

参考様式第2号（第8条関係）

会議概要報告

1. 会議の名称	令和6年度第1回潟上市空家等対策協議会
2. 開催日時・場所	令和6年6月26日（水） 午前・ 午後 2時00分 開始 潟上市役所 4階 常任委員会室2
3. 委員等の人数	11人
4. 出席委員等の人数	11人
5. 議題	(1) 潟上市空家等対策計画策定方針について (2) 潟上市空家等対策計画骨子案について
6. 傍聴者の数	0人
7. 会議資料の名称	資料1 「潟上市空家等対策計画策定方針」 資料2 「潟上市空家等対策計画骨子案」 資料3 「潟上市空家等対策協議会委員名簿」 資料4 「潟上市空家等対策協議会開催要綱」 資料5 「空家等対策の推進に関する特別措置法（一部抜粋したもの）」
8. 会議の概要	別紙「令和6年度第1回潟上市空家等対策協議会 会議録」のとおり
9. その他	

令和6年度第1回潟上市空家等対策協議会 会議録

開催日時	令和6年6月26日（水） 14時00分～15時15分
開催場所	潟上市役所 4階 常任委員会室2
内 容	1. 開 会 2. 委嘱状交付 3. あいさつ 4. 副会長指名 5. 議 題 (1) 潟上市空家等対策計画策定方針について (2) 潟上市空家等対策計画骨子案について 6. その他 7. 閉 会
出席委員	鈴木 雄大、西村 聖、目黒 和磨、糸井 真吾、渋谷 知之、三浦 亨（代理） 鯉崎 光伸、小野 拓也、永井 和一郎、安田 幸博、三浦 和也、
欠席委員	なし
職 員	市民生活部 菅生部長、地域づくり課 渡会課長、佐藤課長補佐、菊池主査
記 録 者	地域づくり課生活環境班 主査 菊池 俊
傍 聴 者	なし

会議内容

（渡会課長）

只今から「令和6年度 第1回潟上市空家等対策協議会」を開会いたします。

なお、本協議会につきましては、潟上市自治基本条例 第18条第2項により原則公開となっておりますが、この度の傍聴希望者は、おりませんでした。

それでは、次第の2 委嘱状の交付を行います。

本協議会の会長であります、潟上市長 鈴木雄大がテーブルを回り、委嘱状を交付いたします。お名前をお呼びいたしますので、御起立の上、委嘱状をお受け取りください。

（鈴木会長）

委嘱状の交付

（渡会課長）

委員の皆様、どうぞ、よろしくお願いいたします。

次に、次第の3 あいさつを、会長 潟上市長 鈴木雄大が申し上げます。

（鈴木会長）

あいさつ

（渡会課長）

ありがとうございました。

それでは、ここで委員の皆さまを御紹介させていただきます。

資料3 「潟上市空家等対策協議会委員名簿」と「出席者名簿」を併せて御覧ください。

委員紹介

以上の皆様です。

続いて、本協議会の担当部署職員を紹介させていただきます。

担当部署職員を紹介

どうぞ、よろしく願いいたします。

次に、次第の4、副会長の指名に移ります。「潟上市空家等対策協議会開催要綱」第4条第2項より、本協議会の副会長は、委員の中から、会長が指名することとなっております。

会長は、副会長の指名をお願いいたします。

(鈴木会長)

それでは、副会長を指名いたします。

副会長は、一般社団法人秋田県建築士会秋田中央建築士会理事の西村委員をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(西村委員)

了承

(鈴木会長)

それでは、西村委員を副会長と決定いたします。どうぞよろしく願いします。

(渡会課長)

次に、次第の5議題に移ります。議長につきましては、「本協議会開催要綱」第5条第1項より、会長をお願いいたします。

(鈴木会長)

それでは、早速、議題に入らせていただきます。議題の(1)「潟上市空家等対策計画策定方針について」、担当から説明をお願いします。

(菊池主査)

資料に基づき説明

(鈴木会長)

只今、担当より説明のありました「潟上市空家等対策計画策定方針について」、御意見や御質問など、ございませんか。

(鈴木会長)

