

平成 28 年度 第 3 回石狩市空家等対策協議会 議事録

会議日時：平成 28 年 12 月 19 日（月） 14：00～

会議場所：石狩市庁舎 5 階 第 2 委員会室

出席者：千葉会長、片山委員、酒井委員、高田委員、玉造委員、半澤委員、白井副市長

事務局長：清水建設水道部長

事務局：小島建設指導課長、植木主査、茶木主査、木本主査

傍聴者：1 名

<事務局長>

委員の皆様には、大変お忙しい中、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。会議に先立ちまして事務局よりご報告申し上げます。本日の会議でございますけれども、矢吹委員から欠席のご報告をいただいております。

従いまして、本日の出席委員でございますけれども、全 8 名中 7 名でございますので、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いることをご報告いたします。次に、前回の協議会につきましては、4 名の傍聴者がいらっしゃいました。

また、意見の提出が 1 件ありましたのでご紹介いたします。

「資料は事前に渡っていると思います。内容がわかりやすく質問が出ないのかとも思ったのですが、積極的な意見が少なかったように思います」という内容でございました。

事務局からは以上でございます。

それでは会長、宜しくお願いいたします。

<千葉会長>

まず、傍聴者のご意見については、そういうことだということでしたけれども、私の印象としては、そんなにすごく活発ではないような協議会ではなかったという印象がございますので、一方ではそういうご指摘もございましたので、また続けて活発な意見、議論を進めてこの協議会を進めていきたいというふうに思っております。

それでは、これより第 3 回石狩市空家等対策協議会を開会いたします。

本日の議題は、2 点ございます。1 点目は石狩市空家等対策計画（案）及び石狩市特定空家等の認定基準（案）についてです。これにつきましては、これまで 2 回にわたって協議を行ってきておりますので、本日の協議を経て、同意という形で結審したいというふうに思っております。予めご了承の方お願いしたいと思います。

次に、2 点目として、議題 2 今後の取り組み（案）についてとなっております。

それではさっそくではございますけれども、始めに、議題 1 について事務局からの説明をお願いしたいと思います。

<事務局>

説明に入らせていただく前に、資料の確認をさせていただきます。

事前に送付しました、送付資料としてA4一枚ものの「次第」と、クリップ止めの資料1、ホッチキス止めの資料2、当日資料として、「石狩市空き家利活用促進制度の一枚もののパンフを置かせていただいております。以上、お手元にご覧いただけますでしょうか。

それでは、議題の1番目、「石狩市空家等対策計画（案）」及び「石狩市特定空家等の認定基準（案）」について、ご説明いたします。

始めに、「石狩市空家等対策計画（案）」からご説明いたします。

前回、第2回協議会において委員の皆様からいただきました意見を踏まえ、前回お示しした素案から、3箇所修正して案を作成しておりますので、その内容をご説明いたします。

資料1の6ページをご覧ください。

1つ目は、「第3章 空家等対策に係る基本的な方針」の「2. 対象地区」の3行目に、「また、空き家の流動状況など、地域特性も考慮して空家等対策を推進します。」との一行を加筆しております。

これは、「場所によって空き家を活用してもらう地区と、空き家になったら壊してくださいという地区とを考えていく必要がある」とのご意見などを踏まえたものであります。

次に10ページをご覧ください。

2つ目は、「第6章 管理不全な空家等の解消」の「2. 支援制度等の検討・実施」の2段落目から、『国の「空き家再生等推進事業」等を活用し』の文言を削除しております。

これは、空き家の除却支援制度等について、国の補助制度のみにとらわれず、地域特性を踏まえ幅広く検討をしていくために削除いたしました。

3つ目は、同じ項目の5行目の、「その費用の一部を助成できるような支援制度」のあとに、「等」の文字を加筆しております。

これは、「空き家を解体することによる固定資産税の軽減、支援を検討すべき」とのご意見を踏まえたものであります。

以上が、素案からの修正点であります。

その他の変更はございませんので、説明は省略させていただきます。

次に、「石狩市特定空家等の認定基準（案）」について、ご説明いたします。

前回、第2回協議会後に、北海道との協議等を経て、素案を修正し、案を作成しております。

委員の皆様には、素案修正後の認定基準につきまして、パブリックコメントの前に内容をご確認いただいておりますが、改めて構成についてご説明いたします。

目次をご覧ください。

認定基準は、AとBの大きく2つの項目に分かれており、最初のAにより、特定空家等に相当する状態の判断に至らなかった場合に、Bによりさらに判定して判断する、2段階構えで判定するシステムとなっております。

まず、認定基準Aでは、「A1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険と

なるおそれがある状態の判断」のうち、「建築物が倒壊等するおそれがある」か否かの判断を行います。この段階で特定空家等に相当する状態に至らなかった場合に、Bにより再度判定することとなります。

認定基準Bでは、「B1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態の判断」のうち、「1 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」、「2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある」の判断のほか、「B2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態の判断」、「B3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態の判断」、「B4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の判断」について、それぞれの調査項目に沿って調査を行って参ります。そして、これらの項目による判定により、特定空家等に相当するか否かの最終的な判断を行って参ります。

「石狩市特定空家等の認定基準（案）」についての説明は以上です。

以上、2案件につきまして、去る9月23日から10月24日まで、パブリックコメントを実施した結果、市民の方からの意見の提出はございませんでした。

資料1の説明は以上です。

<千葉会長>

ありがとうございました。それでは協議の方に入りたいと思います。ご質問、ご意見などございましたら、よろしくお願ひしたいと思います。

これまで、2回に渡って議論してきた中で、パブリックコメントを出して、残念ながら意見は無かったということだったのですけども。対策計画の案としては、非常にストーリー立てもしっかりしていて内容のあるものだというふうには私個人的には思っているところではございますけれども。

