

## 平成30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30年11月19日（月）

午後6時30分～午後8時00分

【開催場所】横手市交流センターY<sup>2</sup>ぷらざ 3階 研修室2

【参加委員の皆様】

高橋 茂 会長、照井郁人 副会長、佐々木保宏 委員、佐野貞文 委員、七尾 覚 委員、川越伸彦 委員、黒田 稔 委員

### ◇第1回協議会の流れ

協議

- (1) 都市計画マスタープラン見直し及び立地適正化計画策定について
- (2) 老朽危険空家対策について
  - 1) 老朽危険空家跡地活用事業について
  - 2) 相続財産管理人選任の申立について
  - 3) 相続財産管理人制度を活用した空き家解消について

### ◇協議概要

- (1) 都市計画マスタープラン見直し及び立地適正化計画について  
＜事務局（都市計画課） 資料に沿って説明＞

事務局) 今年度都市計画マスタープランの改定時期になりまして、昨年から徐々に準備を進めてきております。今日お持ちしたのはダイジェスト版ではありますが、来月にかけて素案を練る段階ですので、本日ご説明をさせていただいて、本協議会より様々なご意見、ご質問を頂戴出来れば私共としても有難いと思います。

会長) ありがとうございます。皆さんから何か、ご意見、ご質問などありましたらお願いします。

委員) 十文字地域の副拠点、今回の見直しで改めて設定したという事ですか。

事務局) そうですね。現行の都市計画マスタープランでは、横手地域と十文字地域は同格で、どちらも中心拠点ですが、今回の見直しではやはり機能的にセンターになる所が必要だろうという事です。横手地域についてはあくまでも中心拠点に、十文字地域については南部の中心地という事と、観光の拠点になっている増田地域の一番アクセスし易い場所だという事で、観光交流の拠点にもなりうるという事です。

会長) 公共交通と書かれていますが、私は公共交通の協議会にも参加していますが、コンパ

クトシティにして、循環バスで効率良くやっているとありますが、必ずしも良いわけではないと思います。他にもデマンド交通とかありますが、都市計画の中でもデマンド交通というのは、コンパクトシティだから外側の事になってしまいますが、そういうのは何か効力はあるのでしょうか。

事務局) 自家用車が無ければ、移動することが出来ないという場所が市内にありまして、そういうところを現在デマンド交通で対応をしているところです。多核型のコンパクトシティ+ネットワークという事なので、都市計画としてもそういった交通の空白地帯の解消というか、変えていきたいと思うのですが、なかなか現在具体的に言える部分が少ないのかなと考えております。

会長) 緑色のエリアというか、大森、雄物川、山内、増田の狙半内とかも入っているのでしょうか? こういうエリアというのは、特定用途制限地域と言うのですね。特定用途制限地域というのは、もう少し素人にも分かりやすく説明をお願いします。

事務局) 狙半内と山内の相野々の駅周辺は今回制限地域の対象にはなっていないのですが、特定用途制限地域の意味としては、人が主に密集しているエリアについては、都市計画区域とし人が住む場所ですとか、商業の場所とか、工業する場所という所を、用途地域として細かく分けをしています。実は用途地域で定められている場所というのは、横手と十文字、平鹿でしか定められていません。それ以外の場所は白地地域と言われまして、そういったところにも一定の事業への規制をかけて、様々な開発が進まないような制御をしていくというのが10年前に特定用途制限地域を導入した理由です。しかしながら、まだ規制の内容が緩かったという事で、街部が拡大し道路が出来、ライフラインも増えてしまい、放置しますと、どんどん行政のコストが増えていきます。ですので、是非この見直しの機会に人口減少が進んだとしても、なるべく行政のコストが増えない街作りの方向にという事で設定しました。

会長) 用途制限というのがある事は分かりますが、特定用途を制限するという意味は。特定は何を特定と言っているのでしょうか。一般の住宅以外の物を制限するという意味ですか。

