

平成 30 年度 第 3 回苫小牧市空家等対策委員会 議事録

〔開催日時〕 平成 31 年 2 月 5 日（火） 15：00～15：45

〔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）、相原 雅人（市民生活部次長）

久保 千鶴（市民生活課長）、猿田 秀一（市民生活課主査）

小原 研吾（市民生活課）、吉田 浩子（市民生活課）

〔次 第〕

1. 開会

2. 市民生活部長挨拶

本日、委員の皆様には空家等対策計画の最終版を配付させていただきました。委員の皆様にはこの間、貴重な御意見や御指摘を賜り、改めて感謝を申し上げる次第である。現在、製本の作業を行っており、近日中に冊子になった完成版をお送りしたいと考えている。

本委員会については今年の 5 月 11 日に第 1 回を 8 月 9 日に第 2 回の会議を開催し、今回が今年度、最後の会議となっている。来年度においても、計画の進行管理について改めて御意見や御助言などを賜りたいと考えているので、今後とも御協力をお願いしたい。

3. 議題

苫小牧市空家等対策計画について

平成 31（2019）年度の予定について

事務局：苫小牧市空家等対策計画の概要について説明の後、平成 31 年度

苫小牧市空家等解体補助制度について、特定空家等対応フローを資料を基に説明。

(質疑応答)

委員：苫小牧市空家等解体補助制度についてだが、優先度として特定空家等に対する解体補助が有効だと考えるが、要件に加えていない理由は何かあるのか。

事務局：本市の空き家の状況として、特定空家等が必ずしも多いわけではなく、それ以外の空き家の方が多い状況にある。特定空家等の除却も必要だと考えているが、空き家をこれ以上増加させないことが重要な目的としているため、今回については空き家の状態ではなく、空き家を解体したくても解体できない方を対象とし、所得制限を設けたいと考えている。

委員：空き家のランクが低く、倒壊しそうなものを優先せず、何でも空き家であれば対象になるということか。
空き家になって間もないものは資産価値があるかもしれないが、そういった空き家が先に解体され、古い空き家が残ることにならないのか。

事務局：本制度の空家等要件の一つとして、昭和56年5月31日以前に建築されているということが一つの条件になっている。旧耐震基準の建物になるので、古い空き家を対象にと考えている。
特定空家等については、この補助制度とは別に国の補助金を活用する等して対応する方法も今後、検討していきたいと考えている。

委員：特定空家等やそれ以外の空き家を減らすという考えはわかるし、補助金制度を作ったことは理解できる。
この補助金制度を利用して解体しようと積極的に訴えるものになるのか、言葉では理解できるがある意味では補助金として魅力的なものになるのか、積極的な動機付けになるかがイメージできない。どの程度の補助金額を想定しているのかイメージできるようなものはないか。

事務局：道内他の自治体の例では補助率が 1/3 で上限 30 万円、1/2 で上限 50 万円といった制度となっている自治体が多いので、その辺りは参考にしていきたいと考えている。

委員：特定空家等対応フローと空家等解体補助制度を同時に説明したので、委員の皆さんも混乱しているのではないかと思う。特定空家等に関しては説明の図の右側に補助金の活用とあるが、市でこれから創設する解体補助制度が、特定空家等の解消のために限定しているわけではなく、古い昭和 56 年 5 月 31 日以前の空き家を解体し、更地にして不動産の有効活用をしていくための補助金だということに理解している。特定空家等については、この補助金や国の補助金が活用できれば活用するということになると思うが、どちらかということこれから市が創設する解体補助制度については、この要件から見ると特定空家等には、ほとんどあてはまらないと考えるがどうか。

事務局：特定空家等に限定はしないという考え方である。

委員：特定空家等のように危険性のあるものを解体する場合は、この補助の活用もあるかもしれないが、なるべく、その他の方法で解体し、更地にするとということで考えてよいか。

事務局：特定空家等に近い建物の中でも所有者が意識をして解体したいが、経済的に難しいということであれば、要件を整理する必要はあるが、要件を満たせば、この補助金を使っていただくということも一つの方法だと考えている。ただ、現実的に特定空家等に近い空き家の所有者の意識は積極的ではないといったところも見えてきているが、必ずしも限定するわけではなく、要件を満たせば使えると考えている。

委員：この補助金制度だが、先程も直前まで住んでいて急に空き家になった場合といった声もあったが、空き家の定義についてはもう少し考えて決めた方がよいと考えている。後、わかっているならば教えて欲しいが、苫小牧で新耐震になる

