

令和元年度 第2回石狩市空家等対策協議会

議事録（要点筆記）

期 日：令和2年2月20日(木)
時 間：18時30分～19時30分
会 議：石狩市庁舎5階 第2委員会室

協議会委員					
千葉 隆弘	○	片山 めぐみ	○	貝田 保史	○
矢吹 徹雄	○	玉造 啓子	○	半澤 孝幸	○
伊藤 一治	○	鎌田 英暢	○		
事務局					
清水 雅季	稲垣 忠義	茶木 正幸	小松 孝清	佐々木 賢吾朗	
澤枝 厚人					

傍 聴 者：1名

- 配布資料
・令和元年度 第2回 石狩市空家等対策協議会

- 会議内容
挨拶（省略）

<事務局長>

前回の協議会における傍聴者は1名で、意見はございませんでした。

議 題

- 1) 今年度の危険な空家の状況について
- 2) 今年度の補助金の実績
- 3) 新たな取組について
- 4) 今年度の特定空家の認定について

議題1『今年度の危険な空家の状況について』

<事務局>

別紙資料に基づき、今年度の危険な空家の状況について説明

- 1) 「危険な空家リスト」を4件から2件とします。
 - ・除却済み 2件 を削除
 - ・リスト番号4については、倒壊の危険性が低下したため今後の現地の状況をふまえ「経過観察空家リスト」への移行を検討していきます。
 - ・危険な空家リストへ新たに追加 0件
- 2) 「経過観察空家リスト」を8件から6件とします。
 - ・除却済み 1件 自然倒壊 1件 を削除

<千葉会長>

リスト番号1の倒壊しそうな建物は、雪が多いと斜め方向に潰れるのが心配でしたが、除却してくれて大変助かりました。

リスト番号4は、真下に損傷が進行したので、倒壊の危険性が低下したとありますが、風で細かい部材が飛散しなければ、経過観察でも耐えうる状況に進んでいると認識しています。

<矢吹委員>

リスト番号2は見積書を送付して除却を促していますが、見積もり金額はいくらですか。

<事務局>

約170万円です。

<千葉会長>

リスト番号2は建物が道路に極めて近いことがリストに上がっている理由です。

議題2 『今年度の補助金の実績』

<事務局>

別紙資料に基づき、今年度の補助金の実績について説明。

- | | | |
|-------------------|-----|-----------|
| 1) 危険空家に対する除却費補助金 | 1件 | 合計50万円 |
| 2) 空家活用助成金 | 26件 | 合計1,875万円 |

<千葉会長>

今年度の除却費補助金は1件と動きが鈍かったですが、空家活用助成金は活発に動きました。

<矢吹委員>

空家活用助成金の予算額まで申込を受け付けたのですよね。

もっと予算があれば、あと何件分くらいプラスのポテンシャルがありますか。

<事務局長>

予算があれば月に数件の申し込みはあると思いますが、ある程度のニーズには応えられていると思っています。

<矢吹委員>

6月に受け付けを終了してからは、「助成金使えないですか。」という相談はないのですか。

<事務局>

月に数件程度の照会はあり、ご希望される方はいる状況です。

議題3 『新たな取組について』

<事務局>

別紙資料に基づき、これまでの除却実績について説明

・平成29年	危険な空家リストにある空家	3件（内2件補助金活用）
・平成30年	危険な空家リストにある空家	6件（内5件補助金活用）
	リスト外の空家	2件（内2件補助金活用）
・令和元年	危険な空家リストにある空家	2件（内1件補助金活用）
	経過観察空家リストの空家	2件（内0件補助金活用）

合計 15件（内10件補助金活用）

これらが除却に至った理由として、市が除却に対して積極的に関与したこと、空家の購入希望者を探し、空家所有者と結びつける、いわゆるマッチングが効果的であったと考えております。

別紙資料に基づき、新たな取組について説明

【別紙資料8ページ】

この事業は、居住誘導区域内の長年放置された空家を解消し、新たな世帯の居住に繋げることを目的としております。

これまで行って参りました危険な空家への取組みから、空家を解消するためには、空家の購入者の存在が大変有効であることが判明しました。

相続問題や残置物処理の問題などから、市場に流通せずに長年放置された空家については、購入希望者が現れず、周囲の住環境を悪化していました。このような空家を市内事業者が除却、又は国が推進して参ります「安心R住宅」に綺麗にリフォームし、これまで実施してきた空家活用助成も活用して新たな世帯の居住に繋げていこうとするスキームです。

補助額としましては、除却費用は1件あたり100万円、安心R住宅へのリフォームは1件あたり75万円で、予算額を1,500万円として2月末から開催される議会での承認を得ようとしております。

