

平成29年度第1回横手市空家等対策協議会の概要

【開催日時】平成29年7月3日（月） 午後6時30分～午後8時45分

【開催場所】Y2ぷらざ 3階 研修室1

【参加委員の皆様】

高橋 茂 会長、照井郁人 副会長、川村康博 委員、熊谷邦夫 委員、佐藤益子 委員、
七尾 覚 委員、藤原信悦 委員

◇第1回協議会の流れ

1. 市民生活部長あいさつ

2. 協議

(1) 空家等利活用対策について

1) 移住・定住施策の考え方について

2) ワンストップ相談窓口（中間支援組織）の仕組みづくりについて

3) 老朽危険空家等の周囲への影響度について

(2) その他

◇協議会としての提案事項

【移住・定住施策の考え方について】

- ・よこて fun 通信等による首都圏での移住・定住施策のPRに合わせ、空き家関連の情報を周知する。
- ・起業セミナーやキャリア講座を通じて子供のうちから起業意識を高め、就業による若者の人口流出を抑制する。

【ワンストップ相談窓口（中間支援組織）の仕組みづくりについて】

- ・「NPO法人秋田空き家の相談窓口」が設立予定
- ・住宅セーフティネットを用いた家賃補助制度により、高齢者、障害者、低所得者等の住宅確保に空き家を活用する。
- ・今後設立予定のNPOと行政との関わり方も含め、仕組みづくりが必要。

【老朽危険空家等の周囲への影響度について】

- ・相続放棄された空き家への効果的な対応方法を早急に検討すること（相続財産管理人制度、代執行等）。

◇協議概要

【移住・定住施策の考え方について】

委員) これまでは「危険の除去・防止」という部分を優先して協議を進めてまいりましたが、「移住・定住」等の明るくなる方向の施策も考えようということで、本日は担当の方からもぜひお話をいただきたいと思います。

委員) 市の移住・定住施策の実績人数はどれくらいですか。

事務局) 平成28年度で4世帯12人、27年度は7世帯10人、26年度は3世帯7人となっております。なお、実績の算出方法についてはまだ全県的に定義が定まっていない状況で、例えば横手市では「県のAターンプラザに登録し、かつ移住が完了した方」という定義で算出しております。また、「県外の大学を卒業して戻ってきた若者は移住なのか」「企業誘致により転勤してきた方は移住なのか」などといった点は、実はまだ議論されていない状態です。

委員) 資料に「一学年の半分以上が転出する状況」「地元在住者はおおよそ1学年の5割程度に留まる」と記載がありますが、そんなに残っているのでしょうか。山内地域では3分の1も残っているかどうかだと思いますが。

事務局) 資料にある「地元在住者」の数は、人口推計の際に用いるコーホート法により年代別人口を算出したものです。結婚による転出入等も含まれていますが、これは統計ではどうしても調べられない部分なので、市職員の出身中学校の同窓生名簿等から推計するしか方法がありません。したがって、年代別人口のうち「地元出身者」の数はご指摘のとおりもっと少なくなります。

委員) だとしたら、横手市出身の地元在住者は3割以下ということになりますね。

委員) 移住・定住施策の目線から空き家対策を見たときに何か感じることはありますか。こういう仕組みがあったらいいな、などというものがあれば教えてください。

事務局) 実際に移住された方からも聞く話ですが、体験したり、住んでみたりできる空き家があると良いということを要望されます。

委員) 資料の「20代～40代の横手市出身者」というターゲットの中に、女性の目線が入っていないように思います。人口が増えるかどうかという発想よりも、県外からの移住を呼び込むことによる文化・考え方の違い・新しい視点といった部分の方が、いろんな意味で地域の活性化につながるものだと思います。

事務局) そういった部分は人財にかかわる部分となります。これまで移住していただいた方たちは地域に非常に貢献していただいております、そういった部分ではむしろほとんどが女性の

活躍によるものです。野村証券を退職して来られた方や、十文字地域でゲストハウスを経営している方等、非常に元気のある方たちに来ていただいておりますので、外の風を入れるという意味では非常に大きいものだと考えております。

