

第2回糸魚川市空き家等対策協議会会議録

令和3年11月26日

日	令和3年11月16日	時間	13:30~15:00	場所	市民図書館3階会議室
件名	次第 別紙資料のとおり				
出席者	<p>【委員出席者】(以下敬称略)</p> <p style="padding-left: 20px;">渡辺市民部長(会長職務代理)、川辺雄太、小林幹夫、永井哲史、相澤孝、北村雄一、齋藤伸一、池田正夫、松澤正善</p> <p>【委員欠席者】</p> <p style="padding-left: 20px;">山本将世</p> <p>【事務局】 猪又環境生活課長、蒲原環境生活課課長補佐</p> <p>【関係課】 企画定住課 田村人口減対策係長、都市政策課 田中計画交通係長</p>				
	傍聴者定員	5人	傍聴者数	0人	
<p>1 開会(13:30)</p> <p>2 会長あいさつ(市民部長)</p> <p>3 協議事項</p> <p>(1)糸魚川市空き家等対策計画(案)について</p> <p>【全体の主な質疑・意見等】</p> <p>(委員) 前回の計画と表紙が同じ。表紙も違うものに変えてはどうか。内容も写真が少ない。総合計画のように写真を入れることはできないか。大雪の時や皆が活動している写真等。</p> <p>(事務局) 前回の計画のままであるので、見直しを行いたい。また写真については、個人情報に配慮し、利活用の「いえかつ」の写真も含め、どのような写真がよいか検討させていただきたい。</p> <p>【1章の主な質疑・意見等】 なし</p> <p>【2章の主な質疑・意見等】</p> <p>(委員) 資料 No.1-3(7)空き家等に関する支援や情報提供について、「や」の文字が違っている。</p> <p>(小林委員) 前回会議を欠席したが、この空き家対策協議会は報告会だと思う。これまで対策を協議してきたことはないと思う。</p> <p>(事務局) 今年度の2回の会議については、空き家対策計画の審議をお願いしており、報告会との印象が強いと感じられるのかもしれない。今後、審議をいただく内容もあるので、ご理解をいただきたい。</p> <p>(委員) 資料 No.1-3 の2行目の意見を出した。空き家等の相談内容を集計・分析し、課題を洗い出した結果を空き家対策協議会において、検証等を行い、次期計画に反映する仕組みがあると良い。との意見に対し、「今後検討する」と回答している。この回答について伺いたい。</p> <p>(事務局) 協議会では、議題として報告事項もあるが、相談内容を集計・分析した結果を協議会に提示して、検証を行っていただくことを考えている。</p>					

- (委員) できれば、アンケート結果等の生データが欲しい。課題としてまとめた(1)~(8)ではなく、他の計画では、アンケート結果を見させてもらっている。担当している差別解消や障害の分野では、団体からこのような意見があがっているということから、具体的な意見があると課題が分かりやすい。まとめる前の物を出してもらえるとより議論が進んで、活発になると思う。
- (会長) 今のご意見だと、アンケート結果の自由意見欄の記載を出してもらおうと良いということですね。
- (委員) 市で抜粋した内容ではなく、生の声を全部上げてもらった方が良い。添付するだけで良い。
- (会長) 前回の会議でも、若い人は上越市で家を建てる場合が多い等、各地域の具体的な課題が提示され、そのことにより、より議論がしやすい、呼び水となってくる。計画としてまとめてくると、無味乾燥としているように感じますが、事務局はどうでしょう。
- (事務局) 相談内容としては、適正管理と除却の内容がありますので、件数等状況が把握できる数字が提示されると、より具体的な課題が把握できることは、委員の意見の通りだと考えます。また、利活用については、企画定住課でアンケートを実施していますので、内容を記載することで、実態把握ができると考えています。
- (委員) 課題の(1)~(8)を見て、課題はどうかと言われても、自分の地域のことしか分からない。実数があれば、どこにお金をかけるべきなのか分かりやすいと思う。
- (事務局) (3)の良好な住環境の保全について、当課で相談件数、内容が把握できると考えます。
- (企画定住課) 今年の1月から2月にかけて、アンケートを実施しており、母数としては100件位。また今月、母数を200件程度として、アンケートを実施予定です。自由意見欄を提示することにより、より深い話ができるのであれば、事務局と相談して、提示できるものは提示していきたい。

