

平成 29 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 29 年 11 月 24 日（金） 10：00～

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、村上委員、半澤委員、玉造委員、白井副市長

事務局長：清水建設水道部長

事務局：青木建築住宅課長、佐藤建設総務課長、茶木主査、稲垣主査

傍聴者：2 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。

開会に先立ち事務局よりご報告いたします。本日の会議につきましては、矢吹委員より欠席の報告をいただいております。

本日の出席委員は、全 8 名中 7 名でありますので、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おります。

次に、前回の協議会につきましては、2 名の傍聴者がありましたが、意見の提出はなかったことをご報告いたします。

以上、事務局からの報告を終わります。

それでは会長、宜しく願いいたします。

<千葉会長>

皆様、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

これより、平成 29 年度、第 3 回石狩市空家等対策協議会を開会いたします。

本日は、今年度最後の協議会となりますので、特定空家の認定についての議題も予定しております。

前回の第 2 回目の協議会において「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である国のガイドラインを再確認し、「周辺の建築物や道路に対する悪影響」、「危険等の切迫性」なども勘案し、総合的に判断することを確認したところです。

そうしたことから、事務局に対して、第 3 回の追加資料として、周辺の空家状況や前面道路の状況がわかるものを求めていたところです。

また、特定空家等の認定となれば、行政代執行も視野となることから、債権の回収見込みを検討する資料として、概ねの土地の価値と建物等の除却費がわかる資料も合わせて求めていたところです。

よって、本日の議題としてはこれらを含め 3 点ございます。

まず 1 点目は、『危険な空家に対する状況報告について』次に 2 点目は、『今年度の補助制度の活用実績や除却の実績について』最後の 3 点目は、『特定空家等の認定について』となっておりますのでよろしくお願い致します。

それでは始めに、議題1について事務局から説明をお願いいたします。

<事務局>

ご説明に入る前に、資料の確認をさせていただきます。資料については、事前配布いたしました、次第として、会議の概要を示す資料が表紙を含め4枚、資料1「危険な空家リスト」、資料2「22件分の空家調査票」、資料3「平成29年地価公示及び地価調査」、資料4「土地の算定額及び建物等の除却費の概算」。

以上、お手元にございますか。

それでは、議題の1番目、「危険な空家に対する状況報告」について、ご説明いたします。資料1「危険な空家リスト」をご覧ください。

前回の協議会から、追記や変更があった箇所を赤枠及び朱書きで表示しています。

リスト番号3については、自宅に訪問しアンケートを回収いたしました。また、除却の意思も示されました。

リスト番号4については、前回までは除却時期は未定でありましたが、当課が元の土地所有者と裏の土地所有者に働きかけを行い、裏の土地所有者へ売却して除却を行うというコーディネートを行った結果、売買が成立し、今年中に除却することとなりました。

リスト番号14については、所有者調査で回答が無かった方が高齢だったことから、その子どもたちに対して所有者調査を行って回答を得ました。

また、その内の1人から、除却の意思も示されました。

リスト番号17については、除却が完了いたしました。

リスト番号18については、自宅に訪問しアンケートの回収を行いました。除却時期は示されませんでした。

リスト番号20については、近郊の方の自宅に訪問し所有者調査の回収を行いました。

以上が、前回からの変更点です。

その結果、22件の危険な空家に対して、15件から除却の意思が示され、その内3件は今年度中に除却が完了する見込みとなりました。

次に資料2「危険な空家リスト」をご覧ください。

今回、近隣への影響がより分かる資料として、追加した情報としては、大きく3点ございます。

1点目は、附近見取図と配置図に周辺の空家があれば水色で表示いたしました。

2点目は、前面道路の状況がわかるように、下の写真を2枚、差換え、撮影方向を配置図に記載いたしました。

3点目は、建物の劣化度が進んだ場合には、その箇所をまるで囲み、前回調査したものと対比させました。

それでは、空家調査票の番号1をご覧ください。八幡1丁目の市街化調整区域に建つ、住宅です。9月の台風などにより建物の劣化が進んでおります。周辺の状況や前面道路の状況はご覧のとおりです。

空家調査票の番号2をご覧ください。花川南2条3丁目の近隣商業地域に建つ、兼用住宅です。周辺の状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。

空家調査票の番号3をご覧ください。花川南7条4丁目の第1種低層住居専用地域に建つ、車庫・物置です。

自宅に訪問して、アンケートを回収し、除却を促し、除却の意思を示して頂きました。周辺の状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。

空家調査票の番号4をご覧ください。親船町の第1種住居地域に建つ住宅です。コーディネートを行い、売買が成立し、今年度中に除却することとなりました。

空家調査票の番号5をご覧ください。厚田区望来の都市計画区域外に建つ、高台にある別荘です。自宅に訪問し、その後、何度も電話いたしました。まだ、連絡が取れておりません。周辺の状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。

空家調査票の番号6をご覧ください。厚田区古潭の都市計画区域外に建つ、住宅です。周辺の状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。

空家調査票の番号7、8、9をご覧ください。厚田区古潭の都市計画区域外に建つ住宅です。周辺の空家状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。番号7、番号8、番号9と危険な空家がまとまっている場所です。また、番号9の先には、民家は無く、国道の下のトンネルを過ぎた先は農地で、その先は行き止まりとなっております。

空家調査票の番号10をご覧ください。厚田区別狩の都市計画区域外に建つ住宅です。周辺の空家状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。

空家調査票の番号11をご覧ください。厚田区厚田の都市計画区域外に建つ店舗で、火災後、放置されたものです。周辺の空家状況や前面道路の状況はご覧のとおりです。

空家調査票の番号12をご覧ください。厚田区厚田の都市計画区域外に建つ倉庫です。周辺の空家状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。

