

平成 30 年度 第 1 回苫小牧市空家等対策委員会 議事録

〔開催日時〕 平成 30 年 5 月 11 日（金） 15：00～16：30

〔開催場所〕 苫小牧市役所 2 階 21 会議室

〔出席者（敬称略・順不同）〕

委 員 石澤 智（北海道建築士会苫小牧支部 副支部長）
木村 健二（北光町町内会 会長）
栗山 昌樹（苫小牧工業高等専門学校 教授）
小林 一延（札幌法務局苫小牧支局 支局長）
成田 浩史（札幌司法書士会 空き家等対策委員）
星野 岳夫（北海道宅地建物取引業協会苫小牧支部 副支部長）
三海 幸彦（東開町内会 会長）
守屋 久義（しらかば東町内会 会長）
苫小牧市 片原 雄司（市民生活部長）、久保 千鶴（市民生活課長）、
猿田 秀一（市民生活課主査）、佐々木 透（市民生活課）、
小原 研吾（市民生活課）、吉田 浩子（市民生活課）

〔次 第〕

1. 開会
2. 選任状交付
3. 部長挨拶

近年、少子高齢化の進展に伴い居住者の退去後、適正に管理されない空き家が全国的に増加している。本市においても苦情が年々増加している現状がある。平成 27 年に空家対策特措法の策定を契機に北海道内の人口 10 万人以上の都市は既に空家等対策計画を策定済み。当市では実効性のある空家等対策計画の策定のため、その基礎資料となる空家等実態調査、所有者に対する意向調査を昨年度行った。

これらの結果を踏まえ今年度中に空家等対策計画を策定する予定。今後、空き家対策について様々な立場から助言を頂くが、今年度は計画の基本的な考え方、施策の方向性についてこれまでの経験に基づく御意見、御助言を賜りながら計画の策定に取り組んでいきたい。

4. 委員自己紹介

各委員、事務局の順に自己紹介

5. 委員長、副委員長選出

委員長 栗山委員、副委員長 木村委員

6. 議題

(1) 本市の空家等の実態について

(2) 所有者への意向調査の結果について

事務局：資料 1、資料 2、資料 3 を基に一括して説明

(質疑応答)

委員：アンケートの結果で困っていることの中に固定資産税があがる
ことが 13%とあるが、多くの空き家の所有者は解体すると
固定資産税が上がることを知っているのか。

事務局：実際に建物を解体した場合の土地の税額と現在の税額を比較
している人は少ないと思う。テレビ等の情報で単純に 6 倍に
上がると考えている人が多いという印象がある。

委員：私達の地域では 10 年間くらいに渡り行政に要望している空き
家がある。

計画を策定することも大事だが、今、現実に空き家で本当に困
っていることに、どう応えようとしているのかがわからない。
委員会としてはこういった空き家についても道筋をつけるも
のになるのか、現実に問題となっている空き家についての対策
を具体的にまとめるところまでいくのか、委員会としてのあり
ようをお尋ねしたい。

部長：御指摘いただいた空き家の問題については、かねてから市に
相談が寄せられてきたもので、行政としても空き家は個人の
所有財産であり、対策に結び付けられなかったというところは
あった。

平成 27 年 5 月に法律が本施行になり法的な裏づけを持って動
くことができるようになったが、第三者が所有する財産につい
て、どの様な処分ができるかは客観的な意見に基づいて手続き

を踏む必要がある。委員会の設置も法には基づいていないが、法の主旨に沿ったものである。

本市は空き家の深刻な物件は全国と比べると少ないが、委員会の中で個々の具体的な物件について、専門的な知見を有している委員に、こうした手続きを進めればいいのかという意見を伺い、客観的な判断をしていただければと考えている。

そうした委員会の手続きを踏まえて危険な特定空家等についての対策を進めていきたいと考えている。

また、空き家を作らない取り組みはこれからますます重要になる。不動産取引などでは宅建協会に御助言いただきたい。

町内会の高齢化や会員の減少の問題もあるが、空き家を使って若い世代に住んでもらうなどの取組を行政の側から計画の中で対外的に発信したい。

それに必要な、財政的な支援などの補助制度や制度設計も委員会の中で検討していきたいと考えている。特定空家等の対策だけではなく空き家の流通、地域づくりの観点で委員会を活発な議論の場にしたい。

委員：全国で空き家については色々な対策をしているので、委員会にも情報提供していただき、効率的な委員会にしていただければと考えている。

委員：空き家を放置している場所はそのままの状態だし、早くに不動産会社が入ってきている空き家は早期に入居がある。行政が一つの窓口となって色々な情報を提供できるような、例えば行政と業界との情報共有があれば、空家化になることを避けられる。悪くなる前の空き家に対する対応を考えていければいいのではないかと思う。

