

第10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10回滝沢市空家等対策協議会

2. 開催日時

令和8年3月16日(月) 午前10時00分から午前11時20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 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)	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		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	佐藤 勝之	
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	菅原 優奈	
都市整備部都市政策課 主事	若松 凜	
都市整備部都市政策課 主事	和田 瞬	

6. 傍聴人の有無
無

7. 次第

- (1) 開会
- (2) 会長挨拶
- (3) 報告
特定空家等代執行の進捗状況について（公開）
- (4) 議事
 - ア 協議事項【議案第1号】特定空家等認定候補の決定について（非公開）
 - イ 協議事項【議案第2号】滝沢市特定空家等判定基準表の改訂（案）について（公開）
 - ウ 協議事項【議案第3号】滝沢市特定空家等認定マニュアルの改訂（案）について（公開）
- (5) その他
- (6) 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 特定空家等代執行の進捗状況について
- (4) 資料2 【議案第1号】特定空家等認定候補の決定について
- (5) 資料3-1 滝沢市特定空家等判定基準表（令和4年調査）
- (6) 資料3-2 滝沢市特定空家等判定基準表（令和8年調査）
- (7) 資料4 現地調査写真
- (8) 資料5 【議案第2号】滝沢市特定空家等判定基準表の改訂（案）について
- (9) 資料6 滝沢市特定空家等判定基準表
- (10) 資料7-1 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表（案）
- (11) 資料7-2 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表（案） 保安上の危険あり
- (12) 資料7-3 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等判定基準表（案） 保安上の危険なし
- (13) 資料8 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等認定マニュアル（案） 見え消し版
- (14) 参考 滝沢市管理不全空家等及び特定空家等認定マニュアル（案） 溶け込み版
- (15) 参考資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (16) 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 特定空家等代執行の進捗状況について

委員

この特定空家等は大きい建物であったと思うのですが、解体費用はどのぐらいかかったのでしょうか。

事務局員

当該特定空家等は床面積で約100坪ありまして、解体工事費としては約800万円かかりました。

委員

通常の建物だと200万円程度かと思うのですが、4倍ほどかかったんですね。

事務局員

少し工事費が高くなってしまった理由としては、2階の床がすでに抜けておりアスベスト含有調査のための試料採取ができない状況であったため、その建材についてはアスベスト含有みなしとなりました。よって、アスベスト対応の撤去処分が必要になり工事費が上がってしまったところがございます。また、建物解体後に基礎の下から埋設コンクリートが出てきたのでそちらの対応などもございました。

(2) 協議事項【議案第1号】特定空家等認定候補の決定について ※非公開

(3) 協議事項【議案第2号】滝沢市特定空家等判定基準表の改訂（案）について

委員

令和2年度空き家実態調査では空き家が578件だったとのことですが、実際に歩いて確認した結果空き家が578件だったということなのでしょう。

事務局員

実態調査では段階を踏んで調査を行うのですが、水道の閉栓情報や各自治会に御協力いただいて空き家情報をもって空き家候補としたもの全部の現地調査を行っております。その結果、空き家と思われる建物の所有者等にアンケート調査を行いまして、その結果で空き家かどうかを判定しております。今回の実態調査ではアンケートを約800件送付したのですが、半分程度は回答がありませんでした。回答がないものについては空き家とみなすので、実際にそこが空き家かどうかというのは不確実なのですが、そのような判断で空き家件数を出しております。

委員

空き家については様々な自治体の方が力を入れていますが、八幡平市がとても空き家対策に力を入れていて、解体や売買での流通も多くあります。一方滝沢市の場合は、空き家が調整区域に建っていることが多くあって、平成2年の調整区域編入時にすでに建築されていた既存建築物や、農家住宅でないと活用が難しいという事情があります。所有者と実際に話すと、そういった理由で流通しづらく、解体費も高額だからできれば手をつけないという方もいる印象です。また、空き家を放置することによって、より高額な費用を支払う必要があるということをつかっていたり、どこに相談すればいいのかわからないという方も多いため、積極的に周知していく必要があると感じます。

盛岡市でも調整区域では同様の事情があるのですが、所有者に大きな資金がない場合にもある程度自治体が協力してくれるというようなものがあればよいと感じています。

事務局員

委員がおっしゃるとおり、調整区域では解体後の再建築に制限がかかるので、調整区域の空き家対策は課題があります。解体に関する市の補助金としては危険空家等除却工事補助金があり、不良住宅であれば最大50万円、特定空家等であれば100万円を交付します。こちらは国と市の協調補助で、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外どこの空き家でも対象になります。また、利活用の補助金もありまして、こちらも区域の制限は設けておりません。そもそも調整区域は、農地を保全する・市街化を促進しない地域なので、利活用のために許可を得るにしても要件がかなり厳しく制限されていて利活用自体が難しいという事情があります。その一方で、調整区域の中で既存集落があるところもございますので、そういった中で調整区域の地区計画を進めているところもあります。調整区域の地区計画によって建築ができるようになれば、空き家の利活用にも通じる部分はあると思います。

不良度A・Bランクは不動産屋さんの方でも流通しているので、問題なのは特にDランクをどうするかという部分だと思っています。Dランクだと、改修して利活用というよりは解体がメインになります。価格高騰している中で、数十万の解体補助金なのでなかなか難しいところではあるのですが、そういった支援もPRしながら空き家の適正管理に努めていきたいと考えております。

委員

資料5の3ページ目の「4 市の方針」では、「管理不全空家等と特定空家等の認定については、固定資産税の減免関係があるので慎重に判断する」とありますけれども、所有者からすると固定資産税の減免を受けるために空き家を壊さないという考え方もあると思うのです。なので管理不全空家等や特定空家等に積極的に認定して、対応しなければ建物があっても固定資産税が上がるという風にして、もう少し厳しくするのも一つの方法だと思います。

事務局員

積極的に認定となると、何をもってその判断をすべきかというところもございますし、認定して最終的に代執行となったときに、市の費用負担など様々問題も出てくるのが予想されます。行政代執行の場合は所有者に請求はするのですが、他自治体の事例などを聞いても費用の回収が困難だということもあります。市としてはまずは特定空家等予備軍を早急に察知して粘り強く交渉していくということが大切だと考えております。

会長

今後の運用については慎重に考えながら、先に説明した改訂案に則って、感情ではなく数字で判断しながら認定していくというのが、所有者の方にも御理解いただける一つの判断基準になってくると思います。

(4) 協議事項【議案第3号】滝沢市特定空家等認定マニュアルの改訂（案）について
質疑なし