

山形市空家等対策協議会会議録

1 会議の名称

第6回山形市空家等対策協議会

2 開催の日時及び場所

- (1) 令和5年3月16日(木) 午後4時00分から午後5時15分まで
- (2) 山形市役所11階入札室

3 議題

- 1 協議
山形市空家等対策計画(第2期)の策定について
- 2 報告
山形市空き家対策総合実施計画について

4 出席者

- (1) 委員
宮舘委員、山口(紗世子)委員(web参加)、佐藤(剛)委員、田中委員、山口(真司)委員、佐藤(貴司)委員及び佐藤(慎也)委員
- (2) 事務局
渡邊まちづくり政策部部長、熱海まちづくり政策部都市政策調整監、石川まちづくり政策部次長(兼)管理住宅課長、折原管理住宅課課長補佐、高内管理住宅課課長補佐(兼)住宅政策係長、旭主幹及び大場主事

5 傍聴者の数

- (1) 一般傍聴者 0名
- (2) 傍聴した記者数 0名

6 提出された資料の名称

- (1) 資料1 山形市空家等対策計画(第2期)の概要(案)
- (2) 資料2 山形市空家等対策計画(第2期)(案)
- (3) 資料3 山形市空き家対策総合実施計画について
- (4) 参考資料 空家等対策の推進に関する特別措置法改正の概要

7 内容

- (1) 開会
- (2) あいさつ
- (3) 協議(渡邊まちづくり政策部部長が議長となる)
山形市空家等対策計画(第2期)の策定について
(議長) 山形市空家等対策計画(第2期)について事務局から説明をお願いします。
(事務局) 資料1、資料2、参考資料により説明。
(議長) ただいまの説明にご質問・ご意見がありましたらお願いします。
(委員) 空き家の適正管理についてです。平成30年に調査をしているわけですが、その時に各町内会へ空き家の調査依頼がありました。それから4年程過ぎましたが町内会に対し、その調査結果の通知がありません。
もう一点、私の町内には14棟の空き家があります。そのうちの13棟は所有者を町内会でわかっています。町内会で困っているのは、空き家が目立つ、所有者がなかなか更地にできないことです。ということで、困っている所有者不明の空き家について行政側へ電話で連絡を取りました。その一棟の空き家の屋根が崩れ落ちそうになっていて、我々の方で町内を回って初めてわかるわけですが、行政側がとっくに回っていると思っていました。所有者の事は個人情報だから教えられないということでしたが、未然

に防ぐためにもその所有者に行政側が積極的にアプローチしてもらわないと、町内会としてもなかなか大変です。

もう一点、本文の P 6 0 について。町内会・民生委員という項目ですが、窓口が広報課、主な業務が空き家の要望などの対応となっています。本来ならば、広報課を通して各町内会の空き家の調査依頼ならばわかりますが、空き家の要望などの対応という文言ではないと思います。広報課と我々町内会は密接な関係にあり、町内会を通して空き家が何棟、その中で所有者がわかるもの・わからないもの、これを行政側に調査報告するとしてもらった方が我々町内会としても非常にありがたいと感じます。

(議 長)

ありがとうございます。大きく分けて3点のご意見がありました。

1点目、平成30年時の調査の結果について、町内会と共有していないのではないのか。

2点目、各自治組織の中で把握している空き家はあるのだけれども、かなり屋根が崩れているものがある。それは現時点でどう対応しているのか、これからどのように対応すべきなのか。

3点目、P 6 0 の記載関係について。

この3点について、事務局の説明をお願いします。

(事務局)

1点目の調査結果の件ですが、前回も委員よりそのような趣旨でご意見を頂戴し、今度第2期の空家計画になり、また調査を行います。そういった調査する事業の検討段階の際には、町内会への情報提供という事でやり方・情報提供の仕方、この2点を検討していきたいと考えています。

(委 員)

はい。

(事務局)

2点目の危険な空き家ですが、現在、市側へ市民の方から通報が寄せられ把握している空き家が600件ほどあります。危険な空き家については、所有者を調べ、極力その所有者の方に危険な部分の改修などを対応していただくよう、こちらでも対応しているところです。そのような対応が漏れている所があれば当課に教えていただき、こちらで再度対応いたします。

