

令和3年度 第1回 鶴岡市空き家等審議会 記録

R3.3.17 14:00

市役所別棟 21 会議室

<p>環境課長</p>	<p>皆様、本日はお忙しい中、お集まりいただき、誠にありがとうございます。 それでは只今から、「令和3年度第1回鶴岡市空き家等審議会」を開催いたします。 始めに、次第の「2. あいさつ」を、会長よりお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>開会にあたりまして、一言ご挨拶いたします。 皆様、本日はご多用のところ、ご出席をいただきありがとうございます。 さて、近年の少子高齢化に伴い空き家が増加しており、その活用や、管理不全の空き家の問題が全国的な課題となっております。 昨年度は、委員の皆様から旧ホテル雷屋の除却についてご議論を行ったところです。 本日の審議会では、空き家に係る行政の取組みについてと、旧ホテル雷屋の状況についてなど、市から説明がありますので、委員の皆様からご意見を出していただき、有意義な会にしていきたいと考えております。会議の進行にご協力をお願いし、あいさついたします。</p>
<p>環境課長</p>	<p>次に、本会議の成立について事務局から報告させていただきます。</p>
<p>事務局</p>	<p>鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則第9条第2項により、「審議会は委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことが出来ない」とされています。 本日の審議会は委員5名中、5名のご出席をいただいておりますので、本会議が成立していることを報告させていただきます。</p>
<p>環境課長</p>	<p>それでは、これより、「3 協議」に入ります。 ここからの進行につきましては、「鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則」第9条第1項に「審議会は会長が招集し会議の議長となる」と規定されておりますので、会長にお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>暫時の間、議長を務めさせていただきます。 本日の会議の終了時間を、15時30分頃としたいと思いますの</p>

	<p>で、議事進行に際して皆様のご協力をよろしく申し上げます。</p> <p>それでは、「協議」に入ります。</p> <p>(1) 鶴岡市空き家対策の状況についての、適正管理について事務局の説明を求めます。</p>
事務局	資料1に沿って説明
会長	ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願いいたします。
委員	危険空き家解体補助金の対象者ですが、所有者というのは、相続されていない物件の場合は相続人全員の同意が必要なのか、相続人の代表者だけでいいのですか。
事務局	相続人全員の同意書をいただいています。
委員	その場合、特定するのは市ですか。それとも申請者が自ら行うという事ですか。
事務局	所有者の特定は基本的には申請者でしていただくように話をしています。
委員	補助要件として、土地評価額を解体費用が上回ることでありますが、どういう意味があるのですか。
事務局	土地を売ることで解体費を捻出できると考えられる場合は、補助の対象にしないという考えから、そのような条件を付けています。
委員	では、売買の成立に関わらず、評価がすごく高い土地で解体費用が低い場合は補助金が出ないという事ですか。
事務局	その通りです。
委員	<p>必須の条件になってしまうと、(解体を)躊躇する場合も出てくるという気がします。</p> <p>あと、補助後に、高額で売れた場合、補助金を返してもらう事はあるのですか。</p>

事務局	実際に売れたかの把握はしていません。また、仮に高い金額で売れたとしても返還は求めています。
会長	<p>売れない土地はたぶん解体費用を手厚く補助しても解体しないと思うので、そのような空き家はずっと残っていく気がします。本当に危険な空き家を解体するための補助金という所に至るには、もう少し工夫が必要なのかなと思います。</p> <p>ほかにご意見、ご質問などありますか。 ないようですので、続きまして、有効活用について事務局の説明を求めます。</p>
事務局	資料2に沿って説明
会長	ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。
会長	(2)の令和2年度無料空き家相談会に関してですが、対応者のところに建築士とありますが、具体的にはどういった人たちが出ているのですか。
事務局	NPO法人のつるおかランド・バンクの理事の中に建築士の方が2名おり、その方から善意で出ていただいています。正直なところ建築に関する相談は数字を見てもわかる通りほとんど無い状態です。
会長	空き家利活用コーディネーターの具体的な業務はどのようなことですか。
委員	基本的に、空き家に関わることの対応は、全部コーディネーターにお任せしており、大きく分けると空き家を有効活用してコンバージョンすることなど本当に不動産業者に近いようなところを担ってもらっています。所有権を移転するためにどうしたらいいとか、この空き家を使うためにどのような補助金を使えるのかなど相談者へのアドバイスや現地調査もしています。
委員	(5)空き家実態調査についてですが、ある学区の増加率が高くなっていますが、何か理由はありますか。

