

令和元年度
札幌市空家等対策検討委員会(第1回) 議事概要

(1) 日 時	令和2年3月4日(水)15:30~17:30	
(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 局長あいさつ</p> <p>3 委員の委嘱及び紹介</p> <p>4 委員長の選任</p> <p>5 検討委員会について</p> <p>6 議事</p> <p>(1)札幌市における空家等の状況について</p> <p>①現計画の概要と取組内容について</p> <p>②住宅・土地統計調査について</p> <p>③空家等の通報・特定空家等の状況について</p> <p>④市民意識調査について</p> <p>(2)札幌市の空家等対策における基本的な考え方及び今後の検討テーマについて</p> <p>7 閉会</p>	
(4) 出席者	片岡 直之	札幌商工会議所 産業部長
	宅間 孝	札幌司法書士会 空き家等対策委員会 委員長
	森 傑 (委員長)	北海道大学 大学院工学研究院 建設都市空間デザイン部門 教授
	森尾 薫	公益社団法人北海道宅地建物取引業協会 専務理事
	山本 明恵	特定非営利活動方針 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><u>1. 開会</u></p> <p>・新型コロナウイルスを考慮し、今回は非公開、開会前のみ報道機関の撮影を許可</p> <p>・次回以降の公開については、今後の状況をみて判断</p> <p><u>2. 局長あいさつ</u></p> <p><u>3. 委員の委嘱及び紹介</u></p> <p><u>4. 委員長の選任</u></p> <p>・委員の互選により、委員長は森委員に決定(現計画策定時の委員会と同)</p> <p><u>5. 検討委員会について</u></p> <p>・事務局より設置要綱及びスケジュールについて配布資料を使用して説明</p> <p>・本委員会における議事内容については、概要を札幌市ホームページに掲載するほか、今後策定する計画書に主要な意見を掲載する予定</p> <p><u>6. 議事</u></p> <p>(1)札幌市における空家等の状況について</p>	
(事務局)		

(事務局)	(配付資料・スライド資料を使用して説明)
(森委員長)	資料1-3 成果指標について、特定空き家等の除却(解体)以外の是正として、具体的にどのようなものがあったのか。
(事務局)	屋根の部分的な破損、壁の崩れた部分の補修など、軽度の修繕を是正したものである。
(森委員長)	該当者はすぐに対応してくれるのか、あるいは説明・依頼をかなり行った上でようやく是正してくれるのか。
(事務局)	問題意識がある人もいれば全くない人もいるなど、反応は様々である。感覚的にはなるが、なかなか対応していただけない人の比率の方が高い。
(森委員長)	是正の結果、中古市場の流通に乗ったり、継続使用につながるなど、札幌市の指導等の労力を含めて費用対効果が大きい方向へ向かうアイデアが出てくると良い。
(山本委員)	当 NPO では相談窓口を設けており、空家になる前段階での高齢者から相談が多い。相談を受けると、住み替えるか住み続けるかの話になり、単身世帯がサービス付き高齢者住宅(以下、「サ高住」とする)などに移りたい場合、戸建住宅を所有している場合が圧倒的に多く、売却方法や賃貸を行うための片付けなどに悩んでいる人が多い。当 NPO では、先が見える相談につなげられるよう対応しており、空家になる前に手を打つことが重要である。
(森委員長)	考えることが多すぎるため、一旦は保留にして、問題が生じてから考えるケースが多いのかもしれない。空家になりそうな物件を持っている方と事前にコミュニケーションをとることが非常に大事である。
(片岡委員)	昨年4月から、札幌商工会議所では相談窓口を設けている。空家や遊休不動産が流通に乗って、活用されることが空家の減少につながると考えており、北海道宅地建物取引業協会(以下、「宅建協会」とする)や札幌市司法書士会(以下、「司法書士会」とする)など専門的な業界団体やそれらの会員企業等と協力して取り組んでいる。市民に安心感を持っていただくため、電話対応は事務局職員が対応したり、専門家につなぐ場合、会員や協力団体として登録しているところからの推薦がある方を紹介するなど配慮している。また、空家問題にどのように対応すればよいかわからない、認識はあっても前に踏み出せない、認識がない人に対してどのようにアプローチするかが最も大きな課題であり、関連団体等の協力を得て、まずは窓口を開設し、知ってもらうための活動を始めた。チラシを会議所の会合等で配布したり、回数は少ないが区に出向いて窓口利用を勧めている。はじめから空家の話になると売却や修繕などハードルが高くなるため、相続の点からアプローチしている。窓口を開設以降、相談実績は 24 件で、そのうち約半数は解決している。札幌市と協定等は結んでいないが、今後、協力・指導を仰ぎながら課題解決に役に立っていききたい。
(宅間委員)	司法書士会では、札幌市と協定を締結し、司法書士を財産管理人として推薦していただいております。裁判所の許可を得て、財産管理人が建物を除却することで問題解決に至っている実績がある。また、空家相談ダイヤルを設けており、約半数は札幌市からの紹介である。内訳をみると、親名義の建物に関する相談、近隣住民からの相談が多くみられ、相続の手続きを行えば済むというような、容易に解決に向かうケースは少ない。また、流通に乗せて解決できるものばかりではなくすっきりと解決に至らないケースも多く、悩ましいところでもある。

