

第8回滝沢市空家等対策協議会 会議録

(公開用)

1. 会議の名称

第8回滝沢市空家等対策協議会

2. 開催日時

令和6年10月16日(水) 午前10時00分から午前11時30分まで

3. 開催場所

滝沢市役所 201・202会議室

4. 出席委員

委員7名中6名出席・・・設置条例第7条第2項の規定に基づき、会議成立。

	区分	氏名	所属・職名	備考	出欠
1	第5条第1項第1号委員 (市民)	川村 尚雄	滝沢市自治会連合会 副会長		出
2		太野 忍	滝沢市民生児童委員連絡協議会 副会長		出
3	第5条第1項第2号委員 (法務、不動産又は建築 に関する学識経験者)	佐藤 広志	一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会 理事 (有限会社ヘイジー 代表取締役)		出
4		倉原 宗孝	公立大学法人岩手県立大学 教授	副 会 長	出
5	第5条第1項第3号委員 (関係行政機関の職員)	大星 学	岩手県盛岡広域振興局土木部 建築住宅室建築指導課長		欠
6		藤原 勝美	盛岡地方法務局登記部門 総括登記官		出
7		野崎 利秋	滝沢消防署 警防係長		出

5. 事務局出席者

所属・職名	氏名	備考
滝沢市長	武田 哲	協議会会長
都市整備部長	長内 司善	
都市整備部都市政策課長	佐藤 志貴	
都市整備部都市政策課 総括主査	佐藤 秋治	
都市整備部都市政策課 主任	田村 祐貴	
都市整備部都市政策課 主任	菅原 優奈	
都市整備部都市政策課 主事	若松 凜	

6. 傍聴人の有無
無

7. 次第

- (1) 開会
- (2) 会長挨拶
- (3) 委員紹介
- (4) 報告
 - ア 令和6年度の空家等対策計画の実施状況について（公開）
 - イ 令和7年度滝沢市空家等実態調査の実施について（公開）
- (5) 議事
 - ア 協議事項【議案第1号】滝沢市空家等対策計画の改訂（素案）について（公開）
 - イ 協議事項【議案第2号】特定空家等の現状報告及び今後の対応について（非公開）
- (6) その他
- (7) 閉会

8. 会議資料

- (1) 次第
- (2) 滝沢市空家等対策協議会委員等名簿
- (3) 資料1 報告事項 令和6年度の空家等対策計画の実施状況について
- (4) 資料2 報告事項 令和7年度滝沢市空家等実態調査の実施について
- (5) 資料3 【議案第1号】滝沢市空家等対策計画の改訂（素案）について
- (6) 資料4 滝沢市空家等対策計画（改訂素案）
- (7) 資料5 【議案第2号】特定空家等の現状報告及び今後の対応について
- (8) 資料6 特定空家等認定からこれまでの状況
- (9) 資料7 特定空家等外観調査結果
- (10) 参考資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (11) 参考資料2 滝沢市空家等対策協議会設置条例

9. 質疑応答（要約要旨）

- (1) 報告事項 令和6年度の空家等対策計画の実施状況について
委員

今現在、空き家バンクに登録されているのは何件あるのですか。

事務局員

今現在、空き家バンクに登録されている件数は9件ございます。

委員

イベントで相談があったという話ですが、それは空き家バンクの登録につながっているのですか。

事務局員

8月24日に開催した滝祭では、補助金に関する相談はありましたが、空き家バンクに関する問い合わせはございませんでした。

委員

庁内体制整備で、担当課との連携の見直しを行うと説明があつたのですが、どんな課題が出ているのでしょうか。例えば、福祉部局と都市計画部局との連携など、その辺に課題解決のヒントがあるのかなど。

