

令和元年度
札幌市空家等対策検討委員会(第3回) 議事概要

(1) 日 時	令和2年9月2日(水)13:30~15:15
(2) 場 所	札幌市役所本庁舎 14階1号会議室
(3) 次 第	1 開会 2 議事 (1)空家等対策計画(案)について 3 閉会
(4) 出席者	高橋 亨 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、マスク着用や入場時の消毒、席配置に配慮の上、通常通り公開</p> <p><u>2. 議事</u></p> <p>(1) 空家等対策計画(案)について (配付資料を使用して説明:資料1)</p> <p>(事務局)</p> <p>(森委員長)</p> <p>「第2章4 空家等の課題と対策の方向性」における課題のうち、課題3の文末表現を他の課題とそろえるのがよいのではないか。また、課題2について「対応が不十分」とあるが、実施してきていることもあるため、表現を再度検討できないか。</p> <p>「第2章1(3)成果指標の達成状況」2段落目において、これまでの指摘を踏まえしっかりと分析されている。また、課題や取組につながっており、計画としてよくまとめられていると思う。</p> <p>「第2章3(2)表5:空家通報件数等」における新規通報件数に、過年度に通報されたものは含まれていないという認識でよいか。</p> <p>(事務局)</p> <p>その通りである。</p> <p>(高橋委員)</p> <p>空家があることで、周辺住民が事件や事故の不安を抱くことがそもそもの問題であると考え。そのような視点は計画に記載されておらず、何のために行政が取り組むかということに記載するのがよいのではないか。</p> <p>(事務局)</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法の目的にもあるとおり、周辺環境の問題は重要であり、第1次計画ではそこに軸足を置いて対策してきた。しかし、それだけでは空家の発生を抑制できないと思われ、本計画では、その対応について対策1、2で展開を考えているが、周辺環境への対応については、対策3の中でこれまでとおり対応していく予定である。</p> <p>(森委員長)</p> <p>対策3への追記を、検討いただきたい。</p> <p>「第3章3(1)表6:庁内連携体制」について、連携部局を示す表記の意味がわかりにくいいため、注釈をつけるなど市民がわかるように記載いただきたい。</p>

<p>(山本委員)</p>	<p>続いて、今後の対策についての具体的な取組について議論したい。ポイントとして1点目は空家等の発生を抑制するための普及啓発、2点目は複数ある相談窓口の連携及び市民にわかりやすい体制である。まずは、1点目の普及啓発等について各団体における取組についてご紹介いただきたい。</p> <p>相談内容は多岐にわたり、所有者が抱える問題点や事情を洗い出し、自分たちで対応できるものは対応し、できないものは他の団体を紹介している。相談としては、「住宅を売却するか賃貸するか」「親の家を引き継ぐ際の問題」などが多く、リフォームや解体、売却、家財の処分、住宅の管理、相続などに関してアドバイスを行っている。今回の委員会を通じ、複数の窓口があることが把握できたため、相談内容に応じて適切な窓口を紹介するなど、早期の対応に努めたい。</p> <p>高齢者は迷う時間が長く、子供の意見にも左右されるなどの傾向がみられ、最終的にどのような結果になったかをヒアリングするなどしてよりよい対応に努めていきたい。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>問題を抱えてしまわないように事前の働きかけはしているか。</p>
<p>(山本委員)</p>	<p>空家というテーマではなく、住宅のリフォームや維持管理などのセミナーのなかで空家となることについて考えられるような内容を含めている。</p>
<p>(森尾委員)</p>	<p>北海道宅建協会本部としては、セミナーの実績はない。理由として、本部としては、多岐にわたる相談内容が多く、空家に特化した内容では実施しにくいためである。支部単位では市民不動産講座のなかで、空き家関連のセミナーを実施したことはあるものの、セミナー終了後の相談会では、空家に関する相談はなかった。しかし、業者や一般市民も含めて、受講者は空家管理の必要性等には興味を持っており、関心の高さを感じた。そのほか、当会では地下歩行空間でパネル展を実施しており、「空き家ガイド」を作成し、空家に対する周知を図っている。</p> <p>当本部で相談を受けて内容に応じて必要な窓口を紹介しているところ。不動産事業者は取引の分野がいくつかに分かれており、空家の件で紹介できる事業者があったとしても、空家活用等に関して十分な提案ができるかという現状はそうではない場合もあるため、今後、空家対策に特化した業者も必要となってくるのではないかと考えている。</p> <p>今後、札幌市や他の団体と共催できるものがあれば、共同開催も可能であると考えており、専門の相談員も派遣していきたい。</p>
<p>(宅間委員)</p>	<p>札幌司法書士会としては、空家に特化したセミナーは開催していないが、単位会でみると、空家に限らず相続、遺言、成年後見の内容も含めてセミナーを開催しているところはいくつかある。</p> <p>今後、全国司法書士会で一定レベルのことを実施できるようにしたいと考えている。</p> <p>空き家相談ダイヤルでは、多岐にわたる相談が寄せられており、司法書士で解決できるような、相続の手続きや後見人を立てて売却するといった内容ばかりではない。また、相談者に自治体に伝えてよいか確認すると、伝えたくないという相談者が多く、自治体との情報共有ができない。</p>
<p>(高橋委員)</p>	<p>札幌商工会議所で空き家相談窓口を開設し、空家に関するセミナーを4回程度開催している。</p> <p>テーマ等に「実家」というキーワードが入ると、自分事という意識が高まるのではないかと感じている。「空家」というとネガティブなイメージになってしまうため、「自宅をどのように活用するか、生かすか」といった切り口がよいのではないかと感じている。</p> <p>相談実績のなかで、業者の紹介を行ったものの、見積金額が折り合わず、相談が終わってしまう</p>

