

札幌市の空き家対策にかかる意見書

平成27年3月24日

札幌市空き家対策検討委員会

目次

はじめに

1 適切に管理されていない空き家に対する市の対応

- (1) 市の姿勢
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の活用
- (3) 特定空家等の認定基準
- (4) 所有者等不存在の財産の対応

2 所有者等に対する啓発や情報発信

- (1) 所有者等の維持管理責任
- (2) 適切な維持管理のための啓発や情報発信
- (3) 高齢の所有者等への働き掛け

3 危険な空家等の除却支援制度

- (1) 除却支援制度の意義
- (2) 市民理解
- (3) 地域による除却後跡地の活用

4 空家等の流通促進

- (1) 流通促進の重要性と多様な連携の必要性
- (2) NPO との連携
- (3) 不動産事業者との連携

はじめに

人口の減少や高齢化率の進行を背景に、大都市である札幌市においても空き家が増加しており、その中には、所有者等がさまざまな理由から適切に管理できてない空き家も少なからず見受けられます。このような空き家が引き起こしている問題は、防災・防犯、衛生・環境など多岐にわたっており、今後、ますます重要な政策課題となることが予想されるところです。

そのような中、札幌市は、空き家に関してさまざまな見地からの意見を聞き、行政としての望ましい対応のあり方を検討するため、札幌市空き家対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置しました。

当委員会では、平成26年7月に初めての会議を開催して以降、本年度4回の会議を経て、多くの意見交換を重ねてまいりました。

各委員からさまざまな意見が出されたことで議論が深まり、また、行政とは異なる視点からの指摘や新たな提案が生まれ、大変有意義な委員会になったものと考えております。

委員会の中で出された意見や提案などをまとめたのがこの意見書となりますので、札幌市におかれましては、意見書の趣旨を踏まえた効果的な空き家対策を実現し、市民、地域、事業者及び市が連携しながら、総合的に空き家対策の推進が図られていくことを期待いたします。

平成27年3月

札幌市空き家対策検討委員会
委員長 森 傑

1 適切に管理されていない空き家に対する市の対応

(1) 市の姿勢

空き家対策の推進は、今後、ますます重要な政策課題となると思われませんが、本来、空き家の維持管理責任は所有者等（相続人や管理者などを含む。以下同じ）にあり、適切に管理されていない空き家の問題は、基本的に所有者等が自ら解決すべき問題です。

しかしながら、所有者等が本来果たすべき維持管理責任を果たしていないこともあります。そうした場合、地域によっては町内会の方などが所有者等に連絡を取って適切な管理をお願いしたり、消防や警察と連携して応急的に対処したりしているケースもあります。しかし、町内会などが所有者等に対してできることは、あくまで「お願い」や「要請」にとどまるため、必ずしも根本的な解決に結び付かないことも多く見られます。

そこで重要となるのが市の姿勢です。これまでは、私有財産の問題であるからと一歩引いてしまう面も見受けられました。今後は、住民に最も身近な行政主体である市が所有者等に対して維持管理責任を果たすように促し、法令に基づいた適切な対応を行うことが望まれます。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の活用

国や地方自治体が空き家問題に対して一歩踏み出し、空き家に関する施策を推進するために制定されたのが、平成 26 年 11 月 27 日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家対策法」という。）です。市が空家対策法を効果的に活用すれば、空家等（空家対策法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」を指す。以下同じ）に関する問題を解消するための有効な手段となります。

しかしながら、適切に維持管理されていない空家等（空家対策法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」を指す。以下、単に「特定空家等」という。）であっても、個人が所有する財産であります。空家対策法という法的根拠があるからといって、市が直ちに解体や撤去といった強権的な対応を取ることができるわけではありません。

まずは、所有者等に対して粘り強く問題点の解消を促すことが重要です。また、市の体制をより充実させ、適切に空家対策法に基づく指導や勧告などを行うことによって、所有者等の責任の自覚へ働きかけ、適切な維持管理が行われるようになることが求められます。

(3) 特定空家等の認定基準

特定空家等に対しては、まずは所有者等に対する働き掛けとして、指導や勧告などを通じて所有者等の自発的な問題解消を促すことが市の基本的な対応となります。一方、空家対策法には、命令に違反した者に対する過料や行政代執行な

どの厳しい規定も盛り込まれています。そのため市は、特定空家等を認定するための基準を策定することとしており、当委員会においても、市の認定基準案が妥当かどうか、他に望まれる視点はないかという点について議論を深めてきました。

特に建築物の倒壊等の危険性を判定する際の客観性の確保や判定手順などについて意見交換し、最終的に概ね適当な認定基準案がまとまったところです。しかし、特定空家等の問題への対応は認定基準を完成させて終わりではありません。

