

平成 30 年度 第 2 回 苫小牧市空家等対策委員会 議事録

〔開催日時〕 平成 30 年 8 月 9 日（木）15：00～16：10

〔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）〕

委員長 栗山 昌樹（苫小牧工業高等専門学校 教授）

副委員長 木村 健二（北光町町内会 会長）

委員 石澤 智（北海道建築士会苫小牧支部 副支部長）

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）

〔次 第〕

1. 開会

2. 部長挨拶

本日の委員会では前回、御説明させていただいた空家等実態調査及び所有者に対する意向調査を基礎資料として、本市の空家等対策計画の素案を作成したので、内容について委員の皆様から御意見をいただきたいと考えている。

素案については事前に送付しているが、特に取組方針や具体的施策の部分については、本市の空き家対策の今後の方向性を決める重要な部分となる。この部分を中心に委員の皆様から忌憚のない御意見をいただき、より実効性のある計画にしたいと考えている。

3. 議題

苫小牧市空家等対策計画（素案）について

事務局：苫小牧市空家等対策計画（素案）概要版を基に説明

(質疑応答)

委員：今回は素案であるが、空家等対策計画を策定する日程を確認したい。また、計画期間が5年間とあるが、5年間でどう進めていくのか。目標値の設定は行なわないのか。

事務局：本日の委員会や9月の厚生委員会で、各委員の皆様から意見をいただきたいと考えている。その後、素案を確定させ、10月から11月くらいまでにパブリックコメントを実施し、その意見を勘案した修正案について、空家等委員会を開催した上で、委員の皆様を示したいと考えている。その後、12月の厚生委員会に最終案を示し、最終調整を行い3月の厚生委員会を経て計画を決定したいと考えている。

5年間での進め方についてであるが、現在までも空家等対策は行ってきているが、今後は計画に基づき、特定空家等につながるものについても具体的な動きができると考えている。

目標値は現在は掲げていない。他市の計画では空家等を何%減らす、特定空家等を何%減らすといった目標を掲げている市町村もある。

本市では昨年度、空家等実態調査で特定空家等に近いと考えられている空家等が29件と報告しているが、その後の調査の結果、既に解体されているものもあれば、手が加えられているものもあることが判明している。このように空家等の増減の幅が大きい中で目標値を設定することについては非常に難しいと考えている。

委員：目標値がしっかりしていないと、計画を策定しても実効性の面で懸念している。目標値の設定が難しいのは承知している。計画立てたときから空き家数が増加するというのも理解はできる。

今後の流れについて具体的に平成31年の4月から計画に基づく各施策が開始されるという認識で理解した。

素案を見た印象では空き家になってから対策を講じるといった印象を受ける。特に特定空家等については、行政代執行になれば、税金もかかる話なので、基準を策定してそれで判断するという流れはわかりやすい。市民にもわかるような形で費用をかけていくといったことになっている。

ただ、その発生源をいかに抑えるかが、大事になるが計画では周知だけといった印象を受ける。他で見たことがあるがリバースモーゲージのようなこと。苫小牧市にあてはまるかは別だが、都会で不動産の担保価値がある空き家はそういった取組を行っている。町内会では家を売って、どこかに入りたいといった声も多く聞かれる。不動産会社等と連携し具体的にそういった希望があった際に、制度的にできるようなことが大事だと感じている。

事務局：リバースモーゲージについては金融機関によっては実施しているところもある。所有者への意向調査を行った際に、その回答の中で、どうしたらいいかわからない、情報がないといった回答もあったので、空き家の発生抑制、空き家を作らない取組は行ないたいと考えている。
不動産関係団体、金融機関と協定を結びながら情報を収集し、空き家所有者の方へ情報を提供するという取組を行う必要があると考えている。

部長：計画の中で空き家の窓口を市民生活課で一本化するとしているが、このことは積極的にPRしていく必要があると考えている。市民生活課で取組むことについて、金融機関との連携もそうだが、空き家の流通について流れを見せることは必要だと考えている。今は素案の段階だが、流通部門の具体的な取組を最終的な計画案をお示しする段階では、施策として具体化したものをお話できればと考えている。
前回の委員会でも少し触れたが、流通の窓口もそうだが、特定空家等の処分のあり方についても、要綱や取組の流れを含めて決定したものについては、委員会に情報提供する等の流れを作っていきたい。
本日を含め、色々な意見を頂戴し、本計画に盛り込めるものは盛り込んでいきたいと考えている。

