

令和元年度第1回横手市空家等対策協議会の概要

【開催日時】 令和元年8月21日（水）

午後6時25分（委嘱状交付式終了後）～午後8時10分

【開催場所】 横手市交流センターY²（わいわい）ぷらざ 3階 研修室1

【参加委員の皆様】

川村康博 委員、根本 聡 委員、中川義徳 委員、高橋 茂 委員、根田克利 委員、
川越伸彦 委員、黒田 稔 委員

◇協議会の流れ

1. 開会
2. 正副会長の選任
3. 報告
 - 1) 横手市空家等対策協議会の概要について
 - 2) 空家等対策事業の最近の状況について
4. 協議
 - 1) 第2期空家等対策計画の改定作業スケジュール（案）について
 - 2) その他
5. 閉会

◇協議会としての提案事項

【 第2期空家等対策計画の改定作業スケジュールについて 】

- ・ 議会への報告や協議は、6月議会への前倒しや議員との勉強会等柔軟に対応すること
- ・ その他についてはおおむね了承

◇協議概要

【 正副会長の選任 】

事務局）横手市空家等対策協議会設置条例第5条によりまして、正副会長は互選によるということになっております。正副会長の決定までは、前会長でありました高橋委員に暫時議事の進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

委員）それでは、会長に立候補または推薦したい方はいらっしゃいますか。

委員）引き続き高橋委員をお願いしたいと思います。

了承

委員) 続いて副会長に立候補または推薦したい方はいらっしゃいますか。

事務局) 事務局案としましては、秋田県司法書士会の川越委員に副会長をお願いしたいと思っております。

了承

委員) それでは、副会長は秋田県司法書士会の川越委員をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局) それでは、正副会長に選任されました高橋委員と川越委員よりご挨拶を頂戴したいと思います。

委員) 会長に選任されました高橋です。プロフェッショナルの方がたくさんいらっしゃる中で、むしろ私は素人に近いのですが、市民の目線に一番近いということでこれまで会長をやらせていただきました。委員の皆様もお忙しい方が多いようですが、私も会社の設立に二つほど携わっておりまして、その中の一つがまちづくり会社として空き家などの問題に取り組んでおりますので、そのようなまちづくり的な分野でも貢献していきたいと考えております。私は専門知識が少ないので、委員の皆様のお力を借りて協議を進めてまいりたいと思っております。よろしくお願いいたします。

委員) 副会長に選任されました川越です。委員は2期目でありながら協議会の活動内容についてきちんと理解していない部分もありますので、非常に心配な部分もありますが、プロフェッショナルの方々が集まっておりますので、皆様のご協力をいただきながら自分なりに考えていきたいと思っております。私の業務で空き家にかかわる分野といえば、相続の関係や空き家状態の建物の処分について相談を受けることが多く、本日もそのような相談を受けてきたところです。空き家に関する問題を劇的に解決する方法はなかなか無いため、意見を出し合って、横手市の空き家問題について、良くするのは難しいかもしれませんが、悪くなる状況を少しでも食い止めるような対策を考えるとここから始めていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

事務局) 引き続き議事の方に移りたいと思っております。なお、本日の協議会は委員の過半数の出席をいただいておりますので、条例の規定より協議会が有効に成立していることをご報告いたします。また、議決につきましては出席議員の過半数の賛成により採決することとなっておりますが、同数の場合は会長に一任となりますのでよろしくお願いいたします。ここからは、高橋会長に進行をお願いします。

【 報 告 】

(事務局より説明)

委員) 今後の予定について、来年度国の補助金を利用して実態調査を検討しているとのことですが、外部に委託して詳細な調査をするということですか。

事務局) コンサル等への委託を予定しています。できれば空き家管理システムを導入したいと考えていますので、そのための基礎資料としても活用できるようにしたいです。

委員) 空き家管理システムとはどのようなものですか。

事務局) 地図上に空き家の所有者等のデータを落とし込み、相談等があればすぐに情報にアクセスできるようなものを想定しています。現在は住宅のみに特化していますが、将来的に空き店舗や農地の情報等もつなげて紹介できるようにしたいと思っています。

委員) そのシステムは誰が運用するのですか。

事務局) 基本的には市が運用しますが、今後空き家に関する総合窓口ができた場合には、そちらで活用することも検討しています。

委員) 空き家の総合窓口というのはどこにどのように作るのですか。

事務局) 一か所の窓口で適切な物件や制度を紹介してくれるもので、何らかのNPO団体や宅地建物取引業協会へ委託している自治体もあります。現在は、空き家バンクは生活環境課、移住定住施策は経営企画課、その他建築住宅課や高齢ふれあい課など、専門分野によって窓口が分かれています。

