

(別紙)

令和7年度住田町空家等対策協議会 会議録

※開会前（午後1時24分）

委嘱状交付 代表受領 阿部委員

会議進行：鈴木住民税務課長

1. 開会（鈴木住民税務課長）

2. あいさつ（会長）

昨日は暖かく、今日はまた冷え込んで、そのような皆様、お仕事大変お忙しいなか空家等対策協議会へご出席いただきまして大変ありがとうございます。

また、先ほど、新たな委員を含め皆様方にあらかじめ委嘱状の交付、任期2年間のなかでご協力いただき、ということで委嘱させていただきました。引き続きの方、また新たな方、どうぞよろしくお願いいたします。

皆様ご承知の通り、人口減少社会というようななかで、空き家も増加傾向、特に北東北3県の人口減少率は国内でも高い状況にあります。

本町においても、人口の自然減、社会減というようななかで、人口減少が加速されている状況でございます。それに伴いまして、空き家も増加傾向ということは、普段の生活の中でも見て取られると考えております。

そうなった空き家ですが、管理が行き届かないというようなところがだんだん多くなっていく、そうなった場合の先行きについても、皆様ご存じ通であります。朽ちていく、それ以外にも周囲に対する被害等々影響が出てくる可能性がある、防災の問題、また犯罪の発生等々様々な問題が起きているということが国内においても指摘されているような状況であります。

できるだけ、そのようにならないようにまずは、空き家を所有されている方々に対して、空き家を管理されている方等々含めて働きかけをしっかりとしていく、ということが入口となろうかと思っております。

本日は本年度の取り組み状況、そして協議といたしまして、来年度、令和8年度の事業について

ご協議させていただきますので、忌憚のないご意見を頂ければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

（住民税務課長）

運営要綱により、会長が議長となるため、3の報告からは会長に進行をお願いいたします。

3. 報告

(1) 今年度の取組状況について

(議長)

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

3の報告、今年度の取り組み状況について、事務局より報告をお願いします。

(事務局)

担当をしております、住民税務課の伊藤です。よろしくお願いいたします。それでは、すみませんが座って説明させていただきます。

資料の確認ですが、事前送付しておりました分、お持ちでしょうか。それと、本日配布いたしました資料、3種類、机の上に置いております。よろしいでしょうか。

それでは、レジュメめくっていただきまして1ページ、報告でございます。「今年度の取組状況について」と記載しております。この体裁は、住田町空家等対策計画13ページ、「3具体的な取り組み」というところ、お持ちいただいた対策計画を見ていただいて、13ページのやや下段から15ページにかけて、「3具体的な取り組み」というふうに記載しております。

13ページには、ローマ数字のI番で「所有者等による空家等の適切な管理の促進」ということを記載しておりますし、14ページの中ほどからは、IIで「空家等の有効活用」、その下に、IIIで「管理不全空家等、特定空家等に対する措置」ということで、14ページから15ページにかけて記載をしております。

その記載の形式に沿ってレジュメも作成しておりますし、取り組みについても大体それに合わせた形で実施しております。

それでは、レジュメのほうに戻っていただいて、「1)適切な管理の啓発」「①町民に対する啓発」、ということで「●新制度の『住田町空家等対策促進事業補助金』について」、チラシを全戸配布して、ホームページにも掲載をしております。「●『広報すみた』5月号、11月号に記事掲載」をしております。

資料1をご覧ください。前述のチラシ、実際にはカラーで発行しております。ひとつ目が「危険空き家の除却(解体撤去)費用の補助金」についてです。補助金の額については、危険空き家を除却する費用の5分の4の額、限度額を50万円としております。補助金の対象となる空き家は、住宅または併用住宅では延べ床面積半分以上が居住用の住宅、事前調査で「危険空き家」として判定された空き家としております。※印の部分、「危険空き家」と判定されたものが補助の対象としております。

それから、下のほうに行きまして、「5施工業者」、原則、町内に本店・支店のある事業者、いわゆる町内の事業者という条件としております。右半分は手続きの流れを記載しております。

