

令和6年度第1回一関市空家等対策協議会 会議録

- 1 会議名 令和6年度第1回一関市空家等対策協議会
- 2 開催日時 令和6年8月7日（水）午後2時から午後3時35分まで
- 3 開催場所 一関市役所 会議室棟第1会議室
- 4 出席者
 - (1) 委員 桑原尚子委員、水谷みさえ委員、小野寺規夫委員、加藤勝彦委員、高橋誠治委員、宮崎健委員、菅原稔委員
※欠席者 佐々木承子委員、佐々木裕子委員、及川敏行委員
 - (2) 事務局 宮野剛輔生活環境課長、熊谷香織生活環境課市民生活係長、佐藤晋一生活環境課空家調査員、工藤瑞己交流推進課主事、佐藤高志都市整備課長補佐兼建築指導係長
- 5 協 議
 - (1) 内規の変更について
 - (2) 令和5年度実績及び令和6年度計画について
 - (3) 空家等管理活用支援法人について
 - (4) 空家等活用促進区域について
 - (5) 管理不全空家等の認定基準について
 - (6) 措置の命令を行った特定空家等について
- 6 公開、非公開の別 協議(1)から(4)まで公開、協議(5)及び(6)非公開
- 7 傍聴者 2人（うち報道機関2人）
- 8 菅原稔市民環境部長あいさつ

委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、空家等対策協議会委員をお引き受けいただき、心より感謝申し上げます。また、本日の会議にご出席いただき、重ねて御礼を申し上げます。

さて、当市におきましても、少子高齢化や人口減少、核家族化の進行などにより、今後も空き家の増加が懸念されているところです。適切に管理されていない空き家も増加しており、空き家の周辺に暮らす方々にとっても重要な問題であると認識しております。

この対策として、市では、一関市空家等対策計画に基づき空き家対策に取り組んでいます。その一環として開催しております空家相談会については、皆様の所属する団体からのご協力をいただき、空き家の所有者が抱えている問題の解決を図っているところです。また、空き家の発生予防のため、相談会の実施

や相談窓口の周知、さらには空き家の活用を促進するための空き家バンク制度などの取組を行っております。さらには、本日の協議事項にもありますとおり、令和5年12月に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）の一部を改正する法律が施行されたことに伴い、さらなる空き家対策の推進に向け検討を進めております。

本日の会議では、令和5年度の事業実績の説明に加え、令和6年度計画や空家法の改正に伴う取組について協議させていただきたいと思っております。委員の皆様には、忌憚のないご意見を賜りますようお願いいたします。

9 協議内容

(1) 内規の変更について

事務局が資料に基づき説明。質問等はなく、全会一致で承認された。

(2) 令和5年度実績及び令和6年度計画について

事務局が資料に基づき説明。以下、質疑応答等。

委員 空き家等のデータベースについて、一般公開はしているのか。

事務局 一般公開はしていない。

委員 空き家等のデータベースに新たに追加した78件は、新たに確認した空き家の物件数か、それとも苦情や相談を受けた件数か。

事務局 新たに確認した空き家の物件数である。

委員 空家法の改正に伴い、所有者不明の空き家について、市町村が裁判所に対して財産管理人の選任申立てをできるようになった。このことは所有者不明の空き家の解決につながると思うが、市役所に対して所有者不明の空き家に関する相談はあるか。

事務局 これまでに1件の相談があった。

委員 これからはこの制度を活用して空き家問題を解決していければ良いと思う。

事務局 まだ当市には前例がないため、今後、検討が必要になると思うが、専門家の意見を踏まえながら対応できれば良いと考えている。

委員 岩手県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）への問い合わせで一番多いのは、「市役所に問い合わせても空き家の所有者がわからないため、所有者の連絡先を教えてほしい」というもの。空き家の所有者は登記簿を取得すれば特定することができるが、まず宅建協会に問い合わせをしてくる人が多くなっている。その相談内容としては、隣の空き家の庭の草木が繁茂し、自分の敷地まで侵入してきて

いることなど、空き家の建物ではなく、庭などの周辺環境に関する相談が多い。宅建協会は市役所ではないため、庭などの周辺環境に関する相談まで問い合わせが来る流れをどうにかして変えられないかと考えている。

空き家等に関する相談件数とは、空き家の建物に関する相談か、それとも庭などの周辺環境まで含まれているのか。

事務局 空き家等に関する相談件数には、空き家の庭にある草木や蜂の巣など、周辺環境に関する相談も含まれている。

委員 宅建協会の役割ではないはずの所有者調査まで求められることが多く困っている。

また、パンフレットの作成や固定資産税納税義務者へのチラシ送付など様々な取組が充実してきていることもあり、令和6年5月から7月までの期間において、宅建協会に空き家に関する相談が28件あった。その都度現地調査は行っているが、うち21件は取扱い不能の空き家で、残り7件はかろうじて取扱いができる状態の空き家であった。事業者としての通常業務を行いながら宅建協会としての業務も行っているため、人も時間も取られており多忙である。相談が来るのは良いことであるが、どのように対応したら良いか悩んでいる。

