

令和5年度 第1回白馬村空家等対策協議会 会議概要

招集年月日	令和5年6月27日（火）
招集の場所	白馬村役場 201、202会議室
開催時間	午前14時00分～15時10分

■委 員

白馬村長（会長）	丸山 俊郎	○
公募委員（地域住民）	高橋 よし子	欠
白馬村議会	丸山 和之	○
白馬建設業組合	横山 義彦	○
長野県司法書士会大町支部	帯金 康祐	○
長野県宅地建物取引業協会中信支部	橋本 旅人	○
白馬商工会	篠崎 孔一	○
長野県大町建設事務所	政井 清治	○
白馬村建設課（土地利用・建築係）	降旗 大輔	欠
白馬村住民課（環境衛生係）	太田 充彦	欠
白馬村税務課（課税係）	太田 千恵	○
白馬村副村長	吉田 久夫	○

出席9名

■事務局

白馬村 総務課長	田中 克俊	○
白馬村 総務課 企画調査係長	山岸 大祐	○
白馬村 総務課 地域おこし協力隊	河西 俊樹	○
白馬村 総務課 集落支援員	渡邊 宏	○

<敬称略>

1 開 会 <田中総務課長>

2 あいさつ <丸山白馬村長>

3 自己紹介 <田中総務課長>

資料1を提示し、自己紹介は省略した。

白馬村空家等対策協議会設置要綱第7条により丸山会長が議長となり進行を行う。

4 報告事項

(1) 協議会設置経緯・白馬村の状況について

資料2、3、4により事務局河西が説明した。

(2) 当面の検討課題と今後の主要論点について

資料5により同河西が説明した。

① 空家調査について

資料6、7により同河西が説明した。

② 空き家（空き地バンク）の設置・運営検討について

資料8により同河西が説明した。

(3) 質 疑

- ・ 帯金委員：空き家ということで建物に中心に考えられているが、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）は、家だけでなく構造物・立木等もあり、その辺の調査もしっかりやらないと、趣旨である国民の身体・財産を保護することにならない。例えば中学生が倒れた塀の下敷きになり死亡した事例もあり、それを防ぐためがあるので、（建物の）流通だけを考えられていて、住民の安全がおろそかになっていることについて、調査を含めてどう考えているのか知りたい。
 - 事務局河西：その件は充分理解している。最初から住宅以外も含めると全てを把握することは難しいので、まずは人工的なものに重きを置いた調査をしていきたい。人工物以外の立木等も対象になっている事は承知しており、住民の方から危険についての話があれば村としても対処していくことを考えています。
- ・ 帯金委員：できれば資料7の調査表の建物の種類のところに構造物等も対象であることを盛り込むことを是非検討していただきたい。
- ・ 橋本委員：連絡が取れている場合は良いが、取れない場合の対策は
 - 事務局河西：全国的にも所有者不明土地については、問題となっているが、村内ではあまり多くないと認識している。
 - 田中総務課長：税務課では課税対象者に課税通知を送っている。それが届かず戻ってきた場合は、直ぐに調査を行いそれでも不明な場合は公示送達を行うことになる。公示送達は無いわけではないが、課税通知を行う数に比較すれば、ほぼ確認が取れていると

思う。しかし、既に建物がないとか評価額が小さく納税通知がでないものについては、欠落というものがある。

・橋本委員：連絡が取れない空家等を村が買い取り、貸し出すとか色々あると思うが、そういう選択肢はあるか？

→ 田中総務課長：連絡が取れない場合は裁判所への手続きを執ることとなるが、基本的に回収できるかどうか。街中の物件であれば利活用により回収が可能と思われるが、山手や山奥のものについては難しいと思う。

・篠崎委員：空き家というと一般的に住宅のイメージがあるが、白馬では事業物件や併用物件が多いと認識している。他地域と異なり観光地故の空き店舗・空き事業所も含め実態を調査しつつ対策することが将来につながるのではないか。

どこにどういうふうにあるのかというものを可視化することが重要で、行政のシステム等を活用しながら、建物の用途も含め把握していくことが望ましいと思う。

・帯金委員：まれに所有者の相続人以外の処分権が無い方が納税義務者になっている場合がある。納税義務者の届出は相続人以外でも受け付けるのか？

→ 太田千恵委員：それはないと思う。

・帯金委員：現実にあるので、それをなくしていくのか、その都度対応していくのか、具体的な対応を考える必要があると思う。

→ 田中総務課長：税に関しては、相続人が決まっていない段階で相続人代表という形で申告してもらっている。比較的相続されそうな方が代表者になっているが、現所有者が相続するかしないかは決まっていない。税に関しての処分は可能であるが他の処分はできない。

今後、相続登記の義務化等によりそれがどの程度解消されていくのか、登記簿上の所有者と納税義務者は必ずしも一致していないことが、どうなっていくのかということ。

・帯金委員：戸籍を追っていけば最終的に辿りつけるものと、辿りつけないものがあることは問題ではないか？

5 協議事項

(1) 今後のスケジュールについて

資料9により同河西が説明した。

(2) 意見交換

・吉田委員：これまでの経緯を説明した。

これまで特措法の関係では、特定空家について一定の支援をする形で行ってきた。これは、本人に資力がなく地域としても景観を損なうようなものは撤去したというものが数軒あった。今回、協議会を作って話を進めるにあたって、その活用というのが少し前面に出ている部分がありますが、庁内では空家等対策計画というのは、特定空家に支援してきたことに踏み込んでいくという気持ちを持たなければ実を結ばないのではということで庁内では情報を共有しているつもりです。

