

公開用

令和7年度
第3回秋田市空家等対策審議会

議 事 要 旨
(公開用)

日 時：令和7年11月26日（水）
午前10時00分から
場 所：秋田市役所5階 第2委員会室

令和7年度 第3回秋田市空家等対策審議会

議 事 要 旨

- 1 開催日時：令和7年11月26日（水）
午前10時00分から午前11時16分
- 2 開催場所：秋田市役所5階 第2委員会室
- 3 出席者
 - (1) 秋田市空家等対策審議会委員（委員数10名 出席委員10名）
 - (2) 幹事（秋田市都市整備部住宅政策課 7名）
- 4 次第
 - (1) 開会
 - (2) 会長あいさつ
 - (3) 議事
 - ア 秋田市空家等対策計画の改定について（継続調査審議）
 - ①第2回秋田市空家等対策審議会での意見等に対する対応について
 - ②空き家等対策の実施内容および具体的な取組
 - ③空き家等の対策の成果指標および計画の進捗管理
 - ④改定計画素案の作成および意見公募（パブリックコメント）の実施について
 - イ その他
 - (4) 閉会

議事要旨

- 1 開会
- 2 会長あいさつ
- 3 議事

(1) 秋田市空家等対策計画の改定について（継続調査審議）

ア 第2回秋田市空家等対策審議会での意見等に対する対応について

会長	次に、次第3議事に移ります。 ここからは、会長に会議の進行をお願いします。 会長、よろしく願いいたします。
会長	それでは、暫時、議長を務めさせていただきます。 議事の進め方については、議事ごとに幹事から説明いただき、それぞれの説明が終わった後に、ご質問等をお受けする形で進めたいと思います。 議事(1)の「秋田市空家等対策計画の改定について」アからエの順番に議事を進めて行きたいと思いますので、よろしくをお願いします。 それでは、アの第2回秋田市空家等対策審議会での意見等に対する対応について、幹事から説明願います。
幹事	（議事「(1) ア 第2回秋田市空家等対策審議会での意見等に対する対応について」説明）
会長	ありがとうございました。 ただいまの幹事からの説明について、ご質問やご意見はございますか。
会長	今のご説明の内容と直接は関係しないんですが、今、ご説明を伺いながら少し気がついた事がありまして、こちらの計画ですが全体に渡って、空き家の表記に、ひらがなの「き」が入っているものと入っていないものが混じっています。これは意図的なものですか。
幹事	空家法の中では、法律用語ですけれども、ひらがなの「き」がない表現になっております。 法律に関係するところについては、例えば特定空家等とか、そういったものは、「き」抜きになりますけれども、通常の秋田市の取り組みですとか、通常使われる表現については、「き」がある空き家ということで統一して表記しております。
会長	ご説明ありがとうございます。 皆様、ほかにいかがでしょうか。 それでは、このあとでも何かありましたら、ご発言もできると思いますので、議事は次に進めたいと存じます。

イ 空き家等対策の実施内容および具体的な取組

会長	次に、イの空き家等対策の実施内容および具体的な取組について説明をお願いします。
幹事	（「議事(1) イ 空き家等対策の実施内容および具体的な取組について」説明）
会長	ありがとうございました。 ただいまの幹事からの説明について、ご質問やご意見はございますか。
委員	空家等対策計画の中の27ページ目の上から2番目に空家等に係る税制優遇措置の周知のところで、国では相続した家屋が空き家等となったまま長