これで必ずフィックスするといったようなかたちではなくて、何かまたイレギュラーなことがあれば、対策計画も対応していくというようなスタンスのものでございますけれども。

いかがでしょうか。

<高田委員>

いいですか。

この意向調査の結果ですね、回答数が少ないということで空き家である空き家でないのもですね、約140件と拮抗しているのですけれど、空き家でないその現状というのは私ちょっと理解できないのですけど、目視でもって空き家というのを行政の方でもってやったと思うのですけども、回答ではその空き家でないと、そういう形はたとえば中身についてどういう状況でその空き家でないというような状況の調査の建物のその確認ですか、その中身について、どういう把握をしているかお聞きしたいのですけれども。

<事務局>

今、高田委員からのご質問ですが、まず職員によって外観調査ということで全件周らせていただいて目視による判断をさせていただいているところです。判断とい

たしましては、カーテンが無いですとか、冬場周っているところもございまして、踏み入れた状態ではないとか、戸に板を張っているですとか、そういう外観上で、人の住んでいる気配が無いというところを基に、うちの方でチェックをさせていただいたところです。その結果、ちょっと申し訳ございませんでしたが、資料1の26ページの下の方に、意向調査の集計結果についてとありまして、その問1の右側の表で、1番「自分または親族が住んでいる」というふうに記載してらっしゃる方に関しては、その時の状況で、うちの方でそこまでの判断ができなかったのかと思うのですが、例えば、3番「夏場のみ住んでいる」とか、そういった部分に関しましては、人の住んでいる気配が無いときにうちの方で調査をさせていただいたのかなど、というところで考えているところです。

<高田委員>

もう1点ちょっと、回収状況なんですけども、この数字から言うと半数程度しか回収されてないと思うんですけども、やっぱり例えば所有者とかですね、そういう方々の空き家に対する認識というのは、これからある程度所有者に対して考え方、認識をですね行政としても求めていかなくはいけない時期になると思うんですけど、そのへんはどういうふうに考えていますか。

<事務局>

ただいまの高田委員からのご質問について、私の方からお答えします。所有者の認識という部分はですね、やはりそういう問題があるということもございまして、本計画の策定後にはですね、速やかにそういった周知等、パンフレット等も通じて周知を図って行って、意識の啓発をしていきたいというふうに考えております。

<高田委員>

あと所有者の物件ですね、たとえば両親が亡くなって、いわゆる財産の名義変更とか、なされていないとか、そういう場合の課題もあると思うのですけれども。そのへんは行政としてはどういう方向性を持っておりますか。

<事務局>

ただいまの重ねての高田委員からのご質問ですけれども、おそらく回収状況も踏まえると、相当数そういった方もいらっしゃるだろうなというところは私どもも感じているところではございます。ただし、これら全ての所有者を探すというのは、なかなか労力、コスト的な部分、人的な部分も含めて労力がかなりかかるものですから、そこらへんにつきましては、今後空き家に対する緊急性といいますか、例えば著しく危険だとかですね、そういった優先順位をつけたなかで、また国の方で調査をするための仕組みみたいなことがですね、新たなものが提案されるようなことがあれば、適宜、合わせてなるべく把握するような形で努めて参りたいと考えております。

<高田委員>

ありがとうございます。

<千葉会長>

その他、ございませんでしょうか。

その他、ご意見ご質問がないという状況ですので、この二つの案ですけれども、これらの内容で同意するというような形をこれからとっていくということで、皆様よろしいでしょうか。

<片山委員、半澤委員、玉造委員、酒井委員、高田委員、白井副市長>

はい。

<千葉会長>

それで、同意書の文面につきましては、私に一任させていただいてよろしいでしょうか。

<片山委員、半澤委員、玉造委員、酒井委員、高田委員、白井副市長>

はい。

<千葉会長>

それでは、私に一任させていただきたいと思います。

次に、議題2についてなのですが、それでは始めに事務局から説明の方をお願いしたいと思います。

<事務局>

それでは、議題の2番目、「今後の取り組み（案）」について、ご説明いたします。なお、本日欠席されました矢吹委員から、ご意見をいただいておりますので、併せてご報告いたします。

資料2をご覧ください。

始めに、「1. 危険空き家対策の検討」について、ご説明いたします。

「(1) 今後について」であります。2つの項目について検討しております。

1つ目は、①「特定空き家等」の認定についてであります。議題1でご説明いたしました、「石狩市特定空き家等の認定基準」に基づく現地調査を行い、空き家の危険度合いなど、総合的に判断し、本協議会の意見を踏まえた上で、「特定空き家等の認定」を行って参ります。

2つ目は、②危険空き家除却補助制度の検討についてであります。危険な空き家の所有者等の自発的な除却を促進するため、その費用の一部を補助することを検討して参ります。

なお、矢吹委員からは、『補助を行うのであれば「特定空き家等」の認定前までの方が良いのでは』とのご意見をいただいております。

次に「2 空き家活用促進事業の拡充」について、ご説明いたします。

「(1) 現行制度の概要」であります。定住または創業を目的として、市内の空き家を購入した場合には25万円、購入した空き家を地元事業者によって改修等を行った場合には更に25万円、最高50万円の補助を行っております。