よろしいでしょうか。

先の説明は方針でありますので、このような形、スケジュールで進めていただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

(鈴木会長)

それでは、次に、議題の(2)「潟上市空家等対策計画骨子案について」、担当から説明をお願いします。

(菊池主査)

資料に基づき説明

(鈴木会長)

只今、担当より説明のありました「潟上市空家等対策計画骨子案について」、御意見や御質問など、ございませんか。

(目黒委員)

計画策定方針と骨子案に関連すると思いますが、計画策定方針の4ページの空き家実態調査については、誰がどのように調査する予定でしょうか。骨子案の所有者等の情報収集にもつながると思いますが、方法について教えてください。

(菊池主査)

この度の空き家調査につきましては、住宅地図を作成している株式会社ゼンリンに委託をしています。委託会社で保有している空き家情報を活用して、空き家の件数調査及び現地調査などを実施します。

なお、今回のような全体調査については、計画改定の際に実施することを想定しており、随時の空き家情報の更新については、関係各課や地域住民などからの情報を基に行っていきたいと考えています。

(目黒委員)

他県の例ではありますが、目視調査の際に草木が繁茂している状況だから空き家と判断しているところもあるそうです。空き家の実数を把握しないと空き家対策に影響してくると思います。

同じ民間に委託するのであれば、町内会や業者などへの聞き取りを実施して把握するほうが良いと思います。

なお、私は仕事の関係で秋田市にいますが、潟上市出身で住所も家屋も潟上市にあります。家屋には、水道電気も通っていて、郵便物もありますので、週1回から月2, 3回帰ってきます。また、盆正月は親戚で集まったり泊まったりもします。

固定資産税も納めているので、生活の基盤としては、どちらかというとな潟上市天王であると考えていますが、草木については、年に何回も刈ることはできないため、見た目は繁茂している状態であります。

この例は空き家の定義としてはどうですか。

(菊池 主査)

空き家の定義とは、電気や水道なども含め、おおむね1年使われている見込みがないものです。

なお、後出しの情報となりますが、空家等調査する際には、一部ではありますが、となり近所の方から情報をもらいながら行っているところです。

(目黒委員)

それはいいと思います。

(鈴木会長)

前は町内会長がはまっていたが、今回ははまらないのですか。

(菊池主査)

前は委託せずに町内会長からの聞き取りを基に行っていましたが、今回は業者委託にて、近隣からの情報をいただきながら実施いたします。

(目黒委員)

町内会長への聞き取りは、本人たちに負担をかけることにはなりますが、空き家調査にはいいことであると思います。

私の場合は、天王の家に用事がある業者が、隣の家に名刺を置いていくそうで、そちらから私に連絡があります。草刈りしていてもそうですので、もしかしたら空き家と見なされているのかもしれない。

(鈴木会長)

管理の行き届かない住居というのはありまして、とある町内のクリーンアップに私と地域づくり課長で参加した際、ツタなどで覆われた家があったため空き家だと思っていたら、実は所有者の方が参加していて自分の家だと言われたことがありました。やはり、見た目だけでは空き家の判断が難しいと思います。

(目黒委員)

どこで居住の判断をするのかですね。他県の例ではありますが、委託調査で空き家を見た目の判断だけで行われているため、いい加減な調査だと言われたりしています。国の統計にもいい加減さがでていう話まで発展したこともあります。そのようなこともあることから、ぜひ、実態の把握に力を入れていただきたいです。

(鈴木会長)

今後空き家数が増えたり減ったりと、若干の誤差はあると思います。いずれ、管理したり処分したりで国の支援を活用するには、計画を策定することが必要であります。目黒委員の御指摘あったことはごもっともだと思いますので、担当側でも注視していただきたいと思います。

(菅生部長)

委託調査による空き家の判断基準として調査票がありまして、郵便受けの状況、電気メーターの状況、プロパンのガスボンベの有無、カーテンの有無、これらを総合して空き家と判断されます。

空き家の定義ですが、居住その他の使用がなされていないものであり、約一年間使用されていないものであって、例えば月に1回管理していても、空き家と見なされます。

(鈴木会長)

