

平成26年度
第4回札幌市空き家対策検討委員会 議事概要

(1) 日 時	平成 27 年 3 月 10 日(火) 午前 10 時～12 時
(2) 場 所	札幌市役所本庁舎 14 階 1 号会議室
(3) 次 第	<p>1. 開会</p> <p>2. 説明事項</p> <p style="padding-left: 2em;">(1) 今後のスケジュール(予定)について</p> <p>3. 議事</p> <p style="padding-left: 2em;">(1) 検討委員会の意見と札幌市の対応(方向性)について</p> <p style="padding-left: 2em;">(2) 特定空家等の認定基準(案)について</p> <p style="padding-left: 2em;">(3) 検討委員会としての意見のまとめについて</p> <p>4. 閉会</p>
(4) 出席者	<p>池田 吉和 東区 北都町内会 副会長</p> <p>祖母井里重子 廣岡・祖母井法律事務所 弁護士</p> <p>細井 正喜 公益社団法人全日本不動産協会北海道本部 本部長</p> <p>森 傑 (委員長) 北海道大学大学院工学研究院 建築都市空間デザイン部門 教授</p> <p>山本 明恵 特定非営利活動法人 さっぽろ住まいのプラットフォーム 理事長</p>
(5) 議事概要	<p><u>1. 開会</u></p> <p><u>2. 説明事項</u></p> <p><u>(1) 今後のスケジュール(予定)について</u></p> <p>(事務局)</p> <p>(今後のスケジュールについて資料 1 にて説明。)</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、法)は、平成 26 年 1 月 27 日に公布され、平成 27 年 2 月 26 日に一部施行となり、同日付で法第 5 条第 1 項に基づき、空き家施策に関する基本指針(以下、基本指針)が示された。法が完全施行となる 5 月 26 日からは、法に基づいて問題のある空き家、いわゆる特定空家等に対し、指導や勧告等の措置をとることができるようになる。国からは、法第 14 条第 14 項に基づき、ガイドラインが示されるので、それを確認したうえで、法の完全施行日から札幌市の認定基準の運用を開始する予定である。</p> <p>法で定められる空家等対策計画については、定めることは任意とされているが、札幌市としては、必要な計画であると考えており、基本指針で示されている空家等対策計画に関する事項について定める。27 年度に策定に着手し、できれば 27 年度 1 年間で策定を終えたいと考えており、策定に当たっては、次年度も本検討委員会でご意見をいただきながら進めたいと考えている。6 月ごろに第 1 回の委員会を開き、まずこの中で空家等対策計画の札幌市の考え方について説明し、検討をスタートしたい。</p> <p>(事務局)</p> <p>(基本指針について概要と本文にて説明)</p>

