

令和6年度 南砺市空家等対策協議会 会議録

1. 開催日時：令和6年8月28日（火）午後2時

2. 開催場所：南砺市役所302会議室

3. 出席者：委員9名

田中会長（市長）、石川委員、林委員、南田委員

藤井委員、神能委員、石田委員、得能委員、八幡委員

事務局 岩本部長、大浦課長、遊部主幹

欠席者：横山委員

傍聴者：1名

4. 次第

1. 開会

2. 市長あいさつ

3. 報告事項

・令和5年度事業報告及び令和6年度の取り組みについて

4. 協議事項

・南砺市空き家等の適正管理に関する条例の一部改正に伴う

南砺市空家等対策計画での管理不全な空家等に対する対応フローの変更について

5. その他

6. 閉会

1. 開会 午後2時

2. 市長あいさつ

大変お忙しい中、委員の皆様方にはお集まりくださりありがとうございます。また日頃から南砺市の空き家対策につきまして、それぞれのお立場で皆様方にご支援をいただいておりますことを厚くお礼申し上げます。

国では空家等対策についての推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年6月14日に公布され、令和5年12月13日に施行となりました。

市では法律の一部改正に伴いまして、南砺市空き家等の適正管理に関する条例の一部を改正する条例を令和6年3月25日に公布し、公布の日から施行しております。内容といたしましては、管理不全空家等、特定空家等の定義や措置の追加、南砺市空家等対策協議会について追記ということで、今後も法令を遵守しながら空き家対策をしっかりと推進していかなければならないと思っております。

さて、空家等対策協議会につきましては、今年度から新たに3名の公募委員をお迎えさせていただきました。南砺市空家等対策計画について施策の実施状況などを検証していただきます。また昨年度法改正があったことから、計画の見直しを行いたいと思いますので、ぜひ皆様方に忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げまして、冒頭の挨拶とさせていただきます。

（事務局）

どうもありがとうございました。なお、南砺市空家等対策協議会設置要綱、第7条第2項の

規定により、この会議は成立いたしております。

それでは会議に入ります。会議の進行につきましては、要綱第7条第1項により、田中市長に議長をお願いいたします。

3. 報告事項

(田中議長)

それでは、進行を務めさせていただきます。まず報告事項でございますが、令和5年度事業報告及び令和6年度の取り組みについて、事務局より説明願います。

(事務局)

①空き家の除却に関する施策

南砺市老朽危険空き家等除却支援事業の実績は令和4年度は36件でしたが、令和5年度は46件となり、10件の増となりました。

②空き家等の利用に関する施策

②-1 南砺市空き家情報発信事業（南砺市空き家バンク）の登録実績ですが、令和4年度は売買が78件、賃貸が9件、どちらもが1件の計88件、令和5年度は売買が49件、賃貸が9件、どちらもが1件の計59件でした。成約実績は令和4年度が売買43件、賃貸3件の計46件、令和5年度が売買37件、賃貸5件の計42件でした。また、令和5年度中に新規に物件登録した59件のうち、5年度中に成約した物件は18件ありました。

②-2 南砺市空き家バンク活用促進事業補助金の実績について、令和4年度は116件でした。

内分けとして、所有者への補助金として①促進補助金46件、②片付け補助金35件、③登録改修補助金4件の計85件、利用者の改修補助金が、令和4年度が31件でした。

令和5年度から南砺市空き家バンク活用補助金の制度が変わり、所有者へは、①片付け補助金に建物診断や簡易な補修に要した経費を補助対象とする登録促進補助金、②促進補助金の名称が変わり、成立補助金、③登録改修補助金が賃貸物件登録補助金となっています。

利用者は家賃補助が追加されました。また、賃貸物件登録の増加を目的とし、仲介業者には賃貸物件の仲介が成立した場合に、賃貸借仲介報奨金を交付しています。

令和5年度の空き家バンク活用促進事業補助金の実績は92件でした。内訳として、所有者への補助金は①促進補助金25件、②成立補助金37件、③登録改修補助金が1件、計63件、利用者への補助金は④改修補助金が24件、⑤仲介業者への報奨金が5件でした。

②-3 定住奨励金の中古住宅購入ですが、令和4年度41件でした。

定住奨励金も令和5年度から内容が変わり、転入奨励金60万、持家奨励金30万であったものを、どちらも購入価格の10分の1で上限60万円としました。令和5年度の中古住宅の購入は36件でした。

②-4 南砺市商工企業立地課の事業である、空き家・空き店舗利用促進事業補助金の実績は空き家・空き店舗再生事業が4年度4件、令和5年度9件（うち、2件が繰越事業）でした。