電気メーターが回っていても空き家ですか。

(菅生部長)

そこに居住しているかどうかですので、管理だけであれば空き家と見なされます。

(目黒委員)

私のように、家に行って住んだりしても空き家なのですか。

(菅生部長)

状況確認のために1泊するなどであっても、空き家と捉えられます。

(西村委員)

おそらく別荘という形でありますので、別荘であっても空き家ということですよ。

(菅生部長)

そうです。

(佐藤班長)

こちらとしては、確実な情報を基に対策を行っていきたいことから、既存の情報とのマッチングや新たな空き家と思われるものについては、住民基本台帳の確認などにより、精度の向上に努めてまいります。

(鈴木会長)

管理されている空き家であれば問題ないと思いますので、危険な空き家をどのようにしていくかが今後の重要な課題であります。

(目黒委員)

防犯や消防にもつながることと思いますので、空き家情報の精度を高めていただければと思います。

(糸井委員)

潟上市では、空き家になりそうな家屋の家族などからの相談窓口は地域づくり課となりますか。また、年間どのくらい相談がきますか。

(菊池主査)

相談窓口としては地域づくり課となります。相談については、年間数件くらいあります。
なお、今後は、潟上市空き家対策ハンドブックを活用しながら、相談対応をしていきたいと考えています。

(鈴木会長)

解体の補助はありますか。

(菊池主査)

危険空き家の解体については、補助率1/2で補助金額上限50万円までの補助制度があります。ただし、危険空き家のみが対象ですので、今後、様々な解体制度を検討したいと思います。

(糸井委員)

相談に来る人はあまり問題がない部類に入ると思います。相談できない人やまったく管理されず放置されている不動産に対して、今後も空き家を増やさないための周知をどのようにしていくのが課題だと思います。

国の方でも、空き家になる前の対策として、低廉な住宅を売る場合の課税控除や相続義務化などを行っています。そういった制度を知らない方が多いのかなと思います。そうした制度を広報などで市民へ周知できるようにするのはどうか。

我々が普段不動産取引しているときには、市街化区域内にある一定の低未利用土地等を売った場合に100万円控除されるという制度があるということを知らない方も多いです。こうした制度を知っていたら、空き家にしなかったという方もいたかもしれません。

(永井委員)

幹線道路沿いに空き事務所のようなものがあります。かなり老朽化で、風が吹いたりすると周りに飛散する状態です。廃屋のようなものですが、こうしたのも対象となりますでしょうか。

(菊池主査)

糸井委員からありました件については、潟上市空き家対策ハンドブックの11ページにあります低未利用土地の100万円控除のことと思います。こうした制度の周知については、空家等対策計画における具体的な取組の内容にも関わりますが、空き家になる前の高齢者世帯などに対する周知を強化していきたいと考えています。また、関係課と連携した対策をとり、例えば固定資産税の納税通知を活用した周知などを考えています。

(鈴木会長)

いずれ、それらが計画の4章の具体的な取組に反映していくということですね。

(菊池主査)

そうです。

(佐藤班長)

空き家になる前の予防が重要になると思っています。以前市広報へ空き家になる前の家族間の話し合いなどについて掲載したところ、市民から問い合わせが結構きたところですので、そうした周知について強化していきたいと考えています。

(鈴木会長)

永井委員への回答もお願いします。

(菊池主査)

危険な空き家などについて、所有者が判明しているものや連絡のとれるものについては、逐次状況を確認しながら、所有者へ対応するよう促しています。相続放棄された空き家などについては、民法

改正により放棄者にはお願いすることが難しいので、代執行も含めた対策を検討したいと考えています。

(目黒委員)

各県の市町村における空き家対策の事例が出ています。例えば、他市町村でやっている参考となる空き家対策について、潟上市で取捨選択して取り入れる方法が必要かと思います。

また、県主体で空き家相談を年14回行っており、我々もそこに出席していますが、そこにくる空き家の相談内容というのは、相続であったり解体であったりと、大体同じです。そこから脱却させるためにも、潟上市の空き家対策の取組事例を周知していきたい。そのためには、予算的にも実現困難だとは思いますが、解体の助成というのはどの市町村同じで、補助割合が何パーセントで補助上限がいくらか、であります。空き家相談に来る人は、それでも解体できずに断念して、危険空き家になっていきます。その積み重ねになっています。

