

第3回糸魚川市空き家等対策協議会会議録

(令和3年度)

日	令和4年2月 16 日	時間	9:00~10:30	場所	市民図書館3階視聴覚室
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;">米田市長、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、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</p>				
	傍聴者定員	5 人	傍聴者数	1人	
<p>1 開 会(9:00)</p> <p>2 会長あいさつ</p> <p>3 報告事項</p> <p>(1) 特定空家相当の対応状況について…資料 No.1</p> <p>(2) 空き家実態調査時の空き家データについて</p> <p>(3) 空き家勉強会の開催について</p> <p>(4) 空き家の利活用に関する所有者意向確認等について…資料 No.2</p> <p>4 議事</p> <p>(1) パブリックコメント等の意見反映状況について…資料 No.3-1、3-2</p> <p>(委 員) 資料 No.1 について質問ですが、1番目は、特定空家相当とは、どういう意味の定義づけ どうか、目視で確認したので、特定空家に認定していないという意味なのかと考え、理解したのですが、それで良いのか。だとすると、その特定空家相当であるのに認定をしてないという理由は、どの辺にあるのか。特定空家として認定した結果、措置を取っているのであれば理解はできるが、そもそも特定空家に認定しないという仕組みを取っているのはなぜか。</p> <p>2番目の質問は、特定空家相当しか相続人調査をしていないと見受けられる一方、資料 No.2 で見ると所有者にアンケートを取っている。先ほどの話では、通報があった場合は、所有者に連絡をしているという話もあった。少し分からないのが、空き家にまず該当した場合に、どこの段階のレベルで所有者調査を行っているのか。例えば所有者の連絡を行っているのか。所有者が亡くなった場合に相続人調査というのは、どの段階で行っているのか。これは全部、質問であって、その予算の関係があるので、全部やって欲しいという話ではないけれども、空き家になったら所有者調査をするのかしないのか、空き家、特定空家になったら所有者調査をするのかとか相続調査するのか、しないのかとか、その辺がちょっと分かりづらいというか、どういうレベルになったら通報があった時にやっているのかどうか。</p> <p>3 番目の質問は、資料No. 1 特定空家相当でかつ近隣への影響もあると見た件について滅失があったと思えるけど、これはちょっと危ないというか、怖いことではないかと思っ</p>					

ていて、それは市としてはどう考えているのかということです、
4番目の質問は、計画に反映された空き家相談の件数ですが、管理不全空き家への対応件数は、年間 200 件ですごい相談件数がある。いろいろ対応しているということですが、利活用のアンケート結果だと所有者の意向が出てきたけれども、その所有者以外の方がどう思っているかの情報が出てきてない。

例えば、この相談の中では、所有者以外の方で、苦情みたいな相談も多分あるはずで。この地域では、こういうものがあってこうなっているという、相談の実数というか、別にその具体的な相談はここに挙げる必要はないし、個人情報があるので出せないとは思いますが、そういうのがあると、よりその対策がしやすいのではないかと。どこでミスマッチが起きているか、特に地域の方としてはこう思っているのに、ここは対処されていないんじゃないかと思うところが、見える化すると良いと思っている。例えば、地域では、これは空き家になっていて特定空家と思うけど、市としては特定空家ではないという問題のミスマッチなのか、特定空家だけ措置がされていない、措置をするべきではないと考えているというミスマッチなのかとか、そのレベル感が分からない。どういう苦情かが分からないと、どこでミスマッチが起きているのか分からない。アンケートの中身じゃなくてもいいですけど、そこも知った方がいいのではないかと。

(事務局) まず 1 番目の空き家、特定空家相当です。

こちらにつきましては、実態調査の結果、建物に関する不良度判定結果が出ております。その後、近隣に与える影響、市道の隣接状況等を加味しながら、特定空家に今後認定する可能性の高いものとして、18 件を挙げさせていただいているところです。ですので、現在、特定空家等に認定されている空き家はありません。

この特定空家相当の対応状況を踏まえながら、所有者が無反応な場合には、今後、特定空家等の認定を行いながら、指導、勧告、助言、最終的には除却に進んでいく可能性がある案件になるという認識でおります。

2 番目ですが、空き家の実態調査は 5 年に 1 回、行っておりますが、環境生活課として空き家の所有者調査をするタイミングとしては、空き家の実態調査をした段階で空き家であってもその後除却が進んだり、売却が進んだりしており、現状がすべて把握できているものではありません。

そのため、地域や近隣住民の方からご連絡があった段階で、現地に出向いて状況を確認し、所有者に対応の依頼を行っているところです。

地域や住民の方からご連絡いただく際には、連絡先を知っているけれども、相手に対応してくれないので、市から言ってくださいというものもありますし、地区から連絡があるものについては、所有者が分からないというお問い合わせがあり、概ね二つの内容が大半の連絡となっています。