空家調査票の番号14をご覧ください。浜益区毘砂別の都市計画区域外に建つ住宅です。4月の調査より、建物の劣化が進んでおります。所有者調査でその内の1人の方から来年除却したいと回答がありました。周辺の空家状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。また、附近見取図でも示すとおり、前面の私道はその先は行き止まりとなっております。

空家調査票の番号15をご覧ください。浜益区毘砂別の都市計画区域外に建つ住宅です。4月の調査より建物の劣化が進んでおります。周辺の空家状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。また、附近見取図でも示すとおり、前面の私道はその先行き止まりとなっております。

空家調査票の番号17をご覧ください。浜益区実田の都市計画区域外に建つ住宅です。所有者調査を行った結果、その内の1人の方が相続人とし、補助を活用しての除却が出来たものです。

空家調査票の番号18をご覧ください。浜益区群別の都市計画区域外に建つ倉庫です。自宅に訪問し、アンケートを回収いたしました。除却の時期については示されませんでした。周辺の状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。

空家調査票の番号19及び番号20をご覧ください。浜益区群別の都市計画区域外に建つ番屋です。周辺の状況や前面道路の状況は、ご覧のとおりです。番屋のため、使用されているかどうか、調査時には判定できなかったことから、空家として表示

しております。

空家調査票の番号 21 をご覧ください。浜益区群別の都市計画区域外に建つ住宅です。周辺の空家状況は、ご覧のとおりです。

空家調査票の番号 22 をご覧ください。浜益区群別の都市計画区域外に建つ住宅です。周辺の空家状況は、ご覧のとおりです。

空家調査票の番号 23 をご覧ください。浜益区幌の都市計画区域外に建つ住宅です。畳などの撤去も済んでいる状態で、今年中には完了する見込みです。

空家調査票の番号 24 をご覧ください。浜益区床丹の都市計画区域外に建つ住宅です。周辺の空家状況や前面道路の状況はご覧のとおりです。この先に住んでいる家は2件ほどです。

以上が、周辺の空家状況や前面道路の状況がわかるように空家調査票を変更したものです。

次に、概ねの土地の価値と建物等の除却費がわかる資料をご説明いたします。

資料4「土地の算定額及び建物等の除却費の概算」をご覧ください。

土地の算定につきましては、平成29年度の地価公示や地価調査から近傍類似地を参考に算出いたしました。

なお、公示価格等は、土地の利用現況が住宅などとなっておりますが、建物などの除却後の土地利用については、近隣の利用状況となると思われることから、一部については、雑種地として算定し、隣に合せて表示しております。

建物等の除却費につきましては、当課が市内業者から、除却費の参考見積をとって、記載しております。

結果、市街地以外は、除却費が土地の価値を大きく上回るものとなっております。議題の1番目、「危険な空家に対する状況報告」についてのご説明は以上です。

<千葉会長>

ありがとうございました。

前回に引き続いて、その経過をお示しいただいたということになっております。

一気に進んだので、どこからというのもあるかと思えますけれども、酒井委員から今朝、八幡町の写真を撮られてきたということですが、全体を通してでも構いませんが、コメント等何か頂きたいのですけれども、よろしいでしょうか。

<酒井委員>

春の写真から見ると、随分傷みが早い、そんな感じを受けてます。ここは一番北西の風が強く当たるところなので、冬の間にもまた相当進行するのかなという予想をします。今のところ、付近に家が無いのであまり支障は無いみたいですが、このまま放っておいていいのかなと心配です、という感じを受けてます。

<千葉会長>

わかりました。ありがとうございます。

片山先生から何か、全体を通してでも今ざっと見ていた中で気づいたことでも構わないですけれども。

<片山委員>

そうですね、お返事が無いいくつかについては今後どういう方法でプッシュしていくかというのが具体的にしていくのと、都市計画区域外で別荘地になっているところは別荘としての価値はあると思うのですが、土地だけでも。除却後の評価額がすごく下がってしまうのはどうしてでしょうか。

<事務局>

あくまで目安として表示したものになりますので、実際の売買の価値についてはこちらで承知しかねるところです。

<片山委員>

土地が売れた段階、別荘地としては価格算定というのはできないのですかね。

<事務局>

基本的には需要があれば、土地というのは価格になろうかなと思うところですが、今お示したところはあくまでも参考価格というかたちで、こちらとしては捉えているところです。

<片山委員>

変動が無いとも考えられないですか。それとも、今この別荘地は特に売買とか仲介が無いとか買い手がつかないという場所ですか。地域全体として。

そこが、結構キーかなと、都市計画区域外がすごく多いので。この表が結構変わってくるのかなという感想です。

<千葉会長>

別荘地、私個人的というか以前ニセコ町のところで、見てまわって良いですよということがあってですね、ニセコでも同じですね。やっぱり、たぶん需要が減ってきているということだと思います。撤退してると言ったほうが良いかな。

<片山委員>

仲介業も入ってこないですか。

<千葉会長>

入ってないし、もっと深刻な状態のやつも、木材の残骸がわぁっと広がっているようなところとかもニセコの方ではあって。

<片山委員>

追い討ちをかけて地域全体の価値が下がってる。

<千葉会長>

下がってるのもあるし、観光地のやり方もたぶん変わってきているというところ

もあって、過去の別荘的な感じというのは需要としては、ちょっと厳しいのかなという印象を受けました。

<片山委員>

たぶんそれと同様の感じですよ。

<千葉会長>

おそらくそういう感じだと思います。

<片山委員>

評価額もきっとそんなに変わらないのでしょうね。

<千葉会長>

たぶん価格つけたところで、やっぱり買いたいという人が現れないのかもしれないです。

村上委員の方からは何かございますでしょうか。

<村上委員>

結構、交渉次第でおじいちゃんなり親族にあたる方で、孫くらいの方がたぶん知って除却じゃあやりますとなったと思うのですが、他市と比べて、助成額というのでしょうか、夕張と三笠とほぼ変わらないという、他のところは結構半分近く、最初の2ページ目にある補助制度の。