市は、認定の運用の際には国が示すガイドラインや「応急危険度判定」の事例などを参考として判定の客観性を確保すると説明していますが、それだけではなく、市の実態に即した事例も踏まえる必要があると考えます。幸い、市では今年度、市内にある空家等の現況調査を実施していますので、このデータを精緻に分析して、判定の際に活用することが非常に有効であると考えます。

また、空家対策法の施行後においても、実際に現地調査を行って認定した事例を積み重ね、それを活かして客観性の精度を高めていくことが求められます。

一方で、認定基準の個別項目には直接該当しなくとも、全体としては明らかに危険性が高いといった事例が生じる可能性もあります。こうした事例への対応には、空家対策法に基づく措置の対象とする運用ができるような柔軟性を持つことも必要と考えます。

(4) 所有者等不存在の財産の対応

今後増加することが想定されることとして、相続人が相続放棄するなどの理由により所有者等が「不存在」となってしまう、管理すべき主体がいなくなった財産（空家等やその跡地など）が増えることが挙げられます。

こうした財産については、空家対策法にも対応が規定されていないことから、通常は、利害関係者などが民法に基づく相続財産管理人の選任制度を活用して国庫に帰属する手続きを進めることとなりますが、活用されている例は少ないですので、制度の周知を図ることが求められます。

2 所有者等に対する啓発や情報発信

(1) 所有者等の維持管理責任

冒頭で述べたとおり、空家等を維持管理する責任や義務は所有者等にあり、特定空家等が引き起こしている問題は、本来、所有者等が自ら解決すべきものです。

近年、空き家問題に関する報道が増加しており、市民の間でも空き家問題に対する認知度や関心が高まってきています。「広報さっぽろ」や市ホームページ、パンフレットなどを活用して、空家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任などを一層周知していくことが求められます。

(2) 適切な維持管理のための啓発や情報発信

所有者等に空家等の維持管理責任を果たしてもらうためには、適切な維持管理や処分、活用などに役立つ情報を積極的に提供することが必要です。

また、自分の空家等がどの程度のレベル（維持管理状態）なのかということを知り、認識していない所有者等が多いことも考えられます。したがって、例えば市が策定した認定基準を広く理解してもらうことにより、所有者等の維持管理意識を高めていくことが有効と考えます。どのような状態になれば特定空家等と認定され、場合によっては勧告や命令を受けると予め認識できれば、所有者等の維持管理に対する意識は格段に高まることが予想されます。

ここで重要となるのが、所有者等に理解してもらうための「分かりやすさ」です。情報発信の媒体においては、専門用語ではない分かりやすい表現やイラストを用いた例示などの工夫も検討していただきたいと思えます。

(3) 高齢の所有者等への働き掛け

(2)では、所有者等に空家等の維持管理責任を果たしてもらい、特定空家等を生み出さないための啓発や情報発信の重要性について触れましたが、同時に力を入れるべきと考えるのが、高齢の所有者等への働き掛けです。

特に、近年は単身高齢者世帯が増加しているため、自分の住宅を将来どうするのかという見通しや準備について具体的に考えることが困難な方が多くなりつつあります。

そのため、市や民生委員、ケアマネージャーなどの福祉や介護に携わる方、地域住民が互いに連携して支援していくことが重要になると考えます。

3 危険な空家等の除却支援制度

(1) 除却支援制度の意義

老朽化が進んだ危険な空家等であっても、売却等によって市場流通に乗せることができれば再生させることも可能です。空家等の流通促進を進めることで解決へ導いていくことが有益な方法であると考えます。

しかし、立地する場所や状況（道路に接道していない等）などによっては買い手がつかず、また、老朽化が進んでいるため活用することも困難という空家等もあります。そのような空家等を放置しておく、ますます老朽化が進み危険性が高まり、周辺住民の安全で安心な生活を脅かすことにもなりかねません。まずは、除却して危険性を取り除くことが重要となりますが、空家等の所有者等の置かれた状況はさまざまであり、中には除却する意思があっても費用的に対処することが難しい場合もあります。

そのような場合、除却費を補助する制度があれば費用を捻出できる可能性もあることから、市が除却支援制度を備えておくことは、危険な空家等を減らしていくための施策の1つとして意義があると考えます。

(2) 市民理解

除却支援制度は、危険な空家等を減らしていくための施策の1つとして有意義であり、市民の安全で安心な生活を守るために必要な施策といえる一方、私有財産である空家等に対して税金を使うこととなります。したがって、市民の理解を得られるような制度設計や十分な説明が必要と考えます。

そこで重要となるのが、投入した税金に見合うだけの「回収」が見込めるかどうかという視点ですが、この「回収」は、「金銭的な回収」だけを意味するのではなく、例えば、除却後の跡地を公益的に利活用するなどにより地域の住環境の質の向上へ貢献するような「質的な回収」も含まれます。

