

平成28年 8 月 4 日

魚沼市議会議長 浅 井 守 雄 様

総務委員会

委員長 遠 藤 徳 一

総務委員会調査報告書

本委員会は、所管事務について下記のとおり調査したので、魚沼市議会会議規則第110条の規定により報告します。

記

- 1 調査事件名 (1) 所管事務調査について
(2) その他
- 2 調査の経過 8月4日に委員会を開催し、上記事件について調査を行った。
所管事務調査で空き家対策について、執行部より説明を受け、質疑を行った。
その他で、消防救助技術大会の結果について、執行部より報告を受けた。

総務委員会会議録

1 調査事件

(1) 所管事務調査について

・空き家対策について

(2) その他

2 日 時 平成28年8月4日 午前9時30分

3 場 所 広神庁舎3階 301会議室

4 出席委員 富永三千敏、岩井富士夫、大平栄治、遠藤徳一、大屋角政、森山英敏
(浅井守雄議長)

5 欠席委員 なし

6 説明員 森山企画政策課長、桙沢消防長、小峯まちづくり室長

7 書 記 櫻井議会事務局長、磯部議会事務局次長

8 経 過

開 会 (9:30)

遠藤委員長 定足数に達しておりますので、ただいまから総務委員会を開会します。これより議事に入ります。

(1) 所管事務調査について

・空き家対策について

遠藤委員長 日程第1、所管事務調査についてを議題とします。空き家対策について資料が提出されていますので説明を求めます。

森山企画政策課長 資料に基づいて空き家対策について説明させていただきます。魚沼市内の空き家の把握につきましては、平成26年度に把握調査を実施いたしまして、現在、320件ほどの空き家を確認しております。この空き家対策については、大きく二つの対策を行っております。一つは空き家の有効活用の面からの対策であり、空き家バンク制度などになります。もう一つは、安全安心な管理面の対策であり、危険空き家の除却などであります。まずは空き家の有効活用の関係から説明をさせていただきます。資料1ページをごらんください。市では、市内にある空き家の有効活用を図るとともに、市内への定住を促進するため、平成27年10月に「魚沼市空き家バンク制度実施要綱」を定めるとともに、同

年11月には「公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会」、いわゆる「宅建協会」と「魚沼市空き家バンク制度の運用及び相談等に関する協定書」を締結し、空き家を売りたいあるいは貸したい希望者と、買いたいあるいは借りたい希望者とのマッチングを行っているところです。この空き家バンクの登録から売買あるいは賃貸までの流れについては、資料最後のページのフロー図に示してあるので、これを見ながら説明させていただきます。はじめに、売買あるいは賃借を希望する空き家所有者は、市に対し「空き家登録申請」を行います。次に申請を受けた市は、申請台帳に登録し、魚沼市のホームページに「空き家物件」として大まかな情報を掲載します。また、宅建協会に対し現地確認及び査定派遣要請を行います。要請を受けた宅建協会は、現地に赴き確認、査定を行い、その結果を市に報告するとともに、市は所有者に結果をお知らせいたします。所有者はその結果を聞いた後、価格等の条件が折り合えば正式に空き家バンク登録を行うということになりますが、条件が折り合わない場合は、登録の取り下げを行うこととなります。正式に登録されると、市のホームページにはその物件の写真や間取り、売買あるいは賃貸の希望価格など詳細の情報が掲載されることとなります。次に、購入あるいは賃貸の希望者は、市のホームページなどで情報を収集し、希望する物件がある場合は市に問い合わせを行います。市はその問い合わせを受け、現地物件の確認日程などを調整し、宅建協会に現地確認立ち会いを依頼します。現地物件の確認後、その物件を利用したいとなった希望者は、市に対し「空き家利用申請」を行うこととなります。市はその申請を受け、宅建協会に連絡し、売買もしくは賃貸契約の仲介を依頼するということとなります。最終的には所有者、購入・賃貸希望者及び宅建協会の3者契約で売買もしくは賃貸の契約が完了することとなります。なお、宅建協会には売買の場合、所有者、利用者の両者から契約金額に応じ3%から5%の仲介手数料、賃貸の場合、所有者、利用者の両者から0.5カ月分の賃貸料が仲介手数料として支払われるということになっております。1ページに戻りますが、現在の空き家バンクの登録状況については、表のとおりであります。売り物件については、登録申請が7件あったものの、取り下げが4件あり、正式登録は3件となっております。そのうち1件はすでに成約済みでありまして、残り2件のうちの1件についても現在商談中となっております。また、賃貸物件については登録申請が5件ありましたが、取り下げが4件あり、現在正式登録にむけて1件が準備中ということであります。なお、正式登録に至るまでの間に、取り下げが多い理由については、申請者の都合もありますが、物件査定額と申請者の希望額に乖離があったため、申請取り下げが多く発生しているところです。また、空き家の買い希望申請は4件、賃借希望申請は4件出ておりますが、成約まで至ったものは今のところ買い希望1件のみということであります。空き家バンク制度の課題としては、まず登録件数が少ないことがあげられます。その原因の一つは周知方法であり、現在は空き家バンク制度の周知について、市では市報やホームページを通じた周知のほかに、連合自治会長等を通じ、所有者に呼びかけていただくなどで周知に努めているところでもあります。しかし、所有者に直接呼びかけることは現在行っていないため、この制度を承知していない方も多いと思われます。今後は所有者への直接周知の方策について検討し、周知を行っていきたいと考えております。また、買いたいあるいは借りたい希望者の増加への取り組みも必要でありまして、移住定住の施策展開等と併せた仕組みの構築に向けた検討を進めていきたいと考えております。もう一つの原因として、制度は承知しているがすでに不動産屋等に

