

令和2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3年2月8日(月)
時 間：18時30分～19時30分
会 議：石狩市庁舎5階 第1委員会室

| | | | | | |
|-------|-------|--------|-------|---------|---|
| 協議会委員 | | | | | |
| 千葉 隆弘 | ○ | 片山 めぐみ | ○ | 大久保 進 | ○ |
| 矢吹 徹雄 | ○ | 玉造 啓子 | ○ | 半澤 孝幸 | ○ |
| 伊藤 一治 | ○ | 鎌田 英暢 | ○ | | |
| 事務局 | | | | | |
| 佐藤 祐典 | 稲垣 忠義 | 茶木 正幸 | 小松 孝清 | 佐々木 賢吾朗 | |

傍 聴 者：0名

- 配布資料
- ・令和2年度 第1回 石狩市空家等対策協議会
 - ・石狩市空家等対策計画（案）

- 会議内容
1. 挨拶 (省略)
 2. 委嘱状の交付 (省略)
 3. 委員自己紹介 (省略)

4. 会長・副会長の選任

石狩市空家等対策協議会条例第5条第1項に基づき、会長及び副会長については、委員の互選により定める必要があります。

協議の結果、会長には千葉隆弘委員、副会長には片山めぐみ委員が選任されました。前回の協議会における傍聴者は1名で、意見はありませんでした。

5. 議題

- 1) 危険な空家の状況について
- 2) 危険な空家の予防措置について
- 3) 空家等計画の改定について
- 4) 今後の空家等対策協議会について

議題について、別紙資料に基づき事務局から説明します。

議題1 『今年度の危険な空家の状況について』

今年度は、危険な空家リストの4件が除却され、全て補助金を活用しました。

危険な空家は、平成29年度からの4年間で20件解消し、道路や隣地から奥まった場所に建つなど、周辺への影響が少ない7件の空家は経過観察をすることとしたため、特定空家等に相当する空家は全て解消しました。

議題2 『危険な空家の予防措置について』

空家除却再販費補助金は、15件の申請があり、その内、空家活用助成金も活用した物件は2件でした。

「石狩市遊休不動産流通支援事業」に基づき、今年度から石狩市不動産ネットワークは空家のローリング調査を実施し、石狩市は市によるあっせんにより空家の処分を希望する方がいた場合、石狩市不動産ネットワークへその方の個人情報を提供しています。

石狩市と石狩市不動産ネットワークが連携したこの取り組みについては、危険な空家の予防措置として今後も継続していきます。

<千葉会長>

空家等対策計画に従い、危険な空家は全て解消した状況となっています。予防措置についても比較的順調に動いてきているといった状況です。

不動産ネットワークの方も円滑に動いていますか？

<玉造委員>

石狩市不動産ネットワークとの取り組みについて、現在不動産ネットワーク会員が花川北・南を区割りし、空家の状況を調査しています。会員は現在6社おり、一社30件程度全体で180件程度の空家を発見する見込みです。その後、所有者が特定できない場合に市に所有者調査をお願いすることとなりますが、会員の所有者調査に少し時間がかかっている状況です。

<千葉会長>

市とも情報共有の体制は取れていますか？

<事務局>

今年度の除却再販費補助金の実績についても不動産ネットワーク会員が行っており、すでに協力して取り組んでいるところです。

石狩市不動産ネットワークとの取り組みについても、不動産ネットワークが登記情報から所有者が特定できない場合においては、市で住民票等から所有者を調査し、所有者等に接触し、市のあっせんにより売却を希望する方については、不動産ネットワークに情報提供を行っております。

<玉造委員>

現在調査中の空家については、近々不動産ネットワークの会合で空家の状況をまとめた上で、市へ依頼する予定です。

<千葉会長>

2012年の大雪で岩見沢では空家がつぶれています。今年は、12月・1月に降雪量が多かったのですがそれ以降はあまり降っていません。2012年はコンスタントに降っており、例年とは降り方がちょっと違いました。

