

第1回横手市空家等対策協議会の概要

【開催日時】平成27年7月14日（火）午後6時30分～8時45分

【開催場所】横手市本庁舎 2階 第1会議室

【参加委員の皆様】

川村康博委員、熊谷邦夫委員、佐々木保宏委員、佐藤益子委員、佐野貞文委員、高橋茂委員、照井郁人委員、七尾覚委員、藤原信悦委員

1) 第1回協議会の流れ

- I 委嘱状交付
- II 市長あいさつ（代理者：藤本副市長）
- III 説明及び意見交換
 - ・横手市空家等対策協議会について
 - ・横手市の現状について
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法について
 - ・個別老朽危険空家について
 - ・その他（正副会長の選任について）

2) 協議会としての提案事項

【協議会の開催日時について】

月曜夜の開催を基本とすること

【正副会長について】

次回協議会までに、事務局案を提示すること

【個別老朽危険空家について】

- ・平鹿町所在の空家について
応急処置により対応すること
- ・十文字町所在の空家について
相続財産管理人選任の申し立てにより対応すること

【要検討課題について】

- ・中古住宅購入資金に関する融資制度の創設
- ・当協議会への金融機関関係者の参加
- ・空家特措法の附帯決議

3) 主な協議内容

【協議会の開催日時について】

委員）本日の協議会は火曜夜の開催となっておりますが、今後についても火曜夜の開催が基本となりますか。個人的には、火曜の夜は都合がつかない場合が想定されます。

事務局）今後の開催日時等については本日、委員の皆様よりご意見をいただき、決定したいと考えております。

委員) 時間的には夜開催がベストですが、水・木曜日は出席困難の可能性があります。

委員) 可能であれば日中の開催、また、週末は予定が入ることが多いことから、週末以外の開催を希望します。

委員) 火曜の夜は他の仕事が入る可能性が高いため、他の曜日の開催を希望します。

委員) 当協議会は、委員本人の出席が基本であり、代理出席は想定していないとの認識でよいでしょうか。

事務局) 個人の方への委員委嘱となりますので、代理出席は想定しておりません。

委員) 少なくとも開催日の3週間前までに、開催案内が送付されることを希望します。

事務局) 今後は月曜夜の開催を基本とし、3週間前までに開催のご案内を差上げます。次回以降は、横手駅前の「わいわいプラザ」や「かまくら館」において開催いたします。

【空家等対策協議会について】

委員) 当協議会は、各種団体の皆様からの推薦者により構成されておりますが、委員は、市が推薦依頼をした団体の代表との位置付けでしょうか。

事務局) NPO 法人様の代表以外は、ひとつの業界団体の皆様よりご推薦いただいた方々となり、推薦依頼先団体＝所属団体となっております。NPO 法人様につきましては、他の NPO 法人様の支援等を担っております「秋田県南 NPO センター」様に、個人・団体を問わずご推薦いただきたい旨、依頼したものでございます。結果、秋田県南 NPO センター様の代表との位置付けではございません。

委員) 当協議会は、国の空家特措法第7条に基づく組織であり、いわゆる“特定空家(※1)”の決定には、当協議会における検討が必須条件と認識してよいでしょうか。

事務局) 本市においては、当協議会を空家特措法に基づかない組織と位置付けております。空家特措法においては、地方自治体の首長の参加が規定されておりますが、本市においては、市の空家対策に関し様々なご意見、ご提案をいただく第三者機関といたしたく、横手市長を当協議会には含めないことといたしました。なお、特定空家か否かの判断につきましては、当協議会における提案意見を尊重しながら、市において決定してまいりたいと考えております。

委員) 空家特措法に基づく協議会の判断なしに、特定空家を決定することはできないのではないのでしょうか。

事務局) 協議会設立の是非は、各自治体が任意で決められる事項であり、特定空家の決定についても、自治体において決定できることとなります。なお、本市においては、特定空家の決定については、より慎重な検討が必要と判断しており、当協議会においてご検討いただきたいと考えております。

