

令和2年度第2回 魚津市空家等対策審議会 会議録

【開催状況】

- 1 開催日時 令和2年11月20日（金）14時00分～15時00分
- 2 開催場所 魚津市役所4階 第1委員会室
- 3 出席者
 - (1) 委員
水田会長、松平委員、松倉委員、三由委員、浅生委員、亀澤委員、野村委員、松本委員
(欠席) 澤崎委員、稗畑委員
 - (2) 市事務局
宮野産業建設部長、赤坂産業建設部次長、村崎都市計画課長代理、松倉主査

【関連資料】

- 資料1 第1回審議会等での主な意見への対応
資料2 第2次魚津市空家等対策計画 第3章、第4章
資料3 第2次魚津市空家等対策計画 第5章
資料4 特に状態の悪い空き家
澤崎委員（欠席）からの意見

【会議内容】

- 1 開会
産業建設部長挨拶
(挨拶要旨)
本日は、ご多用中のところ、魚津市空家等対策審議会にご出席いただきありがとうございます。
令和2年度の第2回の審議会開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。
前回の第1回の審議会を8月28日に開催してから、3か月が経過しました。前回の審議会では、まず、計画骨子として、第1次計画の概要と第2次計画策定スケジュール及び体制、骨子（案）を説明させていただきました。続いて、課題等として、第1次計画の実績と令和元年度空家実態調査結果等、課題及び取組の方向性（案）を説明させていただき、委員各位からご意見をいただきました。
本日の審議会では、最初に、第1回審議会や市の内部検討会等での主な意見への対応を説明させていただきます。次に、第2次魚津市空家等対策計画の第3章 基本的な方針と第4章「空き家等の具体的な対策」、第5章「計画の推進体制」について事務局の案を説明させていただき、その後、各委員よりご意見ご質問を伺いたいと思います。
最後に、報告事項として、令和元年度空家実態調査において、特に状態の悪い空き家について、現在の状況と今後の進め方を説明させていただきますのでよろしくお願いします。
市では、現在、第5次総合計画を策定中でございます。都市機能の向上、まちなか居住の推進等による空き家対策の支援を盛り込むなど、これからの10年間、快適で住みやすいまちづくり、安らぎとにぎわいのまちづくりの推進をより加速化させていきたいと考えておりますので、引き

続き、委員の皆様方のご協力をお願いします。

結びに、全国的に新型コロナウイルス感染症が拡大しております。市としても拡大防止に努めておりませんが、委員の皆様におかれましてもご留意いただきますようお願いいたします。

簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

2 協議事項

第1回審議会等での主な意見への対応

第2次魚津市空き家等対策計画の策定について

- (1) 第3章 基本的な方針
- (2) 第4章 空き家等の具体的な対応
- (3) 第5章 計画の推進体制

3 報告事項

特に状態の悪い空き家（令和元年度空き家実態調査）について

4 その他

【以下、質疑、意見等】

資料1に対する意見等

会 長

今、説明のあったところどこからでも良いのでご意見ご質問のある方は、お願いします。

委 員

全国版空き家バンクは、どこが事業主体となっているのか。

事務局

国から委託を受けた事業者が行っている。

委 員

それは、パソコン上で見られるのか。

事務局

見られる。本市でも掲載している物件もある。しかし、すべてがうまく連携できていない。これをきちんと連携していきたいと思っている。

委 員

農地付き空き家への対策について、50アール以上とあるのは、自分で50アール以上を耕作していないといけないのか。

事務局

そうです。農地を取得できる要件となっています。

委 員

これは、農地であるものを50アール以上ということか。

事務局

そうです。

会 長

農地付き空き家の対策について、建物敷地部分の宅地があり、別筆の農地がそこに付随する形になっているというのは、売主等が建物敷地と農地がセットでないと売らない場合のことを言っているのか。

事務局

最近、本市で問題となった事例がある。農地が付随した空き家について、宅地の部分だけが売買されてしまい、付随した農地へ行けなくなったということが起こった。こうしたこともあり、農地と宅地が一体的に処理できた方が好ましいと考えている。

