

平成 30 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：平成 30 年 11 月 26 日(月)

時 間：18 時 30 分～20 時 00 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	○
村上 求	○	白井 俊	○		
事務局					
清水 雅季		佐藤 祐典		高橋 克明	
				稲垣 忠義	

傍 聴 者 ： 2 名

配布資料

- ・平成 30 年度 第 2 回 石狩市空家等対策協議会
- ・(資料 1) 危険な空家リスト
- ・(資料 2) 空家調査票 (番号 1～12, 14, 15, 17～24)

会議内容

挨拶 (省略)

<事務局>

前回の協議会における傍聴者からの意見の提出はありませんでした。

議 題

- 1) 今年度の補助金の実績について
- 2) 危険な空家の状況について
- 3) 平成 30 年度の空家調査について
- 4) 特定空家の認定について

議題 1 『今年度の補助金の実績について』

<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) 危険な空家に対する除却費補助金 7 件 合計 346.2 万円
- 2) 利活用可能な空家に対する補助金 28 件 合計 2,000 万円

<千葉会長>

危険な空家に対する除却費補助金は、現在実績として 7 件ですが予算額まであと 1 件受け付けられますか。

<事務局>

今年度は10月末で補助金の申請を締め切っていますので、今年度の補助金の実績は7件で確定しています。

<矢吹委員>

利活用可能な空家に対する補助金の予算額はいくらですか。

<事務局>

2,000万円です。

<矢吹委員>

全額使ったということですか。

<事務局>

年度末までに実績報告が提出されるため、全てについて確定しているわけではありませんが、現時点では予算額の2,000万円を補助したこととなります。

<千葉会長>

利活用可能な空家に対する補助金の次年度の予算についてはどのように考えていますか。

<事務局>

基本的には同じ仕組みで現在要望はしています。

<千葉会長>

補助金の申請をしたい方はまだ潜在していますか。

<事務局>

7月末に予算額の2,000万円に達しました。その段階でピークを越え件数が減ってきたため、予算額で終了しました。補助金に関する問合せ等の勢いなどを見る限りは、落ち着き始めたと思っています。

<千葉会長>

危険な空家に対する除却費補助金も次年度も今年度と同じ予算で考えていますか。

<事務局>

今年度の当初予算は、50万円×4件の200万円をとっていましたが、申請が多く追加で200万円の補正予算を組みました。来年度については、危険な空家の除却も一定程度進んでいますし、申請も減ってきているため、当初については、50万円×4件の200万円を要望しています。

<千葉会長>

補助金については、比較的活発に動いていて、件数が多ければ補正予算等で対応をいただいているということです。

議題2 『危険な空家の状況について』

<事務局>

別紙資料に基づき、危険な空家の状況について説明。

- 1) 平成30年度における危険な空家の除却実績
 - ・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）合計8件
- 2) 危険な空家リストの内除却の意向を示した12件の現状
 - ・除却 6件
 - ・資金不足 2件
 - ・倒壊したため、危険性は無くなったと考えられるもの 1件
 - ・その他 3件
- 3) 危険な空家リストの整理について

『危険な空家リスト』については、当初、建物の損傷がひどいものをリストアップしておりますが、道路や隣家への影響や不特定多数の方への影響を考えると除外しても良いと思われる空家もありますので、平成31年度の『危険な空家リスト』については載せ方の見直しも考えております。

<千葉会長>

危険な空家リストの所有者等に除却を促したことで、補助金を活用して頂いたということで、今年度の実績は多いという状況です。一方で、所有者が見つかっていながらどうしても進まないという現状も抱えているということです。

リスト番号12や14のように建物が倒壊した場合隣地に及ぼす影響が減ったこととなりますが、実際に危害が起きた場合の責任は所有者にあるということですか。

<事務局>

はい。

<千葉会長>

今回は実害がありませんでしたが、本来はこうなる前に除却をして貰うのが原則かと思えます。

<事務局長>

リスト番号12への市の対応としてはマッチングを提案しました。しかし、所有者自らで除却するという意思表示をされたため提案を取下げましたが、結果的に1階部分が潰れ写真の状況となっています。潰れる前に所有者に動いていただきたかったが、結果的にあのような状況となっています。引続き所有者の状況を見守り今後の対応を考えたいと思っています。

<千葉会長>

その他の危険な空家については、周囲へのリスクを伝えながら促していくことになるかと思えます。

今年危険な空家の除却に携わった玉造委員は、実際に行ってみて苦労したことはありましたか。

<玉造委員>

建物を除却したあとの土地の売却に携わらせていただきました。一名行方不明という状況だったため、司法書士が代理人として行ないましたが、市がこれだけ危険ということで進めていたにも関わらず、代理人と売主が事の重大さを感じていないのか、とてものんきで、売却までに1年かかりました。宅地建物取引業である私どもでもこれだけの期間がかかったため、市で行うには相当大変であろうと感じています。