※1＝「特定空家」

国の空家特措法が規定する、放置することにより保安上、著しく危険な状態となる恐れのある空家等となり、今後、地方自治体において基準等を定め、指定することとなります。

委員) 正副会長はどのように決定するのでしょうか。

事務局) 委員の皆様のご互選により、ご決定いただきたいと思いますと考えております。

委員) 事務局案を元に検討したいと提案いたします。

事務局) 次回協議会において、事務局案を提示いたします。

【空家対策について】

委員) 横手市空家バンク制度は、市の専門部署が直接、物件斡旋等を行う制度と認識してよいでしょうか。

事務局) 同制度は、市のホームページにおいて、賃貸や売買希望物件情報を掲載するサービスとなります。物件調査やご案内、契約等の仲介業務については、同制度にご協力いただいている市内不動産会社様をお願いしております。

委員) 老朽危険空家解体補助事業(※2)は廃止の方向とのことですが、空家に関する支援制度は、全国の自治体においても普及途上の施策となります。そのような現状において、横手市が空家解体支援策を廃止することには違和感を覚えます。

事務局) 空家対策については、法整備も含め緒に就いたばかりであり、今後も様々な施策が展開されることが想定されます。老朽危険空家解体補助事業については、危険な状態となった空家の解体撤去を促すという意味では公益性の高い施策となりますが、一方で、空家を適正に管理していない方のみが助成を受けられるという側面もございます。同事業の廃止は決定ではございませんが、現段階においては、所有者の皆様にも空家の適正管理を促すことに重点を置きたいと考えております。

委員) 補助金を利用するに当たり、申請者の資力要件はないのですか。

事務局) 預貯金額等、資力要件を規定している自治体もございますが、当市においては、危険空家の解体撤去が目的であること、資産調査に限界があることを考慮し、資力要件は規定いたしませんでした。

委員) 経済的に恵まれている方には、助成の必要性は薄いと考えます。空家の解体撤去は、あくまでも所有者責任において対応いただくことが基本であり、資力的に対応可能な方には支援不要と判断します。

委員) 補助金利用申請時に、個人情報開示に同意をいただくことにより、市による資産調査は可能となります。

事務局) 仰る通り、解体費用を賄える方については、経済支援の必要性は薄いと考えますが、実際的には、金融機関等への照会(調査)が困難と考え、資力要件を設定しなかった経緯がございます。

委員) 危険な状態となった空家は、不動産=資産として取り扱うべきではないと考えます。廃棄物状となった空家を適正に管理することは所有者の基本的な責務であり、その責務を放置した方に補助金を拠出することは、他の納税者の理解が得られないと考えます。

委員) 税金である補助金を、危険な状態になるまで放置した所有者に支給することには、やはり違和感を覚えます。所有者自身が、自らの責任において対応すべきと判断します。

事務局) 制度設計時、課題となった部分でございますが、行政が公金を投入するためには、公益性の視点が欠かせないと判断し、危険な空家に特化した経緯がございます。助成の目的を経済支援とするのか、危険排除とするのかが課題でございましたが、経済支援に力点

を置くとすれば、助成対象者は生活保護を受給している方に特化せざるを得ないのではないか、とも考え、まずは危険排除に重点を置き、資力要件を設定しないことといたしました。補助制度施行後、3年超、経過いたしました。矛盾を抱えている事業でもあることから、廃止の方向で検討しているところでございます。

委員) 空家の管理を放棄した方が金銭的に得をすることで、モラルハザードに繋がる面は否定できませんが、危険な空家をもたらす社会的損失にも目を向けるべきと考えます。副作用は大きいとは思いますが、公益性を重視することにより、公金を投入せざるを得ない側面があることも考慮すべきではないでしょうか。危険な空家に関する固定資産税減免措置の解除というムチと、解体助成金というアメにより、トータルとして特定空家の削減に繋げることも、ひとつの政策であります。所有者のモラルハザード化については十分、理解いたしますが、近視眼的ではない総合的な視点から判断すべきと考えます。

