

令和8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8年度第1回一関市空家等対策協議会
- 2 開催日時 令和8年7月14日（火）午後2時から午後3時30分まで
- 3 開催場所 一関保健センター 栄養指導室
- 4 出席者
 - (1) 委員 今野薫会長代理、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、熊谷喜之委員、小岩邦弘委員、及川治雄委員、菅原稔委員
※欠席者 佐藤善仁会長、千葉康弥委員
 - (2) 事務局 宮野剛輔市民環境部次長兼生活環境課長、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、栃澤嘉幸交流推進課長補佐兼移住定住係長、本城秋良都市整備課主査
- 5 議題
 - (1) 令和7年度の取組実績について
 - (2) 令和8年度の事業計画について
 - (3) 空き地対策の取組について
 - (4) その他
- 6 公開、非公開の別 公開
- 7 傍聴者 2人（うち報道機関2人）
- 8 今野薫副市長挨拶

空き家の増加は、いまや全国的な課題となっており、当市においても、少子高齢化や人口減少などを背景として、今後も増加が懸念される状況にある。また、適切な管理が行われていない空き家は、防災、防犯、環境、衛生などの面で地域住民の生活環境に影響を及ぼすことから、その対策は市民の安全・安心な暮らしを守る上で重要な行政課題であると認識している。

当市では、一関市空家等対策計画に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に推進している。昨年度には、令和8年度から令和12年度までを計画期間とする新たな計画を策定し、今後5年間の取組の方向性を定めたところであり、空き家相談会の開催や空き家バンクの運営、危険空家等解体費補助金の創設など、各種施策を進めている。また、本年度から空き家バンクの所管を生活環境課へ移管し、空き家に関する相談窓口の一元化を図るとともに、5月からは市内事業者へ業務を委託し、民間事業者の専門的な知見や

機動力を活かした事業運営に努めている。

本日の会議では、昨年度の取組実績や本年度の事業計画について説明し、御意見を賜るとともに、空き家と密接に関連する課題である空き地対策についても協議いただきたいと考えている。委員の皆様には、それぞれの立場から忌憚のない御意見、御提言を賜るようお願い申し上げます。

9 協議内容

(1) 令和7年度の取組実績について

資料に基づき事務局から説明を行った。以下、質疑応答等。

委員 令和7年度第2回一関市空家等対策協議会で、委員から市内にある空き家の老朽度合いについて調査をした方がよいのではないかと提案があった。具体的にどのような調査を行ったのか伺いたい。

事務局 令和7年度に行った調査については、水道使用状況や住民基本台帳、固定資産税課税台帳の情報を利用した机上調査である。実際に空き家の状態を確認する調査については、調査に係る人手や委託費用などの課題を踏まえ、令和8年度内に実施の可否や方法について検討を進めていきたいと考えている。

(2) 令和8年度の事業計画について

資料に基づき事務局から説明を行った。以下、質疑応答等。

委員 危険空家等解体費補助金について、現在の解体費用の坪単価は5万円程度であるため、上限50万円では15坪程度で上限に達してしまう。一般的な住宅は40坪以上あるため、補助上限額を3倍程度まで引き上げれば所有者にとってありがたいのではないか。

事務局 補助上限額については、同様の補助金制度を設けている県内他自治体を参考にして設定したものである。

また、空き家の解体に当たっては、どこまで市が支援をするかというところが論点になると考えている。危険空家等に関しては、一般的に空き家をすぐに解体せず放置していた結果であることから、それらの解体に高額な補助金を支出することは、市民への公平性という観点から難しい部分がある。

一方で、昨今は解体工事費が高騰傾向にあることから、意見として頂戴して検討の材料にさせていただく。

委員 所有者不明建物が多くなっていることから、それらの対策について事業計画に入れて取り組むべきではないか。

事務局 所有者不明建物に対しては略式代執行や相続財産清算人の選任などの手段があるが、対応方法については案件ごとに検討していきたいと考えている。

委員 近年、相続放棄される建物がかなり多くなっており、街中で買い手が付きそうな建物も放棄されている。買い手が見つかれば固定資産税を回収することができる。建物が放置された状態になっていることは、市にとっても望ましくないと思う。市で把握しきれていない空き家があると思うので情報収集をしてほしい。

事務局 それらの案件については後ほど情報提供していただきたい。相続放棄される空き家はだんだん増えてきていると思う。時代に沿った取組を導入していきたいと考えている。