委員)「外からの風」と「女性」という目線は、今後のキーワードになりそうですね。

委員) 関連施策の現状に首都圏でのPR活動とありますが、県のアンテナショップ等でパンフレットを配る以外に、定住につながるPRは何かされていますか。また、先ほど説明のあった十文字のゲストハウスはよくニュース等でも取り上げられていますが、市として何かバックアップや補助などがあったのでしょうか。

事務局) 十文字のゲストハウスに関しては、クラウドファンディングで資金を集めたと聞いております。市では移住コンシェルジュを活用してバックアップをしております。また首都圏でのPRについてですが、横手市独自の取り組みとして、市内出身者向けに「よこて fun 通信」というものを発行しております。当初2千人位から始まったものが現在は5千人位まで発行部数が増えております。これは、市内出身者に対して四半期ごとに紙媒体で情報を送りますので、封筒に様々な情報を入れることができるというところが強みとなっています。

委員) 商工会議所青年部で小中学生向けに起業セミナー(ジュニアエコノミーカレッジ^{※1})を行っていますよね。積極的な学校もあればそうでないところもあって、学校により温度差があると聞いたことがあります。地元に住むために絶対に必要なのは仕事だと思います。就職するか起業するかだと思います。就職するためには雇用の場が必要です。一方で起業の場合は誰でもできますが、地元の子供たちはそういうことをしようとすら思わないわけです。起業について考えさせる機会を子供のときから作ってあげたら良いと思います。

※1 「ジュニアエコノミーカレッジ」

NPO法人ジュニアエコノミーカレッジおよび各地の商工会議所青年部等が開催する、商売体験を通して、自ら決めて行動できる人材を育成するプログラムのこと。

委員) それに関してですが、十文字の中学校では事業者の方が学校に来て、生徒さんを前にして説明をしたり意見交換をしたりする事業(あおぞらキャリア講座^{※2})をやっていると聞いたことがあります。商工会等は介在しないで、学校の先生と事業主・起業者が直接行っているそうです。

※2 「あおぞらキャリア講座」

横手市立十文字中学校が開催する、様々な職種の方々から、専門職としてのものの見方や考え方、体験的な人生論を生徒たちが聴くことで望ましい職業観を持ち、生き方について考える全校生徒を対象としたキャリア教育のこと。

委員) 教育の話になると、すぐに学校や教育委員会に行ってしまう。でも学校の教師はすでに手一杯で過労死するような状況です。このような子供に対する起業意識の教育は、商工会や農協や銀行など、われわれ民間の側でやってあげることが大事だと思います。

委員) 平和町にあるインキュベーション施設 (Bizサポートよこて^{※3}) は以前はガラガラでしたが、現在はクリエイティブ系、頭脳系、技術系など面白い企業が色々入っているそうです。

※3 「Bizサポートよこて」

未来の起業家を育成するために横手市が運営する施設。近い将来横手市内で新たに起業しようとする方、または起業して間もない方に対し、安価で事務作業スペースを提供するとともに、起業のためのノウハウや経営指導、各種支援制度の情報提供など多角的な支援を行う。

事務局) 現在は満室になっています。

委員) それはみんな横手出身者なのですか。

事務局) 県外から来た人もいます。

委員) 国内は日本全国少子高齢化で沈みつつあります。「秋田県で」「横手市で」など枠にとらわれて考えてしまうと、どうしても苦しくなってきます。極論になりますが、もう少し目を外に向けて、海外から移住させようというのが、言語や文化や宗教の問題もあってなかなか難しいですが、私は良いと思います。

事務局) そのような事例も無いわけではありません。神奈川県横浜市ではいわゆる「メイド特区」という、外国人による家事の代行を解禁する制度を導入しようとしています。ただ、香港などでフィリピンやインドネシアの方が家事代行をする場合の相場が時給300円程度からなのに対し、横浜市では、利用頻度にもよりますが、日本人並みの月給15万円以上払わなければ雇えないということで、結局現実的でないというのが導入のハードルになっているそうです。