なので、例えば、思い切った対策として解体費の半分でも助成すると。難しいとは思いますが、それぐらいでもしないと空き家というのは減らないと思います。全県全国で同じような話であったり、取組を行ったりしていますが、それでも空き家が一向に減らないことから、税制も含めて思い切った助成をしていくことが潟上市の空き家対策の目玉になると考えています。

(鈴木会長)

前提となるのは計画の策定であり、その後に税制も含めて国の支援制度など有効な財源を活用すれば、場合によっては可能な取組ではないかと思います。あとは財源の割り振りだと思います。

空き家の件数は、潟上市でも相当数あります。市内では、家が新しく建築されてきていますが、一方では子供世代が戸建を新築し、のちに親世代が住んでいた家が空き家になっていく、というパターンが散見されます。

危険な空き家や相続放棄の空き家については、市として代執行も含めて対策していく必要があると考えており、それに対して国の支援があるとは思いますが、やはり活用できるのは税金でありますので、前提となっている個人の所有物に対して、税金を投入することに納税者の理解が得られるように進めないといけません。

(目黒委員)

空き家の危険度というのは、例えば秋田市に聞いた話では、ものすごい老朽化した危ない空き家だけ、いまだ数件しか対応していないとのこと。私から見ても危険で壊したほうがいいのかと思う空き家もありました。しかしながら、会長のおっしゃるとおり、空き家は個人の所有物であることや、財源などで対応が困難なようです。

潟上市では何か空き家対策についての目玉はないでしょうか。解体に関してもではありますが、何か目玉があれば、空き家数というのは減ってくるのかなと思います。

(鈴木会長)

金額等も含めて考えていくことにはなるかと思いますが。しかしながら、空き家の問題については、国として空き家をどうしていくかも重要と捉えています。それこそ民法の改正などを含めて考えていただき、そうした中で交付税や交付金の支援があって活用できればと思います。

東北というのは少子高齢化が非常に進んでいる中で、更には財政窮乏県と言われる秋田県において、財政的余裕があればアイデアとしてはいいとは思いますが、空き家対策以外にも様々な事業を行っていかない状況でもありますので、解体補助上限の引き上げを空き家対策の目玉とすることに

については参考意見とさせていただきます。

(目黒委員)

既存住宅を利用することも空き家対策であるとのことでした。現在、2住居に対する住宅ローン控除も実行されつつあるようです。例えば、潟上市と市外に持ち家があって、市外の持ち家に居住している人で、潟上市にいる親が亡くなったりしたため持ち家は売却したいと。しかしながら、購入したい人にとってみれば、年数の経過した既存住宅は担保価値が低く、住宅ローンはつきにくい状況です。

市で様々な事情を鑑みて、空き家を既存住宅として利用させていくために、税制のほか、市として特別に住宅ローンに対する支援などの方法というのはできませんか。移住にも関係あるとは思いますが、いかがでしょうか。

(鈴木会長)

市外に居住している人のセカンドハウス購入への支援ということであれば厳しいと思います。国範囲であれば受け皿が大きくなるので可能かとは思いますが、市外に税金を納めて生活している人に対して、市税を投入するメリットとはなにか考えなければなりません。

移住者であれば、移住に対する100万円の補助や、中古住宅のリフォームに対する支援を行っています。

(目黒委員)

そうした支援は全国、全県で行われているところであります。セカンドハウスの住宅ローンに対する税制もまもなく出るかと思えます。

そうした状況の中で、潟上市は他よりもメリットが多いと、移住でも定住でも空き家対策でも、潟上市に住所があれば得があることを示していければいいのかなと考えています。

(鈴木会長)

移住するという形であれば、固定資産税は本市に納められますので、支援は可能かと思えます。

そうした政策による費用対効果を考えると、移住政策として進めるにあたっては人口減少という大きな問題を抱えている県や市としてはメリットがあるかもしれませんが、個人財産の住宅ローン控除支援に対して1自治体で取り組むには負担が大きすぎるのではないのでしょうか。