経営補助事業の実績は、令和4年度が4件、令和5年度が6件、利子補給事業の実績は令和4年度は継続が1件、令和5年度は継続1件、新規5件でした。

②-5 南砺にすんでみられ事業 体験ハウスの利用実績について、令和4年度は29件、令和5年度は33件となり利用は伸びました。

②-6 金沢大学五箇山セミナーハウス利用実績について、令和4年度は7回、122人の利用がありました。令和5年度は4回86人の利用がありました。

③空き家未然防止のための活動

③-1 南砺市空き家セミナーの開催について、令和4年度は国土計画家・コンセプター金野幸雄氏をお招きし「古民家活用と地域再生」について講演いただき参加者53人でした。

令和5年度は司法書士の山下秀樹氏をお招きし、「空き家の管理、処分について」講演いただき、67人の参加がありました。

③-2 南砺市空き家の相談会は令和4年度4回開催し合計で33件の相談がありました。令和5年度も4回開催し、合計で53件の相談がありました。

令和6年度の取り組みについて、4月から7月までの取り組みについてご説明します。

①空き家の除却に関する施策について、南砺市老朽危険空き家等除却支援事業の実績は16件でした。

②-1 南砺市空き家情報発信事業（南砺市空き家バンク）の登録実績ですが、売買が23件、賃貸6件、計29件で、成約実績は売買17件です。

また、今年度新規登録した29件のうち、今年度すでに成約成立したものは4件あります。

②-2 南砺市空き家バンク活用促進事業補助金の実績は

所有者への補助金が①促進補助金11件、②成立補助金17件、計28件、利用者の改修補助金が7件、仲介業者の報奨金は4件、計39件となっています。

7月末で転入奨励金2件、持家奨励金4件の計6件の申請がありました。

②-4 南砺市商工企業立地課の事業である、空き家・空き店舗利用促進事業補助金は空き家・空き店舗再生事業が2件、経営補助事業の活用は継続分5件、新規1件、利子補給事業の活用は継続分6件となっています。

②-5 南砺にすんでみられ事業 体験ハウスの利用実績は17件でした。

②-6 金沢大学五箇山セミナーハウスは7月末で2回27人の利用がありました。

③空き家未然防止のための活動

③-1 南砺市空き家セミナーは10月5日に開催予定です。市内の司法書士である山本英介氏に「相続登記義務化と空家」について講演していただきます。

③-2 南砺市空き家の相談会は本年度も4回開催を予定しており、2回終了時点で18件の相談がありました。

空き家の相続、売買等に関心のある方や今後空き家の所有者になりそうな方が相談に来られています。

以上です。

（田中議長）

ただいま令和5年度の事業報告および6年度の取り組みについて、補助金の件数等のデータを説明いただきました。皆様方からご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

また後ほど全体を通して、質問を受けることにします。それでは次の協議事項に移りたいと思います。

4. 協議事項

（田中議長）

続きまして、協議事項「南砺市空き家等の適正管理に関する条例の一部改正に伴う南砺市空家等対策計画での管理不全な空家等に対する対応フローの変更について」について事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

南砺市空き家等の適正管理に関する条例の一部を改正に伴う南砺市空家等対策計画での管理不全空家等に対する対応フローの変更について説明します。

令和5年6月14日に空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されました。今後増え続ける空き家に対し、除却等のさらなる促進や、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理の総合的強化が必要であることから改正されたものです。

15ページをご覧ください。法律の一部改正に伴い、令和6年3月25日に南砺市空き家等の適正管理に関する条例の一部を改正し、公布の日から施行しています。内容としては、下線部分について新たに追加をしています。

- ①法第2条第2項に規定する「特定空家等」の追加
- ②法第7条第1項に規定する「空き家等対策」の追加
- ③法第8条第1項に規定する「協議会」(南砺市空家等対策協議会)の追加
- ④法第13章関係、管理不全空家等の管理に関する措置の追加などです。

南砺市空家等対策計画の59ページをご覧ください。計画期間中において法や国の制度改正などが生じた場合は、必要に応じて、南砺市空家等対策協議会の協議を経て、計画の見直しを行うこととなっています。南砺市空家等対策計画の53ページをご覧ください。こちらについて、資料の7ページが現行計画、8ページが改正案です。今回赤字で記載した管理不全空家等への対応、特定空家等に対する措置の実施について計画に追加したいと思います。