	<p>期間放置されることを抑制するための特例制度として、空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除を設けていると、また、空き家等の低未利用地の譲渡所得の100万円特別控除制度もあることから、これらの制度の周知に努めるとともに、確認書発行手続きの円滑化を図りますと、こういうことを書いておりますけれども、これは空き家を壊さないで、譲渡する場合ということだろうとは思いますが、これは何か取り壊しをして、あるいは一部取り壊しをするとか、その改修とかそういうものとも関連するものなんでしょうか。</p> <p>その辺、お分かりであればお願いします。</p>
幹事	<p>こちらの空き家の譲渡所得から3,000万円控除するという制度でございますが、要件に応じまして、我々住宅政策課の方でその確認書を発行しております。</p> <p>それを税務署の方に申告の際に添付していただければ、空き家やその土地を売却した場合の譲渡所得の3,000万円を控除するという制度となっております。</p> <p>要件といたしまして、相続が発生してから3年以内に売却していただくことと、方法としては、二つありまして、一つは空き家のまま売却するとすれば、耐震改修をして、売却しなければならぬ、また空き家も全て対象になるわけではなくて、昭和56年以前の旧耐震のものが対象になりまして、空き家をそのまま売却するのであれば、耐震改修をしてから売却しなければなりません。</p> <p>もう一つは空き家を解体してから売ると、その二つがこの制度の対象となっております。</p> <p>なかなか相続してもなかなか売却するなどをしない方も多いので、国の方でもこういった税制を優遇して、空き家をそのまま放置されないようにすぐ流通に出していけるようなこととして、こういった制度を実施しているということになります。</p> <p>資料の16ページになりますけれども、②のところで、こちらが、3,000万円の特別控除の発行件数ということで、申告の時期に申請が大変多くなりますけれども、昨年度は大体80件ぐらいの申請がございます。</p> <p>このため、大体これぐらいの空き家がこの税制度を使いながら、耐震改修をして、売るということはあまりなくて、解体をして、売るというケースがほとんどとなっておりますけれども、大体このぐらいのケースが、空き家の解消に繋がっていると考えております。</p>
委員	<p>解体の場合はやはり少ない金額になるわけですね。</p> <p>全額出るとかなんですかね。</p>
幹事	<p>解体の補助金の件でしょうか。</p> <p>解体の補助金については、解体工事費の2分の1で、50万円までが上限になります。</p> <p>ただ、どのような空き家でもいいわけではなくて、危険な空き家が対象となりますので全て使えるというものではございません。</p>
委員	<p>わかりました。</p>
会長	<p>はい。お願いいたします。</p>
委員	<p>少し根本的な話になってしまうかもしれませんが、対象とする空き家等の種類というところで、法律の方でも、計画の方でも、建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないというふうになってはいますが、特にその木造住宅というくくりがないのにも関わら</p>

	<p>ず、全体的に木造住宅のことを言ってるように見受けられます。</p> <p>例えば、結構、プレハブの住宅だったり鉄骨の住宅であったり、住宅に限らずであれば、RCのビルにしてもですね、空き建物というのが、すごく多くあります。</p> <p>それで、例えば木造住宅であれば市役所の方が調査に行って、駄目なところを見るというのは何となく理解できるというか、皆さん分かるのではないかと思います、鉄骨だったりRCの建物を市役所の方々が見て状態を把握できるのかということもあると思いますが、この空き家にどのぐらいの範囲が認められているのか、その調査をどのようにやっているのを知りたいのですが、いかがでしょうか。</p>
幹事	<p>空き家の範囲ですが、計画の方では、3ページ目に種類を書いております。</p> <p>三つございまして、空き家等というのが、これは木造、非木造に関わらず全ての建物が対象になるということになります。</p> <p>その中でも、かなり危険な状態になってきたとなると特定空家等に認定する、もしくはそこまでいかなくても、管理が不適切であれば、管理不全空家等に認定することになります。</p> <p>今ご指摘のとおり、木造の一戸建ての件数が非常に多いので、これがやっぱり中心になってはいきますけども、我々の方でもいろいろ様々苦情ですとか要望を受けてございまして、例えば中心市街地にあるような空きビルとか、そういったものも対象にして、今後の対応の方を検討しているところでございまして。</p> <p>調査の体制ですが、この後ご説明しようと思っておりましたが、計画書の55ページに、特定空家等と管理不全空家等の判断基準がありますが、基準のほとんどが木造ベースに合わせたような感じにはなっていますが、これを使って、それぞれ項目に応じて点数化されてございまして、これを現場で確認をして、該当するか該当しないかを判断することになり、これは非木造の場合についても、これを準用しながら対応していくというような形になります。</p> <p>実際は、住宅政策課にも建築技師の職員もいますし、そのような職員について、庁内の方でもご協力をいただきながら、調査の方は進めていくということになっております。</p>
委員	わかりました。ありがとうございます。
会長	<p>他にどなたか、ご質問のある方はいらっしゃいますでしょうか。</p> <p>それでは、次の議題と合わせてまた質問が出るということもあるかもしれませんが、一旦ここで議事を次に進めたいと存じます。</p>

