

平成27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 27 年 7 月 24 日 (金) 午後 2 時～4 時
(2) 場 所	札幌市役所本庁舎 地下1階2号会議室
(3) 次 第	<p>1. 開会</p> <p>2. 局長挨拶</p> <p>3. 議事</p> <p style="padding-left: 20px;">(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の完全施行後の状況</p> <p style="padding-left: 20px;">(2) 危険空き家除却補助制度(案)</p> <p style="padding-left: 20px;">(3) 空家等対策計画の策定について</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. 局長挨拶</u></p> <p><u>3. 議事</u></p> <p>(1) <u>空家等対策の推進に関する特別措置法の完全施行後の状況</u></p> <p>(事務局) (スライド資料を使用して説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・認定基準のイメージCG ・特定空家等と認定した、あるいは認定しなかった空き家の実例 ・札幌市に寄せられた相談や通報の件数の報告 <p>(祖母井委員) 当初想定していなかった相談内容はあるか。</p> <p>(事務局) 現在空き家を持っているが今後どうしたらよいかという相談や、民々間の隣同士のトラブルに関する相談が寄せられている。</p> <p>(山本委員) 近隣からの通報と、自身が所有する空き家についての相談は、どのような割合か。</p> <p>(事務局) 近隣からの通報がほとんどだが、所有者からの相談も割合は少ないがある。</p> <p>(細井委員) このままのペースでいくと相談件数が年間300件を超えるが、札幌市はこれに対応し切れるのか。</p> <p>(事務局) 今は努力して対応しているが、このペースで件数が増加すると対応も限界になるため、体制面等の検討が必要と考える。</p> <p>(森委員長) 地域別の件数や位置の傾向などを把握することが必要ではないか。可能であれば、本委員会で情報を共有できれば、今後の議論の予備情報、知識として意味があると思う。</p>

(事務局)	区別のデータは整理しているので、今後準備してお示したい。
	(2) <u>危険空き家除却補助制度(案)</u>
(事務局)	(資料1を用いて説明)
(細井委員)	地域連携型補助で除却した空き家の土地を、5年間、地域の自治組織に無償で貸与した際に、借手側にトラブルの原因があった場合はどうするのか。
(事務局)	補助制度を開始するときには、そのようなことが生じた場合にはどのように対応するのかということを含めて、協定書などを準備したい。
(細井委員)	土地の所有者には固定資産税の負担義務があるが、地域連携型補助を活用した場合はどうかについて整理しておいた方がよい。
(事務局)	地域の利用が固定資産税の減免等の対象になるかどうかという議論も含め、整理をしていく必要があると考える。また札幌市内の空き家の所有者より、売りたいと売れず、地価がかなり安いので、仮に固定資産税が少し上がったとしても、解体の補助金が出て地域にも活用してもらえるのであれば、そちらの方が所有者としてもありがたい、というお話をいただくこともある。このような所有者にお勧めすることも考えている。
(細井委員)	市街化調整区域の建物は対象外としているが、建設時点で都市計画の線引きが入っていない地域に建てた住宅についても議論しなければならない。
(事務局)	市街化調整区域については、例外規定を設けたいと考えている。既成の団地で住宅地が既に形成されている地域については、市街化区域と同じような住環境を保全していくという観点から制度設計していきたい。いろいろ課題が出てくれば、2年目、3年目と制度を随時見直したい。
(池田委員)	地域連携型補助を用いた場合、町内会は無償で土地を借りることができるが、現状復帰に費用が掛かる場合が想定されるため、町内会が町内会員に貸す場合は有償とすることも検討できないか。
(事務局)	費用については地域や所有者との合意形成を図る中で詰めさせていただきたい。
(池田委員)	工事業者を札幌市に所在する業者に限定しなくてよいのか。
(事務局)	今のところ、札幌市に本店があるとか営業所があるといった縛りは設けない予定である。
(山本委員)	補助金の予定件数は何件くらいか。
(事務局)	今年度計上している予算850万円を超えるかどうかで絞り込みたい。その範囲内で件数が決まってくる。
(祖母井委員)	通常型の補助で「除却後1年を経過しないうちに」と、1年を一つの区切りにしているがその根拠は何か。
(事務局)	空き家であることは、おおむね1年、人の利用がないことが常態であるものという判断基準があり、それと同じだけの期間が一つの目安になると考えた。
(祖母井委員)	申請者を所有者のみに限定せず、例えば不動産を管理する法人などが、所有者の同意を得たうえで申請できる制度設計にすることで、より多くの利害関係者の協力を得やすくなり、除却が実現されやすくなるのではないかと。
	また、補助対象経費として「解体後の廃棄物のほか、家財などの処分費」など、三つ例を挙げて

