

会議録

(1)会議の名称

第8回山形市空家等対策協議会

(2)開催の日時及び場所

令和7年2月19日（水）午前10時00分～午前11時30分

山形市役所11階入札室

(3)議題

協議事項 山形市「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準（案）について

報告事項 (1)令和6年度における主な空き家対策の実施状況について

(2)令和7年度における主な空き家対策の実施予定について

(4)出席者

別紙出席者一覧のとおり

(5)傍聴者の数

一般傍聴者 0名

傍聴した記者数 0名

(6)審議経過

1 開会

2 あいさつ

3 協議

- 今回の任期における協議会の副会長の指名を行う。
- 『山形市「管理不全空家等・特定空家等」の判断基準』の策定について【資料 1、2】にて事務局より説明。
- 令和 5 年 1 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下、空家法）」が施行され、特定空家等の前段階に「管理不全空家等」を新たに位置付け、早期の対応が可能になった。この「管理不全空家等」への市の対応を追加した判断基準を策定しようとするものである。

<主な意見、質疑応答等>

議長

協議事項について、意見や質問があれば発言をお願いします。

委員

老朽した空き家を町内会より市に訴えても、なかなか望むような管理がなされず、ただ時間が過ぎていくだけである。

奥まった土地に建つ空き家は、市場に流通しづらく、活用されないままとなっている。

それらは所有者に対し逐一連絡する等、市から積極的に推し進めてもらわないと、解決しない問題である。現状の市の対応では、前に進んでいかない。

事務局

まず、老朽した空き家が管理不全空家等になるのかについては、案で示した判定表をもとに候補として判断していくことになる。管理不全空家等と認定されたものに対しては、市から指導等を進めていくことになる。

町内会や周辺住民より、情報提供がある空き家について８００軒ほどあるが、現在これらを調査中である。その中で管理不全空家等の候補になり得るものは、現場職員の実感では１割程度ととらえている。

来年度も引き続き調査を行い、この中で管理不全空家等の候補を絞ったうえ、庁内会議で検討していくこととなる。

委員

市で示す空き家数は平成３０年度のもので、何年も前のものである。直近のデータをだしてもらいたい。

来年度も調査とのことだが、この町内会はいつ頃までに調査が完了するのか、町内会と共有してほしい。

それらの情報がないと、町内会でも土台のない中での話し合いとなり、議論が進まない。

事務局

町内会の協力のもと、今年度来年度でモデル事業を実施しているが、そういった事業を通じながら、町内会より連絡のあったものについては、市で対応を行い、可能な範囲で積極的に情報共有を行っていく。

市に情報提供のあった空き家８００軒の調査については、時間が必要である。全体については、ある程度まとまった時点で各町内会の方へ共有していく予定である。

また、来年度までのモデル事業の後、モデル事業で得た空き家情報提供のノウハウをベースに、山形市全域へ調査を広げていきたいと考えている。これは令和８年度より開始する予定である。

国のサンプル調査では、全国的に 900 万戸ほどの空き家がある。全国的な伸び率を勘案すると山形市においても相当数増えると想定しているが、実数については、令和 8 年度の調査の後、改めて報告させていただく。

委員

資料 1 の 4 ページ⑤に緊急代執行の記載があるが、例えば豪雪により空き家が潰れかけたり、大きな地震により倒壊のしているようなものが対象なのか。

事務局

周辺への悪影響や、通行人がいた場合に空き家が倒壊して、大きな災害に繋がるような、そういった場合を想定している。

また略式代執行については、所有者が不明の場合、行政側で代執行するものとなっている。

委員

緊急代執行は緊急な状態への対応とのことだが、協議会での意見聴取を行うとあるが、災害の際に会議の場を開くことになるのか、個別で連絡することになるのか。

事務局

資料 2 の 3 ページをご覧ください。

これまで資料 1 で説明した内容について、全体をまとめたフロー図となっている。

緊急代執行の流れについては、空き家の現地調査をし、助言・指導、勧告を経て緊急代執行を検討するという、手続きに時間を要するものとなっている。

もし多少の時間がある場合は、例えば文書により、協議会の委員に対し意見照会することができると考えている。

またそういったとまがない場合は、フロー図の右下側に記載の「山形市特定空き家等緊急措置条例」により対応することを想定している。

これについては指導や助言などを経ず、危険な部分だけを一部撤去するような措置が可能な条例である。

一方、空き家は個人財産でもあるため、市としては空家法に基づいた流れをまずは第一として優先し、どうしても間に合わない場合にのみ、条例による措置を検討している。

委員

先ほど情報提供があった空き家が800軒程度あるとの話があったが、市のデータ管理はどのようになっているのか。

事務局

データ管理については、空き家の情報や状態について、エクセル形式の台帳で一元化している。

一方空き家所有者への対応等については、台帳で付番した管理番号をもとに別に管理している。

委員

鶴岡市や上山市ではランドバンクが立ち上がっており、市民の方から相談を受けたものについて、全部対応していると聞いている。空き家バンクとして、相談があったもの全てを登録し、不動産としての価値が低い場合でも登録しているという。

