

様式第3号（第4条関係）

塩竈市議会一般会議報告書

令和7年12月2日

塩竈市議会議長 浅野 敏江 殿

塩竈市議会事務局長



開催日時	令和7年10月27日（月） 午後1時00分～2時12分
開催場所	北側委員会室
会議の議題	今後急増が想定される空き家・空き地問題解決のための法や 条例の整備と庁内における支援体制の構築について
出席議員名	塩竈市議会 総務教育常任委員会 委員長 佐藤 公男 副委員長 桑原 成典 委員 浅野 敏江 委員 西村 勝男 委員 鎌田 礼二 委員 小高 洋 塩竈市議会 議長 浅野 敏江 副議長 今野 恭一 (塩竈市議会事務局) 鈴木参事兼事務局長、石垣事務局次長兼議事調査係長、工藤主査、 星井主査
参加関係 団体等名	特定非営利活動法人 仙塩広域連携ランドバンク 理事長 菊地 進 副理事長 森 博史 理事 土井 儀憲 理事（事務局長）志賀 勝利 監事 渡邊 淳
オブザーバー	総務部長 本多 裕之 総務部政策課長 引地 洋介 市民生活部市民課長 小倉 知美 産業建設部まちづくり・建築課長 星 潤一
参加団体等の人数	5 人
傍聴人数	4 人



発言者名	主な発言要旨等
ランドバンク 理事長様	<p>1. 挨拶 開会に先立ち、議長より挨拶があった。</p> <p>2. 座長選出 委員長を座長に選出した。</p> <p>3. 開会 座長より、開会が宣言された。</p> <p>4. 出席者紹介 菊地理事長より、仙塩広域連携ランドバンクの出席者の紹介が行われた。座長より、塩竈市議会総務教育常任委員及びオブザーバーとして出席した塩竈市職員の紹介を行った。</p> <p>5. 御挨拶 菊地理事長より挨拶があった。概要は以下の通り。</p> <p>本法人は、令和5年2月に二市四町の関係者が発起人総会を開催し、同年3月26日に設立総会を実施、11月17日に宮城県から特定非営利活動法人としての認証を受けた団体である。</p> <p>少子高齢化の進行に伴い、地域の大切な資産である空き家・空き地の管理や有効活用が課題となる中、住みよいまちづくりの実現を目的として活動している。</p> <p>設立以降、毎月理事会を開催しており、「大切な我が家を空き地にしないために」という観点から市民向けセミナーを市内各集会所で23回開催し、延べ84名が参加している。</p> <p>また、空き家の管理や空き地の除草作業を行うほか、相続や資産の売却・解体などに関する相談を約30件受け付け、内容に応じて弁護士や司法書士を紹介するなどの対応を行っている。</p> <p>塩竈市特有の狭あい道路による建て替え困難な現状や、空き家・空き地の増加に伴う法令改正などを踏まえながら、今後も議員の意見や助言を伺いながら、地域住民の福祉向上に資する</p>

<p>ランドバンク様</p>	<p>活動をしていくので、今日は忌たんのない御意見や御指導を戴きたい。</p> <p>6. 意見交換 発言の概要は以下の通り。</p> <p>空き家対策の現状について。 発生 of 主な原因としては、相続人が不明で相続問題が未解決なことや、相続人が事情により処分を判断できないこと、また、接道義務違反など立地条件が悪く、売買や賃貸が困難であることが挙げられる。</p> <p>次に、国の指針について。 令和5年12月に改定された国の指針では、市町村に対して次のような取組が求められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・NP0 法人など民間団体と連携し、空き家管理・活用法人の指定を検討すること。 ・所有者や周辺住民からの相談体制を整備すること。 ・空き家の所有者を特定し、その意向を把握すること。 ・庁内で情報を共有するためのデータベースを整備すること。 <p>また、相続人がいない、又は不明な場合には「相続財産清算人制度」によって処分が行われており、主に債権者が申立てを行う形で運用されている。</p> <p>さらに、塩竈市の現状について。国の方針では、NP0 法人など民間団体と連携し「空き家管理・活用法人」や「支援法人」を指定することが求められているが、塩竈市ではこの指定に関する要綱がまだ整備されていない。そのため、本来なら当法人が申請できる立場にあるが、現時点では申請ができない状況にある。</p> <p>この点について、今後の要綱整備や指定制度の進捗状況について、市としての考えを伺いたい。</p>
----------------	---