3点目になりますが、今、ご説明したとおり、空き家に関する対応については当課にて常に行っております。町内会単位で、そうした要望があるということであれば、大きなご意見になると思いますので、やはり広報課をとおして頂戴し、それに対して対応するという流れになると思います。表現としてはこのような内容とさせていただきたいと思います。

(委 員)

今、所有不明な空き家に対し、行政側で調べた所有者へ対応し、町内会で不明である空き家に対しては直接状況を知らせているという事でしたが、もしそのようなことがあったのならば、町内会へ、所有者の返答について近々取り壊すとか、このように言っているとか、返事を返してもらわないと、一方通行ではどうにもならないと思う。

(議 長)

はい。それについては事務局どうですか。

(事務局)

通報いただいて対応する場合には、当然初めてその方から教えていただいて我々も知り得ることですので、対応した際に、市民の方から通報を受けて我々で対応しています。所有者より返事をいただければ、その内容を伝えてよいか確認をし、確認が取れた場合には対応内容をお返しするといったことで行っています。

(委 員)

では私の方で依頼したことに対するその返事はどうなりましたか。

(事務局)

申し訳ありませんが個別ケースについては確認をしないと分かりません。

(議 長)

個別の案件については、この会が終わってから回答させていただきます。事務局、今、自治会等で色々困っているのは事実としてあり、それをどうするのかということが、今、提議されているわけです。それに対して、今、個人情報関係だからという事で所有者を伝えられないことになっていきますが、これから法改正もあり、NPO等の事もあり、今後この第2期計画の中でどうやっていくのか、ということが今、議論しなければならないと思います。それは個人情報というハードルがある中で、どうやって情報

共有化していくのか、それに関して事務局どうですか。

(事務局) 必要性はもちろん重々承知しているところではあります、具体のところまでは考えに及んでいません。

(議長) 今回、P45に「空き家調査」という項目があります。平成30年度に全市域を対象とした実態調査結果を踏まえながらという書き出しですが、冒頭、委員よりその結果が町内会においてないのではないのかとご指摘がありました。第1期計画の中で、してこなかったという我々の反省点もあり、P45(2)の中で、【継続】と書いてありますが、空き家の意向調査ということで、下から3行目「町内会等の自治組織に提供するとともに」と、活用方法についてやっていくということなのですが、「町内会等」の前に「所有者等アンケート調査において同意が得られた所有者等の情報については」と断り書きを書いております。我々も、所有者と市側だけで問題が解決されるとは思っていません。町内会である自治組織、あるいはP45に書いてあります宅建業者等の皆様との連携によって解決するものなのだろうと思います。

(議長) それでは、他の方でご発言があれば、よろしくお願いします。

(委員) P43の、今お話をいただいた内容で、「地域コミュニティ等を対象とした対策」について。ここは県でも、例えば(3)【新規】のエリアマネージャー認定制度を作って支援していきたいという意向があるのですが、この具体的な中身に関してどう運用していくのか、県で作るというよりは市で作るのではないのかということをおっしゃっていました。エリアマネージャーという存在をどう育てていくのかということが結構大きな役割としました。ここの議論をきちんと、フローチャートとかそのようなものを上手く作り、町内会との話しとか、そういったものを的確に、危険な空き家に対して話を持っていくように、そのように話が整理できるようなところも必要なのかと思います。

今日の議論はおそらく第2期計画(案)ですので、フレームづくりです。まずそれをどうしていくのかというのは非常に重要な話だと思います。今後どう繋げていくかは今からと思いますが、P60の行政の役割を明記している中で、そうした情報を見ていく必要があるのかなと思います。私からは以上です。

(議長) はい。ありがとうございます。今回新規事業でP43にエリアマネージャー認定制度ということがあります。今のところではあります、いつ頃、こういった形でというのを想定してここに記載したのか、事務局説明してください。