会 長

長屋の条例対応について、長屋が何で空き家でないかという、長屋というのは区分所有権になっていて、他の人が住んでいたときは一体としての建物に人が住んでいることになり、全体として空き家でないという理解になっている。特定空家等であることによって、倒壊等の危険があって所有者や管理者が放置することによって始末が負えない状況になると、長屋の一部を空き家に認定することは、メリットがある一方で、長屋に対応した法律がなぜできていないかという、所有権という絶対的な権利にバッティングするからである。国の法律において、今、長屋が駄目だと言っている。条例ができる限界というのは、同じ目的を持った法律や条例は、国が定めた基準を超えて良いかということが問題になる。目的規定を変えて、事実上同じことをやるにしても条例の方で潜脱するというのは良くやる手法だが、いざ、条例を見直し、それを実行して、所有者から文句が出た場合、果たして勝てるかどうか極めて不透明で、危険なことである。

事務局

確かに厳しいと認識している。しかしながら、国土交通省から、長屋について条例で対応することも可能だとし、事例も紹介している。

現実問題として、中央通りの一角で道路に飛散して、通行に危険な状況にある。我々としても人的被害が無いように対処したいという思いがある。

会 長

国の行政の見解を裁判所が採用するかという、採用しないことが多い。

事務局

北陸地方整備局の建政部長も、この場所を視察に来るなど、課題であると認識を持っている。所有権は尊重しなければならないが、代執行までいかなくても、せめて安全対策だけでも行政でできないかと考えている。

会 長

確かに条例を見直す中で、特定空家の認定だけでなく、長屋についてどこまでできるかをうまく分けすれば、少しは可能性があるかもしれない。

解体費用と固定資産税の問題については、放置している空き家が倒壊等して、何らかの損害を与えたときに、相続人や相続放棄しても自分自身に責任が付いてくるということを認識していないのではないかと思う。知っていれば、もう少しインセンティブが上がる気がする。

資料 2・3 に対する意見等

会 長

今の点について、ご意見ご質問のある方は、お願いします。

委 員

役割分担の図の中で、地域ということで地域振興会が入っているが、もうすでにそういう取組への話を地域振興会にしてあるのか。

事務局

先週開催された自治振興会学習会で少し説明させていただいたが、今後、毎年の空家実態調査を地区にお願いしたいと考えている。この調査は、平成26年度と平成元年度の2回しかやっていない。先ほど、成果指標にも上げた管理不全な空き家数等を把握するのは、5年に1回では経過が見えない。定期的に調査する必要がある。ただ、地区の負担を考慮し、簡単な方法で進めたいと考えている。過去の調査は、ゼロからの調査をお願いしていたが、例えば、昨年度調査した結果があるので、空き家の一覧表と地図に表示したものを地区にお渡しして、それを加除していただくようなことを想定している。町内会費の納入等で空き家でなくなったことを把握するとか、空き家を取り壊しされて無くなったとかにより、加除していただけると比較的負担が少なくて済むと思う。今後は、地区から情報をいただくだけではなく、空き家の所有者等に対する空き家意向調査の結果等をできる限り地区へフィードバックしていきたいと考えており、地区との協力体制を構築していきたいと考えている。市の条例にも、市民の役割として空き家の情報提供に努めることとしており、今回は地区という記載であるが、是非ともご協力いただきたい。

委 員

今の話の中で、前回の実態調査では、地域振興会へ話がされていないと思う。実態調査に加えて、相談とか見守りとかも自治会で行っている。今回は、地域振興会から自治会へ話かけてほしいということなのか。

事務局

地域協働課に地区の状況を確認しながら手探りでやっており、自治会を包括した組織として地域振興会にお願いしたいと考えた。地域振興会に含まれる自治会へは、必要に応じて、別途説明したいと考えている。今のところ、地域振興会へのまちづくり交付金に調査にかかる経費を計上したいと考えている。

我々としては、前回と同様にお願いしたいと考えている。ここに、地域の仕組みとして、自治会と表せば良いのか、地域振興会と表せば良いのか、迷った。実際は、前回と同様の方法でやっていただくのが効果的だと思う。