こうした広い意味での「回収」を意識して制度設計することで、市民に対する説得力が生まれ、十分な理解を得ることができると考えます。

(3) 地域による除却後跡地の活用

市では、地域と連携して除却後の跡地を活用するタイプの除却支援制度も検討しており、そのような取組は「質的な回収」を意識した制度といえます。そこで注意すべき点としては、除却後の跡地の周辺住民を中心として、地域においてしっかりと合意形成がなされることや、活用のルールを整えることなどが挙げられます。

また、空き家対策の議論からは少し外れますが、こうした地域と連携して行う施策を進めるためにも、実行力のある住民組織をどのように構築していくかという札幌市としての課題があることを付け加えておきます。

4 空家等の流通促進

(1) 流通促進の重要性と多様な連携の必要性

市の除却支援制度は、危険な空家等を減らしていくための施策の1つとして有意義ではありますが、対象を限定して実施されるべきです。放置されている空家等のすべてに対して市が税金を使って対策を講じることは非現実的ですので、まだ使える空家等を流通に乗せたり、市場の中で再生したりしていくことが重要になります。

幸い、札幌市内には多くの不動産事業者が存在し、仲介によって一戸建てやマンションの空家等を売買したり賃貸したりすることが一般的に行われています。しかし、自発的に売却等に向けて行動するのは、明確な意思を持った所有者等だと思われます。また、所有者等に売却や賃貸に関する知識がなかったり相続等の問題があったりする空家等は放置されている可能性が高いので、こうした空家等への対応がポイントになります。

そのため、空家等の所有者等に対して問題の解決へ向けた情報を提供し、気軽に相談できる窓口や売却等を検討する動機づけとなるような仕組みを構築することが効果的であると考えます。市はそのようなノウハウを必ずしも持っているわけではないことから、NPO（特定非営利団体）や民間の不動産事業者などが得意とする実務的な長所を活かした連携を行うことが必要です。

(2) NPO との連携

所有者等の中には、まずは一般的な空家等の処分や活用の仕方、今後の住まい方などについて気軽に相談したいという方がいます。このような方に対しては、住まいに関する相談などの実績を持つNPOが、営利目的ではない姿勢で幅広い相談に乗ることが有効と考えられます。

NPOが相談窓口を担い、市が広く相談窓口を周知することで連携を行い、気軽に相談できる環境を整えることは、所有者等に空家等に対する対応の第一歩を踏み出してもらうための効果的な方策であるといえます。

(3) 不動産事業者との連携

不動産事業者の強みは不動産に関する専門知識や組織力などであり、これらを活かした具体的な提案ができるノウハウです。売却や賃貸に関する知識がない所有者等にとって、不動産事業者から受ける情報や具体的な提案は非常に価値があり、売却等を検討する動機づけとなり得ますので、所有者等と不動産事業者とのマッチングを進めていく必要があると考えます。

ただし、売却等を希望している所有者等であっても、最初から不動産事業者に相談するのは敷居が高いと感じる方もいます。そこで、現在市が検討している仕組みのように、仲介的なかたちで市が関わることは、所有者等が安心して相談で

きることに繋がり、スムーズで効果的な不動産事業者とのマッチングが可能になると考えますので、是非、実現に向けて検討を進めていただきたいと思います。

また、相談対象については、通常の家等だけではなく、特定家等のような流通に乗り難い物件についても相談を受けるようにすることが望ましいと考えます。

以上

参考 札幌市空き家対策検討委員会の開催経過

【第1回】

開催日時 平成26年7月3日（木） 10:00～12:00

議事

- (1) 不適正管理空き家問題の対応と課題について
- (2) 不適正管理空き家現況調査の概要について
- (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
- (4) 連絡事項

【第2回】

開催日時 平成26年8月5日（火） 10:00～12:00

議事

- (1) 空き家の対応に関する現行法令について
- (2) 不適正管理空き家現況調査の結果について
- (3) 自主的な解消に向けた対策について
 - ・ 除却補助制度の考え方
 - ・ 民間事業者等との連携の考え方

【第3回】

開催日時 平成26年11月27日（木） 10:00～12:00

議事

- (1) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」について【報告】
- (2) 検討委員会の意見と札幌市の対応（方向性）について
- (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
- (4) 老朽危険空き家除却補助制度（案）について
- (5) 空き家流通促進連携事業（案）について

【第4回】

開催日時 平成27年3月10日（火） 10:00～12:00

議事

- (1) 検討委員会の意見と札幌市の対応（方向性）について
- (2) 特定空家等の認定基準（案）について
- (3) 検討委員会としての意見のまとめ（案）について

札幌市空き家対策検討委員会 委員名簿

	氏名	所属等
委員長	もり すぐる 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
委員	いけだ よしかず 池田 吉和	東区 北都町内会 副会長
委員	うばがい りえこ 祖母井 里重子	廣岡・祖母井法律事務所 弁護士
委員	ほそい まさき 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
委員	やまもと あきえ 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

(平成27年3月現在 敬称略、委員 五十音順)