

平成27年度  
第2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11月10日(火)午前10時～12時	
(2) 場 所	札幌市役所本庁舎 18階 第4常任委員会会議室	
(3) 次 第	<p>1 開会</p> <p>2 報告事項</p> <p>(1) 特定空家等の状況</p> <p>(2) 危険空家等除却補助制度の申請状況</p> <p>(3) 北海道の「空き家等対策に関する取組方針(案)」について</p> <p>3 議事</p> <p style="padding-left: 2em;">札幌市空家等対策計画(案)について</p> <p>4 閉会</p>	
(4) 出席者	池田 吉和	東区 北都町内会 副会長
	祖母井里重子	廣岡・祖母井法律事務所 弁護士
	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
	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
	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
(5) 議事概要	<p>1 開会</p> <p>2 報告事項</p> <p>①特定空家等の状況について</p> <p style="padding-left: 2em;">10月末時点で札幌市に相談や通報が寄せられた空家等の数は295件、そのうち特定空家等と認められたものは146件である。※計画本編p10参照</p> <p>②危険空家等除却補助制度の申請状況について</p> <p style="padding-left: 2em;">今年度は9月7日から28日までの期間で仮申請を受け付けたが、予算において数件の余裕があったため、10月下旬まで延長して先着順に仮申請を受け付けた。その結果、地域連携型補助に1件、通常型補助に17件、合わせて18件の仮申請を受理した。現在は補助要件等の審査を行い、仮決定した申請者から随時本申請を受けている。</p> <p><b>【以下、質疑応答】</b></p> <p>(森委員長) 地域連携型補助に対して1件の仮申請があるとのことだが、具体的な跡地の活用方法の意向なども申請内容に含まれているのか。</p> <p>(事務局) 現在は仮申請段階であるため、申請者からは、町内会などと協議が調べば地域連携型の補助を希望したいという意向だけ出されている。地域との調整については今後行うこととなる。</p> <p>(森委員長) 地域連携型の補助は非常に大事な方法の一つだと考える。地域連携型の申請が増えた場合に、申請者の希望だけではなく、その地域が有効に跡地を活用できるかどうかを重</p>	

<p>(祖母井委員)</p>	<p>要になる。そのため、地域との協議を綿密に行うようにするのがよい。</p> <p>補助制度に関しては、想像していたよりも多くの相談・仮申請があるという印象だ。申請の経緯は、個人から直接申請されることが多いのか、町内会などが窓口となって申請されることが多いのか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>札幌市のホームページなどを見た所有者などの個人が、電話や窓口で問い合わせをしてから申請する場合がほとんどである。</p>
<p>(祖母井委員)</p>	<p>個人による申請が多いとのことであれば、広報・啓発が重要となる。</p> <p>③北海道が現在作成している空き家等対策に関する取組方針（案）の概要</p> <p>※資料1を用いて説明</p> <p>3 議事</p> <p>札幌市空家等対策計画(案)について</p> <p>◎案についての説明</p> <p>※資料2を用いて説明</p> <p>◎前回検討委員会意見の今回計画（案）への反映</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・状況に応じた計画の見直し余地の必要性</li> <li>・上位計画との整合性や市の独自性の発揮</li> <li>・予防を含めた幅広い啓蒙活動の実施</li> </ul> <p>※資料4を用いて説明</p> <p>◎計画（案）に盛り込んだ施策の一部について補足説明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北洋銀行と空き家対策に係る協定を締結</li> <li>・さっぽろコミュニティ型建設業推進協議会</li> <li>・地域活動の場整備支援事業</li> </ul> <p><b>【以下、質疑応答】</b></p> <p>第3章 空家等の対策</p> <p>1 空家等（特定空家等）の発生抑制</p> <p>(2) 住宅ストックの良質化</p>
<p>(祖母井委員)</p>	<p>『住宅のストックの良質化』とあるが、これは私たちのような現役世代が住んでいる住宅を良質化することにより、10年20年たってもそこから転居しないで住み続けることを意味しているのか。居住している住宅を改修して住み続けることは一般的であり、所有者が生存している間に空き家になることは考えにくい。空き家となる直接的な原因は、高齢者住宅や施設に移ることで空き家になったり、所有者が死亡しても相続人が誰も住まないためだと考えられる。これらに対して施策を設けるべきではないか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>ご指摘のような施策は、別の項で触れており、ここでは発生抑制の観点による施策をまとめている。</p> <p>本当は長く住みたいが、まだ家自体は大丈夫でもバリアフリー制度が整っていないため施設に入らなければならない、他の住宅に住まなければならないケースもあることから、バリアフリー設備などが整備されればその家に住み続けられることを想定している。</p>