前の旧耐震の建物はどの程度あるのか。

事務局：旧耐震の建物について数は抑えていない。

委員：空家等対策計画の 32 ページであるが、苫小牧の場合、特定空家等の対策も大事だが、それほど空き家問題が深刻化していないので、空き家の発生抑制がより重要だと思う。
計画の中に相続手続の推進について、死亡届に合わせて推進との記載があり、一定の相続手続の促進は図れるとは思いますが、不動産取引をして危機感を感じるのが、今現状で相続手続がされていない建物・土地が非常にたくさんあるということ。そういった相続手続が未了になっている不動産の部分についての対策について記載はあるのか。

事務局：相続の手続きに関しては、新年度パンフレット等を作成し啓発していきたいと考えている。今後、協定を締結させていただいている不動産関係団体 3 者とも協議させていただきながら、例えば、会社にリーフレットを置いてもらうなどといったことを考えております。

委員：協議の際は、可能であればパンフレットやリーフレットの内容の部分から関わらせてもらえればと考えている。
相続登記をしていない理由もいろいろあると思う。相続登記を行っていないと分かっているけど、行っていないケースも相当あると思し、それを解決していくのは大変なことだと思う。
一つの方法として、毎年固定資産税の納税通知書は原則所有者に送付されているが、亡くなった方の登記名義になっている不動産については相続人と思われる人に送付されていると思う。その時点で、名義が変わっていないことが分かるわけなので、そういった案件について、すぐにでも相続名義の変更をお願いしますといったような文書を入れることも一つ狙える部分かなと思う。

委員：富山県のある市では固定資産税納税通知書にはっきりと未相続と書いて送付している。この未相続という言葉が気になって毎年何十件か問い合わせがくると聞いたことがある。

委員：シンプルでいいと思う。相続登記をしていない人に対して、リーフレット等で相続登記をしていないとこんな困ったことがありますよといった周知が必要かと思ったが、単純に未相続と書いて送付することもいいと思う。

事務局：資産税課で相続手続していない人はある程度、押さえられるのではないかと考えている。その方たちにチラシをいれてもらうことは検討していた。

委員：相続手続を行っていない人用の内容でないと、効果は薄いと思う。相続登記をされていないと様々な問題が生じますなどといった文言を添えたり、富山の事例を参考に検討すると良いと思う。

事務局：参考にさせていただきたい。

部長：今回、次年度以降の空家等対策について、相続の手続きがされていないものを含め、空き家の発生抑制についての方向性はお示しできていると思う。詳細の手法や政策的ものについては、費用がかかる部分もあるので、そこは毎年の空家等対策の予算段階で具体的なものについてお示ししていけると考えている。冒頭の挨拶でも触れているが、今後計画の進捗管理という部分で委員の皆様から様々な御意見、御助言をいただく機会を設けていく予定となっている。今回は次年度以降の一つの流れとして、具体的に空家等対策を進める考え方を示したということを御理解願いたい。

委員：是非、その方向で進めて頂きたい。具体的な部分でいうと両親が亡くなり、子3人が残されたとき、当然のように建物は一番上の子が引き継ぐと3人の中で、意思統一ができていたはずが、実際に売却するとなった際に3人の間で問題が発生したり、その時までには、この3人の子のうち誰かが亡くなると代襲相続の問題が発生して、相続が複雑化し、問題が大きくなる可能性がある。そういったケース等を色々と研究して相続登記を促進するようなチラシ等を作った方が良いと思う。

委員 長：空き家対策の制度設計するときに空き家を作らせない取り組みや貸し出すようなシステムを構築する話をする中で、不動産業者に市から紹介するという話もあったと思う。市から紹介した案件がどうなっているか、後追いができれば、市の方も色々な方策を検討することができると思うが、その辺りは宅建協会としては、どのようになっているのか。

委員：資格を保有した個人事業者の団体である建築士会と異なり、宅建協会は宅建業者の団体で公益社団法人でもあるので、一つの業者に利益が行くような取り扱いはできない。そこが難しい部分でもある。

市から空き家の相談情報をいただいた際には、宅建協会として改めて相談者に個人情報宅建業者に渡すことについての同意書を取得し、その後、会員に相談情報を周知し、手を挙げた会員の情報を相談者に連絡するという形をとっている。宅建協会としては、そこまでしかできないという線引きになっているので、その後の動きについては協会としてはつかめていない。市に対して、空き家相談を何社が受けた若しくは全く受けなかったということをフィードバックすることはできるが、そこから先は協会としての把握は難しい。

委員 長：例えば、紹介した宅建業者が直接、市に結果を報告するようなシステムのようなものは作れるのか。

委員：フィードバックについては委員会より、もっと以前に市の方と協議した際に、フィードバックはしなくてもいいという位置づけになった。委員会発足前の話になるので、フィードバックをして追いかけていった方がいいという意見が多くなるのであれば、そういった取組も検討する必要があると考えている。