先ほど「※『危険空き家』の判定基準・・・」と記載しておりましたが、2ページ、裏面になりますが、「危険空き家の判定基準」を要綱に記載しております。国の基準を参考にして決定しております。その基準に沿って、危険度を判定、その下あります、「5.加えて以下のいずれかの状態にあると認められるもの」ということになっております。

ただ危険な状況ではなく、周囲への影響ということも勘案しまして、こういった条件を満たしたものを「危険空き家」と判定して、補助金の交付決定をしております。

今年度はクマ被害ということも全国的にはけっこうありました。今後はクマ被害の防止ということも勘案した周辺の生活環境への影響ということも加えて考慮していく必要があるのではないか、なので、山中に一軒取り残された空き家についてもその状況によって補助対象とすることも必要ではないかと考えております。

資料1の3ページ、「空き家の改修(地域活性化利活用)費用の補助金」も同時に創設しております。

空き家を地域活性化のための用途に利活用する場合、改修工事費用の一部を補助します、として、下の枠内にある用途に合致した場合に補助するものです。補助金の額としては費用の3分の2、限度額100万円、これも町内の事業者に依頼する場合に補助対象とするものです。

今年度の実績として、さきほどの除却事業については1件の実績がありましたが、こちらの改修事業については、実績はありませんでした。

これら助成制度については、町のホームページにも掲載をしております、それが4ページになります。「住田町内に空き家を所有している方にお知らせ！」ということで、掲載をしております。

5ページは、広報すみだ5月号への記事掲載で、加えて空き家・空き地バンク制度についても掲載しております。

6ページは、11月号に「空き家の管理と利活用について」ということで掲載をしております。空き家管理編として、空き家の管理についてのお願ひ、空き家の除却事業の補助制度について掲載をしております。空き家利活用編として、空き家・空き地バンク制度、住宅リフォーム事業補助金制度、さきほどの空き家改修事業について掲載をしております。

それでは、レジュメのほうへ戻っていただき、「②所有者等に対する啓発—情報提供および助言」ということですが、県道及び町道の沿道に立地し、過去に近隣住民等から情報が寄せられていた物件について実施しております。

「●文書の送付」ということで、台帳No.28、世田米の物件について、共有建物なので、共有所有者のほうへ情報提供および助言ということで文書を発送しております。

それから、8月8日付で、台帳No.306 上有住、台帳No.317 上有住の物件について、空き家助成制度の要綱概要版を同封して、空家等の状況をお知らせする文書を発送しております。

それから、台帳No.173、下有住の空き家について、これまでは通常の空き家でしたが、地元町議の方から通報がありまして、住民の方から相談があったようで、状態が悪くなっているとのことでした。

それから、除却済みを確認した物件、台帳No.303 上有住の物件、これはあとで確認させていただきます。と、いうことで、これらについて資料1-2をご覧ください。また、本日配布した部外秘資料も併せて見ていただきます。(資料1-2参照) No.28、世田米の物件、令和6年12月17日付けで共有者あて、空き家の現状の情報提供と納税管理人の方へ連絡を取るよう、依頼の文書を発送しております。

もともと、納税管理人の方から、共有者と連絡が取れないので、納税管理人まで連絡をもらえるよう相談があったものです。令和7年5月22日付けで、納税管理人あて新制度の補助制度のチラシを送付しました。納税管理人からは、このチラシの情報をほかの共有者へも情報提供してほしいという依頼があり、チラシを送付したところです。

納税管理人の方からは、今後弁護士と相談して、除却に向けて動き出したいとの報告がありました。それが、部外秘資料の1ページです。

次に、No.173の下有住の物件です。新規の管理不全空家等にあたる物件です。通報があったことから、納税管理人に対して、空き家の適切な管理について情報提供と改善依頼について、文書を発出してしております。その後、納税管理人のお宅を訪問して説明をしております。

それから、令和7年8月8日付で、表の黄色い欄の下2件の物件について、補助金の要綱概要版、建物の状態をお知らせして、補助制度の活用などについて助言、情報提供したものです。

納税管理人の方はこの文書で、空き家がこのような状態であるということを知ったとのことでした。わざわざ窓を外したのではなく、おそらく盗難にあったのではないかと思います。