<千葉会長>

そうですね、2点目の議題で。

<村上委員>

そうですか、失礼いたしました。

やはりこういう声かけをすることによって、じゃあ除却しますという場合が非常に多いのかなという印象を受けました。

あとは、先ほど酒井委員からもあったように、建ってる位置によってなのですけども、かなり進行の早いものがあるので、その屋根とかめくれ上がって飛んで行って他の家に被害が出るのが無ければ良いなとそういった部分が少し心配です。

<千葉会長>

わかりました。ありがとうございます。

半澤委員からは、何か。

<半澤委員>

アンケートの回答結果で、かなりだぶるんですけども、除却時期が明確に今年とか来年予定しているとか得られたのは、本当に良かったのではないかと思います。

また、未定と来たところに対しては、かなり問題があるかなというか、解決策は皆さんと練らないといけないなと思います。

<千葉会長>

玉造委員の方から何か、お気づきの点がございましたら。

<玉造委員>

そうですね、厚田の別荘地のこととかありますけど、私どもでも厚田の土地の依頼が不動産ネットワークという会を通して相当数、各会員のほうへ依頼があったりしてありますが、買う方がいらっしゃればそれが良いのですが、いらっしゃらない状況にありますので、こういう空き家のものを処分するには、売れたら費用を出せるのですがという前提がありますので、なかなか難しいのかなという思いはあります。

<千葉会長>

何か、石狩市の方で別荘地をどうするのかというのは今のところどうお考えかというの、何かお持ちですか。

<事務局>

別荘地にお住まいになられた場合にですね、冬の除雪の問題がやはり問題視されることから、当時、市としては既存の住宅に関する部分の住居に関しては別荘地であっても除雪は行いますと、ですが私道条例の制定以後に関しては、別荘地にお住まいでも市のほうでは除雪を行いませんよというかたちの取扱いで、一定程度行政サービスを抑制をするような考え方はあります。

<千葉会長>

すいません、素朴な疑問ですが、なぜそこが別荘地になったのかというのは、かなり過去に遡ることになると思うのですが。

<事務局長>

厚田村時代に、そこがいくつか点々と開発されているのですが、ほとんどが海の眺望がよろしい場所、がけ地であったり土木的には非常に危険な場所ですが、そういった場所が業者さんによってミニ開発的な部分で造成された経緯があります。

一部ですね、山の里の方にもあるので、ああいった場所はどういう趣旨なのかなという意味では山が好きな人をターゲットにしているのかなというイメージの、そんな場所もございます。

ただ、そういった開発についていろんな問題が発生しておりますので、道路が市の道路ではなくて開発者個人の道路であったりという部分でトラブルも発生しておりますので、そういった部分では一定のきちっとした開発になるように要綱を定めてやっているところでもありますして、その要綱策定以後は新たな開発はほぼ起きていないのかなと思っております。

<千葉会長>

私の体験談的な話になるのかもしれませんが、ノルウェーで海外研修を7ヶ月ほど行っていたのですが、ヨーロッパの方々は結構そうだと聞いたのですが、キャビンを持っているんですね、別荘地みたいなところに。それで、休みになるとキャビンに行って休暇を過ごすと。そういう文化的なところを持っていて、そのキャビンも代々継いでいくんですって。修理したりというのも自分でやっているのですが、そもそも日本人にはそういう文化が無いというところがあるので、結局、流行りで造成してしまったところに、文化的なものはないから、当然流行らなくなったら手を引くわけですね。

結局誰が責任を持つのかというところが全然明確にならなくて、今の状態に至っているのかなという感じはしております。

結構ニセコなんか見させてもらったときも非常に深刻で、誰も手をつけられない、行政側でも手をつけられないという状況になっているので、でも責任の所在といっても難しいですね、おそらく。だからそういった理由が触れられては困るという感じにもなってしまうのかなというところもあるかと思います。

<酒井委員>

もう1点良いですか。

<千葉会長>

どうぞ。

<酒井委員>

あの別荘って固定資産税かかっていますか。

<事務局>

資料1をご覧ください。

資産税の覧に、×と表示しておりますので、ここはかかっていない状況です。

<酒井委員>

かからないの？

<事務局>

はい。

<酒井委員>

厚田区にこういう別荘というのが相当数ありますけど、数は押さえています？

<事務局>

うちの方では押さえきれっていません。

<村上委員>

20坪以下の山小屋扱いですよ。

<酒井委員>

聚富から始まって、望来の海岸と山と、それから桂沢、あつちは山の上まであるから全部数えたらすごい数ですよ。

<白井副市長>

厚田区でですね、4年くらい前に全調査入ったんです。時には約100件という数字が出ました。でもそれが、全部窓口に行って差し込みに行って、アンケートで厚田のほうで色々行ったんですが、そのうちの回答率は約10%だったって。だからほとんど住んでいないです。

夏場しかいないのと、中には通年いるという様々な状態は事実です。おそらく、100という数字くらいだったと思います。

<酒井委員>

おそらく100ではきかないよね。
えらいたくさんあるから。

<白井副市長>

厚田で1回調査やってるから調べてごらん。
100ちょっとあったはず、当時でね。あれからいくつかミニ開発やってるからね。

<酒井委員>

地区によっては全然、利用されてる感じがしないところもあるので、あれが困る。
どうなるか心配ですよ。

<千葉会長>

半澤委員。

<半澤委員>

多少、今のと重複するのですが、厚田の山側のところの最初の売り出しというのは、家庭農園に物置等付きですよという話で出て、そのうち、土日に来ると1泊しながら作業するというのでトイレとかお風呂とかというのが付いて、ほとんど1LDKみたいな小さいものになっていますが、実際は土地の販売業者と揉めて、道路の砂利道に入れないくらいチェーンが巻かれているような状態もかなりあるんですよ。