政策課長	<p>空き家管理活用支援法人の指定に係る要綱は、つい先日、内部で決済完了し、11月を目途に公募を開始したいと、現在、考えている。</p>
ランドバンク様	<p>ありがとうございます。</p> <p>私たちとしては、要綱の整備を11月末まで待ち、整い次第、申請を行いたいと考えている。</p> <p>その際は、どうぞよろしくお願いしたい。</p> <p>次に、所有者や周辺住民からの相談体制の整備について。</p> <p>現在でも、市の担当部課から当法人を紹介いただき、相談対応を行っているケースがある。我々が直接、所有者から相談を受け、次の対応へつなげていっている。</p> <p>また、空き家・空き地に関する周辺住民からの苦情や要望も受けているが、市の担当課と所有者との間での情報共有や連絡が、十分に進んでいないように感じている。</p> <p>この点について、今後どのような体制を整えていく考えなのかを伺いたい。</p>
市民課長	<p>市民課では、近隣住民から空き家・空き地に関する苦情や環境整備の要望が寄せられた際には、現地を確認の上、所有者に対して環境整備を依頼する文書を送付している。</p> <p>これまでも同様の対応を行ってきたが、対応結果を相談者へ伝えることは余り実施していなかった。</p> <p>しかし、今後は、「いつ現場を確認し、いつ所有者に通知を送付したか」といった対応経過を、相談を寄せた方にもお知らせしていくことが必要と考えている。</p> <p>なお、所有者の氏名など個人情報に関しては、近隣の方へお伝えすることはできないが、「対応を行った」旨の報告は今後適切に行っていきたい。</p>

<p>ランドバンク様</p>	<p>役所も大変だとは思いますが、一番の問題は、住民から空き家の適正管理を求める要望が寄せられても、担当課が所有者へ連絡を行った後、返答がないまま放置されるケースが多い点にある。</p> <p>その後の対応状況を住民へフィードバックすることが今後実施されるのか。</p> <p>この点が適切に対応されないと、環境整備の取組が前に進まない。私たちとしても、民間の立場から協力できる部分では協力していきたいと考えている。</p> <p>通知を一度送って終わりではなく、一定期間後に再確認を行うなど、継続的な連絡体制が必要である。</p> <p>現状を改善するためには、役所内での仕組みづくりが重要であり、今後は一步踏み込んだ対応を検討していただきたい。</p>
<p>市民課長</p>	<p>御指摘いただいた点については、今後努力してまいりたい。</p> <p>ただし、通知を送付してもすぐに対応してもらえるケースは少なく、実際には反応があるのは1割にも満たない状況である。御指摘のとおり、繰り返し連絡を行うことで一定の反応が得られる可能性はあると考えるが、職員体制の関係もあり、現状では対応が難しいが努力していきたい。</p>
<p>ランドバンク様</p>	<p>「難しいからできない」と考えていては、何も前に進まない。現在、塩竈市内には約 880 軒の空き家があり、これを少しでも減らしていきたい。</p> <p>また、65 歳以上の一人暮らし世帯が約 4,800 軒あり、今後 10 年・20 年後を見据えると、新たな空き家が更に増加することが予想される。</p> <p>このような状況を踏まえると、「時間がないから対応できない」という状況では済まされない。人員が限られているなら、その中で工夫しながら、議会が協力して対応を進める必要がある。本日は、そうした現状を共有し、議会としても問題を認識した上で、行政に対し前向きな取組を後押ししていただきたいという思いから、この一般会議の場を設けていただいた。</p>

