

令和2年度第1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8月28日（金）14時00分～15時10分
- 2 開催場所 魚津市役所2階 第1会議室
- 3 出席者
 - (1) 委員
水田会長、松平委員、澤崎委員、松倉委員、三由委員、浅生委員、亀澤委員、野村委員、松本委員、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、澤田主任

【関連資料】

- 資料1 第1次魚津市空家等対策計画の概要
資料2 第2次計画策定スケジュール・体制及び骨子
資料3 第1次魚津市空家等対策計画の実績（H28～R2）
資料4 第1次魚津市空家等対策計画の実績（H28～R2）、令和元年度空家実態調査結果等
資料5 令和元年度空家実態調査結果等

【会議内容】

- 1 開会
- 2 協議事項
第2次魚津市空家等対策計画の策定について
 - (1) 計画骨子
 - ・ 第1次計画の概要
 - ・ 第2次計画策定スケジュール及び体制
 - ・ 骨子（案）等
 - (2) 課題等
 - ・ 第1次計画の実績
 - ・ 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）
- 3 産業建設部長挨拶

（挨拶要旨）

令和2年度の第1回の審議会開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

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。

近年、空家等の問題が全国的に深刻となっている中、国では平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行し、空家等の対策を本格的にはじめたところです。

一方、魚津市においても、魅力あるまちづくりの推進に寄与することを目的として、平成27年9月に「魚津市空家等対策の推進に関する条例」を制定し、平成28年4月には、計画期間を5年

とする第1次魚津市空家等対策計画を定め、空家等の対策を進めてまいりました。

今年度は、第1次魚津市空家等対策計画の最終年度となります。今年度中に第2次魚津市空家等対策計画策定を行うため、本日を含めて年度内に3回、審議会を開催したいと考えております。

本日の審議会では、第2次計画の策定に向けて、まず、計画骨子として、第1次計画の概要説明と第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す。

次に、課題等として、第1次計画の実績報告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）説明させていただき、その後、各委員より専門的な見地からご意見を伺いたいと思いますのでよろしくお願いします。

簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

【以下、質疑、意見等】

会 長

一般的に言えば、第1次計画の結果として現れたところからそうでないところまで、第1次計画の何が問題でそうなったのかピンとこない点があると思う。その辺が質問の根幹になると思う。

委 員

空き家数に不動産業者が売買情報として出しているものは、カウントしているのか。

事務局

カウントしている。

委 員

そうすると、社会的貢献度から考えても宅建業者に仕事をしてもらいたい。第2次計画に向けてそういう業者が関与している空き家を増やすことを数値目標としてもらいたい。あと、地籍調査を推進していただきたい。地籍調査は、まだまだ進んでいない。業者にとっても、地籍調査が行われていない地区は、境界もわからないため売りたいくても売れない。地籍調査に対しても予算を付けていただきたい。これが空き家対策にとって大きいと思う。

事務局

地籍調査に関しては、今回の資料4に具体的な取組のその他として紹介させていただいたが、第1次計画には、項目として載せていない。ただ、本市では、大町地区から地籍調査を開始し、経田地区も取組を進めているところです。今後も、順次、取り組む予定としており、調査を継続していくことが大切だと考えている。

委 員

富山県は、全国的に見て地籍調査が遅れている。その中でも県東部がさらに遅れている状況である。そうすると、公共工事もなかなか手付かずの状況になる。公共工事が入らないと住環境が良くならない。住環境が良くないと、そこから人が居なくなる。悪循環である。是非、予算の確保をお願いしたい。

会 長

分析としては、本当に地籍調査が進んでいないが故に売買が進んでいない物件がどれだけあるのかを定量的な把握がなされれば、より素晴らしい計画になる。

もう一つは、資料3の空家の状態では、解消された空き家数が500であるのに対し、空き家バンクによるものは134の約1/3となっているので、残りは他のルート、不動産業者等のルートによ

るという意見であった。

委員

これを数値目標として設定し、どれだけ民間業者が、把握しているのか、売ろうと努力しているのか、それによって、市の方でインセンティブを付けていただくと励みになると思う。

会長

インセンティブについて、何かいいアイデアは無いか。

委員

考え方がそれぞれあると思うので、また相談したい。

事務局

昨年、立地適正化計画を策定し、市街地等へ居住誘導、都市機能の誘導を図っていくことにしている。ここにアクションを起こすときには、国の補助金が活用できるので、これを有効に利用したい。

委員

居住誘導区域について、本当にそこに誘導できる地域かを懸念している。以前に、経田地区と道下地区の境で、特定空家で解体された建物の持ち主の農地があった。ここは、居住誘導区域に近いところであった。こうした空き家に付随した農地が、これから問題になる。特に中山間地域には、これからどんどん出てくる。これらは、売買の阻害になるということが考えられる。今から農地付き空き家の対策を検討していただきたい。

会長

農地は、農地法で売買に制限がかかっている。その扱いだと思う。

委員

資料4の空家実態調査結果のところ、地域と管理者とで連絡が取れない割合が載っているが、市の方では所有者を把握できるのか。

事務局

基本的にはできる。

委員

そういった方は、固定資産税を納めておられるのか。

事務局

そこまでは、把握していない。一定程度、納税は進んでいると思うが、一般の方との違いを精査して調べる必要がある。

会長

平成26年の第1次計画の前のデータを付け加えることが出来ないか。第1次計画の結果、第1次計画の前の状況とどう変わったのか分からない。この計画で何がどうなって、何がこの計画で足りなかったのか掴みかねる。