仲介を依頼している物件が多いのではないかと考えられます。こちらについても、今現在、市はデータを把握しておりませんので、今後調査していきたいと考えております。二つ目の課題として、希望額と査定額の差が大きく、登録を取り下げるケースが多いことがあげられます。中には老朽化や損傷が激しく査定の値がつかないという物件もあるため、登録を断念する方が多いという状況です。ただし、買い手や借り手のほうは安いほうが良いという方もいるため、空き家バンク登録以外でも交渉ができる仕組みの検討も必要ではないかと考えております。空き家の活用は移住定住のみならず、交流人口の増や産業育成にも繋がる可能性を持っているため、空き家バンク以外についても検討を進めていきたいと考えております。次に、安全安心な管理面の対策について、2ページをご覧ください。市内の空き家の中には、有効活用が可能な物件もあれば、何年にもわたり管理されておらず、倒壊の危険がある物件も存在しております。倒壊の危険性がある家屋など、危険家屋については、環境面も含め周辺世帯の不安が増大するなどの理由で、自治会等から除却を含めた要望が寄せられるケースが増えてきております。市では平成24年に「魚沼市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を制定し、除却を含めた対策を行政が行うことができるよう整備をいたしました。また、平成26年11月には国において「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、所有者が不明であっても市町村長が措置をすることができるようになりました。このような条例、法律の制定を受け、市内では平成27年12月に小出地域において、条例に基づく行政代執行による空き家の除却を執行したところです。この物件については所有者が特定できているものの、その所有者が措置を講じなかったため、行政代執行により除却を行ったものでありまして、除却にかかる経費については、市が立て替えるという形で、現在、所有者が分割にて市に納入しているところです。また、今年度においては守門地域において1件の除却を行う予定であります。この物件は所有者が不在のため、国の特別措置法に基づき市長が行う除却となります。経費については所有者が存在しないため、全て市の負担となる予定です。現状では行政代執行による空き家の除却済みあるいは予定はこの2件であります。今後の課題としては、危険家屋としての空き家が増大し、除却の要望が地域から多くあがってくることが想定されます。対策としては、除却などの手をかけないよう、まずはしっかりと管理していただくことが一番であるため、管理に関し所有者への周知指導をさらに強化してまいりたいと考えております。ただし、危険家屋への対策については、近接する住民の安全安心を最優先に考慮した対応を検討していく必要がありますので、そちらのほうもししっかりと検討しながら進めてまいりたいと考えております。

遠藤委員長 それでは、これから質疑を行います。質疑はありませんか。

岩井委員 空き家の所有者が、現在、市に在住していない、いわゆる市外あるいは県外の方というのは、どのくらいの割合でしょうか。

小峯まちづくり室長 今、320戸の空き家があると課長から話がありましたが、それについて調査はさせていただいておりますが、全件、所有といいますか納税義務者ということで税務のほうで調べさせてもらうのですが、全部に渡ってまだ調査が完了していないところもございます。はっきりした数は申し上げられないという状態です。今、調査中ということです。

岩井委員 それは、調査中で、そのうちになるべく早めに調査の結果というのは出るのですし

ようか。

森山企画政策課長　今回、国の措置法が整備をされまして、税務資料等をこちらのほうの用途で使用してもいいようになりましたので、それを受けて今、調査をしているということで、できるだけ早くそちらのほうの調査は進めたいと考えております。

大平委員　調査は、今、しているのとしていないのと、どれくらいになるんですか。全部終わったのと、これからまだやるのと。

小峯まちづくり室長　まずは調査の対象となる物件ですが、今、除雪がされていないとか危険であるところから先に調べさせていただいて、雪が降って危険な状態になるというようなときは連絡させてもらっておりますけれども、そういったところから調べさせていただいております。管理がちゃんとなされている物件については、まだそこまで調査がしていない状態です。今後、その調査を行いまして、さらに空き家バンクの利用を含めた連絡等を検討していきたいということであります。