委員	<p>空き家問題については、個人の所有物であることが行政対応の難しさの要因になっていると感じている。</p> <p>その上で、先ほど話に出た「フィードバック」の点については、行政が相談者へきちんと対応状況を伝えることが重要だと考える。個人の所有物とはいえ、行政から通知は出しているはずであり、通知文書の内容や方法を工夫することで、所有者からの反応が得やすくなるのではないかと思う。</p> <p>議会としても、今後その取組状況を注視し、必要に応じて指摘や提案を行っていきたい。</p>
ランドバンク様	<p>ありがとうございます。</p> <p>次に、「空き家の所有者の意向把握」について、行政側でしっかりと取り組んでいただきたいと考えている。</p> <p>当法人では、三つ折りのリーフレットを作成し、市役所の協力を得て、空き家所有者等への通知文書に同封してもらっている。これまでに2回実施しており、1回につき約700部を送付。送付のたびに3～4件の問合せがある状況である。</p> <p>問合せのあった方々とは、当法人が直接連絡を取り、個別に対応している。しかし、880件ある空き家のうち、反応は10%にも満たない。</p> <p>また、設立以降、担当課を通じて当法人へ紹介された相談件数は約30件であり、それぞれ真摯に対応し、解決策の提案などを行っている。</p> <p>国の指針にある「庁内で情報を共有するためのデータベース整備」について、現時点での進捗状況を伺いたい。</p>
政策課長	<p>既に整備済みであり、空き家の調査結果や通知に対する反応についてもデータベースに記録し共有している。</p>
ランドバンク様	<p>空き家の処分方法については、「相続財産清算人制度」という制度があり、これは、例えば売却が困難な物件について、債権者が「貸付金の回収ができない」といった場合に、家庭裁判所</p>

<p>ランドバンク様</p>	<p>へ申立てを行い、清算人を選任して処理を進めることができる仕組みである。</p> <p>しかし、この制度は、まだ新しく、多くの方に十分知られていないのが現状である。</p> <p>また、塩竈市においても、この相続財産清算人制度を活用しようとする際の実施要項が未整備であるため、現状では制度を利用しにくい状況にある。</p> <p>この点について、市としての対応や今後の方針を伺いたい。</p>
<p>政策課長</p>	<p>相続財産清算人制度については、国において一定の手順や進め方が示されている。本市でも、特定空き家の認定などの手続の中で、所有者がいない場合には当該制度の活用を検討する旨をフロー内に位置づけている。現時点で、市独自の要綱を整備する必要があるかどうかについては、今後調査したいが、国の指針に沿って進めていく必要があると考えている。</p>
<p>委員</p>	<p>相続財産清算人制度の活用には、申立てに伴う予納金、解体費用がかかるものと認識している。</p> <p>仮に、市が代わって申立て等を行う場合でも、これらの財政負担が生じる可能性があるため、慎重に検討する必要がある。空き家は市内に約 880 軒もある状況であり、そこは考えるべきと認識している。</p>
<p>委員</p>	<p>北浜地区に居住しているが、同地域では傾斜地で道路が接続していない箇所が多い。</p> <p>先日の大雨でも、空き家から物が落下して通路を塞ぐ事例があり、雑草の繁茂など景観面の問題も多い。解体費用に約 200 万円要するのに対し、土地評価が 10～20 万円と低いといった場合、相続人は解体に踏み切らない。</p> <p>その結果、建物が朽ちるまで放置するのか。行政としても指導せざるを得ない。</p>

委員	<p>市から所有者に対して注意喚起や改善要請を行っていただいていることは承知しているが、経済的に対応しかねるとなった場合は今後どうしたらよいのか。</p> <p>また、北浜地区は狭あいなトンネルや道路があり、解体した建材を運ぶための車両が 1～1.5 トントラック程度までしか入れない場所が多数存在する。今後、そのような家屋が相続放棄されてしまったら、今後どうしたらよいのか。</p> <p>北浜地区北側は避難通路となっているが、その沿道にある空き家が崩落するおそれがある。過去にも、崩落の危険があった空き地の修繕に 5 年も 10 年もかかってしまう。そのような空き家や空き地はどうしたらよいのか。</p> <p>市から地権者へ連絡を取っていただいているが、結果が見えにくく、今後のどうしたらよいのか悩んでいる。</p>
ランドバンク様	<p>実務の現場で、特に相談が多いのは、梅の宮・小松崎・泉ヶ丘・泉沢町の各地区である。これらの地域では、建築基準法上の道路に接していない土地が多く、空き家・空き地の問題が最終的に「接道義務」へ行き着いてしまうのが現状である。</p> <p>このままでは、先ほどの地区に空き家や空き地が更に増加すると思われる。市のまちづくり・建築課などと連携し、対応策を相談していく必要があると考えている。</p>
委員	<p>道路の問題については、これまでも一般質問などで繰り返し取り上げてきた。最終的には、空き家や空き地を購入して活用してくれる人が現れることが理想であるが、私道や狭あい道路の存在が大きな障害になっている。これらが整備されない限り、買手がつかない。</p> <p>そのため、私道整備に対する助成や予算措置を講じる必要があると考えている。</p> <p>また、私道の所有者が複数に及ぶ場合が多く、個人では整備が困難であることから、行政が相談窓口を設け、調整を支援する体制を整えることが重要である。</p>