委員) 仙北地域振興局では昨年、専門職を集めて相談会を開催するという似たような取り組みを行っています。県が主導してうまくいけば全県規模で広げていくつもりなのですが、横手市はどのように進めていくつもりなのか気になります。

事務局) 昨日居住支援協議会が開催されて不動産業者や福祉関係者等が集まりましたが、どの相談窓口に行ったらよいのかわからないということが課題になりました。

委員) 11ページの相続財産管理人選任申立の実施結果についての中に「滞納市税も徴収できました」という記載がありますが、現実にはどのように徴収したのですか。

事務局) 財産管理人の司法書士から市の収納課へ滞納市税の照会があり、財産管理人より全

額納付となりました。

委員) それでは、その原資はなんですか。

事務局) 予納金も含まれています。

委員) それではお金がぐるぐる回っていることにしかありません。それも含めて、法体系が現実の問題にまったく追いついていないと感じます。

事務局) 土地の売却金額は大した額にならない一方で、建物の解体費用は高額になることがネックになっています。

委員) 真面目な人間が首をかしげるような制度になってしまいますが、それでも危険な場合は対処しなくてははいけません。その矛盾をどう納税者に説明し、市が支出していくのかということは、難しい問題だと思います。

委員) 他にいかがでしょうか。

委員) 市でも利活用のために寄付を受けていますが、寄付の名目で危険な空き家を手放して押し付ける人や、相続財産管理人を申し立てた場合にだんまりを決め込む関係者等がいた場合でも、市がお金を出して処分を続けることになります。一方で、自分自身で利活用をしようとする人に対しては、金額的には多くても数十万円程度しかサポートできないということを見ると、公平性に欠けるのではないかと感じます。また、跡地を雪捨て場として活用することについても、実際にその恩恵を受けるのはその周辺の住民に限られますので、お金の使い方に関しては十分に考えておられるとは思いますが、自分で何とかしようとする人に対してももう少し厚くできないのかなと感じます。

事務局) 市としては先ほども申し上げたとおり、そのまま放置すると重篤な事故につながるようなものをピックアップし、隣家や道路や歩行者等に危険の及ばないように対処をしています。その際に発生した跡地の活用方法として、他に用途が無いため雪捨て場として利用しているのが現状です。ですから、山奥の一軒家で周りに何も無いような場合は対象にならず、限定的に適用させています。

委員) そのような対策はもちろん、そういった危険な空き家が発生するのを未然に防ぐような対策も両輪としてやっていかないと、特に昔の木造建築が密集している地域は危険だと思いますし、危険な空き家も激増していくのではないかと考えると恐ろしいなと思います。

事務局) 国の法律が全然進んでくれない中で、それでも当市は秋田県でも進んでいる方ではありますが、危険な空き家や相続放棄されたり次の世代がいなくて所有者がいなくなった空

き家等は大変難儀しております。

委員) 国の方でもいろいろ動きはあります。相続登記を義務化すれば相続人を完全に追跡できるということと、土地の管理者を新たに設けて登記に記載し、そういった人に責任を持ってもらうというものです。そういった制度ができれば少しはましになるのかと思います。

事務局) そういったことも期待していますが、実現には時間がかかると思いますので、その間に問題のある空き家が増えていくことも心配されます。

委員) 国の制度が整うまで、なにか問題のある空き家の増加を食い止める方法は無いでしょうか。

事務局) 横手市では空き家に対する需要がありません。

委員) 空き家を引き払いたいので誰か買って欲しくないかという相談はたくさんあります。

事務局) 供給過多で需要が無いということです。

委員) 私は空き家バンクの創設当初から携わっていましたが、当初は市外からの移住を促進することを目的としていましたが、現在は市内の方でも買えるのでしょうか。

事務局) 空き家バンクの目的としてはそのような面もありますが、移住の促進については、自ら居住するために購入した空き家のリフォーム費用の助成という形で別の部署が所管しています(注: 移住促進空家対策リフォーム事業補助金。H29年度より生活環境課から経営企画課へ所管替え)。農家が多いので、農地付き空き家に関する取り組みもようやく今年から動き始めたところです。

委員) 農地法の絡みはどうなるのでしょうか。

事務局) 下限面積の50アールというハードルを引き下げて、そのあとは農業委員会での対応となります。しかし、そこまでやって農地付きの空き家が売れるかというと、そもそも農業をやりたい人そのものが少ないし、廃業する人の方が多い状態です。四国あたりでは移住者による新規就農が増えているようですが、秋田県は地理的・気候的に難しいのではないかと思います。