南砺市空家等対策計画54ページ、資料9・10ページをご覧ください。空家特措法の条が繰り下げられたことから、変更になった部分を赤字で修正しました。資料11・12ページについて、変更はありません。南砺市空家等対策計画55ページ、資料13・14ページをご覧ください。資料13ページ中ほどまでの立入調査まではいままでどおりとします。資料13ページ中ほどから下、赤いカッコで変更ありと記載した部分について、資料14ページのように改正案をまとめました。

立入調査を経て、

- ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある状態の空家
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

であれば、これまでどおり、「特定空家等」に認定し措置を講じます。赤く囲んだ部分になります。

オレンジで囲んだ部分が追加部分です。そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れがある状態の空き家に関しては「南砺市空き家等対策審議会」に意見聴取をし、「管理不全空家等」に認定し、指導・勧告の措置をとります。

勧告後もなお

- ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある状態の空家
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

であれば、再度、立入調査をし、「南砺市空き家等対策審議会」に意見聴取し、必要であれば「特定空家等」に認定し、助言・指導、勧告、命令、公表、行政代執行といった措置をとります。

「特定空家等」、「管理不全空家等」については、資料12ページの下の方に掲載している「国

の管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の基準を参考に認定し、措置をしていきます。ガイドラインの URL を掲載してありますので、後ほどご覧ください。

緊急安全措置については、緑色で囲んだ部分になります。実態調査・立入調査により空き家等が管理不全な状態にあり、人の生命、身体又は財産に危険が切迫していると認めるときは、これを回避するために必要な最低限度の措置を執るため、所有者に通知し、措置を実施します。

修正案は以上になります。

（田中議長）

今回の修正について皆様方からご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。フロー図を見ると、今までと変わったところについて、まず一つは緊急安全措置がある。もう一つはオレンジ色の管理不全空き家の対応が新しく追加されたところになる。今後管理不全空き家に関する案件が出てきたら、今までの特定空家等の選定と同様に、空き家対策審議会でお諮りするということでしょうか。

（事務局）

そうなります。今現在、特定空家の認定については計画書にも書いてあるとおり、審議会でお諮りして、意見をお聞きしながら決定しているところです。管理不全空き家の方についても、今後そのようなやり方でやっていきたいと考えています。

（委員 A）

基本的な話となりますが、今のメンバーが対策協議会ですが、もう一つ特定空家等の判断を行う審議会のメンバーがおられる。この審議会のメンバーとはどのような方がおられるのでしょうか。

（事務局）

先ほど申しました通り、資料 18 ページの南砺市空き家等の適正管理に関する条例の第 17 条に、フロー図の右側に書いてある南砺市空き家等対策審議会について記載があります。具体的にどういう方が出席されるかというと、弁護士の方、建築士の方、学識経験者、地域づくり協議会連合会の方、市の建設維持課の課長の 5 人が審議会のメンバーとなります。空き家に関する専門的知識を持っておられるような方がほとんどとなります。

（田中議長）

審議会の方々が特定危険空家に該当するか、それが管理不全空き家かということについて、チェックリストみたいなものを用いて点数をつけるのでしょうか。

（事務局）

特定空家調査の際は富山県建築士会に業務委託し、本当に建築上危険なものかどうかを判断してもらっています。その中に特定危険空家等に該当するかどうかという判断項目があり、特定空家等の基準になっているかどうかを点数化し、それを見て判断しております。

（田中議長）

この特定危険空家等に該当するかどうかという判断項目と、例えば災害のときの危険判断基準とでは、全然違う見方をされるのでしょうか。

（委員 B）

全く異なりますね。建物強度の問題ではなくて、まさにこれから管理される可能性があるのかどうかという問題もある。特定空家の調査については、見るからにもう壊れている建物とか、もう居住には使えないような建物をどの程度点数をつけていくか、という問題になる。そこに今度

からその前段の管理不全空き家の認定が出てくる、ということになります。これは難しいです。

（田中議長）

素人目に見ると、管理不全空き家は手入れをすれば利用できる家屋なのかとか思ってしまう。今までの特定空き家と管理不全空き家の線引きが難しいですね。だからこそ、専門性のある委員の方々に判断してもらいます。

（委員B）

建物が一般的に見て危ないというのは建築士であれば分かります。それ以外に、景観が見苦しいといった観点をどう評価するかが難しいです。あと、やはり長く放置してあると地元としても管理者が分からなくなり、誰が管理すべきなのか分からないのが一番問題になっています。管理不全ということで補助金もらって解体するのはいいのですが、その後、その土地の維持管理をどういうふうにお願いしたらいいか、という問題があります。

（田中議長）

見苦しいという所も問題ですね。例えば、解体した家の空き地にはすごく草は生えるし大変なことになっている、と言われることもあります。そのような問題をどのように考えていけばいいのか、という話です。だから審議会には地域づくり協議会のような地元の人も入るし、建築士も入るし、法律的なところも配慮して判断することになっています。

