

令和7年度第2回一関市空家等対策協議会 会議録

- 1 会議名 令和7年度第2回一関市空家等対策協議会
- 2 開催日時 令和7年12月17日（水）午後2時から午後4時まで
- 3 開催場所 一関保健センター 会議室2
- 4 出席者
 - (1) 委員 桑原尚子委員、水谷みさえ委員、岩渕浩委員、小野寺規夫委員、加藤勝彦委員、千葉康弥委員、及川治雄委員、菅原稔委員
※欠席者 佐藤善仁委員（会長）、熊谷喜之委員、小岩邦弘委員
 - (2) 事務局等 宮野剛輔生活環境課長、
熊谷香織生活環境課長補佐兼市民生活係長、
小野寺裕太郎生活環境課主任主事、
佐藤晋一生活環境課空家調査員、
藤澤琢博交流推進課主事、
本城秋良都市整備課主任技師

5 議 題

- (1) 令和7年度の取組状況について
- (2) 次期一関市空家等対策計画の策定について
- (3) 空家等の解体に係る補助制度について

6 公開、非公開の別 協議(1)及び(2)公開、協議(3)非公開

7 傍聴者 なし

8 菅原稔市民環境部長あいさつ

委員の皆様においては、ご多忙の中、本日の協議会にご出席いただき、心より御礼申し上げます。

空家の増加は、いまや全国的な社会問題となっているが、当市においても、少子高齢化や人口減少、核家族化の進行などを背景に、今後もさらなる空家の増加が懸念されている。また、適切に管理されない空家は、防災や防犯、環境、衛生など地域に様々な影響を及ぼすことから、市民にとって関心の高い課題だと認識している。

こうした状況を踏まえ、市では、一関市空家等対策計画に基づき各種施策に取り組んでいる。その一つである空家相談会については、皆様が所属する関係団体からの協力をいただきながら本年度は2回開催しており、この相談を契機として空家の所有者が抱える課題の解決につながることを期待している。また、

不良化した空家の発生を未然に防ぐため、日常的な相談対応や、地域に出向いてのセミナーのほか、空家の活用を促進する空き家バンク制度などの取組を行っている。さらに、本年度末には、令和8年度から令和12年度までの5年間を期間とした新たな空家等対策計画の策定を予定しており、より実効性のある施策についても検討を進めてきた。

本日の会議では、次期一関市空家等対策計画の案に加え、新たな施策として検討している空家等の解体に係る補助制度などについて協議したい。事前に協議資料を共有していたことから、皆様により多くのご発言をいただけるよう進行してまいりたい。忌憚のないご意見をお願い申し上げます。

9 協議内容

(1) 令和7年度を取組状況について

事務局が資料に基づき説明を行った。以下、質疑応答等。

委員 空家の敷地内にある立木の枝が電線にかかっている場合、どのように対処すればよいのか。

事務局 所有者が剪定等の対応をすることが基本である。市に情報提供いただければ、所有者調査を行い、所有者に対して適正管理依頼を行う。緊急を要する場合には、電線管理事業者に連絡いただき、電線の設備管理という観点から最低限の部分を剪定するよう依頼してもよいのではないかと。

委員 同様の案件で電線管理事業者に枝木の剪定を依頼したところ、数か月経っても連絡がないが、どのようにしたらよいか。

事務局 まずは当該事業者を確認いただき、事業者で対応しないという判断であれば所有者が対応する必要がある。

委員 当該事業者は対応するとのことだったが、いくら待っても対応されない。なかなか電話も繋がらないため非常に困っている。

委員 宅地建物取引業協会に相談いただければ、電線管理事業者に連絡し、現地での打ち合わせを経て、行政、電線管理事業者、所有者の誰が対応すべきか判断するといった対応をすることができる。

委員 電線管理事業者にも予算があるため、把握をしても優先度が低いことから対応できていないのではないかと。

委員 電線管理事業者にも優先順位があるが、優先度が高いことを説明し、解決に至るまで対応している。

委員 道路ののり面など市所有地にある樹木について相談したい場合は、

どこに相談すればよいか。

事務局 空家関連であれば当課だが、場所によっては建設部など担当の部署で対応することになる。

委員 当市では若者流出が進み、高齢者世帯が非常に多くなっている。空家も多くなり、窓ガラスが割られたり泥棒が入ったりしたということも聞く。以前は行政区長も非常勤特別職の公務員であったが、現在は業務委託契約であるため、空家の見守りなどについて責任はないと考えている行政区長もいる。今後、空家がさらに増えてくると、誰が市に連絡をすればいいのか問題になると思うので、今後の議論として検討してほしい。