補助事業の詳細につきましては、本日お配りした「石狩市空き家利活用促進制度」のパンフを、後ほどご覧願います。

「(2) 現行制度の実績」であります。平成27年度は予算額に達しており、平成28年度も11月現在ではほぼ予算額に達しております。

一番左の表をご覧願います。

平成27年度は10件の申請があり、10件のうち、市外からは5件となっております。

その右側の表は、空き家の住所ですが、花川南7件、花川北2件、緑ヶ原が1件となっております。

右から2番目の表をご覧願います。

平成28年度は11月現在で21件の申請があり、市外からは12件となっております。

一番右側の表は、空き家の住所ですが、花川南7件、花川北10件、緑苑台が1件、親船東2件、浜益区幌が1件となっております。

「(3) 今後について」であります。「石狩市空家等対策計画」の内容を踏まえ、制度の拡充について検討して参ります。

なお、前回の協議会において、都市計画制度等を活用して空き家の流通促進を図る地域と解体を促す地域を分けることについてご意見をいただいております。矢吹委員からも、「地域特性を踏まえて補助制度を検討していただきたい」とのご意見をいただいております。

今後につきましては、他の計画と整合を図りながら、地域のあり方について検討し、併せて補助制度についても検討して参りたいと存じます。

最後の、「3. 空き家バンクの検討」について、ご説明いたします。

「(1) 今後について」では、「石狩市不動産ネットワーク」や「北海道空き家情報バンク」などを含め、地域の特性を踏まえ、本市にふさわしい、活用希望者と所有者の双方が利用しやすい仕組みを検討して参ります。

また、矢吹委員からは、「例えば、不動産を扱う地元企業の一覧を出すなど、具体化に向けた話を今後進めていくべき」とのご意見をいただいておりますので、これらも踏まえ、検討して参りたいと存じます。

資料2の説明は以上です。

<千葉会長>

ありがとうございました。それでは協議のほうに入らせていただきたいと思います。今後の取り組み(案)ということですが、まず、特定空家等の認定をしていく作業と、同時並行だと思っております。除却の補助制度を検討していくと、矢吹委員の方から、特定空家等の認定前に補助していくと、空き家対策の考え方からすると、そういう流れが望ましいと思っておりますし、私は賛成だと思いますが、そういったやり方などご意見、ご質問がございましたら。

酒井委員の方から、特定空家等に認定するといった時の効力は、どれくらいなのだろうかとか、私はまだ計り切れていないのですが、どうお考えですか。

<酒井委員>

どんな感じなのかね。あまり真剣に考えていなかったからね。

<千葉会長>

特定空家等に認定すると、行政側のやれる権限が増えることになると思います。固定資産税をコントロールすることが出来るですとか、あと、その場所に実際入って調査するですとか。

<酒井委員>

補助金が出るけど、最終的な支出は伴いますよね。

<千葉会長>

そうですね、最後は代執行になると思います。

<酒井委員>

だから、どの程度効果があるのか、分からない。

<千葉会長>

もしかしたら、補助事業の方が効果は出るかも知れないですし、あと、もしかすると、認定するということで、口悪く言うと、雲隠れしている人が出てきてくれなやかなというところはあるのですけれども。

<酒井委員>

なるべく再利用して欲しいのですけれども。先日、銀行からも空き家問題に対する取り組みで、融資がありますよ、これを何とか宣伝して欲しい、お金貸してくれるようですね。

<玉造委員>

今の石狩地区の中古の融資の件ですけれど、花川北地区などは、皆さんだいたい車庫を作っているらしいですね。そうすると、その車庫の形態、普通の簡易車庫のようなものから、ブロックできちっとした車庫を作っている家もあるのですけれども、私どもの方で、その家を是非欲しいと言う方がいて、銀行の方に提出したときに、車庫があることによって、建築基準法違反になっていると、土地が広いから皆さん、だいたいは、自分の敷地ですから車庫を作ってしまうですね。そうすると隣地からぎりぎりか、50センチなんか離しておりませんので。そうすると、それは融資の対象になりません、ということが実際あるのですよね。ですから、その辺の、今酒井社長がおっしゃる、銀行の方で是非借りてくださいという申し出があったとすれば、そういった車庫の部分の扱いをどういうふうにしてくださるのか

など思うのですよね。それとあと、市の方の促進補助、これにしても、多分、隣地との空きが、建築基準法によるスペースが空いていないのであれば、違法建築となれば、これも使えないということですよ、補助も。

<千葉会長>

そうですね。

<玉造委員>

ですから、どういうふうな形で見ていただけて、こういう補助とか銀行さんの融資ですとかをどこまで喜んで利用できるのかなという思いが、今ちょっとあります。

<酒井委員>

その車庫の構造物は、ブロックですか。

<玉造委員>

ブロックですね。

<酒井委員>

それなら、最初から違法行為だよ。

<玉造委員>

そうだと思うのですけれども。

<千葉会長>

ちょっと、すみ分けさせていただいてよろしいでしょうか。

普通の住宅本体は、違法ということはないと思います。車庫の方は、おそらく確認申請をとって、工事完了後に検査済証が出た後に、また、建てていることだと思いますので、その辺に対して融資というのはちょっと、厳しいような感じがあるのですが。

<事務局>

先に、酒井委員からのご質問がありました融資制度がある部分に関しましては、これに関しましては、今、民間の金融機関さんの方で、利活用についての融資制度、また、解体する場合の融資制度、各々が制度化されておりますので、私どもの計画上のスタンスは、民間さんでやれることは、是非民間さんの方でやっていただいて、我々はそれをサポートしていくというスタンスでおりますので、是非活用できるような形で考えているところでございます。