<千葉会長>

見ただ目で危険とわかるのにのんきとは。

<玉造委員>

空家に関する手厚い補助金があることを市民に知って頂くことが大事なと思います。

<千葉会長>

周知する啓発活動に対してなにかございますか。

石狩市としては最大限努力していると認識しています。他にどうしたらいいのかとも思います。

<村上委員>

広報に載っていましたが、ホームページにも載せていますか。

<事務局>

ホームページにも載せています。

<玉造委員>

インターネットを使う方は若い方だと思いますが、家が自分ひとりになったらどうしようとか、きちっと処分できるのだろうかとかを考える方は、インターネットを使わない年齢の方が多いと思います。広報は配布していますが、そういう市民の方に知って頂けてないのかなと思います。

<事務局>

危険な空家については、ホームページでの周知だけではなく、所有者に直接強く指導しているところです。12番については、現状のまま無償譲渡という提案までしたのに応じてくれないのが危険な空家の状況です。

<千葉会長>

所有者だけでなく周りの人の意識が代わってくれれば、当事者の方も動きやすくなると思います。

<貝田委員>

地域への周知の話がありましたが、危険な空家の所有者は現在石狩市民ではない場合が多いと思いますが、危険な空家の22件の内、所有者が石狩市民の方は何件ありますか。

<事務局長>

資料1『危険な空家リスト』の送付先のとおり、22件中5件が石狩市民です。

危険な空家を放置している方は市外の方が多い状況です。

この2年間の取り組みは初めてで、所有者を特定するのは非常に困難であり、相当の労力を費やすということがわかりました。

建物が登記されていない場合があり、次に建物に付随する土地所有者を探しますが、相続されていない。その場合は子・孫まで相続人を調べ、アンケート調査を行うなど、時間と労力を要しました。

しかし、それらをしっかり行うことで実行性が上がるという結果も残せました。

指導できた部分については、かなり効果はでたと思います。

道外からの議員視察もあり、全国的に見ても先進的な取組となっていると思いますので、今後この取組を軌道に乗せていくことが大事だと考えています。

<貝田委員>

危険な空家の所有者の方は固定資産税や都市計画税の支払いはしっかり行われていますか。

<事務局長>

資料 1『危険な空家リスト』の資産税のとおり、ほとんどの空家に資産税がかかっていない状況です。

<千葉>

除却が難しい 9 件は法定相続人が揃わないということですか。

<事務局>

特定できないのが 4 件と資金不足が 5 件です。

<千葉会長>

資金が無い方は積極的に補助を活用していただきたいですね。

<事務局長>

ほとんどの危険な空家は負の財産となっているため、自分ではやりたくないと思っています。

<貝田委員>

更地にして流通に乗せられるのであれば積極的に行うと思いますが。

<事務局長>

そういう意味で考えると、厚田・浜益は土地の代金より除却費が上回る状況ですのでかなり厳しいのが現状です。

<千葉会長>

危険な空家となるかの判断については、家が壊れていても周囲への影響を考慮する必要があるため、特定空家に認定するのは非常に難しいと考えています。

また、今年度現地調査を行っていますし、次年度は危険な空家リストを見直すとのことです。

議題3 『平成30年度の空家調査について』

<事務局>

別紙資料に基づき、平成30年度の空家調査について説明。

A・Bランク 280件（利活用可能な住宅）

花川北・南の約3割の相続登記が行われてない。

約1割が道外の所有者、約2割が石狩市内に在住する所有者。

空家の多くは、親からの相続により取得したものと考えられ、市が何らかのアクションを起こさない限り市場に流通しないことが考えられる。

Dランク 4件（危険な空家と思われる住宅）

危険な空家の状況は、「平成31年度 第1回石狩市空家等対策協議会」において報告予定。

<千葉会長>

危険な空家に関しては除却が進んでいて、土地を利用したいという建設会社もあったということです。

また、今年度の空家調査の結果、新たに危険な空家が4件ありました。不適切な空家が依然として多く、特に浜益地区に多いという状況です。利活用可能な空家は280件ありましたが、中には相続の問題等もあるという状況です。

矢吹委員から相続に関してご意見はありますか？

<矢吹委員>

相続について法のもとで言えば、相続人間で協議して決めることとなっています。しかし、自分の利益となる財産がなければやらないということで、何もできない状態が続くと思います。

