

令和5年度 第2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10月13日（金）
招集の場所	白馬村役場302会議室
開催時間	午前14時00分～15時38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	○
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	代
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	○
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11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>

・ 本日の会議内容の説明 <田中総務課長>

3 報告事項

(1)現地調査報告と今後の調査スケジュールについて

資料1により事務局河西が説明した。

(2) 空き家・空き地のバンクの基本設計について

資料2により同河西が説明した。

(3) 質 疑

- ・ 政井委員：生活道路に面している物件について、冬期除雪がされていない箇所も考えられるが、どうするか考えを聞かせてもらいたい。

また、地区によって売りにくいというものがあるのか？例えば、所有者がタダでも処分したいという物件もあると思うが、そういったことも空家バンクに想定されているのか？

→ 事務局河西：一点目について、ないとは言えないがそういったものは、既に建設課に相談が来ていると思うので、大きな問題にはならないと思う。

→ 降旗委員：建設課からすると、屋根から道路への落雪等による支障は、あっても数件で殆どないと思う。調査に挙げられている物件は、幹線道路や生活道路から離れているものが多いと思われる。

→ 事務局河西：二点目については、買い手がつかない物件はあると思う。特に落倉や佐野等村内の端部や、更にその奥となるとそういうリスクが考えられる、そういった物件は管理不全や特定空家に近い物件になると思うが、これについても併せて考えていかなければいけないと思う。

- ・ 政井委員：特定空家を過度に指定してしまうとその対策を行政がしていかなければならなくなるので、アンケート結果から優先順位もつけていると思うが、気になるところです。

→ 事務局河西：管理不全から税金も特定から外していくような話も出ているので、そういう取り組みから進んでいくと思う。

- ・ 吉田副村長：資料1で示されている空地の数と資料2で定義している空地はリンクされているか？

→ 事務局河西：空家バンクに登録する空地の定義は資料2のとおりだが、資料1の数は、私の方でリストアップしたもので再調査はしていないので、リンクはしていない。

定義は同じものと認識している。

- ・ 吉田副村長：取り壊しによる空地だけではなく、一般的な未利用地も空家バンクに掲載していくという考えで良いか？

→ 事務局河西：そうです。

- ・吉田副村長：従来の空家バンクだと宅建事業者に斡旋手数料と仲介手数料が発生するが、「さかさま不動産」の場合において、契約の際の仲介手数料は発生すると思われるが、仲介手数料はどうなるのか
→ 事務局河西：確認できていない。
- ・吉田副村長：二重に手数料を払うとなるとかなりの負担となるので研究してほしい。
また、不動産事業者の利用を推奨することになっているが、買主側が資金を金融機関等から借りる場合に、重要説明事項等が必要となることが考えられる。さらに相対の状況も変わることと仲介業者を介さないことにより価格帯も変わってくることも考えられるので、そういうケース等やそれ以外でも考えられることを想定しながら制度設計を考えてもらいたい。
→ 事務局河西：解りました。
- ・帯金委員：優先順位をつけてやっていくのか、予算等の問題を考えて「特定空家」を敢えて指定しないのか、県のスタンスを聞きたい。
→ 政井委員：指定するのは県ではないが、他の市町村では優先順位をつけてやっている。片っ端から指定していくとするとそれで、対応できるのか疑問がある。
- ・帯金委員：通学路沿いや道路に面していて危険が生じる恐れがある物件は、優先的に指定するが、それ以外は後にするという考えか？
→ 政井委員：そこは市町村に考えてほしい。
- ・帯金委員：解りました。
- ・篠崎委員：空地について、今回農地は対象外ということだが、農業振興計画の見直しが来年度予定されており、その後に空地の扱いも見直しすることになると思う。
圃場整備された土地とは別に、集落内の宅地周りでも管理されていない荒れた畑等があり、地域内でも問題になってきている。農地も考え方を換え耕作放棄された土地は、対象としても良いのではないか。
村内の宅建事業者に限定するとのことだが、現在、村内の宅建事業者の数は？
→ 政井委員：正確に把握していないが、10数軒だと思う。
- ・篠崎委員：現状では、村外事業者が入って取引されており、村内に限定することが利用者にとってどうだろうかという疑問があるので、もう少し検討した方が良いのではないか？
→ 河西委員：空家バンクを通さなければ取引できないものではないが、議論はしていきたい。

- 田中総務課長：農地については、農地を農地のままで取引する場合は、農業者でなければ購入できないが、宅地転用した場合は農地ではなくなり売買も可能となり登録できることになる。農地を農地のまま登録するのは除外することとしているが、その辺ももう少し研究していきたい。
- ・篠崎委員：現況が原野状態になっている土地は、法務局で原野等に地目を変更すれば対象となるという考え方で良いか？
- 田中総務課長：良い。
- ・丸山会長：その他建物に村内宿泊施設・店舗・事務所等となっているが、空家バンクを行っている他の自治体ではあるのか？また、それを入れた場合、希望はあるのか？
- 事務局河西：含めている事例は多いが、マッチングしている実績は確認できていない。
- 政井委員：県でも実績は把握していない。
- ・丸山会長：事業系のものを含めることで住居系と異なる問題点等があるか？
- 事務局河西：住居系よりリスクは高くなると思うが、お互いにリスク管理することを推奨していきたい。
- ・帯金委員：空家バンクの登録事業者は村内ということだが、専任契約を交わして対応するのか、それとも利用者に任せるのか？
- 事務局河西：まだ決められていない。登録事業者と協定等を締結することになると思うが、その議論の中で輪番制にする等専任する形を想定している。
- ・帯金委員：個人間売買を考えている利用者をどうするのか？
- 事務局河西：売主側に仲介業者を入れるのかを聞いた上で進めていき、仲介業者を希望する方には個人で判断してもらうことを想定している。例えば「みそら野」の場合は、管理事務所をお願いする等、エリアで考えるのか輪番にするのかは事業者と相談しながら進めていければ思っている。
- ・帯金委員：解りました。