事務局員

初めはワンストップというところで体制を検討してきたのですが、各課の所掌事務など、色々なハードルがありました。マニュアル案では、所掌事務に則して各課で分かれて対応し、都市政策課がとりまとめるという形にしておりましたが、その体制だと空き家の所有者がいくつもの窓口に行かなければならないという問題が出てきました。そこで、都市政策課が窓口として相談を受けて、都市政策課が各課に照会し、相談者に報告して、必要があれば各担当課に直接行っていただくような流れで変更した方がいいのではないかということになりました。そのあたりが、マニュアル案と乖離があるので修正していきたいという内容になります。

委員

先ほど虫についての相談が多いと説明があつたのですが、動物の住処になったというようなものはないのでしょうか。

事務局

破損個所がある空き家の近くにアナグマが出たので、棲みつきが気になるという相談は、今年度1件ございました。

また、今年度ではないのですが、猫や蛇の棲みつきについての相談も数件ございます。

(2) 報告事項 令和7年度滝沢市空家等実態調査の実施について

委員

所有者を特定できた758件にアンケートを出して、378件の回答があつたと。回答率が50%を切っているわけですが、回答しない残り50%というのは、どういう風に考えればいいのですか。

所有者が使う予定があるとか、面倒だから回答しないとか色々考え方があつたのですけれども。回答がない50%について何か聞き取りとか、担当課としてそういうものをしたのですか。

事務局員

アンケートの回答がなかった50%の方については、その後の追跡調査などは行っていない状況です。アンケートの回答がないものは、空き家として判定しています。

委員

空き家バンクに登録をしてもらわないと、外部から情報提供を求められたとき、登録がたくさんあるのと9件しかないのでは、滝沢市に移住したいと考えている人の間口が広がらないと思うのです。ですから、一つは、特定空家とか管理不全の空き家が問題ですけれども、今どんどん空き家が増えているはずで、来年度に実態調査をするということですが、令和2年度から比較すると数字的にはもっと増えていると思うのです。

私が把握している中でも、居住者が亡くなったり、介護施設に入ったりするとすぐ空き家になります。そういうものを考えると、空き家バンクに登録してもらって、外部から照会があつたときに紹介するという体制にもっと力を入れないと、空き家がどんどん増えていってしまうと思うのです。そのアンケートは回答はなくても所有者の特定はできているわけですよ。訪問は無理だとしても、電話で聞くとかそういう調査をして、できるだけ空き家バンクに登録してもらおうという方向性を取った方が良い

ような気がします。

事務局員

電話番号は特定が難しいので、直接電話でお話するというのはなかなか難しい手段にはなってしまいます。ただ、アンケートの回答がないものは空き家として判定しておりますので、そのような方を含めて空き家所有者に案内の送付を年に一度行っております。空き家の適正管理や空き家バンクの案内を郵送しておりますので、そういった形で周知と啓発は行っております。

委員

アンケートの回収については、おそらくほかの市町村で先進事例があるので、事例を聞いたりしても良いのではないかと思います。

事務局員

少し補足させていただきますと、滝沢市の空き家バンクの登録は9件なのですが、実は広域の市町村と比較して一番多くなっております。適正に管理されている空き家もございまして、アンケートに回答しなかった方は、そういう方が多いのかなと思っております。そういう方々は、自分たちで管理する、もし売の場合は民間の不動産会社を介するというような形なのかなと想定しております。

空き家バンクの登録条件でも、登記されていなければならないとか、そういった壁があったりもしますので、周知は非常に大事だと思っているところです。また、今年から空き家バンクに登録して売買が成立した場合に奨励金を10万円交付するという制度を設けましたので、そういった補助金情報もPRしながら、空き家の登録を進めていきたいと考えております。

委員

特定空家に指定したのは今まで2件ですが、私の自治会内にも、これはもう絶対に住めないという、特定空家に指定してもいいようなものが何件かあります。今までの例を見ると、通学路に面したところや、国道に面したものだけを特定空家として指定していますけれども、住宅街の中にあるようなものは特定空家に指定して、固定資産税の減免はやめにして、ペナルティを与えないとなかなか進まないような気がします。