委員

結局、空き家と一言と言っても、年数が経つと老朽化していく。解消されたとしても、どんどん年数が経過し、老朽化した建物が増えていく。

事務局

私どもの認識としては、空き家の何が問題なのかを考えると、資料3にもあるように管理して

いただけない空き家が、前回調査では199あったのが、今回調査では248で増えてしまった。ここが、市民が不安に思ったり、市に何とかしてほしいと思ったりしているところだと考えている。管理していただけない空き家を管理していただけるような取組を強化していきたいと考えている。

委員

業者がとあり扱わないような空き家だと思う。

事務局

空き家バンクは、不動産業者が関係しているものも含んでいるものもある。詳細は、分析する必要がある。

委員

空き家数を減らすも目的であると思うが、最大の目的は、管理不十分な空き家を減らすことで良いか。そこに基づいた計画を作るにあたって、何がうまくいって、何がうまくいかなかったのか分かるとことはあるか。どこを見たら分かるか。

事務局

非常に難しいが、苦情の内容が難しくなっていることや件数が減少してないところが問題だと考えている。

委員

人口は減少しているが、世帯数はむしろ増えている。その要因は良く分からないが、入院、入所や新築等で空き家数が増えているものと私なりに分析した。それと何回か前に空き家の定義が変わったと思う。それが空き家数が増えたことに影響しているのではないか。

事務局

空家実態調査は、毎年、行っているものではない。平成26年に実施した後、昨年度に実施したので、経年変化が分からない。先ほど言われた空き家になる原因は、資料5で国勢調査結果を踏まえて説明したが、65歳以上の単身世帯や2人世帯が増えている。それらの方が、亡くなられたり、施設に入られたりすると、遠くに子供がいる場合も多々あり、空き家の管理がうまくいかなくなるというのが、苦情を受けて感じる印象である。

会長

空き家の定義は、変わったのか。

事務局

空家実態調査を各地区へお願いするにあたり、少し、町内会長にお願いしやすいように整理した。大きな意味で、定義自体は変えていない。

委員

分かりました。5年に1回しか空家実態調査をしていないのであれば、仕方がない。第2次計画の策定に向けて、いろいろと検討してください。

事務局

アパートが増えているのも要因だと思う。

委員

私は、平成26年のときに実態調査に携わった。そのときは、空き家の定義は難しいものではなかった。昨年度の調査は、定義がしっかりと規定されており、精度の高いものだと思う。

委員

であれば、逆に空き家数が減ってきてもおかしくはないのが、これだけ出てきたということである。

会長

ほかに何か。

委員

政策的にできるか分からないが、所有者が亡くなられたときに、その空き家をどうするのかのアンケートを行ってはどうか。そうすると何かしなくてはならないと相続人が思うのではないか。

事務局

固定資産税に関しては、所有者が亡くなられたときには、税務課から誰が納税義務者になるか案内している。こちらでは、先ほども具体的な取組で触れたが、固定資産税の納税通知書に空家等施策の概要資料を同封している。これを始めたことにより、問い合わせ件数も増えており、言われた趣旨のことは、対応している。ただ、個別に案内はしていない。

委員

皆さんは、建物があると土地の固定資産税が1/6に軽減されていることなどは、知っているのだろうか。また、そういうことを知らずにほったらかしにしているのだろうか。普通なら、管理できないから更地にしようと思うのではないか。更地にしたら固定資産税が高くなることを知っているからなのか。

事務局

資料5にある「困っていること」に多い金銭的な問題というのは、解体費用の捻出が大きいと考えている。固定資産税の問題の前に解体をしなければならない。

委員

解体の補助があるはずだが。

事務局

補助はあるが、解体費用の割合からすると僅かなので、そこが解体へ踏み出せない要因なのかもしれない。

委員

仕事上の経験から、知らないということは、あまりないと思う。それよりも、解体費用は、昔と比べて3倍から4倍になっている。200万円、300万円は平気にかかるので、そちらの負担感が大きいと思う。

委員

解体しないと売れない。

委員

いや、逆だと思う。どんな腐った建物でも、交渉の減額要因になるので建物があった方が売れる。

委員

中古住宅の場合は、建物のグレードも重要かと思う。3年ほど前から国家資格で、インスペクターという建物のグレードを見極める資格がある。この建物は、この程度のグレードだと認定していれば、不動産業者は売りやすいと思う。ただし、あまり依頼がない。リフォームには多額の

費用が掛かる。

会 長

第1次計画の反省にあたり、定量的な目標があると判断しやすい。定量的な目標を立てるにも、第1次計画の結果とそれ以外のものを区別できないと、正確な判断をしにくい。定量的な目標があると、それを達成できなかったとしたら、その原因が何だったかを判断しやすいと思う。

委 員

これで、ある程度、データが出たと思うので、数値目標が設定可能になったと思う。

事務局

おっしゃるとおりだと思います。本来なら、第1次計画に数値目標を示して、それがどうだったのかを評価しなければいけない。私どもも反省している。第2次計画には、数値目標を示して、評価できるようにしたいと考えている。

会 長

本日の議論はこれぐらいにして、先ほどの計画だと、次は基本的な方針、空き家等の具体的な対策、計画の推進体制が議論の対象になる。その際は、本日の議論のどういう形で反映されるのかを踏まえて、ご説明いただきたい。

事務局

本日の議論以外でも、お気付きの点があればお手数ですが事務局までご連絡ください。

会 長

今後の予定について、事務局から説明してください。

事務局

今回は、11月上旬に協議をする予定である。日程が決まったら、案内する。