	<p>そこで、耐震改修やエコリフォームなどの補助制度について周知し、住み続けてもらうことで空き家の発生を抑制することを考えている。</p>
(森委員長)	<p>それであれば、『住宅ストックの良質化』では漠然とした表現であるため、『既存住宅の改修』などの具体的な記載とし、ただいま説明があった内容を含めて加筆するとわかりやすくなるのではないか。</p>
(山本委員)	<p>住宅エコリフォーム制度などは、現在の居住者が自分の家を改修して住み続けるために利用するものと想定されるが、これを活用して賃貸とする場合も使用できるのか。</p>
(事務局)	<p>計画の中では、居住者自身が住んでいる住宅を改修し、より住みやすくしながら長く住み続けてもらうということを念頭に置いている。また、「流通・活用の促進」の章では、一度空き家になった住宅を改修することで新たな住み手に住んでもらい、長く使ってもらうことを想定している。制度そのものは賃貸住宅であっても（共用部分でなければ）活用はできる。</p>
(山本委員)	<p>家を残したいが自分は住み続けられない、しかし、賃貸化するには相当な改修が必要であり、その費用がない。そうした理由で解体を検討している所有者が多い。所有者以外の人がその建物を改修して住むことができる施策があればよい。</p>
(事務局)	<p>該当する制度や仕組みがあれば計画に加えたり、周知したりしたい。</p>
(森委員長)	<p>施策3については、住み続けるということが趣旨であるため、『住み続ける』という言葉タイトルに加えた方が誤解なく伝わるのではないか。</p>
	<p>第3章 空家等の対策</p> <p>2 流通・活用の促進</p> <p>(1) 流通（売却や賃貸化など）による活用の促進</p> <p>イ 需要と供給のマッチング</p> <p>施策4 北海道が開設する「仮）空き家情報バンク」への登録案内・周知</p>
(祖母井委員)	<p>札幌市の役割と北海道の役割がどのように関係しており、それぞれどのようなメリットがあるのかわかりにくい。札幌市に空き家を持つ所有者が空き家情報バンクに登録した場合、その後の対応は札幌市が行うということか。</p>
(事務局)	<p>北海道は、既に空き家バンクを開設した道内自治体の空き家も、札幌市のように空き家バンクを設けていない自治体の空き家も空き家情報バンクに登録でき、空き家の利用希望者が広く情報を入手できる全道規模のデータベースを考えている。道が全道規模のデータベースを準備し、それを札幌の空き家所有者も利用できるというイメージであるが、札幌市は運営には直接関与しない。</p>
(森委員長)	<p>全道にある空き家の情報が空き家情報バンクに集約され、どの自治体に何軒の空き家が、どの場所にあるというものを参照できるようなシステムを整えるということ。道民が活用できるような空き家に関する情報を使い勝手のよい形で一括して提供しようというシステムだと理解している。</p>
(事務局)	<p>道としてのメリットは、道が現在進めようとしている地方への移住などを検討している方に対して、道内の空き家を一括して紹介し、価格や周辺環境もあわせて掲載するこ</p>

