

令和5年度 第1回横手市空家等対策協議会 議事録

【開催日時】 令和5年7月24日（月）

委嘱状交付式 午後5時55分～午後6時00分

空家等対策協議会 午後6時00分～午後7時35分

【開催場所】 横手市役所本庁舎 2階 第1会議室

【参加委員】

高橋 茂委員、佐藤 信行委員、根田 克利委員、長沢 守夫委員、中川 義徳委員、
黒田 稔委員

【欠席委員】

遠藤 帥仁委員、熊谷 剛委員、川越 晃彦委員

【事務局】

市民福祉部長 竹原 信寿、生活環境課長 高橋 道明、くらしの相談係長 野村 禎介、
くらしの相談係 武田 優子、くらしの相談係 高橋 伴幸

【次第】

1. 開会
2. 市民福祉部長挨拶
3. 正副会長の選任
4. 議事録署名委員の選任
5. 案件
 - 1) 報告案件
 - ① 横手市空家等対策協議会の概要について
 - ② これまでの空家等対策について
 - ③ 令和5年度空家等対策について
 - 2) 諮問案件
 - ① 特定空屋等の認定について
6. その他
7. 閉会

【議事録】

2. 市民福祉部長挨拶

本日は大変お忙しい中、令和5年度第1回横手市空家等対策協議会にご出席いただき、また、この度の改選に伴う委員推薦をご快諾いただき、誠に感謝申し上げます。新委員2名を含む、9名の委員で構成される当協議会も5期目となった。当協議会の位置付け・役割は、市長の諮問に対して答申を行う附属機関となっており、所掌する事項は、①空家等

対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること、②特定空家等の認定に関すること、③特定空家等に対する措置に関すること、④そのほか、空家等の施策に関し重要な事項に関すること、となっている。委員任期の2年間、よろしくお願い申し上げます。

さて、特定空家等に認定されていない、一定程度管理されている空き家の解体に対して、除却費用を補助する事業を今年度から始めている。国庫補助の関係から、6月の受付開始であったが、1か月で予算上限に達し、すでに受付を終了している。交付決定件数は33件であり、空き家の解体を考えている方が多くいることを改めて感じたところである。一方で、個人の財産に対して公費を使うことの是非について、様々な意見があることも承知しており、事業の在り方について引き続き検討していかなければならないと考えている。

本日の会議では、昨年度の事業実績等の説明のほか、新たに6件の特定空家等の認定について諮問させていただく予定である。委員の皆様には闊達な議論をお願い申し上げます。

3. 正副会長の選任

会長に高橋 茂委員、副会長に中川 義徳委員を選任

4. 議事録署名委員の選任

佐藤 信行委員、根田 克利委員を選任

5. 案件

1) 報告案件

- ① 特定空家等の認定について
- ② これまでの空家等対策について

事務局より一括説明

会長)

資料 P2.1 (1) 空き家総数について。H30 統計調査の 4,100 戸、R2 実態調査の 1,807 戸は独立した戸数か。

事務局)

住宅土地統計調査 4,100 戸の中に実態調査の 1,807 戸が含まれている。

委員)

P2.1 (2) 空き家数の推移について。R3 の解体数が 201 と突出している。理由として考えられることはあるか。

事務局)

令和 2 年度、令和 3 年度と 2 年連続大雪だった年である。令和 2 年度の大雪で傷んだ

空き家を翌年度に適正管理・解体した、という可能性は考えられる。

委員)

一点目、空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除について説明願う。

事務局)

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、その譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するもの。

この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に「被相続人居住用家屋等確認書」の提出が必要であり、確認書の申請受理、発行事務を、家屋が所在する市区町村が行っている。横手市においては空き家対策担当である当係において事務担当している。

委員)

二点目、固定資産税の優遇措置の解除について。案件が 1 件あるようだが、経緯を説明願う。

事務局)

特定空家等に認定した空家等に対しては、「助言・指導書」により①助言・指導に至った事由、②助言・指導に係る措置の内容、③措置の期限等を通知している。

本案件は、複数回の助言・指導を実施するも所有者等からの相談や申立、改善措置がなされず経過したことから、次の段階である「勧告」を実施した。

これにより、空家法の施行に伴う改正地方税法により、『地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、空家法第 14 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（住宅用地特例）の適用対象から除外される』こととなったものである。

