

## 札幌市空家等対策検討委員会(第2回) 議事概要

(1) 日 時	令和2年7月8日(水)13:30～15:15	
(2) 場 所	札幌市役所本庁舎 18階第四常任委員会会議室	
(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>3 議事</p> <p style="padding-left: 20px;">(1)空家等対策計画見直しの骨子(案)について</p> <p>4 閉会</p>	
(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. 説明事項</u></p> <p>・札幌商工会議所産業部長片岡氏の異動にともない、後任の高橋様に委員を委嘱</p> <p><u>3. 議事</u></p> <p>(1) 空家等対策計画見直しの骨子(案)について</p> <p>(事務局) (山本委員)</p> <p>(山本委員)</p> <p>(森委員長)</p> <p>(山本委員)</p>	
	<p>(配付資料を使用して説明)</p> <p>さっぽろ住まいのプラットフォーム(以下、「NPO」という。)の相談窓口では、住み替え後の住宅の処分も含めての住み替えの相談が多くなっている。相続、売却など多岐にわたる内容を整理する役割を担っていると考えており、対応にあたっては、相談者の意向が具体的にみえてきた段階で、関係各所と連携していきたいと思っている。市民の困りごとを総合的に整理し、ニーズに合った窓口適切につなげることが必要であり、ワンストップ窓口の拡充は必要だと思う。</p> <p>また、NPO では、「高齢期の住まいや暮らし」など幅を広げたテーマでセミナーを開催し、その中で空家対策についても取り扱うようにしており、リフォームで住み続けるか、住み替えする場合は住宅をどのように処分するかまで考えるよう話をしたり、参加者の考え方に耳を傾けるようにしている。相続や税金については、NPO が苦手としている分野ではあるが、市民が税理士などの専門家にいきなり相談することはハードルが高いことから、専門家につなぐ前に何らかの対応ができるとうと考えている。</p> <p>どのようなきっかけで NPO に相談する市民が多いのか。</p> <p>NPO が作成したチラシをみて相談に訪れる人が多い。住み替えるか、住み続けるかに内容を分</p>	

(森委員長)	<p>けており、サービス付き高齢者への住み替えを希望する人の相談が8割程度を占める。</p> <p>札幌市の計画では、空家対策に関心が向かない市民や状況についても守備範囲を広げることを図ろうとしており、NPOの取組状況を活かしながら進められるとよいと思う。</p>
(森尾委員)	<p>北海道宅地建物取引業協会(以下、「宅建協会」という。)では当館の1階に不動産無料相談窓口を設けている。不動産取引における全般的なトラブル防止を主たる目的として、認定相談員を配置して相談対応をおり、空き家問題に関する相談事案は時折発生している。本来ならば、空家の調査や利活用の提案などを、即座に対応可能な不動産事業者が直接対応できれば解決への近道と考えているが、無料相談窓口では事業者対応を行っていない。というのも、事業者へ直接相談することは、相談者のプライバシーや心情への配慮、法令順守等の関係で難しい面もある。宅建協会から相談者に不動産事業者を紹介することはできないことから、事業者のリストを渡して相談者に選んでもらっており、解決に向けて時間を要してしまう現状にある。</p> <p>その他、北海道が作成した空き家ガイドブックを宅建協会が許可を得て増刷し、地下歩行空間で行う「たっけんライブラリー」イベントの際に配布している。また、認定相談員が空家等の相談を受ける際には、全国宅地建物協会取引業協会連合会が作成した「空き家相談対応マニュアル」は全国的に活用している。窓口での空家相談は、あまり情報を持たずに相談に訪れる方もいるなど、対応に苦慮することもあるが、今後も盛んに対応していきたい。</p>
(森委員長)	<p>今回、ワンストップ窓口が一つのキーワードになると思うが、民間団体と札幌市の役割、連携の在り方が大切。民間団体が取組を続けるためには、無料やボランティアでは難しい。行政と民間事業者が連携するにあたっては、行政が窓口となり、公共サービスの延長として相談を受ける方が相談しやすいと考えられ、両者の特徴を踏まえどのように連携を強化していくか検討が必要である。</p>
(宅間委員)	<p>札幌司法書士会では、空き家相談ダイヤルを設け、委員会のメンバーが交代で対応しており、札幌市含め道内自治体の紹介により相談してくるケースが多い。空家問題の解決には、誰が当事者(所有者)であるかが重要であり、空家の所有者が亡くなっていれば相続人に手続きをしたうえで空家の対応を求める、認知症であれば成年後見人制度を活用するなど、空家の売却や解体を行える段階までもっていくことが重要な役割と認識している。相談者自らが所有者でない場合はその場で解決することは難しいが、こういう時にはこういうところへ相談するとよいなど道案内することも重要と考えており、司法書士にアクセスいただくことはありがたいことである。</p> <p>また、セミナー等において誰が対応しても一定のレベルを保てるようなシナリオが必要であり、札幌司法書士会だけではなく、日本司法書士連合会としても取り組むべき課題と考えている。</p> <p>最後に、啓発の対象を拡大することについては、難しい面もあると考えられるが、特に対策が必要と考えられる市民については対個人での情報提供が必要であり、民間が実施するには限界があるため、情報を持っている自治体からの発信が頼りになると思う。</p>
(森委員長)	<p>現状において民間団体ができることは最大限取り組んでいると感じており、この団体に相談してみようかなと考えている市民にとっては、ある程度の次の選択肢が出てきていると思う。一方で、自分は相談すべきかわからないが、少し相談してみたいと思った市民の対応をどうするか、どう引き上げていくかが、今後10年間の大きなハードルになると考えられる。</p>