(事務局)	いるが、補助対象経費とは廃棄物や家財の取り壊し費用ではなく、処分費用ということか。
(池田委員)	取り壊し費用は当然含まれており、その他に処分費用なども含めるということである。
(事務局)	地域連携型で町内会に無償で貸与される物件について、担保提供をすることは想定しているのか。
(事務局)	そのような担保は想定していないが、地域と所有者が協定などを交わす際に詰めていきたい。
(森委員長)	空き家の問題はまさにこれから取り組んでいこうという課題である。そのため予期しない事例相談も出ると予想され、特に当初は状況に応じた対応が求められる。想像の域の中で、全ての制度を完璧に整えて開始するのは難しい。札幌市の制度・取り組みなので、市が判断して取り組むことが前提だが、外部の意見とか議論が入る仕組みが今後もあることが望ましい。様々なことが起こるなかで、外部の知恵・見方・判断、特に法律関係の専門家や、地域の現場を知る方の意見を積極的にいただくことは有用ではないか。
(事務局)	(3) <u>空家等対策計画の策定について</u> (資料2・3・4を用いて説明)
(細井委員)	札幌市の空き家対策費用は、今のところ札幌市独自の予算であろうと思うが、北海道とも情報共有して動くのがよいのではないか。
(事務局)	国の補助制度について今得ている情報では、条件が限定された補助制度であり、ハードルが高く活用しづらいため、当面は市の単独事業で進めていきたい。
(森委員長)	空き家問題は、基本的にはフィールドを持った市町村が全面的に取り組むことではないかと考える。国や道から補助があることは有益かもしれないが、それにより柔軟性やネットワークが縛られるのであれば、よくないのではないか。
(森委員長)	空き家の調査に関して、国の基本方針は、指導対象となるかを判定する際の調査以外の内容も含んでいるのではないか。潜在的な可能性も含めて、空き家がどの程度増えているのか、どのあたりに出てきそうなのかということも含めて、調査について計画に入れるべきではないか。 また、今後の問い合わせや相談の件数、その場所・状態の地区別あるいは地域別の特徴が把握されてきたときに、重点的にケアをすべき地域や、別途の計画を立てるべき項目が出る可能性がある。将来的にこういう形で調査、データを踏まえた結果、必要性が生じた場合には、重点地区を定めることが出来るようにしておいたほうがいいのではないか。 また、今後の札幌市のまちづくり、居住環境の整備を考える際に、本計画と、上位計画との関係は重要だと考える。都市計画マスタープラン等の見直しの進捗状況にもよるかと思うが、この点に関しては、例えば都市計画マスタープランのどの項目と整合を取り、あるいは、どういう内容と調整しながら検討するということを明確に記載することを検討していただきたい。
(森委員長)	本日提示された内容はやや受け身的であると感じた。計画には札幌市としての特徴、独自性、計画としての目標をもう少し出していく必要がある。また、国から提示されていない項目を計画に加えることもあってよいと思っており、上位計画との関係などがそのような部分に該当するのではないか。
(山本委員)	市民にこの問題を周知する際に、将来、自分の家も空き家になるだろうと想定する方々の参考

	<p>になるような資料があれば、もう少し具体的に対応を考えるとと思う。</p>
(池田委員)	<p>特定空家等にしないための方法を啓蒙活動の中に盛り込んでいただきたい。</p>
(森委員長)	<p>ご提案の通り、将来空き家を所有するかもしれない予備軍的な状況の方々に基礎知識、予防的知識を知っていただく方法は積極的に考えるべきである。また、様々な教育の場でも空き家問題を勉強してもらえるような仕掛けづくりもあってもよいのではないか。啓蒙活動などについても実施できる場を継続的に設定していただきたい。</p>
(森委員長)	<p>今度、教員免許を持っている先生方の更新講習の講師をさせていただくので、空き家問題の話をしていきたいと考えている。今、先生をされている方々に、生活環境の現状や人口の推移、空き家の増加状況や問題点などを認識していただき、子どもたちを通して家族、家庭に伝えていただくということもすごく大事だと思う。</p>
(事務局)	<p>啓蒙活動などは、建築士会などの様々な団体と連携して行うなどの方法も考えられるので、いろいろ工夫したい。</p>
(祖母井委員)	<p>計画期間は、5年の範囲内でも不断に検討し、必要に応じて見直しができるような余地を残していただきたい。そうすることで、市民が常に関心を持ち、知識を得てもらうことができる。</p> <p>また、今後5年間は状況が大きく変わることも想定されるので、それにも対応できるのではないか。</p>
	<p><u>4. 閉会</u></p>