※2＝「老朽危険空家解体補助事業」

老朽化著しく危険となった空家を解体する方に、解体費用の一部を助成する制度となります。助成率は解体費用の30%、上限額は30万円となります。

委員) 老朽危険空家跡地活用事業(※3)についてですが、危険な状態となった空家所有者より寄付の申し出がなされた場合は、無条件に引き受ける施策との認識でよいでしょうか。事務局) 同事業は、土地及び建物の寄付を受けたうえで、市が直接解体する制度となります。解体費用は全て行政が負担する制度でございますので、あくまでも市として、または地元町内会様として利用価値の高い土地であることを、寄付受諾の条件としております。なお、土地の管理につきましては、地元町内会様にお願いしております。

委員) 鶴岡市では、公園として整備し、地域の皆様のために利用している実績があります。

委員) 横手市の場合は、利用価値がある土地でなければ、寄付は受け付けないということでしょうか。

事務局) 仰る通りでございます。実際、寄付に関する申し出は相当数ございますが、9割以上はお断りさせていただいております。

※3＝「老朽危険空家跡地活用事業」

市の基準により、危険な状態と判断した木造空家のうち、市が所有者から建物及び土地の寄付を受けたものについて、市が建物を解体撤去し、跡地の利活用を図る制度となります。

委員) 空家が極端に危険な状態となった場合は、例えばトタンの固定化、壁の補修等の作業が必要となりますが、行政や町内会様が対応することもあるのでしょうか。また、危険な空家が原因となり、子どもや行人が被害を被った場合は、誰が賠償責任を負うのでしょうか。

事務局) 所有者や管理する人が存在しない空家、また所有者が行方不明の空家の場合は、巨大化した雪庇の除去等、行政が応急的に対応しているケースはございます。所有者が存在している空家につきましては、行政は直接対応をせず、所有者の皆様に対処をお願いして

おります。

委 員) 秋田市にも商業施設も含め、空家は多数存在しております。10年以上前になります
が、国道沿いにある権利関係が複雑な危険空家について、秋田県が危険回避処置を施した
ケースがあります。県の担当の方に、県が対処すべき事案ではなく所有者が対応すべきで
はないか、と申し上げたところ、危険な状態につき放置はできない…とのニュアンスでご
ざいました。また、JR 秋田駅前の一等地に建つ空きビルについても当時、問題となったケ
ースがありました。秋田市役所の担当者と相談いたしました。所有権・財産権の問題が
あり、市としての対応は困難との回答でございました。個人的には、老朽化し危険な状態
となった建物は、既に財産としての価値を喪失しているものと考えます。また、所有者が
所有権を主張しつつ、その責任を果たさない現状が、最近顕著とも感じており、空家問
題は今後、喫緊の課題として、大きくクローズアップされていくものと判断しております。
なお、あるシンクタンクが、数年後には新規住宅着工を規制しなければならないのではな
いか、と問題提起しております。新築住宅の建設は、空家の増加に直結しており、私は、
中古住宅の市場化を進め空家の発生を防止する施策、モノの考え方を根本から変える施策
の展開が重要と考えます。

委 員) 中古住宅が流通しない原因のひとつに、住宅購入に要する資金調達（融資）がスム
ーズに進まないことが挙げられます。中古物件は築後 20 年で担保価値がゼロとなり、社会
資本としては非常に残念と感じます。結果、中古物件を担保とした融資実行も困難となり、
中古市場の活性化に繋がっておりません。預貯金が少なく、住宅購入を躊躇している方
に対する融資制度、また、インスペク制度（建物の評価制度）の普及により、中古物件の
再利用が促進される施策の創設が望まれます。

