

令和5年度 第1回江別市空家等対策協議会

会 議 録

令和5年5月31日(水)
江別市民会館 37号室

江別市空家等対策協議会
(江別市建設部建築指導課)

目 次

1. 開会	2
2. 委嘱状交付	2
3. 市長挨拶	2
4. 委員紹介	3
5. 議事	3
(1)会長及び副会長の選出について	3
(2)次期江別市空家等対策計画の策定等について	5
① 策定スケジュール等について	5
② 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について	7
③ 空き家等の現状について	10
④ 所有者等意向調査(アンケート)の実施について	13
(3)特定空家等について	16
① 令和5年度 江別市特定空家等解体補助金について	16
② 特定空家等の認定・措置	18
6. その他	18
7. 閉会	18

令和5年度 第1回江別市空家等対策協議会

1. 日 時 令和5年5月31日(水) 13時58分～15時45分

2. 場 所 江別市民会館 37号室

3. 出席者 江別市空家等対策協議会委員9名、江別市6名(事務局含む)

空家等対策協議会(敬称略) (◎会長 ○副会長)		
番号	氏 名	所属
1	後藤 好人	市長
2	○押谷 一	酪農学園大学
3	◎小室 晴陽	北翔大学
4	田原 久美子	江別市社会福祉協議会
5	野村 奈津子	札幌司法書士会
6	村山 康博	江別不動産業協会
7	山元 規子	北海道建築士会 札幌支部
8	高田 貢一	市民公募
9	西谷 季子	市民公募
出席 9 名		

江 別 市		
番号	氏 名	所属
1	佐藤部長	建設部
2	石黒課長	建築指導課
3	菅原主幹	//
4	石原主査	//
5	小林主任	//
6	鍋島技師	//
出席 6 名		

4. 傍聴者数 0名

1. 開 会

●事務局

定刻となりましたので、令和5年度第1回江別市空家等対策協議会を開催させていただきます。

本日は、お忙しいところをお集まりいただきましてありがとうございます。私は本日の司会を担当いたします建築指導課長の石黒でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

記者の方にお知らせいたします。

今回の議事の中の(3)特定空家等についてのうち、「特定空家等の認定・措置」については、個人情報を含む内容であることから、非公開となります。「特定空家等の認定・措置」の議事に入る前にご退席いただく形となりますのでご了承願います。

2. 委嘱状交付

●事務局

早速ではございますが、次第の『2. 委嘱状交付』に進みたいと存じます。今回、新たな任期となりますことから、皆さまに、市長より委嘱状を交付させていただきます。よろしくお願いいたします。

では、お一人ずつ、お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立願います。

《市長より、各委員に委嘱状の交付》

3. 市長挨拶

●事務局

次第の『3. 市長挨拶』に進みたいと存じます。市長の後藤より、ご挨拶申し上げます。

●市長

皆さん、こんにちは。市長の後藤でございます。

皆様方におかれましては、日頃より市政運営にご理解・ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

また、本協議会の委員を、快くお受けいただきましたこと、重ねてお礼申し上げます。

本協議会は、平成29年3月に発足し、これまで計13回開催しております。平成30年3月の「江別市空家等対策計画」の策定のほか、喫緊の課題について、委員の皆様にご議論いただいたところでございます。

本協議会では、私も委員として参加させていただきますが、市政運営の目標としております「笑顔あふれるまち」「人にも企業にも選ばれるまち」を進めていく上で、「安心安全」ということは絶対に外すことのできない重要なものでございまして、そのような観点からも空き家対策は大変重要な課題であると考えております。

空き家についてであります。全国的に少子高齢化や人口減少のほか、建物の老朽化などに伴い、長期間使用されない空き家が増加し、適切に管理されていない空き家が、地域住民の生活環境に大きな影響を及ぼしております。

これまで市では、広報やパンフレットによる啓発を進めてまいりましたが、より一層進めていく必要があると考えております。

今年度は、次期空家等対策計画の策定の年でございますので、これまでの取り組みや今後の課題を反映させた上で、今後の空き家対策の方向性について、ご協議させていただきたいと考えております。