委員	<p>私道や狭あい道路の整備が進めば、結果として地域の利便性向上や人口増加策にもつながると考えている。空き家・空き地問題のうち、およそ3分の2は私道や狭あい道路の課題に関連しているのではないかと感じている。</p>
ランドバンク様	<p>狭あい道路についての意見が出たので、専門家の立場から一言申し上げたい。</p> <p>塩竈市にも狭あい道路に関する条例があるが、二市三町の中では、塩竈市と七ヶ浜町が特に厳しい。実務上の印象として、他の市町はもう少し緩やかである。この点についても、今後是非検討していただきたいと考えている。</p>
まちづくり・建築課長	<p>塩竈市における狭あい道路の解消率は約35%であり、残りの約65%は未解消のままとなっている。現在の予算規模で試算すると、すべてを解消するには50年以上を要する見通しであり、極めて長期的な見通しになってしまっている。</p> <p>先ほど、塩竈市が厳しいとの御指摘があったが、具体的にどの点が厳しいのかをお聞かせいただければ、今後の参考にしたい</p>
ランドバンク様	<p>建築基準法自体を改正することは現実的に難しいが、塩竈市の条例では「建築基準法第42条第2項道路」に基づき、道路の中心線から双方が2メートルずつ後退することが定められている。この規定自体は他の自治体にもあるが、塩竈市の場合は後退を必ず実施しなければならない点が特徴であり、他の市町では書類上の確認で認められる場合もある。</p> <p>その点、塩竈市の運用は厳しい。</p>
まちづくり・建築課長	<p>貴重な御意見を頂き、ありがとうございます。</p> <p>本市は特定行政庁として建築主事を設置し、建築確認や審査を行っている部署であり、その立場上、法令遵守と安全確保に責任を伴う業務であると認識している。</p> <p>本日の御意見を踏まえ、職場に持ち帰り、職員と意見交換を行いながら今後の対応を検討したいと考えている。</p>

委員	<p>議論が狭あい道路の方に行ったが、私道の問題も同様に深刻であると考えている。</p> <p>売りに出された土地でも、現地を見ると（私道が）路面が凸凹で水たまりができており、買手がつかないケースが多い。</p> <p>これまで繰り返し指摘してきたが、市の考え方としては、私道整備は個人資産の価値向上につながるため、行政が関与しにくいという姿勢が基本にあるように感じている。</p> <p>しかし、そうした考えにとどまらず、私道整備に対して補助を行うことで、土地の資産価値が上がり、新たな購入者による固定資産税や住民税の増収にもつながるという好循環が生まれるのではないかと。</p> <p>このような考え方について、皆様の御意見を伺いたい。</p>
ランドバンク様	<p>狭あい道路の問題については、道路を拡幅しようとする民地にかからざるを得ず、現実的に困難である。</p> <p>この2年半の活動の中でも、狭あい道路に面して売買ができない物件が市内各所にまとまって存在していることを実感している。例えば、こうした道路を所有者から行政が寄附を受けて公有化する方法もある。その場合、固定資産税収は減少するが、長期的には取付け道路が整備され、土地に流通価値が生まれると考える。</p> <p>相続財産清算人制度については、申請前に要する費用を申請者が負担しなければならず、債権額が小さい場合は実行されにくい。</p> <p>市としても、固定資産税の滞納分を根拠に裁判を起こすのは現実的に難しいと感じる。現行制度では、申請認可後の弁護士費用や諸経費については財産を処分した金額から清算し、残余金はすべて国庫に帰属する。国は制度上の成果を得ながらも、地方自治体や申請者側に負担が集中している現状である。</p>
ランドバンク様	<p>そこで、地方自治体に空き家に関する特別会計を設け、解体費用などの前払費用を立て替える仕組みを導入し、売却後に得た資金をその会計に戻す形とすれば、事業が進むのではないかと考える。この課題は短期的に解決できるものではないが、20年・30年という長期的な視点で取り組む必要がある。</p>