そうすると、トラブルがあって、除雪しないとか。どういうふうに売り出しているかわからないですけど。そんなことで管理費を払っていない人もかなり。私が知っている別荘が何十件あるところはそのような状態ですね。

<白井副市長>

一度、市とその開発者で裁判が行われて、市は勝ちましたのですが、それもやはり水道の問題と、除雪の問題、要するに住んでいる方が管理費を払わないと、管理している水道を引いている方がいるわけで、開発者が、そのところでトラブルが生じています。それは民々の話ですけど、うちは要綱を定めたものですから、それが業者からすると開発行為の侵害だということで裁判が起きたのですが、幸い終わっている話ですが、まだこれは水面下ではいろいろ動いていて問題が起きてます。

ですから、私等も、酒井委員が言ったように、これが将来、100件、数百件が潰れがかってきたらどうするか、たまたま1件目の問題として顕著に出てきたのがこれだと思います。

これくらいではおそらく、片山先生がおっしゃるようにこの部分については、市としては行政的にきっちりしたものを持っておかなければならないと思っていますけども。

それにはまずは実態調査をしなければならないですね。それで前に厚田が入ったのですが、結局、移動とかいろいろなことで、アンケートとかやってみたのですが上手くいかなかったということで、これはやはり総合的にやらなければだめかなと思っていますけども。

<千葉会長>

玉造委員の方から不動産業界で積極的に何か、別な形で利用するとかそういう話は何か。

<玉造委員>

別荘の件でですか。

<千葉会長>

別荘の領域を何か、また別荘としてだったら何か同じようなことになると思うのですが、何か別な案として今あるのかどうなのかということをお聞きしたいのですけども。

<玉造委員>

別荘地という別荘環境では全く無いように思いますので、あまり、これを何かにということは私個人としてもありません。やはり資産価値というのは本体そのものももちろん大事ですが、ご承知のように環境というのが一番、当該の価値を上げる下げるということに通じるものですから、厚田の別荘地、聞こえは大変良いのですが、なかなか難しいのかなとは思いますが。

<片山委員>

本当は望来のあたりって海岸っぶちをドライブしたり、ちょっと石狩市でお食事でもしようかなという時にその景勝地として観光資源だと思うのですが、それが

別荘地とかコミュニティが造成されにくいという状況の下、こういうふうになっちゃってるんですね。そうするとすごくもったいない話で、たとえば観光のための景勝地とか、ちょっとした保全地域みたいなかたちに何十年後かに持っていくという計画の基、別の事業として長期的にそこを市のものにするとか。

そういうような方向で上手く進めていくことと違ってできないですかね。

<事務局長>

相当、個人の方に行き渡ってますので、開発エリアごとに整理していくというのは困難、現実的には難しいと考えておまして、やるとすればこれ以上広がらないように、先ほどおっしゃった要綱を定めたというのがありますので、ある一定の基準を満たした道路を整備するだとか、水道を整備するだとか、そういう部分がネックとなって今までのいわゆる乱暴な開発、売ってしまったらこっちのものみたいなものというのを防いでる状況はあるのですが、今ある悪化した状態を改善するというのは相当困難と思います。個人財産で。

<片山委員>

関わっている業者さんの数自体はどれくらいですか。

<事務局長>

そんなに多くなくて、ある1つの会社がかなり手広くやってまして、最近はその1社くらいですね

<白井副市長>

大きいとこ1つだけ。

<事務局長>

そうですね。先ほど、副市長からもお話ありましたように裁判という部分ではほぼ1社があちこち開発してたということで、今は先ほどの要綱の部分で少し乱開発的なものはちょっと収まっている状況ではありますけど。

<片山委員>

これが進むとその業者の手にあまるという。

<事務局長>

その可能性も十分に考えられます。

<片山委員>

その時に石狩市さんみたいな折衝がどこかで始まったりするかもしれない。

<事務局長>

そうですね、人が住んでしまっている場所、要するに別荘ではなくてですね、住

宅になっているところは今後、地域の部分で廃墟と居住者が混在する場合には非常に困難になってくるかなど。ただ部分的には完全に別荘になっていて全体が朽ちていくようなところは逆に手をつけられない状況になってくるのかなど。

その辺を場面場面で分析して、少し時間がかかるかもしれませんが対策を今後考えていくことになると思います。

<片山委員>

本宅の方の住所、連絡先はわかっているのでしょうか。

<白井副市長>

それを厚田区の方で、4年前に調査入ったんですが、回収率1割も無いんですよ。ですから、札幌の方が大半なんです。そのところで連絡とれると、先生がおっしゃるようなある程度のことは進めていけるんですけど。その調査をやっても1割しか回答が無いものですから、これは厚田の人力だけではなくて、本庁も入れた中で、このことをもう1回やっていかないと、市民感覚からすれば税金を払っていないのに救急とか火災とか全て行くわけですから、その税金をどうやって払っていくかというところと一般市民ですよ、そこで不公平が出ているものですから、真剣に捉えていかないと将来のうちの街としては大きな負担になると思いますので、これは放っておけない事実なので、なかなか現場の方は難しいところはあるのですが。

ですからこれは近いうちに、そういった方向性を持った中で、でないと救急の事案も発生してますからね、夏場は。これでまだ幸い、火災というのが起きているのが1件だけなんです。これだけ朽ちてくと、いろんな人がいろんなことが起きてくると、空家対策というのは災害とか火災とか気をつける部分は当然消防サイドも持ってますので。

