

令和5年度 第3回白馬村空家等対策協議会 会議概要

招集年月日	令和6年1月22日(月)
招集の場所	白馬村役場201・202会議室
開催時間	午前15時00分～16時26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	○
白馬村議会	丸山 和之	○
白馬建設業組合	横山 義彦	欠
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(代理:有井美彩)	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	欠
白馬村建設課(土地利用・建築係)	降旗 大輔	○
白馬村住民課(環境衛生係)	太田 充彦	○
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10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	欠

<敬称略>

1 開 会 <田中総務課長>

2 あいさつ <丸山村長>

3 会議事項

(1) R5空き家調査の結果についてについて

資料より事務局河西が説明した。

(「白馬村空家等対策計画(素案)」p5の第2空家等の現状と課題2-1空家等の現状より)

質疑・意見交換

- ・帯金委員：209件中回答があった114件は、比較的建物の質は良い方だと思うが、回答がなかった95件は、老朽化が進んでいる比率が高い場合、それについてどう対応するか。また、114件の中にも老朽化が激しく早急な対策が必要なものがあるのか知りたい。

流通に重きを置いた調査になっていて、問題点が見えてこない。

- 事務局山岸企画調査係長：この後説明する対策計画 p 13の「4-3適正管理の促進」に書かれているとおり、7年ぶりに実施した今回の調査を基にデータベース化を進める際には、追加調査が必要となる。台帳を整理するために劣化判定等の追加調査を盛り込み精査し、対策計画を実施していくことになる。

- ・橋本委員：未回答の95件について、先方に届いたものと宛名不在で返ってきたものの割合を把握しているか。

- 事務局河西：宛名不在で返ってきたものが3件程あり、それ以外は到達しているが回答がないと思われ、その対応も課題となる。

- ・篠崎委員：（抽出した）260件の内訳（住宅・倉庫・別荘等）を知りたい。

- 事務局河西：戸建ての専用住宅が一番多く、その他の店舗・倉庫・宿泊施設等も一定数の確認が取れており、調査結果の詳細についても追加検討していきたいと思う。

- ・帯金委員：大町市では、全物件の写真と状況を一覧表にしてある。配布はしていないが会議の場で委員が見ることができ、実態を委員が把握しながら進めていた。

抽象的な数字だけでは議論できないので、参考にできないか。

- 事務局河西：次回の会議には用意したい。

- ・橋本委員：土地のみというものがあつたが、他の物件と比べ危険等といったものがあつたものかのどうか。

- 事務局河西：特段、危険度が高いという基準ではなく、行政区調査の中で回答を得たものや水道調査等の中で抽出されたものを調査対象としたものです

※（1）R5空き家調査の結果について、全員により承認された

(2) 空家等対策計画（素案）について

資料により事務局山岸企画調査係長が説明した。

(3) 質疑・意見交換

<第1はじめに>関連

- ・帯金委員：p4【図_1-5 空家等の種類】に建築物—建築物本体と門、塀などとなっており、立木その他の土地に定着する物は該当しないように見えるが、どう考えるか。
→ 事務局山岸企画調査係長：付随するものも含め対象として考えている。
- ・帯金委員：別枠にあり誤解される可能性があるので工夫してほしいと思う。
→ 事務局山岸企画調査係長：了解した。

<第3空家等対策の基本方針、第4同取組方針>関連

- ・帯金委員：p21の4-7指標の設定で、件数を示すとノルマのようになり、行政には適していないのではないかと感じる。改善率も同様に相続人不存在や相続が決まらない、所有者が認知症等で判断能力がない等の場合、率を上げるためにどうするのかということもあり、無理があると感じる。
→ 事務局田中総務課長：この計画をPDCAで回すときに具体的な数値目標を設定することが増えてきており、その例として挙げたもの。ノルマになるものではなく、マッチングの程度を把握することや、計画を見直すときの判断に必要となるので事務局で考えさせていただきたい。