(事務局) 山形県全体でもまだ2団体と聞いています。具体についてはまだイメージできていませんが、そういった方々、あるいは団体が現れるのであれば非常に有用なことではあります、まずは発掘といいますか、そういった方になっていただけるのか情報を集めたいと考えています。

(委員) この話で、具体的な話も出たのですが、米沢市のケースだとウコギ社という所が立ち上がっていて、エリアマネジメントという視点で動き出しています。まだ初期の段階なので、十分にいろんな事が出来ているわけではないですけども、まずそのようなNPOさんが登場してきたという所で、それをどのように育てていくかという所も非常に大きなポイントと感じます。まずはそのあたりを育てながら、町内会との調整とか色々な所のご意見とか、進んでいくのかと思います。

(議長) はい。ありがとうございます。その他にございますか。

(委員) まず、今日は計画の策定についてということで、計画についてはこれだけ多種多様なメニューがありますので十分かなと個人的には思います。それから、委員がおっしゃったことと被りますが、具体的に実際にされているか、空き家の所有者の立場とか、建物の状況等色々あると思いますが、立場・状況によってどのメニューがふさわしいか、合致するのか、マッチングするのか、どうゆうふうにかこの計画に沿って稼働していくのかとい

うのが一番大事なところだと思います。まず計画は十分すぎるほどメニューがあると思いますので、実際に実態へ活かしていただきたいと思いますという感想です。

(議 長) はい。ありがとうございます。その他にございますか。

(委 員) 調査に関してですが、平成30年に一度市内全域の空き家調査をしたという事ですけども、5年経過しました。5年ごとに行うとありますが、次回はいつ頃実施する予定でしょうか。

(議 長) はい。事務局。

(事務局) 具体の調査時期はまだ決まっていません。具体の調査もありますし、今、不動産に番号を付けるというような国の構想もあるようなので、それと連携した形でできないのかという考えもあります。そうなりますと、スタートがいつになるのかという事になってきます。そのような動きも見ながら実施する時期を決めていきたいと考えています。

(議 長) その他にございますか。

(委 員) はい。個人的に思うことは、自身の事務所を移転し新しく建てたのですが、そうするとまず町内会長さんがいらして、何を求められるかということ、住んでいる人の名前と電話番号、子どもがどこの小学校に通っているのか、名簿を書いて出してくれと言われました。今、流行っている強盗など、町内会の名簿を売ってそれにより強盗に入られるリスク、強盗に利用されていることもあり、個人情報はずごく重要です。取り扱いはずごく気を付けなければならないと思っています。なので、町内会とはいえ、今後名簿を作ること自体がどうなのだろうと思います。空き家を管理していくというのは町内会単位ではなかなか厳しいのではないかと思います。では、どうゆう風にして空き家を把握していくのか。やはり死亡届の時に行政が一番早く把握できるのではないのでしょうか。亡くなられた方がいた時に、近くに住んでいる人がいるのか、だれか管理していく人がいるのかどうか、その段階で把握してくのがいいのではないかと思います。個人的な感想になります。以上です。

(議 長) はい。ただ今のご意見に対して事務局どうぞ。

(事務局) さきほど不動産に番号をつけるような動きがあるという話をさせていただきましたが、その情報に課税・所有者の情報、死亡情報、住民記録情報などが加えられるようになってくれば行政側として、ある程度の空き家の把握が今後できるようになるのではないかと考えております。もちろん調査も大事なことでありますが、常時更新できるようなデータとして、今後活用できるような仕組みができてくるのではないかと考えております。行政としてはそういった部分も活用していきたいです。あと、町内会など、個人情報の取り扱いに関して課題は残るのですが、行政としては今後そういったことが進むことによって空き家の正確な把握ができるようになるのではないかと、リアルタイムの把握ができるようになるのではないかとこのように考えているところです。

