

一関市議会 教育民生常任委員会 記録

会議年月日	令和7年2月3日(月)			
会議時間	開会	午後2時16分	閉会	午後3時29分
場 所	第1委員会室			
出席委員	委員長 永澤 由利		副委員長 千葉 信吉	
	委員 岩 渕 優		委員 那 須 勇	
	委員 佐藤 真由美		委員 菅 原 行 奈	
	委員 門 馬 功		委員 千 葉 大 作	
遅 刻	遅 刻 なし			
早 退	早 退 なし			
欠席委員	欠 席 なし			
事務局職員	栃澤局長補佐兼議事係長			
紹介議員	なし			
出席説明員	菅原市民環境部長、宮野生活環境課長、熊谷市民生活係長、小野寺主任主事			
参考人	なし			
本日の会議に付した事件	所管事務調査 (1) 一関市空家等対策計画の改定について (2) その他			
議事の経過	別紙のとおり			

教育民生常任委員会記録

令和7年2月3日

(午後2時16分 開会)

委員長 : ただいまの出席委員は8名です。

全員の出席ですので、これより本日の委員会を開会いたします。

本日の委員会に、市民環境部長の出席を求めました。

録画、録音、写真撮影を許可しておりますので、御了承願います。

これより議事に入ります。

所管事務調査を行います。

一関市空家等対策計画の改定についてを議題といたします。

当局より説明を求めます。

菅原市民環境部長。

市民環境部長 : 市民環境部長の菅原です。

本日は説明の機会をいただきまして、ありがとうございます。

市では全国的な課題となっております空き家対策について、一関市空家等対策計画に沿って取り組んでおりますが、令和5年12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。

本日は、この法改正に関連した一関市空家等対策計画の改定について説明をさせていただきますと思います。

どうぞよろしく願いいたします。

それでは、資料ナンバー1を御覧いただきたいと思います。

まず1、計画の概要であります。

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条の規定に基づき策定しております。

当市における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等の発生の予防、活用・流通の促進などの基本的な方針や特定空家等に対する措置について定めるものであります。

現行の計画期間は令和3年4月から令和8年3月までの5年間となっております。

また、令和8年3月をめどに、令和8年4月から令和13年3月までの5年間分の計画を策定予定としております。

次に、2、改定理由であります。まず(1)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の施行に伴い、計画内で引用する条項を改めるため、(2)上記法律により、所有者等に対して指導及び勧告ができることとなった管理不全空家等に係る対応方針等を追記するため、この2点が改定理由となっております。

次に、3、管理不全空家等に係る対応方針についてであります。

まず、(1)用語整理についてであります。管理不全空家等とは、「適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」。

特定空家等とは、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態など、周辺的生活環境の保全を守るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と法律で定義されております。

次に、(2)計画改定に至る背景であります。①空家法の改正により、放置すれば特定空家等になる恐れのある管理不全空家等に対し、自治体から指導・勧告することが可能となったものであります。

②管理不全空家等として認定された空家等とは、自治体から指導・勧告がされ、固定資産税賦課期日である1月1日までに必要な措置、例えば修繕や清掃などが講じられなかった場合、固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例の対象から除外されます。

③当市においても、年々増加する空家等の特定空家化を未然に防止するため、必要に応じて、管理不全空家等を認定する対応方針を定めるものであります。

2ページ目を御覧いただきたいと思っております。

参考として、固定資産税の住宅用地特例の概要について記載しております。

まず、固定資産税の課税標準についてであります。小規模住宅用地、200平方メートル以下の部分は6分の1、一般住宅用地200平方メートルを超える部分は、3分の1に減額がされております。

特例の対象は地方税法で定められておまして、3行目の下線部分にあるとおり、「空家等対策の推進に関する特別措置法の規定により所有者等に対し勧告がなされた管理不全空家等及び所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。」とされております。

また、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされているものは、平成27年の総務省通知によりますと、まず1つ目、「構造上住宅と認められない状況にある場合」、2つ目、「使用の見込みはなく取壊しを予定している場合」、3つ目、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」とされており、3つ目が管理不全空家等に該当する部分となります。

最後に、4、改定スケジュールであります。

1月15日には、空家等対策に係る庁内連絡会議を開催し、交流推進課、都市整備課、資産税課などといった庁内の関係各課と改定内容の協議を行い、1月28日には、空家等対策協議会を開催し、宅地建物取引業協会、司法書士会、建築士会などから推薦をいただいた委員と協議を行ったところであります。