	<p>ケースが多くあった。例えば、相続人からの相談で、空家のほか、残置物も多くあり、建物が道路に面していない高低差のある敷地にあったため、見積額が高くなったケースがある。相続人としては、最低でも相続額と対応にかかる負担が同程度、もしくは相続額がプラスになる範囲におさめたいという感覚があると思う。一方で、当該案件は、近隣住民がごみを片付けるなどして、なんとか対応できないかと動き出しているようだ。近隣住民が主体的に動く可能性があるため、そのような場合の支援も施策としてあるとよいのではないか。</p> <p>そのほか、空家等を放置することで損害賠償責任を負う可能性がある旨を伝えることもでき、それであれば費用がかかっても対応しようとする人も出てくると思うので、最終的に、対応に行き詰ったときに何かできる支援があるとよいと思う。</p>
(森委員長)	<p>各団体の得意な方法で空家に対する対応を行っていることが確認できた。</p> <p>セミナーについては、必ずしも空家に特化したセミナーでなくてもよいと思う。空家に対して意識を持っている方はセミナーに参加するが、意識がない方はどのようなものでも参加しない。現在実施しているセミナーは継続し、意識を持っていない方に対する普及啓発をどうするかがポイントとなるのではないか。都心での研修だけではなく、地域に出張して小規模でもよいので、実施できないか。そのようなことは行政で実施していただけるとよいのではないか。</p> <p>各団体の話を聞いて気付いた点などがあればご意見いただきたい。</p>
(山本委員)	<p>まちの活性化や空き店舗の活用に取り組んでいるNPOなどと連携できれば、様々な活動につなげていけるのではないか。</p>
(森尾委員)	<p>札幌市の出前講座として「空き家を生み出さないために」というものがあるが、どの程度申し込みあるのか</p>
(事務局)	<p>おとし実施した1件にとどまっている。これまでは受動的な取組が多かったため、今後は積極的に出ていく必要があると考えている。</p>
(森尾委員)	<p>出前講座は少人数の単位で実施するイメージであるが、100人単位などで市の出前講座を活用できるのか。</p>
(事務局)	<p>人数に制限がないため、活用できるが、空家のテーマだけではセミナーが構成しにくいと、他の話題も含めて考えたほうがよいと思われる。</p>
(森委員長)	<p>小さい単位で30分くらいなどの対応でもよいのではないか。また、市民の立場からすると、民間の方と少人数で会うよりも行政の方のほうが受け入れられやすいと思う。</p> <p>諸外国では、住まいの問題について小中学校で話をするという取組が実施されている。子どもに伝われば、間接的に親にも伝わる。教育の場で情報提供することは外国ではよく行われており、札幌市でも可能性があるのではないか。</p>
(宅間委員)	<p>申込を待つ受け身の姿勢では、なかなか参加してもらえず、難しいところである。危険になる可能性のある建物に関する情報など、行政の力が必要ではないか。一人で講座を60分、90分するのは大変だが、各団体がそれぞれの話をするなど、行政が主体となったセミナーができるとよいのではないか。</p>
(森委員長)	<p>短くて小規模なものをリレー方式で実施することも考えられる。</p> <p>海外では、地域に図書館できると小学生が見学したり、都市計画マスタープランができると子</p>

