

平成26年度
第3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 11 月 27 日(木) 午前 10 時～12 時	
(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. 説明事項</p> <p style="padding-left: 20px;">(1) 委員の委嘱について</p> <p style="padding-left: 20px;">(2) (仮称)札幌市空き家等の適正管理に関する条例(素案)について</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」について【報告】</p> <p style="padding-left: 20px;">(2) 検討委員会の意見と札幌市の対応(方向性)について</p> <p style="padding-left: 20px;">(3) 適切に管理されていない空き家の認定基準(案)について</p> <p style="padding-left: 20px;">(4) 老朽危険空き家除却補助制度(案)について</p> <p style="padding-left: 20px;">(5) 空き家流通促進連携事業(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><u>1. 開会</u></p> <p><u>2. 説明事項</u></p> <p><u>(1) 委員の委嘱について</u></p> <p>(事務局) 高橋委員の急逝につき、高橋委員と同じ北都町内会の副会長である池田吉和氏に委員を委嘱。</p> <p><u>(2) (仮称)札幌市空き家等の適正管理に関する条例(素案)について</u></p> <p>(事務局) 札幌市議会の市議会各会派において、札幌市空き家等の適正管理に関する条例の制定を目指していたが、空家等対策の推進に関する特別措置法(以降、空家等対策特別措置法)が臨時国会の会期末に可決成立した。趣旨、内容が重なっているため、条例の制定は見送られた。今後の札幌市の空き家対策については、空家等対策特別措置法に基づいて対策を進めるが、認定基準、除却補助制度、民間事業者との連携について、専門的な見地からご意見をいただくという本委員会の位置づけは変わらない。次回の第 4 回では、空き家の総合的な対策の案を示し、また、これまでの委員会が出た意見を取りまとめていただく。</p>	

	<p><u>3. 議事</u></p> <p><u>(1) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」について【報告】</u></p>
(事務局)	<p>空家等対策特別措置法は、今後、公布の日から起算して 3 か月を超えない範囲内で、政令で定める日から施行することとされている。立入調査等を規定する第 9 条第 2 項から第 5 項まで、また具体的な措置等を規定する第 14 条、過料を規定する第 16 条については、公布の日から起算して 6 か月を超えない範囲で、同じく政令で定める日から施行することとされている。</p>
	<p><u>空家等対策の推進に関する特別措置法の概要</u></p>
(事務局)	<p>(空家等対策の推進に関する特別措置法について概要資料にて説明)</p>
(山本委員)	<p>空家等の定義に、使用がなされていないことが常態であるものとあるが、期限などは決まっていないのか。</p>
(事務局)	<p>法律上には明記がない。今後、国が出す指針等の中で示される可能性がある。</p>
(池田委員)	<p>第 14 条 10 項の括弧書きについては、所有者が不明・不在の場合も担保するという理解でよいか。</p>
(事務局)	<p>自治体が手を尽くして調べても判明しない、もしくは所有者がいないと判明した場合には、定められた措置が可能と考えている。</p>
	<p><u>(2) 検討委員会の意見と札幌市の対応(方向性)について</u></p>
(事務局)	<p>(これまでの検討委員会の意見と、札幌市の方向性について資料 2 にて、また札幌市が想定している空き家対策の全体像について資料 3 にて説明。)</p>
	<p><u>(3) 適切に管理されていない空き家の認定基準(案)について</u></p>
(事務局)	<p>(適切に管理されていない空き家の認定基準(案)、建築物の倒壊・建築部材飛散等に関する判定表について資料 4 にて説明。また、実物件 4 件を写真スライドで示しながら、同判定表を用いた判定例を説明した。認定基準は、国からのガイドラインや政省令などを確認したうえで、最終的な調整を行い決定する予定。)</p>
(池田委員)	<p>影響範囲について、敷地外に影響を及ぼす範囲というのは、破損している部分が影響を与える範囲と解釈するのか。もしくは破損が進んだ際に建物全体が敷地外に影響を与える範囲と解釈するのか。</p>
(事務局)	<p>破損している部分が影響を与える範囲として判定することを考えている。</p>
(山本委員)	<p>1-2 建築物に附属する工作物の腐朽・破損等、1-3 防火(放火)・防犯についても、1-1 建築物の倒壊・建築部材の飛散等と同様に細かく点数をつけるのか。</p>
(事務局)	<p>1-1 については空き家問題の最も本質的な項目であり、また国からも「外観目視による住宅の不良度の測定基準」など点数化の参考にできる資料が示されているが、それ以外については状況が千差万別であり、その点数化は難しい。実際に現地を見たとうえで、認定の視点をもとに、危険性や影響範囲を、状況に応じて判断することになる。</p>