そして本日、2月3日となりますが、教育民生常任委員会を開催していただき、委員の皆様へ改定内容の説明をさせていただいております。

そして3月末までには計画の改定を行う予定としております。

その際には現行の一関市特定空家等認定基準に国が示しているガイドラインに沿って管理不全空家等の認定基準を追加する予定であります。

続きまして、主な改定内容について、資料ナンバー2を用いて説明をさせていただきます。

この資料では、今回改定する部分を朱書きしておりますが、本日はその中から主なものに絞って説明をしたいと思います。

まずは、6ページを御覧願います。

第1、計画の概要の2、対象とする建築物の(3)管理不全空家等の定義を追加いたします。

定義につきましては、資料ナンバー1の用語整理で説明したとおりであります。

続いて12ページを御覧願います。

第3、特定空家等及び管理不全空家等に対する措置についてであります。まず題目の朱書きの部分を新しく追加しております。

内容につきましては、一段落目は、特定空家等に対する措置について記載しており、2段落目に、新しく管理不全空家等に対する措置について記載をしております。

続きまして、同じく12ページの下に、3、管理不全空家等の認定を追加しております。

内容を申し上げますと、調査結果は、一関市空家等対策協議会に報告します。

一関市空家等対策協議会は、管理不全空家等への認定について、意見を述べるものとしてします。

管理不全空家等の認定は、一関市空家等対策協議会の意見を踏まえて、市長が行います。

次の13ページをお願いいたします。

なお、認定に当たっては空家等の状態に加え、学校や不特定多数が利用する公共施設、通学路、幹線道路などに隣接する場合や、その悪影響の範囲内における建築物や通行人等の存在の有無、その悪影響の程度と危険の切迫性等を個別に勘案し、総合的に判断するものとします。

管理不全空家等に認定した場合は、その旨を所有者に文書で通知し、自主的な改善を促します。

以上の内容を追加するところであります。

なお、この内容については13ページにあります5、特定空家等の認定と同様の内容としております。

続いて4、管理不全空家等認定後の具体的な措置についてであります。管理不全空家等に認定した空き家に対しては、まず(1)指導として、所有者に文書で通知します。

次に、(2)勧告として指導を行っても改善されない場合は、所有者に対して相当の猶予期限をつけて、管理不全空家等の状態を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告します。

この勧告を行うことにより、住宅用地特例から除外されることとなります。

特定空家等であれば、14ページ以降に記載されているように、勧告の後に命令や行政代執行がありますが、管理不全空家等は、この2つまでが法律で可能となっている措置になります。

なお、(2)勧告の1行目で相当の猶予期限という記載がありますが、これは空き家の規模や状態であったり、所有者の意向であったりと様々な情報を加味して判断するものですので、一定の期限というのは設けないものとして考えております。

私からの説明は以上であります。

よろしくお願いたします。

委員長：これより質疑を行います。

菅原委員。

菅原委員：それでは、お伺いたします。

特定空家等に関して、一関市空家等対策協議会が設置されているようですが、開催の程度というか頻度などをお伺します。

そして、特定空家等の具体的な措置としては、助言又は指導、勧告、命令、行政代執行となっており一定の期限は設けないとしているのですが、規模とか取組状況とか、そういったことにより、一定の期限は設けないと言われたのですが、目安みたいなものをお持ちなのか。

それから、一関市は今まで3回、3か年にわたって連続、昨年度は実施していないところですが、特定空家等の行政代執行を3年続けてやったということは、私は高く評価しているところですが、やはり一番の課題は回収なのではないかと思うのです。

そのことに関して、どのように対策を取っていくのかということをお伺いしたいです。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：まず1点目の一関市空家等対策協議会の開催の回数でございますけれども、本年度につきましては、2回開催しております。

協議事項の内容を踏まえて、回数の増減というのは出てくるかと思いますが、来年度につきましてはこの計画の改定時期にもさしかかりますので、増えると予想しております。

あと具体的な期限を設けないのかというお話をいただきましたけれども、これにつきましては、先ほども説明で触れましたけれども、個々の状況に応じて、所有者の経済的な事由とか、清掃の期間なり、修繕の期間というのはそれぞれ違って来るものと考えておりますので、それについては個々に相談しながら期限というものは出てくると考えております。