<片山委員>

業者さんは本籍の情報持ってますよね。

<白井副市長>

当然持ってますね。

<片山委員>

そこの関係が薄いんですね。

<白井副市長>

そこが一旦、係争で争ってますので、なかなかそのコミュニケーションというのが非常に難しいのが現状ですね。そのところはお互いやっていかないと、将来、会社さんも困るだろうし。一番板ばさみなのは住んでる方ですよ。最終的には、そこは住んではいけないよとしているのですから。けど見た目には年間通して電気ついてるところあるよな。

<村上委員>

知っている方で京都から全部家売って引っ越して来たなんていう方もいました。そして私、その当事者になっている会社の方とこの前たまたま会って飲みましたけど、石狩市に対して恨んでます。ただ、跡取りがないですよ、そしてさっき除雪問題云々で、その会社で除雪やっているのと、ゴミとかもそういう行政サービス一切入ってませんから、住んでいる方は大変なんです。ゴミ、どこに持って行ったら良いだとか。住まわれてからそういう問題が出てきてて。

<白井副市長>

本来、住めないですから。

<村上委員>

本来、だめですからね。本来はたとえば農作業とかやっててちょっと休憩するかというような山小屋なんです。位置づけ的には。だから、税金も固定資産税も発生しないですもんね。

ですがそういう説明がされてないんですよ、購入されてる方には。

<酒井委員>

最近カフェも出来てるよね。

<村上委員>

はい。カフェもあるんですよ。望来のパークゴルフ場の上に上がったところに、コンテナぼんぼんと積み重ねたようなかたちで。

そういった、正直、違法建築に近いですよ。

<酒井委員>

聚富じゃなくて望来？

<村上委員>

望来ですね、はい。

そして、結構離れていないんですよ。隣接してて、朽ちたときはかなり影響を受けるよなという建て方してますよね。

<酒井委員>

それと構造的に、これだけ雨が最近多いですから、厚田のほうだったら連続して降ったら大変なことになりそうな気配ですよ。下から見ると。

<白井副市長>

今回の浜益、厚田の大雨でここ一番心配なんです。傾斜のところ。幸い何も無かったけども。あれでいかれたらうちらも大変でしたね。

<千葉会長>

ちなみに、別荘で建てられてる基礎構造は全然甘いので、確認申請が通らないような基礎なので。

<酒井委員>

確認なんて出してないでしょ。

<千葉会長>

出す意味が無いんです。

だから、建築基準法上の建築物では無いんです。

<半澤委員>

工事届も出さなくて良いのですか？

<千葉会長>

そこまで詳しいのはわからないんですけど。

<半澤委員>

出さないとだめですよ。市街化調整区域、都市計画区域外でも。

<千葉会長>

工事届の適用範囲がどうかということだと思いますが。

<事務局>

厚田区、浜益区に関しては都市計画区域外なので、住宅程度のものに関しては確認申請の提出義務はございません。ただ、10 m²を超えるものに対しては工事届の提出が必要です。

<半澤委員>

そういうルールを守らない、要は開発業者とね、どっかでちゃんと正式に叩かないとだめじゃないですかね。

<玉造委員>

そういう売主というか業者がね、そういうことをきちっと説明もせずに売ってるということなんですよ。

<酒井委員>

ほとんど自分で造ってる人もいるもんね。

<村上委員>

自分で造ってる方いますね。

<千葉会長>

ノルウェーはそうです。自分で造ってます。

それで、今話聞いてて冬場の利用はちょっと厳しいというのがあるなという。だから除雪が問題だという話も出てくるので。

コンスタントに利用する、というようなスタイルが作れていないので、だから問題なのかな。

ちなみにノルウェーの人は冬ももちろん行きます。彼らってクロスカントリーをやるんです。スキーを滑に行くためにそのキャビンに行くという。

<白井副市長>

やっぱり要綱から一段上げて、条例化するしかないかな。

今は要綱で止まっているけども、本当にやるならそういった保全地域とかの概念をかけていかなかったら、この地域については真剣に勝負かけていかなかったらだめかもしれないですね。

<酒井委員>

やっぱり住んでもらっては困る。

私も除雪業者だけど、トラぶってるでしょ、除雪来ないって。税金払ってるのに俺のところは除雪来ないって言ったって税金払ってないでしょ、実際は。

1件か2件のために除雪するわけにもいかないし、やっぱり住んでもらっては困る。

<村上委員>

業者さんが今行ってるような状況ですもんね。

本来、私道になるんですよ。

<玉造委員>

本当に災害が起きて、人命が失われたというときには情報的には何で行政がとか、そういうことにもなり兼ねませんから。そうすると一番は何で、行政で許可したとか何とかという問題に繋がり兼ねないんじゃないかしらと思いますね。

<白井副市長>

災害の関係については、防災無線とかあるいはJアラートも鳴るようには置いてあるので、それが行政的には数が出てこないですけども。こないだの大雨も危ないですよとパトロールはしているわけですよ。だからその異常になってくるとなかなか難しいですよ。やっぱり、私道のところまで除雪というわけにはいかないだろうね。