部長：予防と対処療法があると思う。予防は非常に重要な観点と考えている。苫小牧市は不動産関係団体 3 者と情報提供についての協定を結んでいる。所有者から許可を得た物件については、団体に情報提供しているが、情報の受渡方法については課題もある。

今後、市民に具体的に情報が見えるような施策を考えていきたい。

委員：空き家の所有者や関係者との苦小牧市との連絡関係ができてい
ると思うがどの程度か。

事務局：今回のアンケート調査では、協定先三者への情報提供の同意書
も同封している。所有者やその関係者が情報提供に同意し、情
報提供の同意書に記載してくれたものについては、電話番号な
どの連絡先を把握できているが、そうでない空き家については
住所のみしか把握できていないものも多くある。

委員：転居しても、空き家を不動産業者に売却するなどしている所有
者は大丈夫だが、そうでない場合については、行政が空き家にな
る情報を積極的に取得し、それを上手く使い、アドバイスや
対策をする必要がある。待ちの姿勢だけでは今までと変わらない
い。

部長：空き家の問題は色々な問題を抱えており、役所の中の色々なセ
クションが横の連携を密にする必要がある。市内の7部11課
の連携体制は構築しているが、具体的な情報のやり取り、例え
ば不動産の名義が変わる物件について、可能であれば関係団体
に情報提供を行う等、具体的な取組について市内の連絡会議の
中でも取組を進めていきたい。

委員：空き家について、対処療法と予防のどちらも大事なはそのと
おり。1件1件、事情が異なるのが空家問題。スピード感を持
って早急に対応しなければいけない空き家や空き家をつくら
せない仕組み、放置させない仕組み等、中・長期的な取組の住
み分けしながら、対策を練っていくことが必要。その両立をど
のように行っていくかが、委員会の一つの課題になる。
また、固定資産税があがることにも繋がるが、特定空家等の
認定に際し、苦小牧市が認定要件を作成しなければいけないが、
そこが出来上がるタイミングはどのようなになっているのか。

事務局：本市の特定空家等の認定基準については、策定済みで今年の1
月1日時点で運用を開始している。実態調査もその認定基準に
基づき行っている。
特定空家等に類推される空き家を実際に特定空家等に認定す

る際には委員会の中でも協議をお願いしたい。

また、特定空家等に認定するまでの流れについても、年度内には策定していかなければならないと考えている。

委員：年度内に特定空家等の認定基準を決めるということか。

事務局：認定基準は既に策定済みではあるが、特定空家等になりえる空き家について委員会の中で協議をしていただきたいと考えている。また、実際に特定空家等に認定された空き家を、どのような流れで処置していくのかといったスキームを策定する必要がある。

部長：本市の基準は北海道の基準を積雪等、本市の地域性を踏まえて、策定した。

特定空家等の判断については、基礎・屋根・壁の傷みや環境衛生上の問題など、専門的な見地が必要になる。都市建設部や環境衛生部と連携し、各々の判断を加えた上で、本委員会で最終的な意見をいただきたいと考えている。

委員：管理不全空家 319 件のうち特に特定空家に近いのが 108 件とあるが、実際に認定されるのは 108 件のうちどのくらいの割合なのか。

事務局：最終的な特定空家等の件数については、特定空家等に類推される空家等について、全て特定空家等に認定する方法と対応方法を決めた特定空家等に類推される空家等についてのみ、特定空家等に認定する方法があり、他市でも考え方が割れている状況がある。本市としても、そこは整理していきたいと考えている。

委員：特定空家等に認定された場合、固定資産税の住宅用地に関する特例措置からは外れると考えて良いか。

事務局：特定空家等に認定されただけでは、特例措置は解除されない。特定空家等に認定された後、助言・指導を行い、それでも改善されない場合、勧告という措置を取ることになるが、勧告を行った際に特例措置は解除される。

- 委員：勧告を行なうと自動的に特例措置は解除されるのか。
- 事務局：自動的に外れることになるが、勧告を行う際は税の担当部局とも協議が必要になる。
- 委員：勧告を行い特例措置を解除して、それでも改善されない危険な空き家は最終的には行政代執行等の措置になるのか。
- 事務局：勧告の後に命令という措置を行うが、それでも改善されない場合は行政代執行の流れになる。
- 委員：所有者がわかっていないと、この流れにはならないのか。
- 事務局：そのとおりです。
- 委員：意向調査のアンケートは所有者に送付したと理解してよいか。
- 事務局：固定資産税の送付先情報を使用して送付している。所有者自身に能力がなく、親族等に送付している場合もあるので、必ずしも所有者本人に送付しているわけではないが、その空き家を管理している人に送付している。
- 委員：登記簿上の情報と送付先の情報は異なっていることが多いのか。
- 事務局：正確な数は把握していないが、送付先の情報が登記名義人や登記住所と異なるケースはある。
- 委員：今後、相続が発生しているのに、名義変更が行われていないといった問題が深刻化していくと思うが、その把握はできているのか。
- 事務局：アンケートの回答のあった 24%の方は所有者でない方からの回答なので、4分の1程度の所有者は名義変更等を行っていないと考えている。
- 委員：それは所有者が存命の場合の場合も含まれているから、正確で