委員)

予定の話かと思ったが、決定事項ということか。

事務局)

そのとおり。

③ 令和5年度空家等対策について

事務局より説明

委員)

「空家等除却費補助事業」について確認したい。このあと特定空家等の認定に係る諮問もあるが、イメージとして、壊れて危険な「特定空家等」に対してより多くの補助があるものと思っていた。「その他の空家等」の補助額が大きい理由を説明願う。

事務局)

本来、「空き家」といっても市の管理権限が及ばない所有者個人の財産であり、所有者等が自らの責任において適正に管理するのが原則である。

しかし、特定空家等に認定される空き家は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、市民生活の安全確保の為『改善措置として解体』してほしい、そのための補助というのが「特定空家等除却費補助」であり、そのような危険な状態になる前に、『適正管理としての解体』の動機付けになればと今年度から対象の間口を広げたのが「その他の空家等除却費補助」である。

これまでの特定空家等に対する解体補助の実施により、特定空家等に認定される空き家の多くは、所有者等の存在、不存在といった状況も含め、必ずしも補助金額を増額したからといって解体が進むものばかりではないという状況が見えてきていたこと、また、特定空家等の補助額を下げてでも、空き家の適正管理は所有者の責任で行うものだという意識づけを図りたいという狙いから金額設定した。

部長)

補足する。

特定空家等に認定されるということは、管理不全な空き家であり、そのような空き家に手厚い補助が出るというのはいかがなものか。逆に、空き家を適正管理している方にこそ補助を手厚くすべきでないか。という指摘も寄せられており、検討の結果、特定空家等については補助額を下げ、これまで適正に管理されていた空き家に対して、新たに補助制度を設けた、という状況である。

課長)

これまでの補助事業は、「老朽危険空家等」「特定空家等」という『危険な状態になってしまった空き家』に対する危険除去・安全確保対策であった。しかし、最近の取り扱い状況をみると、特定空家等に認定される物件は、補助の有無にはよらない何らかの事情を抱えているものが多く、そのような空き家に関する相談を受理した場合、市民の安全・安心を確保するため、行政が緊急措置や略式代執行せざるを得ない状況も考えられることから、特定空家等に認定し、担当が普段から注視する物件として共有しておくという側面はある。

逆に、新たな補助制度は、適正に管理できている「その他の空家等」のうちに、特定空

家等に認定されるような状況になる前に、補助を手厚くして、解体も含めた管理について考えてほしいという予防的対策である。

副会長)

資料 P6、空家等対策事業について。除却費補助事業、空き家バンク活用推進事業の総額はいくらか。

事務局)

当初予算「空家等除却費補助事業」825 万円、「空き家バンク活用推進事業」1,000 万円である。

会長)

空き家バンク登録件数が 1 件のようだが、今後の登録増加を見込んでの事業、予算か。また、これまで空き家バンクへの登録が伸び悩んでいる理由をどのように分析し、登録 1 件という現状をどのようにとらえているのか。

課長)

登録の 1 件は、つい先日登録となったばかりのものである。

これまでの空き家バンク登録件数は 69 件、うち成約件数は 51 件となっているが、最近では、家の片付けの手間などから二の足を踏んでいるような話や、県民性なのか、「自分が生まれ育った家を他人に見せたくない」「他の人に住まわせることに抵抗がある」といった話など、なかなか登録に結びつかないといった状況にある。この状況を打破するため、家財道具の片付けや成約後の改修に対する補助制度として、「空き家バンク活用推進事業」を実施することとした。

会長)

売買や賃貸借を担う不動産業者や、リノベーション等実施する建築業者との調整はとれているか。

課長)

最近では中古住宅の流通に関する市場が充実しており、不動産業者からすれば、わざわざ手間を増やして市の空き家バンクに登録しなくても自社取扱いだけで完結できる状況にあるのではなかろうかと推察する。

委員)

自己所有の物件をリノベーションしたいという相談を受けることはあるが、わざわざ

中古住宅を購入しリノベーションしたい、という相談はほとんどない。

副会長)

空き家バンク開始当初は、もう少し宅建業者とも連携していたように思う。昨年も市の事業説明を受ける機会を設けたが、それを受けて業者側が実際どう動くか、という話になると、正直なところ、「それぞれが持つ大事な商品をわざわざ外には出さない」という意見がほとんどなのが現状である。