<p26の庁内推進体制について>

- ・帯金委員：後見人を何人もやっているが、建物所有者が認知症で建物内はゴミ屋敷ということがあがるが、基本的に所有者以外は手を付けられない。所有者自身に判断能力が認められない場合、包括支援センター等と連携し状況を掴み、親族にお願いし後見制度を使うのか、村長申し立てをするのかという検討も必要となるが、それもこの計画の中に入れておいた方がわかりやすいと思う。
→ 事務局田中総務課長：そのように書き加えたい。

<第2空家等の現状と課題>関連

- ・橋本委員：p8調査結果4で、売りたい貸したい人が38件（43%）居る。この制度を使うかどうか判断するときに、空家がいくらで売れるのかと行政側に聞いてくると思う。その際に行政で応えるのか、登録している専門業者に振るのか、その辺をどう考えているのか知りたい。

→ 事務局河西：前回の協議会でも話をしたが、不動産事業者の利用を推奨するとしており、まずは事業者と協定等を結び、紹介していくことになる。その後、物件調査や価格算定を進めていくこととなる。しかし、不動産事業者を使いたくないという人も出てくると思うので、事業者を通さない形での空き家バンクへの掲載も検討していきたいと思っているが、価格については具体的な方策まで詰めていない。行政からではなく、所有者の判断で賃貸価格や販売価格を検討できる方であれば、事業者への相談や仲介を挟まない形での取引もできると考えている。

・橋本委員：不動産事業者を通さずに取引したいという需要は、一定数あると思う。

今、公示価格・基準地価・路線価といった法的なものがあるが、地域によって乖離をしている。それを説明できないとトラブルになる可能性がある。

空き家バンクに掲載される物件は、恐らく不動産事業者を通したくない方の案件と思うが、それを不動産事業者が購入する可能性が高いと思う。

空き家バンクが移住者向けなのか、事業者を通さずに登録された物件を買える市場なのか。それに規制を加える可能性はあるか。

→ 事務局河西：詳細は詰められていないが、空き家バンクで購入を希望される方として、事業者は対象外という前提である。他市町村でも同様な設計をしている。

空き家バンクの運営にあたり、さかさま不動産という、買いたい・借りたい人が考え方や価格帯・思い等を登録するという制度設計も同時並行で考えており、情報を完全にオープンにせず、買いたい・借りたいニーズに応じて非公開の情報をコンタクトしていくというようなルートもできる。オープンに公開し高く売りたい人は、空き家バンクでも不動産事業者でも自由に選択していただければ良いと思う。空き家バンクでは、特に事業者以外の買い手・借り手側に制限を付けずに検討していきたい。

・高橋委員：不動産事業者を通さずに取引をする場合、アスベスト対策等は行政で対応できるのか。また、村内にアスベスト対策の必要がある建物があるのか知りたい。

→ 事務局山岸企画調査係長：計画ではこれをやるというものを謳っており、具体的なものはこれからになる。アスベストは、2,006年以前の建物には使用している可能性があるということで、その確認は必要と考えている。

・丸山委員：目的にも移住・定住の促進があり、p 20に跡地の活用とあるが、第3回定例会の常任委員会において、移住・定住向けの土地分譲の候補地を調査してもらいたいとの意見があった。土地開発公社を使った宅地分譲を想定してやっていただき

たいという意見があったが、土地分譲の候補地等があったのか、宅地分譲に利用可能な村有地等があったのか聞きたい。

→ 吉田委員：村有の普通財産の活用については、リスト化し現地調査も済んでおり、その中には宅地として現状で販売できるものも若干あり、村有地に加えて土地を取得することで土地開発公社による宅地分譲が可能となるものもあるが、それを具体的に進めていくかという段階には至っていない。

移住・定住にターゲットを絞っていく場合は、土地開発公社の活用となると思うが、今回の空家等対策計画では、個人等が所有する空家についての利活用と二本立てで考えている。

・降旗委員：p9に「地域との相互連携」と書かれており、屋根材の飛散や壁の落下があるが、この中に屋根雪の落下についても、特に通学路では危険なので追加できればと思う。