(高橋委員)	<p>ワンストップというという意味では、札幌商工会議所の場合、民間事業者や専門家など様々な業種が会員となっており、機能的には充実していると自負している。相談窓口は札幌商工会議所の職員が対応しており、相談を受けた次のステップについては各担当者の判断次第となるため、職員の資質は重要である。例えば、町内会の役員からの相談を受けて町内の倒壊寸前の空家を一緒に確認したり、空家の中に残っているゴミの撤去について専門業者に相談する等の対応があった。判断が難しい案件については専門家につなげ、相談者の予算内で謝礼を支払う形となっている。相談窓口で初期対応を行い、専門家につなぐことが本来の役割と認識している。課題としては、札幌商工会議所の主な対象が法人や自営業者等であり、個人に対する訴求が弱いと、今後補っていただけると良い。今後の動きとして、つながりができた町内会と連携し、8月上旬頃にセミナーを開催したいと考えている。</p>
(森委員長)	<p>空家の通報が増えることは、情報を得るという点ではよいが、空家のことが気になった人がネガティブな空家探しのようなことになることは懸念される。クレームという形にならないよう、広く市民が住まいの問題に関して理解できる機会という意味での啓蒙が重要であり、NPO で開催しているようなセミナーが重要になってくると思う。また、相談を受ける人の資質向上については根本的な課題であり、ワンストップ窓口の総合的な入り口は札幌市が担うべきだと思うが、総合的な相談をどのような仕組みで対応するかについては検討が必要である。例えば、総合的な住まいの相談事業を業務委託として、プロポーザルで民間事業者が提案することなども考えられる。</p>
(宅間委員)	<p>札幌司法書士会では、市役所1階の市民の声を聴く課の窓口で、無料相談を受けており(現在は休み中)、実際の相談内容については、市職員と市民の間に入って話を聞いた方が良いと思う。また、空き家相談ダイヤルで相談を受けた際、相談内容について行政に伝えてもよいか確認している。</p>
(森委員長)	<p>いろいろ意見が出たが、事務局でここはもう少し聞いてみたいなどあればどうぞ。</p>
(事務局)	<p>宅建協会で実施している相談対応について、民間事業者のリストを相談者に渡しているとのことであったが、事業者と相談者をつなぐことは実際に難しいのか。</p>
(森尾委員)	<p>公益法人という立場上、特定の事業者を紹介するのではなく、相談者のエリアや内容に応じた業者の全体像を紹介する形となっている。札幌市との連携強化ということになれば、宅建協会が出向き、他団体と協力しながら別の相談窓口で取り組むことができるとありがたい。</p>
(事務局)	<p>NPO で相談を受けた際、事業者につなぐことはあるか。</p>
(山本委員)	<p>トラブルを避けるため、事業者の選び方のポイントや一般社団法人北海道建築技術協会等に加盟している事業者がホームページ上に情報が出ているなどアドバイスはするが、特定の事業者を紹介することはない。</p>
(事務局)	<p>本市で通報をもとに対策を進めているが、空家所有者の対応意思がない場合や当事者がわからずに対応につまる場合があり、こういった場面で問題を解消できる体制があると円滑に進むこともあるのではないかと考えている。</p>
(森委員長)	<p>市の職員の得意なところ、専門ではないところも絡んでくるので、行政のみでワンストップ窓口の対応を行うことは困難と思われる。各専門窓口に分けるのではなく、相談にのる機会をどれだけ設けられるかが大切。様々な委託や連携の仕方で提案を受け入れて、市が表に立ち窓口</p>

<p>(山本委員)</p>	<p>をつくっていくというやりかたもあるのでは。</p> <p>NPO では、今年度から札幌市住宅課の補助を受けて、札幌市居住支援相談窓口「みな住まい」において、生活困窮者の方も含めて、住み替えやリフォーム等の総合的な相談を受けられるようになり、対応の幅が広がった。</p> <p>また、今後の連携にあたっては、単に専門窓口に振るのではなく、トラブル防止のためにルールが必要だと思う。</p> <p>また、空家の発生抑制に向けて再生に力を入れていきたいと考えており、住宅の活用に向け、物の処分や片付け、管理方法に関する相談もみられることから、良いアイデアがあると良い。</p>
<p>(森委員長)</p>	<p>地域活動や地域コミュニティの向上につながるような空家の活用方法も重要だと思う。また、発生抑制について、市民の意識・関心を高めるためにどのようにしていくかが重要である。広報等に載っていても見ない人は見ないと思われ、単純に広報やHPに掲載するだけではなく、空家等の予備軍である市民にも意識を持ってもらえるよう、草の根的な働きかけが必要である。また、発生抑制に向け、空家対策の予備軍まで対象を拡大するからには、ある程度大きな労力がかかると思定される。</p>
<p>(山本委員)</p>	<p>市民アンケートについて、「空家について特に何も予定していない」の割合は、年齢によって違いがあるのか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>集計結果の詳細について確認の上、今後情報提供させていただく。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>次回委員会は、計画案をお示しする予定である。</p> <p><u>4. 閉会</u></p>