今回、新たに1名の方を委員にお迎えし、新たな視点からのご意見をいただきますとともに、継続していただいた委員の皆様には、引き続き活発なご意見・ご議論を賜り、当市の空き家対策の推進に、お力添えをいただきたいと思います。

委嘱期間は2年間となりますが、皆さん、どうぞよろしくお願いいたします。

4. 委員紹介

●事務局

続きまして、次第の『4. 委員紹介』に入ります。ただ今、皆様には委員委嘱させていただきましたが、改めまして委員の皆様を、ご紹介させていただきます。

《司会より、各委員の紹介》

●事務局

本協議会の任期は、令和5年5月1日より2年となっておりますので、今後2年間よろしくよろしくお願いいたします。

ここで、今回、市民公募により2名の方に委員となっただいておりますことから、市民公募の関係につきまして、ご報告をさせていただきます。

募集につきましては、建築指導課窓口や、各公民館での案内をはじめ、市ホームページや広報への掲載などによりまして、約3週間おこないましたところ、男性3名、女性2名の合計5名の応募をいただきました。

委員の選任につきましては、男女比を考慮いたしまして、男性及び女性、各1名ずつ、3月16日に公開抽選をおこない、選任させていただいております。

続きまして、本協議会の事務局となります、建設部の職員を紹介いたします。

《司会より、事務局の紹介》

なお、本日の協議会につきましては、委員9名のご出席をいただいておりますので、江別市空家等対策協議会条例第6条第3項の規定に基づき本協議会は成立することをご報告いたします。

また、本日の会議は、概ね2時間程度を予定しております。

5. 議事(1)会長及び副会長の選出について

●事務局

引き続き、次第の『5. 議事 (1)会長及び副会長の選出』に入ります。「江別市空家等対策協議会条例」第6条第2項の規定で「会長が議長となる。」となっておりますが、本日は現時点において、議事進行をしていただく会長が決まっておりませんので、会長選出までは事務局により議事進行をさせていただきたいと思っております。

会長・副会長の選出ですが、「江別市空家等対策協議会条例」第5条第1項に基づき、「委員の互選により定める。」とされておりますが、会長の選出方法について、お諮りしたいと思います。

何かご意見やご提案はございますでしょうか。

●山元委員

会長の選出方法については、指名推選ということにしまして、3期に渡り会長を務めておられた小室委員を会長に推薦させていただきますが、いかがでしょうか。

●事務局

ただ今、山元委員から小室委員を会長にとのご推薦がありました。小室委員を会長とすることでよろしいでしょうか。

●各委員

異議なし。

●事務局

皆様のご賛同が得られましたが、小室委員、よろしいでしょうか。

●小室委員

私ではよろしければ、お引き受けしたいと思います。

●事務局

ありがとうございます。大変ご面倒お掛けいたしますが、よろしく願いいたします。

ここからは、小室会長に議事進行をお願いしたいと思います。小室会長、会長席にご移動をお願いいたします。

ここで、小室会長から一言いただきたいと思いますので、小室会長よろしく願いいたします。

●小室会長

こんにちは。北翔大学の小室と申します。

この度、会長に選出されましたことを感謝申し上げます。引き続き、会長の職務を務めさせていただくこととなりますが、これまでの委嘱期間で13回の協議会が開催され、江別市空家等対策計画の策定や特定空家等の認定について協議をおこなってまいりました。

今年度における本協議会の役割としては、事務局からこの後に説明があるかと思いますが、また先ほど後藤市長からのお話にもありましたが、次期空家等対策計画の策定が重要な項目となります。

これまでの6年間の取組状況を踏まえ、さらに新たな空き家に関する課題が浮上していることから、皆さま方にはご専門のお立場や、あるいは地域の視点を通じてご意見をいただきながら、次期計画の策定と江別市の空き家問題の解決に向けて協議を進めてまいりたいと考えております。