また、白馬村総合計画の中では、地域強度が謳われており、相互連携という言葉で地域強度を読み取れば良いと思う。建物等にトラブルが起きると、何でも役場に連絡することが多いが、例えば屋根雪が落ちた際には、近所の方たちで取り敢えず最低限どけてもらう等、それを地域強度として読み取れば良いと思う。

p26の「庁内推進体制」の総務課に「村道等に影響のある空家…」と書かれているが、建設課で良いと思う。

アスベストに関して補足すると、2006年以前のものには恐らく入っていると推測するが、アスベストにも種類があり、問題となるのは壁材の吹付アスベストで、それ以外にも配管の保温材として使われたものは、調査もされていないがかなり多いと思われる。今後の仕組みを考えると、宅建業法の重要事項説明の中にもアスベストの調査が含まれ説明義務があるので、不動産事業者を間に入れた方が行政も買主も安心するので、そういう仕組みを入れた方が現実的かと思う。

→ 事務局山岸企画調査係長：p9（相互連携）については書き方を調整し、p26の庁内推進体制については一旦修正し、審議いただきたい。

・吉田委員：斡旋と仲介とあるが、マッチングを進めていく際に、個人に任せるが、不動産事業者等の専門事業者を推奨するという二本立てになっているが、斡旋料も仲介料も決められている中で、率を下げることや本協議会で定めた事業者であれば、率を定めることが可能か、実務にあたり不動産事業者としての考え方を聞きたい。

→ 橋本委員：小谷村の空き家バンクにも宅建中信支部員として関わってきた。一概には言えないが、希望者が居て調査等に事業者が入ると売れない。土砂災害特別警戒区域等であれば、我々も責任が負えない。例えば、仲介金額が50万円とすると5%で2万5千円の手数料となる。現地調査、重要事項説明書・契約書を作成し、仲介手数料が5万円だと商売としては成り立たない。白馬村でも地区によって異なるが、500万円の物件であれば3%+6万円+消費税となり21万円+消費税となる。それを売主・買主片方か両方から頂ける上限となっている。

積極的に協力はしたいが、現実の業務量等を考えると、取引金額が100万円とか200万円だとボランティア仕事になってしまうので、国も考慮し売主からはもう少し手数料を取っても良いという制度が4~5年程前にできている。取引金額が大きく3千万円とすると手数料も100万円単位となり、それを減らすことは問題ないが、取引金額が小さい場合は、業界としてもやれる範囲が限られてくると思う。

→ 吉田委員：斡旋手数料は？

→ 橋本委員：仲介手数料のみで、斡旋手数料は一切もらっていない。両方もらうと業法違反になるため成功報酬しかいただいていないので、気軽に斡旋してもらえれば、仲介する。

・篠崎委員：字句の修正があるが、後で事務局に伝えます。

商工会としても、新たな事業希望者への支援にもつながるので、しっかり謳い込んで支援していければと考える。

p 14の適正管理に「季節に応じた対応…」と書かれているが、マナー条例にも書かれており、「既存条例等に合わせ注意喚起をする。」という文言を加えることにより整合性が図れると思う。

p 21に移住・定住に向けた支援策に、「補助事業の創設について研究する。」と書かれているが、本計画が2年間ということであれば、もう少し先の見える謳い方をしておいた方が良いのではないかと感じる。

→ 事務局田中総務課長：総合計画との整合を取るために2年間としており、指標の設定と共にこの2年間の使い方を考えながら次期計画の際に謳い込めるようにしていきたい。

・丸山会長：本日の意見交換を踏まえ、事務局でたたき台を精査し庁内共有を含め、次回協議会で案を提示したい。

※ 出席委員により承認された。

4 その他

特になし

5 閉会 <田中総務課長>

本日出た意見をもとに庁内でもみ、更に概ね30日間のパブリックコメントにより村民から意見を聴き、それに対する村の考え方を答え、計画に反映できるものは反映し、手続きを経て、3月に最終的な4回目の協議会を開催し、最終的な決定をさせていただきたい。

16 : 26終了