

## 令和4年度第2回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：令和4年8月17日（水）14：30～16：00

場所：那須塩原市役所 本庁舎 303 会議室

### 出席者

#### [委員]

三橋伸夫委員（会長）、室井淳男委員（会長職務代理）、菊地清次委員、橋本秀晴委員、室井忠雄委員、渡邊民生委員

#### [事務局]

富山建設部長

都市整備課 増子芳典課長、遅沢友則係長、白石恵一主査、人見健二主事

ランドブレイン株式会社（2名）

### 欠席者

君島広之委員、増淵健治委員

### 配布資料

- ・次第
- ・資料1：那須塩原市空き家等対策計画（原案）
- ・資料2：前回審議会以降に解体費補助事前調査を実施した空き家等の状況

#### 1. 開会

#### 2. 会長あいさつ

（省略）

#### 3. 議事

##### (1) 空き家等対策計画原案について

（事務局より資料1について説明）

（会長）ただ今の説明についてお気づきの点、ご質問があればお願いします。

（委員）全体的に、計画そのものが行政独りでやっているように見えるが、最上位の計画である第2次総合計画では、市民協働を重視している。例えば計画原案の24ページ、「計画の推進に向けて」では、庁内の部局の名前が挙げられているが、高齢福祉課、社会福祉課は「相談を受け付けます」ではなく、地域づくりや支援体制づくりなどが包含される大きな中々りの中で、連携を図りながらこの計画を立てていくのが筋ではないか。行政だけ、建設部だけで汗をかいて取組もうとしているように見える。もう少し総合計画で謳っている施策

を広い目で見ながらこの計画に反映して欲しい。

各論を言うと、例えば14ページ、施策②「地域と連携した空き家等の見守り体制」について、地域住民は苦情を挙げるだけで、行政で改善を図るといような書き方になっている。1～2年ほど前、空き家等対策の講義を受けた際、空き家の維持管理は近隣住民が以前住んでいた人とつながりを持つことによって、空き家になった時にいちいち行政が通知を出さなくて済むという話もあった。もう少し地域住民も巻き込んで責任を持たせる計画を作った方がいい。行政だけで汗をかいて、最終的に代執行となるのでは大変だと思う。総合計画は住民主体の位置付けになっているので、そういう視点で計画を見直した方がいい。

- (会長) 空き家だけでなく、周辺住民、自治会など近隣との関係を育てる。その中で行政が支援する。全て行政が背負うのではなく、所有者が地域コミュニティとの関係を構築するための支援が必要ではないかという点がひとつ。もうひとつは、庁内の各部局について、もう少し役割を持たせられないかという趣旨だったと思う。
- (委員) 庁内の他部署に遠慮して、ここだけやってくれという形ではなく、普段からこれもお願いというスタンスになるとよい。
- (事務局) 該当する課が複数にわたるので、関係課と相談した上で、今ある項目の中で対応できるのか、新たな施策として今の項目に付け加えるのかを検討したい。まずは庁内で、各課に今後5年間でできる取組等を打診できないか検討したい。
- (委員) 所管課が考えていること以外のことも出てくる可能性がある。別件で社会福祉課と打合せをしたが、社会福祉課が取り組んでいる内容は、この空き家問題に関するものが含まれていると思う。
- (委員) 町内でも、住民が病院にいて空き家になりそうな所がある。そういう所も自治会で把握しておいて、連絡が取れる体制が必要だと思う。現在住んでいないところや空き家になりそうなところは自治会で連絡を取り合って把握しておく必要がある。「地域と連携した空き家等の見守り体制」について、自治会を巻き込んでもっと具体的にやってもらうという文言を入れてもいいと思う。
- (委員) ■■地区は、エリアが狭いためコミュニティも盛んで、自治会と連動した地域コミュニティでの様々な活動があって、今のような積極的な発言に繋がっていると思う。行政側から地域コミュニティへの依頼ということでは、福祉の分野で重層的な支援、空き家問題への対応など、ある意味で地域の負担を増やすことにもなるが、そのことについてはいかがでしょうか。
- (委員) 私の住んでいる地域は農村部なので近隣の状況を把握しやすい。昔はほとんどが農家だったが、今は少なくなっている。農地取得の際の下限面積撤廃という話も出ているが、農地を含めた形で空き家等の利活用は十分可能なのか。また、下限面積撤廃はいつからなのか教えてもらいたい。一方、町場のことを考えると隣の住民が分からないような地区もあるので、地区単位で動くとなると面倒な地域もあるという感じがする。
- (委員) 市内全域で包括的に体制づくりをするということはなかなか難しいと感じるが、できる地域もそれなりにある。地域ごとにムラがある中でどう計画するか。
- (委員) 地域包括支援システム、その後の地域共生社会の実現に向けて、重層的な支援体制の整備