（委員C）

特定空き家は既に崩れているもの、管理不全空き家はまだ崩れそうでないが周りが迷惑しているもの、と一応区分できます。多分今回の法改正では、管理不全空き家について固定資産税の優遇を解除しやすくして、空き家対応を促すことが目的なのでしょう。

ただその前提として、さっき言われたとおり、空き家所有者に連絡が取れる場合はよいが、大体特定空き家までいくと、所有者に連絡が取れない場合が多いので今言ったようなパターンにはならない。まだ連絡をとれる管理不全空き家の段階で、固定資産税の軽減がなくなることにより特定空き化の予防に繋がりたいということが、今回の法改正の趣旨なのでしょう。

（田中議長）

今、法改正の内容について、専門的な判断や周辺景観のこと、その後の維持管理といった点に問題がある、ということについてご意見いただきました。これは法律上の問題ですので、今皆さんのところでそれぞれの地域に空き家の相談をされる方、また地域づくり協議会の方にも情報が上がってきます。その都度この管理不全空き家等がどんなものなのか、といういろいろ事例が出てくれば、法改正に理解が進むのではないかと考えていますので、またいろいろと情報を共有させていただきたいと思います。

それではあといくつか事務局から説明があるようですのでよろしくお願いいたします。

5. その他

（事務局）

その他の事項として、南砺市特定空き家等の状況を報告します。20ページをご覧ください。特定空き家は市が立入調査をし、審議会に諮問し認定しています。市から所有者に管理依頼をしています。

平成31年度7件、令和2年度7件、令和3年度4件 令和5年度4件 計22件 認定しています。22件のうち8件が除却済です。うち、所有者での除却が7件で1件は略式代執行を実施しています。内訳は令和2年度2件、令和3年度3件、令和4年度1件、令和5年度2件です。

また自然倒壊が1件あり、現存するものは13件となっています。

以上です。

(田中議長)

新たに調査をかけている特定空家候補については今後、秋に審査を行うということです。

(田中議長)

この件について他に何かございますか。それでは次の説明をお願いいたします。

(事務局)

皆様にお配りした資料についてのご紹介です。先ほども言いましたが、南砺市空き家セミナー兼無料相談会を、宅建協会さんと合同で開催します。10月5日に井波総合文化センター開催となっています。山本先生の相続登記義務化と空家についての講演もありますので、ぜひご来場ください。

南砺市空き家の手引きの方は、株式会社サイネックスさんのご寄付をいただいて作成しており、今回紙で配らせていただいております。地域づくり協議会や空き家の所有者に対して、空き家が危険な状態になる前に対応を検討してもらうきっかけになれば良いと思い、お配りしております。

(田中議長)

今の説明も含めて今日の議題全体について、もしくは関係なく何か聞きたいことがあったり質問があったりしましたら、ぜひこの機会ですのでよろしくお願いいたします。

(委員D)

資料4ページにある金沢大学セミナーハウスの利用件数について、4年度122人、5年度86人とありますが、回数でいうと何件利用されたのでしょうか。

(事務局)

令和4年度が7件で、令和5年度は4件です。

(委員D)

これは特定のゼミだけが使っている状態なのでしょうか。利用件数がだんだんと減少しているのが気になっています。

(事務局)

これは特定の学部やゼミとかではなくて、昨年度については、世界遺産の米作りなどに来ていただいています。

(田中議長)

確かに金沢大学セミナーハウスは、当初は幅広くやりたいという思いがあったが、今は利用件数が減っているかもしれない。逆に言うと、Wi-Fiやプロジェクターといった設備を充実させることで、幅広くいろんな使い方ができるようになるかもしれない。学会発表や講義の場などでも利用いただいていたので、米作りの参加だけでなく、勉強会などの場で今後たくさんの方で使っていただけるよう精査したい。

(委員C)

市では定期的に空き家相談会を開催しておられるが、傾向としてはどんな相談内容が多いか。

(事務局)

もうすぐ相続することになる空き家、相続してしまった空き家についてどうやって処分したらよいかという相談が多いです。ほとんどが相続がらみの相談です。ほかに空き家を買いたいという人が来ることもあります。

傾向としては、60代以上の年配の所有者が、自分たちが持っている空き家をこの後どうすれ

ばよいかといった相談が多いです。

(委員E)