2年間の委嘱期間が始まりますが、どうぞ皆さま、よろしくお願い申し上げます。

●事務局

小室会長、ありがとうございました。それでは、副会長の選出から、議事進行をお願いいたします。

●小室会長

それでは、副会長の選出について、何かご意見やご提案はございますでしょうか。

●野村委員

副会長の選出方法については、会長の指名推選でよろしいかと思っておりますが、いかがでしょうか。

●小室会長

ただ今、野村委員から会長の指名推選によるのご提案がございましたが、皆さまいかがでしょうか。

●各委員

異議なし。

●小室会長

会長より指名とのことですが、これまでも副会長を務めていただいた、押谷委員にお願いしたいと思いますが、押谷委員、よろしいでしょうか。

●押谷委員

はい。私でよろしければ、お引き受けしたいと思います。

●小室会長

ありがとうございます。押谷委員にお力添えをいただきたいと思っておりますので、副会長をよろしく願いいたします。

市長は、他の公務が入っているとのことですので、ここで退席となります。

●市長

みなさん、どうぞよろしく願いいたします。

《市長退室》

5. 議事(2)次期江別市空家等対策計画の策定等について

① 策定スケジュール等について

●小室会長

それでは、『(2)次期江別市空家等対策計画の策定等について』事務局よりご説明願います。

●事務局

建築指導課の菅原です。着座にて説明させていただきます。

まず、本日の会議資料について確認させていただきます。本日の議事に係る資料は、事前に郵送させていただきました資料として、次第、資料1～資料5となっております。また、「江別市空家等対策計画」の冊子を持参していただくよう、お伝えしていたところです。なお、議事(3)②特定空家等の認定・措置に係る資料6につきましては、後ほど配布いたします。不足などはございませんでしょうか。

(資料の確認)

それでは、議事の(2)次期江別市空家等対策計画の策定等のうち、①策定スケジュール等についてご説明させていただきます。資料1をご覧ください。

まず、上段の「空家等対策計画」の欄ですが、緑色の枠でお示しておりますが、昨年度おこなった事前準備として、他市の事例調査、水道情報等に基づく空き家の抽出、空家台帳の精査、現計画の進捗状況について検討をおこないました。今年度の動きですが、概ね6月までに、現状分析・意向調査・計画の方向性を整理しまして、9月までに計画素案の作成、意向調査結果の反映、各施策の検討をおこない、10月・11月で計画案を取りまとめたいと考えております。

計画案のパブリックコメントを12月～1月に実施し、令和6年3月の計画策定を予定しております。

また、赤い枠になりますが、計画案の検討時に合わせて「特定空家の判断基準」(計画書の冊子の33ページから37ページ)の改訂を進める予定であります。この後ご説明しますが、空家特措法の改正の動きがあることから、その内容を反映させていきたいと考えております。

資料下段の、本協議会の実施スケジュールについては、今回を含めまして、計画策定まで4回の開催を予定しております。昨年度の10月の協議会では、策定スケジュールの概要について説明させていただいており、2月の協議会では、現計画の進捗状況と次期計画の策定方針についてご協議いただきました。

今年度の今後の協議会のスケジュールですが、8月には意向調査(アンケート)の結果と計画素案についてご協議いただく予定です。

10月には、最終の計画案についてご協議いただき、合わせて、法改正の動きを反映した、管理不全空家の認定基準や特定空家等の認定方針、緊急代執行への対応についても議題とする予定です。

来年2月の協議会では、パブリックコメントの結果を反映した最終的な計画案についてご説明する予定でございます。

資料1の次期空家等対策計画の策定スケジュール等についての説明は以上です。

●小室会長

ありがとうございました。資料1をもとに策定スケジュールについてご説明いただきました。これについては、昨年10月の協議会でも確認していただいておりますけれども、再確認となります。

現在の空家等対策計画、これについては平成30年3月に策定されまして、計画期間が6年間ということでございますので、今年度で6年目ということで次期江別市空家等対策計画の策定についての動きが今年度からスタートしていくということでございます。

ただいまのご説明について、皆さまから何かご質問等ございますでしょうか。

(委員からの質問等なし)