空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）についても、設立する主体が市となるか宅建協会となるかは分からないが、何かしらの対価がなければ、事業者としてお客様対応をする傍らで空き家の相談を受けるのか、それとも空き家の相談窓口として相談を受け、かつ取扱い不能な物件についても一生懸命対応するのとは意味合いが異なると感じ、意見として申し上げた。

事務局 市が空き家の相談を受けた際も、まずは所有者などを特定する作業から始まり、相続登記がなされていない場合には戸籍謄本の交付申請を行うなど、所有者の特定までに時間を要している。もし所有者などが見つかったとしても、その所有者などが対応してくれるかは分からず、対応してもらうまでさらに時間が必要となる。市で相談を受けた際には、売買に関する相談内容であれば宅建協会を案内する場合もある。

委員 相談者は、市から案内をされなくとも、市のホームページに掲載されている団体の電話番号を見て連絡をしてくるようである。

委員 市から宅建協会を案内してもらうことはありがたく、需要があるということだと思う。受けた相談を形にしなくてはならないため、相談を受けた空き家を調査する人手がなければならぬし、その調査の結果、取扱い不能であった空き家をどうにかするセクションがなければならぬと感じている。

(3) 空家等管理活用支援法人について

事務局が資料に基づき説明。以下、質疑応答等。

委員 支援法人の立ち上げについては前から考えていたが、一関市は面積が大きいため、旧市町村間での公平性に不安を感じ、なかなか判断できないでいた。また、支援法人になると、自由な取組ができなくなるのではないかと心配がある。市ですべての空き家等対策を行うことは難しいため、支援法人の立ち上げは良いことだとは考えている。

また、所有者不明の空き家について、市町村は財産管理人の選任申立てをすることができるようになった。例えば、確実に売却ができるような空き家であれば、財産管理人の選任申立てを行い、選任がなされれば売買が可能な制度になっている。この制度が周知されれば、市に選任申立てをしてほしいという多くの相談が来ることは明白である。市は忙しくなると思われるが、この制度を活用して解決する案件が多くあると思うので、支援法人を活用するなど、どのような形が望ましいか検討が必要である。

遠野市では、市が2億円を出資して空き家活用などを行う一般財団法人を設立し、成功している。市が本気で取り組むのであれば、同額程度の出資金を予算化して支援法人を設立することを考えてみても良いのではないかと。

委員 私も支援法人を立ち上げた方が良いと考えている。立ち上げにはお金や人手が必要だが、実際に相談対応などをしてきて感じたことは、調査に人手がすごくかかるということであり、空き家に詳しい人でなければできないと思う。まだ立派な空き家の調査であれば簡単だが、山奥の一軒家の調査に行くとなった時には、それなりの体力や対応する時間がある、しっかりと調査ができるメンバーがいないと、ただの確認になってしまう。土地がどうなっているか、水道がどうなっているか、家屋がどうなっていて将来どうなるかということを見極められないと無理だと思う。

空き家に詳しい方がしっかりと調査を行い、空き家をなんとかして
いこうという熱意のある人が集まらないとうまくいかないと思う。市
が法人を立ち上げ、空家等対策協議会委員のようなメンバーが集まっ
て、持ち前のプロの腕前を發揮してもらうような組立てにしないと実
現できないと思う。

委員 支援法人を立ち上げる場合、ただの相談窓口となるのではなく、そ
の法人で完結するような仕組みを作っていくといけない。

委員 まちづくりの集中と選択という考え方も一つだと思う。人員やお金
は限られているが、面積がすごく広く、これからさらに人口も減り、
ますます空き家が増えていくという時に、集中的に取り組む地域や取
り組まない地域という選択があってもいいと思う。市としてすべての
地域の面倒は見切れないため、地域を絞って重点的に取り組むという
ことも一つの考え方かと思う。

議長 公平公正を考える上では、行政としてなかなか判断しづらいところ
である。一方で、モデル地域のように重点的に取り組む範囲を決めて
実施してみる手もある。

委員 所有者がなんとかしたいと考えている空き家は活用できる可能性
があるが、山奥や藪の中にあるなど外部から見えないため苦情の対象
にもならない空き家がある。そのような空き家まで把握していくこと
は難しいと思うが、何か手を打っていくと、いずれ全ての空き家
がそのようになってしまう。