委 員

地区によっては、様々な形がある。別個に地域活動しているところがある。この目的を達成するためには、地域振興会の主導によりきちんとした体制作りしてくださいということなどを12月3日の地域振興会の定例会でしっかりと説明をしていただきたい。

会 長

これが公になる前にしっかりと根回しをお願いしたい。

委 員

資料2第4章2適正な管理の喚起（7）空き家に対する地域活動に対する支援は、ここでいう支援とは、具体的にどのようなことを想定しているのか。

事務局

今、来年度予算を組んでいるところであり決定事項ではないが、空家実態調査は先ほど説明した形をお願いしたいと考えている。あと、経田地区や村木地区で取り組んでいる空き家を利活用する活動のようなものへの補助金を考えている。

ただ、先ほども言ったが、予算が絡むものであり決定事項ではないが、このような対策の柱を予算措置もしながら取り組んでいきたいということである。

委員

計画に挙げるからには、予算が付かないとできない部分もあるが、人的な支援ぐらいは可能だと思うので、聞いてみた。

委員

資料2第4章2適正な管理の喚起（5）空き家の維持管理への支援について、空き家の定期巡回サービス等とあるが、空き家バンクへの登録等何らかの条件を付けることを考えているのか。

事務局

考えている。空き家バンクに登録していただくことを条件としての補助を検討している。そうすることによって、空き家バンクを活性化し、管理不全な空き家所有者へ管理意識を持っていただくことのきっかけ作りに繋がりたいと考えている。

補足として、民間の空き家を管理するサービスについて、コロナ禍での全国的な事例では、墓の掃除とか空き家の管理をふるさと納税の返戻品として取り組んでいるところも増えてきている。直接、市からの支援だけに関わらず、ふるさと納税の仕組みも取り入れながら検討していきたい。これが実現できれば、より効力の高い取組になる。

委員

資料3の役割分担の図について、市と関係機関及び各種団体等との間に連携・情報共有とあるのは、具体的に何か想定しているのか。

事務局

11月5日に新川文化ホールで県等によって開催された空き家に関するセミナーがあった。今後、県で開催しない予定であると聞いており、来年度以降は市で引き続き取り組みたいと考えている。11月5日のセミナーでは、相続の問題に対する講演等に加えて、空き家に関する個別相談会があった。これを市で行うには、宅建協会や不動産業者等の協力が必要となる。

市の体制も、これまでも空き家相談を受けていたが、より前面にでた形で空き家相談を受けて行くよう体制を整えたいと考えている。当然ながら、空き家に関する法律問題を始め、不動産取引等について、各種団体や弁護士等と連携・相談しながら進めたい。

会長

分かりました。

事務局

資料3の役割分担の関係機関に警察が抜けていることに気が付いた。この審議会委員に警察からも委員をお願いしているので、これを追加したいのでよろしくお願いします。

委員

警察としての役割は、何を期待したものなのか。

事務局

魚津市周辺で、数か月前に空き家を対象とした泥棒があった。

委員

その空き家というのは、ここで協議している特に注意を要する空き家ではなく、ただ、居住していないだけで、財産を置いてある空き家だった。この審議会の問題となっているのは、老朽化して倒壊の恐れがあるものだと思っていた。なので、警察として積極的に対応するものではないのではないか。

事務局

市内の空き家は、全部で約1,200軒ある。このうち、地区で困っているものが80軒ある。この80軒にならないような取組を検討している。なので、特に老朽化した空き家だけを対象としない。防犯の観点や老朽化して飛散した交通の妨げになるものとかも含めて、ご協力をお願いしたいと考えている。

委員

分かりました。

資料4（報告事項）に対する意見等
（特に意見なし）

その他

事務局

今回は、1月下旬に協議をする予定である。今までご審議いただいた計画の概要を肉付けして、計画案としてお示ししたい。次回いただいた意見等を修正して、2月ごろにパブリックコメントを実施し、年度末には計画を策定したいと考えている。次回の日程が決まったら、案内する。