

令和2年度 第1回 海津市空家等対策協議会 会議録

開催日時	令和2年10月1日(木) 10時00分 開会 10時55分 閉会
開催場所	海津市役所 西館 1階 1-1会議室
出席者	委員 松永清彦(会長)、若山春夫(副会長)、近藤喜登、安田忠敬 西脇宣雄 アドバイザー 棚橋幸夫、佐々木康二、木村謙二、石原敏彦 事務局 住宅都市計画課長 川瀬 浩、課長補佐 大倉弘道、 主任 田中 毅 課長補佐 小粥政人
要旨 (議事録)	
事務局	開会
市長	委員並びにアドバイザーの皆様には、大変お忙しい中、ご出席を頂きまして誠にありがとうございます。 さて、本日の協議会では、空き家等の現状棟数や海津市内の特定空家や空家バンクの状況などについて、ご報告をさせて頂き、皆様方からご意見を伺いながら、諸問題の解決に繋げていきたいと考えておりますので、順次、次第に沿って、ご審議頂きたくお願いを申し上げます。
事務局	海津市空家等対策協議会設置条例第5条第1項の規定により会長が議長となり議事進行
議長	議題1「空き家等の現状棟数について」事務局に説明を求めます。
事務局	<説明>
議長	議題1「空き家等の現状棟数について」報告がありましたが、何かご質問、ご意見がございましたら発言をお願いします。
委員1	先程のリストの中の案件ですが、個人の庭の木や草についても行政が対応するのですか。私が住む地区にも草で困っているところがあるのですが。
事務局	地域コミュニティーの皆様にも空き家の所有者様への啓発や対応についてご協力を頂いているところですが、原則、所有者様に実施して頂くものでございます。ただし、第三者に対して危害を加える恐れがあるもの、早急な対応が必要であると判断されるものについては、条例により行政にて対応させて頂くケースもあるということでご理解を頂きたいと思っております。
委員1	はい。ありがとうございます。

議長	外にございませんか。
	<意見なし>
議長	ありがとうございました。 続きまして、議題2「空家バンクの状況について」事務局に説明を求めます。
事務局	<説明>
議長	議題2「空家バンクの状況について」報告がありましたが、ご質問、ご意見がございましたら発言をお願いします。
委員1	こういった空家バンクの物件は「ただ」ですか。
事務局	賃貸や売買などの運用方法、金額については所有者様の希望によります。
委員1	どこかの自治体であったかと思いますが、「物件をただで差し上げます」、「ただで貸します」といった内容のテレビを見たことがあるのですが、空き家をなくそうと思ったら、やはり「ただ」と言った方が話が早いような気がします。そういった話はないですか。確か北海道ともう一団体あったかと思いますが、海津市として、そういった方向性はないですか。
事務局	移住、定住を促進させるため、自治体が新築した家に住んで頂いて、家賃を払ってもらい、耐用年数でしょうか、ある程度の年数を経過した後に「その物件を差し上げますのでここに住み続けてください」といった事業は聞いたことがありますが、現在、海津市が行っている空家バンクについては、所有者様から空き家の情報を預かり、その情報を紹介させて頂く制度なので、売買にしても賃貸にしても、所有者様より申し出のあった金額を紹介させて頂きます。もしも「無料で良い」と申し出頂いても、仲介して頂く岐阜県宅地建物取引業協会様の意見を伺うことになると思います。
委員1	アドバイザーの方々、如何でしょうか。
アドバイザー1	空家バンクの制度は、市町村が所有者の方と空き家を利用したい方とをマッチングさせることを基本の機能とするものが多いです。一部の市町村においては、移住施策などの観点から、特別に低い金額でのやり方を行うところもあり、例えば、所有者の方から市町村が寄附を受けられて、修繕を行った上で低価額で譲渡した事例があったと聞いています。
委員1	ありがとうございます。 先ほど申し上げた北海道のケースでは、「無償で差し上げますので、改築するなりご自由にどうぞ」といった感じであったと思いますが、海津市もそれくらいの気持ちで、何か良い方法を採らないと、空き家は減っていかないかもしれませんね。
事務局	今、アドバイザー1よりご助言を頂戴したところでございますが、もともと空家バンク事業というのは、所有者様や管理者様のご意向をお聞きする事業となっております。