はないのではないか。

少なくとも相続が発生しているのに名義を変えていないといった所に対策を行なうことも重要なことだと考えている。

委員：1,082 件のうち 800 件アンケート調査を行ったとあるが、この 282 件の差は何か。

事務局：個人・法人関わらず、複数物件を同一所有者が所有する等、空き家所有者が重複している場合、1 件しか送付していないことが大きな要因となっている。

委員：アンケート結果で空き家の発生率と空き家の所有者や相続人の経済力の相関関係は把握できていないと思うが、そういった傾向についてはどう考えるか。

事務局：経済状況の把握は権限がないので、行うことはできないが、アンケート結果で、経済的に困っている人が所有している空き家は状態が悪いといった傾向は見られるので、経済力と空き家の状態についての相関関係はある程度、存在すると考えている。

(3) 空家等対策計画について

事務局：資料 4-1、資料 4-2 を基に説明

(質疑応答)

委員：次回は空家等対策計画の内容についてと説明があったが、資料については事前に検討できるよう、余裕をもって渡してもらえるのか。

事務局：事前に資料を送付し、委員会の際に意見をいただきたいと考えている。

委員：資料 2 の (5) 今後の空家等対策について、3 項目掲げられているが、①家主不在空き家をつくらせない(流通させる)取組、②空き家を放置させない(管理させる)取組は、盛り込まれていると感じたが、③所有者所在不明、相続放棄、法人破産等による管理者不在空き家に対する取組は、資料 4-1 の 9 項目に入

っていないように感じるが、この部分の取組についてはどのように考えているか。

事務局：この9項目の中では6番の特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項に合致してくると考えている。特定空家等に対して、どういった流れで対応していくのかを想定して、策定するようなイメージになる。

委員：所有者がわかっていないと特定空家等については対応が進んでいかないという認識でよいか。

事務局：特定空家等の認定については、所有者の把握とは別に進めていきたいと考えている。行政代執行は所有者がいないと使えない制度になるが、所有者がいなくても使える制度として略式代執行という制度もあるので、分かるような形で示していきたい。

委員：所有者所在不明、相続放棄、法人破産等による管理者不在空き家に対する取組を進めるに当たって、これらの物件を具体的にリストアップする作業が大事になると思うが、現在までの間、どの程度進んでいるのか。

事務局：状態の悪い空き家についての把握はできているので、そういった空き家については権利関係もある程度は把握しているが、全体的なリストアップは進んでいない。空き家の状態把握や指摘のあるような空き家について、どういった対応をおこなっていくのがよいか委員の皆様の御意見も頂きながらまとめていきたいと考えている。

委員：多数の空き家に対応していくのは困難だと考えているが、個々の具体的な物件について、所有者所在不明、相続放棄、法人破産等のカテゴリーに合致させるのも大事なことだと思う。

委員：この委員会は空家等対策計画を策定する場であることは理解しているが、実際の起きている問題については別で対応して欲しい。

部長：空家等対策計画は、本市のこれからの空家等対策についてどう

いった方向性で進むかの、基本的な部分を定めていくものだと考えている。

具体的な個別の案件については、一つの案として要綱のようなものを定めて、処分を進めていくなどが必要になってくると考えている。委員の皆様には、空き家の所有関係や経緯等、どの程度、情報開示するのかという問題はあるが、専門的な立場で協議を行なってもらい、最終的な判断決定に繋げていくのか。様々なプロセスを経て、最終的に判断決定する際の意見を頂戴するのか等、様々なやり方があると思うが、まずは市の方で検討していきたいと考えている。

委員：所有者が市内、市外、道外在住なのか区分分けを行い、それぞれの場合でどういった対応を行うのか等、ある程度のジャンル毎の計画がないと、絵に描いた餅になるのではないかと。

部長：空き家については、色々なケースがあって一つの計画だけでは対応しきれない空き家もあると考えている。空家等対策計画は全体的な計画として策定し、具体的な対応については要綱等を定めて対応していった方が柔軟に対応できると考えている。

委員：管理不全空き家 319 件のうち、行政代執行をかけて解体費用を回収できそうな空き家はどのくらいあるのか。

事務局：市が行政代執行を行い費用回収できる空き家は少ないと考えている。状態の悪い空き家は、海側や西側等、市内でも地価がそこまで高くない場所に多いという印象を持っている。売れないから、そういった空き家になったという見方もできる。

7. その他

(1) 事務連絡

第 2 回苫小牧市空家等対策会議 7 月 26 日（木）予定

8. 閉会