昨年も新潟県で空家が倒壊しています。昨年はゲリラ豪雪と言っていいほどの降雪で、大雪と暖気が繰り返した結果空家がつぶれました。一冬季では平年並みの降雪量でしたが、12月については平年の2倍という年でした。

雪に対する予防については、積雪だけで判断できない部分があるので、どこまで対策できるかはなかなか難しいと思っています。

市では、その辺についてどの程度把握していますか？

<伊藤委員>

近隣の住宅に迷惑がかからない場所の空家は結構あります。

<事務局>

現在、大雪等によって危険な空家として把握しているものはありません。新たに危険な空家となりうるものというのは、近隣からの苦情や消防等から通報が入ってくるなどにより市が把握することになると思います。

特定空家というのは行政代執行を行うために認定するものですが、4年間の市の対応で地権者と話し合う手法が見えてきましたので、そこに至る前に市で対応できることがあると考えています。

<玉造委員>

雪による相談として、町内会長から、隣の空家の屋根雪が落ちるので何とかしてほしいと相談されています。所有者調査をしましたが所有者の把握は難しく時間がかかります。所有者が施設に入所しているということがわかり、手紙を出していますが、所有者はなにも対応できないと思います。まだ雪が降りますので、なにか対応できたらと思っています。

<伊藤委員>

そういう不安がある人は、雪が気が気で寝れない。

<事務局>

屋根雪に対する苦情は、市でも把握しております。しかし、所有者調査には1～2か月かかるので、早急な対応は難しい状況です。所有者に対しては、指導や売却を促す方向で進めたいとは考えています。時間はかかりますが、売却の意向がある場合には不動産ネットワークと協力して流通に繋げていきたいと考えています。

<千葉会長>

雪の何が問題なのか、所有者に写真を見せるなど現状を理解してもらい対応を進めていくというのがいいと思います。

空家が雪でつぶれる原因は、住んでいないことや暖房していないことなどで、住んでいれば屋根の雪は意外と解けます。

<片山委員>

3ページの空家は特定空家とは様相が違いますが、どの範囲が予防対象の空家となっているのですか？

<事務局>

昨年の本協議会の中で、花川北・南地区においては流通に繋げていったらいいだろう。というご意見があったことから、市では今年度から居住誘導区域内において、除却再販についての補助金を創設しました。放置された空家は、このままでは購入希望者が出ないため、事業者を通じて更地化して空家の解消に努めていこうというものです。主な対象としては平成30年度に市で実施した空家調査で確認した花川北・南の100件であり、その内15件を今年度解消しました。来年度も同様の内容で実施していきたいと考えています。

<片山委員>

空家の流通対策になっていると思いますが、危険な空家の予防対策となっているのですか？

<玉造委員>

危険な空家については市が対応していくことになると思いますが、今対象としている空家は危険ではないのでは？ということだと思いますが、このまま放置すれば、周辺環境の悪化や、保安上や火災の原因などいろんな部分を含めて危険と考えられると思います。

<矢吹委員>

ここでいう予防措置というのは、空家を放っておけば危険な空家となりえるため、これを危険な空家にしないためには、除却や売却して解体して家を建ててもらえばいい。という考えです。つまり、危険な空家の予防措置ではなく、危険な空家にならないための予防措置と言えるのではないのでしょうか。

<千葉会長>

本協議会でも取り上げられた八幡の空家のモニタリングを行っていましたが、強風が吹くと屋根が飛ぶ状況で、1年でみるみる状況が変わりました。協議会が始まって2年間で2階の一部が無くなりました。例えば3ページの花川南の空家も外壁のモルタルが割れている状況ですので、1年もあれば姿が変わる可能性が考えられました。そういった意味で早い段階で予防していくといった意味ではないのでしょうか。

<片山委員>

特定空家については、定義や認定基準等について議論していたと思いますが、予防措置の対象となる空家の定義や認定基準については、議論していませんが、こういう空家がどんどん増えていった場合の判断基準はあるのですか？

<事務局>

協議会の中で、流通が可能な地区について予防対策を打った方がいいとの意見を踏まえ、除却再販費補助金については、花川北・南地区にある空家で昭和56年以前の旧耐震かつ6か月以上空家が放置されているものを対象としています。