	り・・・
委員 1	空家バンクのことだけを言っているのではないですよ。
事務局	はい。ただ、現状と致しまして、空家バンク制度を活用することしかできませんので、金額設定の相談をさせて頂く折に、無償譲渡も可能かどうかということも関係機関と相談しながら事業を進めていきたいと思っております。おっしゃるように、無償であれば、海津市としても紹介し易くなるのは事実なので、それが可能かどうかも踏まえて検討して参りたいと思っております。
委員 1	お願いします。
アドバイザー 2	市内には多くの空き家があるのが現状でございまして、状態が悪いものについては特定空家とか、特定空家予備軍といった、すぐには活用できないものもあります。空家バンク制度の推進に至っては、まさに今現在、家を手放す方とか、高齢のため施設に入られた方々にこの制度を周知して、売買や賃貸についてご検討を頂くものでございます。とにかく空き家を増やしたくないといったことを最大の目的としておりますので、農地付きの空き家といったことも1つの手段でございまして、農業サイドとは協議しております。空き家があれば、まずは登録をして頂いて、トラブルのないように協会の方にも見て頂いておりますので、委員1がおっしゃるように、空き家を増やさないために、まずは登録を推進しております。
議 長	委員1がおっしゃるのは、「海津市の制度として、そういったことを考えることができないか」といったことだと思う。
委員 1	空家バンクの説明はどちらでも良かった。
議 長	ただ、空き家も持ち主がみえますので、その辺りはよく協議をしないと。事務局、一つお聞きしたいのですが、空家バンクへの物件登録相談とありますが、どんなことをクリアしていかなければならないのですか。
事務局	諸条件は様々なものがございまして、相談件数として多いのは、相続のタイミングが多いようです。例えば父から子への相続のケースで、子は既に外で生活をしている場合、その父が住んでいた家が空き家になってしまうので、「管理を含めて誰かに住んでもらえれば」といったことがきっかけになります。そういったケースだと、土地と建物の相続登記が完了していないと受け付けることができません。また、もともと登記のない物件もあり、高いハードルとなることもあります。
議 長	そうなると、少し時間がかかってしまうかもしれませんね。
委員 1	ちょっと余談ですが、一昔前の話ですが、建物を農地に建ててしまっていたのだけど、土地が農地のままなので売却ができないという所や、もともと建物の登記がされていないといったことも多くあると思っておりますので、「何かやろう」と思った時には、登記の確認等整理が必要なことがあるかもしれませんね。

議 長	外、ございませんか。
	<意見なし>
議 長	それでは、続きまして、議題3「特定空き家等について」事務局に説明を求めます。
事務局	<説明>
議 長	議題3「特定空き家等について」報告がありましたが、ご意見、ご質問はございますか。
議 長	<p>特定空き家につきましては、事務局がコンタクトを取り、「受諾して頂けるようお願いをしていく」ということではありますが、コンタクトが取れる状況であるということなので、今後、話が進展することを期待します。あと、特定空き家候補の2棟が除却されたものですが、海津町の物件については、●●●の小学校の近くで、地域の皆様もご心配をされていたので、きれいになって大変良かったと思います。</p> <p>この件につきまして、何かご意見等ございましたらお伺い致します。</p>
委員 2	平田町●●●の件ですが、南濃町●●●については、コンタクトを取っている状態ですが、●●●の建物についても連絡が取れているのでしょうか。
事務局	取れていないのが現状でございます。
委員 2	現状維持で過ごさなければならぬのですか。
事務局	いずれ何らかの対応はしなければならないと思いますが、現状不可能な状態なので、当課においてできることといえば、地域の皆様や子供たちに危険が及ばないように、直営で管理することしかできませんのでご理解を頂きたいと思います。もしも危険な状態となって、自治会長様や地域の方から連絡を頂ければ、当課が早急に対応したいと思います。
委員 2	<p>市で対応して頂いておりますことはよく分かっておりますが、年々酷くなっていております。特に住居については、屋根が抜けてしまっています。幸いにして、今まで大きな台風は来ておりませんが、もし大きな台風が直撃すれば飛散が心配されます。西側が通学路になっておりますので、瓦が飛んだりしたら大きな事故になってしまいます。また、地域の景観も悪くしているので、何とか連絡が取れないでしょうか。</p> <p>先日、空き家の問題がテレビで採り上げられておりましたが、木材が積み重なって、微生物による自然発火が問題になっておりました。また、地震の被災地においても積み上げた木材の自然発火が問題になっておりましたが、そちら心配はどうですか。</p>
アドバイザー 3	木材だけでは、そういった事例はございません。外の物質が混ざった状態ですと、その可能性も出て参ります。