ウ 空き家等対策の成果指標および計画の進捗管理

会長	それでは、次にウの空き家等の対策の成果指標および計画の進捗管理について幹事から説明をお願いします。
幹事	(「議事(1) ウ 空き家等対策の成果指標および計画の進捗管理について」説明)
会長	はい、ありがとうございました。 今のご説明に関しまして、ご質問やご意見はございますか。
会長	私から意見よろしいでしょうか。

	<p>34ページのところで目標値、それぞれ現実的な予算等も見ながらということでしたけれども、特定空家等と管理不全空家等の認定件数だけ、非常に野心的な目標が掲げられています、これは6年度1件というところで今後は140件になっており、これは、これまでともう格段に状況が変わってくるという何か根拠があれば、詳しくご説明ください。</p>
幹事	<p>はい。</p> <p>令和6年度は1件ということで、こちらは皆様から前回までご審議いただきました代執行を行うところの特定空家等となっております。</p> <p>これまでは、令和6年度末にやっとその判断基準が出来上がりまして、これに基づいて進めていきたいと考えていますが、この度、町内会に対し調査をお願いいたしまして、危険な空き家の数が、約300件を超えるというご報告をいただいております。</p> <p>我々の方でも苦情があったものについては文書等で指導しておりますが、やはり特定空家等や管理不全空家等の認定を進めていかないと、所有者さんに対しても、なかなか動いてもらえないというところもありますので、一つの空き家を解決するための有効な手段でもあると思います。</p> <p>これまで、まだ1件しかないところですが、町内会さんから得られた空き家の調査を今後も進めてまいりますので、その調査と同時に、この特定空家等や管理不全空家等の認定を進めて、一つでも多くやっていきたいというような思いもあり、このような件数にしております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>他に皆様いかがでしょうか。</p> <p>もう一つ、35ページ目になりますが、PDCAサイクルについては、民間企業でもよく用いられているものですが、逆にいえば、これ自体はかなり世の中に普及している方法論ではないかと思えます。まだ紙幅にも余裕がありますし、具体的な空き家対策の何がこの①から④に当たるのかを書くことは難しいでしょうか。そうでなければ、何か一般論としての、ビジネス書や教科書の記載のように感じられます。</p>
幹事	<p>ご指摘のとおり、その内容をもう少しどういったことをやるのかも記載していきたいと思えます。</p> <p>プランは、もちろん計画の策定になりますが、次のDOが各取組として、全部で60以上ございますが、これが実施ということになります。</p> <p>あと政策の事業の点検評価となりますけれども、来年度以降につきましては、各1年間の取り組みの実施状況などを、この審議会を開催してご報告させていただきますので、その中で評価もいただきながら、毎年度、進捗を管理していきたいと思っております。</p> <p>最終的に施策や事業の見直しになりますけれども、計画期間の中で事業の見直しなどもあるかもしれませんけれども、最終的には、次期の計画の改定に向けて、取り組みの進捗状況等も踏まえながら検討していくということになるかと思えます。</p> <p>そのあたりを踏まえながら、こちらの記載内容をもう少し工夫していきたいと考えております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。よろしくお願いたします。</p> <p>他委員の皆様いかがでしょうか。</p>
委員	<p>34ページで、目標値が書かれていて、これからの予算の上限であった</p>