(森委員長)	市民の立場からすると、どこに相談すればよいか分からず、目に留まったところから相談するというのが現状ではないか。各窓口の特徴と市民ニーズのミスマッチを相互に情報交換等ができる機会があると良いかもしれない。
(森尾委員)	宅建協会では、平成 28 年度に札幌市と空家等に関する協定を結び、不動産無料相談所を開設している。地下歩行空間で実施している宅建ライブラリーで配布している空家対策に関するパンフレットを見た人が特に多く窓口を利用している。昨年 4～12 月の相談件数は 25 件で、そのうち売却を考えているケースが 23 件を占め、売りたい意思の表れだと思う。不動産業者に直接相談することははばかれると感じる人が多いと思われ、札幌市や商工会議所などの各所の無料相談において、協会の存在について発信していただければと思う。また、北海道から空き家情報バンクの窓口運営に関する業務を受託し、専属の担当者を配置しており、今後、関連するデータについて、可能な範囲で情報提供を行う。空家になりそうな物件としては、高齢者が長年住んでいる住宅が多く、次の世代に託す思いで生活の拠点にしていた物件である。修繕等に資本投下を行うことを考えている高齢者は少ない。また、空家になりそうな物件の相続がスムーズに進むと良いが、時には分割協議がうまく進まず相続登記されていないなど、宅建協会では手が出せない場合も多くある。
(森委員長)	総合的な空家等対策が重要であり、建物の処分だけではなく、処分以外の手段も含めて発生抑制のために連携しながら進めていくことについて検討することが重要である。
(山本委員)	サ高住に引っ越すにしても家賃等が必要であり、例えば、所有する戸建をリフォームして売却してその利益を入居資金に充てたり、兄弟等と一緒に暮らすなど、多様な解決策を見つけていきたいと考えており、限られた費用の中でできそうなことを伝えている。30～40 年経過する建物は修繕にも費用が掛かるため、危険なところのみ直すなど限られた予算の中で何ができるか優先順位をつけて提案している。また、80 歳くらいになると、相続で揉めそうだと感じている人が多く、漠然とした心配ごとを整理できる専門家につなげていけると良い。
(森委員長)	資料 3-2 通報内容について、通報内容は生活環境に関することで、認定は建物の判断となっているケースはあるか。また、損傷の程度が中度に分類される 130 点から 140 点、150 点から 160 点にかけて該当件数がそれぞれ大きく増えており、中度の物件における特徴はあるのか。
(事務局)	生活環境に関する通報が建物の判断による認定になった物件は少ない。その理由として、雑草や木の繁茂の状況により、認定にするか否かは判断が難しいところで、指導の中で対応しているものが多い実態である。また、中度の物件の特徴については、配転や係数の関係で 20 点単位の点数になることが多いためだと考えられる。
(森委員長)	生活環境の認定について、市民感覚と札幌市の点数評価のギャップが生じている可能性がある。通報の結果、認定に至らなかった場合、通報者等にどのように説明し、ケアしていくかが大事である。生活環境については認定の判断が難しいと思うが、認定基準が適切か改めて検討を行っても良いのではないかと。
(事務局)	(2) 札幌市の空家等対策における基本的な考え方及び今後の検討テーマについて (配付資料を使用して説明)

