

令和 6 年度第 1 回高山市空家等対策協議会 議事録

令和 6 年 11 月 27 日（水） 10：00～11：25

【1. 開会】

事務局 | 開会のことば

【2. 都市政策部長あいさつ】

都市政策部長 | ・参集及び市の空家等の施策推進に対するご理解ご協力について御礼
・市の空家に対する取り組み状況と次期計画の方針について説明させていただく。忌憚のないご意見をいただきたい。

【3. 議事】

- （1）空家調査の結果について
- （2）市空家条例の改正について
- （3）空家等対策計画の策定について
- （4）空家等対策の現状について

事務局 | 事務局より、資料に従い説明

【質疑応答】

委員 | ・売買や賃貸の相談を受ける際に、ゴミの処理が出来ないという方が居る。市は空家解体の補助は有るがゴミに対する補助が無い。ゴミ処理の段階で相談が止まってしまうことがある。
・移住や空家に関する窓口が点々としており、たらい回しにされてすごく不親切だという苦情が寄せられている。おくやみ窓口のように、1箇所に対応できる窓口があると良いのではないかな。

事務局 | ・現行でゴミ処理への補助制度は無く、次期計画の中でもそうした対策を盛り込むという形にはしていない。度々そうしたご意見は伺い課題であると認識はしているので、他の自治体の事例等研究しながら対策を考えてまいりたい。
・たらい回しにされたという苦情は初めて伺った。関係課と情報共有する。

委員 | ・西地区で増加している簡易宿所について、経営者の多くが町内会に入っていない、協力金をいただいている、持主の名前住所連絡先等が町内会長へ知らされないのでは連絡が取りようがない、外国人宿泊者の交通マナーが悪い、トランクを引く音が非常にうるさい等町内会長の間で問題視されている。
・空家対策の中で、売却できればいいで留まらず、その一歩先まで考えていただきたいというのが多くの住民の意見。昨年までの意見交換会ではこのことが全く出てこなかったが、法改正によりこの1年の間に売却を進めようという方が多く出てきて、その結果空家が簡易宿所に変わっている事例が増えているのだと思う。経営者の地域の方への説明や経営に関するルール作成について併せて考えていくことが大事だと思う。

事務局	・簡易宿所が非常に増えているのは感じており、ご指摘のような意見も度々伺うので課題であるとは考えている。一方で、空家そのまま老朽化することで町並み景観に合わなくなったり、他市の事例だと火災が起きたりということもあるので、簡易宿所として利活用されることで町並みの保全において一定の貢献はあると思っている。 ・課題については、プロモーション戦略部等とも情報共有し、事業者の方とルールや対応等について協議する場を設けられないか、仲介に入られている宅建業者の方から何らかの説明や対応をお願いする仕組みが出来ないか今後検討してまいりたい。空家の活用が図れたから良いという扱いでは無いと考えているので、ご理解いただきたい。
委員	・先程の意見を補足させていただくと、決して簡易宿所全部を否定している訳ではなく、今ほど説明があったように活用という点では大変良いことだと思う。 ・当初簡易宿所が始まった頃は、地元の方がやっているケースが比較的多かったが、最近外国資本がかなり入ってきた。具体的に言うと中国が多い。オーナーが外国人だと間に何人も入って連絡のつきようが無いというのが実態。その辺りも含めて、迷惑しているというだけではなくて将来の高山を憂いての意見が多かったということを申し添えさせていただく。 ・空家調査の資料の中で、建物の状況の円グラフに「居住している」が297件20.8%とあるが、これはどう捉えたら良いのか。
事務局	・この調査は水道使用量を基にしている。閉栓されて止まっているものは勿論、使用量が非常に少なくなっている家庭も含めている。これは高齢者の独居であまりお風呂に入られていないようなケースを想定している。そうした家庭は将来空家になる可能性が非常に高い空家予備軍として捕捉している。こういったものをオミットしてしまうと逆に実態が掴みにくくなってしまう可能性もあるので、今回こうした形で取り扱わせていただいた。
委員	・来年4月から建築基準法が改定され、都市計画区域外でも大規模な修繕や模様替えの際に確認申請が必要になる。中古の物件を購入される際に、現行の建築基準法に既存の建物が適合しているか全く知らないままの方が多いため、今後建築士側で工事に向かう際に、既存不適格だから何も構えないと購入後に説明しなければならないことが多々出てくると思う。空家対策計画を策定するにあたって、今後空き家バンクで建物の情報を公開する場合に、その既存の建物が建築基準法に適合しているか記載した方が購入される方が困らないのではないかと。 ・空家対策自体、既存の物件を活用して対策していくのか、空家になってくるものはもう価値が無いので基本壊すという考えで向かっていくのか、もっと明確化した方がいいと思う。 ・恐らく今後更に問題になってくるのが現在都市計画区域外に建っている建物で、崖条例などの法規に全く適法していない建物が沢山建っているが、それが空き家になった際に売れる可能性が非常に低いと思うので、労力はかかるかもしれないが事前に既存不適格であろう建物を調査しておくことも大事だと思う。 ・独居老人の建物だと、最近維持管理が出来ていないところにスズメバチが巣をかけて近所にすごく迷惑をかけていることが多い。近所の方と揉める場合もあるので、獣害、虫害対策のことも、対策に盛り込んだ方がいいように感じる。
事務局	・1点目の省エネ法に伴う確認申請の必要な物件の拡大については、我々も以前から県の方と連絡を取り合っており、区域外にある建物等の対応は非常に問題になるのではないかと認識している。現在広報にも努めているが、空き家バンクに限らず売買におけるトラブルを防止していくという観点から対応を考えてまいりたい。