(山本委員)	1-1の判定表では、屋根、壁の項目などはあるが、窓についてはどのように考えるか。例えば、建物に問題はないが、窓ガラスが割れている場合はどのように判定するのか。
(事務局)	判定③部材の飛散落下のうち、外壁材の剥落、破損の項目で窓も外壁の一部として調査したうえで、それが割れたり、落下して周りに影響を及ぼす可能性があるときは、それを含めて判定することを想定している。
(祖母井委員)	危険性の判断で、「著しい」「高い」「低い」はどれほどの違いがあるのか。
(事務局)	違いを一言で説明するのは難しいが、札幌市内不適正管理空き家現況調査業務においても同様に「著しい」「高い」「低い」で評価しており、建築士が見たうえで建物の傾き具合やひびの量、その深さなどから「著しい」「高い」「低い」を判断した。実際の判定の際も、建築の技術職員が同様の観点から判断することになる。点数の違いは、「高い」と「低い」の差が30点あり、その影響が外に及ぶ場合はさらにその倍の差となる。この差は、のちの判定②③で合計点が100点を超えるというところで影響が出る。建物をしっかり見たうえで判断していきたい。
(祖母井委員)	建物の中ではなくても防犯・防火上の問題がある場合というのは、どこに分類されるのか。
(事務局)	建物内でなく周辺に段ボールや燃えやすい雑誌がそのまま放置されていると、それに放火されたりするなど、犯罪を引き起こすおそれがある。そのため、建物内に入れなくても、そのようなものがあれば、認定基準の生活環境のうち2-2 燃焼物の放置・散乱の項目対象として判定することを考えている。
(祖母井委員)	家の周囲と家自体を分けて考えているのか。もしくは家の周囲も家自体も、敷地内であれば一体として考えているのか。
(事務局)	家の周囲と家自体は分けて考えているが、どちらかだけを見るのではなく、全体を見たうえで判定するので、実際に危険性がある場合はどちらかの項目で認定されることになると考えている。
(祖母井委員)	判定の際に客観性を担保できるのか。
(事務局)	判定は国のガイドラインで示された事例や程度、関連する法令の指針や過去の事例などを参考として、専門性を持った職員が現地調査することで、客観性を確保したいと考えている。また、応急危険度判定の判定方法も参考にしながら、客観性を持たせたい。
(祖母井委員)	認定基準案の項目にあてはまらないが全体を見ると危険という事例に備えて、どれにも該当しない要素を拾う項目があってもいいのではないかと。もしくは、そのような事例を協議する何らかの仕組みがあったほうが良いのではないかと。
(事務局)	そのような事例の対処方法について、今後検討したい。
(細井委員)	札幌市が対応する際には、倉庫や小屋なども該当するように「空家等」というように「等」を含めていく必要がある。
(事務局)	空家等対策特別措置法に基づいて施策を行うことになるが、対象は「空家等」で「等」がついており、用途は店舗や倉庫であってもこの法律の対象になる。ただ、空き地に関して、この法律の対象外である。