(目黒委員)

空き家対策としては解体だけでなく、リフォームして活用することが有効だとすれば、そうした補助は金額の差はあれども、他の市町村も実施しているところであります。財源の問題があることは承知であります、何か目玉が1つでもあればと思います。

(鈴木会長)

1つの御意見として参考にさせていただきます。

なお、人口減少下において、行政運営を持続的に行うために一義的に必要なのは人だと思っています。潟上市は4年連続で社会増が進んでおりまして、1戸建の住宅も建っています。税収については、私が市長就任以降、若い世代の移住もあることから右肩上がりの状況であります。こうした状況が本来の健全な行政運営の在り方であり、これを継続するために移住政策を進めています。

潟上市に住んでもらうために、空き家戸数の把握や状況確認をするだけでなく、能代市でも行っておりますけれども、移住政策に併せて居住まで物件として紹介している自治体もありますので、活用

できる物件に対してインセンティブを与えることは可能なのかなど、腹案としてはあります。

セカンドハウスの部分について、将来的に確実に移住するということであれば、従来あるリフォーム補助であったり、移住であれば、個人か家族に対してプラスアルファ、一部過疎地域もありますのでどちらであれば更に嵩上げというような支援を検討する余地はあります。既存事業の合わせ技で、さらに効果の出る取組を考えていき、それが目黒委員の言うような目玉となればと思います。

(目黒委員)

解体はお金がかかるため、なんとか利用できないかとの相談が相当数あります。それに対する取組と言えどどの市町村も同じような感じであります。せっかく潟上に住んでもらうのであれば、潟上市の良さを実感してもらえるようであればと思います。

(鈴木会長)

県レベルでもリフォーム補助を実施していましたが、年々縮小してきています。そのような状況においても、それぞれの市町村が自前で解体補助制度を行っております。今後稼げる力をつけていくことで、様々な取組について実現していけるのかなと思います。

(西村委員)

空き家解体補助金は、年間どのくらいの件数があるのでしょうか。

(菊池主査)

令和5年度は5件、令和4年度は13件ありました。

(鈴木会長)

年間10件の予算確保で、不足した場合は補正予算にて対応しています。

(菅生部長)

平成27年度から事業に取り組んでおり、令和5年度までで48件、補助金額計が25,532,000円、一般財源で補助しています。

(目黒委員)

補助の内容、上限などはありますか。

(菊池主査)

補助率は、解体費用における対象経費の1/2、50万円を上限としています。

(菅生部長)

県内の市町村においては、上限が30万円又は50万円、補助率が1/2又は1/3というところが多いです。以前の潟上市の補助上限は、他の市町村よりも多い60万円でしたが、取組当初は実施件数も少なかったことから、令和4年度から50万円に見直ししたところであります。

(目黒委員)

空き家相談で来る人もそうだが、解体費の補助があれば解体するという人が多いです。解体費も上がってきていますので、解体を希望される件数が予算範囲内であれば、10件のところを例えば5件分

にして補助上限を引き上げるなどの対応をすることはありますか。

(佐藤課長補佐)

補助上限を引き下げた経緯についての補足ですが、解体補助希望者が多くなってきた時期に、当時60万円×5件分の予算のところを、50万円×10件にして解体件数を増やすことで進めました。

(鈴木会長)

当時は解体実績の平均の1/2が50万円であって、補助枠を広げてきたと思います。予算総額は増えていますか。

(菅生部長)

平成27年度から令和元年までの実績は0件から4件の推移でした。その後令和2年度は8件、令和3年度は11件、令和4年度は13件、令和5年度は5件となり、実績があります。

平成30年度に自治会と協力して実施した空き家調査の後に、危険空き家の所有者に対しての通知が効果あったため、このような実績となったと考えております。

なお、令和6年度は現在2件の実績であります。

(佐藤課長補佐)

令和5年度は5件でありましたが、希望者は他にもおりました。

家族間や相続など何らかの問題があって、解体に進めない案件がありました。

(菅生部長)