委 員) 業界団体統一のマニュアルにより、融資条件が設定されているのでしょうか。

委 員) 融資の可否＝担保の有無が基本と想定しております。

委 員) 中古住宅については、法定耐用年数に満たない 20 年で担保価値がゼロとなります。
築後 20 年以上経過した中古物件については結果、売却が困難となり、解体・更地化し土地
を売却することが基本となります。

委 員) 世界の不動産業界では、“建物は劣化しない”との考え方が常識となっております。
きめ細かなメンテナンス対応により、建物の価値は維持されるものであり、築 20 年で資産
価値がなくなるという現状は、日本独特の現象と言えます。

委 員) 昨今もリフォームブームは継続しておりますが、中古物件に関する融資は現状、非
常に厳しいと判断してよいでしょうか。

委 員) 国においては、中古住宅の流通促進を図っておりますが、まだまだ発展途上であり
ます。インスペク制度が普及し機能することにより、的確な融資に結び付くことがベスト
と考えております。なお、市の空家バンク制度についても、購入する方の資金調達を支
援する制度がなければ、利用の拡大が見込めないのではないのでしょうか。市の移住者向け
のリフォーム助成制度（※4）についても上限額 100 万円では到底、不足であり、最終的
には融資が鍵を握っております。中古住宅購入資金に関する融資制度の充実こそが、空家解
消のポイントと判断しております。

委 員) 中古空家の効果的な解消を目指し、収入が少ない若い方に購入いただくための支援

策が必要ではないでしょうか。現在は、収入・担保要件が厳しく、若い方の住宅購入が困難となっております。若い方への支援制度のほか、空家管理サービスの創設について検討すべきと提案いたします。

委員) 横手市には、事業資金について低利融資する“マル横”制度がございます。空家購入にはまとまった資金が必要なことから、空家バンク登録物件購入希望者への低利融資制度の創設も検討に値すると考えます。

委員) 市の空家バンク制度に登録された中古物件は累計 44 件となっておりますが、同制度はどのように周知されているのでしょうか。

事務局) 市が年 1 回、送付する固定資産税納税通知書(約 4 万通)に、バンク制度紹介のチラシを同封しており、お問合せいただいた方に制度の詳細をお話させていただいております。お問合せは多数いただいておりますが、中古物件の状態が悪かったり、相続人間の調整がつかない等の理由により、実際の登録まで至らないケースも多くございます。

委員) 親が老人ホームに入居し、管理が行き届かなくなったことから、売り物として厳しい状態になるケースも多いと伺っております。

委員) 空き校舎や空き店舗等、空家を活用した地域コミュニティビジネスの創設、地域資源の発見に向けた調査業務に従事した経験がございますが、空家の所在や連絡先等の情報を効率的に得ることができれば、空家の有効活用が促進されると感じておりました。所有者の意思や権利関係等、解決しなければならない課題はございますが、所有者と繋がること自体が効果的な空家対策となり得るのではないのでしょうか。空家をご活用いただくことで、所有者の皆様が横手市へ目を向ける契機となり、例えば定期的に横手市を訪れる、また、横手市に移住することにも繋がるものと想定します。危険な空家への対処法については、当協議会の専門家の皆様の得意分野と思いますが、私は、空家の有効活用に関することについて、お手伝いできればと考えております。

委員) 最近、“DIY賃貸”(リフォーム可能な賃貸物件)が普及し始めました。賃借人が借りた部屋をリフォームし起業するパターンが一般的ですが、最終的にはリフォーム費用の調達がネックとなり、頓挫するケースも散見されます。リフォームには通常、200-300万円ほど要しますが、起業者への融資や助成制度が未整備であることも、課題のひとつと考えます。

委員) 現在、金融機関では、相続手続きや融資等を含めた総合的な相続相談サービスを提供しております。当協議会への金融機関の方の参加を検討すべきではないでしょうか。

委員) 金融機関の融資においては、利益に繋がるかどうか重要な判断基準となりますが、都会から移住する若い方々については、担保の有無ではなく人を見て判断する等、柔軟な対応が望まれます。空家利活用の促進には、融資が鍵を握っていることから、金融機関の方の当協議会への参加が必要と考えます。

