

## 令和4年度鶴岡市空家等審議会会議録

令和4年11月17日（木）午後2時から  
鶴岡市役所 別棟2号館 23号会議室

<p>1. 開会 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。 ご案内の時間となりましたので、これより「令和4年度鶴岡市空家等審議会」を開会いたします。 本日の進行を務めさせていただきます、環境課長の藤澤と申します。どうぞ、よろしく願いいたします。 では、次第に従いまして進めさせていただきます。 それでは、次第の「2. あいさつ」、市民部長の伊藤より挨拶を申し上げます。</p>
<p>2. あいさつ 市民部長</p>	<p>本日は、ご多忙のところ、ご出席を賜りまして、誠に有難うございます。皆様には、日頃から空き家対策のみならず市政全般にわたり、ご支援ご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。 さて、人口減少、少子高齢化に伴い空き家が増加し、その発生抑制や積極的な活用、及び管理不全の空き家の対策が喫緊の課題となっています。本市におきましては、平成30年に、空家特措法に基づき「空き家等対策計画」を策定し、関係機関皆様のご協力を得ながら、各種対策を講じて参りました。 5年毎に実施しております令和2年度の大規模調査の結果では、空き家の棟数は3,582件と、5年前から新規空き家が2,100棟ほど増加する一方で、解体や売却、改築など空き家から解消されたものは1,300棟ほどございまして、伸びております。これは、空き家相談会や活用、適正管理、解体支援など、各施策の一定の成果と捉えております。 しかしながら、課題は管理者意識の希薄化や、相続、権利関係の複雑化などから解決が困難となっている空き家もあることから、更なる管理者意識の醸成や有効活用、適正管理の推進について、官民連携し知恵を出し合い、粘り強く対応していかなければならないと感じているところです。 また、最近の国の動向として、国交省が空き家対策の強化の検討に着手したことを公表しております。ポイントとしては、一定</p>

	<p>エリア内での重点的な活用促進が柱となる見通しで、社会資本整備審議会に小委員会を設置し、来年1月ごろまでに報告書をまとめ、空家特措法の改正も視野に入れているとのこと。</p> <p>本日は、こうした状況を踏まえ、本年度で計画期間満了となります「空き家等対策計画」の更新についてと、取組み状況、旧由良小学校再整備事業及び国の補助事業活用を目的に策定いたします「空き家対策総合実施計画」について、ご審議いただきたいと存じます。</p> <p>なお、昨年度が委員の改選期でございまして、委員皆様にはご委嘱をさせて頂きましたが、昨年度はコロナの感染拡大により本審議会を開催していなかったため、本日の審議会が改選後初めての開催となります。ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。</p> <p>本日は忌憚のないご意見をどうぞよろしくお願い申し上げます。</p>
環境課長	<p>続きまして本会議の成立について、事務局より報告させていただきます。</p>
事務局	<p>それでは、会議の成立について報告いたします。</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項において、「審議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない」と規定されています。</p> <p>本日の審議会は委員5名、全員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><b>3. 会長の選任</b></p> <p>環境課長</p>	<p>続きまして、「3. 会長の選任」に入ります。</p> <p>今回の審議会は、審議会委員の改選後、初の審議会となりますので、会長を選任させていただきます。</p> <p>選出方法は、鶴岡市空家等の管理及び活用に関する条例第8条第4項により、委員の互選により選出することとなっております。</p> <p>委員皆様のご意見をお伺いしたいと思いますがいかがでしょうか。</p> <p>ご意見がないようですので、事務局より提案させていただきたいと思っております。事務局からの提案といたしまして、前会長の井上孝紀様に会長をお願いしたいと考えておりますが、皆様いかがで</p>