事務局 所有者が責任を持って最後まで処分することが基本だと思う。もし何か不具合があれば連絡をいただきたい。

委員 相続人は空家の管理をしたくないという人が多い。相続登記をしない人や相続放棄も増えており、今後ますます課題になっていくと思う。

事務局 いかに空家になる前に相談会やセミナーなどで知識を広げていただけるかが重要だと思っている。

委員 現地調査は所有者に連絡をしてから調査しているのか。また、所有者を把握できなかった空家はあるのか。

事務局 現地調査は近隣住民からの相談があれば可能な限り早期に行うため、所有者調査の前に行っている。敷地内には入らずに公道などから写真撮影や外観目視を行っている。

所有者調査については、固定資産税納税通知書の発送先を調査するため、所有者でなくとも相続人や納税管理人など、空家等の管理責任があると思われる方を調査し、適正管理依頼の文書を発出している。相続登記がされていない場合には、戸籍情報から相続人を調査しているが、相続放棄がされて調査しきれなくなっている空家も何件かある。

委員 以前は相続財産清算人の選任を申し立てる必要があったが、現在は法律改正で相続放棄をした空家の管理責任が義務ではなくなったため、相続放棄が増えてきている。現在は所有者不明土地・建物管理制度があり、市も選任申立てが可能である。相続財産清算人は財産をすべて管理しなくてはならないが、当該管理人は財産を特定できるた

め活用がしやすいと思う。

(2) 次期一関市空家等対策計画の策定について

事務局が資料に基づき説明を行った。以下、質疑応答等。

委員 計画案を策定するに当たっての趣旨、重視していることについて説明してほしい。

事務局 令和5年度に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法の改正を踏まえて、本年3月に管理不全空家等について計画改定を行ったが、さらに市として取り組むべき部分があると考えているため、新しい取組の内容や現状の把握などについて計画に落とし込んだ。

委員 所有者不明の空家等の措置について、今期計画では特定空家等のみが対象であったが、次期計画ではそれ以外の空家も対象になっている。計画に盛り込まれたからには市が申立てに係る予納金等を予算化することを期待しており、一歩進んだのではないかと思う。

委員 前回の協議会で、空き家バンクを活用したい方の情報をSNSなど様々なメディアを活用して公開した方がいいのではないかと発言したと思うが、どのように反映されているのか。

事務局 空き家バンクは、現在、市のホームページで物件を登録したい方や利用したい方が見られるように公開している。また、移住定住の各種イベントで首都圏に出張した際に、ブースに立ち寄った方に対して、空き家バンクの紹介や改修補助金について周知している。

委員 ある法人が市内にある農地つきの空家に居住し、さつまいもの試験栽培をするほか、基盤整備した水田を借りて、将来は経営をしたいとしている活用事例がある。建物だけではなく農地なども一緒に活用してもらえると地域の活性化にもなるし、一関市の評判が高まれば移住者が増え、空家もますます活用されるのではないか。

委員 空き家バンクの指標が「公開件数」から「登録件数」に修正され、指標数値に「年度末時点」と記載されているが、年間40件の登録を目指すということか。そうであれば、「年度末時点」の文言は不要ではないか。

事務局 年度内に40件を新規登録するという指標である。記載内容についてはもう一度検討したい。

委員 実際には空家がどの程度増えることを見込み、その何割の空家を登録すると見込んでいるのか。

事務局 割合での想定はしていない。

委員 これから加速度的に空家が増えていくと思うが、これからの5年間はずっと40件ずつでよいのか。

事務局 指標の積算と今後の推移を再度検討する。

委員 市広報の空家特集について、12月号に掲載することで、お正月に家族で集まる機会に空家や相続について話すことができるよいきっかけになったと思う。予算の関係もあるかと思うが、可能であれば毎年同時期に空家の特集を組めるとよい。春や夏ではなく12月に特集をしたことで非常に効果があったと思う。空家問題はすぐには答えが出ないので、市広報を見てから数か月考えて、夏頃に問い合わせが来るケースも多いと思う。

また、市広報の相談窓口一覧において、宅地建物取引業協会の相談内容は「不動産の売買・賃貸」となっているが、「管理」は一関市シルバー人材センターが相談先となっている。同センターは草木の剪定など依頼されたことに対処する事業者であり、空家を総合的に管理する相談先が書かれていない。不動産業者は建物管理業も行うため、宅地建物取引業協会の相談内容に「管理」を加えてはどうか。

