

令和7年度 第1回石狩市空家等対策協議会

議事録（要点筆記）

期 日：令和7年10月8日(水)

時 間：14時00分～15時00分

会 議：石狩市庁舎5階 第2委員会室

□ 協議会委員名簿

協議会委員					
千葉 隆弘	○	片山 めぐみ	—	矢吹 徹雄	○
玉造 啓子	○	半澤 孝幸	○	蔵野 道明	○
花田 和彦	○	小鷹 雅晴	○		
事務局					
本間 孝之	佐々木 勇次	笹木 計宏	茶木 正幸	小松 孝清	

委員人数：7名

傍聴者：0名

□ 配布資料

- ・説明資料 令和7年度 第1回石狩市空家等対策協議会
- ・資料1 新基準
- ・資料2 旧基準
- ・資料3 北海道の「管理不全空家等の判断のための参考基準（β版）」
- ・資料4 国土交通省の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（令和5年12月13日最終改正）」

□ 会議内容

1. 挨拶（省略）
2. 委員紹介（省略）
3. 報告
 - ① 危険な空家の状況について
 - ② 特定空家について
 - ③ 危険な空家の予防措置について
4. 議題
 1. 「認定基準」の改訂について
 - ① 基準改定の背景
 - ② 認定基準
 - ③ 管理不全空家・特定空家への行政対応と判断基準
 - ④ 空き家の把握から、認定、指導のフロー
 2. 【報告】① 危険な空家の状況について 新基準での判定報告、議題について、別紙資料に基づき事務局から説明。

□ 議事内容

<事務局>

1. 挨拶及び2. 委員紹介を実施。

本日の出席委員のご報告でございます。「7人」の出席でございます。石狩市空家等対策協議会条例第6条第2項に規定いたします、委員の半数以上である（7人／8人）の出席となっておりますことから、本日の協議会は成立しております。

<事務局から報告について、別紙資料に基づき説明>

報告 ① 危険な空家の状況について

- ・令和5年度までに未解決として残っていた危険な空家は17件
- ・令和6年度に新たに確認した危険な空家は2件
- ・補助金を活用して解体した空家は4件
- ・経過観察中の空き家については大きな変化なし
- ・未解決となっている空家では、相続人が50名を超える見込みの物件もあり、危険な空家の相続人においては、相続放棄の手続きを選択されることも予想される

報告 ② 特定空家について

- ・令和6年2月に協議会で同意、同年3月に市が特定空家に認定。その後、法に基づく指導・勧告・命令・戒告を実施したが改善なし。
- ・令和7年6月に代執行令書で所有者へ通知、令和7年7月1日に行政代執行着手。8月末に現地作業完了。

報告 ③ 危険な空家の予防措置について(空家宝化プロジェクト事業)

- ・今まで空家宝化プロジェクト事業を活用し販売中となっていた5件のうち、2件が販売中、3件が建築予定であり、新たな所有者に流通した

<千葉会長>

事務局からの説明ありがとうございました。基本的には経過観察で今のところ間に合ってる状況ですね。

昨年、特定空家に認定して行政代執行が進んだということですがけれども、これについて何か。ご意見、ご質問はございますでしょうか。

特定空家の認定に至った経緯としては、小学校の通学路に面していて、通学路に倒れては危険だということと、浜益は風も強いということで、劣化した部材が飛んでいくというリスクも存在するということで、認定に踏み切ったところであります。

<事務局長>

解体費に約1000万円かかりました。

<千葉会長>

国からの補助はあったんですか？

<事務局>

所有者が支払えないということで、補助金を活用しております。補助率は1/2です。今回は、所有者がいらっしゃいますので、この後、解体費の支払いが完了し、金額が確定した段階で、所有者に解体費用全額を請求する予定です。

<千葉会長>

解体費の1/2を所有者に請求するのですか。

<事務局>

解体費用全額を請求します。自治体を助けるための国の補助金のため、所有者から支払われた場合は、国の補助金も返還致します。

補助要件として、所有者が支払えない状況があったので補助対象となりましたが、請求はしていきます。

特定空家となれば市が解体するという形になるのは望ましくないため、納得できるような形で請求を行っていきます。仮に、財産があつて。収納できた場合は、その分国に返す可能性はあります。

