

令和5年度 第1回 佐久市無居住家屋等対策協議会 議事録

日 時：令和6年2月8日（木） 午前10時00分から午前11時20分

会 場：佐久市役所 南棟3階会議室

出席者：委員14名（欠席1名）

事務局5名

傍聴者：1名

1 開会

2 自己紹介

3 副会長選任

4 協議事項

（1）空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について【資料1】

ア 事務局より、令和5年12月13日に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要について説明。

イ 委員からの質疑等なし

（2）特定空家等および特定空家等候補の対応状況について

【資料2、3、4、5-1～5-11】

※個人情報保護の観点から非公開とし、

資料3、5-1～5-11は協議会終了後回収。

※資料5-11協議中、利害関係人1名は退席。

ア 事務局より、特定空家等、特定空家等候補の対応状況について説明

イ 委員からの意見等

委員：特定空家等候補の新規案件の3軒は、歩行者や自動車等の通行ですか、

周辺に対し危険な状態であるということでしょうか。

事務局：お見込みのとおりです。

質疑終了後、3軒の空家等について特定空家等候補とすること、3軒の空家等について特定空家等候補から除外することについて協議。

委員より異議なく、特定空家等候補とすること及び除外することを決定。

(3) 無居住家屋等に関する情報提供同意書の提出状況について

【資料 6-1～6-3】

ア 事務局より、無居住家屋等に関する情報提供同意書の提出状況について報告。

イ 委員からの質疑等なし

(4) その他

ア 委員からの質疑等

委 員：空き家の所有者等に対応を依頼する中で、難しいと感じることやトラブル等はありますか。

事務局：市からの通知に対しすぐに反応をいただける所有者等が大半ですが、相続がされていない空き家で、相続人が10名、20名となり、キーパーソンとなる方がいない場合、対応が難しい案件もございます。

空き家は個人の財産ですので、所有者等が管理や除却等をすることを第一義的に、市としては粘り強く対応をしてまいります。

民法の改正に伴い、令和6年4月から相続登記が義務化されますが、今後、相続放棄などで管理する方がいなくなる空き家が増加することが懸念されます。

委 員：令和6年4月1日からの相続登記の申請と手続き義務化について、令和6年2月に司法書士会が行う無料相談月間を案内いただければと思います。相談の多さから、相続登記の義務化が浸透しつつあるのかなと感じています。

委 員：お金がなくて壊せない、場所が悪く買い手がいないといった空き家が、今どんどん増えていると思います。

現実的には所有者等が手をつけられないものについて、法律でこうだからこうやりなさいというギャップについてはどうお考えですか。

事務局：空き家は個人の財産ですので、所有者等が管理や除却等をすることを第一義的に、所有者等に対し粘り強く対応を促すとともに、情報提供同意書等を用い、流通や除却を進められればと考えております。

資金がないなどの理由や、相続人不存在の空き家になるなどし、第三者への影響を与える可能性がある場合は、行政代執行や相続財産清算人を選任するといったことになるかと思います。

委 員：今回のこの法律のように特定空家等にするとかしないとかっていうのは分かりますが、それ以外の、レベルが違うところでどんどん空き家が増えているということが現状かと思います。

地域に住む者としては、空家所有者等との交渉や手続きは、どうしても行政の力添えが必要になります。

隣近所が何か言ってもどうにかなる問題でなくて、お金がなくてはならない。所有者の許可がなければ、その土地に生えている木なども切れない。そういうのを何とかしてほしいというのが現実なのですが、いかがですか。

事務局：民法が改正され、隣地から立木竹が自分の土地に入ってきたりした場合に、相手に何回か催促しても対応してもらえないような場合などは、越境された土地の所有者が自ら枝を切ってもよくなるなど、変化していくような状況もあります。

市としては、現行の法規の中で指導などのお願いをするしかないので、先ほどの説明の通りになります。今後も、現行の法の中で努力してまいりたいと考えております。

委 員：資料2についてですが、新規空き家が9軒というのはとても少なく、あまり空き家の実態を把握できていないのかなと感じます。近隣住民の情報も加味し、空き家かどうかの判断をしていくと皆さんの感覚と一致していくのではないかと思うのですがいかがでしょう。