4 協議事項

(1) 空家等対策計画の骨子について

資料3により事務局河西が説明した。

<意見交換>

- ・高橋委員：村内のアパートは空きがあっても家賃が高く敷金・礼金等の負担が大きいことや大家から退去を通告された母子家庭等からの相談が増えており、止むを得ず大町・小谷

へ転居されている状況がある。敷金・礼金がなく6万円程で借りられる物件を知人を通じて探し転居してもらった事例もある。

旧民宿をシェアハウス等に村で運用し、母子家庭等の行き場のない人のために活用することは、今回の中に盛り込まれているのか？

→ 事務局河西：積極的にそこにターゲットを絞ってはいないが、福祉に関わる事案も認識しており、一つの改善策としても利用できればと思っている。

→ 丸山会長：廃業した民宿を利活用する話としては空家対策となるが、行政が運用するとなると色々な制約等もあり、制度上直ぐにはできないという認識でいる。

→ 事務局山岸係長：あくまで基本計画を定めるものであり、個別的なことより広い意味での計画の議論をお願いしたい。

- ・高橋委員：机上での議論と思うが、外を歩いていると村民の色々な声が聞こえてくる。空家は沢山あるが、何故それを活用できないのか。こんなやり方があるとかを村民に投げかけて欲しい。大きな広い話をするのは簡単だが、個々を見ると取り組まなければいけないことも多いので、移住者や村民の声をもっと聞いて欲しい。

→ 丸山会長：今まで進んでこなかった空家協議会がようやく立ち上がったということをご理解いただきたい。これだけでは解決できない問題もあると思うが、この問題も解決できればと思う。

- ・降旗委員：骨子の中に計画の目的がない。この計画が「危険な建物を何とかしたいのか」「移住定住を促進したいのか」「建替を促進したいのか」等、そこを定めないとちぐはぐすることになると思う。

→ 事務局河西：目的は一つではなく、コメントいただいたとおりで、趣旨の中に加えていきたい。

- ・降旗委員：計画には目的があり具体的な施策となるので、今後のスケジュールに具体的な施策をどうするのかを検討するということを入れた方が良いと思う。

- ・帯金委員：多分、特定空家に指定しないと戸籍調査ができないと思う。所有者が特定できないと利活用もできなくなり、相続放棄や相続人不存在等もあり、所有者不明の問題が出てくると思われるが、その対応をどう盛り込む方向で考えているのか？

→ 田中総務課長：第4章の1の「空家等の調査」に空家法に基づいた個人情報の取得という、いわゆる税務調査の情報をいただくということではできないか。

- ・帯金委員：今年度施行された「管理不全土地管理制度」や「所有者不明土地」の制度を使うのか、そういう視点を入れる必要があるのではないか。

- 田中総務課長：登記法の改正等により既存の計画等の見直しも必要となる。新しい法律を見ながらそこを踏まえて、調査については踏み込んで書きこまざるを得ないと思う。
- 吉田副村長：一義的には所有者の管理責任が出てくるが、発生抑制という面で村が相談体制を整えていくことも必要だと思うので相談支援と、所有者不明への対応もこの計画書に盛り込んでいければと思う。
- 事務局山岸係長：所有者を特定できない場合については、情報のデータベース化や実態調査と別建てで、その対応等についてもこの計画の中に入れていきたい。
- ・ 帯金委員：例えば、所有者が施設に入っていて判断能力がない場合、（親族が居て後見人の手続きもやってくれれば良いが、協力が得られない時）後見制度を使った不動産の処分ができるようにすることも、検討課題として欲しい。

※ 出席委員全員により承認された。

（２）今後のスケジュールについて

資料４により事務局河西が説明した。

※ 質問等なく、スケジュールについても承認された。

５ その他

- ・ 横山委員：堀之内区で実施したアンケート調査結果と建設業をしている者として発言があった。
- ・ 高橋委員：空家対策も良いものにして白馬村が豊かになるように進めて欲しい。
住みたい人は多い。新しいアパートでなくて良いので、安い所に住みたい。
行政なりの斡旋があれば利用したいという声が沢山ある。元気づくり支援金を利用し、サツマイモを作っているが、それは高齢者を外に連れ出し介護保険を利用しなくて済むようにすることが目標としている。
- ・ 事務局山岸係長：情報共有として、空家推定モデル事業についての説明をした。
総務省統計局、白馬村、長野県、東京都志大学が連携して実証実験をしている。
実証内容は、自治体で空家調査した空家の分布モデルを使い、将来の研究に活かさないかというもので、和歌山県和歌山市で平成30年から行っており、これをモデルに白馬村の空家の将来予想を立てるというもの。今日まで現地調査を行っている。

６ 閉会 <田中総務課長> 15：38終了