【3章の主な質疑・意見等】 なし

【4章の主な質疑・意見等】

- (委員) P19 ですが、市では過去2回位、空き家対策が民法の規定により、実施されていると認識している。民法の記載が必要ではないか。
- P17 特定空家等の取組ですが、空家計画に記載する意味は、市民の方から意見を募ってみんなが決めたことだと表示しておくためにしている。特に意味があるのは、市民の権利を侵害する、例えば所有権、空家を壊す等市民の所有物をあらかじめ、こういうルールで壊すのだと表示しておく、ここに書いてあると説明できるために行っている。
- 資料No.1-3の空き家放置の税優遇取り消しを市が行わないことはわかるが、今後5年間ボロボロの空き家に対して更地としての税金をかけるという対策の意思があるのであれば、記載しておいても良いのではないか。これは法律上できるものであり、空き家法にも記載がある。
- (事務局) 民法については、関係法令について掲載しており、P19にも追記したい。
- 資料 No.1-3 については、現在検討途中であり、追記の予定はない。また、施策の方向でご意見をいただきたいと思う。
- (委員) 空き家バンクの活用については、HP で掲示して、大変頑張っており、評価している。反対に特定空家等を HP に公開し、市民に周知するということではできるのか。法律的に公

開することはできないのか。各区長には、教えてもらっているが、市民には周知ができておらず、どれだけ危険な空き家があるのか分かってもらう必要がある。法律的に縛りがあるのであれば、できないのかもしれない。

(事務局) 地図上に空き家を標示するという意味でよろしいか。現在、地区には空き家の実態調査の結果を送付しているが、個人の建物に対して、特定空家相当であると判断されると困る部分はあります。特定空き家の除却の際にも、個人情報に配慮して地番等は伏せて報道関係にもお知らせをしているので、位置図は提示できないと考えている。

ただ、地元の方にとると、倒壊の危険がある建物の情報を知りたいと思いますので、地区の区長からの問い合わせには、お答えしている状況です。

(委員) 前に写真付きの資料をもらっており、HPに掲載することによって、危険な個所があることを周知できないか考えた。

(委員) 地区には、地図は配られていない。世帯が 880 もあるので、場所も分からないし、会議もできない。

(事務局) 地区から問い合わせがあった場合に、お答えしている。

(委員) 要望を出せば、地図はもらえますか。

(事務局) 地図をお出しすることはできない。地区からあがった空き家については、情報提供は可能です。区長さんがどの建物を空き家として提出したのか分からないとお聞きしています。

(委員) 引き継がれていないので、全然分からない。

(事務局) 調査のために地区からいただいた情報であるが、調査の結果、これは不良度の高い空き家であるとは、情報提供していない。これから地区でその空き家を管理するために、所有者も分からなければ管理できないということもあるかと思っておりますので、問い合わせをいただければお知らせできるが、世帯全部見ていくのかと言われると大変だということも承知している。現状についてはご理解をいただきたい。

(委員) 市が全部管理してくれればよいけれど、現実的には何もやらないんだよね。

(事務局) 適正管理の依頼を所有者に送付していることが、空き家の業務になっている。

(委員) 強風が吹いて、屋根の一部が飛んだ場合等、どこに相談すればよいのか分からないから、市役所に連絡して欲しいと頼んでいる。何かあっても管理ができない。

(事務局) 行政とすると、個人の所有する建物に立ち入ることができないので、外観目視で不良度判定を行っている。地区の方は地区の中で管理をしていきたい意向であることは承知している。具体案はないが課題としており、970 件の空き家についても、居住の有無も不明であり、行政として空き家と認定するかどうかの制約もあり、対応については検討を行っている。また地区や市民からもご理解をいただかないと空き家の管理ができないことも承知している。もう少し、継続して検討をさせていただきたい。

(委員) 市民の方からスズメバチの巣があり、空き家のようにですと言われても、自分達は空き家かどうか分からない。

(事務局) 地区や市民の方から相談のある空き家の苦情については、所有者を調べて、所有者に連絡をして管理をお願いしている状況です。その際に所有者の方が対応できないことが多々あり、市民の方には、ご迷惑をおかけしている状況です。