5. 議事(2)次期江別市空家等対策計画の策定等について

② 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について

●小室会長

それでは、『②空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について』事務局よりご説明願います。

●事務局

それでは、『②空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について』ご説明させていただきます。資料2をご覧ください。

こちらの資料は、空家特措法の改正案が今年3月3日に閣議決定された際に国土交通省が公表した資料となります。

一番上に記載があります「背景・必要性」についてですが、住宅土地統計調査の結果によると、全国的には居住目的のない空き家はかなり増加しており、今後も増加すると予想されております。これまでの空家特措法では、特定空家等を対象として、現在、周囲に悪影響を及ぼしている空き家への対策を定めておりましたが、今後は、周囲に悪影響を及ぼす前の空き家への対策を強化するという内容です。

「1. 活用拡大」についてですが、①の空家等活用促進区域については、区域の設定をするためには、関係法令に基づく区域を設定している必要があることから、今後の法改正の動きを注視していきたいと考えております

③の支援法人制度については、現在は、NPO法人などとの連携はおこなっていませんが、今後も幅広い関係団体との連携について検討していきます。関係団体との連携については、次期計画においても記載する予定です。

「2. 管理の確保」についてですが、①の特定空家化を未然に防止するという一方で、その前段階として新たに「管理不全空家」を法律で定義し、指導・勧告をおこなえるように改正されるという内容です。勧告を受けた場合は、特定空家の場合と同様に、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。詳細は法改正後に、国から基本指針が示されると思われるので、その指針に即した対応を検討してまいります。

「3. 特定空家の除却等」についてですが、②の代執行の円滑化の部分が大きな改正になると考えられます。計画書の19ページをご覧ください。従来ですと、代執行をおこなうためには、特定空家等に認定後、フロー図の中段以降の助言・指導、勧告、命令等を経て代執行という流れとなっており、緊急時であってもその手続きを経ずに空家特措法に基づく代執行をおこなうことはできませんでした。資料2に戻りまして、今回の改正では、「命令等の事前手続きを経るとまがない」場合は、緊急代執行をおこなえることとなります。今後、詳細な内容が定まった段階で、江別市においてもこれまでの特定空家等の認定方針について見直しをおこない、協議会でご協議いただきたいと思いますと考えております。

まだ正式な法改正はおこなわれていないため概要についての説明となりましたが、資料2の説明は、以上となります。

●小室会長

ありがとうございました。現行の空家等対策の推進に関する特別措置法、省略して空家特措法という言い方がございますが、その改正について3月に閣議決定された現時点での法律案についてご説明いただきました。

最初の背景・必要性のところに書いてありますように、周囲に悪影響を及ぼす前の段階でということで、早め早めに空家に対する対策を講じていこうという方向に法律が変わっていくだろうということでございます。

江別市空家等対策計画についても、次期計画で見直しをおこなうことになろうかと思えます。

委員の皆さまからご質問等いただければと思いますが、いかがでしょうか。

●押谷委員

閣議決定されて、まだ未公布ということですが、いつ頃決定公布されるのでしょうか。

●事務局

現在、国会の中で審議されているところでして、6月もしくは7月ぐらいには法律の公布がされると想定しております。その後、法律が施行されるのは、公布されてから6ヵ月以内ということで考えられているようなので、おおむね年内にはこちらの改正法が施行されて、これに基づいた取扱いをおこなっていくことになろうかと思っております。

●押谷委員

江別も雪が多い地域ですから、雪によって被害を受ける可能性が出てきた場合に、なるべく早く措置ができれば良いと思っておりますので、公布され次第、準備を整えていただきたいと思っております。

●小室会長

「2. 管理の確保」の①にある特定空家化を未然に防止する管理について、放置すれば特定空家になるおそれのある管理不全空家は、これまでも調査や確認をおこなってきたと思えます。

現計画の19ページでは、特定空家等への認定後に、助言・指導、勧告、命令という手順になっておりますが、改正後は認定前の管理不全空家の段階でおこなえるようになるということでしょうか。

