

北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会会議録

- 1 会議名 令和6年度 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会(第1回)
- 2 開催日時 令和6年6月7日(金) 午後1時30分
- 3 開催場所 北杜市役所 西会議室
- 4 出席者(敬称略)
 - (1) 委員
平野智哉、岩下邦博、萩原英二、大久保貴章、浅川英三、草野香壽恵、萱沼鉄男、板山俊一、保阪三郎、秋山純一、小池次郎、箕浦一哉、米山治良、安藤茂樹、四條知広、藤森明
(欠席委員:坂本肇、坂本一春、須釜弘)
 - (2) 事務局
建設部長 齊藤乙巳士 まちづくり推進課長 土屋雅光
課長補佐 唐澤史明
景観指導担当 栗澤一樹、山崎大輔、興水和輝
ふるさと納税課長 松野純一郎
シティプロモーション担当 高柳直哉、清水蓉子
- 5 議題
 - ・北杜市空き家等対策計画変更案及び所有者不明土地対策計画案について
 - (1) パブリックコメントの結果について
 - (2) 北杜市空き家等対策計画・所有者不明土地対策計画(案)について
 - (3) 答申案について
- 6 公開・非公開の別
公開
- 7 非公開の理由
—
- 8 傍聴人の数 0名
- 9 会議録署名委員(敬称略)
秋山純一、小池次郎

●北杜市空き家等対策計画変更案及び所有者不明土地対策計画案について事務局からの説明

【委員】資料2をあらかじめ、郵送していただいたことは大変結構なことで、これをめくると、初めのところに市長あいさつ文があり、そこが空白であることが気になるが、今回の第1回目に対する市長のメッセージなのか、それとも、答申に先立って市長から全体的なメッセージをもらうはずだったが、貰いそびれたのか。その点で、せっかくここで審議して答申することであれば、ここで議論したことが回り回って市長のところに行くと思うが、委員も相当代わり、その方に対して期待感や希望等を名簿と照り合わせながら、あいさつ文があってもいいはずではないかと思い、それが気にかかった。結局、事務局が、市長がこの時間にこうしてやっているということは、把握していると思うが、それならそれで自分たちの業務中というか、仕事をこういう存在性で行っているということのPRのためにも、ぜひとも市長のどのような考えなのかということ、私はものすごく神経を使って知りたがっている。どのような経緯があったのか、気にかかったため意見として述べさせていただく。

【事務局】実はこの第3回目の資料作成にあたり、パブリックコメント等に伴い、議会全員協議会で説明する際に、まだ計画ができていないものに対し市長の挨拶をつけるのは、いかがなものかと庁内の事務的なご指摘があった。そのような形で資料を作成し、議会全員協議会の説明資料と今回の資料については空白ページにしたという理由がある。市長の挨拶については、改訂時にしっかり付け加え、改訂月を入れ、最終的な冊子計画に作り上げたいと思っている。

【委員】今日追加資料で配られた4ページ目の2の用語の定義について、2番の管理不全、所有者不明土地の定義についてだが、所有者不明土地のうち所有者による管理が実施されておらず、かつ所有者による管理が実施されていないことが確実であることみたいなことを言っているが、所有者による管理だが、仮に所有者は確知できない土地ではあるが、たまたま隣の人が草刈りをし、管理しており、そんなに汚くなく綺麗だとか、所有者が確知できないが遠縁の疎遠な親戚的な人が事実上管理しており、その土地自体は汚くはないというケースも想定できる場所ではあるが、この定義でそういう場合、所有者による管理がなされていないことが、ここにはヒット

してしまうので、実際は綺麗な土地だが、その管理不全所有者不明土地に当たってしまうというケースが出てくると思うが、それは、あくまで所有者による管理ってところがキーになるのかという質問。元々の法律を知らないが、もし元の法律に同じような定義があり、それに合わせているだけかもしれないが。いかがか。