委員) 都市部では介護サービス事業などでもやっていますよね。

事務局) そういうところもあります。

委員) 移住・定住施策については以上でよろしいでしょうか。

了承

【ワンストップ相談窓口(中間支援組織)の仕組みづくりについて】

委員) この件については、実は前の担当の方から相談を受けまして、「NPO法人秋田空き家の相談窓口」という組織を設立する申請を出しています。コンサルティングマスターという協会が主体となり、鑑定士協会や司法書士、土地家屋調査士等と組んで行います。来週設立総会を開く予定です。そこでお願いなのですが、民間の不動産業者だけでは「ただ土地を転がして終わりだろう」と誤解されるおそれがあります。NPOを作ってくれたら行政の方も参加できるという話がありました。年会費は6千円で、市の財政を揺るがすような金額ではありませんし、またこの窓口は全県的なものなので各市町村に参加してもらいたいと思っています。

また、住宅セーフティネットというものがありますが、高齢者、障がい者、低所得者などの住宅確保が難しい方へ家賃補助等の制度を用いて居住先を提供できないか模索しているところで、空き家の活用も見込めます。ただし、国県市が補助等を行うようになるので調整などは大変だとは思いますが、それから、横手市に居住支援協議会がないことが問題で、以前から立ち上げる話がありましたが頓挫している状況です。こちらを進めなければなりません。

委員) 大きな財政負担が無いのであればどんどん進めて行った方が良いのではないのでしょうか。そうしないと、今はまだ年に1, 2件の空き家対策についてどうしようかと言っている状態だから良いですが、今後そのような規模でもなくなってくるでしょう。

委員) 実際の色々な人の話を聞いてみると、今までは町内に1つあれば多い方でしたが最近では自分の隣の家もみんな空き家になってきたという話が現実聞こえてきます。ところが行政では解体の話しかしません。手続き論としては確かに必要な話ですし、それを否定するつもりはまったくありませんが、それでは抜本的な解決になりません。このあたりだと、山形県鶴岡市が非常に一生懸命やっています。NPOを作り、業者を巻き込んで、行政もかなり力を入れていますので、ぜひ真似するべきだと思います。

委員) 実は、私もNPO法人をやっていますので、2年くらい前に前任者の方から同じような相談がありました。不動産の専門家が費用をいただいてきっちり責任を持ってやる窓口と、もっとゆるく、市民の善意なども含めてうまく活用しながらやる窓口といった選択肢があるべきだと思います。その辺をきちんと整えて、行政が広報するような仕組みづくりを考えて行った方が良いのではないのでしょうか。

委員) NPO法人を作らないことには何も始まりませんし、私もコンサルティング協会の会長をしていますので、会員を集めてやらないかということで始めたものです。実際、秋田市では常に2, 30人の相談者を抱えている会社もあります。たとえば東京に息子さんがいて、実家の親が老人ホームに入ったのでどうしようとか、親が亡くなったのでどうしようとかいう相談を常に抱えています。儲かるとか儲からないとか、そういう話ではないわけです。

行政からお金をもらいたくて言っているわけではないのです。行政がかかわっているという、信頼性とかネットワークが必要なわけですから、何とかお願いできないでしょうか。

事務局) 貴重なご提案ありがとうございます。まさしく、空き家になってしまったのでどうしようという相談が、最近多くなってきました。解体すべきかどうかといったことも含めて、朽ち果ててしまった物についてはしょうがありませんが、利活用という観点からすれば、やはりワンストップで提案できるような相談の窓口は今後必要になっていくものと思います。

事務局) 先ほどの居住支援協議会につきましては、今年度、建築住宅課で策定を予定している住生活基本計画と並行して検討しており、「高齢者住まいの生活支援モデル事業」という、高齢低所得者の住宅をあっせんするモデル事業とも絡めた連携ができないか模索をしているところです。

委員) 秋田市の例ですが、これまで縦割りになっていた生活困窮者への支援を、もっと横断的にやってみようという協議会ができて、司法書士会にも声がかかって7月の中頃に第1回目の会議を行うことになりました。こういった問題は色々な視点から検討した上で社会全体として考えていくことが大事ですので、核になるのはやはり行政だと思います。