資料に参考としてあがっている「相続財産管理人制度」は、相続人がいるかわからなく、戸籍で見ると推定相続人がすべて亡くなっているという場合に使う制度です。相続人がわかっているが協議が進まない等の場合は使えない制度です。その点で今の相続制度から見れば、法定相続人全員がいらないとなるとどうしようもないというのが実態です。ただし、税金がかかっているならば、税金の支払い等を考え協議が行われるということもあります。しかし、価値がなく、税金もかからないとなると、誰も何もしないということも考えられます。そのため、今の法制度ではやりようがないというのが現状です。

<千葉会長>

資料7ページのAランクには税金はかかっていますか。

<事務局>

花川北、南などでは、土地・建物に対して税金はかかっていると思われます。

<矢吹委員>

このAランクの空家は、うまく話をもっていければ、相続人が決まらなくても、売れる見込みがあります。新たな危険な空家を発生させないためには、売る話まで持っていくことが一番良い方法だと思います。

<玉造委員>

今回の資料を見て、市内の空家の数が驚くほど多いと感じました。これらの空家対策について市はどのような対応をしていきますか。今までは、建設水道部で今回のよ

うな調査や協議会などを行っています。しかし、ここまで空家の数が多いと限界を感じます。現段階としては空家がたくさんあるということを知っているだけで、この数の空家をしっかり管理や指導できる専門の部署がないと思われます。そのため、空家に関する相談や指導を受けることができる仕組みづくりが重要だと感じています。

将来、危険な空家が増えないようにするためにも空家対策を専門とする部署や課を早急に準備していただきたいです。そうすると業者も窓口で相談しやすくなり、対策を練ることができるので良いと思います。将来的にこれらを放置すると行政が全額費用を出しても処置をしないとしないものもでてくると思います。全国的に空家が問題となっているなかで、石狩市は先進的な動きをしていると感じています。空家が増えると人口はさらに減っていくと思いますので、もうひと踏ん張りして、空家対策の先進的な組織づくりをしてほしいと思います。

<事務局長>

玉造委員が言われた内容は非常に重要だと感じています。市としても空家の調査結果を見てとても驚いています。この問題を早く解決するため、内部で検討し今後の組織づくりの提案をしているところです。

資料9ページを見ていただくと、花川北・南にA・Bランクの空家が集中しています。これの中には不動産の方々が所有者を調べることができない物件もあります。そしてこれらをそのままにしておくとCランクDランクに移行してしまいます。所有者が親からの相続の場合だと、空家のまま放置される可能性があります。そういった部分をどう掘り起こし、流通させていくかという仕組みづくりを内部で検討しているところです。

また、行政だけでなく民間活力も活かしていかなければならないと思っています。プロの方にもうまく参画していただけるような仕組みも考えていかなければいけないと思っています。

今までは所有者が積極的に売りたい場合は不動産の方にも連絡が入るので、行政が介入していなくても流通にでていました。

資料にあるA・Bランクに関しては立派な建物にも関わらず流通しないということは大きな問題だと思います。この部分を流通に乗せられるかたちを研究し、それを具現化するための体制を市役所としても考えていきたいと思っています。

<千葉会長>

住宅などは民民の関係で進むのが大前提ですが、そうも言っていられないというのが実態です。そのため、市の方で専門部隊を作れるのであれば作っていかないと感じます。

<千葉会長>

片山先生から何かございますか？

<片山副会長>

今年度、危険な空家を8件除却し、もう次の予防かと思えずごく頼もしく聞いていました。石狩モデルと言えるような取り組みに是非していただければと思います。

<千葉会長>

Aランクの空家があるままというのはやはり不可解でならないです。

<貝田委員>

最近、私のまわりでも所有者が代わったり、建替えが進んでいます。ここ数年、このような現象があり、地域の中で住宅が建っているという話がされています。相続した人が早く売ってしまいたいとなれば、空家の問題も解消されていくと思います。そのため情報を提供していくと良いと思います。しかし、相続人が市内に住んでいなくて、遠隔地にいるのでなかなか情報提供も大変だと感じています。税の請求等の中で情報提供が可能であればやっていけば良いと思います。

私ども花川南地区連合町内会で石狩市外の住民に対して空地の除草を、一宅地 5000 円で毎年請け負っています。件数はだんだん減り、現在は 150 件ほどになっています。空地の売買が順調に行われていると感じ、良い傾向だと思います。