これからの財産調査は、国税徴収法の例に則り行いますので、これから財産調査には時間を要すると考えています。

<千葉会長>

行政代執行に至るまでの手続きもそうですし、その後も大変なんですね。

その次の危険な空家の予防措置についてご意見、ご質問等あればお願いしたいんですけども。

5つの敷地のうち3つ新築が動き出すと。

<事務局>

はい。そうですね。

<千葉会長>

建築基準法も改正されて、2階建て木造住宅も大幅に改正され、さらに材料も高騰して、以前に比べると、高額になってしまいましたが、その辺の影響は出ているものなのでしょうか。

<事務局>

そうですね。業者さんの聞取りからとすると、昨年が一番動きが少なかった、今年は若干去年よりは少し横ばいですが、それでも物価上昇、資材の高騰が大きいので、建てたいと言う人はいるのですが、実際建てられる人は限られるという関係で、需要が戻ってきていないという話は聞いております。

4月以降、民間検査機関で審査時間がかかり着工が遅れる、という事例もあると聞きました。最近では落ち着いています。

また、金融機関の方ではローンの借入額の額が大きくなるので、ご夫婦でローンを組んで借りるというパターンで建てられるケースが多くなっている様です。

<千葉会長>

その他、何か率直なご意見とかでも構わないんですけども。

それでは無いようですので、次の議題に進めたいと思います。

＜事務局から議題について、別紙資料に基づき説明＞

議題 1. 「認定基準」の改訂について

① 基準改定の背景

- ・令和 5 年 12 月に「空家等対策特別措置法」が改正されました。この改正により、適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家となる恐れのある空家を「管理不全空家等」と判断した場合は、その所有者等に対して指導・勧告ができるようになりました。

また、管理不全空家として「勧告」を受けた管理不全空家等の敷地は、特定空家と同様に、固定資産税の住宅用地特例が適用されないという措置が講じられることとなりました。

② 認定基準

- ・認定基準 A・B を維持しつつ、基準 B を改定して指導の対象となる管理不全空家等であるかなどを判断できるように改定しました。

③ 管理不全空家・特定空家への行政対応と判断基準

- ・空き家の指導には段階があり、空き家の状態や立地状況に応じて対応方法が異なるため、「管理不全空家等」と「特定空家等」の関係を 15 ページ図 2 のように整理できます。

④ 空き家の把握から、認定、指導のフロー

- ・判断基準のフローについて 16 ページのように整理できます。

議題 2. 「【報告】①危険な空家の状況について」新基準での判定

- ・【報告】①危険な空家を新基準で判定した場合、No. 5, 18, 39, 40, 42 の 5 件については、17 ページの立地状況を踏まえ総合的に判断した場合、指導対象とする管理不全空家とはしなくても良いとするところです。

今後も、17 ページに該当する立地状況の場合は、指導対象とはしないものとしたします。

＜千葉会長＞

事務局からご説明がありました通り認定基準の改訂ということで、管理不全空家等という定義が一個増え、それに伴って認定基準を改訂して判断する仕組みが必要だということで、今回、お諮りしたいということがまず一つ目。

改訂認定基準で再評価すると、今のところの管理不全空家等には該当しない。という流れだったんですが、何かご意見、ご質問、ご不明な点とか何かございますでしょうか？

空家特措法では、都道府県が指針や方針を定めて市町村で運営していく内容であり、国や道から認定基準が示されて石狩市でも改定するという流れです。

認定基準 A、B の構成は前の基準と同じで、認定基準 A は応急危険度判定をベースに作られていて、それだけでは特定空家の認定は難しいということで認定基準 B が作られており、認定基準 B は、周辺環境への悪化や倒壊による危険性などを含めて適用範囲を空家用に広げた。で、今回は、その認定基準 B の判断基準を改訂したということですね。