	<p>しょうか。</p> <p>(異議なし)</p> <p>それでは、井上様、よろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして、井上会長よりごあいさつを頂戴したいと存じます。よろしくお願ひします。</p>
会長	<p>僭越ながら推薦していただきましたので会長留任という形で務めさせていただきます。</p> <p>私たちの会がやるべきことというのは、市民部長が話されたので話すことはないかと思われませんが、空き家を取り巻く情勢というのは、やはりこれからますます厳しくなります。空き家がどんどん増えてくるということは、世間一般に言われております。団塊の世代の方々が後期高齢者になられ、核家族の中で亡くなられたりすると、どんどん空き家が増えてくるということで、これから加速度的に増えてくるということが言われております。そういった中で、全体像を掴むというのはもちろん前提なのですが、やはり適正管理と活用、そういったことに、私たちも有識者と言われましたけれども、できる限り知恵を絞って協力させていただきたいと思っております。</p> <p>今日は皆さん、お忙しい中來られたわけでご苦労さまです。忌憚のないご意見を出していただきまして、有意義な会議にさせていただきたいと思ひます。</p>
環境課長	<p>井上会長、どうもありがとうございました。</p> <p>これより、「4. 協議」に入ります。</p> <p>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項により、井上会長にお願いいたします。それでは、よろしくお願ひいたします。</p>
4. 協議	
会長	<p>それでは、協議に入ります。</p> <p>(1) 第2次鶴岡市空家等対策計画(案)について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料1、2に沿って説明</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願いします。</p>

会長	<p>前回の会議で、空き家の利用に関して、例えば町内会が公民館に使ったらどうかという話もありました。そういう場合、この新たな推進会議専門部会に諮って進めていけるということになるのでしょうか。</p>
事務局	<p>今質問されているのは、用途変更するための相談先や工程がどうなっていくのかということでしょうか。</p>
会長	<p>そういう要望が出た場合に、それを実現するような流れや枠というか、そういったものが生まれるのかなと思います。確か前回会議で出たときは皆さん賛成されたのですが、実際それが実現するかというと、なかなか単純ではないのかなと思っています。</p>
事務局	<p>今の回答になるかは別ですが、例えば空き家を何かに用途替えていくということであれば、庁内推進会議というよりも申請が出てきたところで、都市計画課からランド・バンクに相談するようになっています。市を経由して相談をさせていただきながら、その用途に変更していけるかどうかを検討した上で返事をするような流れになっているかと思います。</p>
会長	<p>新しく全市を挙げて取り組むというような形になり凄いなと思ったところで、その効果として、今までどうやったら、筋道立つのだろうと思っていたようなことが実現していくようになるのかと期待して見ている。</p>
事務局	<p>計画書（案）16ページ（2）対策④のまちなか居住拠点整備事業の支援に当たると思います。都市計画課を中心に、またランド・バンクの協力をいただきながら、こういった制度、補助金を活用しながら支援していくという事業があります。庁内推進会議というよりは、今現在、都市計画課とランド・バンクが一緒に進めている事業の中で協力させていただけると思います。</p>
会長	<p>まちなか居住拠点整備事業というのは、聞いた覚えがあります。これは確か中心市街地にスポットを当てている印象があります。私がお話した公民館というのは、中心市街地に限りません。また、町内の関係の希薄化という話がありましたが、公民館があまり整備されておらず、集まりにくいところが要因とも思われます。実際私のところもそうですが、そういうところを盛り立てて</p>

