

**平成26年度
第1回札幌市空き家対策検討委員会 議事概要**

(1) 日 時	平成26年7月3日(木) 午前10時～12時
(2) 場 所	札幌市役所本庁舎 14階 第1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 style="padding-left: 20px;">(1)不適正管理空き家問題の対応と課題について</p> <p style="padding-left: 20px;">(2)不適正管理空き家現況調査の概要について</p> <p style="padding-left: 20px;">(3)札幌市の空き家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 style="padding-left: 20px;">(4)連絡事項</p> <p>7 閉会</p>
(4) 出席者	<p>祖母井 里重子 廣岡・祖母井法律事務所 弁護士</p> <p>高橋 征夫 東区 北都町内会 会長</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 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>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 style="padding-left: 20px;">・事務局より説明及び委員紹介</p> <p>4 委員長の選任</p> <p style="padding-left: 20px;">・互選により森委員を委員長に選任</p> <p>5 検討委員会について</p> <p style="padding-left: 20px;">・事務局より説明</p> <p>6 議事</p>
(事務局説明)	<p><u>(1)不適正管理空き家問題の対応と課題について</u></p> <p>札幌市内の空き家の全体個数は統計上、13万5,560戸あり、大部分は集合住宅である。また、その用途は賃貸・売買用である。放置空き家が含まれる「その他の空き家」は1万6,600戸で、そのうち腐朽、破損のあるものは4,000戸である(戸数はいずれも推計値)。札幌市では昨年、各町内会を対象に不適正管理の空き家に関するアンケート調査を行い、市内の約半数の1,054町内会から回答があり、357件の不適正管理の空き家と問題点を特定した。</p>

	<p>不適正管理空き家に発生する問題は大きく3点挙げられる</p> <p>(1)生活安全の問題として、建物の倒壊、建築材の落下、飛散、落雪、火災発生のおそれ、犯罪の誘発</p> <p>(2)生活環境の問題として、ごみの不法投棄、悪臭、樹木、雑草の繁茂、害虫、動物の発生</p> <p>(3)景観の問題として、地域景観の阻害</p> <p>老朽危険空き家に対する現在の対応は、市民からの通報、相談に対し、職員が現地調査を行い、危険性などがある場合に所有者の調査を行う。所有者が見つかり、連絡が取れた場合は指導し是正を促す。しかし、所有者不存在、所有者不明、所有者の諸事情、共有物件名義により合意形成困難、相続協議中などの理由により、継続調査、状況監視を続けるも解決に至らない物件もある。所有者が抱える様々な問題に対し、地方自治体ができる施策が限られている。限られた権限や財源のなかで、どのような対応が可能であり、効果があるかについて検討し、できるものから実行する必要がある。</p> <p>(高橋委員) 町内会では、衛生環境、放火、漏電などを心配しており、できることから手をつけたいが、実際に町内会が立ち入れる部分は限られており、非常に困っている。</p> <p>(森委員長) 市町村レベルでもそれぞれの地域、地区ごとに規模や状況が異なってくる。そのイメージを持ちながら今後の対策を検討することが重要である</p> <p>(祖母井委員) 法律の問題としては、本委員会で出来ることではないが、どんなに調査を尽くしても相続人がわからない、所有者が特定できない場合の措置を法制化してもらいたい。また、相続財産管理人の選任なども制度としてはあるが、資金が必要であるため、資力のない方にとっては現実的ではない。現状の法律、制度で限界まで対処しても解決しない場合の措置を、具体的に決める必要がある。</p> <p>(森委員長) 現状の法律、制度でどこまでの対応が可能なのかを体系的に整理することが必要であり、次回以降の議題としたい。(事務局了承)</p> <p><u>(2)不適正管理空き家現況調査の概要について</u></p> <p>(事務局説明) 札幌市内にある不適正管理空き家について危険度や問題点を調査し、どういったものを危険な空き家として認定するかを客観的に判断する基準を作成する予定であり、本調査はその基礎資料である。調査の対象は、町内会のアンケートで挙げられた不適正管理空き家と老朽違反建築として通報のあった空き家から、各区や行政が確認した危険度レベル等が均等となるよう抽出した150件である。調査結果は次回委員会で報告予定。</p>
--	---

<p>(事務局説明)</p> <p>(細井委員)</p> <p>(森委員長)</p> <p>(山本委員)</p> <p>(高橋委員)</p> <p>(森委員長)</p>	<p><u>(3)札幌市の空き家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</u></p> <p>札幌市の空き家対策における基本的な考え方は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・著しく危険な状態にある空き家への積極的な対応を行う。家屋の倒壊や建築材の飛散など、特に著しく危険な状態にある空き家については、危険性を速やかに排除するため、積極的な対応をとる。 ・所有者の自発的な問題解消に向けた市の対策を取る。指導や命令などの権力的な対応だけでは解決が難しい案件に対応するため、所有者の自発的な問題解消に向けた対策を検討する。 ・活用が可能な空き家については、札幌市の人口規模や人口の増減を考慮すると、住居としてのニーズが高く、また、民間の不動産業者が充実していることから、主に流通の促進によって活用を図る。 <p>これらを受けて、委員会の検討テーマは下記3点とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 札幌市不適正管理空き家(老朽危険空き家)認定基準について 2. 札幌市の不適正管理空き家(老朽危険空き家)への対応について 3. 自主的な解消に向けた対策(補助制度や民間事業者等との連携など)について <p>所有者不在の物件については、一定の年限で国庫帰属とする手続きを取れるような法整備が、また所有者不明の物件については、所有者を特定するための法整備が有効ではないか。活用できる空き家については、他都市で行政が納税管理者にアドバイスをし、民間不動産会社に依頼し、賃貸として活用することになった空き家が数件ある。札幌は不動産業者が多い都市なので、同様の手法が取れる具体的な策を検討していきたい。</p> <p>空き家対策を、全て税金で対応するのは非現実的であると考え。今はネガティブなものをももう少し前向きに展開できる仕組みづくりが大事であり、民間事業者との連携がポイントになるだろう。</p> <p>危険な空き家については行政の力を借りながら対応し、活用できるものについては幅広い視点が持てるよう、私たちのNPOでも所有者に対し情報提供したいと考える。</p> <p>町内会に対し不動産業者が近隣の空き家の所有者を聞いてくることがあるが、知っているも個人情報であるため知らせることができない。伝えることができれば解決も早まるのではないかと。</p> <p>情報の扱いは非常に高いハードルになるであろう。法根拠が情報に対する責任とコントロールをできるような形になることが必要である。</p> <p>(4)連絡事項</p> <p>7 閉会</p>
--	--