納税管理人の方は高齢の方で、年金生活者なので、対応は難しい、とのお話でした。相談できる近隣の方がいるようなので、その方も含め、今後は相談対応していきたいと考えております。部外秘資料の2ページがその状況の写真です。

次に、台帳No.303 上有住の物件です。昨年度のこの会議で、所有者を訪問して適切な管理について訪問、依頼したことを報告した物件ですが、令和7年2月3日に除却されているのを除却され、更地になっているのを確認しました。部外秘資料3ページです。

次にNo.306 上有住の物件です。部外秘資料4ページの写真です。文書を発出し、所有者ご家族の方から電話連絡がありました。遠隔地にあり、所有者が死亡してしまっていて、空き家のをどうするか未定だとのことでした。今後、電話等で相談対応していきたい。近隣に公共施設もあることから、できれば除却していただきたい、という状況の建物です。

最後にNo.317 上有住字の物件です。同様に文書を発出しておりますが、反応がないものです。電話、そして所有者盛岡におりますので、訪問、面談をして相談対応していきたい。

それではレジュメのほうへ戻っていただきまして、「2) 適切な管理の支援」です。

①につきましては、遠隔地に居住する所有者等に対する情報提供について検討、ということですが「4 協議」のほうで詳しく説明いたします。

②につきましては、先ほど資料1で説明したものです。町としても、この制度の除却事業については、国交省の補助金を活用しております。

次に2ページ、「Ⅱ空家等の有効活用、1) 地域資源としての活用」です。「①住田町空き家・空き地情報バンク制度」、これは例年継続して実施している事業ですが、今年度利用者登録が1件ありましたが、成約実績は0となっております。

それから、「②住田町定住促進空き家委活用住宅制度」につきましても登録物件4棟中、3棟入居で、1棟は募集中、ということで継続しております。

「③住田町空家等対策促進事業補助金（空き家の改修事業）の創設」は先ほど説明したものです。

次に、「2) 所有者、利用者への支援等」ですが、「①リフォーム事業費補助金制度」については、一般住宅は8件の実績でしたが、空き家の改修による実績はありませんでした。

次に「Ⅲ管理不全空家等、特定空家等に対する措置」です。管理不全空家等及び特定空家等として空き家法に基づいて指定や助言、指導、勧告などの措置を行った物件はありませんでした。ただ、今後の助言指導を含めた対策のため、本町の空家等の実態把握のため下記①に記載した通り今年度、実態調査をしております。

「①令和7年度住田町空き家実態調査業務委託の発注」ということで、委託先は株式会社ゼンリン盛岡営業所、8月1日に随意契約で業務委託契約を締結しております。

契約額は3,729,000円、委託期間は令和7年8月1日から令和8年2月28日、今月いっぱいまでとなっております。

現地調査は10月14日から11月7日に実施しております。成果品納品予定として令和8年2月9日と記載しておりますが、「a. 業務報告書」「b. 空き家調査結果リスト」はデータで納品となっておりますが、その他の成果品については、来週25日に納品予定となっております。

業務報告書については、現在内容を確認して校正をしているところです。

実態把握調査につきましても、財源として国庫補助を活用しております。事業費の2分の1の補助となっております。

その調査につきまして資料2をご覧ください。1ページ。

随意契約をした大きな理由として、①、②について大きな理由となっております。本町の住宅地図の更新、2025年版が最新版として出版されるため調査が行われたものです。それが、2024年12月から25年1月にかけて行われております。最新のデータが使用できる、ということで随意契約で業務を委託したものです。

3ページ、実際の調査について、このような形で調査員が町内を回って現地調査が10月14日から11月7日にかけて実施されております。1件について10枚ほどの写真データも含まれるということで、それらが管理台帳の方にも搭載されるということになります。

以上、「3報告」となります。

(議長)

「3報告(1)今年度の取り組み状況」について、説明がありましたけども、皆様の方からご質問、ご確認したいことがありましたら受けたいと思います。

(皆川委員)

