

第 1 回滝沢市空家等対策協議会 会議録

1. 会議の名称

第 1 回滝沢市空家等対策協議会

2. 開催日時

令和 3 年 9 月 2 1 日（火）午前 1 0 時から正午まで

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)	湯澤 豊	滝沢市自治会連合会 理事		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)	下河原 勝	一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会 副会長 (株式会社 FP ホームサービス 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)	箱石 貴文	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		西塔 清	盛岡地方法務局登記部門 総括登記官		出
7		川原 康二	滝沢消防署 警防係長		出

5. 市出席者

所属・職名	氏名	備考
滝沢市長	主濱 了	協議会会長
都市整備部長	齊藤 和博	
都市整備部都市政策課長	近藤 整	
都市整備部都市政策課 総括主査	佐藤 志貴	
都市整備部都市政策課 主任	柳原 康成	
都市整備部都市政策課 主任	伊藤 璃奈	
都市整備部都市政策課 技師	小野寺 優奈	

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) 副会長指名
- (5) 協議会概要説明
- (6) 議題
 - ア【議決事項】滝沢市空家等対策協議会運営要領を制定することについて
 - イ【協議事項】滝沢市空家等対策計画（草案）について
 - ・滝沢市空家等対策計画の概要について
 - ・滝沢市空家等対策計画（草案）について
- (7) その他
- (8) 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 滝沢市空家等対策協議会について
- (4) 資料2 滝沢市空家等対策協議会運営要領を制定することについて
- (5) 資料3 滝沢市空家等対策計画の概要について
- (6) 資料4 滝沢市空家等対策計画（草案）について
- (7) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (8) 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) 【議決事項】滝沢市空家等対策協議会運営要領を制定することについて・・・【議決】
質疑なし

- (2) 【協議事項】滝沢市空家等対策計画（草案）について
委員

最終的には、協議会が特定空家等に該当するか、行政代執行を行うかを判断しなければいけないと思います。行政としては行政代執行する場合、覚悟が必要となり、特定空家等に認定するに当たっては、根拠が必要になると思いますが、その根拠の取扱いは、点数化方式とするのか、それとも客観的な指針とするのか教えてください。

事務局

認定方法につきましては、市で独自の認定基準を設けまして、不良度判定Dランクのものを特定空家等の候補として、認定基準に該当するか調査します。認定基準については、次の会議でお諮りさせていただきます。周辺への悪影響の度合いや所有者等の改善の意向を踏まえながら、特定空家等を2種類に分類する予定です。その中で特に状態が悪いものについては行政代執行を検討していき、それ以外の特定空家等については、指導を繰り返し行っていく予定です。

委員

空き家と言いましても、除却するもの、利活用するものに分類されると思います。説明の中で、若者定住について触れられていましたが、この2種類の空き家に対する取扱いとして、滝沢市独自の特徴を活かし、市の施策をどのように展開していくのでしょうか。

事務局

今後の市の施策についてですが、予算の問題もありまして、庁内の合意形成が絡んでまいります。計画を策定しましたら、計画の内容に沿って、具体的にどういうことを行っていくのか庁内で協議いたしまして、協議会にお諮りしながら、施策を展開してまいりたいと考えています。

委員

計画46ページを見ると、県の専門家相談窓口が廃止されるということですが、各自治体に任せるといふ方針なのか、それとも大変だからという理由でしょうか。

委員

事情は分からないので、担当の方に確認して、次回協議会で回答します。

委員

東日本大震災の影響で空き家が少なくなったと説明がありましたが、すぐにでも空き家に入れるような状況であったのでしょうか。それとも、空き家が災害対策として活用されたのでしょうか。当時の実態や有効性が実際どうだったのかをお聞かせください。

事務局

空き家の戸数が東日本大震災で減少したということで説明いたしました。この住宅土地統計調査における空き家の戸数は、共同住宅の空き部屋も入っています。一棟の空き家が減ったというわけではなく、あくまで戸数として減ったということです。

委員

48ページの空き家バンクの成約件数の目標について、10年間で10件、1年に1件は少ないように感じます。

不動産業者などを民間活用すれば、空き家の所有者と利用者とのマッチングが促進されると思います。市内の業者を集めて、業者の組織化などを行ってはいかがですか。

委員

空き家バンクの件数は、現在登録件数が3件ございます。また、空き家実態調査で実施したアンケートにて、空き家バンクに興味がある、登録したいと回答した方に対しては、今年度登録募集の通知を送付しています。これにより、今後登録件数が増える見込みではないかということで、注視しています。

目標件数については、空き家バンクに登録される物件は、売りづらい案件である市街化調整区域の空き家を主に対象としているということもあり、5年で5件、最終的には10件としています。今後は、市街化区域も流通を図っていきたいと考えていますので、目標の件数はもう一度精査します。

不動産業者・リフォーム業者など民間との協力体制についてですが、市としても今後、民間業者と

の連携を検討していきたいと考えます。陸前高田市では空き家の相談窓口を一つの業者をお願いして、空き家バンクを運営しているようです。この業者がリフォームや修繕も行っているようで、この取組も参考とし、一括した対応が出来る窓口のようなものを作れば、今後市としても空き家対策を進めていけるのではないかと考えています。今後、皆様にお諮りしながら、体制の整備を進めてまいりたいと考えています。

