

## 令和5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5年度第1回一関市空家等対策協議会
- 2 開催日時 令和6年1月24日（水）午後2時から午後3時35分まで
- 3 開催場所 一関市役所 特別会議室
- 4 出席者
  - (1) 委員 桑原尚子委員、水谷みさえ委員、小野寺規夫委員、加藤勝彦委員、高橋誠治委員、宮崎健委員、佐々木裕子委員、及川敏行委員、佐藤和浩委員
  - ※欠席者 佐々木承子委員
  - (2) 事務局 西山朋志生活環境課長、熊谷香織生活環境課市民生活係長、小山貴史生活環境課主査、佐藤晋一生活環境課空家調査員、松谷俊克交流推進課長補佐兼移住定住係長、千葉霞交流推進課移住コーディネーター、松尾美沙樹交流推進課地域おこし協力隊

### 5 協 議

- (1) 空家等対策事業の令和4年度及び5年度実績と令和6年度計画について
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について
- (3) 措置の命令を行った特定空家等について
- (4) その他

### 6 公開、非公開の別 議題(1)及び(2)公開、(3)非公開

### 7 傍聴者 1人（うち報道機関1人）

### 8 佐藤和浩市民環境部長あいさつ

一関市市民環境部長の佐藤と申します。

佐藤市長は、本日別の用務がございまして、出席できませんので私が代わりに務めさせていただきます。

皆様におかれましては、ご多忙の身でありながら、この協議会委員をお引き受けいただきありがとうございます。委員の任期については、昨年4月1日からとなっております。委嘱状につきましては大変失礼でしたが郵送させていただきます。どうぞよろしく申し上げます。

さて当市においても、少子高齢化及び人口減少などによりまして、今後も空家の増加が懸念されているところ。また、適切に管理されていない空家をもたらす課題も今後ますます増えていくものと考えており、空家の周辺に暮ら

す方々には関心の高い事柄であると認識しております。

当市の空家等対策につきましては、一関市空家等対策計画に沿って取り組んでいるところです。空家の発生予防のための相談会の実施、相談窓口の周知のほか、空家の活用を促進するための空き家バンク制度などの取組を行っております。

これらの取組のうち空家相談会につきましては、皆様の所属する団体からのご協力をいただいて開催しており、この相談を契機に、空家所有者が抱えている問題が解決することを期待しているところです。また、昨年度に特定空家等と認定した空家は、当市では3例目となる行政代執行により、現在、特定空家等の一部を除却する工事を進めております。

本日の会議では、昨年度及び本年度途中までの事業実績と令和6年度事業計画、それから昨年12月に施行された改正空家等対策の推進に関する特別措置法について、これまで措置の命令を行いました3件の特定空家等に係る対応状況について報告説明をさせていただきます。

委員の皆様には忌憚のないご意見を賜りますようお願いをいたしまして、開会に当たりましての挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い致します。

## 9 協議内容

- (1) 空家等対策事業の令和4年度及び5年度実績と令和6年度計画について事務局が資料に基づき説明した。以下、質疑応答等。

委員 今後も空家が減ることはないと思う。私も協議会委員に委嘱されてから、空家が非常に気になっている。市民としては、市には苦情を言い出しづらいが、実際はもっとあるのではないか。

事務局 市にも空家に関する苦情は寄せられており、具体的な苦情の例は別途紹介する。

人口減少が進む中で空家が増えることは当然であり、現時点でも今後も、市民からの苦情を把握した後は速やかに対応する。具体的には、所有者に危険な状態であることをしっかり伝え、改善を促す又は改善について相談を受ける取組が必要と認識している。

事務局 資料No.1の1ページ、2の(3)の①に現地調査の件数が、その年度に新たに苦情を受けた空家の件数であり、令和4年度は39件、令和5年度11月末時点で32件と増加傾向にあると考えている。

また、適切に管理されていないと思われる建物でも、人が住んでい

る間は我慢していたが、その建物が空家になった直後に、草木が越境している、屋根材や雨樋など一部が飛散するおそれがあると、相談があった事例もある。

委員 令和6年度計画で、固定資産税納税通知書にチラシを同封するとの説明があったが、単に空き家バンクの物件登録数を増やすのではなく、質の良い物件を登録することを考えてほしい。また、固定資産税納税通知書と同封するチラシが、空き家バンクに登録して欲しいといった内容だけだと、状態に関わらず登録できると思われてしまう。解体すべき空家か、空き家バンクを通じて再利用できる空家かの見極めが大事である。