ですので、一定の期限というのは設けられないというものであります。

これまで特定空家等を3件認定して、行政代執行をしております。

委員がおっしゃるとおり、特定空家等と認定した後、行政代執行に伴っての資金の回収というのは、経済的な事由、本人の御都合ということもありまして、なかなか滞っている状況でありますので、それは課題として認識しております。

ですので、安易に特定空家等に認定するというのは、やはり難しいと考えております。

皆さんの公費を預かって、それをむやみやたらに特定空家等と認定をして、行政代執行まで持っていくというのは、リスクが高いと思っております。

委員長：菅原委員。

菅原委員：続けて質疑したいと思いますが、個々の状況に応じて、なかなか事案が進んでいかないということは分かりました。

特に経済的な事由などで、その所有者の方々と向き合っていくということに関して、経済的な理由などがあるとは思いますが、特定空家等としてやってほしいというような、私からするとちょっと変な要望というか、市民の要望とかも聞いているのですが、それは簡単にできないとは思ってはいるのですが、例えば、その特定空家等として行政代執行するに当たって、事前にその方のつながりであるとか、例えば、6親等以内の方で経済的な負担をともに負担していただける方とか、あと財政事情とか、そういったことを調べたりするようなことはないのかということをお伺いしたいと思います。

委員長：菅原環境部長。

市民環境部長：特定空家等に認定して、相続人、所有権の相続の順位というのはこちらでも把握には努めております。

ただその中でずっと追っていくと、顔も知らないような状況になったり、親戚であっても、そういう状況だということと、あとは遠隔地にいたり、本当は相続放棄したかったのを忘れたという方もおられますので、一概に相続される方々全てを対象にというわけにもいきませんし、追っていく中での今度は障害というか、こちらの調査でも見つけられない場合も出てくるというのが今のところの実態であります。

委員長：菅原委員。

菅原委員：私はこのことに関して、今言われたような追跡、調査であるとか、特定空家等に関しては本当に奥が深い調査をしないといけないのではないかと考えているのです。

やはりそのための人員の確保に関しては、どのような対策を取られているのかお伺いしたいと思います。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：人員の確保についてでありますけれども、この空き家等の所管は市民環境部で所管しておりますが、課については生活環境課で、係については市民生活係で対応しております。

市民生活係は今2名、正職員でありますし、あとは空家調査員を1名配置していただいて、現状の調査なり、相談に応じていただいている体制で、今取り組んでいるところであります。

委員長：門馬委員。

門馬委員：確認ですけれども、一関市空家等対策計画書13ページの4、管理不全空家等認定後の具体的な措置で、(1)指導と(2)勧告となっているのですが、特定空家等の場合には、は

じめに「助言は、原則口頭で行います。」というようになっているのですが、管理不全空家等で助言の部分が抜けているのはどういったことからなのでしょうか。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：空家等対策の推進に関する特別措置法に沿ってこの取組を進めておりますので、管理不全空家等にはその助言という部分が入っていなかったというところであります。

委員長：那須委員。

那須委員：空家等対策の推進に関する特別措置法の関係で確認したいのですが、いわゆる管理不全空家等の認定ですが、基本的には特定空家等になる前に事前に認定して、要は特定空家等にならないように、事前に察知して認定していくということが空家等対策の推進に関する特別措置法の大きな目的なのかというところを確認したいと思います。

一関市の特定空家等及び管理不全空家等の認定基準というのは、どのようなものなのかというところを確認します。

それから立入調査の場合、市の職員または市長が委任した者が当該空家等に立入調査を行いますとありますが、一関市空家等対策協議会につきましても、専門的な見地から意見を述べるというところの中で、この調査自体に一関市空家等対策協議会のメンバーも入るかと思いますが、実際の空き家の調査において、市長が委任した者というのは、どのような専門的な方なのか。

またそれ以外の方も入るのか、二千何件が今あるわけですけれども、この立入調査の調査員の範囲といいますか、行政区長などの専門でない方も入ってやる調査なのかどうか、そこも含めて確認をさせていただきたいと思います。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：まず、この空家等対策の推進に関する特別措置法の制定の背景から説明したいと思いますが、こちらについては先ほど若干説明しましたが、全国で増加する空き家問題に対処するため、制定されたという流れがあります。