除却したのが1件ということで、50万円の補助ということですが、事業費としてはいくらぐらいかかるのか。もしわかれば教えたいいただきたい。場所によっても変わるだろうし、木造だけでなく、コンクリートが含まれたりすると処理費もかかったりしてそれによっても変わると思うが。

実績は出ているが、補助制度案内してもなかなか反応的にはすぐということにはならないのかも。

(事務局)

先ほど説明にもあった上有住は170万円かかったとのことでした。補助した物件もそれよりは規模の小さい「離れ」でしたが、それでも120万円ほどでした。

除却の補助制度については実績の1件でしたが、それをふくめて3件の相談がありました。あとの2件のうち1件は条件が該当しなかったことと、あとの1件は12月になってからの相談で事業者が年度内での工事完了が難しいということで、今年度の申請を見送ったものです。来年度申請するとのことでした。

今は、ちょっとした材料にもアスベストが含まれているようで、以前よりはその処理費用が嵩んで、解体費用も上がっているようです。

(皆川委員)

除却事業については、わかりました。もう一つ、地域活性化利活用のための空き家改修事業について、問い合わせはあったのか。

(事務局)

現在までのところ問い合わせ、相談等はありませんでした。

(議長)

その他、皆様の方からご質問、ご確認したいことはございませんでしょうか。なければ次に進ませていただきます。

4. 協議

(1) 令和8年度事業について

(事務局)

それでは、3 ページ、「4 協議 (1) 令和 8 年度事業について」です。これにつきましては、例年継続している事業については、説明を省略させていただきまして、来年度特に、という部分を説明してまいります。

「Ⅰ所有者等による空家等の適切な管理の促進 1) 適切な管理の啓発」については、「③空家等所有者等への意向調査を実施」していく予定としております。管理不全空家等及び特定空家等となることを未然に防ぐため、今後の空家等の利用や管理についての啓発の意味も含めて、意向や事情を把握するための調査をしていきたいと考えております。今年度実施した空き家実態調査をもとに、所有者等へ空き家の状態も含めてお知らせしながら実施してまいりたいと考えております。

次に「2) 適切な管理の支援」では、「①空き家の相談窓口の体制整備」ということであります。外部機関と連携した相談体制を整備していきたいと考えております。

今年度内から着手していきたいと考えております。

全国的に事業を展開している事業者との連携を進めていきたいと考えております。ほかの市町村でも実施しているところもあります。

これは、空家等の利活用に向けた新たな相談機会の創出を促進する目的の公益法人との連携、それから国交省の補助を受けまして、空き家の「終活」家じまい、や「空き家の迷惑度診断」などを無料で提供している事業者、解体の方に重点を置いた事業者ですが、と連携して相談窓口の一つとしていきたいと考えております。

次に「③町内及び町外に居住する空家等所有者等に対する情報提供」は、先ほどの意向調査もそうですし、令和 8 年度固定資産税納税通知書の発送に併せて、先ほどの報告では、詳細は協議で申し上げます、としたものですが、空家等の適切な管理について町の支援策等を記載内容としたチラシを同封する、それが、本日配布いたしました「空き家の管理と利活用のお願い」というチラシで、おもてうらにして、表(おもて)面には、空き家の適切な管理をしっかりとしてほしい、ということに記載しております。空き家を放置するとデメリットがありますよ、ということに記載しておりますし、一番下には、空き家の管理の最終手段として、除却(解体)についての補助制度について記載しております。

裏面には、空き家の利活用について、町の支援制度について記載をしております。これまで報告で説明した支援制度について、概要を記載しております。

空き家の相談窓口ということで、各相談先を記載しております。これを固定資産税の納税通知書に同封して送ることとしております。

それでは、レジュメの方に戻っていただきまして、「Ⅱ空家等の有効活用」につきましては、本年と同様に進めてまいります。

「1) 地域資源としての活用①住田町空き家・空き地情報バンク制度及び住田町定住促進空き家活用住宅制度」につきましては、民間の不動産事業者と連携した推進を図ってまいります。