事務局	<p>当該学区の空き家増加率が増えている件ですが、詳しい分析などはしていませんが、古くから町の中に建て替えの進まない土地・建物があるという事かなと思っています。</p> <p>今年度大規模な調査を改めて行っており、その中で所有者の意向なども含めて確認しているところですので、傾向が変わるかもしれませんが、もしかしたら空き家ではなく、空き地になる所もあるかもしれません。それでも当該学区がまだ多いとなれば分析・検証をしていきたいと思います。</p>
委員	<p>今後、対策を練るには「なぜ」というものがあって対策を練られると思うので、調査した結果から、具体的にどういう理由で空き家が増えているのかを調べてもらいたい。</p>
事務局	<p>市としても今回の調査により、どのような状況の中で生まれたのか、道路の狭隘だとか場合によっては再建築が不可だというような物件や土地があると認識していますので、その状況を含めて詳細に調べながら空き家対策を講じてまいりたいと思います。</p>
会長	<p>例えば、空き家を地図にマッピングできないでしょうか。</p>
事務局	<p>公開することは、町内会から出さないでくれという話や公にされると空き巣など犯罪に使われるなどの危惧がありますし、所有者からも空き家だと知られたくないという方もおりますので難しいと思います。</p>
会長	<p>そのマッピングを見れば、今言われたような原因のようなものが見えてくると思うのですが、委員会の中だけでも開示することは難しいですか。</p>
委員	<p>資料を回収してもらって、この場での討論の資料の一つとして出してもらって回収してもらえれば良いのでは。</p>
会長	<p>空き家の比率の高い所だけでもピックアップすればいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>検討させていただきます。</p>
会長	<p>ほかにご意見、ご質問などありますか。</p>

	<p>ないようですので、続きまして、(2)旧ホテル雷屋の略式代執行による除却について事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>資料3に沿って説明</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>今回の除却で浴場棟は渡り廊下と繋がっていたと思いますが、その継ぎ目は現在どうなっていますか。そこから傷みが進まないか心配なので教えていただきたい。</p>
事務局	<p>渡り廊下と浴場棟の接続部の穴は塞いでおります。浴場棟については、ホテル本棟の後に建築したという事もあって比較的新しく、特定空き家の認定する基準に満たないので今回は解体の範囲には入りません。</p>
委員	<p>浴場棟は所有者不在の状態ですか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員	<p>浴場棟については、新しいうちに利活用の方法があれば良いのかなと思います。</p>
会長	<p>浴場棟ですが、所有者は株式会社ホテル雷屋ですよね。そうすると雷屋として利活用の意向がないとどうしようもないのですか。</p>
事務局	<p>登記上は株式会社ホテル雷屋となっていますが、雷屋自体、破産手続きが廃止となり実体がない形です。実際に利活用する方がいる場合には裁判所で取得の手続きをするという形になります。</p>
会長	<p>これはかなりハードルが高いものなのですか。</p>
委員	<p>略式代執行でかなりの高額な公的資金を使っていますよね。本来なら土地を売って回収することになると思います。</p> <p>仮に利用価値があれば、市からすればいったん市の名義にして、それを売りに出して回収するべきと思いますが、現状では、そこまでやってもどうかかということがあります。</p> <p>裁判その手続きは難しい事ではないです。</p>