契約の段階で引っかかる部分が整理されていないので、登録数は増えているが住めない住宅も登録されている状態である。実際には、流通できない建物ということが分かり、せっかく登録してくれた方にお断りする実態があるので変えて欲しい。

事務局 空き家バンクは、移住者に住んでもらうことが最初の目的だったが、その後登録して6か月経過しても成約されない物件は、市民も利用可能とし、空家の解消のための取組の1つになっている。

所有者から登録の申出の際には、拒まずに職員が現場へ行き、素人ではあるが住める物件か確認して登録を断った物件もある。しかし、委員ご指摘のとおり、契約に係る仲介を宅建業者に依頼した後に、契約不可物件だったと判明した事例も確かにあるので、引き続き宅建協会一関支部と協議させていただき、よりよい空き家バンクにしたい。

チラシは固定資産税納税通知書のサイズなので、詳細は記載せず、まずは相談してくださいという内容にしている。数年前にチラシを同封したときは多くの問い合わせがあったので、登録を促す契機になっていると認識している。契約可能な物件を登録する方法などは、相談体制などを今後検討したい。

また、空き家活用を検討する地域おこし協力隊を令和5年10月1日に採用した。現在は、人を覚えるところから始めているが、外部の視点で空き家活用の意見を取り入れながら、より良い仕組みにしていきたい。

委員 実際に現地調査をすることにより、空家の抑止力になっているか。例えば、現地調査をした後、その所有者が敷地内の草木を切ったなど

といった事例はあるのか。

事務局 全ての所有者から反応があるわけではないが、改善に至った事例はある。所有者の子から「母は『私が生きている間は現状維持して欲しい』と話している。具体的にどういう管理をすれば良いか」という問い合わせがあり、具体的な措置を助言して対応した事例や、所有者に蜂の巣の早急な撤去を依頼し対応した事例がある。

文書を送付しても反応がない所有者がいることが大きな課題である。所有者に市の文書を一方的に送付するだけではなく、例えば、連絡先を教えてもらうなど、つながりを持ち続けられるような取組が必要である。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

事務局が資料に基づき説明した。以下、質疑応答等。

委員 相続財産清算人と不在者財産管理人があり、清算人は相続人がいないケースであり、財産管理人は、共有など管理不全で相続していないが所有者がいるケースである。これまで、市は申立人になれなかったが、今後は申立人になれる。この制度に期待するが、予納金の問題もあり市がやり始めたらきりがないので線引きが難しい。

空き家バンクは相続登記されている空家だが、特に問題なのが共有名義の空家である。市の中心部で、相続人の1人が全国各地に住んでいた相続人とコンタクトを取って、法定相続登記をし解体した事例があったが、このような事例が相当多いと思う。

それから、相続人が全員相続放棄して所有者がいない空家が増え、さらに、相続財産清算人のなり手がいないという問題も出てくる。市街地で売れるところなら良いが、巖美や奥玉、室根など、山も家もあるが、子どもが都会に行って離れており管理する人がいないといった事例が増えると思う。

空家等管理活用支援法人という仕組みに期待しており、私も作りたいたいと思うが、これ以上忙しくなってはという思いもある。

空家になる原因の1つは相続をしないこと。相続登記義務化と絡めて考える必要があり、また、市の対応として、財産管理人を選任してまでやるのか研究する必要があると思う。

事務局 管理が行き届かない空家について、所有者がご存命であれば手紙を出すなどして連絡を取っている。所有者が死亡している場合は、戸籍

を調べて相続人を確認するが、市外にお住まいの方からは返事をもらえない事例もある。また、相続放棄の手続きはしていないが、実質的に相続放棄のような形で、相続人でも対応できませんという申出もある。

法律上は、相続財産清算人や管理人という制度で市が申立人になれるが、予納金を準備できるかなど課題もある。予防的な取組として、固定資産税納税通知書にチラシを同封しているが、固定資産税納税通知書を送付しても、自分ではありませんと主張されて返される事例も少なくない。

空家等対策担当は、固定資産税課税担当と連携して取り組んでおり、今後も連携して取り組まなければならないと思っている。また、民間の方の知識や経験が本当に必要である。この空家等対策協議会も空家等管理活用支援法人ではないが、皆様から助言やアドバイスをいただく貴重な機会と思っているので、今後も引き続きよろしくお願ひしたい。