委員) 今般設立されるNPOについて、横手市にも会員として参加してもらいたいことと、紙媒体だけではなかなか周知が行き届きませんので、市ホームページへリンクをはるなど、行政と連携していく仕組みづくりをお願いしたいです。

事務局) 周知の部分については、ホームページはもちろんですが、資料にあるような相談窓口のチラシを作り固定資産税納付のお知らせとともに配ることも考えています。横手市に家屋と土地をお持ちの方すべてに配ることができますので周知としては有効な手段だと思っています。

委員) 仕組みについては調整や精査が必要だとは思いますが、ワンストップ相談窓口は何らかの形で、例えば来春までに向けて作るといったことは難しいのでしょうか。

事務局) 本市としては、他市の例のように行政がお金を出さないでやれないかという発想で、すでに立ち上がった相談窓口と協定を結びたいと考えています。

委員) 行政がお金を出さないというのはあり得ないのではないのでしょうか。やっぱりそこは行政もがんばってリードするような形でやってもらわないとだめだと思います。

委員) 最後のつけはいずれ行政に回っていくわけです。朽ち果てた物に膨大な手間暇をかけるより、そうなる前に早期発見・早期治療した方が早いわけです。

事務局) こちらとしても、解体撤去する以外にどうしようもないとか、相続人がいないとかいった物しか手を付けていない状態です。

委員) でも、これからどんどん相続放棄は増えていきますよ。

事務局) こちらとしても、相続人を見つけて手紙を送ると、相続放棄しましたという回答が返ってくるような状況です。通知を出したのを機に相続放棄するような事例が多く、なかなか進まないのが現状です。

委員) 行政がNPOの会員になることはできるのでしょうか。

事務局) 本協議会の同意を得てその方向へ向かう姿勢は必要だと思います。それを庁内でも諮り、その方向で了承をもらった上で施策として進めていくことになります。

委員) でも、何としても横手市さんにも入ってもらわないと、秋田市に説得に行けないものですから。

委員) NPOに行政が入ってほしいという話ですか。

委員) はい。この前の担当の人はNPOならやりやすいので入ると言いましたよ。

委員) 協定の仕組みの中に入ってやりましょうという意味ではありませんか。

事務局) ワンストップ窓口については、負担金だけではなく支援になるのかも含めて、そのような形に向かって行くということで良いでしょうかというのが今回のご提案です。団体が立ち上がるという話でしたので、今後どのようなことができるかを伺いながら進めて行った方が良いのではないのでしょうか。

委員) 他市のワンストップ相談窓口の仕組みを見ると、かならずしも会員として取り込まなくても、むしろ協定でもっとのびのびとやった方が良さそうな気がします。

委員) ただ、協定では担当が変わるとややむやになってしまう弊害があります。協定を結んで一生懸命やるというのなら良いですが、協定を結んだら一安心して何もしなくなったということにはなってほしくありません。

委員) それでは、そういう方向に向けて仕組みづくりを事務レベルで調整していただいて、本協議会で承認をする形で進めて行くというのはできるのでしょうか。

事務局) 一気にできないかもしれませんが、今後立ち上がるNPOとも、どのような協力

ができるのか考えなければいけません。他にも同じようなことができる団体が無いかも考えなければいけません。

委員) ワンストップ相談窓口の方向性についてはよろしいでしょうか。

了承

【老朽危険空家等の周囲への影響度について】

委員) 資料にある空き家で、みんな丸がついているものは早く解体した方が良いのではないのでしょうか。

委員) 私も、No.43の空き家に関しては、横手市の空き家対策条例ができたにも関わらずこんな物も解決できないとは、何のための条例なのかと思います。

事務局) この空き家については、定期的に所有者へ連絡を続け、やっとな中の家財道具を処分するところまでたどり着いたところです。「特定空家等」ではありますが、所有者がやりますと言うからには行政が手を出すわけにはいかず、結果このような状態が続いています。