(委員) そういう空き家は、誰が見ても崩落している空き家は、利活用できないものもある。誰が

持ち主かは、行政では分かりますよね。所有者の方に直接話をするにはできないのか。

(委員) 原則としては、私人間の問題になると思います。屋根が飛んだ人と飛んできた人の問題であり、地区の区長さんとして立場で話をしているのは分かるが、法律はそのようになっていて、被害を受けた人が弁護士等を雇って調べれば所有者が分かる。市が持っている情報は出せない。市としての権限で行っている事務なので。

民間でやると、お金もかかるし、大変だということでやめている。市は、どこまでやるのかというと、危険を除去するところまでやる。危険じゃないところまでやるということで、法律のもどかしさがある。

(委員) 能生地域では、空き家が増えていて、皆さんがお話をされている問題について、勉強会をこの 20 日に予定している。市から説明に来ていただいて、解体と利活用について勉強することになっている。特に利活用については、生活に密着している部分があり、一定期間いて、一定期間いなくなって、ゴミ出しの問題から町内会費の問題まである。またある地域では、わかる範囲で一覧を作って、納税義務者なり、管理者なり、全部調べて、地域の中で分かる人に聞いて、一覧を作成している。空き家の情報を共有するという意味で勉強会を始めた。その中でいろいろな話が出てくると思うので、この協議会でも意見をお聞きし、良い方向に進めたい。

(事務局) 空き家問題に対しては、民間ベースで地域の皆さんと行政が一体となって、対策を進めていくしかないと考えている。委員から説明があったように、市が取得した情報を皆さんにフィードバックできない。マンツーマンでの情報のやり取りとなっている。昔は地域で引越す前に、連絡先を教えていくということもあったかと思いますが、現状では、そういうことも難しくなっている。解決策として明確なものがあれば、議論もできますが、なかなかそういうものもない。空き家にしない対策、地域との協働、しっかりと情報共有しながら連携をとっていきたい。委員からも報告会ではないかのご意見もいただきましたが、この協議会において、課題について議論し、ご指導をいただきたい。

(委員) 5年に一度の調査となっているが、3年に一度にならないか。ちょっと大変か。委員が言われたように、空き家を地図に落とすことも、区長も交代するから、それで、区長に危ない家がどこにあるか把握できるかもしれない。

(松澤委員) 市ができないなら、区で独自に作らなければならない。今、高齢者や一人暮らしの世帯でどのような病気をもっているかは、民生委員や区に公開され、個人情報も届いている。何故、空家だけが公開できないのかという気がする。

(委員) 今の情報も目的外利用はできない。例えば、災害のために使うためであればよいが、特に御病気の情報とかは、勝手に公開すると目的外利用になってしまうので、注意が必要。

(委員) 外観だけでも写真で公表しないと。中に入って見ることはできないかもしれないが。抑止力にならないか。屋根が落ちた物は空き家じゃないというから。今後どうするのか、相談してくださいとか所有者に言わなければ。

(委員) 家が崩壊する問題もあるが、そこに不審者が入ってくるとか、獣が住むとかの問題もある。大町区でもそのような物件があり、年に数回パトロールしている。

(事務局) 横町でも動物の住処になっている場所があり、猟友会に箱わなを仕掛けてもらったりし

ている。環境生活課も空き家の不良度判定をしており、不良度が高いところから、順次所有者に適正管理を依頼している。行政といえども、相続が発生している空き家の所有者を1件1件調べて対応を行っているので、時間がかかっている。また不審者や獣の住処の対応にも、防犯の観点から何かできないか、ご意見をいただきながら、しっかり取り組んでいきたい。

(委員) 空き家の所有者を全員、市で調査ができないのか。

(事務局) 空家法では、近隣に被害が発生がしている時に、法務局に登記簿を取ったり、様々な方法で相続人を調査し、その方に適正管理であるとか、除却をお願いしている。ただ、そのような事例がないと調査することができないので、市民の方や地域の方から連絡があった際に調査を行っている。

(委員) 固定資産税の関係で所有者を調べることは可能ではないか。

(事務局) 例えば、家を管理していて適正管理の手紙をもらった際に、相続の時に妹と共有名義になった方がいて、処分ができない、どうしたらよいかという相談があった。税金面では納税者は把握できるが、兄弟姉妹の方々まで把握していない。ですから、注意を喚起することは代表者にはできるが、そのあとの対応で止まってしまうことが多々ある。