委員：札幌司法書士会では札幌市と協定を締結し、財産管理人制度に取組んでいるが、現状は取組中の案件が2件となっている。財産管理人制度の運用は正直、難しい部分もある。
素案の空き家の有効活用では金融機関との連携にも触れてい

るが、苫小牧市の地元の金融機関はどういった考えをもって
いるのか。

部 長：関心はあると思う。地元の金融機関が空家等対策計画につい
て情報収集に見えていたこともある。

委 員：リバースモーゲージについても、抵当権のようなものなので、
金融機関から積極的に動くといったことがないと難しいと思
う。

部 長：リバースモーゲージについては、CMでもやっている。金融
協会、特に本州あたりは積極的に動いているのかと考えてい
る。

委 員：東京スター銀行は積極的に動いている。
日本人は不動産に特別な思い入れがあり、割り切った考え方
をしにくいという側面はある。特に家に関しては所有者のみ
ならず、その子も居住していたことのある家もあり、そうい
った家について、所有者が亡くなった際にすぐに家を処分す
ることについて、割り切れない部分があると思う。

事 務 局：先日、北洋銀行から空き家対策事業をサポートするためのロ
ーンメニューの情報提供をいただいているので、そういった
ものを整理していきたい。

委 員：計画に盛り込むかどうかは別として、他市の事例の中からい
くつか提案をしたい。

昨日の道新に札幌市で65歳以上の一人暮らしの住宅を空家予
備軍ということで、早急に対応していく必要があるとの記事
が掲載されていた。苫小牧市でも発生抑制の観点で検討し
てはどうか。

次に適切な管理、他の市町村の計画の中に盛り込まれている
部分であるが、シルバー人材センターとの連携で、地域の人
材をいかせるといった観点もあるので、連携協定の検討も視
野に入れてはどうか。

地域における空き家の見守りについて、町内会の負担も確か

にあるが、地域の環境保持という観点から町内会が関与した中で、見守りや草刈を実施するといった事例も見受けられたので、そういったところも考えていく必要があると感じている。

委員 長：シルバー人材センターとの連携であるが具体的にはどういった内容を想定しているのか。

委 員：横浜市の計画に盛り込まれている。維持管理も大切だが、地域の人材を生かしていく中で進めていくということが、より有効な対策だと考えている。

事 務 局：シルバー人材センターからも空き家対策について、協力したいといったお話をいただいている。

今月号のシルバー人材センターの機関紙では、各地域でのシルバー人材センターが関わった空き家の管理事業が特集されており、定期的な見守りや草刈を行なっている事業が多く紹介されていた。

現在、苫小牧のシルバー人材センターでは、草刈についても所有者が苫小牧にいないと難しい状況と聞いているが、空き家対策に関わっていきたいという話もあることから、今後も話を伺っていきたいと考えている。

委員 長：宅建協会としては、計画についてどの様に考えているか。

委 員：リバースモーゲージの部分については、先程、話があったように、日本では難しい部分がある。銀行では商品を作って販売していきこうとはしているが、上手くいっていないのが現状となっている。

一般社団法人移住・住みかえ支援機構が、リバースモーゲージを日本的にアレンジした、マイホーム借り上げ制度を行なっている。これはマイホームを貸したい人、特に高齢者に3年間の定期借家契約を結び次世代の若い世代に貸す制度は存在する。国も絡んでいるので、ある程度安心して利用できる制度だが、費用もかさむため、現状では浸透しているとはいえない。ただ、こういった制度を活用して苫小牧で何か出来

ないか、検討の余地はあると考える。

委員：苫小牧に民泊の動きはあるか。

委員：苫小牧で民泊が認定されたのは1件だけ。空き家を民泊というのも1つのやり方だが、苫小牧での実例がないので一歩踏み出せない。

前回の会議でも空き家を予防する対策と早急な対応が必要な空き家に対する対策、両方が必要ということはお話したが、先程の札幌市の事例は65歳以上の一人暮らしの家をピックアップして予備軍と捉え、今後、相続などがあるとき対応できるようにすることだと思う。空き家の発生抑制の対策に具体性が少ない中で、予備軍の把握というのは、具体性を持った施策にできるのではと思う。

室蘭市では市が主体となって札幌弁護士会、宅建業界、司法書士会、シルバー人材センター等の各団体と連携を図って対策を行なっている。

宅建協会では以前、苫小牧支部と室蘭支部で空き家に対する情報交換会を行った。室蘭支部は西胆振3市3町で組織されており、3町の情報はあまり入ってこなかったが、室蘭市、登別市、伊達市はそれぞれ状況も違えば対策も違っていたので、近隣市町村から情報を得ることは有意義だと思う。特に室蘭は連携が進んでいるので情報収集していただければと考えている。町内会を含めた見守りに費用をかけていくやり方もいいと思う。