【事務局】定義については、元々の法律、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の第2条と第38条の中で、定義というのが定まっているので、そちらを一応、国のガイドライン、指針に応じて、そのまま同様に当てはめているものになる。その上で先ほどの質問だが、管理が行き届いていない土地については問題になるため、所有者を調べ、なおかつ相当な努力を払っても見つからないため、所有者不明の管理不全として当てはまると思う。綺麗に管理された土地については、問題になる要素がなかなか出てこないため、所有者が仮にわからなかったとしても、上がってこないのではというのが実例であるのではないかと考えている。この場合1つ目の、所有者不明土地の定義であり、相当な努力っていうのはどのようなものかという、土地の所有者を知る方法としては法務局にある登記、登記簿の権利区分を見ればわかる。そこに書いてある方が正しく、時点の所有者で、時点の所在地、住所地で登記してあれば、容易にその所有者が確認することができるが、明治の時代から、例えば曾祖父さんぐらいの時代から、登記が済んでいない未相続物件、未相続登記物件というものがあつた場合は、戸籍の照会等を行っていく中で、所有者を確認するが、相続人が子の代、孫の代、またひ孫の代になると、持分の関係等で、なおかつわからなくなるものがある。そのようなものが、現に所有者不明土地、さらに管理されていないものは管理不全所有者不明土地に該当するのではないかと思う。その中で、先ほど事例でいただいた、自分の親族の家だから管理するような土地については、綺麗になる。そういった方は、隣の方に聞けば、あの箇所は昨年まで草を刈っていたということを書いていただければ、それが確知所有者ということになってくる。その方に対して相続をどのようにしたらよろしいのか、その空き地の活用をどのようにしたらよろしいのかというものが指導勧告になるものが、右の方で示されている所有者不明土地対策に関する内容である。おそらく今後そういった事例が多々出てくると思うため、皆様のお知恵を借りながら今後進めていきたい。

【委員】元のこのガイドラインは法律に合わせてであれば、そのようなものかと思

った。要するに、定義上は管理が行き届いてない管理所有者不明土地に当たってしまうという、形式的には消え去ってしまうため、そういうものを主張するような方が出てきた場合にどうするのかと、趣旨とは少し合わないのではと考えた。所有者によるというところを強調する必要があると思っの疑問であった。

【事務局】私どもの方で、これまで令和5年に施行された法律で、実務というところでは、なかなか行き届いていない部分がある。そのようなご意見をいただく中で、我々の規則はあるため、今後ともご指導よろしくお願いしたい。

【議長】私から1点、お願いというか質問だが、山林で所有者不明者がおり、いわゆるカラマツが植わっており、台風で倒れ、隣の敷地に来た。そういう場合にその隣の人が片付けるが、基本的にこれは、例えば市へ言えば、市で片付けていただけるのか。道路を挟んで倒れたとか、倒木がやはり多く、その辺の管理面は、当然税金は払ってないと思うが、その辺で相続者もわからなく、そういう点で管理面はどのようなものか。やはり、その隣接する人が片付けるのか、当面迷惑するので、片付けは片付けるが、これは市でも報告すれば片付けていただけるのか。

【事務局】山林の所有者がわからないということであれば、ここで定義する所有者不明土地になると思う。木が道路に倒れているとか強風や暴風雨で倒れたという場合は市役所に報告していただければもちろん、所有者が、すぐに判明すれば、その所有者に連絡をする。非常に危険性緊急性が高ければ、先ほどの緊急代執行ではないが、市の方で対応することがあるかと思う。まずはその山林の管理は所有者が責任を持って行う。おそらく山林も、宅地、農地限らず、もしかしたら相続が正常に行われておらず、登記上は曾祖父さんなど、そのようなところも多い状況があるかと思う。そのようなものは一つ一つ判明すれば、対応していくような形になる。

【委員】今回のパブリックコメントのご意見を拝見して、一言感想に近いような発言になるが、申し上げたいと思う。パブリックコメントでお2人から3件の意見があり、これが21ページから22ページという利活用にかかる部分に集中していたというところで、事務局のまとめの通りこちらに書かれている内容は政策の紹介をしている箇所になるので、計画に対する変更、