委員 相続財産清算人の場合は、予納金が大体 50 万円から 100 万円になる。地区により違うといわれており、仙台市だと 100 万円から 200 万円になる。

相続放棄の相談に来て放棄の手続きをしたあと、相続放棄した空家を放置すると近隣に迷惑がかかるので、相続財産清算人を選任してくださいと話をする。すると、予納金を納めて手続きする方もいるが、そもそもお金がないため相続放棄をする方もいるので、そのような場合は放棄したあとは放置されてしまう。

また、予納金を準備して相続財産清算人の手続きを進めた事例があった。財産は山と山中の空き家であり、弁護士や司法書士に清算人の打診をしても、なり手がいない場合は取り消される可能性もある。これまで相続放棄をした場合、相続放棄をした方は、清算人が決まるまで管理責任があったが、民法改正後は不動産を占有している人が義務を負う。この結果、遠方にいる相続人が全員相続放棄すると、空家は放置される。この法改正は誤りではないかと思う。

委員 空家等管理促進区域という制度について、市と特定行政庁が協議して指針を定めるとある。この指針はできているのか、それとも、これから協議して決めるのか。例えば、接道の合理化として建物があるから建築基準法に認められなくても、4 m未満でも特例として認めると

いう具体的な中身は既に決まっているのか、それともこれから決めるのか。

事務局 これまで、空家の建て替えや増改築や住宅からコミュニティカフェへの用途変更など、建築基準法その他の法の規制がある場合があった。そこで、市町村で一定の地域を区切って、まちづくりのための建築物の活用指針を策定すれば、その指針に沿うように所有者に働きかけることができる。市の働きかけを受けた空家所有者は、活用指針に従った形での用途変更や、狭い道路に面していても建て替えが可能になるなどの規制緩和が受けられるようになる。

この制度は、現時点で市では導入の予定はなく、皆様からのご意見をいただいている。

委員 空家1件ではなく、地域として定めるということか。建物がある場合は、4mの道路がなくても特例地域なので、建て替えや増築が可能だが、更地の状態で建物がない場合や、建物を壊して期間が空いた後に新築する場合もその特例を受けられるか。

それから、4m未満の道路でも用途地域の制限は変えられる点について、ここでいう道路は国や県、市の道路や赤線と思うが、個人所有の私道も認められるか。さらに、所有者が不明な私道に面している土地で家を建てられない人も、その地域であれば、家を建てることができるのかなど、検討すべき事項がたくさんあると思う。

家を建てられない、増築できない、売ることができないところが市内にたくさんある。この法改正によるルールを作る場合、当市に合ったルールを作らないと活用できないと思う。

事務局 空家等活用促進区域だが、初めに説明したとおり、全国的にもこれから取組が始まる仕組みであり先のこととと思っていた。

確かに当市は山間部が多く平地が少ない。限られた平地で活用が十分でない区域については、どのような形で規制緩和して活用できるのかという部分は、今後研究させていただき協議会でも報告したいと思っている。

委員 全国でこれから始まり取り組んでいく制度なので、遅れることなく、全国一番になるぐらいの勢いで当市が取り組んでほしい。それがまち作りであり、当市がトップに上がってくることになると思う。

また、そういう地域だから移り住みたいと思われるように先進的な

動きをしていかないと、これから全国で始まるから、ほかがどういうことをやるのかを見てから行動するのでは遅いのではないか。ここにいる方々は、それなりの立場でそれなりのプロの方がいるので、いち早く声を吸い上げてやっていただきたい。

(3) 措置の命令を行った特定空家等について（非公開）

(4) その他

委員 空家等対策には、とてもマイナスなイメージを持っている。問題が発生してから、それに後追いで対応しているイメージであると、いつもこの協議会に参加して思っていた。

ところが、本日、市が区域や活用指針などを定めることができることが新たにできて、これが実行されればプラスな要素がたくさんあると感じた。どの地域でも悩んでいると思うが、今後、担当課や民間から具体案が出てくれば、空家等対策にもなり地域振興にも絶対になる。これを中心市街地に限定しないで、空家がある過疎地域などでも何かできないか検討する価値はある。

例えば、去年頃から林政推進課で、林業のことをたくさんアピールしている。当市の森林をもっと活用するため、森林がある過疎地域の区域を限って、そこの空家は全て林業活性化なり、振興するためのプロジェクトに取り組む方々に住んでいただくなど、林業をする方々をほかの地域からでも迎え入れることができると思う。過疎地域の空家が一番難しいと思う。どちらかといえば、壊すしかない空家であり人が増えることはない。もし活用の指針がうまく考えられれば、何かプラスなことが起こるのではないか。