委員) 最近は、金融機関の考え方も変わってきていると感じます。以前は、NPO 法人については融資獲得が非常に困難でしたが、現在は、NPO 法人の社会的位置付けが浸透し、担保の有無より事業内容により判断をいただくことが普通となりました。

委員) 最近、古い建物や茅葺古民家など特徴的な家屋を買い取り、再生した上で売却や賃貸物件として紹介する会社「東京 R 不動産」が注目を集めております。そういう意味では、

空家の中には、財産価値が非常に高い物件も存在すると感じております。

※4＝「移住促進空家対策事業」

市への定住を目的に市内の空家を購入し、市に転入される方等を支援するため、空家のリフォーム工事（費用の50%、100万円上限）や雪囲いの設置、雪下ろし（費用の100%、20万円上限）費用の一部を助成する制度となります。

委員）建築物に関する法律の改正により、建物の価値自体も変わることとなります。耐震基準については、昭和56年を境に大きく変わりました。空家の再利用のためには、現行の耐震基準をクリアしているか否かが非常に重要となり、筋交いの状態や壁の中等まで調査することが必要となりますが、行政としては対応できない部分ではないでしょうか。秋田県は地震が少なく、家屋の耐震診断は費用が高額なことから、行政の補助制度はありつつも、一般の方への耐震診断の普及が途上となっております。なお、横手市における最大の課題は、やはり“雪”となります。横手市の家屋で特徴的なことは、屋根が鉄板葺きで軽いこと、故に梁も細いことであり、雪下ろしをしない場合は、容易に倒壊することが想定されます。耐震診断や耐震化の有無、放置された空家の傷み激しいことが、空家再利用が進まない原因と感じております。

委員）公共施設を一般に貸し出す場合においても、施設の耐震化が課題となりスムーズに進まない現状があります。なお、ひとつ確認ですが、民間空き施設を賃借物件として再活用する場合は、例えば再度、建築確認申請をしなければならない等、法的な手続きが必要になるのでしょうか。

委員）建築確認申請が必要となるケースについては、当然、それなりの対処が必要となります。届け出をしないまま大規模リフォームをする場合、平成以前の建物では安全性が確保できないと判断できます。結果的には、空家の再利用には多額の資金を要することになります。

委員）雪国の横手市においては、中古物件の市場化に向けたインスペック制度の浸透こそが肝要と判断しております。

委員）雪下ろし等、適正な対応がなされていれば、問題が生じる可能性は低くなります。特に雪については、的確な時期に的確な対応を取ることが重要であり、降雪状況によっては、早めの対処が必要となるケースも発生いたします。積雪について言えば、1坪の広さに1mの雪が堆積した場合、約1トンの重さとなります。横手市の家屋構造的には、やはり1m以上、堆積した場合は、速やかに雪下ろしをすべきと考えます。

委員）昨冬、十文字駅前地域で、3棟の家屋が立て続けに倒壊いたしました。うち2棟は空家ではございませんでした。住宅密集地においては、雪を下ろす場所がなく、排雪には多額のコストが必要となります。雪下ろしを躊躇うひとつの要因と推察いたします。

委員）雪下ろしの依頼時期が集中するため、実施日が先送りとなる現状もあります。十文字町のケースも、既に雪下ろしは依頼済みと伺っております。

委員）雪国の生活は、大変厳しいと感じます。3月に発生した東日本大震災が2月であれば、横手市内の建物倒壊被害は拡大したものと想定いたします。

委員) 空家特措法の附帯決議をご存知でしょうか。土地の境界確定の必要性が規定されておりますが、当協議会の議題のひとつとすることを提案いたします。

【個別老朽危険空家について】

(当該空家の所在が推定され得ること、所有者の経済状況など個人情報を含むことから、非公開といたします)