空き家が放置されることで地域の景観が損なわれたり、防災上のリスクが高まったり、あとは犯罪の温床となる可能性が出てくるという問題を解消して、空き家問題を解決しましょうということで特別措置法が制定されたというのが背景にあるということで、これまでは特定空家等ということで、1つだけ区分がありました。

これについては、先ほど来説明しておりますけれども、勧告して行政代執行まで至るという区分に行くのですが、やはり未然防止というのが必要だということで、管理不全空家等という認定基準が設けられた。

あくまでも、特定空家等にしないと、あと管理不全空家等というところでも、勧告に至る前に、皆さんにこういう状況ですから、所有権の移転はきちんと進めましょうとか、あとは後継者がいない場合については、相談会を開催しますから、どうぞその場で相談

してくださいという流れになっております。

それがワンクッションできたようなイメージであります。

あとは、この今までの特定空家等の基準につきましては、国土交通省がガイドラインを作成しております。

これに沿った中で当市も特定空家等の認定基準という基準を作成しておりますけれども、その前段階にある管理不全空家等の基準ですので、それに至らないくらいの度合い、基準を設けていきたいと思っております。

これについても、国土交通省がガイドラインである程度示しておりますので、それに沿った形で、認定基準も設けていきたいと考えております。

認定基準につきましては、まず建物、建築物等の倒壊ということで建築物の状況と、門、塀、屋外の階段等と、立木ですし、擁壁の崩壊、部材等の落下、部材等の飛散、こういった区分が設けられております。

あと衛生上有害に関して参考となる基準ということで、石綿の飛散、健康被害の誘発ということで、汚水等、害虫等の発生、動物の侵入なり、ふん尿等の状況、こういったものが基準として定められております。

そのほか、景観悪化に関して参考となる基準、周辺的生活環境の保全への影響に関する参考となる基準、こういったものが具体的に示されておりますので、これに沿った形で、当市でも基準は作成していきたいと考えております。

あと立入調査の件でございましたけれども、これについては市長が認定した者ということで、専門的な見地から、専門家も入った中で、立入調査をしていただいております。

以上です。

委員長：那須委員。

那須委員：1点目、2点目については、重複した質問だったような気がしますが、確認できました。

立入調査の件で専門家も入るといのはそのとおりだと思いますが、いわゆる管理不全空家等の認定、勧告等の話でなく、実際の空き家の調査というのは、今後も進めるのですよね、その辺を。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：空き家調査につきましては、平成25年、平成26年に、行政区長にお願いをして、件数の把握をしております。

それから数年、かなりたちましたので、改めてまたその状況なりを確認していきたいと思っております。

委員長：那須委員。

那須委員：住宅用地特例から除外されるということはどういうことなのか聞こうと思いました。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：住宅用地特例につきましては、固定資産税の課税標準となっておりますけれども、住宅用地特例ということで、200平方メートル以下の建物部分であれば、標準課税が6分の1に減額されているということですし、200平方メートルを超える部分については、3分の1に減額されるということで、住宅用地になっているから恩恵を受け、優遇措置を受けているというものを、管理不全空家等に認定されて勧告を受けた時点でこの優遇措置が外れるということになります。

ですので6倍になったり、3倍になったりということです。

委員長：岩渕委員。

岩渕委員：一関市空家等対策計画13ページ、赤字で書かれているところ、新たに追加された指導、勧告のところですが、勧告も文章で通知するのですよね。

指導のほうは一応文書で通知しますとあって、勧告はその手段が書いていないので、ここはきちんとしたほうがいいのではないかという確認です。

それから、国からの何か交付金と紐づけになっている計画なのか、そこについて教えていただきたいと思います。

この2つをお願いします。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：一関市空家等対策計画の4、管理不全空家等認定後の具体的な措置であります、(2)勧告についても文書で送達したいと考えております。

こちらについては明記したいと思います。

やはり不利益処分にもつながりますので、こういった部分については、文書でやり取りをさせていただきたいと考えております。

あと、交付金でございますけれども、この計画をつくったことによつての交付金は特にないです。

委員長：佐藤委員。

佐藤委員：今、岩渕委員のほうからもあった、交付金の件ですが、もし解体をしたいという話があったとき、補助金というのがあるかどうかということと、それから特定空家等になる前といいますか、空き家バンクの周知、空き家バンクが非常に市民から遠いのです。