相談員は、基本的にその都度その方々の家庭状況に合わせていろんな提案をさせてもらっています。ただし、この空き家相談会に来られる方は本当にざっくりとした相談が多く、空き家を持っているけどどうすればいいかわからないからとりあえず来た、という方が結構多いです。そのため詳細を聞くと、例えば名義についてもわかりませんと言われ、まず名義を調べるところから始めましょう、というような提案の段階で終わってしまうことも多いです。

また、今度資料を持ってもう一度お店に来てくださいと伝えることや、現地確認のアポイントを取って、そこで改めてお話聞かせてくださいと伝えて終わるケースも多いです。

最近の傾向としては、自分たちが死んだら空き家になる予定だけど、どうしたらいいですかという事前の相談も結構おられます。息子・娘が家を継がないことが確定したので、今のうちからもう終活したいです、という相談も多いです。

(委員C)

相談会に来られた方に南砺市ではどんな制度があるか、また管理不全空き家の税金が上がるかもしれないことを広報していけば、より空き家対策を進められますね。

(田中議長)

内容によっていろんな物件が出てくるので、多分すぐに空き家バンクに登録しましょうとか、貸し出しましょうという所までいかない。確かに今は住んでいるが、将来自分がいなくなったら空き家になるという話を予防の観点からもすべきで、今度は逆に言うと行政側としてそういう人たちにどういう情報を出すかというのは、整理をして取り組んでおいた方がいい。最後の居住者が認知症になってしまってからや、亡くなられてからでは大変なので、まだ住んでおられる内から相談いただけるのはありがたい。

(委員F)

資料4 ページ目の②-4に空き家空き店舗再生事業200万までとありますが、福光の商店街の中で、結構シャッター街になっているとか、もう出ますっていう方がいらっしゃいます。この空き店舗に居抜きで入りたいとか、飲食店じゃなくても店舗が1階部分にあるなら利用したいという若い方は意外といらっしゃいますが、住居部分が上にあることが問題となって入れないんですね。私達もこれをどうしたら良いか悩んでいて、対策例が全国であるのか、もしあれば聞かせていただきたいです。

例えば既に店を閉められている方は大体高齢なので、その方たちが同じ町内で普通の店舗を持っていない空き家に引っ越しする世話をするような補助とかがあれば、教えていただきたいなと思います。持ち主の方でも本当は入って欲しいという思いはあるのですが、居住部分が上にあることが問題になっていて、お世話する私達も苦労しています。

片方で一つの例として、農村の方にすごい大きな家を持っておられた70代ぐらいのご夫婦の方が、血縁の全くない若い方に生前の内に渡して、その方たちはアパートに入った例もありました。そのようなときに、家を手放すメリットのようなものがあるのかとか、他人に代襲させることへのメリットがあるのか、ということについて教えていただきたいという思いがあります。

(田中議長)

そのような場合、入口は店の方から入るしかなく、直接居住部分には入れないのですか。

(委員F)

家により。例えば裏から直接2階の居住部分に行けるのであれば、二世帯住宅みたいに改修す

ることできると思いますが、シャッターを開けて前から入るしかない形だと改修は難しいです。

空き店舗再生事業もどんどん利用していきたいと思って相談も受けるけど、店舗と家が近すぎる場合現状と制度が噛み合っていないという例が結構あります。

(事務局)

空き店舗の事業については、担当課に確認します。

(委員G)

資料12ページの条文改正案について、私は今空き家地域対策推進員をさせていただいていますが、推進員だけでは地域の空き家全てを細かく見られないところがあるので、区長さんなど行政区単位の人たちに協力していただいています。

私たち空き家対策推進員は見回りをしますが、空き家がどれだけ壊れているか細かいところまではわからないので、区長さんにもお聞きして空き家になってから何年かということを確認しています。そのため、やはり推進員だけでなく、地域の方への働きかけについても資料12ページに明確に記載したほうが空き家対策推進員に協力してもらえるのではないかと思います。

(田中議長)

おっしゃるとおりです。この文章を読むと明確に書いてあるかどうかは別として、本来はそうしてやってもらいたいなっていうのがあります。

他に質問はよろしいですか。いろいろと制度が変わっていますが、具体的にどんな事例があったか、どんなことになったかということがこの会議で蓄積されています。そしてどんどんデータベース化されるような形になっていけばいいなと思います。

とにかく所有者がわからない物件がどんどん増えてきますので、時間もかかるかもしれませんが、一致団結して、地域と行政と専門家等、また推進員の皆さんと一緒にやっていきます。どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

それでは、予定しておりました議案につきましては全て終了いたしました。慎重なご審議、誠にありがとうございました。

以上をもちまして協議会を閉じさせていただきます。

ありがとうございました。

5. 閉会 午後2時50分

以上