPに空き家の活用についての情報が出ていて良いと思うが、何か良いアイデアでもっと全国にアピールできないか。

(企画定住課)市のHPにリンクを貼った形になるが、いえかつ糸魚川のHPに掲載しており非常に閲覧件数が多くなっている。月に約3万件以上のアクセス数がある。最近はYouTubeからの検索も増えており、能生地域の古民家をYouTuberから取り上げてもらったところ、1週間で6万件くらいの視聴があった。テレビでもいえかつ糸魚川で扱っている物件を芸能人が来て取り上げてもらった。また、「田舎暮らしの本」にほぼ毎月いえかつ糸魚川の物件を紹介できるぐらい問い合わせもある。ロケーション等も含めて、糸魚川暮らしの良さを伝えながら紹介できるように今後もつとめていきたい。

(委員)耕作放棄している田んぼもあるので空き家とセットでPRしていただきたい。

(事務局)関係課の他、いえかつ糸魚川も含めて連携してPRを検討していきたい。

(企画定住課)空き家になってしまってからでは遅いということで、その前の段階で空き家になった時の心

構えや今後の管理などについて考える「終活セミナー」を今年の3月に開催した。コロナ禍ということもありオンラインも含めて実施したところ、40人くらいの参加があった。このような取り組みを通して、多くの方から知ってもらうこと、空き家を発生させないという意識を高めていくことが大事だと考えている。

【全体を通して質疑・意見等】

(委員) 空家率について、平成20年から平成25年と平成25年から平成30年の伸び幅を比較すると、全国・新潟県は減少しているが糸魚川市はこの5年間で倍増しているの、こういった数値の分析も必要だと思う。また、今後5年間で糸魚川がどのようになるのか考えると怖いと感じた。

(委員) パブリックコメントはこれまでの例を見ても提案提出される意見が少ない。パブリックコメントとしてHP等で素案を出す前に広報誌等に掲載して一般市民に見てもらうことで、パブリックコメントでの意見が増えるのではないかと。

(事務局) 通常、パブリックコメントで広く周知し意見をいただくこととなっている。その前に別の方法で周知できるのか、計画の策定状況を周知する等の方法も含めて調べて検討したい。

(委員) 空き家を増やさない方法として、若い人たちが集まる市を作してほしい。全国でやっていないようなことを糸魚川市でやる。そうすれば糸魚川市に人が集まってくるのではないかと。

4 その他

【事務局から連絡】

現状と課題についてご意見いただいた内容を庁内委員会で検討し、素案の原案を作成する。第2回の空き家等対策協議会では作成した素案について審議していただく。基本方針や課題についての施策、実施体制等も含めて作成し、事前資料として送付したい。

5 閉会(14:50)