これまで行なって参りました空家活用助成につきましては、この新しい事業に関係した空家を購入する場合は、同じ市内事業者への補助になることを考慮し、市内事業者改修費加算の25万円は対象外とします。

次年度、空家活用助成の予算額はこれまでの2,000万円から1,500万円となりますが、新たな事業1,500万円と合わせ空家宝化プロジェクトとして3,000万円となる予定です。

これら不良住宅の解消から購入までの一連の補助事業により、空家の増加に歯止めをかけたいと考えております。

【別紙資料9ページ】

石狩市と不動産ネットワークが連携した新たなスキーム図です。

不動産ネットワークの各会員が、通常の調査では所有者を把握できない空家があった場合、不動産ネットワークにその空家情報を持ち寄り、不動産ネットワークは石狩市にその空家の所有者調査を依頼します。

これを受け、石狩市は空家等対策特別措置法に基づき、登記情報や戸籍情報を集め所

有者を調べます。所有者に売却の意思がある場合、石狩市は、本人の承諾を得た上で所有者情報を不動産ネットワークに提供し、空家を市場へ流通させようとするものです。所有者と不動産ネットワークとの間に市が入ることにより、所有者が安心して相談できるような体制にしていきたいと考えております。

<千葉会長>

新たな取組についてです。危険な空家の除却は継続していきますが、ついに次のフェーズに入ったところです。危険な空家になる前に除却やリノベーションを促していく仕組みです。

<半澤委員>

安心R住宅の改修は、一般的な住宅改修ではなく、ある機構で定めた基準以上の改修で、その改修をすれば75万円の補助がでるということですが、補助額は妥当な金額か教えてください。

<事務局>

安心R住宅の改修内容をみると大規模な改修となり、改修費は150万円以上を想定しており、半分程度を補助したいとする考えです。

<千葉会長>

品確法の等級を使った仕組みですか。

<事務局>

建築基準法の耐震基準を満たすものです。

<千葉会長>

耐震等級1を満たすものですね。

<貝田委員>

更地にして売なのか、空家をリフォームもしくはリノベーションして売なのか、どちらを想定していますか。

<事務局>

我々が調査したところ、長期に渡り空家となっている住宅のほとんどが昭和56年以前の建物であり、築40年以上経過していることがわかりました。それを改修して住むよりも、除却して建替えることが多いのではないかと考えております。補助金については、除却が大部分と思われれます。なかには大規模に改修して国が勧めている安心R住宅制度に則って改修することも想定されるため、改修に対する補助金も用意して、いかなる場合にも対応しようと考えております。

<貝田委員>

新たな補助制度とは、空家を所有してリフォームするにしろ、住宅を建替えるにしろ、補助を受けられ、実質的な建設費・取得費の低減につながるという意味の補助制度と考えれば良いのですか。

<事務局>

この補助制度はあくまで業者向けであり、周辺住民の居住環境を改善するためのものです。危険な空家の除却がこれまでうまく行ったのは、買い手を見つけ、マッチングを

したことによります。そのため、空家の解消については、買い手として市内の不動産業者を想定し、補助金を活用しながら、除却もしくは改修して商品にした段階までを、新たな制度と考えております。商品とした物件については、空家活用助成金の対象物件として補助をしていきます。このように2つの枠組みで考えております。

<事務局長>

新たな制度の想定としては、土地又は建物の所有者が不明確で不動産業者の方々が手を出せない物件。所有者自身が売る気がない物件。相続などにより自分の所有物と認識していない物件。などの理由により長年放置されていた物件を想定しております。

空家等対策特別措置法の施行により私どもが土地情報を調査できるようになったことにより、所有者を見つけ出して売却の意向を確認しております。今までは自分でお金を出して危険空家を取り壊さなければならなかったが、そのまま業者に買取ってもらうことで、いろいろな手続きや手間が省ける仕組みを考えました。

これまで行っていた空家活用助成金と新たな補助制度の組合せで空家の解消を一段と進めて行こうというのが目的です。

<貝田委員>

買取業者側で必要以上にリスクを負うことはないのですね。

<事務局長>

買い取り物件が更地にした土地もしくは空家をリノベーションした土地建物を販売した時に、投資した額以上の値段で売れないと、損失が発生しますので、この制度については「居住誘導区域」に限定した制度であり、売買により黒字となる物件にインセンティブが働きます。

<千葉会長>

これまでの取り組みで民民だけだと話が進まず、そこに石狩市が仲介して、それを引き取ってくれる人を見つけて除却に至った事例が結構あります。

<事務局長>

不動産ネットワークは石狩市と協定を結んでおり、その存在が非常に大きいです。その協力によりこのスキームがある程度イメージ出来て実現しようとしています。

<事務局長>

石狩湾新港には、札幌からの通勤者が多く、その途中で石狩市があるため、通勤者は石狩市に住もうと言うモチベーションがあると思っております。このスキームは石狩市の地域特性を活かしたものであると考えております。