特定空家の指定に関して、「住宅街にある」というようなものも指定する方向にいてもらいたいというのが個人的な意見なのですけれども。

事務局員

特定空家の認定については、先ほど委員がおっしゃったとおり、周辺の状況がとても大事になります。過去に認定された2件については、通学路や国道に面しているという状況がありましたが、物件によっては周辺が住宅地であることも検討事項になります。どの空き家についても、物件ごとに認定基準の評点と周辺の状況を勘案して個別の判断をしていくことになります。

また、このあと説明させていただくのですが、法改正により新たに管理不全空家等という制度ができましたので、今後そちらに認定するかどうかも含めて、来年度の実態調査結果を踏まえて認定基準に基づいて認定していくという流れになってまいります。

事務局員

少し補足しますが、特定空家は行政が介入して、最後には強制代執行までして除却できるという制度でございまして、2件の特定空家は、建物に傾きが出ていて、倒壊のおそれがあるというのが大きい要因で認定しています。先ほど担当からも説明がありましたが、新しく管理不全空家という制度がございまして、そちらだと代執行まではいかないのですが、固定資産税の減免を解除することができますので、管理不全空家の方で指導をしていくという形になっていくのかなと思います。

また、令和2年度に実施した実態調査から5年が経過しまして、大分状況が変わってきているというところと、管理不全空家等の指定をしていきたいと思っております。来年度に再調査を行い、現在の空き家データベースを更新して管理不全空家、特定空家を改めて見直すという内容になっております。

ここで実態調査を委託する業者ですが、今回はプロポーザルという入札方式で、一番良い案を選定する方法としていました。今回は(株)ゼンリンさんに委託しましたが、空き家情報を含めた住宅地図情報を管理していることから選定した経緯がございます。

来年度の実態調査についても、おそらくプロポーザルで提案を受けて、より安価で効果性のある調査が可能な業者を選定して委託することになると思います。主にコンサルタント会社となります。

委員

安く、というのは良いけれども、前回ゼンリンさんに頼んでいて情報もあるのであれば、今回もゼンリンさんに委託すればよいのでは。

事務局員

今回はゼンリンさんが安価で効果性が高いという点で選定しております。プロポーザルは、金額だけではなく内容で判断することになりますので、前回と同業者に限らず、提案内容によって選定したいと考えております。たしかに随意契約という形もあるのですが、行政の立場というところもございまして、まずは業者から提案をいただいて、一番良い案を決定するというところで進めたいと考えております。

(3) 協議事項【議案第1号】滝沢市空家等対策計画の改訂(素案)について

委員

少し課題とは離れるかもしれないのですが、先ほど空き家問題のことも総合計画に合わせるという説明がありました。空き家に関しては、一つは問題対象としての空き家で、これは法的な手続きも取りながらなんとかしていかなければならないと思います。もう一つは、空き家バンクに登録できるような活用できる空き家をどう使っていくかというのが、ある意味では都市政策とも関わってくるのではないかと思います。「住まい」ということを考えると、例えば居住支援法などが国の方でも変わってきていて、住まいのセーフティネットなど色々制度がある中で、空き家の側からだけでなく、住まいを求めている人の側から見ていく、それは空き家をどう活用していくかということだと思っております。

このあたりについて、市内あるいは市としての動きや議論などがあるものなのか、空き家をどう使っていくかということに関わってくると思います。おそらく滝沢市の地理的な状況からすると、移住定住者という話がある中で、影響が大きいのではないかと思います。もし何かあれば教えていただきたいです。