	<p>いくというか、そういうところに空き家も活用できればいいと思っています。それをまちなか居住拠点整備事業の中に、明確に表現してもらいたい気がします。そうすれば、町内会で公民館を作りたいが、自分たちにお金がなくてできないと思っているところが利用したり、知恵を出し合ったりというのが現実化するような気がします。この大きな話の中で質問するのは少しずれているかもしれないですが、お聞きしたかった。一旦、ぜひ検討していただきたいです。</p>
事務局	<p>事前にある程度の計画性を持って、空き家を公民館に改築して使用していきたいというお話があれば、国の空き家対策総合支援事業という補助金を活用しながら進めていくことも可能です。環境課で、そういったものには対応していけるのかとも思います。</p>
会長	<p>一般の方々は、そういう思いが及ばないと思うことから、町内会長の会合等で、空き家のことを話す機会があれば、そういうことも含めて可能性があるということをお話していただくと弾みがつく気はします。</p>
委員	<p>今会長から、前回の審議会の時に、そういうことができたらいいと盛り上がったというお話がありました。前回が何年前かは分かりませんが、我々その町内会の組織の下々としては、全然聞いたことがなくて初めてお聞きしてびっくりしました。また、事前に資料を読ませていただいた時、計画（案）28ページに今会長がおっしゃったようなことがちょうど載ってしまっていて、これはランド・バンクの担当なのかと思いました。実際うちも公民館がない町内会ですが、空き家がいっぱいありますので、そういう活用ができたらいいのかなと思いましたし、先ほど会長がおっしゃったように、町内会連合会の会合等の時に、そういったヒントをいただくと、あっと気が付く町内会が、多分幾つかあると思います。</p>
委員	<p>ランド・バンクの理事長を仰せつかっている廣瀬と申します。公民館の件、ご存じなかったというのが残念なのと、やっぱりというのと混ざっています。やはり周知されてないと知りようがないというか、ランド・バンクで公民館整備に対して補助金を出す制度があるということも何となくしか知らないとか、私どもの周知徹底が甘いというところもあるが、今言われた町内会連合会の</p>

集会等でチラシ1枚でも配布し周知できればと思います。

実際には大東町で公民館を整備するのにファンドを活用しております。すごく感謝され、ありがたく思っただけなのは嬉しいのですが、内情となるが、ファンドといっても、既に積金全体の3分の2近くを消費しきっている状況で、これがなくなってしまうと、ファンドによる支援制度ができなくなる可能性は極めて高いです。

我々のやっていることというのは、計画（案）にもかなりランド・バンクとの連携という文言が頻出していますが、空き家と言えばみたいな形で、我々のところにはかなりの件数の相談が寄せられております。今の時点で人件費の一部を鶴岡市から頂戴していますが、このままではファンドの継続が困難になっていきます。

それから我々の主眼としているものは、中心市街地の道路とか空き家の問題解決であり、そちらにシフトしていこうとしている中で、空き家対策は鶴岡市全域なので山間部や沿岸部の建物も入ってきます。山間部や沿岸部までを守備範囲とさせられるとなってしまうと、今現在3人ですが、私はこういう場に出るのみでそんなに活動に従事しているわけではありませんので、手が回らなくなります。そのあたりを鶴岡市はどのようにお考えなのか、一度聞いてみたいと思っていました。

事務局

都市計画課から、ランド・バンクの位置付けについてお話をさせていただけますが、ただいま理事長がお話しされたとおり、本来であれば中心市街地の空き家対策に特化した取組を行うという考え方で先代の先輩たちが築いてくれた組織であると思っており、中心市街地の居住誘導区域内での活動を行う組織と思っています。現在、この計画（案）の中にも表現されているとおり、市からの関係も含めまして、いろいろな相談事が市内全域に渡ってきてしまっているというのが現状で、無料相談会においても市全域の相談に関わってきています。この課題について、今現在は市全体に関わる業務についても、できる範囲でやっていただいているわけですが、今後ランド・バンクの体制等を見た場合、ある程度の区域に絞っていかないとなかなか難しい点と、プラス応援体制をどのような形で構築していくかということが、これからの課題なのかなと考えているところですが、本計画（案）の中には、今現在の関わり方を表現させていただいております。