特に空家の活用については、昨今の白馬村の不動産事情等もあり、移住される方の物件がなかなか見当たらないということもあり、村有地の利活用を含め空家バンクの活用を進めていくことになった。

その一方で、特定空家に近いもの、地域からすると立木の朽ちたものとかがあるので、それにも手を付けていくというのが今回の計画になると思う。

実際には国の制度もあり、これに関連する活用のところではうまくいくかもしれないが、除却となると引用する法律をどれにするのか。所有者の所在の有無によっては代執行や略式代執行、動産については別の法律が適用されるということで、事務量も非常に膨大になってくるということも委員の皆さんにもお知らせしていきたい。

この計画（空家等対策計画）を立てることがこの協議会で進めるべき作業になるのでよろしくお願ひしたい。

・帯金委員：4月1日から「所有者不明土地管理制度」ができたので、積極的に活用できないか？

→ 吉田委員：国の補助制度も今年度から嵩上げされたという資料も見ている。今までは地域主体で行ってきたものを、特措法に位置付けられたこの協議会となるので、行政が進めなければならないということになる。

・帯金委員：調査表について、調査した結果、この表を使い判別をどのようにするのか明確にしておかないと悩むことになるのではないか。大町市ではそれぞれ段階に分け点数化して何点以下は自動的に候補にして、最終的に特定空家にするかは協議会で判断する。

今回の表だけでは次の段階に進めないと思う。

→ 事務局河西：最終的には所有者の意向も聞く必要があり、段階的に進めていきたい。

・橋本委員：安曇野市で所有者不明空家に関してこの法律を使い弁護士を入れて空家を購入する段取りをしている。登記簿上の所有者は既に除籍されていたが、結果的には何となくつながった。裁判所に訴えたときに本当に調べたんですかと言われるので弁護士は慎重だっ

た。所有者が法人だと判りやすいですが、個人の場合は相続人にあつたり、裁判所も厳格にみるので、行政が事前に調査してあれば我々にとって非常に助かる。

倒産した法人が持っている廃屋について、ローンや債務がヘビーなものがある。そういうものに対してこの制度は想定しているのか

→ 吉田委員：そういう物件は村でも把握している。一義的には特定空家になると思うが、個人情報との取扱いとその処理方法によっては出せる情報と出せない情報がある。

それぞれの状況によって異なり、戸籍もどこまで追えるかにもよるので個別に調べないと言えない。白馬村は色々な人が居るので、他と比べるとレアなケースが多いと思うので、一緒に考えていきたい。

・政井委員：平成28年から市町村とも議論を進めているところ。

大町市では、令和4年4月に第2期空家等対策計画を策定（第1期は平成28年11月策定）。空家バンクについては、令和2年度に20軒程登録がありその内14軒（7割程度）は成約済。令和3年度は11軒登録、内全て成約済ということなのでかなり人気が高い。

池田町では、令和5年4月に第2期計画策定（第1期は平成30年4月策定）。平成30年度に空家調査実施。空家バンクについては、平成30年度に109軒程登録、その内8割程度が成約済。その中で危険なものの対策もできるのではとの担当者の感覚。

松川村では、令和3年度に協議会設置。令和2年度の調査では104軒。平成27年度の調査では74軒、5年間で30軒程増えている。空家バンクについては、28年度から実施しており30軒程登録、すべて成約済。

小谷村では、平成29年度2月頃制定。特定空家は認定されていない。調査は令和3年度に30軒程。空家バンクについては、2軒程登録。問い合わせは多いが、古い建物だと水回りが良くないということで進まないようである。一般的には100㎡程度の要望が多いが、小谷村の場合は大きな建物が多く、建物も古いのでリフォームに費用が掛かることから成約に至らないようである。また、補助金があり除却が進んでいるが、要件をさらに広げるようである。

・横山委員：空家バンクは、いわゆるマッチングシステムのようなものか？

白馬の地価や家賃の高騰により、白馬で生まれた人も安い地域に出て、白馬に働きに来ている人が多いと聞く。特定空家も大事だが、村の人口を増やすということを一番の視点に置き、空家バンク・マッチングシステムを早急に整備し、人口を増やすことが喫緊の重要問題と捉えている。

→ 事務局河西：マッチングシステムという形になる。移住・定住の担当としても住宅等の整備の必要性を感じており、庁内で検討したうえで進めていきたい。

・篠崎委員：商工会では事業承継に力を入れているが、事業者の視点で考えるとマッチングシステムは、極めてポイントとなるところである。村レベルだと外に向けた情報発信が弱く、外部と連動させていくことが極めて大事だと思う。県でも政策金融公庫でもマッチングシステムの活用をとの話もある。事業者を繋げることで空家の有効活用にもなると思う。

※ 今後のスケジュールについては、出席者全員から承認された。

6 その他

7 閉会 <田中総務課長> 15：10終了