事務局) 特定は一般の住宅も対象になりますし、店舗や工場も対象になります。特定というよりは、建物の種類によって、あくまでも用途地域以外の部分に規制をかけていくという事です。本来は大きい所では区域区分と言いまして、市街化区域と市街化調整区域に分けてやっていますが、横手市では区域区分をまだ導入しておりませんので、その代わりに用途地域以外の所を用途制限地域という形で、実施しているというのが現状です。

会長) 平たく言うと、緑のエリアになるべく、それ以外には分散しないようにそれを拠点の中に集めるようにしていこうという事ですね。

事務局) 強制は出来ないので、徐々に各地域の拠点の方、あるいは計画で定める副拠点の方

に住んでいただければと。市で行っている地域のお祭りを続けるという事ですとか、あるいは雪おろしの為の共助組織という事と矛盾するのではないか、という事を言われますが、私共の計画というのが、あくまでも30年、50年先を見据えて今から準備していくというような意味合いです。

会長) そうすると、狙半内は白地という事は、そこには特に制限はないですね。

事務局) はい。特段制限はありません。

会長) 事前に送って頂いた資料で、コンパクトシティが実現すると、一年間あたり幾らとか書かれていますが、コンパクトシティが実現するというのはどういう状態を言っているのでしょうか。例えば除雪とか集約されると他の小さい路地などは除雪しなくなるとかという事かと思っていましたけども。

事務局) 市では一軒しかなくて、一人しか住んでいなくても、当然除雪はします。そういった場所のコストよりも、街中で新たに道路を作ったり、水道や下水道をひいたり、そういったところが増えないようにしていくのがコスト維持・削減の基本的考え方です。ただ、市の希望としてはなるべく、事業をするうえでまとまるようにと思いますが、なかなか難しいのかなと思います。

委員) なかなか難しいですね。けども田園居住型がちょっと我々業者としては難しい考えだと思います。安い土地がなかなか手に入らない状態が考えられます。ただ自分の意見は、中心市街地に居住用の建物がいっぱい出来る事です。市営住宅などは街の中心地にボンと出来れば良いのですよ。だから、商店街が先ではなくて、居住する人間が先です。人間が不便になってくると、周りに店舗が出来てくる。そういう順番でないと町作りは難しいのではないかと。あまりにも遠くに市営住宅を作りすぎているのですよ。出来るのであれば、市の拡幅事業の中で、市の土地を多く用意し、そしてそこに住宅を建てて、人口を増やすと。そうすると、現在のように、年配の方が多くなっても近くに店舗がある、という様な構想が一番理想ではないだろうか。と思うところですが、田園居住型は、我々業者としては、なかなかしようがないですね。

事務局) まだまだ用途の中で、開発出来るところがかなりありますので、そこら辺の将来的な事を含めて進めていきたいと思っています。

委員) 市街化区域と市街化調整区域というのは、人口とか面積状態によって初めて出来るのですか。秋田県の場合は、秋田市か秋田市周辺しかないけど。

事務局) 私共としては、一定レベルの評価をさせていただいて、具合がどの程度になるのかというのを極めながら進めていきたいと思っています。

委員) 今言われたように、特に横手の旧市内に空き地が増えているのに関わらず、田園居住型地域がどんどん増えています。学校が統合されて、あそこにあります、平鹿総合病院も。31年度から開発行為にいろんな制限をかけるというところでしょうか。仕事で良く廻っていますが、現実的に、よくぞ、こんなに家を建てる人がいるものだなという位増えています。なのに、横手駅から東側は、昔の古い家を解体したりして、空き地が多いです。困ったものです。

会長) 普通であれば、用途地域に住宅が建って相当潰れてきたと。では何%位増やそうかと行って、例えば田園居住型の所へ何㎡とか出てくる訳ですが、用途地域にほとんど建たないで、外に建っているの、行政も頭の痛いところではないかなと。

委員) 住む側は、利便性を求める訳なので、学校、スーパーが良いとなると、パッと見れば、広大な田園があります。開発を上手くコントロールしていくというのが、凄く大変な事ですが、旧市内を何とか考えていかないといけない。