また、現在把握している空家について、そのまま活用できる空家、耐震補強をすべき空家、除却しなければならない空家といった分類をしなければ空家対策が進まないと思う。空き家バンクに登録している空家についても、実際には改修が必要なのか、解体すべきなのかを把握しなければ、ただ対応を先延ばしにするだけになる。平成25、26年度に行った調査では2,044件の空家を把握しているが、それ以降の追加分は件数が少ないため調査ができるのではないか。今後どのように対応すべきか検討していくべきだと思う。

委員 政策という面から見ると、適切な管理対象の空家等の改善率を指標にすることは、今までアウトプットの指標だったものがアウトカムに変わったものであり、外部から見て評価されると思う。

計画案を一読して思ったのは、空家と一緒に生きていくが、特定空家等に認定して行政代執行する前の段階で防ぎたいという意味をすごく感じた。次期計画を策定することは、次期計画期間のさらに次の5年間でどうするかを考えることに繋がると思う。市の人口推移からは、今後、管理能力のない所有者がさらに増えていくことが予測さ

れる。担当部署だけでは手に負えないことだと思うので、次の5年を見据えて、団体との連携について記載してもよいのではないか。

委員 実際に管理能力のない所有者がいた場合、どのように対応したらよいのか。

事務局 管理能力がないということは、遠方に住んでいること、高齢であること、金銭面に余裕がないことなど様々な理由があると思うが、所有者に責任があるため、所有者や親族、関係者に対応してもらうことが基本である。

どうしても対応できないときには、行政代執行や財産管理人制度の活用など市が手を打たなければならない必要性が出てくるため、市が対応する基準を作っていくことが今後の課題だと考えている。

委員 本年度、空家相談会は一関市役所本庁のみで行っているが、以前は各地域で行っていたと思う。まちづくり協議会で相談会を企画している地域もあるが、気軽に相談できるような説明会やセミナーを各地域で開催してはどうか。

事務局 自治会や市民センターなどからの依頼に応じて空家セミナーを行っている。講演、質疑応答ののち、必要に応じて個別相談を受けている。より多くの依頼を受けられるよう周知していきたい。

委員 岩手県司法書士会で法律相談を行っているが、相談内容に空家についても記載してもらえるとよい。

委員 無料相談は非常に魅力的である。私の地域では、相続した空家に係る固定資産税の支払に苦勞している方の話を聞くが、どこに相談したらいいかわからないとのことである。税理士に相談するにも費用がかかり、資産税課に出向いても電話で相談するように言われる。市民は固定資産税の特例などはわからず、相続人もどのように相続すればいいかわからないため、無料で相談ができる窓口があるとよい。一人暮らしの高齢者も多く、本庁まで来るのは大変であるため、支所ごとをお願いしたい。その辺りを考慮して、5年間の計画に盛り込めばよいのではないか。

委員 農地を埋めてしまったり、違法建築であったり、接道がなくて建物があったりなど、切実な悩みを持っている人が多くいる。適正な状態での相談であれば堂々と相談に行けるが、人に言えないような悩みについても手をかけなければいけないと思う。

委員 空家問題と空地問題は似たような課題である。所有者が不明であったり、所有者がいても適切な管理をしないということになれば、所有者不明土地・建物管理制度や管理不全土地・建物管理制度の活用を検討することで、トラブルが解決できるかもしれない。行政区長はよく相談を受けていると思うので、そのような制度も検討してはどうか。

委員 管理能力がないと思っていても、話をしたら実際は管理能力があり、何かしらの理由で管理をしていなかったという場合もあるため、所有者本人としっかり話さないとわからないことが結構ある。

事務局 本日欠席している委員から、相続土地国庫帰属制度の周知について加えてはどうかという意見があったので反映させたい。

また、指標の「空家等に関する相談件数」について、相談件数は相手次第であるため指標には適さないのではないかといった意見があったが委員の意見を伺いたい。

委員 気軽に相談できる体制を整え、相談者が増えることはいいことだと思う。相談したいができないという人が多くいては困るため、相談件数を指標とすることは問題ないのではないか。むしろ相談件数を増やさないと解決していかないと思う。

委員 重点目標が「相談窓口の充実」であり、窓口の充実を図るのは相談件数だと思うので、指標としていいのではないか。

委員 相談件数が増えることで管理される空家が増えるかもしれない。管理されていない空家の発生を予防する策として相談を受けた方がいいし、相談件数が増えてほしいと思う。

10 担当課 市民環境部生活環境課