(委員) 現在、総務省と法務省では、土地について全国的に調べていて、戸籍を全部取って、最後の最後まで、どこに誰がいるか調べている。この後どうするのか分からないが、30年以上登記をしていないものを調べて一覧表を作成している。

(事務局) 法務局でしてもらえれば良いのだが、戸籍とかの取得もあり、大変な作業。糸魚川市でも地籍調査を行っているが、なかなか進んでいない。相続をしっかりと登記してもらわないと情報が陳腐化してしまう。国でも法の整備はしてもらいたい。川辺委員どうでしょうか。

(委員) 法律は、ルールが代わってきており、どこの自治体、地区でも困っている。相続登記の義務化ですとか、話はどんどん進んできている。現状の法律だと、税金を取り扱う市民課と情報共有して調べて、手紙を出すのも危険な空き家レベルとか見込みのあるものになっている。地区でどうかといった空き家でも、全部が調査に当たらない、調査しても遺産分割してくれないので、止まってしまうことも多々ある。そういうものを見える化した方が良い。地区からくる要望がどこで止まっているのか見えないので、不満だけが残っている。だからクレーム型の協議会になってしまう。皆で共有すれば、これはしょうがないというルールができる。またそのルールの中で何ができるのか議論ができることになる。見える化することが1つのキーワードだと考える。

(会長) 市としては、どこまでできるのか、地区は何ができるのか、法律はこうなんだとかいうことを皆が理解することが、情報共有だと思う。事務局は今の件で何か意見は。

(事務局) そうですね。空き家の問題については、更に増えていると認識している。本日のご提言を一人一人の担当者が聞き流すのではなく、課や係の中で共有し、更にこういった場でご提案させていただいて、各地域での取り組みにつなげていけたらと思っているので、いろいろな情報を提供いただきたい。また事務局も集約した情報を見える化して提供していきたい。

(会長) 委員からもお話をいただきましたが、地区とのキャッチボールも必要だと思いますので、しっかりと進めていただきたい。

(事務局) 20日の勉強会においても、いろいろな意見が出てくると思うので、協議会でも共有化していきたい。

(委員) 今後増えていくと、自治会がもたなくなると、自治活動ができなくなる。他所では、お宮やお寺の管理もできなくなり、再編という話もある。近いうちにどうしてもしないといけなくなるし、実際はなりつつ、またなっている。地域の活動に影響が出て、地域が疲弊していくことになっていく。何としてでも何らかの形で知恵を絞って考えていかなければいけない問題である。ある所では、空き家を管理していない所では町内費としてもらえないから、協力費としてもらっている所もある。そうでないと自治会の活動ができなくなる。

(委員) 川辺委員、町内会費は払う義務はないんですよね。

(委員) 町内費を払う義務がないのに、何回も請求していると請求する側が捕まることになる。

(委員) 恫喝になる可能性もあるので、空き家とか土地だけ所有する人には、協力費としてもらっている。

(委員) 今、空き家のことを話していますが、不動産屋の立場で話をすると、家の下には必ず土地が付いてきて、空き土地というのですが、中には、草を刈るのが面倒なので、土地を買って欲しいという人もいる。いくらでもいいからという人もいる。また糸魚川地区は変わっていて、更正図がしっかりしていない。しかし、売買をする場合は、必ず建物と土地の測量図が付いていないといけない。市でも街場で草が生えて困っているという苦情が出ていると思う。家を売るにも境界がはっきりしないと売ることができない。空き家と空き土地をセットで考えて欲しい。

(委員) 三反田は沼地だったから、更正図を作る時も測量方法がいい方法はなかった。昔から田畑は、三斜法という方法、山林は十字法という方法で測量を行ってきた。

(事務局) 空き地の草がヤブヤブになってきて、そこから虫が飛んできているという話が市に入る。そういう所は、所有者が分かっている、きれいにしたいというが、言うことを聞いてくれないという事例がある。そういう場合は、行政も出かけて行くということもある。所有者が分かっているがモラルの問題もある。刈るにも経費がかかるし、私達も空き地の適正管理についてホームページ等で周知・啓発を行っている所である。特にセイタカアワダチソウが敷地いっぱい生えていると、それが飛びまた飛んで増えている状況です。特に市でもセイタカアワダチソウについては、除去について広報していますが、自分事として受け止めていない方もおり、啓発も難しい。しかし、個別対応で啓発を続けている。