	<p>とで、移住者がどの地域がいいのかを検討できる情報を提供できることである。見る側からも利便性が高まり、また道内市町村としても、道が一括して運営管理することによってどの市町村も参加しやすくなるというメリットがあり、そうしたメリットを活かすための連携協力を行う趣旨だと聞いている。</p>
(池田委員)	<p>道の空き家情報バンクに登録できるのは、利用可能な空き家であり、特定空家等や、適切に管理されず周辺に迷惑をかけているような空き家の登録は想定していないのか。</p>
(事務局)	<p>道の空き家情報バンクは、活用できるものを登録することが前提であり、現地を確認して使用できると判断された空き家が登録されるという仕組みが想定されている。</p>
(池田委員)	<p>札幌市においては、不動産流通と空き家情報バンクの役割が重複するのではないか。</p>
(事務局)	<p>札幌市には不動産事業者が多く存在し、不動産市場の中で流通する物件が大半であり、札幌市としても、今後、不動産事業者団体と連携し、空き家を売却したいという所有者とつないでいく方法を検討していきたい。</p> <p>一方で、空き家を売却ではなく活用してもらいたい、空き家情報バンク等に登録して様子を見たいなど、空き家所有者の意向は多様である。個別に不動産業者を使った流通を選ぶのか、公的な空き家情報バンクを選ぶのかは所有者によるところであり、両方を案内し、どの方法が良いかを検討してもらおうこともあるだろう。</p>
(森委員長)	<p>北海道の空き家情報バンクとの具体的な連携内容について加筆すべき。北海道の取組は、札幌市だけでなく道内全域を対象としている。札幌市周辺区域での感覚では想像しがたいが、道内全域を対象とした場合、札幌市以外の地域では、不動産が流通しにくく情報も得にくいという大きな問題があり、それに対応するための空き家情報バンクであると考えられる。</p>
(細井委員)	<p>親の実家をどうするかについての相談を所有者から受けることが多いが、札幌圏では、賃貸に転用可能な住宅は賃貸とし、賃貸用の改修費用をかけたくない場合であっても、家賃を低額にする代わりに入居者が修繕・維持管理を行う契約にするなどの多様なアドバイスが可能である。一方で地方では、住宅自体の需要が非常に少ないことが最大の問題であり、売却も賃貸もできない、売却しても解体費にも満たないという場合が非常に多い。</p> <p>この解決策のひとつとして空き家情報バンクがある。(需要が少ない)同じ地域内での移転ではなく、東京や大阪などのエリアから定年間近になった方々、または農業に転職する方などが道内の地方の市町村に移り住む可能性に着眼している。</p> <p>現在、首都圏の高齢者には、地方に移住することを検討している方もいるが、その移住先は長野や首都圏から1時間半程度の地域が主な候補となっている。これに対して北海道は道内市町村も候補になるようにしたいと考えている。札幌市もこの視点を踏まえた対策を考えてはどうか。</p> <p>第3章 空家等の対策</p> <p>3 適切に管理されていない空家等の解消（特定空家等への対応）</p>
(池田委員)	<p>空き家の所有者が死亡しているが、電気代、電話代などが口座から引き落とされ続け</p>

	<p>ている空き家がある。行政が北電、NTT、北ガスなどと連携して停止させることができるようにならないのか。</p>
(事務局)	<p>国の指針等でも電気やガス事業者との調査協力については少しは触れられているが、契約等については触れられていない。</p>
(池田委員)	<p>単身世帯の高齢者が施設などに入居した結果、そのまま空き家になってしまう例が多く見られる。これを予防するために、様々な組織や団体が連携し、事前にその家族に現状を把握するよう伝えることなどができれば、空き家になることを予防する重要な施策になるのではないか。</p>
	<p>第4章 達成目標</p>
(森委員長)	<p>達成目標①では、特定空家等の除却（解体）件数が5年間で75件の目標値となっている。また、達成目標②では、特定空家等の除却（解体）以外による是正件数も5年間で75件が目標値となっている。これらの目標値は十分に検討した上で提示されたものと理解している。</p> <p>一方、達成目標③は、相談を受けた空家等が活用された件数であり、5年間で50件を目標値としているが、除却数よりも活用される数が少ない目標値になっていることから、数値上では年間5件ずつ活用されない跡地が増えるということになる。解体された後にそのままになっている跡地が年間何件も出てくることに対して、どのように考えるかを整理しておかなければならない。計画に記載するまでは必要ないと思うが、この点について想定していることがあれば補足を願いたい。</p>
(事務局)	<p>達成目標①②は、個別の指導状況や所有者のおかれた状況などを踏まえて設定している。達成目標③の年間10件は、厳しい目標件数ではあるが達成したいと考えて設定した。その結果、ご指摘の通り、数値上は活用されない跡地が残る目標値になっているので、考え方を整理したい。</p>
(森委員長)	<p>このような点も認識しておき、考え方を整理しておくことが信頼性の高い計画につながるため検討をお願いしたい。</p>
(山本委員)	<p>達成目標③④は、現在家を所有している方への周知や広報が結果に大きく影響してくると思われる。5年間という計画期間を通じての目標ではあるが、その間にも空き家が増える可能性は高いため、今から十分な広報活動が必要と考える。</p>
	<p>4 閉会</p>