それを踏まえた上で、玉造委員からの部分ではございますけれども、今の現実的な問題としては、融資もそうですし、私どもが設けております利活用補助制度、これに関しましては、現行で車庫の違反等があるものに関しましては、ご遠慮いただいているというふうに取り扱っております。これら違反の考え方なのですけれども、

潜在的なものを含めると、ある程度あるのかというのは、感じていないわけではないのですけれども、やはり空き家を買うですとか壊すですとか、大きなターニングポイントでこういった是正をしていただかないと、街並みですとか、そもそも法の趣旨の居住環境の向上という部分の、目的の達成出来る時期が無いものですから、こういったタイミングでご協力をいただきたいというふうに考えておりますので、その辺をご理解いただければというふうに考えております。

<千葉会長>

ありがとうございます。

<酒井委員>

是正しなくてはダメだといったのか、今。

<玉造委員>

そういうものは取り壊す方向でいかないと、補助制度は活用できない。

<酒井委員>

長年、車庫が隣地ぎりぎりに置いてあって、しかも違法建築ですけれども、税金はかかっておりますよね。それで本人は満足しているから、既得権でなんとかならないのですか。

<事務局>

そういったご相談も受けたことはあるのですけれども、税制上の考え方、建築基準法上の考え方という部分があつてですね、決して縦割りということでは無いのですけれども、それぞれの法に基づいて適切に対処しなければならないということで、各々別に考えさせていただいております。ただ、私どもが持っております補助制度、リフォームを地元事業者さんで行った場合には使えますので、一部そういったものは是正にも利用可能ですので、ブロック造の場合には費用がかかるかも知れませんが、例えばカスケードと言いまして、鉄骨の簡易なものでありましたら、一部短くするくらいでありましたら、さほど費用もかからずに来れると思いますので、是非ともそういったことにも活用していただけると、私どもとしてはありがたいと考えております。

<千葉会長>

すみません、固定資産税は払っているのですか。車庫部分には。

<事務局>

車庫に関しましても、ある程度はかかってきております。

<千葉会長>

そういう違法だつて言われているようなものにも。それは見に来て、かけている

のですね。

<事務局>

実態として有るものに関してかけるというのは、税法上の趣旨でございますので。

<酒井委員>

所管が違うから、そっちはそっち、こっちはこっち。

<千葉会長>

そういうことですね。私も分からないことだったので、そうなのですね。

<酒井委員>

だから、民法上50センチ以上離しなさいといったら、それを指導すれば良いのに、していないんだよね。

<事務局長>

今の課長の説明の最後のところを補足しますが、今のうちの補助制度では、最初から違反なものはダメではなくて、是正をする、最終的に適法にするのに25万円を使っていたくには出しておりますので、そういったケースは既に出ております。まず、購入したときに25万円、リフォームの部分で25万円以上行っていたくと25万円出すのですけれども、それを、車庫をずらしたりして適法化させるためには、使っていておりますので、銀行さんはそこまで配慮されているか分かりませんが、うちの制度はそういった柔軟性を持ちつつ、できるだけ中古住宅を活用していただけるように、誘導している、制度設計をしているということです。

<千葉会長>

やさしいと言えばやさしいのかなという印象は持ったのですけれども。

<酒井委員>

隣地の人、違法の建築物を放っておいて認めた場合には、訴訟では負けるんだよね。

<千葉会長>

負けると思いますが。ちなみに建築基準法ではなくて、民法の法で多分ひっかかってくると思うのですけれども。

<酒井委員>

だから何年も放っておくと認めたことになるから、本来は認めても良いのではないかと思っている。

<事務局長>

北海道の場合は積雪がありますから、できるだけ道路に近づけたいというのは心情的にはよく分かる部分ですけれども、道路空間を広くすることで快適性も生まれますし、それぞれのお庭が、緑が通ったり、空間が広がったりと、やはりセットバックしていただけるように、都市計画の考え方ではそういうふうにしたいなというのはありますけれども。しかし、現実的にはそういう問題もたくさんあると、それが現状かなと。

<千葉会長>

あと、余談なのですが、そういったガレージですとかカーポートの雪下ろしで転落する事故も少なくはなくて、新築した後に、あとでこそとやるガレージやカーポートは東石で建てたりとかして、基礎構造がすごく弱いのですよね。なので、住宅が潰れる前に、そっちが潰れるものですから、そっちの方を優先的に雪下ろしをすることになって、いろんな無理がきているなという印象が個人的にはあります。もう少し、しっかり建てて欲しいなという、そういう行為で人の命が奪われてしまうのも、本当に少なくはない現状ですので。やはり、住む方一人一人の認識を少しずつ変えていかなくてはいけない、変わっていかないといけないところは、おそらくあるのではないかと思います。

その他、何かございますでしょうか。

<高田委員>

今後の取り組みということになっておりますので、今、行政が目視とかで空き家の状況を判断していると思うのですけれども、冬はちょっと難しいにしても、私たちの出番というのは、これからあるのでしょうか。

<事務局>

本協議会でのお立場ということによろしいでしょうか。

<高田委員>

そうです。

<事務局>

後ほど改めまして、特定空家等の認定について、今後の扱いについて、スケジュールという形でご説明させていただきたいと思いますので。基本的には、計画を作って終わりではなく、これから認定にあたりまして、またご協議をさせていただきたいと考えております。