(山本委員)	特定空家等が所有者不明または不存在の場合、固定資産税を納めていないのか。
(事務局)	通報があった物件については、税務局に照会し、固定資産税の支払い状況を確認することができるため、不明または不存在の場合、納税していないケースが多いと思われる。
(森尾委員)	一昨年11月、不動産業者が把握している、1年以上空家となっている物件の所有者に対し、札幌市から通知してもらい、今後の利活用について意向を確認する調査を試行的に行ったことがある。ただ、一事業者が多くの空き物件について調査依頼を行ってしまうなど、協会内での周知方法に問題があったと考えている。実施方法等について精査の上、今後連携できると良い。 また、固定資産税の納税通知に、札幌市の空家対策に関する資料を同封することはできないか。
(事務局)	同封について検討したことがあるが、封筒の重量的な理由や、納税通知を受け取る大部分の人が空家とは関係ないために実現には至っていない。継続的に慎重に検討していきたい。
(宅間委員)	封筒の裏側に、相談窓口に関する情報を印刷してはどうか。
(事務局)	一つのアイデアとして、今後税務局と相談してみる。
(片岡委員)	札幌市の基本的な考え方について理解できる。市が掲げている民間事業者との連携の中に、我々のように取組を進めている団体等も含めた意味の表現にしていきたい。プロポーザルで選定された事業実施者に事業費が出て、普段取り組んでいる団体等に助成や支援等がないという形は避けていただけるとありがたい。セミナー等を開催する際に費用が発生するため、例えば、必要な手続きを踏んだ場合にまちセンや区民センターの部屋の使用料が無償になると、非常に取り組みやすい。また、空家所有者に関する情報を市から事業者等に提供することが難しくても、地元の民間事業者に解決に向けた提案を求め、札幌市から所有者に伝えて行動に移してもらえるような取組が必要ではないか。個人情報に関する法令に抵触しないかたちで、早い段階で気づきを与えていくことが大切である。また、民間では手が出せない国の施策について、札幌市としての取組方針がわかれば、民間としても取組のヒントになる。行政と民間の連携機会があると、アイデアや実施可否の判別もできると思う。
(森委員長)	民間事業者はビジネスとしての側面が不可欠である。民間との連携を進めるにあたり、民間の得意なこと、必要なことを札幌市も確認することが必要であり、本委員会での意見交換も含めてコミュニケーションを深めていけると良い。今回の委員会は現計画の策定以降の取組をふまえ、計画の点検をし直すことだと思う。事務局が示す方針や検討テーマに異論はなく、特に特定空家等の発生抑制が重要と考えている。「その他空き家」が増加傾向にあることは危機的な状況であり、潜在的に特定空家等になる可能性がある物件が、ある時点で大きく増えると対応が困難になると考えられ、発生させないための取組が必要である。また、日常生活の中で少しでも知ってもらえるよう、まちづくりセンターに出向くなど、何かのセミナーの機会を活用して空家の情報を得られる機会を創出するなど、普及啓発の方法について検討する必要がある。危惧していることとしては、空き家対策の法律が施行されたころは一時的に関心が高まったが、最近では意識が弱まっていると思う。広報を見る人は熱心な人であり、発生抑制の検討はもうひと踏ん張り必要。
(宅間委員)	「空家について特に何も予定していない(考えていない)」人については、既に手遅れの方が増えていることも考えられ、手遅れにならないための予防が必要である。また、空家のままでいると

資産価値が下がる可能性があり、相続に時間を要して話がついたときには除却するしかない状態になるということもあり得る。例えば、後見人制度を利用することでその時に費用は掛かるが、長い目でみて価値が維持できる可能性もある。

7. 閉会