空き家バンクについては、山形市では、媒介契約が必要となっている。

不動産業者の媒介契約をもって登録ということでは、登録件数は伸びないと考えている。

県内では、不動産業者の媒介契約を前提としていない市町村が多くみられる。

全国的にも媒介契約を前提としている市町村は、空き家バンクの登録件数が少なくなっている。

この場での議論はふさわしくないと理解しているが、いずれしっかりと話し合いの場がもたれる必要があると考えている。

補助金もあるが、補助金の対象になるには空き家バンクの登録が必要で、登録には所有者自身のみでは登録できない。

媒介契約というのは、売れる価値がある空き家ということであるが、問題としてあがる空き家は売買が難しい、奥まった土地や、接道がない土地となっている。このような空き家では媒介契約は結ばれない。

そうすると、媒介契約を介さずとも空き家バンクへの登録が可能とならなければ空き家バンクの登録件数増加は望めない。

その点について、ぜひ相談させていただきたい。

議長

今の発言に対して、他の委員はどうか。

委員

鶴岡市や上山市は、両市とも市をあげて空き家対策に力をいれている。

ランドバンクについては、いわゆる空き家バンク制度だと思っているが、空き家バンクの登録は所有者の了解のうえ行なっているので、その点は山形市と変わらないと思っているが、力の入れ具合が違っていると感じている。

山形市は、納税通知書にパンフレット等を同封したりしているが、所有者が自ら能動的に動くような仕組みである。

他市は市に窓口があり、市へ相談があればそこから動き出す仕組みとなっている。

空き家の所有者がいきなり不動産会社に電話するとなると、ハードルが高いように思われる。

そのことから、山形市の登録件数が少なくなっていると感じている。

事務局

まず市の窓口の話だが、空き家の所有者に対して連絡する際や、問い合わせがきた場合、今後の活用の予定があるか聞き取りしている。

その中で、「売却したいがどこに頼んでいいかわからない」という相談も多くある。

その場合には、山形県宅地建物取引業協会山形や公益社団法人全日本不動産協会山形県本部へ相談するよう助言している。

また先ほどの媒介契約の問題についてだが、空き家によっては接道要件を満たしていないものや、建て替えができない場所にある等、様々な制限や問題が売買後にでてくる物件も多くある。

そういったものを、専門的な知識がない職員が空き家バンクとして登録することが、市の立場として問題がないか疑問を感じている。利用者は市のホームページに載っている以上、「問題がない物件で、安心して買っていい」という思いがある。そのため、どちらかというとその利用者の視点を重視して、媒介契約を空き家バンク登録の前提条件としている。

ただ委員の意見にあったように、他の自治体では媒介契約を空き家バンク登録の前提にしていなところもある。山形市の懸念する事項をどのように払拭しているのか、今後調査し、改めて空き家バンク制度について、山形県宅地建物取引業協会山形や公益社団法人全日本不動産協会山形県本部へ相談させていただく。

委員

資料1の2ページの②での管理不全空家等への対応について、指導し、所有者が対応しなければ勧告に至り、住宅用地特例の解除となるが、これは所有者がまずいと思うところが大事で、ただの指導や勧告だけでは実効性は薄いと思われる。

複数回の指導や、十分な期間の猶予期限とあるが、個人的にはそこまで時間をかけずに勧告に至ってもいいと考えている。

迅速に空き家問題を解決するために、より時間をかけないスキームを検討してはどうか。

議長

今の委員の意見を受け、事務局では住宅用地特例の解除までのスケジュールをどのように想定しているのか。

事務局

まず今ぐらいの時期に管理不全空き家に認定するかの検討を行い、秋頃までに何度か指導や助言をし、改善の有無を見定めたいと考えている。

その後、一向に改善が見られない場合、勧告へ踏み切る段階になるため、この協議会にて意見聴取して勧告を検討する流れを想定している。概ね半年から1年ぐらいの中で次のステップに進む流れとなる。