	<p>り、マンパワーの上限であったりで、これからの現実的な数字であるというご説明だったと思いますが、今現在、町内会に対する実態調査で把握した空き家は約4800戸あって、うち管理不適切な空き家は約3割ぐらいで、危険な空き家は約1割ぐらいあります。</p> <p>この目標値を達成できると、これらに対してどのぐらいの割合を解消できたとか、そういったところは試算というか、何か今後何%とか何割とかそういったものが出てくるという話になるのでしょうか。</p>
幹事	<p>空き家の状態については、町内会さんからの見立てで、ご報告いただいているものでありますので、その状態がどうなのかと、今後調査をしていきながら、特定空家等の認定が必要であれば、それを進めていくこととなります。</p> <p>今後、全体的な空き家の数字については、今回、町内会さんから得られた内容を、ベースとして、それを空き家数として、管理していきたいと考えておりますので、今後、認定によって、いろいろな措置をとって解消した件数とか、さらに単に特定空家等への対応だけではなく、利活用により解消したパーセンテージとかなど、そういったものは今後出てくるものと考えております。</p>
委員	わかりました。ありがとうございました。
会長	他にいかがでしょうか。 お願いいたします。
委員	<p>この認定に関してですが、先ほどご説明いただいた判断基準に対して、複数の職員さんがこれをチェックされて、それをどういう流れで認定していくものですか。</p> <p>前に説明されていたら申し訳ございませんが、もう1回お願いします。</p>
幹事	<p>はい。</p> <p>まず現場でこれを使いながら調査をして、判断していくものになりますが、基準が下の方に例えば56ページですが、こちらが保安上危険な空き家であって、全部で空き家の状態が4種類ありまして、59ページが衛生上有害、60ページが景観阻害、最後が61ページの生活環境上不適切である状態の四つになります。</p> <p>必ずこの四つの状態をチェックをしまして、どれか一つでも特定空家等又は管理不全空き家等に該当するものであれば、その内容に基づいて、まず一度認定をして、認定した後にその所有者さんが分かっているようであれば、その内容について、指導をいたします。</p> <p>いわゆる建物が危険であればそれを解消してくださいもしくは本当に崩壊するようであれば解体してくださいというような指導をいたしまして、それに従わなければ次に勧告という手続きをとります。</p> <p>それでも勧告に従わなければ、審議会の審議案件でありますけれども、命令を行って、それでも従わなければ代執行というような手続きがとられていくことになります。</p> <p>ここまでするとなると結構時間がかかりますが、まず認定というところの調査はしっかり強化しながら、目標値に向かってやっていきたいと考えているところでございます。</p>
委員	<p>そうするとあくまでも調査が終わったら課の中で認定は進められるということでしょうか。検討チームの要綱を見たらいろんな人がいるようですが、どうでしょうか。</p>

幹事	<p>はい。</p> <p>認定については、住宅政策課の中で、都市整備部長の決裁で進めていくことができます。</p> <p>ただそれ以上の命令などになりますと市長の判断になりますけども、認定や指導については部内の中で実務ができるような体制をとっております。</p> <p>検討チームの方は、このような認定ということではなくて、例えば道路にはみ出る草木をどうするかとか、あと空き家の中でもゴミ屋敷になってるとかですね、そういったところについて、主は我々住宅政策課の空き家対策担当になりますが、やはりいろんな問題が複雑になってる場合がございますので、それぞれの立場で、できる範囲で連携して、取り組みをすることができないかということところが検討チームとなります。</p>
委員	わかりました。
会長	<p>他にいかがでしょうか。</p> <p>他にご質問、ご意見等はないようですので、次の議事に進めさせていただきます。</p>