●事務局

特定空家等に認定された場合、助言・指導、勧告の後に命令、代執行へつながっていきますが、改正後は管理不全空家でも助言・指導、勧告までの手続きがおこなえるようになります。

命令や代執行をおこなうには、管理不全空家ではなく特定空家等に認定する必要がありますが、特定空家等まではいかならない空家についても助言・指導をおこない、場合によっては勧告をおこなって、住宅用地特例措置による固定資産税の軽減を解除することで改善を促していくという内容になっております。

●小室会長

今までは、特定空家等の認定にある程度時間がかかるという状況でしたけれども、今後は管理不全空家の状態であっても助言・指導、勧告までおこなえるということでしょうか。

●事務局

管理不全空家の段階で、法に基づいた助言・指導、勧告の措置ができることになり、管理者の方の意識を高めるという意味では非常に有効な流れだと思います。

今後、協議会の中で管理不全空家の基準についてご議論いただきながら、この法改正に沿って進めたいと考えております。

●村山委員

「1. 活用拡大」の③の支援法人制度について、分かる範囲でもう少し詳しく教えてもらえますか。空き家を所有している方に対して活用方法を助言する団体を作るという意味合いなのでしょうか。

●事務局

詳しくはまだ把握はしていませんが、NPO 法人などの団体を法に基づいた空家等管理活用支援法人として指定することで、お客様から相談を受けたNPO 法人が、市と連携協定を結んでいる司法書士会や不動産業協会などを紹介していただくなど、行政を手助けする役割を担っていただけると考えております。

●村山委員

私たちのような不動産業者もお客様に空き家の活用方法についてのアドバイスをおこなうことがあります。支援法人はそうではなくて、市役所のお手伝いのような立場であるかという質問でした。

●事務局

市町村長が管理活用支援法人に指定しますので、公的な指定を受けた団体ということで活動範囲が広がるほか、お客様からの相談内容について市と連絡を取りながら進めたり、空き家の所有者の方が利活用する際の相談先が、不動産業者や行政だけでなく、相談の間口を広げることが法改正の趣旨と考えております。

法改正とは直接関係ないのですが、一昨日 NHK で空き家に関する番組を放映しておりまして、NPO 法人と連携して空き家対策に取り組んでいる自治体を紹介しておりました。その中で、NPO 法人に空き家の所有者の方が相談して、リフォームや売買をおこなう場合、NPO 法人を介して不動産業者やリフォーム業者を案内しておりました。NPO 法人は、その紹介料を業者の方からいただくことでNPO 法人としての活動を維持しているという、そのような事例も紹介されておりましたので、幅広い活動ができるようになると考えております。

●小室会長

この支援法人制度に基づく管理活用支援法人であることをアピールしていくことで、支援法人の信用性・信頼性が高まると思われそうですが、位置付けや業務経費負担などの具体的なことは今後決まっていくということでしょうか。

●事務局

国からガイドラインや指針が公表されると思いますので、それを踏まえて考えていきたいと思っております。

●高田委員

空家特措法の改正により、管理不全空家と認定された場合、今までの固定資産税の軽減は認められないことになるのでしょうか。

●事務局

管理不全空家に認定後、勧告までされると住宅用地特例の固定資産税の軽減が解除されますが、その前段で助言・指導をおこなった上で、もし対応がなされない場合には勧告をおこなって固定資産税が上がるという流れになろうかと思えます。

5. 議事(2)次期江別市空家等対策計画の策定等について

③ 空き家等の現状について

●小室会長

それでは、『③空き家等の現状について』事務局より、ご説明願います。

●事務局

それでは、『③空き家等の現状について』をご説明させていただきます。

資料3をご覧ください。

こちらの資料については、かなり前になりますが、以前、令和2年2月の協議会で説明した内容と一部重複しますが、空き家数の推移について改めてご説明させていただきます。

1 ページ目の表 1 の左側の「住宅総数」につきましては、全国、北海道は平成25年と比較して平成30年度は増加傾向にあります。江別市は横ばいとなっております。

表の中央の「空き家総数」につきましては、全国では増加しておりますが、北海道、江別市では減少傾向にあります。

表の右側の「空き家総数の内その他の住宅」ですが、「その他の住宅」には管理不全な状態にある空き家が含まれることから、空き家対策として取組む必要があるものとしております。「その他の住宅」につきましては、全国、北海道では増加傾向にありますが、江別市では減少しております。

