

令和 8 年度第 1 回大船渡市空家等対策協議会 議事録

1 開催日時及び会場

- (1) 日 時 令和 8 年 8 月 7 日（金）午後 2 時～ 3 時 30 分
- (2) 会 場 大船渡市役所 地階大会議室

2 出席者

- (1) 委 員 10 名中、9 名出席
 - ・金 哲 朗（岩手県土地家屋調査士会沿岸支部会員）
 - ・小 松 佳 子（一般社団法人岩手県建築士会気仙支部会員）
 - ・千 葉 康 弘（盛岡地方法務局大船渡出張所長）
 - ・中 坊 勇 太（岩手県立大学講師）
 - ・新 沼 貞 子（大船渡市地区公民館連絡協議会立根地区公民館主事）
 - ・畠 山 博 史（岩手県司法書士会県南支部会員）
 - ・常 陸 晃 一（一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会理事）
 - ・吉 房 知 弥（公募）
 - ・浏 上 清（大船渡市長）
- (2) 事務局（市職員）5 名
 - 都市整備部長 長岩智徳、住宅管理課課長 三浦寛基、課長補佐 笹野沢朗
 - 係長 佐藤わかな、主事 松本麻衣

3 会議経過

- (1) 開 会
- (2) 委嘱状交付 浏上市長から交付、金哲朗委員が代表受領
- (3) 挨拶 浏上市長（会長）
- (4) 報 告（浏上会長の進行、事務局より報告）
大船渡市空家等対策計画に係る令和 7 年度実績について
- (5) 協 議（浏上会長の進行、事務局より説明）
大船渡市空家等対策計画に係る令和 8 年度計画について
- (6) 意 見 交 換（浏上会長の進行、事務局より説明）
管理不全空家等の認定基準について
- (7) 閉 会 午後 3 時 30 分終了。

4 質疑・意見の要旨

(1) 報 告 大船渡市空き家等対策計画に係る令和7年度実績について

発言者	発言要旨
委員	空き家台帳の件数について、最初から比べると着々と減っているが、これは人口減少が理由なのか。また、大船渡市の規模だと、空き家の数がどのくらいあるのが適正なのか。ゼロということはある得ないが、どのくらい減れば目標達成といえるのか、他市との比較等があれば分かりやすいと感じた。
事務局	当初の 653 戸から徐々に減ってきているのは、通報のあった空き家のみを新規で追加、滅失届等のあった空き家を削除していたためである。しかし、実際は人口減少により減っているのではなく、むしろ増えていると考えている。平成 30 年と令和 5 年に行われた住宅土地統計調査によると、大船渡市の空き家の数は 1.6 倍に増えており、実態にそぐわないことから、調査方法を見直したところ、令和 7 年度は 15 件の増加となったところであり、今後も増えていくものと思われる。 空き家の戸数について、目安は特に示されていないが、少しでも空き家の件数を減らすため、基本方針に掲載している取組を進めていく。
委員	令和 7 年度に申し込みのあった出前講座の経緯について、具体的な事例についてがあつてのことか、空き家が発生する前の段階での勉強会だったのか。また、講座を行うことにより、どのような効果を得られたのか。
事務局	勉強会という形で申し込みがあった。また、この講座はあくまで家族で話し合うきっかけを作る、入り口としての内容となっており、講座を行ったことにより空き家の発生が減少した等の具体的な成果はまだみられない。
委員	通知をしたものの反応のない所有者について、現地調査等の情報で判明した所有者に郵送したとして、届いてないのか、あるいは届いたが反応がないのか。
事務局	届いてはいるが、無反応とうことである。所有者もしくはわかる範囲での相続人全員に同じ通知を出しており、対策を知らせてほしいという内容である。反応がない空き家については、最低でも年に一度は現地調査し、現場の写真を同封しているものの、何の反応もない所有者がいるという状況である。
委員	そのような空き家は、酷い状態の家屋が多い傾向であり、連絡を取り合いたくないと思っている所有者だという印象があるが、どのように考えているか。
事務局	その通りである。基本的に苦情等の通報があった空き家であるため、管理の行き届いていない物件である。この後詳しく説明するが、管理不全空き家等に認定すると、情報提供だけではなく、指導や勧告を行うことができる。それで反応があるかはわからないが、現状よりは踏み込んだ指導ができると考えている。