＜事務局＞

そうですね。北海道の基準として示されていたものに合わせて、大きな変更はありませんが、項目や文言の修正をしたということになります。認定基準 A については浜益の特定空家を令和 6 年 2 月お示した時も、一旦認定基準 A では判断したんですけど。それでは判断つかなくて、認定基準 B で前回も判断していたところもあります。

認定基準 A は損傷度で判断するので、なかなか難しかったのかなと思います。ただ、認定基準 B になりますと。部位部位がどういう症状かということでチェックを付けていくことになりますので、こちらの方が使いやすくなってくるのかなと思っています。

<千葉会長>

改定認定基準はこの後、パブリックコメントとかを設定していく流れですか。

<事務局>

これについては、内部決裁で決定する予定です。

今回、議題2で5つ指導対象から外しますということですが、それ以外の物件については同様に指導対象となります。改定認定基準の決定後は管理不全空家というような、位置付けで指導していく形になると思います。

<千葉会長>

そうなんですね。一個付けば該当になるからですね。

<事務局>

管理不全空家等ができたのは、税の優遇を無くすというのが大きなペナルティなので、これがどこまで機能するかというのが、今後見ていく必要があると思っています。

<千葉会長>

厚田・浜益はこのペナルティが効かないんですよ。

<事務局>

元々の土地価格がちょっと安すぎるので、そこは難しいのかな。効くとしたら花川などの市街地になると思います。

<千葉会長>

今不動産業は活性化されているところがあるので。材料費が高止まりしてるみたいなんですけど。もう高くなってほしくないなっていうのはありますね。いい加減安くなってほしいなあっていうのが率直なところです。

<玉造委員>

花川北1条3丁目の町内会に古い建物があるのですが、この空家が管理不全空家に該当するのかなと思います。所有者も分かっている、昔からの前所有者との関わりで、町内会や地域の方からも、看板を設置してるせいもあるんですけど、何かあればヒューネットって来るんですけど、こちらから写真と資料を送っても一切何も言ってこない状況なんですね。

そこに中学生が出入りしてたりとか、ガラスを割ったりとかしてるものですから。その都度、今の所有者の従弟さんが対応してくれている状況にあってですね。ついこの間も、町内会や近隣の方から草が大変だから、きちんと刈ってくれという要望があり、従弟さんが対応していただいています。建物も崩れている状況ではないので、今回の管理不全空家等として、行政の方で対応してもらえるものなのか。度々私もご相談させていただいておりますけれども、いかがなものなんでしょうか。

<事務局>

新たな認定基準Bで再度調査させていただくような形になると思います。特定空家までは多分いけないと思いますが、指導対象とする管理不全空家になるかならないかは確認して、なるのであれば、今度は、管理不全空家の名称で指導はできるかなと思います。

<事務局長>

微妙なのは、管理している方が所有者か従弟の方なのかは別にしても、最低限、草刈りとかがやれてるっていう実態をどう見るかっていうのは、ちょっと難しい部分は多少あるかなと思うんですが。それにしても長年放置されていることは、皆さんご存知の話なので、今回の基準ができましたら、そこに照らし合わせながら市としても対応して行きたいと思っています。

<千葉会長>

それでは、議題1と議題2の採決をとるということになっておりますので、これから採決を取らせていただきたいと思います。

ただ今の説明協議を踏まえ、議題1「認定基準の改定について」と、議題2「報告①危険空き家の状況について新基準での判定」こ

の案を妥当と認めることでよろしいでしょうか。賛成の方は挙手をお願いします。

《委員全員挙手》

<千葉会長>

全員妥当と認めるということで、この協議の結果として、妥当と認めたいと思います。それでは、以上をもちまして、本日の協議会は全て終了いたしました。皆さん、大変お疲れ様でございました。今後とも空き家等対策の推進にご協力賜りますようお願い申し上げます。ありがとうございました。

令和7年10月17日 議事録確認

会 長 千 葉 隆 弘

議事録内容確認 令和7年10月17日(Eメール)