「2) 所有者、利用者への支援等①住宅リフォーム事業補助金制度」について、ホームページの「空き家情報」ページに「住まいの補助金」ページのリンクを貼ることで、空き家の利活用を検討する者に対して補助制度の周知を図ってまいりたい、またこれについても空き家売買の窓口となる不動産取引業者に対してもパフレットの配布を行い、町の取り組みの周知と利用者への情報提供を依頼して活用を促進することとしております。

「②実態把握調査成果品のデータベースの活用」、今年度実施した空き家実態把握調査の成果品にデータベースがあります。それを活用して所有者等への空き家の現状についての情報提供とともに、町の支援制度も情報提供し、今後の管理及び利活用の促進を図ってい

きたいと思っております。データベースはゼンリン住宅地図システム上で空き家台帳として管理して、空家等対策の円滑な事務促進のために活用していきたいと考えております。

次に「Ⅲ管理不全空家等、特定空家等に関する措置」です。空き家実態調査により町内の空き家等の状況が把握されることから、管理不全空家等及び特定空家等に相当する空家等も含め、空家等の今後の利用や管理について、意向調査の結果と照らし合わせながら、適切な管理について助言を含め情報提供してまいりたいと考えております。

空き家につきましては、あくまでも個人の財産です。ただ、その状態によっては周囲に住んでいる人への影響を及ぼすものです。空き家を放置することによるデメリットを強く所有者等へ周知、空き家の管理、解体を含めてですが、利活用について制度なり対策なりを情報提供していきたい、相談を受ける窓口を広げていきたいと考えております。以上です。

(議長)

来年度の事業について説明がありましたけども、皆様からご意見等賜りたいと思いたすが、直接的でなくても、こういう例もあるよとか、計画にこういうのを入れてはどうかとか、何か例があればアドバイスを入れてご意見をいただければと思いたすけれども。

(小野田委員)

7年度にゼンリンに委託して調査をしたという報告を受けましたが、このデータをもとに8年度に役場で、定期的にその現場確認とか、そういうことをする、という予定はないのでしょうか。

(事務局)

状態の悪いもについては、1年に1回は回ってみたいと考えております。

(小野田委員)

であれば、うちの方でその際に、同行させていただきたいと思っております。

(紺野委員)

今回の成果品のデータベースについて、情報の更新、新しい情報とか、町民の方からくればよいですけども、連絡が来ないほうが多いと思いますが、今後の新しい情報の更新、改めて何年かたったら調査ではなくて、情報の更新の方法について何か効率の良い方法を考えているのか。

(事務局)

まずは、住民税務課ですので窓口（住民の異動を扱う）を持っておりますので、そこで確認できると考えております。それから、住居、空き家をどうするか、ということについては日ごろから考えておいてもらって、そして空き家になってしまう、という場合には、住民税務課に情報を入れてもらう、という流れを作っていくことができると考えます。

(紺野委員)

私が所属する組織では、ホームヘルパーが訪問したり、あるいは一人暮らしの方が亡くなったとか、そういうことというのが当然情報としてあつたりしますが、すべてが公開できるものではないですが、家の状況がどうなったかぐらいはもしかしたら情報提供できることもあるのかな、と思いたすので、当方でも考えてみたいと思いたす。

(事務局)

そうですね。お願いできればと思います。

(議長)

ありがとうございます。やはり人口も減って、空き家もそうですけども、情報等々、連携性について効率よくできればより効果的かなとも思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

その他、皆様の方から何か。

(阿部委員)

下在地区ですけども、この頃、空き家になったところに、その親戚の方で、どちらも独り暮らしの兄弟が一緒に道路に近いところということで、住むということで、持ち主から了解を得て改修が始まったようだ。まだ住んではいないようだが、何か、対象となる支援があるのではないかと申して今日の説明を聞いた。

(議長)

はい。リフォームとかですかね。その他、皆様の方から何かありますでしょうか。

(山口委員)

この空き家の管理については、管理者がいるという前提なんですけど、管理者がまるっきりいない物件というものがあるものではないでしょうか。いわゆる相続放棄とかで建物に対して、管理とか一切やりとりをしてくれる地元の方とか誰もがいなくて、という建物というのはあつたりするのでしょうか。管理者というものが必ずいるのでしょうか。