事務局) その中で、空き家、空き地も活用を考えないといけないと考えています。

委員) 鶴岡にも行きましたでしょ。その不動産の方達も、空いた土地を何とか売ってもらって、交換してもらってとかね。そういう作業がこれからも積極的に、来年以降お願いに上がると思います。自然の流れでは、今どんどん外に行っているの、そこら辺を考えていかなければだめなのでしょうね。

会長) 他にいかがでしょうか。

委員) 大きい病院の施設は殆ど外にあって、これが将来新しいのが出来るというのが考えにくいでしょうし、平鹿総合病院は新しいし、市立横手病院は何年位ですかね。まだしばらくだと思います。

事務局) 市立横手病院は2035年まで耐用年数があります。現時点では現在の位置での建替え方針というのを聞いているのですが、我々まちづくりサイドとしては、川の浸水想定が広がる予定ですし、その裏に崖があるという事で、町中の方に移転してもらいたいと考えています。国交省からの手厚い補助もありますし。平鹿総合病院に関しては、今現在用途地域ではないのですが、農水省と来年以降、用途地域の中に入れこむことについて、協議を始める予定です。

委員) 地域を広げるという事ですか。

事務局) はい。ただ、他の用途廃止の場所も想定されます。全体的な用途面積は変わらない様に考慮が必要な訳ですが、平鹿総合病院について用途地域の中に入れるとなると、全体の

見直しを見据えながらだと思えます。

会長) よろしいでしょうか。 ありがとうございます。

## (2) 老朽危険空家対策について

### 1) 老朽危険空家跡地活用事業について

<事務局 資料1に沿って説明>

会長) 今、2件説明ありましたが、それについて何かご意見などありますか。

事務局) 補足させていただければと思います。

老朽危険空家跡地活用事業については、所有者と交渉して、市に土地建物を寄付してもらった後に建物を市が解体し、その跡地を何かしらの公共目的で使ってもらおうという事業になっております。

今回は町内会で雪寄場などに使えるという事で、町内会に活用をお願いするという形で進めている事業です。

国庫補助として、工事費の5分の2が入っておりますので、単独で解体すよりはいくらか財源が確保できる事業となっております。

会長) 大体どれ位の金額ですか。

事務局) 十文字ですと、工事費が190万円程です。横手は、工事費280万円程かかる予定です。横手の方は建物本体のみならず、前の方に崩れた物置がまだあることと、両方とも建物の中が空っぽではなくて、いろいろと物があるという部分でもかかり増しになる部分があります。十文字・横手とも工事費の5分の2、40%が国庫の補助金が入るというものです。

会長) 他にもそういう建物がいっぱいありますよね。

事務局) はい。ただ、事業として進めるには、何かに活用できるという部分がないと、市でも寄付してもらう理由がないということになります。そういう部分でもなかなか難しいですし、所有者が市に協力してもらえないという場合でないと進められないということもありますので、難儀する部分ではあります。

委員) 40%の補助が出る要件というのは何ですか。

事務局) 危険な家屋で除却後、跡地を公共目的に使うという制度になります。今年度この2件を行っております。

## 2) 相続財産管理人選任の申立てについて

<事務局 資料2に沿って説明>

会長) これに関して、何かご意見などありませんか。

委員) 売れるものですか。

事務局) 実際事前に聞いたりはしましたが、なかなか用地が三角の形なもので、一般的な家としての再建築は難しいだろうというお話をいただいております。もし、看板用地とかに使えるようであれば、良いかなという考えもありました。もし、どなたも引き取ってもらえなければ、国庫に帰属するしかないのではないかという話も、裁判所からはされております。

委員) これは、選任をして、申立てて、そして結果的に売れなかったという事になるとどうなりますか。

委員) 裁判所は基本的に処分してくださいと言うでしょうからね。どうしてもだめだったら、国庫に帰属させてくださいという事で。ここは場所的にも、十文字の時は厳しいなと思いましたが、比較的良い場所なのではないかなと、私の印象では思いました。