よろしくお願ひしたいと思います。

<片山委員>

よろしいでしょうか。2点ほど確認させていただきたいことがございまして、資料2の「2 空き家活用促進事業の拡充」の助成のところなのですが、制度

の拡充について、今後検討と書いてあるのですが、この現行制度、例えば額の検討とか、改正を含めて拡充というふうに言ってらっしゃるのか。

<事務局>

表現自体は拡充と表現させていただいておりますけれど、額等を含めた制度そのものについての修正等を含めた中で検討しております。

<片山委員>

目的によっては、かなり公共的な用途で施設が使われる場合もありますので、単に家族が住むだけではなく、地域の居場所ですとか、行政が入らない形での民間での地域貢献の場になるときは、もう少し額を増やしても良いと思いますし、これ、改正も含め拡充を進めていきたいという書き方になれば良いかなと思うのと、地元事業者による、改修、改築等は、例えば設計と施工、合わせて全部、地元事業者でなければいけないのでしょうか。

<事務局長>

まず、前半の方についてですけれども、費用の拡充も当然検討したいですし、いろいろな、例えばNPOですとか、町内会ですとか、そういったところが空き家を活用したいという声が高まってきておりますので、今の制度では、中古住宅の購入のみに25万円、50万のうち25万円という制度なのですけれども、これは特に町内会ですとか、資金源の無い、利益を得るような法人ではない、町内会の場合は必ずしも法人化されていませんけれども、そういったところにはできるだけ初期投資を少なくという中で、でもある程度の規模が必要だという部分では、例えば賃貸をする物件について、賃貸料への補助ではなくて、リフォーム代だけは出してあげるですとか、今そのような検討もしております。そして、その他に、予算編成時期なのでまだ確定ではありませんですけれども、ある目的に特化して、その目的をもっとはっきり効果が発揮されるような、分け方といいますか、その補助対象を、もう少しこの2年間の結果を踏まえて、より費用対効果が、同じ金額でももっと違う波及効果を狙った制度設計も合わせてしたいということで、ここで拡充という言葉を使わせていただきました。

<片山委員>

分りました。

<事務局長>

あと、もう1点、設計の件ですね、現状においてはあくまでも中古住宅を購入して、そのリフォームという部分では、あまり設計とかという部分が出てこないの、そこまでは今のところは制度設計には入っていないところなのですけれども、一方で中古住宅を買って、全部取壊して建てるのも、50万円使えることにしておりますので、そういった部分では、もしかしたらその設計の部分も含めるというのも、一つあるかも知れないなと思って、お聴きしておりました。今現状では、そこまでの検討には至

っておりませんが、今後、その可能性について考えてみたいと思います。

<片山委員>

石狩市は札幌から、交通の便も、車での移動時間も少ないですし、ちょっとしたセカンドハウスですとか、良い環境の中で何かする場合にデザイン性を求めて、例えば札幌市のデザイン力のある設計事務所に設計だけやって、そして補助をするということでは、大きなお金のかかる施工は石狩市の施工業者さんに稼いでいただいているのは当然のことだと思うのですが、少し設計の部分で購入者にメリットがあると、より購入促進が図られるかもしれないなと思いました。

もう一つ、これ、1、2、3と活用案があるのですが、以前の協議会の中で、例えば行政所有のまま他の部局、事業との連携、活用を検討する、保健福祉部とですとか、そういう活用の案については、ここでは盛り込まないでよろしいのでしょうか。

<事務局>

片山委員からのご質問にお答えいたします。今回お示ししております、今後の取り組みにつきましては、ピックアップしてと言いますか、大きな話として取り上げてやっております。今、委員からご指摘がありました件につきましては、平行して他の部との連携の中でやるべきことは平行して、庁内では今、話をしてやっている部分もございますので、ここには記載しておりませんが、計画に基づきましては適切に実施していきます。

<片山委員>

計画案の中には入っていますよね。

この資料2でピックアップしている3つというのは、どのような基準でピックアップしたのでしょうか。1枚なので、これで良いのかなとも思いますが。

<事務局>

これを選んだ趣旨といたしましては、まず今回急いで作って、市民生活に一番影響を及ぼすような、私どもが急ぎたかったことを抽出させていただいております。これ以外の部分は、決して低いとは考えておりませんが、同様に公共のものに使うことに関しましては、各所管と連携して必要に応じて対応しなければならないという意識は持っております。

<片山委員>

ありがとうございます。

<千葉会長>

片山先生、民々では動きにくいところを、行政側でなんとか出来ないものかというお話なのではないでしょうか。

<片山委員>

とにかく、お金が無いので、福祉の活動はお金が儲からないのですよね。志があっても難しいのですよね、大きな社会福祉法人くらいでないと。そうしたときにやっぱり行政がインフラとして場所、物理的な施設を活用しながら、志のある市民ですとか、NPOとかをサポートしていかなければいけないと思います。

<千葉会長>

そういう声をどこかで拾いあげることにはできるのでしょうか。

<事務局長>

福祉部局においては、そのような声も上がってきておりますので、丁度私どもの公共施設の再編ですとか、スクラップアンドビルドをしなければならないという中で、それは公共施設だけではなく学校とかも、そのようなところが出てきておりますから、当然、跡利用をどうするかということについては、既に先行して社会教育施設に生まれ変わったり、北海道の養護学校に生まれ変わっている、元々の紅葉山小学校というところだったのですけれども、今は学び交流センターとなってそういう活用もしておりますし、当然、何かのタイミングで再編の時に、跡利用をどうするかというのも議論になっていきますので、それは常に考えて行きたいなと思っております。ただ、片山委員のおっしゃられたとおり、小さな福祉法人であれば、中々大きなスペースは使いきれないという時に、例えば中古の戸建て住宅を活用するという話は、今後とも出てくると思いますし、町内会でも具体的な事例としては、花川北地区は町内会館が非常に少なく、複数の町内会が一つの会館を使っているということで、距離感が非常にあると。そのような中で、高齢化してくると歩いていける距離に集える場所が欲しいという声が生まれてきておまして、そういった時に空き家住宅を活用したいというアイデアも浮かんできており、福祉部局から聞こえてきておりますので、うちの新たな制度のリニューアルによって、そういったニーズにも対応していける可能性があるなというふうに思っております。