(事務局)

今回の実態把握調査でも、所有者特定ということがありますが、わからない部分もあつたようです。

今後、町の方で調査してどの程度判明するかですが、やはり、所有者不明という建物が前回の調査でもあつたようです。所有者が亡くなって、相続者がみんな相続放棄したという物件もあるので、それについては財産管理人制度を活用して、町の方で進めていかなければならないのかな、と考えております。隣近所に影響があるような物件についてはそのように進めていかなければならないのかなと考えております。

(山口委員)

そうすると、その所有者のまるっきりいない物件の場合で、すぐに崩れおちそうだとか、壊れそうだという場合には、町が主体となって取り壊しとか工事を行う、ということになるのでしょうか。

(議長)

まさに、代執行です。

(事務局)

代執行ができるので、実施している市町村もあります。できればそうならないよう、所有者がいる分には働きかけていきたい。町の予算を個人の財産のために使ってしまう、ということになるので。

(山口委員)

資料を見たときに、かならず管理者がいる前提の中での説明なので、管理者がいなければ解体しようにも、補助金を生かして解体するにしても、最初にまず動く方がいなければ、動くことがないと思うので、その辺気になったので質問させていただきました。

(議長)

まさに、そういうところ危惧される部分というところが、現実的には、人の動きが減少する部分もあるのですが、相続の関係、コロナの時期にあったのですが、実は権利者が海外にいますとか、そういう時代に入ってきています。なかなか対応が難しいところがあります。逆にそうならないためにも、早めに対策をとって、効果があげられるような形が取ればと考えています。

その他、皆様の方からは。

(皆川委員)

いま代執行の話も出ましたけれども、これはあくまで立て替え(代理)でやってしまうことだが、本来の費用負担は所有者、権利者だが、それらが不明であれば請求しようにもできないが、所有者権利者が不明で権利者にたどり着けない場合は、そうすると町の方で立て替えてしまっていて終わり、という形になってしまうのか。

(事務局)

その場合には、国の補助制度もありますが、結局は公的負担となるので、行政代執行の前に財産管理制度によって、所有者や相続人に代わって財産管理人、財産清算人を選任してその財産を管理・処分してもらって、費用を回収する、そういう制度を活用して、町の負担とならないように進めていければと考えます。

(皆川委員)

そういう制度、支援策があるのであれば。そのような物件も増える可能性があるので、代執行はいいが、どうなっていくのかと思った。

(事務局)

できるだけ、そのようにならないように、全国的な組織、事業者と連携すれば、売買へとつながっていくのではないかと考えています。

土地が同じ所有者であれば、その土地が仮に売れば、その費用を充てられるものです。

(皆川委員)

それを担保にできるのであれば。

(議長)

その他ございますでしょうか。よろしいですか。では、令和8年度の事業については、ただいまの内容で進めさせていただきます。(2)その他について、事務局の方から。

(2) その他

・・・本日配布資料「令和7年度住田町空き家実態調査 業務報告書から」について説明・・・

(事務局)

本日配布の裏表印刷の1枚物の資料です。

今回の実態把握調査報告書に記載された空き家の件数です。

町内には163件の空き家が確認されました。世田米地区92件、大股地区25件、下有住地区13件、上有住地区25件、五葉地区8件、というふうになっております。それを危険度別に、老朽度・危険度ランクの判定しております。

A、B、C、D、Eの5段階で、A、Bについては利活用可能な物件、Cについても状態や手入れの状況によっては、利活用可能と考えます。

裏面を見ていただいて、件数的にはCが一番多く、割合でいうと30%ほどです。A、Bは併せて43%ほど。できるだけ、A、Bはその状態を保ってもらって、CについてはBに戻ってもらう、あるいはD、Eにならないように、というところで働きかけをしていきたいと考えております。意向調査に併せて、そういったことを進めてきたいと考えております。以上です。

(議長)

皆様の方からは、何かございますか。ありませんか。

では、司会進行を事務局に返します。

(事務局)

ありがとうございます。それでは、以上を持ちまして、令和7年度住田町空家等対策協議会を閉会いたします。

(午後2時20分)