委員

対象地域、市街化調整区域は除却だけと表記してありますが、市街化調整区域の家屋は、利活用の情報提供も行っていくという考え方でしょうか。

事務局

市街化調整区域においても、既存集落については利活用も対象にしたいと考えています。1軒だけポツンと建っているような空き家は、スマートシティを目指すという都市計画の観点から対象とせず、除却を進めていきたいと考えています。

委員

空き家に関しては、周辺地域環境に悪影響を及ぼしているなど社会問題化していることもあり、不動産業界が主体的に対応すべき問題と認識しています。業界に寄せられる空き家に関する相談の多くは遠方居住者からとなっており、相続した空き家に住む予定もなく、また管理も十分に行えないということから、利便性・価値観を高める方法として、残置物の処理やリフォームについてアドバイスしているのですが、需要的な観点から実現に至らず、買い手も見つからないということが実情です。

それから、意向調査の結果によると、利用者とのマッチングがうまくいっていないことがあります。このような問題を解決するための実行性のある取組として、空き家バンクの活用や空き家の解体、リフォームに関わる費用の補助が必要ではないかと思えます。

市では、空き家バンクを既に運用しており、一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会も、市と空き家の利活用の推進に関する協定に基づき連携協力しておりますが、意向調査の結果によると、空き家バンクの登録に消極的な意見が多いことから、物件の登録の促進に向けて、周知啓発を図る必要があると考えています。また、空き家のリフォーム、解体の費用の補助については、費用の補助に関する需要が高いことから、制度上可能であれば、補助率の上乗せや市単独での補助事業の創設も含めてご検討いただければ良いと思えます。

事務局

市として空き家解決のためには、きっかけ作りが必要だと認識しています。その中で、市の補助というお話もありますが、市全体の予算調整の中で、担当部署とすれば検討し、要求していかなければならないと考えています。出来る、出来ないは別として、空き家をなくすための施策を行わなければ、地域の安全性は守れないと考えています。ご意見を参考にして、施策を展開したいと思えます。

委員

空き家バンクの成約件数の計画目標値について、市街化調整区域の理由かと思えますが、空き家実態調査での空き家件数に対する目標値としては、少ないと思えます。また、件数が少ない理由の説明があった方が良く思えます。

委員

件数が少ない理由は記載することを検討し、件数については再検討したいと思えます。

委員

空き家の実態調査は、地区ごとに細かく集計されていますが、地区ごとに事情の違いはありますか。また、計画地区は全体でないと駄目なのではないでしょうか。地区ごとの状況の違いで対象地区を変える考え方というのはあるのではないかと思いました。

事務局

地区ごとの空き家の違いですが、市街化区域において件数が多いという印象はあります。市街化区域内は流通しやすいため、流動的な部分があるという印象はあります。状態が悪いものについては、北部に多い印象で、地区ごとというよりはエリアごとになると思いますが、北部はどうしても雪が多い関係もあり、空き家の傷みが進んできているのかなと感じます。全体的には違いが顕著に出ているとはあまり把握はしていませんが、地区ごとで対象が分けられるかは今後検討します。

委員

空き家の問題は地元の町内会の方々が情報も詳しく、また地域のことなので詳細な情報をお持ちであるため、協力体制を構築してもよいと思います。そういう意味では、市内全体的に同様な基準で取り組むのか、特徴を持ったモデル地区のようなものを事例的に作っていくのか、先ほどの施策とも関連しますが、お考えがあったら教えてください。

事務局

14ページ、地区（自治会）ごとの特徴ですが、自治会ごとに分けています。柳沢地区は酪農地帯で、離農もあることから多いのではと思います。川前地区は昭和40年代に住宅建設され、その後に後継者がいない等の理由で空き家が多いのではないかと考えています。

モデル地区は今後検討しますが、待ちながらではなかなか施策も進まないと思います。例えば、市街化区域の滝沢ニュータウンや巣子地域において、お店や地域の集会場での活用なども考えられます。また、集会所のない場所など、地域には課題がありますので、そういった問題を全庁的に共有し、アイデアを出しながら、一つ目玉を計画の期間内に詰めていくことが必要と考えています。それについても、やはり全体の予算の調整という部分もありますので、どこまで可能かも含めて、今後検討したいと考えています。

※以上の協議内容については、空家等対策計画（素案）の作成に反映させ、次回の会議で再度協議を行う予定。

(4) その他

事務局

副会長様から、地区（自治会）の情報のお話がありました。空き家の実態を把握するにあたって、全地区の自治会から情報提供を頂き、水道の閉栓状態というのを確認して空き家を抽出したという事情がございます。

今年度の計画を公表した後に、自治会の方に空き家の情報を図化したものをお渡しして、随時空き家の情報をいただき、加えていきたいと考えています。

委員

今は、水道閉栓情報を空き家か判断する手段としているのですか。冬は雪の跡等があると思いますが、水道閉栓情報をどのように利用しているのですか。

事務局

水道閉栓状態は、一年以上使用していないものを抽出し、空き家かどうか判断する材料としています。