<千葉会長>

分りました。

その他、ございませんでしょうか。

あと、最後の3の空き家バンクの検討というところなのですけれども、具体的に2つ事例を示している状況でございます。「石狩市不動産ネットワーク」と「北海道空き家情報バンク」の2つを提示している状況ですけれども。できれば民間同志でうまく情報共有をしていくといったところが、やり方的には先なのかなというところではあります。

玉造委員の方で、石狩市不動産ネットワークについて何かコメントすることは、ございますでしょうか。

<玉造委員>

そうですね、空き家の依頼というのは、不動産ネットワークに対しての依頼とい

うのは、数は本当に少ないです。それは、個々の方が近くの、あるいは息子さんなり家族の知り合いにお譲りするケースが多いのですよね。不動産ネットワークとして、件数が多く情報的にいただいているのは、持主が地方の方ですね。地方の方で中々動きづらいような地域の土地、土地だけなのですけれども、それを、市の固定資産税所管課を通して、もし処分されるのであればというお声掛けをさせていただいて、その情報を不動産ネットワークに來まして、会員、今はそうではないのですけれども、当時、そのような働きかけをしたときに、一社あたり50件くらいの売り情報をいただいたのですよね。ただ、中々動きづらい地域ですので、ポツポツという成果は出ておりますけれども、空き家に関わる不動産ネットワークとしては、今のところ、あまり成果というか、件数はございません。

<千葉会長>

空き家となるとネガティブイメージになってしまうのでしょうかね。

北海道の協議会の議論でも、空き家を使うと印象が良くない、もっとうまいネーミングが無いのかという話も、実はあったのですよね。

<高田委員>

先ほど会長が最初に言いましたとおり、活発的な議論が無かったというのは、そこだと思うのですよね。それか最終的には、所有者に負担を掛ける、本来は、空き家対策というのは、再利用するのがベターだと思うのですけれども、壊してしまえという結論を出すのは、行政にしても私たちも責任はあるし、積極的に壊してしまえ、お金は掛かる、税金でやれるかどうかは分かりませんが、その所有者にある程度の負担が掛かるということであれば、やはりワイワイ活発的に話をするような雰囲気を持ってないのではないかという思いはありますよね。

<千葉会長>

でも、持ち主に負担かかるのは当然ですよね、それは逃れるようにといったようなことはやっぱり対策ではないと思うので。

<高田委員>

それで、先ほどから言っていますようにアンケート調査したら半分くらいですよね、54%くらいしか返ってきてないので、後は関心ないのか隠れてしまっているのか、その辺がやっぱり認識のあれですよね。

<千葉会長>

そうだと思います。空き家じゃないよと返ってきている中でも、自分の思い込みかもしれない回答が結構多く含まれているのではないかなということもありますので、何とも言えないかな。

ひとまず、こういったネットワークなりウェブで公開できるツールがあるなら、公開して上手く利活用を進めていくといったようなところを、まず仕組みとしてあるところに活用していくというのが最初なのかなという感じがしておりますけれど

も。

逆に、石狩市だと札幌に近くて不動産流通というか、それも道内の地方からみると抜群にしっかりしている方だと思いますし、利用するにはうってつけだといったようなところではあります。北海道の他の地方だと不動産業が全く無いと言っても過言ではないようなところもございますので。

そのあたりも玉造さんの方でぜひ上手くできるように。

<高田委員>

実績見ても花川北、南がほとんどですもんね。

<千葉会長>

この地域でいかに特定空家を出さないかというようなところだと思いますね。

<高田委員>

これトータルで見ても減少傾向になっているのですもんね。花川北、南はね。

<千葉会長>

この地域で手を焼くのだったら、ちょっと仕組みが良くないなというところにもなりますし。

<玉造委員>

これ見て変わるかどうかわからないのですけれど。随分昔に、私がこの仕事始めた頃に、やはり銀行さんの融資のほうで私どもお願いに行った経緯がございまして、その折にやっぱり建物の築年数何年くらい経つのと、それがもう20年30年ですよという、いやもうそれだったら融資できませんと、そういう窓口の返答でしたね。その時私がお話したのは、やっぱりそういう地域の家の売り物が出た場合に、大体この花川南、北というのは築年数当然銀行さんも知っているはずですしね、単に、その築年数がこうだから融資できませんと窓口でストップするのではなくて、地域に合った融資の方法と言いましょかね、そういうのも考えて欲しいというそういう結構お願いした経緯があるのですけれど、それが功を奏したか分かりませんが、今は建物の築年数というのは、建物は今のこの時期は0査定ですから、土地があれば良いですよということにはなったのだらうと思うのですけれど、やはりそういう地域性をもっと行政さんもそうですけれど、やっぱり考えていただいた形ですね、例えばそういう車庫の問題であったり、私も本当にそういう思いがしましたものですからね。それは何とかならないものかしらと思っているのですけれど、ただ東があって置いているというのは、今はあってもそれは将来新しくすることになれば、それはそれで取り壊し可能ですよね、ということでオーケーなる場合ももちろんあるのですけれど。本当にその辺が今一番ネックになると思っております。

<千葉会長>

すみません、私もちょっと勉強不足で恐縮なのですが、結構断熱改修とか断熱構造もすごく発達してきている中で、それでも銀行の融資ってそんなに改修事業で融資をするって事例って少ないのですかね。

