

第 1 1 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 1 1 回滝沢市空家等対策協議会

2. 開催日時

令和 8 年 7 月 3 1 日 (金) 午前 1 0 時 0 0 分から午前 1 1 時 1 5 分まで

3. 開催場所

滝沢市役所 大会議室

4. 出席委員

委員 7 名中 7 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 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)	工藤 圭子	一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会 専任幹事 (株式会社森の不動産 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)	野中 康	岩手県盛岡広域振興局土木部 建築住宅室建築指導課長		出
6		小林 敦	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	古前田 聡	
都市整備部都市政策課長	大槻 智康	
都市整備部都市政策課 総括主査	浦島 貴之	
都市整備部都市政策課 副主幹	村上 斉	
都市整備部都市政策課 主査	佐々木 翔	
都市整備部都市政策課 主任	女鹿 悠太	
都市整備部都市政策課 技師	村山 葵	

6. 傍聴人の有無
無

7. 次第

- (1) 開会
- (2) 会長挨拶
- (3) 議事
 - ア 協議事項 【議案第1号】特定空家等の認定について（非公開）
 - イ 報告事項 特定空家等認定候補の状況について（非公開）
 - ウ 報告事項 令和7年度空き家実態調査の結果について（公開）

- (4) その他
- (5) 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 特定空家等の認定について
- (4) 資料1-2 【菓子194-18】＜27-11＞対応履歴
- (5) 資料1-3 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表
- (6) 資料2 特定空家等認定候補の状況について
- (7) 資料3 令和7年度空家実態調査の結果について
- (8) 参考資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法・滝沢市空家等対策協議会設置条例
- (9) 滝沢市空き家の手引き

9. 質疑応答（要約要旨）

- (1) 協議事項 特定空家等の認定について ※非公開
協議結果…異義・異存なし
- (2) 報告事項 特定空家等認定候補の状況について ※非公開
- (3) 報告事項 令和7年度空家実態調査の結果について
委員
現在の空き家バンクの登録件数を教えていただきたい。

事務局

正確な数字は今手元にはないのですが、賃貸と売却合わせて7件ぐらいだったと思います。

委員

資料を見ると売却と貸し出したいというのが120件あるということですよね。これは当然空き家バンクの対象にするべき件数じゃないかと思うんですよ。滝沢市で7件というのはちょっと少ないし、ここでもう少し空き家バンクの登録を増やして、県外県内から来る方々に情報提供をもっとすべきだと私は思います。

事務局

おっしゃられる通りだと認識しております。

今回のご説明させていただきました意向調査票をもとに、空き家バンクの案内も含めて、今後実施して、周知を図る必要もあろうかと思います。空き家バンクの認知度がどの程度かっているのは、なかなか高いとは決して言えないんじゃないかなというのが個人的な所感でございますが、そこも踏まえて、これらの方々に対して積極的に今後周知等努めていきたいと思っております。

委員

件数について話が出ましたが、盛岡市はもっと少ないはず。なぜかと言うと空き家を売ったり、貸したりというのは宅建業になるためです。空き家バンクに登録したのはいいけれど、その後は不動産会社につながなくてはいけない。そうすると登録したのはいいけれど、登録だけで終わってしまっている。

以前もお話したのですが、空き家バンクについては八幡平市が進んでいます。なぜかと言うと八幡平市では登録された空き家が必ずどこかの不動産会社と紐付けされています。そのため市役所に問い合わせるのではなく、不動産会社に問い合わせがいくようになっており、空き家バンクに登録されている物件のホームページからも不動産会社のホームページへ飛ぶようにしている。そのようにすればもう少し件数が伸びるのかなと思いました。

あとはアンケートで売却したい貸し出したいといっている件数がこんなにあることに驚いたのですが、それであればなぜ不動産屋に行かないのかなと思います。たぶんなんですが、私が言うのもなんですが、世間からは不動産屋の怖い業種とされているところがある。そのためこのように思っているだけでも動かないのだろうと思います。

盛岡市役所にしても八幡平市にしても個別の不動産会社は紹介しないが、個別の会社は無理でも宅建協会を紹介してもらってもいいですし、登録して終わりとならないようにした方がいいと思います。

