

令和5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6年2月14日(水)
時 間：10時00分～11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	○	松下 芳嗣	○
加藤 泰博	○	小鷹 雅晴	○		
事務局					
本間 孝之		青木 雅俊	中村 修一	茶木 正幸	澤枝 厚人

委員人数：8名
傍聴者：0名

□ 配布資料

- ・説明資料 令和5年度 第1回石狩市空家等対策協議会
- ・資料1 特定空家等の候補の建物状況
- ・資料2 石狩市特定空家等の認定基準の調査結果

□ 会議内容

1. 挨拶（事務局・千葉会長）（省略）
2. 委員紹介（省略）
3. 議題
 - 1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について
 - 2) 特定空家等の認定について
 - 3) 石狩市空き家対策総合実施計画の策定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。

□ 議事内容

<事務局>

1. 挨拶（省略）及び2. 委員紹介（省略）を実施。
本日の出席委員のご報告でございます。「8人全員」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（8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。

議題1) 『空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について』

<事務局>

令和5年12月13日施行にて「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正されました。主な変更点が4つあります。1つ目は、空家等の所有者の責任強化、2つ目は、

空家等の活用拡大、3つ目は、空家等の管理の確保、4つ目は、特定空家等の除却等についてです。また、市町村長による財産管理人の専任請求が可能となりました。以下、説明資料2ページから7ページにある「国土交通省の資料」にて改正内容の説明をいたします。(省略)

<千葉会長>

法改正に伴って、管理不全等空家という定義が増えて、その後、市の方でも認定のフローや認定基準を作成していく方向ですけれども、そのあたりについて質疑はございますか？空き家が増えていく中でのあらたな対応ということになります

《特になし》

代執行の円滑化であったり、国の補助であったり、法改正となっております。この点についても質疑ございませんか？

《特になし》

議題2) 『特定空家等の認定について』

<事務局>

最初に①「特定空家等の候補の概要」を説明いたします。当該空家の所在地は石狩市浜益区浜益です。登記簿上の所有者は、A氏とA氏の子がおり、A氏が亡くなっているのでA氏の子だけが相続人となっております。

建物の状況を、「資料1 特定空家等の候補の建物状況」をご覧ください。屋根の崩落や外壁の破損状況を写真をもとに状況を説明いたします。さらに当該空家の調査結果を「資料2 石狩市特定空家等の認定基準の調査結果」をもとに調査方法と調査結果を説明いたします。(省略)

認定基準Aの調査では「特定空家等に相当する状態ではない」ことから、引き続き認定基準Bの調査を実施しました。B-1において「保安上危険となるおそれのある状態が著しい」に該当することから、「特定空家等に相当する状態」となっております。

次に②「これまでの対応状況」についてご説明いたします。市では令和4年3月から、当該空家所有者の「A氏の子」に対し、適正管理の依頼や、危険な空家の除却費の補助金について案内してきました。説明資料9ページをご覧ください。これまでの対応状況を一覧表にまとめたものです。令和4年3月に近隣住民からの通報があり、その後、隣地所有者からも数回通報がありました。これを受けて、令和4年8月から適正管理の依頼文書の送付をおこなってきました。また、令和5年5月には所有者の自宅へ訪問し、さらに令和5年10月には市役所で所有者と面談も実施しました。面談では、建物状況も悪化してきていることから、当該空家の状況改善について今後の方向性を、令和5年12月末日までに所有者から回答を頂く約束をしておりました。しかしながら期限までに回答が無かったため、市から所有者に電話連絡したところ、除却費用確保のための「ローン審査が通らず除却できない。」との回答があったことから、「石狩市空家等対策協議会」に諮り、市が当該空家を「特定空家等」に認定した際は、所有者に対し法に基づく、「指導、勧告、命令等」を行い、地域の安全のため、除却につながるよう取り進めたいと考えております。

<千葉会長>

この危険な空き家、No34の空家等の認定にかかわる審議と言うことになります。これまで市の方では、除却費を補助して除却もしくは、他の土地に興味がある方へマッ

チングしていく運用を、かなり進めてきたわけですが、それでも叶わないという事例が生じたというところですね。代執行ということにつながっていく訳ですが、この協議会では特定空家等として認定するかどうかの審議になります。何か質疑はございませんか？