荷物があるとできないのではないかとか、いろいろとハードルが高いところがあるので、その辺の周知も一緒にしていただくと非常に有効利用される空き家もあると思うのです。

それからうちなどは山なので、特定空家等になってもあまり邪魔にならなかつたり、

景観は悪いのですけれども、竹やぶの中に隠れているというものも特定空家等という判定になるのですか。

以上です。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：解体に係る補助金については、現在、そういった補助金制度はございません。

ただ利子補給制度はございますので、そちらを活用していただきたいと思っております。

次に、空き家バンクの活用でございますけれども、こちらはまちづくり推進部で所管しておりますが、こちらにきます空き家問題というのは、最終的にはなかなか手がつけられないような空き家が市民環境部に寄せられてきておりますので、その前段となる、まだ活用できる状態であるものについては、庁内で連携して、こういった物件がありませんというところは横の連携でいきたいと思っております。

ただやはり優良な空き家であっても、なかなか所有物があったり、前の方の所有物が残ったままとか、あとはどうしても若い人が入ってこられるような状態ではないとか、洋式トイレになっていないとか、ウォシュレットがついていないとか、そういった状況もありますので、リフォームの費用がかさむという課題は出てきているのと捉えております。

あとはぼつんと一軒家的なところの空き家になりますけれども、こちらについてはなかなか特定空家等の認定には至らないというように思っております。

景観上の課題はございますが、そこがあることによって、通学とか、公共施設を利用する人などへの支障、妨げにはなっていないというところから、なかなかそこまでは至らないと思います。

あるとしても管理不全空家等の手前、もっと前の段階というように捉えております。

委員長：佐藤委員。

佐藤委員：解体した後に、やはり固定資産税の問題というのがあって、なかなかその家を解体しないほうが税金が安いという思いがあって、解体しないというのがあるのです。

その辺の思いが怖いというか、あるのですが、実際のところはどのようなのでしょうか。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：私もそこまではなかなか把握しきれていないところではありますが、優良物件であれば、何ていいますか、固定資産税の優遇措置から外れるというのは、税負担が伴いますので、それは避けたいのかという思いがあります。

ただ一方で、もう人も入れないような状況であって、資産価値がない建物については、その優遇措置が外れても、全然構わないという意識もあるのかというように、その物件によっての思いで変わってくるのかという考えであります。

委員長：佐藤委員。

佐藤委員：解体後の土地の部分、雑種地、建物があれば土地の税金が安いけれども、なくなってしまったとき、土地の固定資産税が高くなことについては。

委員長：菅原市民環境部長。

市民環境部長：固定資産税の優遇措置が外れた場合も、その土地の面積に応じて今までの優遇措置が外れるということになりますし、それが雑種地になるかどうかという地目変更は、別な扱いになってくると思いますので、あくまでも、そのあとの段階かと思います。

委員長：ほかにございませんか。

(「なし」の声あり)

委員長：なければ質疑を終わります。

以上で、一関市空家等対策計画の改定についての調査を終わります。

市民環境部長、職員の皆様、お忙しいところ御出席いただき、ありがとうございます。

休憩します。

(休憩 14:58～15:02)

委員長：再開します。

その他に入ります。

はじめに、次回の教育民生常任委員会についてお諮りいたします。

2月12日、水曜日、午前10時から開催することとし、一関市子ども計画について調査いたします。

調査に当たり、当局から健康こども部長の出席を求めたいと思います。

これに御異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

委員長：異議ありませんので、議長を通じて、健康こども部長の出席を求めることといたします。

休憩します。

(休憩 15:02～15:21)

委員長 :再開いたします。

市民と議員の懇談会におきまして、精神障害の家族会の皆様と意見交換をしたその内容について、次回の2月12日に資料を提出いたしまして、そのことについて、教育民生常任委員会で協議をしてみたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

委員長 :では、その方向で進めたいと思います。

そのほか、委員の皆様から何かございませんか。
休憩します。

(休憩 15:22～15:29)

委員長 :再開いたします。

そのほか委員の皆様から何かございませんか。

(「なし」の声あり)

委員長 :なければ、その他を終わります。

以上で、所管事務調査を終わります。

以上で、本日の委員会を終了いたします。

御苦労さまでした。

(午後3時29分 終了)