委員 2	●●●も木材やら色々なものが積み上がった状態となっており、あの場所でもしも何かあったら、大変なことになってしまいますので何とかしてもらいたい。通学路の問題と火災の問題の両方があると思います。所有者とは全く連絡が取れないのですか。
事務局	連絡は取れていない状況でございます。 色々な方面より、調査は行っておりますので、懸案事項等を整理して、少しずつ進めたいと思いますので、ご猶予を頂きたいと思います。
議 長	所有者は●●●の方ですか。
委員 2	いえ、違います。 近隣にも所有者の方や経緯を知ってみえる方がいませんので、全然分かりません。固定資産税の情報もないのですね。
アドバイザー 2	特定空き家候補として、危険であることは認識しております。毎週金曜日に建設課でパトロールを行っており、そこに住宅都市計画課も加わり、市内の危険な空き家等の監視を行っております。また、あくまで個人の財産なので、敷地に入ることなどはできませんが、危険であることが判断され、大至急の対応が必要な際には海津市の条例で対応させて頂くということでございます。以前も台風の接近など、危険な状況であると判断した折に、敷地の中の高い位置にある材木などを落とし込んで、飛散防止対策を取らせて頂きました。個人情報により、申し上げることはできませんが、諸事情のある物件でございます。今、担当が申し上げましたが、税の担当部局と連絡の取れる手段を検討して参りたいと思います。
委員 2	草を刈ることもできないのですか。 敷地が十字路にあり、ここから生えた草で視界が悪くなっているのですが、対応できないでしょうか。
アドバイザー 2	地域で対応して頂ける自治会もありますが、今言われた場所については特定が出来ておりますので、パトロールの際に道路の通行の支障になっている部分については対応させて頂きたいと思います。
委員 2	是非お願いします。
議 長	外、ございませんか。  <意見なし>
議 長	それでは、続きまして、議題 4「空き家出張相談会について」事務局に説明を求めます。
事務局	<説明>
議 長	議題 4「空き家出張相談会について」報告がありましたが、何かございますか。

<p>議 長</p>	<p>&lt;意見なし&gt;</p> <p>空き家の管理で困ってみえる方が多くいらっしゃると思うので、広く周知を行い、少しでも、悩みの軽減に繋がるように、相談会を進めさせて頂きたいと思います。何と言っても、背中の痒いところに手が届かないといった感じがこの空き家対策なので、地道な活動や作業が大事になってくると思います。日本は個人の財産が第一なので、対応を検討しなければなりません。</p>
<p>アドバイザー 4</p>	<p>先ほど、委員1よりお話がありましたように、海津市内において未登記物件が散見されます。銀行ローンを活用せず、自己資金のみで大工さんとか工務店に依頼した場合などは、現地にはすばらしい建物があるのですが、不動産登記法上の登記申請義務の認識がなかったために登記記録がないといった状況になることがあります。</p> <p>また、特に最近では、敷地所有者からですが、「所有者不明の建物の登記記録が残っているのに、記録を抹消して欲しい」というような申し出であったり、「何代も前の所有者の名前で古い建物の登記記録だけが残っているため、滅失登記をやりたい」といった相談をお受けします。これらは広報の成果により、登記の重要性に関する関心が高まり、年間を通じて出てきております。</p> <p>法務局といたしましても、空き家対策に関連して、土地所有者不明を解消しようということで、相続登記の促進や、7月から開始された自筆証書遺言書保管制度、週刊誌等でも紹介されておりました法廷相続情報証明制度といった諸制度を活用頂いて、極力、不動産の登記情報を最新のものに更新して、「相続人を探したいけど登記記録が古くて、住所さえ把握できない」といったような事態を少しでも解消できたらと思っています。</p>
<p>議 長</p>	<p>家がなくて、登記だけが残っているというようなケースですね。おっしゃるように、借入れがあれば登記が必要になることがあるけど、現金でということになると、必要性が無いかもしれません。</p> <p>本日予定しておりました議題につきまして、全ての審議が終了致しました。これにて、議長の職より引かせて頂きます。</p>