<p>(事務局)</p>	<p>3. 議事</p> <p>(1) 検討委員会の意見と札幌市の対応(方向性)について</p> <p>(これまでの検討委員会の意見と、札幌市の方向性について資料2にて説明。また、政令市・中核市の空き家等の適正管理に関する補助事業について参考資料で説明)</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>補助制度に関しては、正当な理由もなく空き家を放置して制度を活用しようとする悪意のある所有者に対する対応や制度設計を工夫するということが、具体的な対応となると難しい。これに対しては、予防的視点を持ってもらうことが重要だと考える。これは空家等対策計画にも絡むため、委員の方々と引き続き議論したい。</p>
<p>(事務局)</p>	<p><u>(2) 特定空家等の認定基準(案)について</u></p> <p>(特定空家等の認定基準(案)について、前回からの変更点を資料3で説明。)</p> <p>上下水道やガス管等の配管設備の破損により、付近住民や通行者に被害が及ぶ危険性が生じるケースも想定されるため、建物の1-2に、建築物の衛生設備の破損等という項目を追加した。また、前回の意見を踏まえ、表にある項目以外の観点によって、特に市長が危険性などがあると判断した空き家等については、特定空家等として認定することができることとするという項目を追加し、現時点では予想がつかない危険性のあるものについても個別に判断できるような仕組みとした。</p> <p>(1-1の建物の倒壊・建築物部材の飛散等の判定表について、前回からの変更点を資料4と前回資料で説明。下記詳細。)</p> <p>前回は、倒壊(全体)について、倒壊(部分)について、部材の飛散落下等についてという3段階に分けて判定を行い、点数が100点以上となった段階で特定空家等と認定するとした。しかし、判定項目に重複の可能性があることと、全ての項目を合わせて判定を行ったほうがよいという意見を踏まえ、全ての項目で点数をつけ、判定する方式に変更。また、この破損等の程度と点数については、レベル4からレベル1という4段階として、破損等の程度による点数配分を見直した。レベル毎の判定事例については、同じ程度のものが同じ点数となるよう、具体例を積み上げながら客観性を確保し、これを判定の際の根拠としたい。また、点数を、現状で判定するのか、可能性で判定するのかとの指摘については、客観性を担保するためにも現状で判定することとし、影響が敷地内におさまるのか、隣地や道路など敷地外にまで影響が及ぶのかという点については、敷地の大きさや建物配置などの現況と隣地や道路境界線までの距離で判断する。また特定空家等とする得点は、一つの項目でもレベル4以上となるもの、つまり60点以上のものを特定空家等と認定する。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>(実態調査結果に基づく判定の得点分布について資料5で説明。)</p> <p>(資料4の判定表における、破損等の程度のランク分けについて、札幌市の実態に即した事例をスライドで示しながら説明。)</p>

(祖母井委員)	1-1の判定表は、とてもわかりやすく明確になった。各項目のランク分けについては、市内部の基準なのか。それとも広く開示されるものなのか。
(事務局)	事例写真で広く示すことは、実際に指導中の建物であるため難しい。レベル1からレベル4までを説明するようなものを考えたい。また、国が別途示している応急危険度判定の事例は、広く一般の方が危険度のレベルを知る上で参考になるため、それらであれば提示できると考える。
(祖母井委員)	啓発や情報提供、所有者に対する粘り強い説得を行うためにも、将来的には、段階ごとの状況を具体的に示せるようにするのがよいと考える。
(森委員長)	<p>空き家の問題は私有財産に介入する点が難しいところであり、所有者等は、なぜ自分の空き家が危険と判定されたのか知りたいということになる。そのため、市には客観的に判断したという結果を説明することが求められることから、祖母井委員の意見の通り、各レベルの具体的な事例写真などを用意しておき、これらの事例写真と類似している状態だから、このように判定したという結果を説明できるようにしておくのがよい。</p> <p>また予防や維持管理の啓発という面からも、札幌市としてはこういうものを危険とみなしますよ、と札幌市の判定基準を広く市民の方に公開し、理解していただく必要がある。そのときに、法律だけではわかりにくいため、イラストを添えるなど工夫して情報提供をすることが有効である。</p>
(池田委員)	説明中に建築の専門的な表現があり、一般の方にとってわかりにくいため、表現を工夫してはどうか。
(森委員長)	一般の方にわかりやすく伝えることが重要なので、今後周知していく上でイラストなども含めて、わかりやすさの観点からも検討いただきたい。
(山本委員)	具体的でわかりやすい表現で周知し、自分の家をもう一度見直してもらうことで、いい状態で管理してもらったり、指導時に理解を得られるようにすることが必要と考える。
(細井委員)	空き家を放置している所有者は、何年も建物を見ていない方が多いと思われる。こうした方には文章だけではわかりにくいため、実際の写真等のデータを用いて説明し、ご理解いただくことが重要である。
(森委員長)	認定基準案は、1-1以外に1-2から1-4、さらに2の生活環境で構成され、1-1は得点で判定されるが、それ以外の項目は該当したものがあつた場合は特定空家等