(3) 空き地対策の取組について

資料に基づき事務局から説明を行った。以下、質疑応答等。

委員 空き地の草木が繁茂することで景観や交通に支障が出ると思うが、そのほかにクマ対策との関連も検討されているのか。

事務局 果樹などの誘因木が空き地にある場合は、検討も必要だと考えているが、詳細のところまでは進んでいない。

委員 空き地の草木を放置すると、乾燥して火災が起こる可能性があるため、周辺住民が空き地の草刈りや片付けをすることがある。時間も燃料代もかかるので、地域の協力を得るためには市から自治会に対して燃料代などを補助する必要があるのではないか。

会長代理 基本的な考え方として、支援に要する費用は市民の方が負担することになるため、公益性があるかどうかという判断が非常に大事になる。危険空き家等の場合には、周りに危険が及ぶ恐れがあるという公益性があることから補助を行っているものであるが、空き地の場合には、周囲への悪影響を判断する基準として雑草の長さを定義している条例もあり、それらの基準を整えなければならない。支援を検討していくことは当然可能であるが、その運用に当たっては大きな課題になると思う。

実際に空き地の草刈りを自治会が取り組んでいる事例はあるのか。

委員 空き地の草刈りをボランティアで行っている自治会はある。

市がある程度の基準を設けて補助を出してくれるというのは賛成である。

会長代理 補助制度を設けることにより、所有者による管理の放棄へつながることは望ましくない。そのような二面性があるため、なかなか難しいところである。

委員 行政区長や自治会にはそのような悩みが多くあると思うので、是非前向きに検討してほしい。

委員 公道や集会所の近く、住宅地にある空き地の管理は行政に支援していただき

たい。今後、空き地がますます増えてくる可能性が高いと思うので、空き家の支援だけでなく、環境整備の支援も制度設計してもらいたい。

委員 これまで相談を受けている空き地はどのような空き地なのか。

事務局 この議題における空き地は、基本的に宅地や宅地化された空き地を想定している。これまで相談を受けたものについては、草木の繁茂など適切に管理されていない空き地であり、畑など農地の相談だったこともある。

委員 財源や人手には限りがあると思うので、人が多く住んでいる地域と人があまり住んでいない地域で優先順位をつけて対応をした方がよいのではないか。

事務局 制度設計に当たって参考にさせていただく。

委員 農地について、行政に農地ではないと判断させるために何十年と草刈りをせず、あえて放置している人もいる。

空き地については、空き家と同様だが、お金を持っていないために放置している人と、お金を持っているにも関わらず放置している人がいる。不動産事業者は、市役所から適正管理依頼をされた所有者からの相談を受けた際、お金を持っていない人は土地を売却してもらおう。お金を持っている人は管理契約を結び草刈りなどの提案をしている。所有者と売買や管理、活用といった最終ラインまで話し合い、空き地や空き家の結末までを明確に相手に伝えることができれば解決できると思う。また、所有者から相談があった時には、市役所から不動産事業者への相談を促していることが多く、そのシステムがしっかりと機能し、お互いにコミュニケーションを取りながら対応していけば改善されていくと思う。

所有者不明土地に関しては、不動産事業者と市役所がタッグを組む必要があると思う。ここ1年の間にも所有者不明土地を不動産事業者が購入することがあった。行政の対応により所有者不明土地が改善されるのであれば条例により支援してほしい。例えば、接道義務を満たさない場合には基準を緩和したり、所有者不明土地を取得する場合には何か補助をしたりすることである。公平性を求めるのであれば、行政と民間事業者の双方のバランスが取れていなければいけないと思うので、是非今後の方針として一関市独自の条例を作っていただきたい。

委員 上油田の工業団地では、固定資産税を数年間は徴収しないという契約で企業誘致を行った。個人の空き家に対しても、企業誘致と同じように数年間固定資産税を免除するなどしてはどうか。農家の担い手が土地を増やした場合は、取得税が免除される制度もある。

また、農地と家を合わせて売買した場合に、家の価格は0円として農地の登記費用だけで売買するという取組もある。空き家を活用してもらうためには斬新的な考えを持ち、目線を変えてやっていく必要があるのではないかと思う。

委員 不動産事業者でも、農地を含む土地と建物を0円に近い金額で売買をしているパターンが多い。特にここ1年は中古住宅の需要がとて多く、新築住宅以上の人気であった。また、近年は平屋が非常に人気であり、時代とともに需要も供給も急ピッチに変化している。

委員 問い合わせをしてくる年齢層は、高齢者や中高年の方が多いのか。

委員 昭和45年から昭和55年辺りに家を建てた人から家を手放したいという問い合わせが多い。ただその年代の平屋は数が少ないため、立地よりも平屋であることが優先され、田舎にある平屋の家が人気になっている。