<片山委員>

途中段階の審査について質問です。資料2 A—1において「建築物全部が倒壊もしくは建築物の一部の階が全部倒壊している」、「上記に該当しない」がありますが、資料1の7, 8ページの上部の写真を見ると、2階の床が抜けている様にみえるが、現場はどのような状況ですか？

<事務局>

一部の倒壊は見受けられるが、2階の全部ではないと判断をしています。

<片山委員>

建物が分かれている建物の、2階全部が壊れていないとチェックがつかないのですか？

<事務局>

一物件の建物として判断させていただいており、その階の一部は倒壊しているが、その階が全部倒壊しているわけではないという評価です。

<片山委員>

構造的にはつながっているのですか？一つの建物なんですね？外壁の色も違うし、増築して違うように見えるが、今回の判断は後年に引き継がれていきます。あの時に判定基準に該当しないから、次もそうなる。今回、甘い判断だと次回もどんどん甘くなっていく。本当はちがうのにあの時にやってしまったからとなると怖いと思います。今回、該当しないになって本当に大丈夫ですか？

<事務局>

増築を繰り返した建物であっても、ひとつの建物として判断せざるを得ない。

<片山委員>

わかりました。確認でした。

<千葉会長>

増築して、セパレートして壊れた分だけ除却するというのは乱暴なことです。

<片山委員>

その部分が危険で道路に面していて、通学の子どもに当たる危険がある状況が違うわけですね。その間50年も建設年の違いがあったとしたら、そこをかわさないといけないという事の方が、状況としてはあるのかな。

<千葉会長>

認定基準Bで引っかけたということですね。認定基準Aのほうで漏れてしまうのをBで拾ってくスタイルとなっています。この浜益の気象特性で、風も強い地域ですし、部材の飛散というのはやはり一番無視できないところでもあります。今回はそういった形になっていると見えます。

<半澤委員>

資料2の6ページの「②危険度の判定」は国で定められたものですね？

<事務局>

いえ。北海道から案を示されて、この協議会の中で判定基準を定めて石狩市として判定基準を運用しています。

<半澤委員>

基礎・軸組・耐力壁の3つがいけない限りAにはならないのですか？もしくは程度IVが2つ、程度Vが1つなので、基礎・軸組の方でいくのはよほど酷い建物である。なかなかAになるとすぐ崩落するような状態なので、Aで拾えなかったものを、Bで拾って

いくスタイルになると思います。Aで拾えないやつとBで拾いたいものとは石狩市の対応として違いはあるのですか？

<事務局>

基本は、Aは本当に危ないものが該当すると思いますし、BはAクラスではないもののやはり危ないものを拾う思想です。

<半澤委員>

外壁が劣化したとして、それが台風や風で隣家へ飛んだり、歩行者に行くのは危ないので、この辺のAの基準が厳しければ、Bで拾う形にしたほうが良いです。

<千葉会長>

もどかしいですが軸組は建っている。耐力壁も筋交いが入っている。

<半澤委員>

たしかに建っています。

木材が露出しているので、みるみる劣化する。

<半澤委員>

Bで拾ってあげるのがよろしいかと思います。

<千葉会長>

その他、質疑はございませんか？

<半澤委員>

この地区は都市計画区域外ですか？

<事務局>

そうです。厚田区、浜益区は全て都市計画区域外です。おおかた任意に建物を建てれる地域です。

<半澤委員>

では図面や構造図で判断する地域ではないですね。

<千葉会長>

浜益中学校のお話しは触れていましたか？

<事務局>

参考として、浜益中学校が小・中学校及び保育園の形で増築するための工事を発注する予定です。令和8年4月開校に向けて進めております。開校後は保育園の送迎や小中学校のスクールバスがこの道を通って通学しなければならない状況化ですので、市としても早期に安全を確保したい。

<千葉会長>

周りに住んでいる方達から通報があつて敏感だということも、今にいたる背景です。

<矢吹委員>

A氏とA氏の子が半分づつ持っていた。A氏の死亡でA氏の子に全て所有となった。土地はB氏のものであるが、土地の利用関係はどうなっていますか？

<事務局>

A氏とB氏は親族関係ではない。第三者的な関係と思われます。

<矢吹委員>

ただでかりているのですか？

<事務局>

ここ数年はやりとりがない様子です。A氏が生前時には、使用料等の支払いの経緯がある様子です。A氏の子の時代からはやり取りは無いです。

<矢吹委員>

地主としては、建物所有を目的として使用貸借としても、使用を終了した状況であるので、地主としては土地の利用関係を解除できるのですが、そうするつもりはないのですか？結局地主に負担を生じる。建物収去で地主に建物を壊させるとなると、市の負担を減らす主旨で聞いています。