会長	<p>浴場棟などそこまで価値があるかというところが肝心ですね。</p> <p>ほかにご意見、ご質問などありますか。</p> <p>ないようですので、続きまして、(3) 廃校を活用した小堅コミュニティセンター改修整備について事務局の説明を求めます。</p>
事務局	資料4に沿って説明
会長	ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。
委員	これは地元からの希望ですか。
事務局	小堅コミセンが、かなり老朽化しているという中で、建て替えを地元の自治会とコミュニティ推進課で話しをし、小堅小学校を有効に活用できるのではないかという事で話が進んだと聞いています。
会長	コミュニティ推進課に、空家等審議会に出てもらうことはできますか。
事務局	必要があれば参加してもらおうということは可能と考えます。
会長	コミュニティ関係で利用するということで、いろいろな可能性があると思うので、そういう需要なども聞けたらいいと思うので、前向きに検討していただけたらと思います。
事務局	今回のような廃校利用の話は出てきていませんが、機会がありましたら内部で調整いたします。
会長	町内会の集まる場所である公民館があまり整備されていないという感じを受けていまして、そういったものにも使えたらいいのではと常々思っています。
委員	今のご発言に関連して、大学生のシェアハウスとして、つるおかランド・バンクも間に入れてもらって進めるなどといったことは大変いいことだと考えております。
委員	補足ですが、町の公民館整備で1件の実績、特殊な例としては学

	<p>童に空き家をコンバージョンすることを、つるおかランド・バンク支援したということがありましたので、今、お話にもあったように、多角的に取り組めれば良いと思います。</p>
会長	<p>学童に使うとは具体的にどういうことですか。</p>
委員	<p>大広間がある家を利用して子どもが集う場所としたり、調理するスペースなどを整備して利用する。また、元工場を用途変更して使うなどがあります。</p>
会長	<p>ほかにご意見、ご質問などありますか。 ないようですので、続きまして、(4) 鶴岡市地区空き家対策総合実施計画について事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>資料5に沿って説明</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>空き家解体補助金の予算は公表されているのですか。</p>
事務局	<p>令和2年度についてですけれども、予算としては300万計上しています。見込みとしては限度額が1棟あたり75万を上限に4棟分を計上しています。</p>
委員	<p>上限75万円とありましたが、解体費用はかなり高額になっており、仮に300万かかりますという事例もあります。このような場合にも半分出してもらおうような、もうちょっと幅を持たせられないでしょうか。今後ますます空き家が増えていく中で、解体需要はかなり増えてくると思うので、取り組んでいいかなくてはならない。その中で予算が300万というのは少ない気もする。執行率はどのくらいですか。</p>
事務局	<p>今年度は、ほぼ100%で、今までも100%に近い執行率です。</p>
委員	<p>予算を増やせないのか。また、上限の問題を今後考えてほしい。</p>
事務局	<p>土地の所有者と建物の所有者が違う場合、土地を借りて家を建てる場合は土地の評価額を差し引くという要件はずしていません。また、</p>

	<p>補助対象から外れた人への対応については、できるだけ解体が進むように、つるおかランド・バンクと協力しながら、解体と売却などの相談や空き家相談会を案内して、金銭的な給付ではないのですが情報提供など支援をしております。</p>
<p>会長</p>	<p>予算を増やすのは難しいことだと思いますが、例えば、解体のための補助金は出すけれども、そこが売れたときには、補助金を市に返さなくてはならないというような条件を付けて、後からお金が返ってくるという仕組みをつけて解体を進めるという方法も考えられるのかなと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>他の自治体の事例など研究しながら検討したいと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>危険度の高い住宅・空き家等を解体して、安全にするというのは分かるのですが、補助金を使った場合には、例えば解体したら、何年以内に活用してくださいなどの制約があってしかるべきなのではないか。解体だけは進んでも町そのものがそれでいいのかと言う違う側面が見えてくるので、そのまま更地というのもあまり良い話ではないような気がします。市民農園ではちょっとだめですかね。</p>
<p>会長</p>	<p>危ない建物を無くすという事と、その先、どうやって更地を活用するかというところですね。</p>
<p>委員</p>	<p>一步踏み込んでもいいのではないかと思います。補助金を使った以上、何らかの形で何年以内に活用してくださいとか、でないとその場合は補助金の何%は返してくださいなど。</p>
<p>事務局</p>	<p>例えば中心市街地の住宅となると、どうしても面積が小さく、この補助金を活用して壊した場合、すぐに狭小な土地を利用できるかは非常に難しいと思うのです。市として現状で出来るのは、壊した後に適正に管理してくださいという事で、活用については隣接する建物がなくなって初めて活用という絵ができるのではないかと。つるおかランド・バンクでもいろいろ事例があるけれども、1ヶ所が空き家になっても隣は住んでいるのなら、そこも除却して広くしようとはできないので活用には時間がかかると思います。今回の補助金に関して言えば、本当に危険な建物については早急に解決しなければならないので解体に補助を出すことになるわけです。</p> <p>この解体補助金については、中心部の市街地では土地の価格が高いので、たぶん該当するのが少ないと思うので、郊外地の利用が多</p>