事務局：資料2でございますが、新規空き家9軒というのが皆様の肌感覚とはだいぶ乖離してると印象もあるかと思います。

令和4年度に業者に委託した市内全域の外観調査及びアンケートによる利用実態等の確認により、定期的に空き家と推定される建物数を把握

しておりますが、リアルタイムの増減については、市民からの通報や現地パトロールによるため、新規空き家9軒となっております。

第一次計画期間内にも行いましたが、水道閉栓情報を把握することで、空き家になったと思われる建物を把握できますので、定期的に佐久水道企業団に水道閉栓情報の提供を依頼し、推定空き家数を把握してまいります。

委 員：今空き家の件数が増えてるって話が出ていますが、なるべく早いうちに、空き家の実態の調査をしてもらい、所有者等が元気であるうちに声をかけ手続きできるよう、行政には動いていただきたいと思います。

事務局：令和6年4月中旬以降に発送される固定資産税の納税通知書に、空き家に関する啓発文書を同封いたします。納税者全員に行き渡りますので、そういった啓発を今後も行ってまいります。

委 員：解体費用にたとえ50万円でもよいかから補助をしてもらえば、すごい魅力的だと思います。補助は可能なのでしょうか。

事務局：市の解体に係る補助金につきましては、佐久市空き家再生等推進事業補助金や、今年度より創設した佐久市無接道敷地空家等除却事業補助金がございますが、全ての空き家に対して、空き家の除却費用を補助するような制度は設けておりません。

自費で解体を行う方が多くいる中で、補助金の原資である税金を基に一律で解体に補助をすることは、今まで補助金なしで解体をしてきた方々の理解を得なければならず、一定の縛りを入れないと難しいと考えますが、今後も補助制度を検討してまいります。

委 員：特定空家等になり、一番ネックになっているのは解体費用という場合が多いと思います。

空き家の改修や解体の補助金は、改修等した後、公的に使わなければならないというのが一般的ですが、建物を解体するだけに、もう少し補助金を入れてもよいのではないか。特定空家等で第三者に迷惑かけることが明らかであれば、定額補助できるような形をとっていくのがこれから大事なのかなと個人的に感じております。市町村と県とが協働する中

で、第三者に迷惑をかける特定空家等の解体に対し、もう少し補助金を使いやすくする制度を一緒に考えていけたらと思います。

事務局：空き家問題は市町村の問題だけではなく、県民益を考える県の仕事でもあると考えておりますので、県からも積極的に提案していただければと思います。

委 員：現状で市がご尽力されているということは、非常によく分かったのですが、5年後10年後、これ以上空き家を増やさないということも、非常に大事なことだと思います。現状はどういったことを行っているか教えていただきたいと思います。

事務局：空き家に関する相談会を開催し、啓発を行っています。

当課では出前講座を行っており、移住交流推進課では今年度2地区に出向き相談会を開催しております。

また、長野県建築士会、長野県宅地建物取引業協会が、毎月合同で相談会を開催しており、市広報にも案内を掲載しております。

その他にも、先ほどご紹介がありました司法書士会の相談会、無料法律相談などの紹介もさせていただいております。

昨年度、和歌山県田辺市における、市の職員が積極的に空き家所有者等と関わり、流通や解体に繋げていく事例を視察しました。市としても田辺市を参考に能動的に対応していきたいと考えております。

委 員：第二次佐久市無居住家屋等対策計画の計画期間は10年ですか。

事務局：昨年度の佐久市無居住家屋等対策協議会でご協議いただき、第二次佐久市無居住家屋等対策計画を作成しました。期間は令和5年度から10年間になっておりますが、社会情勢の変化等により計画期間内であっても必要に応じ見直しを行います。

また、佐久市無居住家屋等対策協議会設置要綱第2条(2)に、「無居住家屋等対策計画の変更に関すること」がございます。計画変更の際は、皆様にご協議をお願いいたします。

5 閉会