事務局

八幡平市の方のホームページ確認させていただきました。今現在ホームページ上では登録件数は99件、成約件数は71件となっております、委員のおっしゃられる通りです。

個別の物件一覧で出していますが、そちらから外部の方に不動産関係の情報が集約されているページの方に飛ぶような形で通るホームページが公開されているのを今確認させていただきましたので、そのような取り組みも含めて、我々も先行事例ちょっと勉強しながら、今の空き家バンクの対応も検討、見直ししていきたいと思います。

会長

商工会の不動産業の方々にも声掛けして、少しでも早く対応できるようにしていきたいと思います。

委員

先日、事務局の方と雑談で話したのですが、僕自身は最後の今後の方針の①の空き家に関する施策を総合的、計画的に考えていくことに興味というか、期待があります。

おそらくこの空き家のことは今回ご提示議題とされた物件が特殊なものではなく、むしろ数としてもどんどん増えてくのではないだろうか考える中で、多分建物単体の建物に対しては解体したあるいは活用かということで、一定の対応がまた手間暇も考えなきゃいけないと思うのですが、一方当然建物には土地がついてくる、そもそも、そこをどうしていくかということが結構大事になってくるのではないかと思います。

空き家問題と言われるように、どうしても否定的な負の問題と受けとらなければいけないんですが、そればかりだったらちょっと寂しいというか、おそらくこの空き家の取り扱いについても各全国問われている中で、各自治体で共通のこともあるでしょうが、自治体独自の都市構造など独自性もあるんじゃないかなと思います。

滝沢市においても、市街地の住宅地の物件と郊外の物件がまた全然違うでしょうし、何かその辺も土地の状況も生かして、どちらかというと攻める空き家対策というか、極端に言えば、古くなったものは壊れざるをえないですし、逆に壊れた、無くなったときに新しいものが生まれてくれば、健全な好循環する都市構造が出てくるわけで、難しいですが、ぜひその辺を政策、施策として何かできないかという期待があります。

そういう意味ではおそらく先ほどの委員のいろいろ認識やご経験など、不動産関係の皆さんの情報共有など、その辺もしっかりしてそこから一步、期待を含めて①の部分をもっと空き家対策のモデル都市のような、いい意味でのモデル都市にならないかという期待もあります。

事務局

今後の方針の前に調査以降の意向調査の結果などをご説明しましたが、委員からご質問ご意見もいただいたところについて、やはりその手間がかかる費用がかかる遠方に住んでるっていう大きな同様なポイントで並んでいる案件と、あとは売却または貸し出したっていう120件というところを、いわゆるマッチングできれば一番良いのではないかなと思っております。

事務局といたしましては、おっしゃられた通り我々ができる部分はかなり限られていますし、実際この夏の時期に多いのは草木の繁茂による境界からの影響であったり、そういったことで実際はシルバー人材センターとか商工会と連携を組んでおりますので、そちらの方とも連携しながら対応させていただいていくことにはなるんですが、最終的には特にこのマッチングにあたっては宅建の皆様のお知恵だったり、ご協力をいただかなければならない部分です。

そのため、市側といたしましては今後、宅建業界の皆様と意見交換をさせていただく場を設けるなど、そういったのも含めて、このような課題とニーズに対して、ご協力いただきながら対応できればと考えております。

委員のご意見もその通りだと思いますので、ありがとうございます。

事務局

計画を総合的とか計画的といった形でやることに関しましては、実は先ほど委員おっしゃられた通りその住宅がある場所というの、市街化であるのか郊外であるのかということも問題になってくることでございまして、特に市内が空洞化するとインフラを維持するのも、外に伸びていけばいくほど、大変になりますので、できるだけ市街地の空き家というものはなくしたいっていうのは率直な意見でございます。

まず、ここでインフラの話をして恐縮ですが、まず滝沢市道は総延長500キロあります。下水道管は200キロ水道管は大体400キロぐらいございます。

ですから合わせると、このインフラだけで軽く1000キロ超えてることになりますし、これを簡単に試算計算しますとですね、大体メーター10万としても1100億円です。

それぐらいのお金かけないと、維持していけないし、管理していけないという問題になりますので、まず現状そのぐらいのものを抱えてるといったこともありますので、まずは人集まってるところの人はそのまま集めていく、あとは交通政策ありますので、郊外はどのようにこの真ん中の方にみんなが来れるようにするかといったことも考えていかなければなりません。そのためには総合的に皆さんの教をいただいて考えていければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。