所有者が分からないというものにつきましては、その段階で、現状の写真を撮ってきて、所有者の方に適正管理を依頼しなければいけない状況であると判断した場合に、所有者調査を行って、その後適正管理の依頼文書を送付しています。

3 番目の滅失の件については、固定資産税の課税対象の建物から外れますが、建物は住宅としては機能しないけれども、屋根が落ちていたり、外壁が壊れていたりという段階で、実際まだ建物としては存在しているというような状況です。

特定空家等の認定にあたっては、市道に影響が出る場合に、屋根と市道を結んだ角度が45°以上であると市道に建物が壊れた場合にかかってくる、隣にどういった影響が出るということで判断をさせていただいていますが、実際の現状としましては、屋根が真ん中に落ちるような状況で壊れており、周辺に影響が出ていないため、滅失の建物についてはそのままの状態となっております。

4番目の相談件数及び内容につきましては、先ほど苦情相談の説明の中で、市民の方や地区からどのような連絡があるかで説明をさせていただいたところです。

(会長) 今の説明でよろしいでしょうか。

(委員) 了承。

(会長) 他にございますか。なければ、ご意見反映状況については、これで終了させていただいてよろしいでしょうか。

(委員) 了承。

(会長) それでは、第2次空家等対策計画(案)については、了承をいただくということよろしいでしょうか。

(委員) 了承。

(会長) 意見がないということで、了承することといたします。以上で、次第のパブリックコメント等の対応状況については、了承とさせていただきます。

5 その他

(委員) 現場調査されていて、屋根が落ちたとか、何度に傾いたとかではなくて、建て替えて利用できるかできないか、一般常識として見た瞬間でわかると思う。例えば、相続が発生している場合に、市役所の受付に来て、届け出る時に家屋どうしますかと聞けないものか。私の経験ですけど、ご葬儀が終わってから私の所にくる方はおります。それでもう5日ぐらいで処理された方もあります。

動く人は動くし、動かない人は全然動かない。そういうことははっきり市役所の受付でアピールする必要がある。屋根が落ちていて、これは住めるわけがない、これ空き家だよとはっきり言ってあげた方が良い。近所の方が言うわけない。市の立場で言った方が良いと思う。だろうだろうで話が回る。どこまでやったらこれがいいか悪いかなではなく、見た瞬間にも分かると思う。田舎の方にも、本当に朽ち果ててなくなる空き家がある。どのぐらいだったら駄目だとか、レベルも候補が違う。ある一線を切り出した方がいいと思う。乱暴な言い方ですが、そのように感じました。

(会長) 本当にそうやって言えば、一番早く対応できるのでしょうか。

(委員) 同じような意見ですけど、今の話だと、近所の方から通報があった場合、所有者に連絡した方が良い場合は連絡することになっているとすると、結構後手後手だという感じがある。もう少し早く所有者調査とか所有者にアナウンスとかって言われているのがもしあるのであれば、それはいいのか。実態調査した時にやっているのだったらそれでいいと思うけれど。結局ボロボロになって苦情が来たら、所有者に連絡してもお金かけなければいけなくなっているとすると、やっぱりそれは、遅いのではないかなと。

もしくは、もうすでに所有者が分かっているなら、相続調査とか大変なのでお金もかかるしコストもかかるというのは分かるんですけど、すでに所有者が分かっているものについ

て、特定空家じゃなく、不良度で空き家になっている空き家には、80 円とか 100 円とかの送料をかけて、もうそろそろ危ない空き家になってきていて、そのうちほっといたら特定空家になるかもみたいなアナウンスをする必要がある。コストも高くないので、やった方が後で除却、危なくなつて通報が来てからその自覚を促すよりも良い。アナウンスや予防も、事前にやった方がコスト面でも良いのではないかと。

(会 長) 確かに今までの家屋に対する考え方というのは、山間地、中山間地においては、財産であり、代々伝わってきた一つの歴史でもあるわけですから、所有者の方々においても大切なものだったのですが、最近になったら、時代とともに負担なものになってきているのではないかと。所有者が亡くなった場合に、相続するの方々にとって、同じような価値観ではなくなってはきている。時代もこう流れによって変わってきているのではないかなと思うので、今お二方のご意見を聞いていて、所有者が亡くなったときに、そういったことが判断できる資料、説明できないにしても資料みたいなものを作って、お渡しして判断してもらうものが必要。言葉で説明するのは一番良いのですが、行政は公平性が大事なので、あんまり人の財産について、これまでの経過から言いにくい部分があるかもしれませんので、もっと明確に分かる資料、何かそういうものは、今はないのか。