委員) 家庭菜園というものを農地法で考えてしまうと解決は難しいと思います。

事務局) 農地付きの空き家の取り組みに関しては今年から検討し始めたばかりですので、できれば年内までに方向性を前向きに検討していきたいと思っております。

【 協 議 】

(事務局より説明)

委員) 国の空き家関連の法改正はいつ頃なのでしょう。

委員) おそらく実務的な協議が終わって指針が出るまでは国会の中の話なので、それまでは確認できないのではないかと思います。2020年がひとつの区切りになります。

委員) 国の施策の出る時期がはっきりしているのであれば、国に先行して対策を確定させるのは無駄ではないかと思います。それよりも先に横手市の対策計画や条例を決めてしまうと、齟齬が生じた場合にまた改正しなければいけなくなります。何か理由があってこのスケジュールになっているのでしょうか。

事務局) 現行の対策計画では計画の期間は5年間とし、必要に応じて随時改定を行うこととなっています。そのような場合には本協議会で協議していただき、改定していきたいと思っております。

委員) 以前議会との意見交換会を開催した時のことを思い出したのですが、かなり認識の違う者同士が集まって意見をすり合わせなければいけない状態で、そろそろ固めなければいけないという時期に反対する意見が出てあまり生産的な話し合いができないということがありました。計画改定の時期はあらかじめ決まっているのだから、内容が固まる前からもっとフランクな話し合いができれば生産的だと思います。

事務局) 前回の話し合い等の経緯を見ると、スケジュール的には厳しいところもありました。出来上がる直前に意見交換を開催した形跡がありますが、寝耳に水のような感じを受けたと思いますし、事前に情報共有していくことも必要だと考えています。議会への報告や協議は3回考えていますが、それ以外にも委員会を開催することもできます。

委員) 危険な空き家の問題や空き家バンクなど、バラバラの課題を全部一緒に考えている状態なので、話がまとまりません。私たちは危険な空き家について話し合えばよいのか、あるいは空き家バンクに関してなら、移住者を呼び込むつもりなのか、市民の中だけでのマッチングを目指すつもりなのか、よくわかりません。この協議会は、空き家対策のどのような問題について話し合うべきなのでしょう。そこをはっきり提示してもらいたいです。

委員) 統括はこの協議会なので、全部の話をしなければいけないと思います。

委員) 全部の話をしなければいけないというのは、すごく重いです。だから決まらないのだ

と思います。それぞれ考え方があってしょうから、分けて考えなければ答えは出ないと思います。

委員) それぞれの問題を分けて考えた上で、市としての方向性があれば考えやすいです。

委員) 建築的に考えても、危険な空き家はどうしても利活用できないという答えが出ていますので解体するしかありません。利活用可能な空き家をどうするかという問題は分けて考えるしかないと思います。

事務局) 利活用に関して、空き家バンクがそもそも市場の流通からもれてしまう物件が多いのでマッチングもなかなか難しい状態です。

委員) 市場では流通できず空き家バンクに流れてきた物件は、現実には空き家バンクでもどうにもならない物ばかりなのではないでしょうか。

事務局) 空き家バンク自体の認知度が低いことも理由の一つと考えられます。

委員) 本来はこのようごちゃごちゃした段階から情報共有していかなければいけないものだと思います。誰かがまとめてしまってからでは、上っ面の話しかできないと思います。

委員) 協議のその他について事務局から何かありますか。

事務局) 空き家バンクの農地付き空き家に関する取り組みに関しては、今後検討していくことにしております。ある程度内容が詰まってきた段階で、この協議会に諮りたいと思います。また先日、居住支援協議会が設立されましたので、事務局の建築住宅課の方から今後報告をしてもらいたいと考えています。その他、昨年の協議会で報告を受けた立地適正化計画のその後の経過等、関係する部門が多岐にわたりますので、いろいろな情報がこの協議会に集まるように検討したいと思います。

委員) 前回も利活用等、夢のある話をしようということでたくさんの意見が出ました。しかしつながってはいるものの他の部署の範囲だったりする等、なかなか身のある話にはなりませんでした。

事務局) 次回は他の部署からも呼んで、ワンストップで答えられるようにしたいと思います。

事務局) 第2期空家等対策計画の改定作業スケジュール(案)について、議会については6月への前倒し等柔軟に対応したいと思いますので、採決をお願いします。

了承

委員) 本日の協議はこれで以上となります。本日はいろいろ建設的なご意見をいただきありがとうございました。

事務局) 本日は遅くまで熱心にご協議いただきありがとうございました。なお、本日配布した資料には個人情報等が含まれておりますので、守秘義務の方をご協力お願いいたします。

1 時間 3 0 分