議長

1月1日が固定資産税の賦課期日なので、前年の冬に協議会で判断し、半年ぐらい猶予期間を置き、改善が見られない場合に適用ということか。

事務局

そのように考えている。

委員

市として８００軒程度ある管理不全な空き家への対応を早急にやらなければならない。

そんな中、来年１年かけて調査し、管理不全空家等へ該当するか見定め、それから措置を検討では遅いと感じている。

早急に対応が必要な空き家に対して、具体的にどう対応していくか町内会にしっかりと情報提供する必要があると考える。

事務局

今回の判断基準ができて初めてこの勧告に至る流れが作られることになり、これまで対応がなかなか進まなかった空き家に対してようやくスタートが切れる状態になったと認識している。

法にのっとった措置ができるような状況になった中で、情報提供があった空き家８００軒程度の全ての調査は、件数が多いため、どうしても時間を要する。その中でも特に老朽度、危険度の高い空き家については、当然優先度が高いので、早く調査し、その結果を町内会と情報共有しながら、できるだけ早期に改善する方向で検討したいと考えている。

ただ全体の流れとしては、今回示したフローをベースにしていきたいと考えている。

委員

調査に時間を要することは理解しているが、危険度の高い空き家については調査を待っているわけにはいかない。自らが住む町内にも危険度の高い空き家がある。

調査と並行して、危険度の高い空き家への対応を行い、問題を解決していく必要がある。

委員

今の意見にある空き家は特定空家等に当てはまるものと考えてるが、特定空家等についても法にのっとって対応をしていかなければいけないので、解決に向けては正当な手続きを経る必要がある。

それを踏まえ、現状で山形市が特定空家等として認定している戸数はどのくらいあるのか。

事務局

今話のあった空き家については、特定空家等にはあたらないとの認識である。

市で特定空家等に認定しているのは4件である。現在調査を進めていく中で、特定空家等の候補となりうるものが約20件ある。

これらについては、今後この協議会の中で意見聴取していくこととなる。

委員

重篤な状態の空き家が約20軒ぐらいあるということ。それらを代執行するとなると、解体に1軒あたり200万円前後かかるため、相当の金額が必要になってくる。

一方山形市の予算として計上している金額は、もっと小さい金額だと思う。その予算の範囲の中でしか対応できないという現状があると考えている。そういった中で、地域と連携をとりながら、空き家所有者に対して行った指導の内容を、可能な限り具体的に示すことで、地域住民の安心に繋がると考える。

委員

地域としては、先が見える対応がなされることで安心を得られる。市にはその点を意識してほしい。

議長

地域と情報共有ということが、委員の指摘する大きい部分だろうと思う。今後どのように改善できるか、事務局として何かあるのか。

事務局

やはり情報提供をいただくというのは、お困りの状態であることが多いため、その後の市の対応について、可能な限り連絡をしていきたいと考えている。

ただ委員もご存知のとおり、個人情報で共有できない部分もある。現在も所有者に対して、町内会への情報提供の同意を確認しているが、同意を得られる場合、得られない場合それぞれある。

市としても早期の解決というのは同じ思いであるので、これからも町内会と一緒に進めていきたいと考えている。

委員

今の話に関連し、社会福祉協議会に情報が入ってくるケースでは、相続の手続きが進んでいない、相続人に何らかの課題があって自分でそういった手続きができない、空き家を解体したいがお金がかかってできないといった、所有者等に生活の課題があって進まない物件が多くみられる。

今回判断体制では福祉部門は入っていないが、指導にあたる場合に福祉の視点からのサポートがないと実効性があがらないと思われるため、配慮いただいた方がいいと感じている。

議長

今の委員の指摘は、庁内連絡会議の体制へのものである。

建築物の物理的な判断だけでなく、その所有者の生活課題も一緒に解決していかなければならないとのことだが、事務局としてどうか。

事務局

空き家の他に、住宅政策の中で居住支援や、セーフティネットなども行っており、その中で福祉部門との連携は常にやっている。

今の意見にあったように、所有者の方の情報についても配慮する必要があると考える。そのため、できる限り空き家についての情報も福祉部門と共有しながら、市役所全体で対応していきたい。

議長

資料２の１４ページからの判定ポイントについて、極めて技術的な部分であるが、この点に関して、意見をいただきたい。

委員

ここに記載の状態は、相当ひどい状態である。この状態になったら改善できないように思われる。

そのため、ここに至る前の段階のものをどうするのが重要である。

事務局

こちらに載せている資料は、国のガイドライン、県の手引きの中にあるものと全く同じものを採用している。今指摘のあったように、ここに載っている状態のものは、解体せざるを得ないような空き家であるといえる。

市としては、こういったものは早期に解体して次の利活用を図っていきたいと考えている。これに至る前のものは、早期に空き家バンク等で活用していくなど、利活用にも力を入れたいと考えており、このような状態になる前に対応できるのが理想である。