委員) 周辺に迷惑をかけて何とも思わないような物はどんどん解体していくべきです。

委員) No.164の空き家は相続放棄していますし、ただ倒壊をまっているような状態ですか。

事務局) あとはどの段階で行政が手をかけるかという段階です。ただ、相続財産管理人制度^{※4}を申し立てようにも、申し立てるだけでもお金がものすごくかかります。

※4 「相続財産管理人制度」

相続人の存否が明らかでない場合、家庭裁判所が利害関係人または検察官の申立てによって相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般的監督の下で、宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算・消滅させるとともに、出現する可能性のある相続人を捜索し、最終的に国庫に帰属させる制度。

委員) コストはどれくらいかかるのですか。

委員) 相続財産管理人に選任された人は空き家を解体しなければいけませんが、解体原資がありませんので、申し立てをした人がその費用をあらかじめ納めなければいけません。解体して更地になって、売れた場合は回収できますが、回収できない場合は申立者の負担となります。田舎の方にある物は実質回収不可能です。

委員) 代執行 (行政代執行^{※5}) とは違うのですか。

※5 「行政代執行」

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「特定空家」に指定された老朽危険空家について、所有者が行政機関による解体、撤去命令に応じない場合に、行政機関が所有者に代わって強制的に解体、撤去すること。

事務局) 代執行の場合は、解体費用は市が負担しますが、その費用を回収しなければいけませんので、結局は相続財産管理人制度を申し立てることになります。売却できればお金は入りますが、解体費用を上回るだけの金額になるとは限らないのが現状です。

委員) 費用の回収はほとんど不可能ということですね。

委員) 他市の代執行の事例でも費用回収できていない場合が多いですね。

委員) ということは、どんどんやったところで市の財政が破綻するだけということですね。

委員) 宣伝すればするほど、近所の人などからうちもやって、と言われてしまうことになります。私有財産に手をつけるわけですので、そもそも不公平な制度なのです。

委員) 老朽危険空家等の影響度についてはよろしいでしょうか

了承

【その他】

事務局) 事前をお願いしておりました金融機関への質疑等については、融資の話ですとか、利率の話ですとか、市と協定を結んだ場合に利率が下がるのかといった話など、何を聞きたいのかという点についてまずはご意見をいただきたいと思っております。

委員) 現実問題として、保証協会を巻き込まないとけっこう厳しいかもしれません。民間企業の場合は担保を取らないと貸してくれません。本気でやるなら、私は専用の住宅ローンが必要だと思います。

委員) 中古住宅専用の、ということですか。

委員) 空き家専用のローンです。空き家であれば住宅ローン扱いだけど貸しても良いとか、セカンドハウスにしても良いとか、そういった形で利用できるローンが必要です。通常の住宅ローンですと住民票がなければいけないといった問題が発生しますので。

それから最大の問題は、築20年だと10年しか貸せないといった条件です。これがあると、中古で安く買ったと思っても、月々の支払いが何倍にもなる場合がありますので、結局高くなってしまふことがあります。この問題を何とかしてほしいということで、もっとインスペクションに力を入れるべきと考えています。要するに、築50年でもまだまだもつ住宅もあれば、築10年でもダメな住宅もあるわけです。それを一括りにして、築年数だけで融資期間を決めてしまっているのが現状です。そのような状況ですと、絶対に空き家は住宅ローンを利用できず、買えないわけです。いずれにしても、空き家について考えたとき、かならず築年数や担保の問題が発生します。

委員) 住宅の程度によって貸す・貸さないというのが分かれるところは、何とかならないのでしょうか。そのあたりの話を、金融機関が単独で説明できるのでしょうか。

事務局) 空き家活用ローンというものが金融機関によってあるようです。ただし、保証会社の保証が受けられることが事実上の条件になっている場合もありますので、その部分がネックになるのではないのでしょうか。

委員) 保証会社の審査が通らないのが問題でしょうか。

委員) 担保評価が足りないので、金融機関が融資サイドでストップをかけている場合もあります。

事務局) 金融機関も貸し倒れのリスクを考えての対応だと思います。

委員) ですから、保証協会をつけなければ絶対に無理だと思います。しかし、UターンやIターンで来る移住者は必ずしも秋田市等の便利な場所が良いと思うとは限らず、田沢湖あたりの山の中を希望する方も相当期待できると思います。担保の話に終始しているようでは、空き家は融資の対象になりません。