修正は不要であり、原案通りというまとめに関してその通りで結構と思う。その上で、利活用に関わるのは、この審議会でも、なかなか総合的な見地から検討することが非常に難しく、所管されている、まちづくり推進課だけではできないお話が多く含まれている部分と思うが、実際にこの空き家対策ということを総合的に進めようと思えば、こちらの審議会だけでは議論できず、市の政策全般に関わるような大きな話になってくる。どのように空き家対策というものを特に利活用の部分で、総合的に推進していくのかということが非常に難しいと感想を持ち、それをどこで実際に総合的に利活用を進めていくことを考えていくのかに関し、少しこの場でも様々なご意見をお伺いできると良いと思っていた。個人的に感想として思ったことは、そういう非常にこの広い見地から考えないといけないことを、どこかで決めてくださいとすると、結局どこも決めてくれないことになるという気がする。かといって、この審議会ではそこまで手を出すのは大変ということで、ここまではできないとしてしまうと、結局どこでも話が進まないと思い、せっかく空き家ということを全部に協議議論するような審議会だから、若干この審議会の役割をはみ出るようでも、総合的な議論をこういう場で行っていくことが今後、望ましいのではないかと感想を持った。今回の計画そのものに特に影響しないが、そういう利活用を進めていく上で、どこでどのように考えているかということについては、今後の議論が必要であり、それをこういう審議会の場でも検討していくことが望まれていくのではないかと感じた。

【事務局】 いずれにしても、空き家も所有者不明の土地も、まずは予防対策と利活用対策、最終的には管理不全対策である。この計画自体は管理不全対策に少し焦点を合わせた部分があるように私も感じている。市としてはもちろん、全体的な空き家対策の司令塔は、まちづくり推進課になるが、予防も含めて利活用の部分については、ふるさと納税課が利活用の部分を担っている。2つの課にまたがっているが、緊密に普段から連携をしており、なるべく管理不全対策に行かないように利活用を進めていくべく、日々粘り強く努力している。

【ふるさと納税課】

今、事務局が申し上げた通り、計画全体での方向性は、今おっしゃった通

りである。我々の任務としては、やはり空き家率を減少させていくという課題もあり、そういったところに的確に捉え、所有者もだんだん高齢化になっていくので、孫の代になるとなかなかその相続にこんな土地があったのか、こんな家があったのかなど、そのような状況が多分出てくるのではないかとと思われる。そうしたことから、空き家率が向上しないような取り組みを一体的に取り組んでいきたいと思う。またこういった審議会をご活用させていただく中で、課題を解決できればと考えている。

【委員】先ほどから委員のお話、また事務局のお話を聞いた中で、去年と一昨年と食農課の有機農法を実践している土地、地域を研修に、茨城県と岐阜県に行った。そのときに、あの有機農法の方たちが空き家対策を利用して、耕作していない土地と一緒にセットで来ていても、ほとんどそれは100%利用されているということを知り、私もこの22ページの介護をする方、人材のところに特化していただける。このようなシステムの話も含めて、こういうこともありだと思っても、ここでお話することではなく、実行計画をするときにまた、よその課と方内研修というか会議をするときには、そのような面でも例題として挙げられていたら、ふるさと納税課も含めて検討できたら、一緒に空き家対策ができる可能性があるとも私も読んでいて思った。

【議長】前回やはり農家さんを対象に、空き家対策プラス農地ということで検討されたので、今後そのようなものはだいぶ人気が出てくるのではないかとと思うが、事務局から何かあるか。

【ふるさと納税課】

やはり、農業と住まい、空き家を探して移住したいという相談が多くなっている。実は農業公社とも連携をとる中で、そういった相談が増えてきていることと併せ、計画の21ページの下段にもあるが、農地付き空き家の活用ということで、昨年4月に、農地取得にはこれまで下限面積が4000㎡との制限があったが、面積要件が撤廃され、空き家バンク制度については、農地と付随した空き家、そのようなものを情報公開している。所有者にとっては畑や田んぼがまだ沢山あり、それも一緒に売りたい、貸したいというご意見もある。そのことも踏まえて、公社や農業振興課と連携してスムーズな移住、就農に結びつけるような取り組みを行っており、これからも継続的に行っていきたいと考えている。

【議 長】この利活用対策については大変重要なポイントで、今後とも審議会の方で、委員から言われたように、その都度審議していきながら課題も抱えていくというような形で進めていただければありがたいと思う。

【委 員】パブリックコメントはヒット商品だと思う。意見の提出者数が2人で3件というのは誠にもったいない。こういうことを提案し、意見を出すことが可能であるなら、この実施期間は本当に限られた期間であり、これだけに留まっては勿体ない。そのため、総合多角的、長期間的に幅広く意見を出してもらうには、そういうことが大切だと感じた。またこれをまとめてくださった事務局の方に感謝申し上げる。もう1つ空き家対策とか土地所有者不明ということで重要視してきたが、最近、国会議員から農地法の改正を一生懸命取り組んでいると聞いた。農地法の改正で農業を営む方が、すでに持っている耕作地が何平方メートル以上なければ駄目という制限が撤廃されたことは薄々知っていたが、農地法を抜本的に改革することは、所有者不明が国家政策になるためだと思った。その議員から、ウクライナとロシアの戦争が長引くとウクライナからの小麦粉が日本へ入ってこなくなることを見据えている。日本の自給率を上げるために、農地法の改正で農業生産を上げる目的があるという意見を聞き驚いた。そういうことも含め、所有者不明土地空き家対策も、人口減のところに拍車をかけて急がないといけない日本の国家政策だと感じた。私どもも本腰を入れ、勉強しなければならないなと思う。