冬の問題はそこが出てきますよね。

<半澤委員>

水道はちゃんと通ってるんですか？

<事務局>

水道は、事業者がまず1回受けて、各戸にまた別に。

<半澤委員>

受けるというのは、市とか。井戸とかそういうのじゃなくて。

<事務局長>

井戸じゃなくて本管を、開発者が市の水道を引っ張って、そこから開発者が分岐させるという。

<半澤委員>

それで水道料は開発者に払っているんですか。

<事務局長>

そうです。水道料金は開発者がまとめて市の方に支払う。

<酒井委員>

どういうわけか厚田区って山の中にも水道管走ってる。おもしろい地域だ。

<千葉会長>

まだ1点目の議題ですが、しかしながら次の検討をするフェーズが見えてきたかなという感じがして非常に有意義な時間であったと思っております。

3点目の特定空家の認定についてということも若干話の中で出てくるのではないかなと思うので、次に進めさせていただきたいと思います。

2点目の議題に移りたいと思います。

では、事務局から説明をお願いいたします。

<事務局>

議題の2番目、「今年度の補助制度の活用実績や除却の実績について」ご説明いたします。

次第の3ページをご覧ください。

今年度において、除却の予定の危険な空家は全部で3件です。その内、リスト番号4とリスト番号17は、補助制度を活用しての除却となります。

また、リスト番号4については、元の土地所有者と裏の土地所有者に働きかけを行い、裏の土地所有者へ売却して除却を行うというコーディネートを行った空き家です。12月上旬には、除却が完了する予定です。

次に、リスト番号17については、所有者調査を行った空き家です。1人の相続人から、申込みがあったことから、補助金を活用しての除却となった空き家です。

なお、11月2日には、除却工事が完了しております。

次に、リスト番号23については、所有者から資力が無いため、極力、自分で行い

たいとの相談があった空き家です。中の荷物、畳や建具については、すでに撤去され、後は軸組み程度となっております。

今年中には、除却が完了する見込みです。

次第の2ページをご覧ください。

前回の協議会において、補助額が少ないのではとのご意見をいただきましたので、平成29年度における、道内の他自治体の補助制度を記載いたしました。

なお、札幌市の地域連携型とは除却後、一定期間地域の組織に無償で貸与するという条件があるものです。

議題の2番目、「今年度の補助制度の活用実績や除却の実績について」の説明は以上です。

<千葉会長>

ありがとうございました。

除却の実績についてですけれども、前回の協議会で提案されておりました親船町の住宅が晴れて助成を申請して、除却の方に進むという、そういった運びになっております。

その後も特定空家に認定することなく、事務局の努力で除却に向けての道に、もう除却済みも1件含まれているという状況になっております。

あと、他の自治体様の限度額と石狩市と比較してというような資料も兼ね合わせてということになるかと思いますが、まず、片山先生の方から何か、お気づきの点とかございますでしょうか。

<片山委員>

感想ですけれども、去年からこの協議会始めて、幸先の良いというか、効果が見てとれてとても嬉しく感じますけど、この後、不良債権をどうするかで、さっきお話ししましたようにどういうふうにプッシュしていくかというのが、今後の懸案事項かなと心配です。

<千葉会長>

この資料の最後の土地とかの評価額と、その除却費用とのバランスなんですよ、おそらく。

親船町は都市計画区域内で1種住居地域で宅地ということで評価額があるということですが、先ほど1つ目の議題で議論したところは都市計画区域外とかというようなところで、あと八幡町は市街化調整区域ということで、なかなか除却が進まない理由がここに大きく存在しているようなことがどうしてもあるのかなと。

玉造委員の方から何かお気づきの点、もしくは補助率というか補助額のことについて何かコメントとかございましたらお願いしたいのですが。

<玉造委員>

実際、取り壊しで業者さんをお願いして、坪大体いくらという金額も決まってい

るようですし、そうなりますと一軒家取り壊しでいずれにしても120、130万くらいはかかってしまいますよね。

そうなるこの石狩市の場合の数字では、やはり検討ということはあるのかなと思います。補助額ももう少し多ければ良いのかなと思いますけども。それは我々市民の税金ですので、なかなか難しいのかなとは思っています。

<千葉会長>

酒井委員からは何か、お気づきの点とかございますでしょうか。

<酒井委員>

補助額上げれば良いというものでも無さそうだし、上げれば結構進むと思います？でも一般市民は納得してくれないと思いますし。

先日も空き家の持ち主とお会いすることができて、うちの町内ですからちょっとお話したんですけど、今は収入も無いし到底お金が無いと、放っておいたらそのうち潰れてくれないだろうかと言ってるので、困ったなど。でもそのお話した後に物置だけがきれいに片付きました。良かったなと思ったのですが、本体の方はきっと手をかけることは無いのかなという気はしています。

最近ガラスも割れてきて、またこれと同じようなのが2つ目出てくるのかもしれない。

<千葉会長>

村上委員から何かコメントとかございますでしょうか。

<村上委員>

結構その除却されてるのが息子さんとかではなく、更にその下のお孫さんとかで全く縁もゆかりも無い方が責任を持ってこういうことやってくれてるのを考えたときに除却の補助額もう少し出してあげても良いんじゃないかなという気はします、正直。責任感のある方が多いんだなど、これを見るとですね、自分のじいちゃんばあちゃんの家だから親族で出してやろうやという感じだと思うんですよね。だからそういう部分では、僕は補助金額、たしかに市民の税金ではあるんですけど、他の自治体と真ん中へんまでいけば良いんじゃないかなというふうに個人的には思います。

<千葉会長>

半澤委員からは、コメント等ございますでしょうか。

<半澤委員>

先ほど聞き逃したのですが、23番目の除去等作業中で、この方は助成金を申請しています？

<事務局>

使っていないかたちです。

<半澤委員>

使えないのですか。

<事務局>

相談がありまして、うちの補助制度の除却工事とは異なるようなかたちで、基礎部分が残っていたりとか、上屋だけ壊すようなことになっているので。

<半澤委員>

そのへんの何かガイドラインとか下げるとかというのは無理ですか。たとえば他人に迷惑かけなければ基礎くらい残しても良いですよとか。いや、だめかもしれないですけど。たとえばですけど。たぶんこれ自分で壊すからということでしょう？