委員：空き家になると、私の地区は昔の家が多いので、植木が多い。

1、2年手入れしないと草が伸びるし、木が大きくなる。持ち主に現状を伝えることで、放置しないという意識が持ち主に生まれると思う。それも一つの対策になると思う。

委員：木が大きくなりすぎて隣の家に被っている。草が伸びて見苦しいといった苦情が町内会に入る。市に報告すると改善依頼の文章は出していますということで済まされる。町内会から苦情があった際に、持ち主がはっきりしている場合は、地域から苦情がきていると伝えることは一つの改善促進にはなる

かもしれないけど、現実問題として上手くはっていない。

委員：具体的なイメージとして、隣家が空き家で木が伸び放題になっている時に、登記情報を見て所有者が判明しても、住所が現住所では無かったり登記内容が古かったりということがあり、これまでは個人的に対応ができなかった。

今回、計画ができることによって、市が情報を、もしかしたら個人にくれるかもしれないし、その情報を基に所有者に連絡を取ることで所有者との接点ができると考えられる。

委員：私の地区で崩れかけたアパートがあったが、それは仲介業者いて、その不動産業者が色々やって綺麗にしてくれた。だから、空き家対策では所有者の情報は大事だと思う。

委員：苦情等に対する対応について、市で一つの形を作るという話があったが、私どもは今までは苦情があったら管理者を探して直接電話をするだけでしたが、今後、窓口ができれば、私どもが受けて市の方に連絡するという流れになる。そういった形がスムーズにいけばいい。

委員長：特定空家等の関係になると建築士会とも関わりがあると思うが、建築士会としてはどう捉えているか。

委員：危険な空き家について、今後は特定空家等としていくと思うが、その認定は市が調査して決めるのか。

部長：前回の委員会でも話したが、北海道の特定空家等の判断基準を使い、苫小牧市の特定空家等の判断基準は作成した。また、環境上の問題や市の建築担当部署の判断、水道の利用状況など特定空家等に該当するという判断材料は市で用意できると考えている。ただ、実際にその空き家について、特定空家等の認定から行政代執行に至るまでは、随時、協議を委員会等で行ってまいりたいと考えている。

委員長：今、説明のあった手続きのフローは計画の中に位置づけていくのか。

部長：計画よりは要綱で対応する方が適していると考えている。計画に位置づけてしまうと、計画期間である 5 年間の間に国の制度が変わる等の状況の変化に柔軟に対応できないおそれがある。

委員：相談会の開催が計画の中にあるが、こういったイメージを持っているか。

事務局：司法書士会、不動産関係団体等と連携し、所有者の方の多岐に渡る相談を受けるイメージで考えている。

委員：先日、北海道庁で司法書士会、建築士会、宅建協会と連携した相談会を開催した。それぞれ専門分野が異なるが、相談者には、様々な角度から応えられるようにしないと相談者は来た意味がないと感じてしまう場合もあるので、今のようなイメージで開催を予定されているのは良いと思う。

委員：苫小牧市は固定資産税の納税通知書に啓発リーフレットを入れていると思う。リーフレットに相談窓口を記載することもいいが、現在、本当に困っている人に向けた相談会の開催申込書も同封して、市主導の下、関係団体を 3、4 団体入れて相談会を開催する方法もあると思う。
補助金については、検討していくと話があったが、具体的には素案ではなく、もう一つ下の施策の中で反映していくと考えていいか。

事務局：そのように考えている。

委員：アンケート調査にもあったが、補助金に関しては解体に強い関心を持っていることが窺える。
店舗や住宅に関してのリフォームについては取組んでいると思うが、室蘭市では宅建業者と連携している取組もある。
内容としては、宅建業者が民間業者としては、どうにもならない手数料も取れないような案件、若しくは不動産価値が例えば 50 万以下、手数料は率で決まっているので、手数料が少

ししかもらえない物件について、市が業者に対して補助を出している。

室蘭市はどうにもならない案件について、契約書の作成等のフォローをした場合に 2,3 万円の補助を出すことが制度化されている。

宅建業法の改正で手数料の上限が 18 万までに引き上げられるといったこともあり、どうにもならない空き家を改善するために宅建業者の力が必要という流れがあると感じている。

空き家問題の深刻さは室蘭市と苫小牧市では異なると思うが、このように、様々なパターンの補助金が考えられると思う。

以前、宅建協会として市長への要望を行った際は、苫小牧市の補助金のスタンスとしては、市民に平等性、納得性のあるものしか出さないの、空き家に補助金を出すと平等性に欠くといったような返答を頂いたことがある。