<p>ランドバンク 様</p>	<p>また、市議会から国に対して空き家関連法制度の見直しを要望することも検討してほしい。</p> <p>そうしないと、塩竈市の狭あい道路沿いの不動産は価値を失ったまま放置され、所有者は売却もできずに固定資産税を負担し続けなければいけないため、相続したくない方が出てくる。このような状況を踏まえると、相続財産清算人制度を見直し、少なくとも地方自治体が申請する場合は、申請前に要するの費用も清算の対象とするような制度改正が必要と考えているがいかがか。</p>
<p>委員</p>	<p>相続財産清算人制度については、まだ十分に理解できていない部分もあり、教えていただきたい。</p> <p>相続人がいない、又は全員が相続放棄した場合に、債権者が活用する制度という認識を持っている。その上で、自治体としてこの制度を活用する場合、例えば、税金の滞納があるケースなどでは一定の理解ができるが、実際に市がどのような場面で制度を利用しようとしているのか、あるいは活用を検討しているのか、現時点での塩竈市としての考え方について伺いたい。</p>
<p>政策課長</p>	<p>相続財産清算人制度については、所有者や相続人が不明で、誰も処分できない空き家がある場合に、家庭裁判所へ申立てを行い、弁護士や司法書士などを清算人として選任する制度である。</p> <p>他の自治体でも活用事例はあるが、申立ての際に「予納金」と呼ばれる費用を自治体が先に負担する必要があり、この点が大きな課題となっている。清算人が民間への売却などで処分できなかった場合、最終的には財産が国庫に帰属する仕組みであり、自治体が立て替えた費用が回収できないケースもあるため、慎重な対応が求められる。まずはどのような事例で解決に結び付くのかを調査したい。</p>
<p>委員</p>	<p>制度の仕組みについて、おおよそ理解できた。</p> <p>先ほど政策課長の説明にあったとおり、清算が行われても費用が戻る場合と戻らない場合があり、ケースによって異なるとのことだが、先ほど志賀理事がお話しされたのは、戻ってこな</p>

委員	<p>い可能性もある費用を捻出するため、特別会計のような形でプールして活用していくという考え方でよろしいか。</p>
ランドバンク様	<p>現行制度では、最終的に財産は国が引き取る仕組みになっている。また、個人が土地を国に寄附しようとしても、建物が残っている場合は受け取ってもらえず、更地化が必要である。さらに、寄附の際にも 30 万円程度の費用を国に支払う必要があり、手続が非常に難しい。</p> <p>国が引き取る条件は、①更地であること、②流通性があることの二点であり、利用価値の低い土地は対象外とされる。そのため、国が「良い部分だけを引き取る仕組み」になっているとの印象がある。</p> <p>こうした現状を踏まえ、地方自治体が特別会計を設け、解体費用や事務費用を一時的に立て替え、資金を自由に運用できるようにする仕組みが必要と考えている。このような会計制度が整えば、事業も前進するのではないか。しかし、現行制度のままでは進展は難しい。</p> <p>また、狭あい道路の問題も民地を含むため容易ではなく、建築基準法第 42 条第 2 項道路のセットバックも建て替え時にしか発生しない。そのため、資産を持つ人が固定資産税を払い続けても活用できない事例が塩竈市には多く、こうした所有者を支援する制度も必要である。</p> <p>こうしたことを踏まえ、議会から制度変更について国に要望していただく必要があると感じている。</p>
委員	<p>先ほど、ランドバンクさんのパンフレットを市が配布しているとの話があったが、どのように配布していただいたのか。</p>
政策課長	<p>昨年度から、年 1 回空き屋の所有者に送付する通知に同封させていただいている。</p>