委員 長：例えば、マークしていた空き家が最終的に転売されたり、そのままになっているということであれば、市でまた違う展開を考える機会を作れると思う。

委員：そのままになっているということくらいはフィードバックできればいいとは考えている。

委員：今の話だと空き家が売却されて減ったことを市の方で把握できないと、空き家がどの程度発生して、どの程度減ったということが分からないと思うが、こういった仕組みになっているのか。

委員：空き家数については、㈱ゼンリンに委託し全戸調査をして、把握していると思う。

委員：次も㈱ゼンリンに外注すると空き家の戸数はわかると思うが、こういった理由で増減したかが把握できないと思う。そこを把握できるようにしておかないと次の対策を打てないと思う。

部長：今回、全戸調査をした中で色々なランクの空き家があった。状態が比較的良いA、Bランクは流通に乗る。C、Dランクは難しいという傾向はつかんだ。A、Bランクは相当な変動が予想され、この案件をずっと追いかけて動向を把握することになると、費用も人手もかかることになるので、どこまで把握できるかは難しい部分もあると思う。

ただ、近隣に迷惑をかける可能性のある空き家については、防犯や防災の観点から動向を押さえておく必要があると考えている。そこは定期的に観察して、状況把握をしなければならないと考えている。

計画期間である5年毎に費用をかけて全戸調査をかける等は今後の検討課題であるが、少なくとも危険な空き家については、注視をしていかなければならないと考えている。

委員：計画の目標の中でC、Dランクはこれ以上、数を増やさないとされている。A、Bランクについては流通に乗るということもあるが、C、Dについてはどうか。把握については現地調査を行い、危険性も判断できると思うが、それをどう所有者に伝えていくのか。それを行政がやるのか。

部長：やる必要があると考えている。全戸調査で把握している空き家については、所有者調査も併せて行っているので、大体の所有者の把握はできている。

今後、意向調査については売却するつもりなのか、解体補助金

ができたので解体するつもりなのかを含めて、再度アプローチする必要はあると考えている。

委員：それとA、Bランクのものについて、市から業界団体に空き家情報は出せないのか。所有者が売却したいとか処分したいといった所有者の意向があれば、個人情報であっても市から業界団体に情報を提供するようなシステムは作れるのか。

事務局：昨年に行った意向調査の中で、所有者本人の了承の得られたものについては、不動産業者の皆さんに情報提供をさせていただいている。

C、Dランクの方々にそういった意向があるかは、即答できないが、今後も一定期間をおいてアプローチする必要があると考えている。所有者の方に気持ちの変化等もあると思うので、市に情報提供していただければ、不動産関係団体に情報提供を行う取組は定期的に行う必要があると考えている。

委員：今の話で少し枠が見えてきた。A、Bについては所有者と不動産業界をつなぐ仕組みを作れば良いと思う。

C、Dについては業界に流しても商売にならないこともある。数は限られていると思うが、そういった場合、分担としては役所が主になって、所有者と解決方法を模索するようなイメージでいいのか。

事務局：そのとおりです。

委員：C、Dランクについては、解体補助制度ができるので、補助制度ができたので活用して下さいといったアプローチも良いと思う。

A、BランクがCランクになる文には把握が難しいと思う。

事務局：それを把握するには、毎年、全てを調査しなければならないと思う。空き家は非常に動きが早く、昨年、実態調査を行った際に危険空き家の候補として29件と報告させていただいているが、現在は20件程になっている。

しかし、それもその当時の調査結果を基に確認したものなので、

CランクからDランクに移行しているものもあるかもしれない。把握手法については課題であると考えているが、それをやらないと解決に繋がらないと思う。

委員：以前もこの会議で話したが、町内会の近所の動きをみていると古い空き家というよりは、空き家になったときに早く不動産会社と相談していると、ある程度動いている。しかし、何もしていないところはずっと空き家のままになっているし、状態の良い建物でも10年経つとかなり悪くなる。空き家になった時にすぐに専門業者にコンタクトをとれるような情報があると早く回ると思う。旧耐震基準の建物でもすぐに売れていることもある。

部長：今回、計画を策定したことをいかに市民に広く知らせて、解体の助成制度もそうだが、放置しておくとう極端な話、行政代執行にまで市が介入することになるということを含めてどうPRしていくかは一つの鍵だと考えている。今回完成版ができたということで、広く市民にも知らせる必要があるのでこのPRに力を入れていかなければならないと考えている。先般の議会でも取り上げられたが、相談窓口が市民生活課とであるというPRは早急に進める方向で検討している。

4. その他（事務局）

本年度の委員会については今回で終了となる。

空家等計画の中で関係団体との連携について触れているが、現在、札幌司法書士会との連携に向けて進めており、近々、協定を締結させていただく予定となっている。

5. 閉会