委員	空き家の管理は努力義務であるため、弱い表現にならざるを得ない。例えば工作物にどんな問題があるのか、損害賠償請求の危険性など、具体的な中身を標記する等の情報提供はされていないのか。
事務局	これまでも、電線に支障が出た場合の損害請求、管理不全空家等に認定された場合の固定資産税の取り扱い等、チラシを増やして情報提供をしてきた。それにも関わらず反応のない所有者がいる。現在は情報提供しかできていない状況なので、これから管理不全空家等に認定し、法的な手段をとっていきたいと考えている。
委員	市役所からの通知を持ち込み、相談に来られる方がいるので、行政からの通知の効果はあると感じている。所有者が遠方の方だと、地域との繋がりが切れていると考えられる。厳しい内容の通知も必要であるが、広報等も同封し、大船渡市に興味を持ってもらい、また大船渡市と繋がりを持ちたくなるような取組も必要なのではないか。
事務局	いただいた意見をもとに、情報提供や通知の中身を考える。
委員	空き家バンクについて、利用者の詳細を教えてください。
事務局	平成 30 年からの空き家バンクの累計の成立件数は 43 件であり、そのうち 33 件が市内の方である。
委員	福祉介護事業者が空き家を介護施設に利用している事例があるが、どのような経緯があるのか。市からの紹介、不動産業者のマッチングなのか。情報があれば教えていただきたい。
事務局	市としては、空き家バンクの登録と紹介のみである。成約までは不動産業者と利用者間のやり取りであり、マッチングは行っていない。
委員	ホームページで空き家バンクの物件を見るが、空き家バンクを通さなくても、民間の取引で十分な物件も見受けられる。そういった物件に奨励金を出す必要があるのか。線引きが必要なのではないか。
事務局	比較的新しい空き家でも成立に至らない物件もあり、市としては線引きの条件が難しい。空き家バンクは、市や全国のホームページに掲載されるため、目にする機会が増える。空き家の解消の一助として奨励金を交付しているため、現状、不動産業者に一任している形となっている。動きの鈍い物件の情報発信として空き家バンクは必要だと考えている。
委員	相続財産管理人制度の活用にあたって、固定資産税等、債権者が市ということであれば因果関係が発生し、申し立てができることになるが、この解釈でいいのか。
事務局	今のところそういった事例はない。行政で解体しなければならない案件が発生した場合、特定空家等に認定したうえで執行するが、管理不全空家等の場合は考えていない。

委員	管理不全空家等になる過程で、所有者が管理しきれない場合は、シルバー人材センターに依頼する等、管理の方法を検討すべきと思うが、管理不全な空き家の発生を防ぐための管理方法等の問い合わせは来ているか。
事務局	相談件数は資料にもあるとおり、管理に関する問い合わせは8件である。通報等により所有者に情報提供する場合は、シルバー人材センターのチラシ、郵便局のチラシ、空家管理のパンフレット等を同封している。

(2) 協 議 大船渡市空家等対策計画に係る令和8年度計画について

発言者	発言要旨
委員	連携協定についての詳細をお聞きする。
事務局	解体費用のシミュレーションをアプリで提供する業者との連携協定を考えている。また、解体だけではなく利活用をサポートする業者との連携も検討している段階である。
委員	市で空き地を斡旋する、利活用するということは考えているか。
事務局	空き地は私有地であり、市で買い上げての利活用は考えていない。空き家バンクのような仕組みを考えているものの、具体的なことはまだ決まっていない状況である。
委員	解体費用に関する相談件数はどのくらいか。また、費用等を含めた解体に関する相談を受けることが多い。移住者に関する補助金は手厚いと感じているが、市内に長く住んでいる方のためにも、解体費用の補助要件を見直してはどうか。また、先着順ではなく、危険度順に交付してはどうか。
事務局	令和7年度は解体に関する相談は12件。そのうち実績は1件である。相談後、申請前に事前審査をし、危険性を判断し、該当した時点で本申請をしてもらい、補助金の交付決定となる。基本的に空き家の管理は所有者であり、解体したいと考える方は一定数いると推測される。限りある予算のため、緊急性を要する家屋に対しては、補助金を交付し、解体をしていただきたいと考えている。危険度に関しては、判定シートを用いて判断している。解体に関しては、所有者が希望する期間や金銭の都合を勘案し、先着順となることはやむを得ないと考えている。
委員	危険度の判断は市で行っているのか。
事務局	住宅管理課としての判断。建築技師が同行し、専門的な目線で判定している。

意見交換 管理不全空家等の認定基準について

発言者	内 容
委員	特定空家等の認定の際に協議会を招集するということであるが、専門的な知見で、この判定表により判断したものに対し、実物を見ていない委員の意見をのべる余地がないのではないか。
事務局	写真等の資料を揃えお示しする。いろいろな立場の方の意見を伺いたい。現時点では特定空家等はないものの、そういった事例がある場合にはお集まりいただき、広く意見を伺いながら認定の是非を検討していきたい。