	と認定されるという理解でよろしいか。
(事務局)	その通りである。
(森委員長)	判定表は得点を積み重ねて判定するため、総合判定で60点になるかならないかの事例の説明は、非常に難しい。判定の合計点のわずかな差で、扱い方が変わる可能性があるため、こうした事例への説明も想定すべきと考える。
(祖母井委員)	今回の認定基準案では、どの項目にも該当しないが危険性があるようなものについて個別に判断できるような仕組みとしたとのことだが、一方で、例えば、判定表では直ちに認定はされないが、見てみると問題がありそうで、議論の余地が残されている案件もこの項目ですくい上げるのか。
(森委員長)	私有財産であるため、何でも特定空家等としなくてもよいと考えるが、実際には、諸事情が絡み合っ問題な状態になり、認定基準によって明確に状況が判別できないケースもあると考えられることから、新しく出てきた情報により、これは議論しなければならないというものを取り扱う枠組みを用意しておくべきである。これは基準だけではなく、議論する体制づくりについての検討にも関わってくる。
(事務局)	全体を見て危険と判断されるものを拾えるような内容としたい。
	<u>(3) 検討委員会としての意見のまとめについて</u>
(事務局)	(検討委員会としての意見のまとめについて、資料6を用いて議論)
	1 所有者に対する啓発や情報発信
	(1) 所有者責任の明確化
(祖母井委員)	「空き家(使用されていない倉庫や小屋などの非住宅建物を含む)」と表記しているが、法律の「空家等」という規定に統一すべき。「空家等(空家対策法第2条第1項に規定する「空家等」を指す)」ではどうか。
	また、「管理責任は所有者(相続人や管理者などを含む)」とあるが、所有者とは、所有権を持っている人となる。相続人は確かに共有して所有権を持つこともあるが、管理者は必ずしも所有権を持つわけではなく、不正確な表現となってしまうことから、「所有者等(所有者、相続人、管理者などを含む)」と定義するのがよい。
	(2) 所有者の意識管理
(祖母井委員)	「所有者の管理意識」という言葉が、管理者としてきちんと管理しなければならないという認識のことを意図していると察するが、伝わりにくいのではないか。

(細井委員)	責任や義務という表現を用いるのはどうか。
(森委員長)	責任や義務は良い表現であるので、全体の文案を踏まえて盛り込みたい。また、管理というと、マンションの管理組合理的な印象が強くなるが、維持管理とすればメンテナンスするニュアンスも含まれるので、少し伝わりやすくなると思う。
(山本委員)	管理意識の向上については、どのような内容をどのように周知するかが大事である。(所有者のなかには) 高齢者も多くいるため、わかりやすい情報にして、繰り返し広報することにより、自分の家を見直す意識の向上につながると思う。
(祖母井委員)	<p>(3) 中・長期的な住宅見通しの重要性</p> <p>所有者が「不存在」になる具体例として、身寄りのない方が亡くなる例を挙げているが、身寄りがない方が亡くなくても、必ずしも所有者がいなくなるわけではないので、正確な表現にするべきである。</p>
(祖母井委員)	<p>2 適切に管理されていない空き家に対する行政の対応</p> <p>(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の活用</p> <p>「法律上の問題があるからといって、行政が直ちに解体や撤去といった強権的な対応を取ることができるわけではありません」という表現は、「法律上の根拠があるからといって、直ちに撤去できない」という内容が正しいのではないか。</p> <p>また、問題点の解消を促すための手段が重複した記載となっているため、一方は具体的な施策にまで踏み込んだ記載がよいのではないか。</p>
(細井委員)	<p>(4) 所有者不存在の財産の帰属</p> <p>「この問題を解決するための方法は、国庫に帰属するための手続きを簡素化することが挙げられますが」とあるが、すぐに国の制度が変わることは難しいので、民法に基づく国庫帰属の方法を活かしていく努力や工夫が必要ではないか。</p>
(祖母井委員)	財産管理人の制度は、活用されている例は少ないが、これについては、手続の方法や手順を具体的に利害関係人にお知らせすることによって解決できるのではないか。
(森委員長)	細井委員と祖母井委員からの指摘は、現在の制度をどうすればより活用してもらえるようになるかという点をしっかり書くという指摘ですので、その意見を踏まえた記載にする必要がある。
	<p>3 空き家の流通促進</p> <p>(1) 不動産業者やNPOなどと連携</p>