議長

非常に専門的なものなので、アドバイスをいただきたい。

委員

マンション建て替えについては、１０年後２０年後の見通しをたて、検討していくこととなる。

今すぐに実現できないものではあるが、空き家についても同様に将来的な見通しをたて、長期的な視点で検討することで、本日議論された管理不全空家等や特定空家等についても、市や住宅公社が取得し広場や雪捨て場として利用していく等により解決していく方法がある。

事務局

例えば地域で利用できる広場や、小さい公園に転用できれば、まちづくりに繋がるので、とてもいい視点だと思う。

一方で財産権の問題等、課題もあるので、国の動きを注視しながら、そういった先見性をもっていきたい。ぜひ長期的な視点での市へのアドバイスもお願いしたい。

委員

資料１の２ページの空き家調査の危険度判定の段階で、点数が低かった場合は、「解体するほかのような空き家」の前の段階となるが、この段階の空き家への市の対応として、空き家バンクを有効に活用するため、空き家バンクの制度がもう少し使いやすくなればいいのと思うが、それ以外に市として具体的にどうしていくことを考えているのか。

事務局

例えば雑草がすごく繁茂していて、隣にご迷惑がかかっているというような空き家についても、町内会から情報提供をいただいている。

そうすると、その空き家を綺麗にするだけでも見栄えも違ってきて、環境も良くなり、また売却の場合であれば条件も良くなる。そういった管理を促すとともに、その後の活用をどういうふうに考えているのか、所有者から丁寧に聞き取り、もし売却を希望するのであれば不動産業界へつなぐ、リフォームを希望であればリフォーム業者へつなぐといったように、何らかの形で管理不全に至らないようなアドバイスを行っている。

ただ金銭的な問題や、所有者の情緒的な理由から、前進しないという話を伺っている。

そのため、行政側でどこまで踏み込めるのかという点が難しいところではあるが、市として、できる限り所有者に寄り添いながら活用できる方向でアドバイスしていきたい。

議長

それでは、今回の協議について、委員の皆さんにお諮りする。

事務局が示した『山形市「管理不全空家等・特定空家等」の判断基準』の案について、委員の皆様から様々な意見を頂戴したが、この通り策定し、事務局の方で適切な運用、素早い運用を行っていくということで、決定させていただいてよろしいか。

委員一同了承

4 報告

- (1)令和6年度における主な空き家対策の実施状況について、(2)令和7年度における主な空き家対策の実施予定について【資料3、4、5、6】に基づいて事務局より説明。

<主な意見、質疑応答等>

議長

報告事項について、意見や質問があれば発言をお願いします。

委員

資料５の職員の出前講座だが、日本司法書士連合会の空き家対策部において、市民に向けた空き家についてのリーフレット冊子を先日作成した。

出前講座を行うような説明会の場で、司法書士会の方でもリーフレットを配ることが可能と思われるが、年間で何回行う予定か。

事務局

まだ具体的にどのような場で行うか決まっていないが、地区等から要望があった際にはぜひお願いしたい。

５ その他

６ 閉会

【会議結果】

- ・ 本件の事務局案について出席者全員の合意を得ました。
- ・ 今後正式に、『山形市「管理不全空家等・特定空家等」の判断基準』を策定いたします。

(7)提出された資料の名称

- ・ 第８回山形市空家等対策協議会次第
- ・ 参考資料 委員名簿・要綱
- ・ 資料１ 山形市「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準（案）概要
- ・ 資料２ 山形市「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準（案）
- ・ 資料３ 令和６年度における空き家対策の実施状況について
- ・ 資料４ 空き家管理活用チャート

- 資料5 令和7年度の主な空き家対策について
- 資料6 山形市地区空き家対策総合実施計画（案）

(8)その他審議会等が必要と認める事項

特になし

別紙

出席者一覧

団体等の所属	役職名又は資格	氏名
山形市	まちづくり政策部長	渡邊 俊
山形市自治推進委員長 連絡協議会	会長	宮舘 照彦
山形県弁護士会	弁護士	及川 善大
山形県司法書士会	会長	佐藤 剛
山形県宅地建物取引業協会山形	代表理事	板垣 信廣
公益社団法人 全日本不動産協会 山形県本部	本部長	山口 真司
一般社団法人 山形県建築士会	一級建築士	廣田 慶子
社会福祉法人 山形市社会福祉協議会	事務局長	佐藤 貴司
国立大学法人山形大学工学部	教授	佐藤 慎也
まちづくり政策部	都市政策調整監	熱海 裕章
住宅政策課	住宅政策推進監（兼）課長	丹野 善彦

〃	課長補佐	高内 直人
〃	係長	渡辺 文崇
〃	主査	羽角 僚太