相続人の売りたいという意向と市のアクションが合致すれば花川北・南に関しては空家の売買が成立しやすいと思います。

<千葉会長>

資料 7 ページの C ランクの住宅は本来であれば草刈をやらないといけないけど、現状だとこのままにするしかないということですか？

<事務局長>

こちらは町内会の方もアプローチできない方です。

<貝田委員>

私たち町内会は空家ではなく空地の除草をしています。

<千葉会長>

空き地なのですね。こういうのはボランティアとかでできたりしないですか。

<貝田委員>

隣近所からなんとかしてほしいと苦情がきます。所有者がわかれば、その隣人からアプローチをして、迷惑しているので木を切るということはありません。しかし、この状態で連絡先がないと、市の方も簡単に個人情報公開できないのでなかなか大変だと思います。

<千葉会長>

大変、悩ましいですね。

<事務局長>

先ほどの危険空家と同じで、孫の代までさかのぼっていくと 20 人とかに聞いて回らないといけないので、そうするとほとんど不可能に近い。

まだ、子の代の段階かと思うので、孫の代まで相続にならない段階に処理するようなスピード感でやらないといけないと考えています。

<千葉会長>

矢吹委員に質問なのですが、相続人は全員だという法律は今の時点では変わらなさそうですか？

<矢吹委員>

そもそも、相続人全員が所有権を持つことになります。

別な話をしますと、第一点、そもそも相続人を探すことが大変というのがあります。

遺産分割は関係なく法律で相続人が決まっているので法廷相続の割合による登記を強制させようという立法はいかがかという検討が今なされています。

第二点で、共有地だとしても、雑草等であれば保存・管理なので共有者の一人でもできます。ただ、一人に言っても嫌と言われたら動きがとれません。共有地の管理の問題をどうするかというのも現在、議論の対象になっています。というのも、ここだけの問題ではなく、危険空家の土地や主に所有者不明の土地が今、九州と同じくらいあり、そろそろ北海道くらいになるという議論となっています。政府としても大きな課題でこれを利活用できるように、国交省、法務省等で法改正の動きがあります。早い段階で改正され、少しは改善されると思います。

ただ、価値のある木とは思えない雑草の処理は保存の内なのでどなたか一人でも連絡がついて、その人の負担が無い方法があればおそらく乗ってくれると思います。

<貝田委員>

資料7ページのCランクの空家の車はこのまま置いてあるのですか？

<千葉会長>

車の前の雑草の生え具合からするとしばらく動いていないように見えます。

これは雑草が隣地境界線、道路境界線を越えているので良くはないですね。

<事務局長>

雑草の問題となれば建設水道部を超える部分もありますが、先ずはどういった問題があるかを探って、少人数でスタートするというのが、今後の組織の発展性や仕組みづくりについても、のちのちのフットワークが良くなると思っています。新年度はこのような進め方になるのではないかと、今は内部で協議しているところであります。

<千葉会長>

私が放置できないなと思うところとしては、特定空家の守備範囲になってしまうところですね。周囲の健康を阻害するのは特定空家に該当するところがあります。植物が繁殖し、ハチの巣ができてしまうとそれは特定空家になる可能性がでてしまうことが、一番怖いかと思います。そういったことを想定しながら、動けるとこは動いていかないといけないかと思っています。

<事務局長>

私たち建設水道部にとって心地よい住環境をつくることは一つの重要な目的で、そういう意味ではいろんな部局にまたがる案件ではあるが、空家や土地の部分の考えると主体は建設水道部が良いと私どもは思っています。また今回の2年間の蓄積もあるので、進め方のノウハウも少し蓄積されたので、それをベースとして少しずつ発展させていけば何か良い答えが見つかるのかなと思っています。

<玉造委員>

早急に対応していかなければならないです。本当にそう思います。

<千葉会長>

掘り起こすといろんな課題がありますね。危険な空家も利活用可能な空家も相続という同じ問題が浮上するのだなと思いました。その法改正・法整備がカギを握る気がします。

市の方も組織づくりをしていかないといけない社会情勢になっているところはあるのですね。

<千葉会長>

それでは最後の議題4『今年度の特定空家の認定について』ですが、これが協議会の一大タスクで一番の仕事です。私は今抱えている問題のなかで特定空家に認定しても効力はないと感じています。また、行政代執行を急ぐ案件も今のところは見受けられませんので、今年度も特定空家に認定するようなものはないと判断しています。

もう少し深くいろいろなことを促せるような認定ができれば良いのですが。基本は危険なものを早急に除却する、排除するという認定作業だと私は認識しています。そういう観点から何かございますか。

<矢吹委員>

危険な空家を除去するというのが特定空家の認定目的なので、建物の劣化状況だけではなく空家がある場所等を考えると、特定空家に認定しなければいけないものは今はないと感じます。

<千葉会長>

異論がなければ今年度はそのような形で特定空家に関しては終わりたいと思います。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。他に報告事項などもないため、会議を終了します。

平成30年12月17日 議事録確認

会 長 千葉 隆弘

副会長 片山 めぐみ