事務局) 何年位とか目安はありますか。

委員) 4、5年とかやって、かなり広い範囲にあたって、どうしても引き取らないというか、その辺は相談しながらです。その間、管理費がかかるという事です。

会長) その件はいかがでしょうか。よろしいですか。

## 3) 相続財産管理人制度を活用した空き家解消について

<事務局 資料3に沿って説明>

会長) 新たな取組みの部分のご意見を、老朽化していない場合の利活用を専門家の皆さんにご意見を伺いたいと思います。

委員) この間の協議会の時に川村先生もおっしゃっていましたが、確実に引き取る当てがないと、管理人がついた後にやっぱり買いませんとなってしまうと、処分出来ないので、確実にそこを買ってもらうというのは、買いたいという人自体が申立てをしてくれれば良いのでしょうか。

事務局) 買いたいという人が利害関係になる事が可能かという部分ですが。

委員) 私はそれをやろうと思っています。隣の家が空き家になっていて、買いたいというので、その人が申立てをして、相続財産管理人をつけて、その人に買ってもらう。

事務局) 隣だからという事は関係ありますか。

委員) それは多少あります。

事務局) 他に当課で心配している部分というのが、相続放棄されて、誰も管理者がいないとはいえ、その家を市で誰か要りませんかという情報を出す事自体、どうなのだろうと思っ

ているところもありました。所有者に了解を得て、お知らせするのが通常ですが、了解を貰う事が出来ない。それが出来るというのが、相続財産管理人選任後からという話になり、結果逆になってしまっ

てうまくいかないのではとなってしまいます。他の市の例をお話すれば、不在の家屋を公募してやったところがありますが、そこは100万円で買いませんかという形で募集し、一人手を挙げた方がいます。いわゆる買うといった誓約書みたいな証明書を付けて、裁判所に相続財産管理人申立てをし、結果、選任された弁護士と

その方とで、売買が進みそうだとの話です。が、予納金は報酬分を求められたとのことでした。募集する時に報酬分がどうしても出ると思いますし、売れると結果市に戻って来るので、出入はゼロになるの

委員) 出来ないというのは。

事務局) 当課では税額や納税状況等の情報を知り得る立場にないという事です。

危険ではない家屋を申し立てる事になるので、それよりも先に別な危険な空き家の対応をした方が良くはないかという意見もあると思います。今まで危険な空き家を解体する為にいろいろ意見

委員) 最近相続放棄が増えていまして、皆さん相続放棄をすると、完全に自分の手から離れるという認識です。しかし民法上では放棄をしたとしても、次の管理者が見つかるまでは、自分の財産と同じです。そこをちゃんと説明してあげると、放棄を踏み留まる人はなかなかいないのですが、問題意識を持ち続けてくれます。管理をちゃんとしなければいけないと。例えば、雪下ろしや草刈りをちゃんとやらなければいけないという問題意識を、比較的持ってくれます。何も言わずに自分でやる人よりは持ってくれています。危害が及んだり、行政

でいろいろやってあげている部分を、放棄をして私はもう知らないという人に、ある程度責任を持ってくれる様な穴埋めを行政の方でする方法などは無いですかね。

事務局) この考え方が2通りありまして、第3者に対して民法上の義務が有るか無いかという部分で、国交省では第3者に対する義務は及ばないという見解を出しております。

例えば、市の助言という形で通知を出すのは良いけれども、その人が責任を負うものではないから従う理由はないという様な見解です。

また、先程お話のあった、誰かに譲らなければ最後まで責任を持たなければならないという考え方もありまして、市としては、国交省の考え方に基づいて業務を行っている状況です。

委員) 従う理由が無いというか、責任を取らされるのであれば売れないです。ある程度の範囲で管理はしていただきよという様な話は出来ますか。

事務局) はい、そういう部分でうまく話が出来れば良いですが、検討させていただきたいと思います。

会長) 他に何かご意見ございますか。

委員) 私も素人なので、基本的な事は別としてあまり深みにはまる前に、コンパクトシティの話もあり田舎の価値というのが上がっていく事も考えれば、活用できるうちに財政負担もあまりかからないうちに流動させていった方が良いのではないかなとは前の事例を見て思います。