(事 務 局) 「うちのあれこれ」という冊子を作っていて、施設入所の際とか、死亡届の際に、ご本人以外のご親族が来庁される機会に、空き家問題を考えていただくことを行っています。

(会 長) それをもっとざっくり入っていけるような、今言ってるようなご意見を反映した内容のものにした方がいいのかもしれない。

(事 務 局) また先ほど、ご意見いただいた所有者へのアナウンスについては、今後順次お知らせをしていく予定で、危険なものを優先的にさせていただいているところです。

(会 長) 企画定住課になるのかもしれませんが、やっぱり地域の懇談会みたいな時に、亡くなった時からじゃなくて、亡くなる前に情報提供していくということも必要なのかもしれない。生きてるうちに、その建物をどうやって生かしていくかということも論議してもらおうようなところで、入っていった方が良いのかもしれない。

(事 務 局) ありがとうございます。今おっしゃられる通りだと思います。私たちの方では、毎年 6 月に固定資産税の納税通知書を送る際の裏書になってしまいますが、適正管理と利活用については、ご相談くださいというような、文面を入れて送付しています。またその時々に応じてアナウンスをするようにしておりますし、また最近やっぱり地区の地域の方から、空き家に関する関心が非常に高くなっておりまして、昨年度、能生地域でも、空き家の説明をさせていただきますし、コロナ禍で実施できなかったのですが、青海地域からも、話をさせていただきたいという要望がありました。いろんな地域懇談の中でも、空き家の関心が高いだろうなということもありますので、その時に、追加して話もちろんするのですが、制度がありますとか、こういったことは、早めにご相談くださいとかというアナウンスを早めにして未然に防いでいくことを示していきたいと思っております。

(会 長) 分かるけれども、もっと、要するに、費用がかかったっていうのを事例みたいな一つの例を作って、これは本当に、我々今いろいろやっているのだから、そういった事例と、そして生かしながらこうなつたとかっていう、そういった共有する分かりやすいものを作って、深刻に考えてとらえてもらえるようなものを作っていきなさいと思う。

(委員) 私の意見としてはその所有者が判明しているものについては、不良度が低いとか、不良度が高いとか両方であっても、目視で点数があるものは 300 件か 400 件ぐらいだと思うんですね、300 件から 400 件の所有者の方に、紙 1 枚送る分については、全部で 700 件、4 万円とかで済むわけで、もちろん人件費がかかりますけど、それは大変な経費かけて申し訳ないけど、4 万円のコストを掛けただけでいいわけですから、1 年に 1 回その使用者が判明しているところについては、あなたのところの空き家は不良度低いで判定されていますよっていうアナウンスだけでもしてあげた方が良い。また、その今言ったような市長がおっしゃったような紙とかを一緒に送ってあげて、別で、そういうのを送ってあげた方が良いものがあるんじゃないかと。固定資産税の通知は自分のところがどれなのかなとか。私これってなんか、一般的かなっていうふうに思ったりしないかもしれないけど、あなたのところのこれは不良度低いで判定されましたけど、手紙が来れば、これはまたちょっと変わってくるかもしれないけど、年間 4 万円の通信料でできるわけですから、やったらいいんじゃないかって感じがします。

(委員) 商工会議所ですが、能生と青海の商工会と一緒に経済なんかで活動させていただいていますが、生活の関係で、立ち上げてその空き家を、事業者の仕事をする目的で使うことで始めていますが、言いたいのは、今ちょうどお話になっています空き家というのは、結果でそうなってきたのですが、そこには、今、移住があったり、利活用があったり、逆に危険空き家で、もう売ることもできない処分をしなきゃいけないわけでもあってその裏にはまた、人口減少だったっていうことで非常に幅広くなっているということがあって、市の施策もですね、総合的に皆さん、連携してやってくださっているのですが、もうちょっと固定割をなくしてですね。空き家を全体で考えていくような、チーム作りっていうものが必要なかなという気がしております。

(事務局) ご意見ありがとうございます。これだけ空き家の増も含めてですね、すごく速度が昔に比べて増えていることを実感しております。今のご意見いただいた中で、早め早めの対応が必要なのだろうということでもあります。そういった点、今日いただいたご提言をしっかりと私どもの方でも、審査をしながら、また、この会が、さらに活躍をしていただきながら、また情報共有しながら、糸魚川市の空き家の対応を進めていきたい。今後とも、皆様から、ご意見をいただきながらお願いしたいということです。大変恐縮ではありますが、ご案内の時間、50 分になろうとしておりますので、議長から、このまま閉じていただきたいと思っております。皆さん大変申しわけございませんがご理解いただきたいと思っております。

(会長) よろしいでしょうか。

(委員) 了承。

6 空家特措法の説明、質疑(10:50～)

7 閉会(10:30)