<p>(森委員長)</p>	<p>客観性の担保は非常に重要である。その点は札幌市内不適正管理空き家現況調査を行っているので、これを根拠として活用すべきである。試行判定した結果を一つの指標とし、これに類似するものはこういう点数になるというように、オリジナルのデータを活用することが最も明確な根拠となるだろう。さらに、この調査の結果を基準点 100 点で判定したときに、何パーセントぐらいのものが判定されるかを説明できる明確な資料を用意することは重要である。</p> <p>また、敷地環境を含めた建物の状態を、現状で判断するのか、（今後の）可能性で判断するのかを明確にしなければならない。</p> <p>さらに、今回の判定方法の案では判定①、判定②、判定③というステップで進むものであり、段階的に判断するのは、作業の効率性は良く合理性がある。一方で、認定した証拠という面では、全ての事例に対して全ての項目について採点されているということが非常に重要ではないかと考えているので、全ての事例に対して全項目を判定して 100 点以上というルールの方がよいと考える。これから新しく出てくる物件の点数データをストックすることがこれからの施策や対策にとって非常に重要になる。</p>
<p>(山本委員)</p>	<p>どの項目で加点されており、総合的に何点になったという方が理解されやすく、説明も非常にわかりやすくなるのではないか。</p>
<p>(祖母井委員)</p>	<p>この判定表で、全ての項目で得点をつけると、判定（点数）が重複する部分が出てくる。そのため全部得点化するならば、この判定表自体を再度見直さなければならないのではないか。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>判定②判定③はあくまで破損であり、判定①の建物全体の崩壊の視点とは重複しないレベルの判断だと私は認識していた。そのあたりはどのように考えているか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>我々の整理では重複しないものと考えていたが、いただいた意見を踏まえ、次回までに検討したい。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>もし重複して判定①、判定②、判定③が上位下位の関係にあるならば、総合得点の 800 点が成立しない。再度精査のうえ説明をお願いしたい。</p>
<p>(事務局)</p>	<p><u>(4) 老朽危険空き家除却補助制度(案)について</u></p>
<p>(事務局)</p>	<p>(老朽危険空き家除却補助制度(案)について資料 5 にて説明。)</p>
<p>(細井委員)</p>	<p>地域連携型補助の条件のなかで、地域が借りた土地を雪置場として活用すると例があるが、堆積量など地域問題になりかねないのでは。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>実際に地域で活用する際には、そのようなルールも考えなければならないと考えている。</p>
<p>(祖母井委員)</p>	<p>地域とはどのような単位を指すのか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>町内会などを想定している。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>外国であれば、法人格を持った住民で組織している NPO などが、不動産の売買も含めた住宅地の管理を行うのだが、今の日本にはそのような仕組みがない。町内会をどうするかという議論と、それに替わる住民組織として実行力のある体制をつくることは、検討していかなければなら</p>

<p>(事務局)</p>	<p>い。</p> <p>補助金の上限額を設定することだが、参考とした事例や目安などあれば補足的に説明をいただきたい。</p> <p>次回、整理して他都市の事例を示したい。</p>
<p>(事務局)</p>	<p><u>(5) 空き家流通促進連携事業(案)について</u></p> <p>(空き家相談に対する個別対応のイメージ(案)について、資料6にて説明。また、空き家流通促進事業(案)について、資料7にて説明。)</p>
<p>(山本委員)</p>	<p>老朽危険空き家に対して除却補助を行うことにすると、除却補助が出るくらいになるまでそのままにしておこうという人が現れ、そのような人に補助金を出すのは反対であるという考えが出てくると思われる。また、除却ありきではなく、活用できるものは活用すべきだと考えている。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>対応相談の受け方や、助言・指導のあり方は重要な課題になるであろう。</p>
<p>(細井委員)</p>	<p>相談者がどの方法・どの不動産業者を選ぶかにあたって公平性を保つためには、不動産業者が、賃貸であれ売却であれ、方法などを提案して、相談者に判定していただくというのが最も良い方法であろう。</p>
<p>(池田委員)</p>	<p>空き家相談に関する相談窓口の対象者は所有者等となっているが、ここには周辺住民や迷惑をこうむっている当事者も含まれるという理解でよろしいか。それであれば相談者のなかに明記するのがいいのではないか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>相談者の中には、周辺住民や迷惑をこうむっている当事者も含まれる。ただし、周辺住民の方には、直接的に建物自体を除却する権利はなく、その方が補助を受けて近隣の家を除却するということは想定していない。</p> <p>しかし、近隣からの相談を受け、我々が危険な空き家ということで認定した場合、所有者を調査し、除却補助などを紹介したり、売却等を勧めることはできるので、相談いただけるのは非常にありがたい。</p>
<p>(山本委員)</p>	<p>「住まいのプラットフォーム」にも、空き家になった場合どうしたらいいのかという相談が最近増えている。活用の方法や、解体にはどの程度の費用がかかるのかという相談も、「住まいのプラットフォーム」で幅広く受けることが出来ると考えており、このような相談先を周知することは重要である。また、自分が所有している空き家をどう管理していくか、出来ないのであればどうするのかを考えさせるような周知も重要である。</p> <p><u>4. 閉会</u></p>