事務局) 実際に買ってもらえていけば、予納金も戻ってきますので、市としては痛みも無く、しかも新しく管理してもらえるようになるので理想的かなと思いますけども。

建物の中に残置物があったり、亡くなった状態のままという事がありますので、そこは管理人になった方に、残置物は処分してもらおうというのは出てきますが、建物的には活用は出来るのかなとは思っています。

委員) 今、一件やっている物件がありますが相続人がいなくて、でも買う人はいます。

事務局) それは、買いたい方が申し立てたということですか。

委員) 買いたいという方がです。実際は弁護士さんを頼んで申し立てしております。

事務局) そうすれば、買いたいという人が、直接申し立てて、うまく進める事が出来るという事ですね。私達の方で、買いたい人が利害関係になっても申し立てられるかというのを裁判所に聞いた時に、ただ買いたいだけじゃ無理だという回答だったので、そういうのはなかなか難しいのかなと考えていました。



委員) 弁護士さんから査定してくれと、話が有りました。固定資産評価額位の数字で査定を出したら、そんな高くではなくもう少し安くしてくれと。というのは、買い主が幾らしか出せないという感覚です。「弁護士さん、手間にならないよ」と言ったら、安くて良いのだという事でした。それから90万円位で出したのですが、それで決まらなくて言っているのですが、今なかなかまだ回答来ないのですが。

事務局) 新しい情報というか、良い情報を頂いたと思います。

委員) 昔は隣の土地は倍出しても買えとよく聞いたものですが、今はもう少子化だから、なかなか微妙ですよ。やっぱり立地条件で使いやすい、利用価値のある所なんかすぐ売れるだろうし、今こうやって残っているというのは、難しいと思いますね。

先程改めてコンパクトシティの話がでましたが、あれも一長一短だろうなと思ってはいました。価値が将来的に上がるかもしれないという関係があるという事は、土地の流動性とかもある意味変わる可能性もあるでしょうし、そういうメリットもあるでしょうし。

事務局) たまに、タダでも良いからもらってくれないかと来る方もいますけれども。

委員) 今はいっぱいいますよ。いくらでも良いからという人もいますし。

委員) 都市の景観が変わると、考え方が少し変わりそうな感じはしますか。

委員) そういう所を持っている人にとってはあまり、場所の良い所ではないし。

事務局) 建物を建てられないような場所だったりする事が多いです。道が狭い所とか、大きい道路に接していないという所です。

#### ◇その他

事務局) 昨年、建物倒壊が12件程ありました。また、雪下ろしという形で、市で対応したという物件が15件程ありました。相続放棄の物件は言う先がありませんので、市で雪庇除去という形で対応しております。

それから、助言指導ですが、昨年度68件程ありました。前年28件程でしたので、大雪で一度に降って積もったということにより、件数的には多くなっております。

今冬は雪が少ないのではないかとされていますが、これまで相談に来ている空き家は注視していきたいと思っていますところでは。

会長) 助言指導の結果は。

事務局) ほとんどはやっていただいた様な形です。手紙が来ればやるという感じです。雪下ろしの業者が、すぐ対応出来ないということもありました。通学路沿いで、雪庇が落ちてき

そうという場合は、学校にも連絡して注意喚起してもらおうという状況です。

事務局) 昨年の雪下ろしの対策件数という事で、係長の方から報告ありましたが、生活環境課の職員の中で、出来る所をなるべく緊急対応をさせてもらって、施設職員という事で、業務員がおりますので、そういった職員を使いながら、すぐ応急対応出来る様な取組みをさせてもらっています。いずれ、緊急的な措置をしなければならないという事もそうですが、これから、相続放棄された部分については、略式代執行をする様な事も出てくるかなという風に考えていますので、その際にはまた、この協議会のご意見も伺いながらという形になるのかと思います。

任期が来年の7月までありますが、本日の協議会が平成最後の協議会になるかもしれませんが、引き続きそのような案件があれば、協議をどうかよろしくお願いします。

今年初めての会議になりましたが、緊急案件があるかもしれませんので、引き続きよろしくお願ひしたいと思います。

午後8時00分 閉会