(委員) 草刈りと落ち葉は、所有者に片付ける義務はない。具体的な危害がある場合、例えば蛇が出て、噛んでしまったりとかすれば別だが、裁判をしても負けてしまうので、お願いをする方法しかない。落ち葉系は全て、訴訟で負けている。でするので、できないと言われるとどうしようもない。

【5章の主な質疑・意見等】 なし

【全体を通して質疑・意見等】

(委員) 資料編で私の選出母体は、弁護士会ではなかったのですか。弁護士会と記載した方が公正に感じる。市に1人しかいないから、選出となっているのかもしれないが、もし違っていたら、次からは弁護士会を通していただいた方が良いと思う。前任の小出弁護士の時から、現状の推薦になったかもしれないが。

(事務局) 大変申し訳ありません。確認を行い、次回の任期の際には、適正に行います。

(2)今後のスケジュールについて

(委員) 第3回の協議会終了後に市長に答申を行うのか。

(事務局) 答申は行わない。

(委員) 会長が市長であるし、第3回の協議会で決定すれば、そのまま計画となるのか。

(会長) 諮問、答申を行わない計画ということです。いろいろなやり方がありますので。

(委員) パブリックコメントについて、これまでも市民から寄せられる意見は1件とか2件とかだが、もっと広く市民に周知できないものか。何か良い取組やアイデアはないものか。

(会長) 今回で言えば、地区の区長さんも関わってきていますので、区長に送って見ていただくと、またそこでキャッチボールができるのではないか。この協議会独自の方法となるが、総務課では規定の方法になると思うが、その辺も含めて検討できないか。

(事務局) 各地区公民館も配付先となっていることから、区にもご連絡して、見ていただくということも方法の1つではないかと思う。

(会長) そこでやりとりすることで、見える化ができると思う。どのような方法が良いのか検討して欲しい。

(委員) 広報とかにも掲載されますよね。

(事務局) はい、掲載します。

(会長) 実際、意見がでるかどうか。市民には関心の高い計画なので、市民の方にルールを知ってもらいたい。

(委員) 空き家セミナーとか地区で開催されれば良いが、もう2月になり無理かもしれない。季節の良い時なら、開催も出来たのではないか。

(委員) 確認していないけど、空き家対策協議会の開催周知は、できているのか。糸魚川タイムスに明日の行事は何かと掲載されているが。ようは、やりますと周知しないと掲載されないのでは。

(会長) 前回は、タイムスも取材に来ていたが。

(事務局) 本日は、総務文教常任委員会が開催されており、そちらに取材に行っているかもしれない。また、報道機関については、庁内報を配付しており、直接のプレスリリースは行ってない。

(委員) 新聞社に是非、来てくださいと伝えて欲しい。状況を新聞に出すとかアピールしなければいけない。

(事務局) 空き家に関わらず、周知を行っていきたい。

(会長) 今日のキーワードは見える化だということでした。

4 報告事項

(1)特定空家等の代執行について

(委員) 代執行の経費について、どの位かかっているか。

(事務局) 青海の行政代執行については、275万円(最終契約額 2,581,700 円)、田伏の略式代執行については、現在の契約額として 264 万円です。

最終手段なので、行政代執行は、新聞報告をさせていただきましたが、市民の受け止め

においては、ほっておくと行政がやってくれると思われても困るので、今日ご参加の皆様には、そうではないという認識を持っていただきたいですし、周りの方々にも大変ご迷惑をおかけしている状況で、安全安心のために市で行った代執行である。行政が何でもやってくれるという認識にいたらないように、皆様からもご理解、ご協力をいただきたいと思う。

(委員) 回収の見込みは。

(事務局) 略式の方は、相続人が不在であり、回収の見込みはない。

(委員) 行政代執行の方は、回収を行うと記載されているのだから、回収されるのですね。

(事務局) こちらは、市税の徴収と同様に請求を行い、期限までに納付がないと督促を行い、その後、ご本人の預金等の調査を行い、回収を行っていくことになります。

(委員) 市税も入らないと、望みが薄いということになるのか。

(事務局) 中には、資金がないという理由で執行停止(債権放棄)をとらなければいけない場合もある。

(委員) 行政としては、1つもいいことがないということですね。

(事務局) 市民の皆様にも税金という面でご負担をかけることになるため、私達も適正な執行に努めていきたいと考えている。

5 その他 なし

6 閉会(15:00)