確かにそうだが、そうはいつでも、個別問題の解決のためには平等性とは異なる考え方も必要になるし、結局はまちが良くなる、きれいになる、安全になると考えれば全体の平等になるという考え方もできる。

委員：草木が繁茂している空き家は結構ある。業者が入って看板があれば、自分達でそこに連絡できるが、何も看板がない空き家はそれができない。役所が窓口になり、所有者等に対し、町内会や隣人に迷惑をかけないように、依頼を行なってくれると改善のきっかけになると思う。

委員：町内会は協力し合える部分は連携して取組を行なったほうが良いと思う。特に苫小牧市は珍しく市民生活課が空き家対策の窓口になっているので、町内会との連携はやりやすいのではないか。

現在、町内会の活性化も検討していると思うので、難しい部分もあるかもしれないが、町内会が自主的に主体性を持って行なうことに補助を出すことも一つの方法だと考える。

委員：シルバー人材センターで木の剪定や草刈といった業務を行なっていることから、そこをお願いしてやるとスムーズに行くと思う。町内会が入って草木の剪定を行なうには、色々と整

理しなければならない問題がある。

委員：町内会に入った補助の一部を用い、シルバー人材センターに依頼するという方法もある。

委員：町内会単位で空き家の把握はできているのか。

委員：ある程度の把握はできている。売れる空き家は不動産業者がしっかりしている。そのままの状態では中々売れていないが、リフォームをしているところは結構売れている。

委員：リフォームをすれば売れる空き家については宅建業者が動いているものも多い。宅建業者が動かない空き家についての対策が重要になる。

委員長：宅建業者は営業などを行なっているのか。

委員：登記簿等を確認し、郵送等の手段で営業活動をしている業者はある。

委員：私どもの町内会は東側にあり、比較的宅地のニーズは高い。空き家になっても、普通の空き家は業者が入って、リフォームして売る流れができている。ただ、相続等、複雑な権利関係になっているものは、そのままになっている。町内会としても見苦しいし、環境上、好ましくないので草刈をすることもあるが、善意での草刈は続かない現状がある。

委員：空き家の全般的な相談窓口は市民生活課となっている。町内会の担当課であるし、メリットはあると感じているが、北海道を含め大体の市町村は建築指導課が窓口となっている。宅建協会室蘭支部と協議する中でも建築指導課がやらないと難しい部分も多くあると聞いている。苫小牧市は空き家対策での庁内推進体制は構築されているとはいえ、連携面では難しい部分があると考えている。計画上で、総合窓口が市民生活課と決められると、他の部署

が主体的に動かない可能性がある。あくまでも総合窓口が市民生活課であって、それぞれのジャンルで関わる課はあるはずなので、特定空家等を決めていく作業に関しては建築指導課が主導権をもつ。移住定住の部分は政策推進課としっかり連携を取るなど、特定の数課とはあらためて協定とは言わないが、しっかり連携しないと実効性のない推進体制になる可能性がある。

委員：資料編の苫小牧市特定空家等の判断基準 3 ページ 1-1「倒壊」の説明で、建物全部が倒壊との表記がある。全部が倒壊している場合は、空き家ではないのではないかと。
また、1-2「1 階もしくは建物全体の傾斜」と表記があるが、建物の一部傾斜も判断材料にならないのか。
6 ページの「(ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」とあるが、他の(イ)、(ロ)、(二)の文末表記は状態の判断となっているので「判断」が抜けているのでは。
本編の 37 ページの応急措置について、フロー図では触れているが、前ページまでの対策の文章の中では触れていない理由は。

委員長：判断基準については、事務局に検討していただきたい。応急措置についてはどうか。

部長：応急措置については、その具体的な流れを、フロー図からさらに一歩細かく規定したものをつくらなければならないと感じている。
計画の中では、別途、要綱にて定めると表記する等、表記の仕方を工夫し、要綱自体も策定時期が間に合えば計画の資料編に入れるなどして考えていきたい。

4. その他（事務局）

委員の皆様から、様々な貴重な御意見をいただいた。

空き家対策については、空き家が個人の財産になるので、所有者を調べて所有者に改善を依頼するしか方法がない。改善を依頼した所有者の中

には連絡をくれる方もいるが、全く反応のない所有者もいる。本来は自身で管理する必要がある空き家に市の税金を投入するという意味を考えながら取組んでいきたいと考えている。

5. 閉会