エ 改定計画素案の作成および意見公募（パブリックコメント）の実施について

会長	次に議事(1)のエの改定計画素案の作成および意見公募（パブリックコメント）の実施について幹事から説明をお願いします。
幹事	（「議事(1) エ 改定計画素案の作成および意見公募（パブリックコメント）の実施について」説明）
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ただいまの幹事からの説明について、ご質問やご意見はございますか。</p>
委員	この市民100人会というのは、どのような方々ですか。
幹事	<p>こちらは、広報広聴課の方にご登録いただいている方々でして、特に市政の方にご興味がある方々になります。</p> <p>パブコメをやりますとなかなかその意見が入ってこない可能性もありますので、こういった方々に直接郵送で意見のご提出の方をお願いする形をとっております。</p> <p>前回の空家計画策定の時もこの100人会さんの方をお願いをして、いろいろご意見をいただいた経緯もございます。</p>
委員	ありがとうございます。
会長	お願いいたします。
委員	<p>不動産業者の立場からの質問になりますが、空き家バンクを周知させる周知徹底というかお知らせするときになりますけれども、我々は空き家相談会にも相談員として出ておりますが、最終的にまずお金にまつわることに落ち着く場合が多いんですよね。</p> <p>買いたいとか、リフォームするにしても、お金をどうしたらいいかと、一応、空き家問題に関してのパンフレットを作成してはいますが、例えば、先ほど言いました3,000万円の控除とか、あとリフォームでも提携ローンとか、何か一般の消費者にとって、プラスになるようなお金にまつわるものだけの何かパンフというか、そういうものがあれば、実際わかるのになっていう相談する方が結構いるんですよね。</p> <p>我々はこれ見てこうだなとは思いますが、実際、一つでも空き家を解消</p>

	<p>していくためには、金融というか、補助とか、ローンとか、こういうものを提携してますよということを、知らない方が結構いるので、それを一つ一つ解決していけば何かうまくいくんじゃないかなと、一つでも解消できるのではないかと思いますので、それにお金に関わるものを特化したパンフでもあれば、いいのかなと思います。</p> <p>あと、これも不動産業者なんですけども、空き家バンク登録がありますけども、決定率といいますか空き家バンクに登録して業者さんが一応、媒介を結ぶと思いますけれども、そういった場合に成約になった場合の割合とか、あとはならなかった場合の原因とかということが、次のどうすればいいかということに繋がると思いますので、その辺の結果もこれはここだけで何か資料でもあればなと思います。</p> <p>ただこの資料作りは大変だったなどは、本当にこれ見ながら思いますけども、プラスで仕事が増えるかもしれませんけれども教えていただければ、今後の参考になるのかなというような気がします。</p> <p>以上です。</p>
幹事	<p>お金にまつわるパンフレットということですが、今ですね、素案の中の26ページのところになります、空き家ガイドブックの作成を進めております。</p> <p>この中で、税の話もそうですし、解体の補助金とか改修費の補助金や税の固定資産税のことですとか、そういったものを一元的に集約したようなガイドブックを今作成を進めております。</p> <p>金融関係でリフォームのローンについては、どこまで対応できるかわかりませんが、そういったものを作成してまいりますので、その際には、空き家相談会の際に皆さんにお配りするというのも、想定しておりますので、この中でまずは、やっていきたいと考えております。</p> <p>あとは、空き家バンクの成約率ですけれども、今年度の9月5日現在で登録が297件成約が226件となっております。</p> <p>大抵8割方、ご協力いただいている宅建業者さんのおかげで、成約しているのですけれども、売れ残ってるものもありまして、平成29年度から登録してまだ残ってるものもあり、問題というのが接道の問題であったり、あと建物自体が古かったり、空き家というよりは、やはりどうしても土地の問題に絡むケースが多くなっております。</p> <p>ただそういったものでも金額を安く設定すると、わりかし興味を持って買ってくれる方もいらっしゃると思いますので、まず登録進めていく以上は、今後も何とか皆さんに目に止まっていたけように続けていきたいなとは思っております。</p>
委員	はい。ありがとうございました。
幹事	<p>今の空き家バンクの方の成約率というのは、実は部内では毎回新しい更新したものを資料として把握しておりますので、せっかくの空き家の計画ですので皆さんに取り組みを知っていただくという意味でも少しどういった状況で空き家バンクが活用されてるかとかを、その辺のご紹介も入れたいと考えております。</p>
委員	お願いいたします。
会長	<p>他にいかがでしょうか。</p> <p>一通り、アからエまでのご説明をいただきましたので、もしここまでのところでもう少し先に言うておけばというところがあった方もあれば、この段階でご意見をお出してください。</p>