(議 長) よろしいですか。はい。ありがとうございます。その他、どうでしょうか。

(委 員) 感想になりますが、計画はこのまま進めていけばいいなと思います。福祉サイドで言うと、身寄りのない方が増えていて、やはり住まいの問題が大きいです。未然に防ぐ、空き家を防ぐという意味でも、P34にある「住まいの終活ノート」と記載がありますが、やはりその後の財産の所有の仕方についても、あらかじめ元気なうちに検討していただくというのは重要だと思います。もう一点、空き家の利活用のところで、なかなか身寄りのない、保証人とかが得られなくて高齢者になり住まいを変えられないという方の問題もあります。住宅施策全体に関わってくると思うのですが、その点も視野に入れて進めていただければと思います。

- (議 長) はい。ありがとうございます。ただ今のご意見に関し事務局で何かありますか。
- (事務局) 高齢者を含めた住宅確保要配慮者につきましては、居住支援協議会も設立となりました。福祉サイド、それから住宅を供給する側、行政、充分に連携を取って良い方向に向かっていきたいと考えています。
- (委 員) よろしくをお願いします。
- (委 員) 今の関連でP34の(3)相続登記の促進【継続】という事で書いていただいておりますが、司法書士会としても法務局・市町村と連携して、相続登記を促進する動きを次年度行っていきたいです。義務化される事もあり、ご協力していければと思います。以上です。
- (議 長) はい。ありがとうございます。ぜひその辺りはお力添えをいただかないと我々だけではできないことなのでよろしくをお願いします。
- (議 長) 今の件で、事務局よろしいでしょうか。
- (事務局) はい。ご協力よろしくをお願いします。
- (議 長) その他、今までの中で追加のご発言がありますか。
- (委 員) P9の調査概要について。業務委託しているようですが、各町内会にも依頼していた。町内会が一番詳しいと思うのは、私どもでは福祉マップを作っていて、その中には単身高齢者、障がい者など、どこが空き家かどうか分かるようになっていきます。業務委託を受けた会社の調査員が来て100%分かるかと言ったら、我々町内会の方がずっと詳しいです。先ほど話がありましたが、5年ごとに調査をとという事なので、やるとすれば町内会の協力があるのかどうか、はっきり言ってもらうと考える余地があります。以上です。
- (議 長) はい。これに関して事務局どうですか。
- (事務局) P9にある調査については、ゼンリンへ委託して、水道閉栓状況と、外観目視ということで空き家を把握したという調査になります。委員のおっしゃる通り、一番知っている町内会からすると精度がもしかしたら落ちているのかもしれませんが。次回の調査の際、どういった調査がいいのか、それとも先ほどお話しした不動産に番号が付けばそういったデータでできるのか、多角的なところから次回調査について検討していきたいと思っています。
- (議 長) 平成30年の調査は、初めてやった調査で大分精度が悪いという我々も反省点が沢山ございます。今度調査をやる時は我々も少しやり方を考えなければならぬと思っています。
- (議 長) その他ございますか。
今回皆様から様々ご指摘いただきました。今後のやり方について色々ご意見・ご指導があったかと思いますが、この計画案については、このまま進めるという事でよろしいでしょうか。
- (委 員) はい。
- (議 長) ありがとうございます。それではこの計画案は皆様からご承認いただいたという事で、実際の進め方についてはまた今後、このような会でお諮りしながら、あるいは報告しながら進めてまいりたいと思います。よろしくをお願いします。
- (議 長) 続きまして報告事項を事務局お願いします。

(4) 報告
山形市空き家対策総合実施計画について

- (事務局) 事務局より報告。
- (議長) ただ今の説明につきまして、皆様からのご発言がありましたらよろしくお願ひします。
- (議長) ご発言が無ければ、この形で国に提出しこの計画どおりに進めていきたいと思ひます。それでは以上をもちまして本日の協議・報告を終わります。進行を事務局に戻します。ありがとうございました。

(5) その他

(事務局) 座長ありがとうございました。また、委員の皆様には貴重なご意見ありがとうございました。その他、ご質問・ご意見がありましたらお願いします。

(委員) なし。

(6) 閉会

(事務局) 本日、ご協議していただいた内容につきまして、山形市空家等対策計画(第2期)については本日のご意見等を踏まえたうえで本年度末に策定する予定であります。以上をもちまして、山形市空家等対策協議会の会議を閉会します。委員の皆様、本日は、ありがとうございました。