江別市においては、表1の一番下になりますが、空き家総数については、平成30年は、5,410 戸となっており、割合の 9.6%は道内 35 市のうち 34 番目、「その他の住宅」は、1,120 戸で割合は 2.0%となっており、道内 35 市の中で最も低い割合となっております。

この理由といたしましては、札幌市内の地価の上昇が著しいことから、江別市内の宅地の売れ行きが好調であること、既成市街地においても建て替えが進んでいることなどが考えられます。

2 ページ目には、表の内容について、グラフ化したものを掲載しております。左上は全国のグラフで、全体の空き家数、その他の住宅(青色の部分)ともに戸数は増加しています。右上は北海道のグラフで、全体の空き家数は減少していますが、その他の住宅は増加しています。中央左が江別市のグラフで、全体の空き家数、その他の住宅ともに減少していることが分かります。

2 ページ目の下段には、空き家等の建て方別の状況についての表を掲載しております。

左側の平成30年の住宅・土地統計調査の結果では、空き家全体の 5,410 戸のうち、一戸建て住宅は、1,020 戸、共同住宅などは 4,390 戸となっております。その中で、一

戸建て住宅の腐朽・破損ありの戸数は190戸となっています。こちらの調査結果は、あくまでも統計上の数字となりますので、実態と必ずしも一致するわけではありません。

3ページ目に移りまして、平成30年度から令和4年度までの5年間における空き家等に関する相談件数と相談内容についての表、グラフを掲載しております。相談件数につきましては、大きな台風や地震のあった平成30年度、大雪の被害があった令和3年度は、相談件数が多くなっています。

おおまかな傾向といたしましては、落雪に関する相談、強風時の屋根材等の飛散に関する相談が多くなっていますが、雑草の繁茂や樹木の越境、ごみの放置など相談内容は多岐にわたっています。

左下には、ここ5年間の管理不全な空き家の解消件数について掲載しております。これまでの協議会でも解消事例についてはパワーポイントで紹介してきたところですが、適正管理の周知・啓発の取組みや定期パトロール後の適正管理の依頼文書の送付が管理不全な状態の解消に結びついていると言えます。

資料3の説明は以上となります。

●小室会長

ありがとうございました。全国、北海道、江別市の空家等の現状についてご説明いただきました。

資料3の1ページ目の下の方に参考として空き家の定義について記載されております。

空き家には別荘やセカンドハウスなど、一時的に人が住んでいませんが実質上使われている「二次的住宅」が含まれていますが、「その他の住宅」には一部腐朽・破損がある住宅が含まれており、この件数が特に重要であるというご説明でした。

しかしながら、江別市は空き家総数やその他の住宅数の件数が道内の35市と比較して少ないことから、非常に良好な住環境であることが見て取れるため、この状態を維持していかなければいけないということが理解できると思います。

それでは、皆さまからご質問等いただければと思います。いかがでしょうか。

●田原委員

2ページ目の表2の中で、共同住宅の数が多くて驚いておりますが、共同住宅は1棟を一つとして計算しているのですか。

●事務局

共同住宅につきましては、棟数ではなく戸数で計算しております。例えば、10戸入っているアパートのうち、5戸が空き室になっていれば5とカウントしていますので、戸建住宅よりも件数が多く出てきていると思います。

●田原委員

この統計における空き家の所有者は、必ずしも1棟に対して1人ということではないのでしょうか。

●事務局

この調査は、国がおこなっている調査であり、5年に1度の国勢調査の設定区域を元に現地調査がおこなわれているため、所有者数の把握まで調査されていないものと思われます。

●田原委員

では、所有者に連絡を取るということは、少し難しいということでしょうか。

●事務局

この統計調査の結果からだと難しいですが、市の方でも空家台帳を整備しておりまして、その中で管理不全な空家の所有者の方には年に1度パトロールした結果を通知し、適正管理の依頼をしているところです。