事務局員

ご意見ありがとうございます。

今回、総合計画が新しく変わって、どちらかというと「若者に住んでいただきたい」という施策でございます。先ほど委員からお話があったとおり、移住定住の施策の方がメインになっているのですが、都市政策部門としては、若者に住んでいただきたい、人口減少を止めたいという思いです。空き家の中でも、適正に管理している空き家に住んでいただく、リフォームしていただく、そのような利活用の方法については検討していかなければならないと考えております。具体的な施策については、政策的な話になりますし財政も伴うものなので、空き家も含めて総合的にほかの部とも連携しながら、市長の思いも含めて進めてまいりたいと思っております。

委員

全国版空き家バンクを見ていても、登録は多いですけども実際はあまり機能していないところが多いのではないかと思います。単に数としての提供だけではなく、こちらからこんな住まい方ができますよ、というような質を含めた提案をしないと多分いらっしやらないと思います。

おそらくそのときに、居住支援法の課題とか、住宅問題と都市計画サイド、一方福祉サイドとどう連携していくかというのが、住まいの提供のときに関わってくるし、今後そこまで見ないといけないだろうと思います。

滝沢市という地理的な特性を考えると、そこを見て動いた方が市全体としての今後の動きにも少な

からずプラスの影響があるのではないかと考えるところです。

事務局員

非常に貴重なご意見ありがとうございます。滝沢市は盛岡市のベッドタウンとして発展した経緯があり居住をメインとした市である、というところもございますので、ぜひいただいた意見も含めて市長とも相談しながら、有効な政策を考えたいと思います。ぜひ若者定住、人口流出の阻止というところも念頭に入れて都市政策の施策を進めていきたいと思ひます。

委員

そのときに、管理活用支援法人だけだと難しいのではないかと思っています。居住支援法人とか、そういう住まいのことを考える提案をしなないと解決しないのではないかと思っています。

事務局員

ご意見ありがとうございます。

そのとおり、その部分は滝沢市にとって弱い部分でもありますので、今後色々と検討してまいりたいと思ひます。

委員

資料4の45ページの危険空家等除却補助金で、上の方の空き家対策総合支援事業の中で金額が入っていないのですが、金額の上限はなくて、5分の4までは公的な資金を使えるというふうに考えていいのでしょうか。500万円かかっても8割は補助されるという。

事務局員

金額の上限はございます。国交省から年度ごとに、1㎡あたりの除却単価というのが目安として示されていて、それを超した分に関しては補助要望はできません。それ以内であれば補助要望はできるという上限です。

事務局員

現在の表現では分かりづらいところもござひますので、金額の上限については記載したいと思ひます。

委員

補助金の金額が少ない気がします。定住ということを考えると、ほかの市町村との競争という一面があると思ひます。そうすると、環境だけではなく金額的な面でもある程度ほかの市町村とそん色のないような金額にしておかないとなかなか来づらいのではないのかなと。

事務局員

金額の問題はありまして、市としてもたくさん出したいという思ひはござひます。ただ、当然財政的なところもありますし、そもそも空き家は個人の所有物で、個人が管理するのが原理原則でござひますので、適正に管理している人との差別化も難しい側面がござひます。金額をいくらでも上げてしまえば放置されてしまうという事態も想定されますし、そのさじ加減は非常に難しいところではあります。そのあたりについては、他市町村の事例も参考にしながら、上限なり補助金の額は決めていく必要があると考えております。

事務局員

補足ですが、危険空家等除却補助金については、国の空き家対策支援事業というものを活用しております。危険空家であれば上限は1件当たり50万円、特定空家であれば100万円という設定を、他市町村の事例を参考にしながら設定いたしました。

委員

上と下は連動しているのでしょうか。

事務局員

そのとおりです。

委員

参考までに聞きたいのですが、特定空家として認定した1件は全然片付いていないですけれども、解体費はいくらくらいかわかるのでしょうか。

事務局員

昨年度の見積結果なのですが、約600万円程度です。もちろん物件によって金額は異なるのですが、今特定空家に認定しているものであれば、構造的にも国道に面しているという立地的にも、費用がかさんで約600万円という見積結果になっております。