<事務局>

そうです。

<半澤委員>

先ほどの実田とかあっちのほうを見ると平米数的に50平米とか70平米とか小さいので、もしかしたら息子さんがだとか、自分で、かなり朽ちていて壊せる範囲であれば、たとえば基礎残しても助成使えるとかそういうふうにはならないですかね。

そうすると何か向こうの方だったら自分たちでやるかとか、近所の若い人たちがやるかとかいう、それでね不法投棄するとかそういうふうにしたらだめですけど、そういうの何か、どうなんでしょうかね。

<千葉会長>

それで事務局側からその補助額をどうするという事とか考えを含めてコメントをいただきたいなと思っているのですけども。

<事務局>

今年、所有者の方々に当たった印象、あくまでも印象になりますが、除却の意思を示されてもですね、実際、所有者の方が見積もりを徴収して具体的に入った段階においては、自己負担の金額が一定程度大きいという部分でですね、この先、意志はあるものの実態の除却に進むかどうかがちょっと心配ではあります。

なので、事務局としてもできれば対象額等は増やした方が実態の除却に関しては進むだろうとは感觸的には捉えています。

<千葉会長>

それで、補助額を上げていくことを前向きに考えるということですが、何かそれに対して意見とかございますでしょうか。

<白井副市長>

今まさに新年度予算のヒヤリングをやっている最中のなかで、担当の方からは、このところについて、全体のバランス含めながら精査中という段階です。

そういう要求は事務局から上がってきてますので、それはみなさんのおっしゃる市民の税金を使うという意味でどのへんが適切かというのを精査しておりますので、次回の第1回目くらいには新年度予算出ますので、それでどうなったかという結果は出るかと思います。今まさに彼ら一所懸命頑張ってる最中でございますから、その程度でお許しいただければなど。

<酒井委員>

どうせ25万円出すんだったら、逆に空き家を利用してくれる方に25万円の制度があるからそっちのほうを増やしてくれたほうが。

<白井副市長>

それも含めながらやっています。

それは企画のほうと含めて、空き家バンク含めて、利活用を市全体でやっていますのでそのバランスがなかなか難しいところがあります。

<千葉会長>

今回の資料は利活用側の建物は一切、無いというような、壊すの前提という話の流れです。

<白井副市長>

酒井委員のおっしゃることはよくわかります。

<事務局長>

私どもも税金を出すという意味で非常に慎重に物事を考えてまして、お金を増やすということについては、先ほど酒井委員からもお話ありましたように市民感情としてどうなんだろうという部分は当然考えてはおります。

その中にありまして、今後この建物を特定空家に指定した場合においては、お金が出してもらえなくなって、市が全額出すという話になったら最終的に市民が損することになりますので、ここで自発的にもし100万円とか120万円かかるものを、今は4分の1で、市としては長い目でみると安く上がったと捉えられるなど考えておりました、そんな部分で今回いろいろなかたちで持ち主さんに接触することもできまして、直接話すことで今のままじゃいけないという部分を理解していただくとともに自発的に壊していただく流れもできてますので、それを更に勢いづけて、プッシュできるようなかたちで補助金を上げることで更に物事が解決して市が最終的に全額出さなくても済むような方向性に導けるのではないかなという思いを持って、今執り進めているところでございます。

<千葉会長>

税金使うと言えども、そわそわしていたものがスッキリ無くなるというような付

加価値的なところもあるんだというようなことだと僕は思うので、全然増額は胸張っていいようなことだとは思うのですけれども。

<事務局長>

やはり特定空家に指定する場合においては、周り、特に人が住んでいるようなところに関しては安全性が脅かされる部分が非常に重要になると思いますので、そういった部分で、近隣の安全を確保するという意味でもまずは自発的に壊していただく。そうでなければ特定空家で覚悟を決めて市が全額負担するということ考えなければいけないと思いますが、いずれにしてもまだ全部が特定空家になると限ってませんけども、家屋所有者を特定できてきてますのでその部分では先ほどと重なりますけど何とか自発的に壊していただくかたちをどんどん進めていきたいなというのがうちの考えです。

<片山委員>

古くから住んでいらっしゃって、今自分がいなくてもそこに思いがあれば地域の人に全額税金で補助してますあその家とか、取り壊されたという負い目みたいなのが、たとえば漁村ならあると思うのですが、今後、別荘地で何も思い入れのないところに自分だけ去ってしまえば後ろ髪ひかれないというか、誰にも指を刺されないみたいな家がどんどん増えていったときに、相当な問題になると思うんですよね。だからその時のことを考えて、基準を明確にしておかないと、もしくは別荘地は違う基準でとかというふうにししないと大変なことになるかなという危惧が、違う捉え方をしないと。

<白井副市長>

これまさにですね、熱海の方だとか向こうの本州で別荘がほとんど朽ちてしまってるらしいんです。それをどうするかというのがその街の大きな問題になっているということで、テレビの報道だけですけども、熱海のほうではそういったものを条例含めてどうやってそれを撤去するかと模索中で、おそらくうちらもそれを勉強に入っていくと思いますので。

<千葉会長>

この協議会もデータ集めといったような位置づけがすごく大きいのかなという気はしております。基準を決めるためのデータをいっぱい集めてくるというようなところだと思うのですよね。

別荘はそういう文化を日本人は持ってないと思う。

<事務局長>

ハウスキープするということかですね、不在の間に別な業者に維持してもらおうという文化が無いですね。ですから朽ちてくだけという。

当別のスウェーデンヒルズなんかはもちろん居住されてますけど、別荘として東京の方とか有名なコメンテーターが持っているらしいですけど、やっぱりハウス

キープしてもらってますね、例年。だから別荘って本来そんな仕組みが無ければ、たぶん道路も町道になってると思うんです。きちっとした基準で整備されて、道路は当別町が管理して除雪もしてるという。だから一定程度のちゃんとした、市が受け取れるような公共財産、道路そういうものがないとなかなか難しいので。