会長)

例えば、「子育て世帯が中古住宅を改修しながら利活用していきたい」という相談を受けた場合、市ではどのように物件紹介することになるか。

課長)

市としては、あくまで「空き家バンク登録物件」をご紹介することとなる。その上で、相談者の方が、成約後改修したい意向をお持ちであれば、空き家の改修に対する補助があるという説明をすることであり、その相談者が子育て世帯であれば「子育て世帯等空き家改修補助」に該当する、という説明になってくる。

むしろ、このような制度を新設したので空き家バンクへの登録が促進されればと期待したのだが、現状は低調な状況である。

副会長)

都会に限らず、リノベーションも視野に入れた時に人気のある物件は、程度が非常にいい。残念ながら横手市周辺で空き家となっている物件の程度がいいとは言い難く、なおかつ、建物が大きく広いため、おのずと改修にお金がかかってしまう。それよりは、小さくてコンパクトな新築を、という傾向はあるかもしれない。

対象として、「新築は欲しいが予算はかけられないので中古物件を…」という層もなくはないが、そのような方は買取・販売業者が担っている状況だろう。

部長)

『空き家バンク活用推進事業』を、例えば、「トイレや水回りの改修くらいで済みそうだな」という物件の呼び水にさせていただくとか、「子育て世帯が購入しそうだな」という物件の後押しにご説明いただくとか、成約に結びつける材料の一つとして活用していたらと思うのだが、いかが。

副会長)

持ち帰り、協会で周知したい。

2) 諮問案件

① 特定空家等の認定について

事務局より説明

副会長)

平鹿No.288、十文字No.354 について。所有者等調査が終了しているが、所有者不明というのはどういうことか。

事務局)

どちらも相続人不存在の物件、ということである。

委員)

調査、認定方法について確認する。相続や売買、贈与などの完了した時期や、それからの経過期間や経緯等にはよらず、あくまで外観目視による建物調査だけということになるのか。

事務局)

判断基準表による点数評価は、あくまでも外観目視による調査によるものである。ただし、備考欄に、これまでどのような取扱い、相談があったか、それに対してどのような反応、対応だったかといった状況を記載している。建物の老朽具合に加えて、所有者等の情報も含めた周辺環境等も考慮し、総合的に判断していただくこととなる。

部長)

補足する。

所有者が変わって間がなく、対応しきれていないような物件であっても、そのような状況は勘案されないのか、という問いであったと思う。

個人の財産に対して行政が相談を受け、さらには何らかの対応をとる、という状況は、その建物を含めた敷地の状況から、それ相応の危険や不安を感じている市民がいる、ということである。そこに所有者が変わった云々は問題ではなく、あくまで「現状が市民生活にどのような悪影響を及ぼしているか」で判断することとなる。

もちろん、その後新たな所有者等により草木の手入れがされた、屋根が修繕されたなど、改善措置、適正管理がなされれば、特定空家等の認定を解除することとなる。

会長)

どのような状況になれば特定空家等の認定解除となるのか。

事務局)

例えば、老朽化した家屋が解体されれば解除になると思われるし、道路沿いで一部損壊した危険な車庫が撤去されれば、同一敷地内に母屋は残っていても解除になるだろう。

また、家屋の傷みは少ないけれども、通学路や交差点付近の空き家で、夏場は草刈りもされず、冬場は雪下ろしもされないため、周辺環境への影響から特定空家等に認定している、という物件もある。そのような物件であれば、こまめに草刈りをする、除草剤をまく、あるいは雪下ろしをするなど、必要な時期に適切な措置、管理がされるようになれば認定解除も可能だと思われる。

もちろんその都度現場確認しての判断とはなるが、必ずしも「建物が解体される」ことが要件なのではなく、『特定空家等の認定に至った危険な状況』が改善され、その後も適正に管理されることが確認できれば、認定の解除となる。

会長)

その他質問等なければ、今回諮問の認定候補 6 件について、全件承認ということでしょうか。

委員一同、異議なし

6.その他

会長)

先日、新聞折り込みチラシで市内運送業者が「空き家管理サービス」を実施するという広告を目にした。このような事業、事業者が増えてくれば、空き家問題の一助となると思うので紹介する。

その他質問等なければ、以上で終了する。

7.閉会

以上

令和 年 月 日

議事録署名委員