委員 空き家バンクの活用を促進するため、ターゲットを絞った宣伝方法を検討してはどうか。写真だけ掲載しても地域性が分からないので、物件ごとにコメントをつけ、高齢者の方に優しい土地や静かな土地といったアピールをしてはどうか。

委員 都会で高級料亭を営んでいる人が山奥の一軒家の購入を希望していたことがある。そこに住むわけではなく、料亭で使用する山菜を採るために山を買い、休憩所として家屋を購入した。そういった私たちの発想にはないような購入の仕方をしてくる。

委員 今は二次元コードから動画を見ることができる。それらを空き家バンクに掲載すれば、周辺の環境や地域の文化を伝えられると思うので、そのような工夫もいいのではないか。

会長代理 条例制定をした方がいいのではないかという意見もあったが、現時点では県内自治体の調査をしている状況ということでよいか。

事務局 県内自治体の状況を調査している段階である。本日の協議で条例制定が必要だという意見もあったことから、もう一步踏み込んで検討していきたいと考えている。

会長代理 所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法で規定されている空き地は、所有者不明土地でないと適用にならないということである。所有者の管理責務や指導、助言、命令、代執行まで規定されており、所有者の調査までカバーしている。法律でカバーしていないところを条例でカバーするという考え方でよいか。

事務局 所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法で対象とならない空き地

について、市がどこまで対応するか条例で明確にしていくことが狙いである。

委員 条例で規定して所有者への指導を行うということだと思うが、果たして所有者に対応してもらえるかどうか分からない。所有者には、遠くに住んでいて何をしたらよいか分からないという人たちが多く、お金を持っていない人だと、定期的に訪れたり、業者に草刈りを発注したりすることもできない。条例を制定しても、今度は空き地を管理しなければならない義務が出てくるので、周囲の人たちがボランティアで手をかけられるような状態を作っていた方が効果的なのではないかと思う。

会長代理 条例を整備していくとなった場合は、具体的な内容について委員の皆様に相談させていただく。条例というのは理念だけに留めておくなど様々な形があると考えられる。

委員 中山間地域等直接支払交付金や多面的機能支払交付金においては、空き家や空き地の草刈りに要する経費に充当してもよいという条項がなかったように思う。それらの財源を活用して草刈りボランティアができるようになれば、地域の方々も環境整備として取組やすくなると思うので、市から県や国に要望してほしい。

委員 近所の人への無償譲渡か国庫帰属を検討している人が多いが、どのようにやればよいのか制度の使い方が分からないという人も多くいる。境界がはっきりしていないと国庫帰属ができないということもネックになっている。もし空き地対策を考えられるのであれば国庫帰属まで含めて検討した方がよいと思う。

委員 市内でも国庫帰属制度の活用事例があるが、国では帰属された土地の管理・処分方法を決めていないことが事実である。将来的に土地の管理が県、市、更には民間事業者に下りてくるのではないかと危惧している。市としても今後どのようにしていくかを含めて検討していく必要がある。

また、固定資産税を滞納している人について、早い段階で専門家へ相談するよう案内できるとよいと思う。最終的には差押えになると思うが、その前に土地や建物を売却して税金を払うよう誘導することも必要だと思っている。

会長代理 権利義務に関することなので難しい問題を孕んでいる。何かよい方法を見つけて取り組んでいくことは必要だと思う。引き続き皆様の知恵を拝借していきたい。

(4) その他

委員 所有者不明土地や建物に対応する法律は今までなかったもので、市はこれを大いに利用して空き家対策に取り組むことを期待する。令和5年度に民法の改正

があり、実際に住んでいたり管理していたりしなければ相続放棄した後の管理義務がなくなった。遠くに住んでいる人にまで管理責任を負わせるのはかわいそうだという法改正であるが、それにより相続放棄がしやすくなってしまった。

委員 固定資産税納税通知書の同封チラシに「相続登記はお済みですか」と書かれているが、この文言をきっかけに相続を行った方を本年度で既に5人ほど把握している。来年度以降10万円以下の過料の対象になるという情報を見たことで、何年も放置してきた人が焦って対応するようになったので、このチラシをより活用してほしい。

委員 昨年度、土地改良区の主催で法務局の方に来ていただき、相続登記の義務化について説明を受けた。地元の人に対して知っていることは案内しているが、農家の多くは遺産分割協議書や相続の仕方について知らないため、法務局よりも市役所が積極的に先導してほしい。

10 担当課 市民環境部生活環境課