事務局	<p>くなっています。</p> <p>市街地は4件中1件です。</p> <p>危険な空き家でも、郊外地の方はそのまま放置される可能性が高いので、そちらを対象としているというニュアンスはある。そういう趣旨で作られた補助金であると記憶しているので、その辺をご理解いただければと思います。</p>
会長	<p>更地にした土地が増えればこそ、そこに何か可能性が生まれてくる。単体では売れるかは分からないが、それが増えていけば可能性があるのであれば、なるべく積極的に補助制度を使ってもらう。何に使うとか売るとかではなく、まず解体に一歩足を踏み出せるような仕組みのあり方が必要だと思います。市の方で将来可能性があるという考え方があるなら、なおさらで、その時に回収するというくらいの思いで踏み込んで取り組んでしてもらえたら、進んでいく気がします。</p>
委員	<p>資料2の公募中物件ですが、成約実績なしとありますが、街中で更地になっていても、販売は難しいのですね。</p>
事務局	<p>これは政策的に、若者世帯、子育て世帯、移住者という事で、買っていていただく対象を限定し、価格も少し安く設定しています。単純に売ればいいという話ではなくて、一定程度の施策を反映できるような目的をもっています。いつまでも売れない場合には、どこかの時点でもう少し緩めることも検討しています。</p>
委員	<p>若者世帯や子育て世帯というのは、市内在住関係ないのですね。</p>
事務局	<p>区別はありません。</p> <p>5件のうち2件が売れています。1つは若者世帯が入っていますし、もう1つは移住者が入っています。今後も移住担当などとも連携を取りながら紹介していきたいと思っています。</p> <p>価格的にもかなり魅力的と思うので、PRにも力を入れていきます。</p>
会長	<p>若者世帯に限らず、高齢者になればなるほど、車の運転もできなくなるわけなので、市内で便利なところに需要が考えられるのではないかと。もし、要望がバツィングした場合は市の考えで若者に譲ってくださいというのがあってもいいのかもしれませんが、最初から若者向けに門を狭めてしまっているのは、売るために得策ではな</p>

事務局	<p>いと思います。</p> <p>市は不動産屋ではないので、不動産業者とのバッティングしないように、業界の方との棲み分けが必要と考えています。</p> <p>市としては若者世帯が入ったおかげで町内会からも、今まで担い手がいなかったが、子どもたちがいる、若い親御さんがいると、非常に良かったという話もあったので、この縛りを外すというのは、次のステップかと思っています。ただ今、高齢者の方の住宅という話がありましたが、高齢者の方からここを売ってくれという話は今のところないのですが、今後の売り方も含めて内部で検討したいと思います。</p>
会長	<p>ほかにご意見、ご質問などありますか。</p> <p>ないようですので、これをもちまして協議を終了いたします。</p> <p>皆様、ご苦労様でした。</p>
環境課長	<p>会長、ありがとうございました。</p> <p>議事が終わりましたので、ここからは事務局で進行させていただきます。</p> <p>4 その他についてですが、本案件以外でも皆様からのご意見等がございましたら、この機会にご発言を頂きたいと存じます。</p>
環境課長	<p>ほかにご意見、ご質問などありますか。</p> <p>ないようですので、その他を終了いたします。</p> <p>本日はたくさんのご意見を頂戴いたしました。今後、対策を検討する中で生かすことができるように、取り組んでまいりたいと思います。</p> <p>これをもちまして「鶴岡市空家等審議会」を終了とします。</p> <p>皆様、本日は誠に有難うございました。</p>