管理不全空家等に係る固定資産税の住宅用地特例解除について、市の空家 2,344 件が特例解除になったとき、税収がどのくらい増えて、その増えた財源は空家活用のプロジェクトにどのくらい使えるのか。

事務局 管理不全空家等と空家等活用促進区域について、先ほども申し上げたが前向きに考えたい。中心市街地の活性化と過疎地域の振興も、同様に進める必要があると考えている。

過疎で元気が失われつつある地域を再び蘇らせる、再生するための拠点、地域再生拠点として空家等活用促進区域に指定できる可能性があることを勉強させていただいた。日本一を目指したらいいとは思いますが、まずはどこから取組を始めたらいいいのかという部分を勉強させて

いただき、次回の協議会で報告できればと考えている。

市の財政は厳しい状況であり、増収分の税金を空家対策や空き家バンクも含めた活用のための予算に回してもらえれば、それにこしたことはない。

そのほかにも、市民による空家活用についても市で支援する必要がある部分もある。生活環境課だけではなくて市全体で、税の担当も含めて、税金を有効活用して地域の活性化のために取り組んでまいりたいと改めて思った。

議長 市全体で2,344件の空家を確認したが、この全てを管理不全空家に認定するわけではない。そのまま放置すれば、特定空家等になる空家を管理不全空家等に認定し、指導勧告を受ければ特例が解除される。

委員 管理不全建物管理人の選任を、市が裁判所に請求すると書かれている。これは相続財産管理人や清算人のように予納金は必要か。

事務局 所有者不在の空家等の処分など、裁判所に請求するものは予納金が必要である。予納金を支払ってでも得られるものがあることが重要である。

委員 相続放棄をした人は絶対に払わない。

事務局 例えば、市が予納金100万円を準備して清算人の選任を申し立てし、選任された司法書士や弁護士が、不動産その他の財産を100万円以上で処分できれば予納金は全額返ってくるが、100万円未満であれば残額は市の持ち出しになる。

委員 特定空家等以外に、管理不全空家等をこれから指定するというが、これは各市町村が管理不全空家等に指定したあと、裁判所が管理不全建物管理人を選任するのか。

事務局 裁判所への選任の申立と、管理不全空家等の指定や指導、勧告は別の仕組みである。連動して何かをすることはない。

委員 相続財産清算人の予納金が50万円から100万円であり、管理不全建物管理人の選任に係る予納金が、それを超えることはないと思う。裁判所が決めることで断言できないが、清算人よりは下と思う。

行政区長も管理人の選任の申出ができるかもしれない。区長も様々空家の問題で苦労していると聞いている。申し立てするのであれば、市がやるのが一番いいと思う。

私が様々な事例を紹介しているのは、市に期待しているからである。



一番頑張ってもらいたいのは市職員である。日本一を目指してという発言もあるが、自分も協力するのでぜひ頑張ってもらいたい。

委員 市の予算を執行するにあたり、今日の会議で様々な国の施策が紹介され、市の考え方や計画が示されたが、予算が決まる時期や実行する時期が重要であり、さらに市議会での審議が関わってくると思う。

事務局 市の仕事は全て予算の裏付けが必要であり、その予算は単年度ごとに行うこととされており、令和5年度の予算は令和5年3月に議決され4月から執行している。例えば、空家相談会や行政代執行についても、そのための予算をつけた上で相談会の開催や解体工事を行うことになる。

現在、令和6年度予算案の編成作業中だが、実質的には令和6年度予算案も固まりつつある。本日、委員の皆さんに令和6年度からの予算を伴う新たな取組の予定は紹介できないが、国の法律が12月に施行され、今後、市で取組が可能になる情報をお知らせした。予算を伴う事業は、早くても令和7年度から取り組むことになる。また、担当課で新規事業を要求しても、予算全体の中でもう少し内容を見直してからという結果になることも当然ある。

裁判所への申立てについても、市も請求できるようになったが、現在、予納金のための予算はないが、申立ては利害関係人もできる。

地域で空家が適正に管理されないため困っている場合や、所有者も管理してくれない状況があれば、まずは予算を伴わない形で市が相談に応じながら、新たな制度の導入についても研究検討していく。

## 10 担当課 市民環境部生活環境課