委員	・国の方でも5、6年前からインスペクション制度はあるが、それには相当な費用がかかる為、売主は売却価格を安くしてでもその費用を負担しないという方が殆ど。先程のゴミと同じで、費用がかかるということで対応してくださる売主は高山市では皆無。
事務局	・法改正により、木造2階建ての住宅や200平米以上の住宅は全部確認申請が必要になる。先程言われた大規模な修繕だけでなく、通常の工事も対象になる。既存不適格かどうかの調査は、今現在申請が通っているからそれが法規制に全て適合しているとは言えないし、コンクリートの中の鉄筋等不可視部分もあり外見だけで構造的に全て問題ないか証明することも出来ないの、事前に行って空家の活用に繋げるといのは中々難しい。 ・活用と除却の区分けを明確にすることについても難しい。築年数で整理している訳でも無く、線引きも難しいので、出来るだけ流通できるようにし、それが叶わず所有者も解体を希望しているような時には除却になると考えている。 ・獣害虫害について情報をお寄せいただき対応することはあるが、建物の管理不全という形での指導は難しい。ただ、空家ということではなく市民の生活環境を守るという立場から、市の生活環境部局とも連携しながら、様々な事業者へ繋がる対応は進めたいと考えている。我々としては空家の倒壊等による被害をどのように止めるかという視点での取り組みになるのでご理解いただきたい。
委員	・空家対策の目的にあるように、倒壊等によって市民の生命、身体、財産に危害があってはならないと感じている。 ・相続放棄、所有者不明不在の空家に対する財産管理制度の活用に関して3つ質問がある。1つ目に、現在こういった放棄された空家の中で特定空家に指定されているものが有るか。2つ目に、財産管理制度の管理主体は行政でよいのか。3つ目に、現行制度の中で財産管理制度の活用について法整備がなされているのか。
事務局	・高山市が現在特定空家として認定しているものは0件。今後認定が必要になるのではないかとすることは認識しているが、特定空家にするということは基本的には行政代執行に向かっていく方向性を持つものなので、財産管理制度の方向性とは違う形になる。 ・財産管理制度は、基本的に利害関係者が裁判所に申し立てをし、裁判所が管理人を選任するという流れになる。大抵の場合、弁護士の方がなされるパターンが多いと伺っている。選任された管理人がその管理の一環として建物を売却、又は解体後更地にして売却し、管理費用に充てたり残債の弁済に充てるというような流れになるということで、主体は飽くまで市ではなく管理人になる。 ・財産管理制度は国の法律になるので、市での条例制定等はしていない。国の方もまだ始まったばかりで、裁判所の体制もまだ十分ではないと伺っている。これについても、我々としては国の方や司法書士の方と連携しながら、利活用が出来る方向性を追い求めていきたい。

【4. その他】

- ・高山市社会福祉協議会 事務局長より、令和6年度たかやま終活セミナーについて案内
- ・会議全体を通しての質疑

委員	・先程簡易宿所という目的で外国人が空家を買われるケースが多く、町内会で問題になっていると伺ったので、不動産登記について補足する。
----	--

- ・今年の４月１日より、日本人か外国人かに限らず、国内の住所が無い方が不動産を買う場合、国内連絡先となる住所氏名を登記するように不動産登記法が変わった。しかしこれは義務ではないので、国内連絡先が無いという登記もできる。今後登記簿を見た時に外国の方の住所氏名しか載っていないという登記がどんどん増えると思う。
- ・コロナ禍以降外国の方が不動産を購入するケースが非常に多くなっていると実感する。日本の不動産登記法上、現在外国人の売買の規制はしておらず書類さえ整っていれば誰でも買える。
- ・高山市は観光地として海外の方から大絶賛で、法人化して不動産をどんどん買いたいという方は沢山居る。観光地として有難いことではあるが、このまま何も規制しないと物件が外国人の方に次々買われる状況が想定される。
- ・国内連絡先の登記を見ても、所有者本人の住所氏名電話番号が登記される訳ではないので、連絡先が全く分からないということは多いと思う。物件を購入する際に、固定資産税や不動産取得税を国内で納税管理する方の申請をして買われれば良いのだが、それをしない方もおり、登記した司法書士へ所有者の連絡先の問合せが入ることもある。
- ・高山市が非常に魅力的な場所であることを考えると、外国の方が不動産を購入する時は、例えば町内会への加入を勧めたり、チェックリストを作成して購入前に確認させたり等、市独自の条例を整備しないと何十年先大変なことになるのではないかと怖く感じる。
- ・司法書士や不動産会社の方で、任意で固定資産税の納税義務者や近隣の保護責任者等の申請、規定について伝えることはあるが、リストやマニュアルが有る訳では無いので、市独自の条例についても検討していただいた方が良いと思う。
- ・簡易宿所の経営者に限らず、大きなホテルや店舗等、高山の街中が非常に環境の拠点となっていて商売が出来るということで、域外資本が高山に入ってきており、地域との調整が取れずに様々な問題が出てくるところが課題である。
- ・域外資本の方が高山市で事業を起こす際、不動産の取得前に届出や確認にみえるので、出来るだけ早い段階で地域の方と事前に相談するように伝えるようにしているが、中々それが出来ずに進んでいくこともある。
- ・地域の方と一緒にあって、域外資本事業が入ってくる時の地域別の自主的なルールを作成することもまちづくり条例の中で出来る手法の一つ。今後、決して域外資本を外へ追いやってしまうということではなく、しっかりルールを守って地域と一緒に高山市が繁栄していけるように共存する形の中で、何か手法がないか考えて実施していきたいと考えている。

事務局

【５ 閉会】

事務局

閉会のことば