<玉造委員>

リフォームローンも一緒に借り入れできる訳ですので、それは。

<千葉会長>

空き家だっていうことじゃないような気がするのですけど。

<半澤委員>

断熱改修の場合、リフォームして断熱改修のために特にこう安く融資しますよという以外に関しては、基本的には融資していただきたい、直す建物が1千万かかって、1千万融資して欲しいよと言ったら、その申請者の所得等で単純に決まります。

<千葉会長>

なるほど。

<半澤委員>

そして、また今、循環支援とかいうものを国がやっておりますけれども、あれもエコリフォームとかというのも、そういった最低条件のやつをやると何万円出ますよということなので。特にないですね。

<千葉会長>

なるほど。

そういうところにも踏み込めないケースのほうが多いという感じなのですね。おそらく。

その他、何かございますでしょうか。

一応、まず今後の取り組みについての一通りのところを議論させていただいた形にはなりましたけれども。

この際というご意見ご質問ございますでしょうか。

<半澤委員>

ちょっと良いですか。戻ってしまうかもしれないですけど。

認定基準のAでは、擁壁等の老朽化というのは一切入っていないのですけど、擁壁等の老朽化の方の査定、こちらの方はもう認定基準Bの方に入っているのですか。

<事務局>

そうですね、基準で言うと認定基準Bに。

<半澤委員>

例えば、擁壁が今にも壊れそうで建物がそれなりのもの建っていたとしてもBで。

<事務局>

現状ではそうです。基準Aはあくまでも建物そのものが倒壊等の恐れがあるというかたちで見ておりますので。認定基準Bの中で、擁壁に関しては。

<千葉会長>

あと無理やりの考え方ももしれないのですが、擁壁も建築基準法上の建築物になりますよね。場合によっては。だからAで査定するというのも、ここに含めてAとやっても良いという。

<半澤委員>

特に危険か、恐れがあるかというのを。

<千葉会長>

損傷があるかどうかというのがAで、今にも崩れそうかどうかというのがAで、一向にそういうのが無いけれど周辺環境に著しく影響を及ぼすであろうということ査定するのがBということになります。

よろしいですか。

<半澤委員>

はい。石狩ってそんなに切土をして宅地にしたというイメージがあまり無いので、良いですよ、これくらいで。

<千葉会長>

またそういったケースが出てきましたら、またこの認定基準とかのリバイスが入ってくるというようなかたちになってきますので。

その他、ご意見ございますでしょうか。

それでは、最後に、事務局の方からスケジュールについて。

<事務局>

ただいま資料を配布させていただきますので、少々お待ち下さい。

それでは、お配りいたしました、「今後のスケジュール」について、ご説明させていただきます。

一番上の欄をご覧ください。

本日の第3回協議会を経まして、今月中には「石狩市空家等対策計画（案）」及び「石狩市特定空家等の認定基準（案）」を決定する予定としております。

年度が変わりまして、平成29年5月頃に、平成29年度第1回協議会を開催させていただき、「特定空家等の認定」について、現地調査等の状況と空き家対策の取り組み状況についてご報告させていただきます。

その後、8月頃に、第2回協議会を開催させていただき、特定空家等の認定についてご協議いただき、10月には「特定空家等」の認定を行って参りたいと考えております。

また、11月頃に、第3回協議会を開催させていただき、空き家対策の今後の取り組み（案）についてご報告させていただきたいと存じます。

「今後のスケジュールについて」の説明は以上です。

<千葉会長>

はい、ありがとうございました。

この協議会、次年度も継続していくということでもございましたけれども、次年度の10月頃には特定空家等の認定作業を進めていくと、その間にいろいろ検討しなければならない、出てきましたら検討していくという流れでございますけれども、何かご意見ご質問ございましたら。

<片山委員>

質問、いいでしょうか。

基本的に今回の基準に基づいて、粛々と進めていって、と思うのですよ。それで最後のところで空き家対策の今後の取り組み（案）についてというのが、第3回に出てくるのですけれども、第1回、第2回でこの件について話しをせずに、第3回にいった急にこの話しをすると、何が出てくるのかなというか、今の状況と今ある案と違う建設的なものというか発展的なものが出てくるプロセスって、この中にはあるのかなとちょっと思うのですけど。

<事務局>

第3回の今後の取り組みについては、今ある現状として想定していますのは、今回先ほどお配りして片山委員からもお話しがあった、今後の取り組みのピックアップという言葉が良いのかわからないのですが、そういった内容についてのご説明をしたいなというふうに今考えてございました。なので、そこに至るまでには、第1回、第2回における空き家対策の検討状況、そういった施策の内容についてを適時ご報告させていただきながら、次年度に向けた今後の取り組みの内容、重点的に取り組むような内容についてをご説明したいなというふうに考えておりました。特定空家等の認定につきましては第1回目、第2回目、そして10月に認定したもののご報告とかは当然第3回でもさせていただきたいと思っておりますけれども、ここで言っているその取り組み自体とちょっと直接的な関係ではないかなというふうにご理解いただきたいと思いますと思うのですけれども。

<片山委員>

例えば、他市町村の取り組みの調査みたいなことは。

<事務局>

例えば、他の自治体でどういうふうに件数何件あるっていう状況とかでしょうか。

<片山委員>

例えば、本市の今後の取り組みを考えるにあたっての、世の中どういう状況にあつて、という情報がもしあれば、私たち委員の中でもより適切な案になっていくのかなと思ひまして、そういう調査を、もし、市内の現地調査とは別にご報告があれば、より良いのかなという気もいたしまして。