<千葉会長>

これまで協議会の前半は、危険を取り除くための除却を対象にしてきましたが、今度は住宅地の空家に目を向けていかなければなりません。危険を除去するのは、これと合わせて今まで通り継続します。

<貝田委員>

厚田、浜益のポツンと一軒家が本当に売れるのか疑問でしたが、この新たな補助制度は、花川北や南の市街地でも長期の空家があり、これの流通を活性化させようというイメージなのですね。

<事務局長>

花川北や南で約100件の不動産業者がアプローチできず流通していない空家があります。そこもかなり調査をかけて所有者にアプローチできていて、売りたいという声が集約出来ていますので、この事業は成立しそうな感触を持っております。

<片山委員>

不動産ネットワークには、市役所との情報のやり取りを管理したり契約をしたりする担当がいるのですか。

<事務局>

商工会議所の中に、不動産ネットワークの事務局があります。不動産ネットワークには現在6社加盟しており、そこに情報をつなげるという形で進めております。

<片山委員>

不動産ネットワークの窓口は商工会議所の人ということですか。

<事務局>

そうです。

<半澤委員>

この補助制度は除却で100万円の補助とのことですが、補助額を増加し、石狩市内の不動産業者がもっと活躍できるようにしてはいかがでしょうか。

<矢吹委員>

何を目的にするかであり、市外の業者が空家を高く買って古い建物を除却し新しい建物を建てて、そこに新しい人が住んでくれば、それで目的は達成します。

業者を救済する意味であれば別の話ですが、この制度の目的は、古いものを壊して新しいものを建てて石狩市の住民を増やそうというものだと思います。

<千葉会長>

この制度は、旧耐震住宅の所有者に自己負担を求めないと前に進まない空家などが対象になっているような気がします。

<事務局>

この制度は、流通できていたものを対象にするのではなく、居住環境を改善するというのが目的です。これまでは、所有者が自力除却できず、長年放置の状況がありましたが、不動産ネットワークの協力を賜り新たな取組となるものです。所有者には不動産ネットワークだけでなく、これはひとつの目安としてそのほかの方からも見積もりをとったうえで、どちらか良いほうと進めてください。とお伝えしております。

<伊藤委員>

不動産ネットワークに加入してる業者は、市内宅建業者の何割くらいになるのですか。

<玉造委員>

勧誘していますが、なかなか業者数を増やす事はうまくいっていません。

<伊藤委員>

多くの不動産業者が加入していただければ、補助金を出す方としてもいいかと思いま

す。

<千葉会長>

今は、耐震改修にも断熱改修などさまざまな改修となりますので住宅の価値も上がります。

議題4『今年度の特定空家の認定について』 ※資料はございません。

今年度についても特定空家の認定は行わず、リスト番号2については引き続き指導を継続します。リスト番号4については危険性が低下していることから、今後の状況をふまえて経過観察リストへの移行を検討して参りたいと考えております。

<千葉会長>

特定空家の認定については、資料2ページのリスト番号2とリスト番号4の2棟に対して認定するかどうかということになります。

事務局は認定しない方向です。私も倒壊の危険性が低下したリスト番号4も経過観察に入れるべきではないかということもありますので今回も認定はしないと考えております。皆様いかがでしょうか。

<半澤委員>

新たに発生した危険な空家も認定しないということですか。

<千葉会長>

今のところ新たな物件や経過観察から格上げする物件はないですか。

<事務局>

ないです。

<半澤委員>

親船町に危険な物件がありませんか。

<事務局>

所有者に指導はしております。市としては除却を促しておりますが、所有者は改修して使用すると言っているため、危険な空家とは認識しておりません。指導は引き続き行っています。

<千葉会長>

最後に、事務局より報告等お願いいたします。

<事務局>

次年度の協議会につきましては、石狩市空家等対策計画の期間が令和2年度までとなっていることから、本計画を見直す予定であり、議題は大きく2点です。

1点目は『空家に関する関係所管の役割の明記について』

2点目は『空家の流通を促進し、良好な住環境を確保する新たな空家対策について、対象区域を立地適正化計画に掲げる居住誘導区域とするなど、対策する区域の明記について』を、考えております。

<千葉会長>

今回の協議会の議事録の確定については、私と片山委員で行いたいと思います。
それでは、長時間にわたりご協議いただき、誠にありがとうございました。
以上をもちまして、本日の協議会を終了させていただきます。

令和2年3月18日 議事録確認

会 長 千葉 隆弘

副会長 片山 めぐみ