大平委員　それは、これから何件くらい残っているのを調査するんですか。今まで何件やったか、これから何件くらいやるのか。

小峯まちづくり室長　今まで、例年除雪の関係でこちらがお願いする物件というのが20件ほどあるんですけど、それについてはすべて調査が終了しております。その他の物件については、これからということになります。

大平委員　期間はどれくらいかけてやるつもりなんですか。

小峯まちづくり室長　今年度中には調査を完了して、アンケートなりどんな形になるかわかりませんが、空き家バンクのほうを周知をしていければということで、今、準備をしております。

富永委員　実態調査のことなんですけれども、条例のほうを見ますと、市民からの情報提供があったときに実態調査をするということですけど、今回、先ほどの説明で、平成26年に調査をしたところ300件以上、空き家を把握したということですけど、条例には市が積極的に調査するという文言はなかったような気がしたんですが、年に1回とか2回とか、定期的に調査をするという考え方はありますか。

小峯まちづくり室長　空き家調査ですが、平成26年度に調査した時点では、まだ特措法がございませんで、調査する法的権限がなかったということで、区長さんをお願いしたり、近所の方をお願いしたりということで、強制的に見られなかったということで、そこでわかる範囲で調べさせていただいたということです。特措法のほうが成立して公布された段階で、そういった家屋についてを職務権限で今度は調査ができるというような形になったということです。

富永委員　調査の内容ですが、これは把握できるかどうかわかりませんが、空き家になる場合の状況なんですけど、家を継ぐ後継者がいないだとか、他地域への移住をしているだとか、財産を処分する関係でそうってしまったとか、いろんな状況があるかと思うんですけど、その辺のところは把握できるんですか。

森山企画政策課長　聞き取りというような形で今のところ考えておりまして、アンケートのようなものを、それぞれ所有者、税務の関係で押さえた情報のところに送らせていただいて、これからどういう項目を入れるのかを検討しますけれども、そういったものを含めた項目についてアンケート調査等をしてみたいというような検討を今進めているところです。

富永委員　　そうしたときに後継者がいないだとか、移住してしまうだとかの場合なんですか、割合を把握してるのか。

小峯まちづくり室長　　割合については把握していない状態ですが、今問題のある住宅についてはそれぞれ調査を行っておりますので、そちらについては納税義務者、所有予定者は押さえておりますので、そちらにお願いするという形になります。

岩井委員　　例えば空き家になっているその家の所有者が高年齢で、施設に入っているというような場合は、当然、魚沼市の施設なのかほかの施設なのかわかりませんが、そういう場合も当然あるわけですね。そうすると若手には一切、昔からの家はタッチさせないで自分で所有しているというような把握もこれからということですね。

小峯まちづくり室長　　例えば施設に入っている場合、施設に入っている方がいて、さらにお子さんがいらっしゃるというようなことであると、それぞれにご相談を差し上げて、例えば除雪ですとか経費については所有者のある物件については除雪経費等、市が代行してやることはありますが、所有者またはお子様方に請求はいたしますので、そういったことはご相談させていただくということです。

遠藤委員長　　ほかになれば質疑を終結いたします。本件は引き続き調査をしていくということでご異議ありませんか。（異議なし）そのように決定いたしました。

（２）その他

遠藤委員長　　日程第２、その他を議題とします。資料が提出されていますので、樺沢消防長から説明を求めます。

樺沢消防長　　（資料「第３３回新潟県消防救助技術大会結果一覧表」により説明）

遠藤委員長　　ただいまは報告ということですので、本件については報告を受けるにとどめ以上といたします。その他で私から一点報告いたします。今年度の３常任委員会合同の行政視察について、視察先、期日が決定しました。期日は１１月１５日火曜日から１６日水曜日、１泊２日ということになります。行き先については、埼玉県のサイボクハム、秩父市、本庄市、高崎市の大塚製薬工場見学になります。詳細については事務局から説明をさせます。

櫻井議会事務局長　　（資料「魚沼市議会行政視察行程表（案）」により説明）

遠藤委員長　　質疑はありませんか。（なし）本件については以上といたします。その他、執行部のみなさんから、報告事項等はありませんか。委員のみなさんから、協議事項等はありませんか。

岩井委員　　前回の定例会の一般質問でも斎場の用地から出たごみの問題が議論をされました。今後の委員会としてどう向き合っていくのか委員長にお聞きします。

遠藤委員長　　ただいま岩井委員のほうから、このような提案がありました。内容等もいろいろあるわけでありまして、また、他の機関にも話が行っている部分もあるというように伺っておりますけれども、時折に議題にあげて調査していくということで、委員の皆さんでこれについて意見はありませんか。しばらくの間休憩とします。

休　　憩（９：５６）

休憩中に懇談的に意見交換

再 開（10：09）

遠藤委員長　それでは休憩を解き会議を再開します。委員の皆さんからほかにありませんか。

（なし）本日の会議録の調製については委員長に一任をいただきたいと思います。本日の総務委員会はこれで閉会といたします。

閉 会（10：10）