会長	他にございますか。
委員	<p>2, 3 質問があるのですが、非常に内容はいいと私は思っております。</p> <p>1 つは地域住民等々に関して、啓蒙活動なりの研修会等について、1 2 ページの組織との連携というのは、一年のうちに何回実施するとか具体的な形のものには検討しているのでしょうか。</p> <p>もう 1 つ、庁内推進会議はどのようなタイミングや形で開催されるのでしょうか。庁内全体で関わるわけですが、責任部署・窓口はどこになるのかお聞きしたい。</p>
事務局	<p>1 点目の空き家の研修会の回数ということですが、これまでも町内会等が研修会を開催したいという場合、環境課と都市計画課がお伺いして研修会の講師をやっているという状況であり、明日も羽黒の区長会が研修会を開催したいということで行ってきます。今年度のこれまでの実績は黄金地区と明日の羽黒地区の 2 回で、随時開催という形です。計画（案）1 1 ページに環境保全推進の委嘱を載せておりますが、その環境保全推進員を対象とした、全体の空き家に対する研修会を来年度に開催したいと考えております。まだ予算要求の段階なので明確には申し上げられませんが、予算が付く付かないに拘わらず、その研修会は開催したいと思っております。</p> <p>それから、2 点目の庁内推進会議の設置についてですが、計画（案）2 5 ページ 5. 庁内体制（1）庁内連携組織の 1 つ目に「必要に応じ庁内推進会議を開催し、関係課が連携して対策を推進する」とありますが、この文言は現在の計画にも載っていましたが、実際に設置要綱がなかったため、いつ、どういうタイミングで、どういう目的でやるのかが不明確な状態でした。そのため、この度の計画の更新に際しまして、それを明確化するために要綱を設けました。事務局は環境課と都市計画課が担当し、空き家に関係する部署の課長を委員として選定しております。委員は約 2 0 名で、委員長には市民部長、副委員長には建設部長を充てております。本日は設置要綱を準備しておりませんが、次回以降、また別の機会に紹介させていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。</p>
委員	最低でも年 1 回は開くというような形なのですね。

事務局	<p>まず年1回は開催しまして、さらに庁内推進会議の中に専門部会というのを設け、例えば先ほど申しました固定資産税の減免解除、これらは税担当部門の課長等をお願いしました。推進会議となりますとなかなか一堂に会して集まるのが容易ではないので、もっと小回りの利く専門部会を設け、そこで個別事案に対応していくということにしました。</p>
委員	<p>分かりました。</p>
会長	<p>続きまして、(2) 鶴岡市空き家対策の状況について、①適正管理について、及び②有効活用について、を一括審議します。事務局の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料3、4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>
会長	<p>ランド・バンク事業で販売されているものに関して、初めに若者世帯のみという縛り、あとはつるおか住宅の建築という縛りがあります。これに関して、中心市街地で直ぐということになれば、若者だけではなくて高齢者の方々にとってもメリットが大きいわけで、最初から高齢者よりも若者を優先するというのは、どうも偏っているという気がします。空き家・空き地を減らしていくということであれば最初からそういった縛りはつけないで、オープンにして、実際どこに需要があるのかということもそれで見えてくると思うので、検討してみたらいかがかなと思います。</p> <p>つるおか住宅に関してもそうなのですが、家を新たに建てたいというのは何も若者に限ったわけではなく、高齢者の古い家に住まわれている方々も居心地のいいところに住みたいという要望が当然あります。また直ぐ空き家になるのではないかとと言われる方もいるかもしれませんが、それはまた違った話で、今建てた住宅というのは全然基準が違うので、次の子世代が十分住める家になる可能性もあるので、そういったところも少し広げて検討していただければ、この空き地・空き家の問題は多少動いてくるのかと思われしますので、検討していただきたいと思います。</p> <p>あともう一つ、空き家コーディネーター2名に対して、520万円という補助は大きいなということを感じます。そのために人</p>