<事務局>

無理と思われる事から、土地所有者にはアクションをとっていません。ただし、特定空家認定後については、お知らせ程度にアクションを取るつもりです。

<千葉会長>

議題2)の『特定空家等の認定について』は協議会として承認するとうことでよろしいですか？

《委員全員の意義なし》《協議会として承認します》

議題3) 『石狩市空き家対策総合実施計画の策定について』

①危険な空家への対応についてですが、市では「石狩市危険空家除却費補助金」にて除却費の一部を補助してきました。要件に合致した「不良住宅」については、国の「空き家再生等推進事業」の交付金を活用してきました。ただし特定空家等の代執行での除却費用には活用できませんでした。これからは、市が「特定空家等」に認定し、代執行にて除却等の措置をすることも想定されます。そこで国の「空き家対策総合支援事業」の補助金については、市町村が代執行等で「特定空家等の除却」をした場合についても活用可能となっております。「空き家対策総合支援事業」の補助金のイメージ(説明資料10～11ページ)と「空き家対策総合実施計画」(案)(説明資料12～13ページ)をご説明します。(省略) 活用するには、石狩市空家等対策協議会と連携して「空き家対策総合実施計画」を策定する必要があります。「空き家対策総合実施計画」は、協議会で計画内容のご了承をいただいた後、3月中には市で策定し、国に提出する予定です。

<千葉会長>

「空き家対策総合実施計画」の策定についての審議になります。何か質疑はございませんか？

<加藤委員>

1、「空き家対策総合実施計画」は、今までの「石狩市空家等対策計画」がありますが、計画期間が令和12年度までと一致していますが、全くのべつものと言う考えですか？

2、空家は増えていく傾向だが、「空き家対策総合支援事業」は無期限の事業ですか？

3、「空き家対策総合実施計画」2、基本的方針の(4)において、特定空家等の除去数は、今認定される1棟と思いますが、不良住宅28棟の算出根拠を知りたいです。

<事務局>

1、「石狩市空家等対策計画」と「空き家対策総合実施計画」に関しては、市の空家対策の基本となるものが「石狩市空家等対策計画」です。「空き家対策総合実施計画」は補助メニューを変えるにあたって、補助メニューを活用するために国が求めている計画です。新たに補助金を活用するため計画を提出していく。2、国の計画がずっとあるのかはなんとも言えないが、国も年々制度拡充していますので、今後も力をいれて対策を講じていくものと思われます。3、不良住宅に関しては、毎年、「危険空家除却費補助金」の予算枠として市では4棟分用意しており、その計画年度が令和6年度から12年度の7か年であり、4棟×7か年で28棟となっております。

<千葉会長>

不良住宅とは、特定空家等に認定されていないものですか？

<事務局>

国のほうで採点基準がありまして、当市の危険空家除却費補助金で市が補助金を出すと決定しても、国の補助メニュー上の採点表がございまして100点以上クリアしたものでないと活用を認めない。市が補助金をだしても国の補助金を使えない、市も国も4件補助金使えるケースもある。都度物件の申請毎に判断せざるを得ない。

<千葉会長>

除却費用が回収できないからと言って、代執行を変に委縮させないような取組に見えるところがあるが、石狩市として積極的に活用していくものであると理解している。他に何か質疑はございませんか？

《質問等なし》

議題3) 『石狩市空き家対策総合実施計画の策定について』協議会として承認するというところでよろしいですか？

《委員全員の意義なし》《協議会として承認します》

<千葉会長>

以上で、本日の議題は終了となります。最後に事務局より報告等あればよろしくお願いいいたします。

<事務局>

今後の開催予定ですが、本協議会の任期は、令和6年4月末までとなっており、それまで開催予定はございません。現在の委員の皆様・各団体への委員継続等について、3月中に文書にてお願い申し上げますので、ご検討の程よろしくお願いいいたします。

<小鷹副市長>

挨拶(省略)

<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。長時間にわたりご協議いただき誠にありがとうございました。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。

令和6年2月20日 議事録確認

会 長 千 葉 隆 弘

議事録内容確認 令和6年2月19日(Eメール)

副会長 片 山 めぐみ

議事録内容確認 令和6年2月20日(Eメール)