委員 例えば、千厩まちづくり株式会社は、有志が出資して酒蔵を活用し
た地域活性化を行っている。市だけでは難しいと思うので、市内のそ
のようなまちづくり団体に声をかけてはどうか。

議長 支援法人の必要性はあると感じるが、どのような組織とするかは今
後検討していきたい。

(4) 空家等活用促進区域について

事務局が資料に基づき説明。以下、質疑応答等。

委員 空家等活用促進区域（以下、「区域」という。）を誰が指定するのか
を考えると、例えば支援法人が区域を指定しようとしても、空き家が
どの地域にどの程度あるのかの情報がないために、最も指定すべき区
域がわからない可能性がある。市は支援法人に対して、空き家等のデ
ータベースに入っている情報を全て提供できるのか。

事務局 空き家等のデータベースについては、個人情報であることから支援法人にすべての情報を提供することは想定していないが、地図として提供することは可能と考えている。

委員 空き家に関する情報を持っているのは市であり、一般の人は分からない。区域指定をする際には、空き家がある場所や家が再建できない土地などをピックアップしたうえで区域を決めていくことになると思う。

委員 区域指定をしようとしても、他の区域の方が指定すべきであったということもあるため、勝手な想定で区域の指定はできない。全ての情報を持っていれば、最も適している区域を把握でき、指定をすることができる。

委員 現状では空き家を活用できない場所を指定するから意味がある。必要な情報があって初めて指定できるが、それを知らない人が多い。そもそも区域指定ができるのは市か。

議長 区域を指定するのは市と考えている。

委員 この場所を活用したいという需要が分からないと区域の指定はできないのではないかな。

議長 法改正の背景にあるように、一つには中心市街地や住宅団地などの地域の拠点的なエリアが空洞化してきており、それを防いでいくために区域を指定するものであり、規制があるために活用しづらい区域を指定していくのは有りだと思う。

市で管理している空家等のデータベースで、地域ごとの空き家件数は当然把握できるため、その情報と合わせて、区域指定の必要性について考えていかななくてはならない。このような場で情報を共有しながら進めていかなければ区域指定は難しいと思うので、他の自治体の例などを情報収集しながら、どのように区域指定をしていけば良いのか探っていければ良いと考えている。今後も委員の皆様と情報共有しながら、利用できる制度は利用して住みよいまちにしていきたいと思う。

委員 区域指定は支援法人を立ち上げなくともできるのか。

議長 法人を立ち上げなくとも区域指定はできる。

委員 需要があれば区域指定し、規制を緩和して活用していくというものではないか。

委員 需要があるか否かの検討委員会を開催すれば良いのではないかと。

事務局 地域住民の合意形成が大事である。

議長 住民と協議をした上で取り組む必要があり、将来のまちづくりのために区域指定して規制緩和をしていくことの合意形成をしていかなければならない。関係部署と情報共有しながら、現状を把握していく必要がある。

委員 現状について話し合う機会はどのようにして持つのか。

委員 空家等対策協議会でいいのではないかと。

議長 実際に区域指定の需要があるということか。

委員 市や県が作った分譲地ではなく昭和にディベロッパーが作ったような団地は、4メートル未満の道路であったり何かが足りない部分があったりし、再築したいけどできないということがある。その現状を最も把握しているのは建設部だと思う。

事務局 市街化調整区域は一関市にはないため、区域を指定することで接道規制や用途規制の緩和の2つができるようになると思う。この2つの規制があるのは都市計画区域の中であるが、規制のために空き家を再築できないなどといった相談は建設部では1件も受け付けておらず、この規制で困っている人がいるのかは分からない。

委員 現状、住んでいて困っている人はいても、空き家を所有していて困っている人はいないということか。

事務局 接道規制について、現行の規定で対応する措置がとれないものかどうか分からない。実際に空き家を一戸一戸調査しないと区域指定までは難しいと思う。どこに需要があるのかが分からない。

委員 ただし、4メートル以上の道路と接していなければ再築はできないため、将来的にはどんどん古くなり、そうなれば解体して別の場所に移転するしかない。一番困るのが、その土地に住まなければならない事情があるが、解体してしまうと再築できなくなるため、老朽化した住居を修理しながら住むしかないという場合であり、そのような問題は将来的に出てくる。

議長 まだまだ課題はあるが、情報収集しながら進めていきたい。

(5) 管理不全空家等の認定基準について

一関市情報公開条例第7条第5号に該当するため非公開

(6) 措置の命令を行った特定空家等について

一 関市情報公開条例第7条第2号に該当するため非公開

10 担当課 市民環境部生活環境課