事務局) インスペクション(ホームインスペクション^{※6})を行えばある程度は担保の対象になる可能性があるのでしょうか。

※6 「ホームインスペクション(住宅診断)」

住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所およびその時期、おおよその費用などについて、専門家が第三者的な立場からアドバイスすること。

委員) あくまでも築20年は10年しか貸さないというのが基本です。

委員) 住宅診断は融資の面ではまったく意味がないということですね。

委員) 保証協会等にもそういった考え方を覚えてもらいたいと言っていますが、あまりそうはなっていません。

委員) それではそのような話を金融機関に聞いてみましょう。

委員) それから、ある銀行でリバースモーゲージローン^{※7}を導入したときには相談を何度も受けましたが、賃貸物件を所有していればなんとかなりますがそれ以外はよほど便利な場所でない限りは難しいと話したことがあります。

※7 「リバースモーゲージローン」

自宅(持家)を担保にして、そこに住み続けながら融資を受けられる、主にシニア層向けの融資制度。契約者の死亡後は自宅を売却して、その代金を融資の一括返済に充てる。借り入れた額を毎月返済する住宅ローン(モーゲージローン)に対し、毎月借りて最後(死後)に一括返済するため、リバース(逆の)モーゲージローンと呼ばれる。

事務局) リバースモーゲージローンは、建物の評価額が1千万円以上あることを条件としているものもあり、市内ではあまり該当するものは無いようです。また60才以上という年齢制限がある場合もありますので、実際に利用できる人は少ないようです。

委員) 高齢者の生活を長期にわたって支援するという意味合いもありますので、3年以上融資できるような金額の価値がなければむずかしいです。

委員) 都会なら問題は無いですね。

委員) 価値の算定は固定資産評価ではないですよ。

事務局) 路線価を基準にしているそうです。

委員) しかし、リバースモーゲージローンを使えば空き家問題は解決すると思います。ただ、もともこの仕組みが作られたのはバブルの頃で、今とはまったく違う情勢でしたから、なかなか難しいのかもしれない。

委員) アメリカでは今も当たり前のようにやっていますよね。

委員) アメリカにおける融資は築年数による制限はありませんし、不動産は自分で価値を上げて売却するというのが常識ですから、不動産の価値は下がりにません。そのため、リバースモーゲージローンはよく使われています。

委員) 社会貢献と思って、多少損しても条件を撤廃してリバースモーゲージローンをやって

いただければとても助かりますね。

委員)他に何か提案したことはありますか。

委員)やはり融資やお金の話が絡みますので、金融機関が関与しないと空き家の問題は難しいと思います。金融機関も、井戸の中で物事を考えている節が見られます。担保評価というのは昔の考え方で、大企業はもう抵当権なんかやっていません。貸した金を回収できれば良いわけなので、もう少し広く、例えば貸借対照表ではなく損益計算書のような考え方で、見込みがあるような場合は人に投資するような意味で考えてもらいたいです。

委員)東京主体の考え方で進んでしまうと、秋田が取り残されるのは目に見えていますから、金融機関も行政も民間企業も、まず東京標準をやめなければいけません。

委員)ある県外の金融機関で空き家解体ローンの適用利率を下げたというニュースを見ましたが、秋田県内では支店のある大館市と協定を結んだそうです。

それから、先ほどの信用保証協会の話は事業資金しか対象にならないのではないのでしょうか。

委員)そのとおりですが、それは定款を変えればよい話でしょう。

委員)社会全体が衰退しては元も子もありませんので、地域課題解決のためにお金を貸して行きましょうという県の方針になれば、信用保証協会も対象になるでしょう。

委員)空き家の問題は現在すでに大きな社会問題になっていますので、言ってみる価値はあると思います。

委員)金融機関への質疑については以上のような内容でよろしいでしょうか

了承

事務局)それでは、いただいた案件については金融機関へ持っていきまして、次回お答えいただきたいと思います。

事務局)本日は長時間にわたり、また貴重なご意見をいただきありがとうございます。次回からは新たに第二期となりますが、どうぞよろしく願いいたします。これで本日の会議を終了いたします。

2時間15分