(細井委員)	「不動産業者やNPOなどと連携」とあるが、NPOとの連携という言葉だけではわかりにくい。具体的にはどのようなことを想定しているのか。
(山本委員)	(私が携わっている)住まいのプラットフォームには、空き家になるかもしれないという想定の方が多く相談に来ており、例えば家の処分方法の流れや方法などを説明したり提案したりしている。こうした相談の対応を、市が全て行うのは難しいと思うので、私どものようなNPOなどが相談に乗ることが可能である。
(祖母井委員)	不動産事業者もNPO法人も、法的には法人の一つという点は同じなので、それぞれどのような役割を担うかを記載することが重要である。
(森委員長)	NPOと不動産事業者はそれぞれの立場が違うため、それぞれに期待されることをイメージできる内容としたい。専門性が高い不動産事業者に最初から相談することに抵抗がある市民が、まずは気軽にNPOに、住まい方などについて相談してみようかと考えるケースは多いであろう。
(池田委員)	高齢者の方が施設に入ることにより、自宅が空き家になるような場合、空き家になる家について相談がしたくても、どこに相談に行ったらいいのかわからないという事例がある。こうした事例に対応できる相談窓口などの対策についても触れていただきたい。
(祖母井委員)	池田委員のおっしゃる通り、自宅をどうしたらいいかということをお心配している高齢者が多くおり、その方々に接しているのは、地域包括支援センターや民生委員の方なので、こうした方とも連携して、すぐに相談できるようにすることは有効と考える。
(山本委員)	住んでいる方もしくは所有者と地域との連携も考えられますので、民生委員や地域との連携も入れておいたほうがよい。
(森委員長)	各委員からの意見は、予防や啓発、情報発信などにつながることであり、意見書に盛り込みたい。また、不動産事業者の方々やNPOだけではなく、地域や民生委員など福祉や介護に携わる方々との連携についても盛り込むことを考えたい。
(細井委員)	<p>4 老朽危険空き家の除却支援有効性</p> <p>(1) 有効性</p> <p>「除去支援制度の有効性」とは、支援したときに有効性があるという意味か。そうであれば「有効性」という表現はわかりにくいのではないか。</p>
(森委員長)	「意義」や「意味」がよいのではないか。

<p>(祖母井委員)</p>	<p>(2) 市民理解</p> <p>「行政は投入した税金を回収する視点を忘れるべきではない」と記載するのであれば、金銭的な回収に「税金の増加」を当てはめるのは少し意味合いが異なると考える。例えば、市がその土地を買うようなことがあれば、安くしてもらいなども考えられるのではないか。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>ここで示したいことは、税金がかかった分に見合う「対価」という意味での「回収」があるべきということである。祖母井委員の例なども考えられますし、それだけではなく、住環境の向上という形での公益的な還元もある。</p>
<p>(細井委員)</p>	<p>「公共」という表現は札幌市が投資するイメージがあるため、表現を変えるべき。</p>
<p>(山本委員)</p>	<p>【その他の意見】</p> <p>市民に対し、自分の家が空き家になったときの考え方についてアンケートなどを行えば、なぜ空き家になるのかという理由がもう少し見えてくるのではないか。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>確かにその通りだと考える。もしそうした調査ができれば貴重なデータになるので、検討していただきたい。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>【まとめ】</p> <p>多くの意見が出されましたが、本日が今年度最後の開催となりますので、意見書の最終調整は私にお任せいただきたいのですが、それでよろしいでしょうか。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>(「異議なし」と発言する者あり)</p> <p>それでは、最終的な意見書に関しましては、事務局を通じて各委員にお知らせしますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>これで議事は全て終了いたしました。</p> <p>冒頭で事務局からご説明をいただきましたように、次年度からは「空家等対策計画」の議論となりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>4. 閉 会</p>