今年度も10件分500万円の予算を確保しています。

(目黒委員)

こちらから解体について手紙を出して周知するのではなく、期間的な解体補助上限の引き上げ等を実施して広報などで広く知らせて、所有者などからくるような形にしてもいいのかなと思います。

(鈴木会長)

金額について、本市としても無い袖は振れませんので、まずは現状の解体経費で件数をこなしているところであります。県内市町村で補助上限が一番大きいのは大仙市かと思いますが、財政規模等を比べてもそれに合わせることは難しいので、可能な予算規模で上限を設定しています。

歳入、税収などを増やしていく、そうでなければ既存事業をやめて空き家対策を積極的に進めるという方針を打ち出せば、それに対する予算配分は可能かとは思いますが、現状本市で進めている様々な政策があることから、空き家だけに予算をかけることは難しいという事情もあります。

(目黒委員)

全県の空き家相談を受けておりますが、相談件数の半分は解体したいという方です。相談会においては解体事業者もいることから、皆さんの程度の金額になるのかを相談している状況であります。

(鈴木会長)

他の市町村、秋田市も対応の件数が少ないというのは、本当に危険な空き家であれば措置等の対応ができるということがあるからではないでしょうか。

住民の安心安全を守るという部分においては、危険な空き家を放置してはられませんので、所有者に解体の方向でインセンティブを働かせるための補助制度の金額の上乗せなどの取組が必要なのかなとは思いますが、しかしながら、先ほどからの説明のとおり、政策と予算の関係などの状況ありますことから、それらを踏まえて対策を進めていきたいと考えています

(目黒委員)

秋田市の危険の認定については、本当にボロボロでどうしようもないものでないと手をかけないということで、あいまいさが残るところでした。

危険な空き家になる前に解体したいと相談される方もおりますので、今までから解体補助上限を引き上げたということであれば、空き家の解消が進むのではないかと思います。

(鈴木会長)

そういった意見も踏まえて、行政運営に生かしていきたいと思います。

そもそも文化の違いもありますが、ヨーロッパではほとんど空き家の問題がないということがあります。日本は終の棲家の考えで、一代で家屋を持つという文化ですが、向こうは移民の文化でありますので、中古の家屋を丁寧に使い、資産価値を落とさずに運用資産として活用するという考え方がです。こうした考えが広まれば、また違った解決策が出てくるのかなと思います。

少なくとも、近隣に迷惑をかける空き家にさせないために草刈りなどの管理をするという意識が、金銭的な問題もあって希薄になってきたと感じています。こうした現状や将来に向けて課題に対して、まずは行政として計画を策定して、様々な事業の提案や実施に移していきたいと考えています。

そのためにも、委員の皆様様の御意見や御提案をいただきたいと思いますので、今後ともよろしくお願ひいたします。

(鈴木会長)

他にございませんか。

他にないようですので、議題(2)「潟上市空家等対策計画骨子案について」を終了いたします。議題は以上になりますが、次第の6その他につきまして、事務局から何かありますか。

(菊池主査)

担当から、3点ほどお知らせいたします。

1点目として、本日の会議録につきましては、取りまとめ次第、委員の皆様へ送付させていただきます。

2点目として、先ほどの策定スケジュールで御説明したとおり、本協議会の2回目を11月に、3回目を令和7年1月に開催予定であります。

日程が決まり次第、改めて委員の皆様へお知らせいたしますので、御出席のほど、よろしくお願ひいたします。

3点目として、本日の会議出席における謝礼についてです。

委員の皆様から御提出いただきました「委員謝礼受領確認票」において、「受領できる」と回答いただいた方には、記載された受領口座に1か月程でお振込みいたしますので、御確認くださいますようお願いいたします。

以上です。

(鈴木会長)

それでは、事務局へ進行をお返しします。

(渡会課長)

貴重な御意見等をいただきまして、ありがとうございました。

皆様からの御意見などを踏まえまして、この後空家等対策計画策定に取り組んでまいります。

それでは、これをもちまして、本日の会議を終了させていただきます。

本日は、誠にありがとうございました。

(終了 = 15時15分)