	<p>供たちがそれを基に考えるなどの取組が実施されている。札幌市が率先して取り組んでもよいのではないか。</p>
(高橋委員)	<p>話の流れとはずれるが、別の県で、代執行を実施したことがあると聞いたが、札幌市では実施しているのか。代執行に必要となる要件はあるのか。</p>
(事務局)	<p>札幌市では実績がない。税金を使って個人の財産に手をかけるため、代執行が適切かという判断は難しい。所有者不明・不存在の空家については、財産管理人制度を活用するなど、適切な手法を模索している。</p>
(高橋委員)	<p>解決に導く方法として1つの選択肢となるのではないか。それに代わるものがあれば最善と思うが、今後はさらに弁護士など専門家との連携を強めて、対応していく体制が必要だと感じる。</p>
(森委員長)	<p>放置しておけば行政が対応してくれるという意識になる可能性があり、代執行は諸刃の剣と思われる。一方で、代執行を実施すべきケースもあるかもしれないため、その場合は、委員会で情報共有できるとよい。</p>
(事務局)	<p>(配付資料を使用して説明:資料2)</p>
(森委員長)	<p>各団体が色々な相談に応じているため、窓口の連携により合理的・効果的に連携できないかと考えるが、無理に役割分担するのではなく、得意なところを活かして経験を積み重ねていけばよいのではないか。情報共有する場をつくり、定期的な情報交換をするのも大切だと思う。</p>
(山本委員)	<p>各団体で対応している相談内容がよくわかった。各団体の連絡先も合わせて資料に記載するほか、相談内容を共有できるとよいのではないか。</p>
(森委員長)	<p>定期的に集まる会を設け、具体的な相談事例を持ち寄って共有し、情報がストックされていけばよいのではないか。</p>
(宅間委員)	<p>司法書士会の場合、相続に関するものは会員が受任できるため、他の団体とは少し違う状況かもしれない。他団体から相談を受けた場合、当事者の近くの会員を紹介することとなる。</p> <p>また、行政の補助について、札幌市は空家の解体費用のみしかない。広島県の廿日市市では、解体だけではなく、相続登記に関わる補助制度があり、そのほか、まちによっては木の伐採など、解体以外のものに対する補助制度があるようだ。札幌市においても、問題解決に向けて次に進める支援があるとよいかもしれない。</p>
(森委員長)	<p>適切な段階で適切な補助を行っていくことにより、後々行政側に大きな財政負担が発生しないという考え方もある。どの段階でどんな対策を行うと、最も効果的な税金の使い方となるか検討できるとよい。</p> <p>また、文章より耳に入ってくる方法のほうが効果的と思われ、動画配信は効果的ではないか。例えば、短時間のセミナー動画を札幌市のホームページにアップし、いつでも見られる状態にしてもよいのではないか。</p>
(山本委員)	<p>出前セミナーについて、まちづくりセンターを提供していただけるとよい。そうすると、地域の高齢の方が歩いてこられるので、そういう場所を提供してもらえると、私たちも出かけて 30 分ほど話すこともできる。</p>
(事務局)	<p>教育について、日本は住教育が遅れているといわれており、その理由として教える人が少ないことが考えられる。家庭科の時間を使って高校生に授業を行っている団体があり、他に機会があ</p>

(事務局)	れば人を派遣することができると思う。
(事務局)	(配付資料を使用して説明:資料3)
(事務局)	次回の委員会は年明けを予定しているが、今後の庁内調整のなかで、臨時に開催することも考えられるため、その際はよろしくお願ひしたい。
	<u>3. 閉会</u>