【議 長】パブリックコメントについて、重要性がだいぶあり、事務局でも出来るだけ募集期間を長く取り、今後検討していただきたいと思う。

【事務局】空き家の利活用の部分については、ふるさと納税課で、広報に紹介するとともに、空き家バンク、サポート制度、補助金制度を通じて、そのように周知をし、なるべく多くの方々、また市外も含め、北杜市に興味がある方にPRや周知していくことは通常行っている。またこれから先も力を入れていくところだと思う。また農業の関係については、いずれにしても担い手がどうしても不足していることで、全国的な問題だが、北杜市もそのような状況が顕著になっているため、空いている家、また農地を活用していただける若い農業者が北杜市に来ていただけるように、全体的な施策をさらに強化に推進していくことが重要だと考えている。

【議 長】それでは質疑の方は打ち切りたいと思うがよろしいか。

【委員】日頃より市町村とは、空き家の関係で連携を取らせていただいている。1点、計画の8ページが気になり、意見を述べさせていただく。全国の状況の住宅土地統計調査と出ているが、現時点で公表されていないということになっているが、4月末で公表がされている状況もある。これを見た人が公表されているのではないかと思う人もいる。かなり新聞報道もあり、何かしら実際に市町村の状況というのは、9月末の確定値でなければ出ないという状況があり、そのようなことがあるからということで30年度の調査を使うのであれば、分かるようにした方が良い。もしくは全国のところだけ令和5年度の調査結果にするとか、ご配慮をいただいた方がよいと思い、意見を述べさせていただいた。

【事務局】住宅土地統計について、私どもも把握しており、速報値は承知しているが、どうしても各市町村の数値がまだということで、こんな形の記載となってしまった。9月以降に確定値が公表されると思うので、時点修正として計画は反映していく。

【議長】それでは質疑の方を打ち切りたいと思う。皆さんにお諮りするこの計画について、市長への答申という計画で持っていきたいと思うが、ご異議はないか。ご賛同いただける方は拍手をもって賛同をお願いします。

(拍手多数)

それでは審議会として市からの諮問になった件は、この計画書を答申として出したいと考えている。次に(3)答申案について事務局より説明を求める。

●答申案についての説明

【議長】以上で議事の内容は全て終了したが、委員から何かご意見等はあるか。

【委員】計画についてはこの通りということによろしいかと思っている。先ほどのパブリックコメントもこの計画に対する部分についての内容というのは、それで良いだろうと思っている。けれども先ほどの利活用の話があり、私の感じたことを述べさせていただく。実は僕も歳が51歳で子どもが中2と小5、同級生の親も私より年上の方が結構いるのは普通の状況の中で、空き家対策とは別として、この子育て世代マイホーム補助金というのは、まさに新築で北杜市へ建てたいという方たちを援助する制度だと思うが、なぜ50歳で切ってしまうのか素朴な疑問を感じた。もちろん若年の人た

ちの子育て世代を入りたいというのはわかるが、現実50代でも本当に子育てしている人たちが一般的にいる中で、そこは今後考えていいじゃないかと個人的に感じた。せっかく良い制度で使いやすいような形の制度にしていくのが市としても、前向きに考えてもらえればいいと感じた。

【事務局】私も子育て中で、気持ちは非常によくわかる。ご意見は関係課と共有し、また施策については、参考にさせていただく。

【議長】今後もまた検討をお願いしたい。他に何かあるか。この審議会の委員会については、今日が一応目処となる。答申の終了後は、今後またこういう必要性があれば先ほど事務局から話があったように、新しいメンバーの選出しながら進めていく、ということよろしいか。説明をお願いします。

●事務局より委員の任期について説明

(委員からの発言なし)

【議長】：以上で議事の方を終了させていただく。

署名 _____

署名 _____