今の現状ではほとんど無理な状況で、後戻りができないので、今片山委員からおっしゃられた補助制度についてはですね、今後検討するなかで、個人的なイメージですが、朽ちているものを除却するよりも住んでいる人を立ち退いていただいた方が安いんじゃないかなみたいな、そういうことももしかしたら考えられるかなとお話聞きながらアイデアが浮かびましたので、もしかしたら地域ごともう諦めるしかないみたいなですね、人の住んでる数にもよりますけど。

望来のほうはかなり住んでますので海岸っぶちの高台のところですね、ああいうところはなかなか難しい。逆にそこは地域コミュニティを維持していただく、あれだけ住んでいただけるのでしたらとことん維持していくというかたちが必要なんでしょうけども。

ほとんど住んでいないところについてはある意味この補助制度を使うというようにないかたちになっていくしかないのかなというふうにまだ結論ではないですけど、そんな思いを持ちました。

<千葉会長>

それでは、大分議論が進んだというところだと思いますので除却については少し増額して進めていきたいと思っております。

<酒井委員>

木造の家屋だったら郡部のほうだったら薪を使う人が多いので、こういう木造だけだったら、上から潰してくれればすぐ無くなる。みなさん薪にする。

<村上委員>

それで燃やしてくれれば。

<片山委員>

それおもしろいですよね。

<千葉会長>

実際に浜益とかはそういう需要が無くはないんだ。

<片山委員>

お祭りやイベントみたいにみんなで寄ってたかって一斉に。

<村上委員>

みんなでハンマー持って。

<白井副市長>

これは余談ですけど、私が消防にいたときに訓練に使わせてくれということで1件の家を訓練して壊しました。

<片山委員>

訓練、何の訓練ですか。

<白井副市長>

いろいろな器具を使って、やりますよね。下に人がいたりだとか、そういう訓練でですね新港なんかではやったことがあるんです。

<千葉会長>

江戸時代の消火活動と一緒にじゃないですか。

<白井副市長>

だから燃やして無くしても良いというなら。これは余談ですからね。そうやったら早いということです。

<酒井委員>

この写真だったら、ロープしかけて車でしばって。

<村上委員>

あっという間に壊れますよね。

<白井副市長>

これで火災でも起きたら嫌だなという。そういう部分ではある程度、進めるためにはどっかで導火線を点けなければ余分な工費がかかってしまうなら違う方法を考えてこういった補助制度も若干あるのかなという。

<酒井委員>

消防の訓練で使うとかね。

<白井副市長>

だからそれは余談ですけどね。

<千葉会長>

その薪としての需要があるのはすごく救いだと思います。これだけ灯油とかガスのエネルギー使ってるなかで。

<村上委員>

薪ストーブの方も多いですよね。

<片山委員>

別な話しになるかもしれないですけど、これって今から市にこういう問題があつて、お宅の家も20年後、30年後こうなりますよと、活用していくなり、知らせていかなければならないと思うんですよね、そういう意味で良いイベントというか情報提供なのかなと。

<千葉会長>

それではこれで2つめの議題を終了したいと思います。

もう1つ、特定空家等の認定についてということで、今年度最後の協議会ということで、もちろん次年度も続いていくというなかで、一応今年度中に特定空家に認定についてどうするのかという今年度の結論として出すというようなところがございます。

それで、私の会長としての意見は、無理して特定空家に認定する必要は今のところは無いと、その根拠の1つとしては親船町の案件で直近に危険を及ぼす恐れがあったわけですけど、除却が具体的に進んできているというところで、こういったかたちを継続していくと、認定するというのではなくて、除却の費用であったりとか、いろいろな社会的背景を説明した上で、除却をプッシュしていくということで一定の効果が見られるといったようなところが根拠でございます。

他の委員の方々から何か特定空家の認定に関して、ご意見がありましたら、よろしいでしょうか。今年度の事務局の努力を評価し、今年度は認定を行わないということで進めさせていただきたいと思っておりますけれどもよろしいでしょうか。

<酒井委員>

意義ありません。

<千葉会長>

ということで、以上、今年度最後の空家等対策協議会が終了となります。最後に、事務局より報告等がありましたら、お願いいたします。

<事務局長>

それでは、皆様、お疲れさまでした。

今年の本協議会も、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、ご挨拶申し上げます。

<白井副市長>

6回ということで大変ご苦勞様でございました。

今日のこの会を聞かせていただいた中では、やはりいろいろな部分が初めてのことで特定空家をどうしていくかというのは市として初めての対応の中で空家の対策あるいはそういった別荘をどうするというのは新しい問題がはっきりしてきたなという気がしてきて非常に意味のある6回とさせていただいたと思っております。

私どもとしてもこの点については、今回3件が除却ということで一定の方向性ができたということにつきましても、今後の協議会を通じてある程度皆様のお力を賜ったと思っております。

今後においては、補助金の増額あるいは利活用の問題、あるいは様々な点を検討しながら次年度に向けてですね、この6回の積み上げを更にしていきたいなと思っております。

いずれにつきましても、今後とも皆様におかれましては、この2年間大変ありがとうございました。この積み上げを次回に持っていきたいと思っておりますので、お礼を申し上げて市長に代わりましてこの2年間のお礼を申し上げたいと思います。どうもありがとうございました。

<千葉会長>

こちらこそありがとうございました。

長時間にわたりご協議誠にありがとうございました。

それでは、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。

平成 29 年 12 月 22 日 議事録確認

会 長 千葉 隆弘

副会長 片山 めぐみ