ということをやっている。これは全て地域住民、企業、学校が連携してやる。福祉という  
と高齢者や障害者をイメージするが、それだけではない。資料に書いてある通り「市民が  
幸せな生活を送る」ための福祉であり、社会福祉課とやり取りをして、この計画に入れ込  
む部分も相当あると思っている。もう少し情報共有をしながら進めてほしい。今の時代、  
住民に協力を求めるのが負担ということはない。総合計画でも市民協働を謳っているので、  
できるところを進めてもらえればと思う。

(会 長) もう少し行政も自信を持って地域に対して働きかけをしてほしい、という趣旨だと思う。

(事 務 局) 庁内関係課として、社会福祉課でどのような取組をしているか確認する。地域と連携した  
空き家等の見守り体制に向けて、地域から情報をもらえると市としても助かる。それでも  
わからないところは最後に市で調査する、というようなことを検討させていただきたい。

(委 員) 16 ページ、新しい項目として、空き家バンクに登録はできないが市の施策の狭間にあり、  
量的には非常に多くある空き家を活用していく上での「仲介協力店」という表現がある。  
言葉から想像すると、建築関係の設計事務所などが役割として相応しいのかなと思うが、  
「仲介協力店」のイメージをもう少し補足して欲しい。

(事 務 局) 空き家バンクへ申し込みがあると、その物件について市で指定する媒介事業者と現物確認  
をするが、媒介事業者から取り扱えないと断られ、空き家バンクに登録できないことがあ  
る。現在はここで終わってしまうが、媒介事業者は輪番制でお願いしているので、一度断  
られてそのままにするのではなく、宅建協会に再度別依頼をして、次の業者に改めて相談  
できるような制度ができないかと考えている。それ以外にも空き家バンクへ登録できな  
かった場合に、他の手段があれば幅広く検討していきたい。

(会 長) いわゆるセカンドオピニオンの観点ですね。

(委 員) そのような物件について、今後都市整備課と空き家バンクの委員会を開いて、どうするか  
検討することになっている。今までの例だと、■■■や■■■にある別荘は、雨漏りしている、  
シロアリ被害があるなど、解体するしかないがお金がかかるためそのままになっている。  
相続しない人も多い。空き家バンクで売却できる物件というのは数が少ない。相談があれば登録業者として無償で家の中を見ているが、誰も欲しがらないものは断るしかない。市  
では断りづらいだろうから、宅建協会に空き家バンク登録が難しい理由を説明する。手間  
暇をかけても商売にならないものが多い。

(委 員) 検討の結果、空き家バンク登録できない物件は見放されることになるのか。

(委 員) 解体して売れる土地であればいいが、■■■、■■■などの別荘地は欲しがらない人が多い。た  
だで引き取ってほしいという人も多いが、業者も断っている。隣接地にも声をかけている  
が、別荘地の取引は難しい。建物も40～50年経つと、住んでいる人がいないからどう  
にもならない。そういうものをこれからどうするか、空き家バンクの理事が集まって委員  
会を開いて相談する。

(委 員) 築40～50年まで経たなくても、20～30年くらいの比較的新しい建物を、地方移住  
やサテライトオフィス等として利活用する動きはあるか。

(委 員) コロナ禍以降、テレワークになって■■■辺りからの移住は増えているが、そのほとんどが  
新築している。小さい子供がいて学校が近い所など、場所のいい所を探して新築を購  
入している。中古を探す人はなかなかいない。

- (委員) やはり日本人は新しい家が好きなのだろうか。
- (委員) 500軒くらい家が建っていて、住んでいるのは100軒程度の別荘地があるが、今年になって3軒も入ってきている。ただ、都市部と農村部を一緒くたにすると地域差がありすぎて、計画を立ててもどっちつかずになってしまうので、その辺のメリハリをきちんとしてもらえるとありがたい。それから、空き家そのものは財産であり、文化、工業、技術面など財の継承を行政としてこれから考えていかないといけない。そういう視点で進めれば、この空き家対策もかなり有効になるのではないかと。農地取得の下限面積が撤廃されたという話を聞いたので、家庭菜園を作る移住者に好まれる可能性がある。市街地の店舗や温泉なども、家屋や土地を財産だととらえれば思えば有効な対策がとれると思う。
- (事務局) 空き家対策としてどこまで取り入れられるか分からないが検討する。
- (委員) ■■などでは、5反で専業農家というところもあるが、那須塩原市は5町歩単位で畑を持っているので、5町歩ないと専業農家にならない。5反歩でも専業農家ができるというスタイルをこれから考えていくと、財の継承という意味でも非常に有効なのではないか。
- (事務局) 酪農の関係で、跡取りがないところを経験のない人が継承している事例があるので、そういうものも含めて継承は必要だと思う。
- (委員) 総合計画の施策、特に移住施策と空き家等対策計画を突き合わせて、もう一度確認した方がいい。
- それともう一点、2ページ、上位関連計画に立地適正化計画とある。駅周辺に人口を集めましょう、という計画だが遅々として進んでいない。この計画と空き家等対策計画は表裏一体だと思っていて、駅周辺に人口を移転すれば、農村部に空き家ができる。5年後やそれ以降を見越してこの立地適正化計画を推進していくために、空き家等対策計画も長期スパンで見えていかないといけない。市民もそれぞれの生活があるからすぐには引越せないの、立地適正化計画が進んでいないのも無理はないが、立地適正化計画の受け皿として空き家等対策計画はあっていいはずなので、そのことを考慮してほしい。
- (委員) 立地適正化計画については、この後の報告事項にも関連するが、5年間で目を見張る成果とはいかないが、長い目で見ればじわじわいく、ということだと思う。
- 少し戻りますが、農地付き空き家について、農地法での下限面積の撤廃というのは既に施行されたのか。
- (事務局) 5月に農地法関連の法律が改正されている。施行日は、公布から1年以内ということなので、来年までには施行される。ただし、撤廃したのは下限面積のみで、150日以上の農作業従事などの条件はそのまま残る。
- (委員) 那須塩原市の地域差について、特に農村部、別荘地等に特有の状況に対する計画、特出しの項目があってもいいと思う。都市整備課の所管ではないが、農村部における空き家は、事業継承や農業新規参入といった産業政策と密接につながっており、そういう施策が空き家を防止する。更に、農業政策の維持発展や、農地を含めた自然環境保全につながっていく。このこともどこかで謳っておきたいと感じた。項目を全て新たに追加するのは難しいが、全市一律の計画になっているので、農村部や別荘地、温泉街特有の問題にもう少し触れた方がいいと思う。
- (事務局) 本音で言えばその必要性は感じている。しかしながら、地域特性のことに触れると、那須