<片山委員>

その対象の内15件が今年度の実績ということですね。

<千葉会長>

本協議会は、特措法に基づいて設けられているので、ここに上がってこないように対策を打つという考え方です。

<伊藤委員>

早いうちに売れば価値もあって売れたかもしれない。

<事務局>

今回リストアップした物件についても、相続関係などの問題があり、通常であれば市場に流通しない物件で、まとめ役の市役所がいなければ前に進まず、一括して買い取りできる事業者がいなければ解決できない物件でした。

<千葉会長>

例えば、大雪で空家が倒壊した場合には、特定空家として除却しなければならないのですか？

<事務局>

完全に倒壊した場合は、周囲への影響がないため、特定空家とはならず、残置物については、所有者責任において、処理してもらうことになります。

<矢吹委員>

雪の圧力により、屋根だけ落ち、壁が残っている場合には、家という定義の中で、特定空家となりえます。

<事務局>

周辺への影響が考えられる場合、市が指導を行います。行政代執行を前提とする特定空家の認定については協議会に諮ることとなります。

<千葉会長>

その場合、所有者がわからないところから始まるので、こういった予防措置を行い、所有者を把握していることは大変有効であると思います。

<半澤委員>

100件あるうちの15件ということですが、これ以外のものについても、所有者等は把握しているのですか？

<事務局>

100件については把握しています。空家所有者に対して、今後の意向を調査しており、その中で売却の意向がある方に対しては不動産ネットワークを活用したい形で執り進めています。

議題3『空家等対策計画の改定について』

本計画は、今年度において計画期間が満了することから、次期計画を改定するものです。

次期計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間です。

これまで本市における空家対策やこれまでに創設した様々な支援制度やその実績を追加し、また、空家等対策に関する実施体制表や緊急対応のフロー図を追加しました。

改正部分は朱書きとし、新たに追記した部分は赤枠で囲って表示しております。

令和2年12月25日から1か月間実施したパブリックコメントには意見の提出はありませんでした。

<千葉会長>

空家等対策計画の改定についてですが、

昨年協議会委員に原案を回覧いただいておりますが、パブリックコメントにも諮りましたが、意見はありませんでした。また、前計画からベースはしっかりしており、今回は実情にあった内容に改正するという事です。これをベースに今後の空家対策を推進していくというところです。私の方では問題ないと思いますが、みなさまいかがでしょうか？

《 異議なし 》

<事務局>

計画については、案のとおり確定させていただきます。

議題4『今後の石狩市空家等対策協議会について』

本協議会の目的のとおり石狩市空家等対策計画の作成や、特定空家の認定基準の運用及び判断基準など空家に関するさまざまな事案について協議を行いました。

また、実施についても市の積極的な関与が必要とのご意見を踏まえ、所有者と購入者のマッチングなどを行った結果、危険な空家を全て解消することができました。

さらには、流通が可能な地域において対策を強化すべきとのご意見を踏まえ、危険な空家の予防対策として、石狩市不動産ネットワークと連携し、花川北・南地区において空家除却再販事業を実施してまいりました。

これらのように、危険な空家が解消され、予防対策が確立されたことから今後の協議会については、「空家等対策計画の改定内容等を協議する場合」、「台風や大雪など自然災害により新たに危険な空家が発生し協議が必要となった場合」に開催するものとし、今後の空家対策の実績等について、年に一度協議会委員のみなさまに報告することとします。

<千葉会長>

危険な空家をモニタリングしていくというのが本協議会の議論の場でしたが、これがほとんど解消できたということです。今後は予防をどうしていくか？ですが、予防も動いているというところで、今急を要し、すぐにでも特定空家に認定するという物件がなくなったというのが現状です。提案としては、年に一度報告を受けて、急を要する場合はみなさまに集まっていただき審議するといった形になります。

今後、急を要する場合にはみなさまに集まっていただくということになります。

<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。

令和3年3月1日 議事録確認

会 長 千 葉 隆 弘

副会長 片 山 めぐみ