	<p>を雇うということであれば安いわけですがけれども、この事業を委託するというのであれば、少しここは別のところに回せるのかなという気もしますので、検討されてみたらいかがかなと思います。</p>
事務局	<p>回答というよりも、こちらの考え方という位置付けでお話をさせていただきます。最初の事業について、こちらはランド・バンクの事業ではなく市の事業になります。使っていない住宅の寄付を受けまして、市の方で更地にさせていただいて、まずは若者世代、格安の土地をもって若者から住んでもらいたい、移住者に住んでもらいたいという位置付けで行っている事業の一環であります。しかし、なかなか購入していただくことがないものですから、今考えているのは2年ずつ緩和していくという考え方で、販売開始から5年ほど経っているものについては、フルオープンの中でやっていくということになり、それが今会長の言われている考え方になっていくのかなと思っております。そういう緩和措置の中で、お住まいいただける状況がいろいろと出てくると思いますから、その状況を見ながら、根本的な考え方も含めて検討してもいいのかなと考えておりますので、ご意見として、こちらの方で留めおいておきます。</p> <p>そして、ランド・バンクのコーディネートの関係でございますが、先ほどからありましたとおり、ランド・バンクに関しては、市全体に対していろいろな課の方から、いろいろな課題の問い合わせがある中で、非常に多忙な状況になっています。そういった中で、この補助金の名称がいいのかどうかは別にしても、事務員の不足ということで人件費としてこの補助金を提示しており、何とかランド・バンクから作業をしていただいているという状況でございます。あくまで委託というよりも人件費です。格安でまずは作業していただいているという考え方で、我々は補助金を出させていただいている状況と考えております。</p>
会長	<p>こういった問題は、鶴岡市に限らずもっと小さな自治体でも起きていると思います。そういうところはどのようにやっているのか、様々工夫があると思います。自分達のところで商売に手を出すようなところから離れて、どこまでできるのかというところを、自治体それぞれ工夫してやっているところも多くあると思うので、そういうところを参考にされて、検討されたいと思います。</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、続きまして、(3) 旧由良小学校再整備事業及び(4) 鶴岡市地区空き家対策総合実施計画(案)について、を一括審議します。事務局の説明を求めます。</p>
事務局	資料5、6に沿って説明
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> <p>ないようですので、次に(5) その他、事務局から何か協議事項はありますか。</p>
事務局	事務局からはございません。
会長	<p>委員皆様から何かありますか。</p> <p>(特になし)</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。皆様、お疲れ様でした。それでは進行を事務局へお戻しします。</p>
<b>5. その他</b>	
環境課長	<p>井上会長、ありがとうございます。それでは事務局の方で進行させていただきます。</p> <p>5. その他、事務局からは特にございませませんが、委員皆様より、何かございましたらお願いします。せっかくの機会でございますので、ご発言をいただければと思いますがいかがでしょうか。</p>
委員	<p>協議の時に話をすれば良かったのですが、会長からランド・バンクに多額の出資をされているのではないかというお話がありました。しかし、正直なところ、この金額ではとてもできないような活動をしております。どうしても目立たないというか、要はプラスになるというよりもマイナスをゼロにしていくような仕事なので、あまり目につかないのですが、空き家をコーディネートしたり、先ほど市街地以外のところという話をしておりましたが、前年度、前々年度は山奥や海沿いまで案内に行ったりということを2人でやっておりました。正直、この金額を削られるというのであれば我々のNPOとしても存続が不可能ですので、そうなったら私もここに来ることはなくなってしまうのですが、そこ</p>

<p>環境課長</p> <p>6. 閉会</p> <p>環境課長</p>	<p>はご理解いただきたいと思います。正直我々がやっていることを、鶴岡市内の業者がこの金額でやれるかといったら、まず間違いなくできません。</p> <p>あともう一つは、他の自治体の方から学ぶというよりも、他の自治体がランド・バンクの視察に年間10とか20とかそういう単位で、鶴岡市に来ております。どのような仕組みでやっているのかを学びに来ているような団体ですので、そこだけはお伝えしたいです。</p> <p>その他、ございますか。 (特になし)</p> <p>1時間半にわたり、慎重審議ありがとうございました。</p> <p>それでは、これをもちまして、鶴岡市空家等審議会を終了させていただきます。本日は本当にありがとうございました。</p>
--------------------------------------	--