<事務局>

分りました。それらにつきましては次回、第1回協議会において私どもの調査の状況とかをご報告する過程におきまして、他市の取り組み状況とか、実施に向けては当然我々としても現状調べ始めておりますし、いろいろなこと調べていかななくてはいけないと思ひしておりますので、それらにつきましては、次回でご報告等をさせていただきますと思ひます。

<千葉会長>

私が個人的に把握している感覚なのですが、こういう空き家対策を策定するという作業が同時並行的に行われているというような状況です。

<片山委員>

他市町村もですよ。

<千葉会長>

そうです。北海道内はそんなような雰囲気があります。もう少し小さい自治体だとまだ取り組めていない可能性があるのかなという、だけど意外に件数が少ないので実態を把握できる、しているよというような。

<片山委員>

そうですね。

<千葉会長>

全道的には、北総研で集約するのかな、ちょっとわからないんですけど。

<片山委員>

認定基準がもうできてるのも10本の指に入っていないですもんね。他市町村。

<千葉会長>

そうなんです。ようやく、道で案を作っているようなところで。

<片山委員>

道も他市町村の取り組みを見ながら。

<千葉会長>

見ながらというよりどっちかという、本当は市町村が動いて、道が援助するというそういうスタイルなのですけれども、道が促しているというところもあります。

<片山委員>

でも活用案という意味では、制度的な事例に限らず、案はあると思うのですよね、そういった部分でももう少し広げて。

<千葉会長>

次年度もう少し調べられるところはあるのかなと、札幌市の方はもう不動産業に預けちゃっているような感じはあるようなので。

<片山委員>

札幌市ちょっと特別ですね。

<千葉会長>

集合住宅も結構動いているのではないのかなというところはあるので。

<片山委員>

沼田町なんかは結構、賃貸でも基準ができて、設計でも補助しているとか少し進んでいるところもちょっとあつたりします。道内に限らないほうが良いとは思いますが、調査は。

<事務局長>

利活用の制度についてはですね、常に動いていくイメージを持っておりますので、この中で何か確定したものをお示しするというよりは、今日ご説明した内容まだ具体的な中身をご説明できてない状況ですので、まずは新年度予算に向けては、私も事務局で考えた改良バージョンを予算化して、それをスタートさせてみて、その状況をお伝えして、それじゃ不十分なのではないのかという意見を、第1回あるいは第2回に言って頂いて、更に改良を加えて最後にまた改良、そういうのも毎年毎年続けていくような感じにならうかと思えます。

<片山委員>

様々な情報がここで出てくる、2度にまとまってという感じですね。

<千葉会長>

何せ今年の5月に動き出した法律なので。

<事務局長>

本協議会が立ち上がる前に利活用制度は先行して、他のまちの参考にしつつスタ

ートしたのですが、やっぱりいろいろ考えていくと、まだまだ改良の余地はあるなど実感しておりますので、それを新年度予算編成の中では反映したいなということで先ほどご紹介したところなのですけど。

<片山委員>

ありがとうございます。

<千葉会長>

その他、何かございますでしょうか。

無いようですので、これで今日の第3回の協議会を終わりたいと思います。バトン事務局にお渡ししたいと思います。

<事務局長>

皆様、お疲れ様でございました。本年度設置いたしました本協議会も本日が今年度最後となりましたので、白井副市長より一言ご挨拶申し上げたいと思います。

よろしく申し上げます。

<白井副市長>

どうもお疲れ様でございました。今日はとりあえず今年で最後ということで、委員の皆様におかれましては5月と8月、そして今回で3回目ということで、この協議会で熱心な議論をいただきました。改めて御礼申し上げたいと思います。

この空き家対策につきましては、先ほど会長からありましたとおり、国が動き出してからまだ5月含めて1年そこそこという中で、私どもまち全体としては、ここ2回の議会ではそういったことの取り組みで、相当内容的には深く詰められておまして、今、それぞれありましたように公共管理施設の中での再利用、あるいは観光面においては、現在、観光の中では4計画をまとめている、その中では民泊に対して、そういう空き家をどう利活用しようかと、あるいは福祉においてはNPOの方々の施設業、あるいは子どもの居場所作りをどうするかとか、様々な先ほどおっしゃったそういった点が全庁的にあるものですから、このことは市長からも、この対策協議会を1つの核にしながら全庁まとめていかなければ、点ではダメだなどという指示も入っておりますので、恐らく建設部はそれを念頭に入れた中でこの計画作り、あるいは皆様のご意見を賜っていただくろう思っておりますので、そういったことを含めながら、今回はとりあえず対策計画と基準を早急にまとめさせていただきました。

今後においては、これらを一つにしながら、また更に、この取り組みを含めていくことと、国が更に動いておまして、先ほどありました賃貸、あるいは市営住宅に活用した場合にどうするかとか、様々な取り組みが各地、全国で動いておりますので、これはうちの方の担当も相当情報量はとっておりますので、それらも含めながら、また、私ども石狩としてのバージョンがどうできるかの検討を含めて、またこちらの協議会にそれぞれ発議しながら、ご意見賜りたいと思っておりますので、今後におきましてもその点をよろしくお願い申し上げます、本年最後の会議というこ

とでご挨拶とさせていただきます。大変ありがとうございました。

<千葉会長>

ありがとうございました。今回の議事録の確定については私と片山先生で行いたいと思いますので、ご承知の上よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、長時間に渡りご協力いただき誠にありがとうございました。以上を持ちまして本日の協議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

平成 28 年 12 月 26 日 議事録確認

会 長 千 葉 隆 弘

副会長 片 山 め ぐ み