塩原市は色々なケースがあり収拾がつかなくなるので、抑制的な表現になっているのは否めない。今回の計画は中間年度の改正でもあるので、あと5年経てば全面改正に近い形になる。今回どこまで踏み込むか、現時点では回答できない。

(会 長) 地域特性に踏み込むと収拾がつかなくなるのは確かだと思う。

(事 務 局) 農地付き空き家等の周知啓発について、農業委員会、農務畜産課にも入っていただくことになっている。引き続き連携しながら新たな施策を考えられるかというところで取り組んでいきたい。

(委 員) 13ページ、一番下の囲みで相続登記の申請の義務化が令和6年4月1日施行となっている。これも効果は発揮すると思うが、一方で相続が発生したときの問題ではなく、既に亡くなっている方の名義がそのままになっている問題について、国は何か手立てを考えているのか。

(事 務 局) 不動産登記法の改定内容として、「相続登記の申請の義務化」に加えて、「所有権の登記名義人の死亡等の事実の公示」があるが、令和8年4月までに施行予定。もう一点、「住所変更の登記等の申請の義務化」も改正内容に入っているが、同じく令和8年4月までに施行予定である。

(委 員) 登記もされない物件は、特定空き家等になったときに問題がこじれることが多いので、国としてもっと早く取り組んでほしい。なかなかすぐにできない理由はあるのか。

(委 員) これまでは私有財産制として、亡くなったら相続人が引き継ぐ形の法体系をずっと取ってきているので、急に改革するには立法の視点の転換が必要。国民的意識が高まって、その時に立法していくことになる。今はその過渡期にあるのではないか。皆さんの実地体験に基づいた実情を聞いて、法制度の立法的な転換がないと市役所としても動きづらいと感じた。

(委 員) 都市計画区域の用途地域の中で、相続人180人という事例をみたことある。これは相続するのも大変。また、未登記相続人が増えている。そこは国で何とかしなければならない。入会地については仕組みがあるが、そういう制度がないと建物があっても利用されない、ということになる。

(委 員) 相続関係は民法を抜本的に変えるしかない。農地の相続も同じだと思う。

(委 員) 国が法律を変えるのに、市の条例が先行する例はある。この分野ではそういう条例は難しいのか。

(委 員) そうです。難しい。

(会 長) 計画の内容については、コミュニティの役割をきちんと明記してほしい。それによって行政の負担を減らす一方、書き方によっては行政の手抜きと言われたいような表現を検討いただきたい。それから地域特有の問題について、明記は難しいという話でしたが、なにかしら全市一律ではない地域性を持った課題への項目立てを検討いただきたい。10月からパブリックコメントがあり、時間的余裕はあまりないので必要最小限の修正とどまるかと思うが、修正内容については会長一任でよろしいでしょうか。

(委 員) 異議なし。

(会 長) 今回ご意見について原案の修正をお願いします。

#### 4. 報告

##### (1) 解体費補助事前調査で判定した特定空き家等について

(事務局より資料2について説明)

(会長) この件について何かお気づきの点があればご意見をお願いします。

(委員) 現地調査の星取表も資料として一緒に出してもらえるとわかりやすい。そうしないと意見は言えない。平面の写真だけを見て、特定空き家等に認定したので審議してください、と言われても的確に審査したのか判断できない。次回からそのようにしてください。

(会長) 今回の分はどうしますか。

(委員) 今回の分はよろしいかと思います。

(会長) 次回以降、現地調査のチェックシートも添付して審議にかけるということをお願いします。

#### 5. その他

(省略)

#### 6. 閉会

以上