<p>ランドバンク様</p>	<p>本日の会議では多くの意見が出されているが、根底にあるのは市民の生命と財産を守ることである。生命は自ら守るものであるとしても、財産、固定資産を守るとは、住み慣れた地域で安心して暮らし続けるための第一歩である。</p> <p>塩竈市では、狭あい道路などの問題によって建て替えや再利用が進まないケースが多く、市民が困っている。</p> <p>現在の住民の多くは、何十年も前に市の建築確認を経て家を建てた人たちであり、国の法改正によって新築・建て替えが難しくなっている現状がある。</p> <p>経済的にも容易に住み替えができない人が多く、制度が住民にとって不利益に作用しているのではないかと感じている。</p> <p>一方で、行政が支援し、うまくマッチングできた成功例もある。例えば、伊保石地区の事例では、住宅の所有者が処分に困り相談したところ、行政の仲介で新たにそば店が開業し、所有者も喜んでいた。</p> <p>このように行政の支援がうまく機能すれば、空き家・空き地の有効活用は可能である。</p> <p>ただし、そうした成功例に至らない人をどのように支援するかが課題であり、議会や行政が一層知恵を出し合う必要がある。</p> <p>行政は、相談には丁寧に対応してくれているが、なかなか結果につながらない。塩竈市には様々な条例があるが、「できる条例」を是非作ってほしい。</p> <p>また、「個人の資産が増えるから公費投入は難しい」という考え方もあるが、最終的には地域経済の循環を生み、固定資産税や住民税の増収につながるという「プラスの視点」で捉えるべきである。塩竈市を愛する心と勇気ある知恵で進めてほしいと願っている。</p>
<p>ランドバンク様</p>	<p>空き家対策について、一昨年法改正により、従来の「特定空き家」に加え、新たに「管理不全空き家」という区分が設けられた。これは、特定空き家に指定される前段階の、老朽化や破損などが進行している物件を指す。この「管理不全空き家」に指定されると、従来適用されていた固定資産税の住宅用地特例（税額6分の1への減免）が適用除外となる。</p> <p>しかし、現在の塩竈市では、特定空き家や管理不全空き家を</p>

<p>ランドバンク様</p>	<p>指定するための実施要綱が整備されておらず、審議会は存在するものの、指定手続が運用されていない状況にある。この要綱整備を早急に進め、審議会での指定を進めることで空き家の放置が減っていく可能性がある。</p> <p>また、老朽化が著しい建物に対しては、自治体が代執行により解体を行うことが可能であり、その費用は相続放棄があっても法定相続人に請求できる。他自治体では既に要綱を整備しており、参考となる事例も多いことから、塩竈市でも迅速に整備を進めるべきであると考え。</p> <p>さらに、担当職員の異動により、制度運用の知識が継承されにくいことが課題である。2～3年で人が入れ替わるたびに、法律や制度を一から学び直す必要があり、これが事務の遅れにつながっているのではないかと考える。この問題を解決するため、退職した職員を再任用又は非常勤として配置し、専門性を持って継続的に対応してもらう体制を検討してはどうかと考える。行政と我々NPOが連携し、実務経験者の知見を生かした協働体制を築くことが可能になると思う。こうした考えについて、議会としての御意見をお聞かせいただきたい。</p>
<p>ランドバンク様</p>	<p>建築分野の現状について、少し具体的に申し上げたい。</p> <p>今年4月から建築基準法が大きく改正され、更に省エネ法の要件が加わったことで、建築コストが大幅に上昇している。</p> <p>この影響により、特に住宅分野では新築案件が今後大きく減少し、良質な空き家が争奪状態になる可能性があると考えている。</p> <p>いわゆる「模様替え」は、狭あい道路などの制約を受けないので、今後盛んになると思う。</p>
<p>委員</p>	<p>最近、テレビで、NPO法人が大工や建築職人を志す人をボランティアとして募り、空き家の再生に取り組む活動が紹介されていた。ボランティアといっても、昼食や1日あたりの手当が支給され、参加者を集めて、空き家のリノベーションや再活用を進める仕組みとなっていた。</p> <p>この活動では、空き家の購入希望者と職人志望者をマッチングさせ、地域で喫茶店やそば店などを開業する例もあり、地方の活性化につながっていると感じた。建築基準法の改正によっ</p>

委員	<p>て新築よりも改修・再利用の流れが進む中、このような分野が今後注目される可能性が高いと考えており、ランドバンクさんにも是非積極的に取り組んでほしいと思う。</p>
座長	<p>本市において、近年、代執行した事例はあるか。</p>
政策課長	<p>本市での事例はないが、県内自治体では存在する。</p>
	<p>7. 閉 会</p> <p>座長より、閉会が宣言された。</p>