委員	<p>少しお聞きしますけれども、空家等管理活用支援法人について、以前のも少しお伺いしたことがありましたけれども、これを活用すれば、少しでも間口が広がるような気はするのですが、やはり人数も少ないですし、この件に関しては、これから先、どうお考えなんでしょうか。</p>
幹事	<p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>現在は、我々職員が中心に対応してるんですけども、やはり非常に相談件数が多い状況ですし、町内会の調査を踏まえた今後の調査も大変になっていくということで、空き家バンクもそうなんですけども、この空き家対策を進めていくためには、民間の皆様の方がないと進んでいかないものと考えております。</p> <p>まだ支援法人の指定の基準は、まだできてない状況でありますけども、なんとか早い段階で指定の方を検討していきたいと考えております。</p> <p>一応計画の実施時期の方にも、25ページ目になりますけれども、下から二つ目のところにあります。</p> <p>令和7年度から令和8年度に向けて内容の検討をして、できれば令和9年度以降に指定をして取り組んでいきたいというようなスケジュール感で進めていきたいと考えております。</p>
委員	ありがとうございます。
会長	<p>他にいかがでしょうか。</p> <p>今のご質問に関連しますけれども、空家等管理活用支援法人の指定に応じてくれそうな想定されるNPO法人や社団法人などは、秋田市内にある程度はあるのでしょうか。</p>
幹事	<p>ここにいらっしゃる全日本不動産協会さんですか宅建協会さんもそうですし、その他、複数のNPO法人さんもございます。</p> <p>あとは、商工会議所さんの中でいろんなプロジェクトを立ち上げて新たにやっていきたいというようなお話も聞いてますし、結構そういう話をいただいております。</p> <p>我々もどのような仕事とかをお願いしていくのかも含めて、これからも検討していくことになりますので、その指定が一社で行くのか、複数で行くのかどうかも含めて、検討はしていきたいと思っております。</p> <p>いずれ指定支援法人を引き受けていただける団体は、かなりいらっしゃるものと認識しております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>こういった制度が十分に活用されることを願います。</p> <p>他に皆様いかがでしょうか。</p> <p>まだご発言のない委員の皆様もよろしいですか。</p> <p>それでは他にご質問、ご意見がないようですので議事(1)の秋田市空家等対策計画の改定についての審議はここまでで終了したいと思います。</p>
幹事	会長。
会長	どうぞ。
幹事	<p>申し訳ございません。</p> <p>先ほどの資料5にありましたクマ対策のところですけども、こちらは住生活基本計画の記載内容と調整することとして、幹事の方でお預かりするという形でよろしいでしょうか。</p>
会長	皆様、よろしいでしょうか。

	<p>何かここで事前にこういうことをというご意見ある方いらっしゃればと思いますが、よろしいですか。</p> <p>では、幹事でご検討をお願いするということにしたいと思います。</p> <p>それでは、この件も含めまして、議事(1)につきましては、次回の審議会での継続審議となります。</p> <p>委員の皆様には引き続きご協力をお願いいたします。</p> <p>また幹事におかれましては、ここまでの委員からのご質問ご意見を踏まえて計画内容について検討をお願いいたします。</p>
--	---

(2) その他 (略)

4 閉会 (会議終了 午前11時16分終了)

(以上)