また、住民の方などから通報があった場合にも、その都度、所有者の方に適正管理の依頼をおこなっている状況です。

●山元委員

田原委員と同様に、共同住宅の戸数がやはり多いので、どのようなカウントの仕方なのかという疑問がありました。例えば、10戸のうちの5戸が空いていて、そこが管理不全な状態だった場合、対応が難しいと感じました。

●田原委員

全国的に空き家が問題になっている中で、いままでは所有者に連絡が取れない場合にはどうすることもできなかったですが、法改正で所有者の一定数の承認があれば手を加えられるようになったということ、NHKのテレビ番組で聞きましたので、所有者が確定できる範囲では一歩進んだのではないかと考えておりました。

●事務局

田原委員がおっしゃった措置は、令和3年におこなわれた民法等の改正が、段階を経て施行されているという状況です。複数の所有者の何割以上が賛成していれば手を加えられる等の改正がされたと考えております。

共同住宅の関係については、例えば10戸のうち9戸が空き室であるとしても、1戸でも入居していれば空家特措法上の空家ということにはならないので、空家特措法の中で対応するのは難しい部分が出てくると思っております。

●村山委員

全国、全道では空き家が増えていると思われませんが、江別市近郊の札幌市や北広島市では、江別市同様に空き家率は減っているのでしょうか。

●事務局

空き家総数は5,410戸で9.6%の割合となっており、北海道内では江別市は35市中34番目に低い値ですが、空き家総数の割合が一番低いのは北広島市だと認識しております。札幌市さんのデータにつきましては、今は持ち合わせておりません。

●小室会長

ご説明があったとおり、共同住宅数は戸数で計算されますので多くなります。2ページ目の下表を見ても、江別市の空き家の共同住宅数が4,390戸で多いですが、そのうち賃貸、売却用二次的住宅のような、いずれはどなたかが入居されますが、今は空き家状態であるというものが4,180戸あります。ここで気にしなければいけないのは、うち腐朽・破損ありの60戸という数字です。ここが管理不全になる可能性があるということです。

●野村委員

3ページ目の空き家等に関する相談件数ですが、相談を受けた空き家というのは、ある程度、管理不全であるという状況を把握されていたのでしょうか。それとも、全く把握していないものもあったのでしょうか。

●事務局

把握していたものもありますが、中には把握していないものがあり、把握していない例として、母屋に問題はなくても、積雪などの影響で車庫や物置が倒壊してしまったというケースがありました。

5. 議事(2)次期江別市空家等対策計画の策定等について

④ 所有者等意向調査(アンケート)の実施について

●小室会長

それでは、『④所有者等意向調査(アンケート)の実施について』事務局よりご説明願います。

●事務局

それでは、『④所有者等意向調査(アンケート)の実施について』ご説明させていただきます。

資料4をご覧ください。

この調査は、令和4年5月末時点において、水道を閉栓している建物から空き家と想定されるものを抽出した合計約330棟の建物を所有する方を対象におこないます。

本日の協議会での協議を踏まえ、6月上旬に発送する予定としております。

1ページ目をご覧ください。

こちらは、所有者意向調査の表紙となり、タイトルは「江別市の住宅等所有者の意向に関するアンケート調査」としております。

「ご協力のお願い」について、現在江別市では、次期空家等対策計画の策定に取り組んでいることをお伝えした上で、本調査を今後の計画策定の基礎資料にさせていただきたい旨、記載しております。

次に、「調査票の記入について」ですが、どのような方を調査対象としているのかが分かるように、「令和4年5月末時点において水道が閉栓している建物などを所有または管理されている方」と明記しております。令和4年5月末時点というのは、今現在で、1年以上空き家になっている物件を対象としているということです。

また、アンケートの返信期限については、6月末の日付を記載し、発送することを予定しております。

次のページをご覧ください。

ここからが、対象建物の所有者の方にご記入いただく内容になります。

内容については、今回のアンケートにおいて、前回の計画策定時の結果と比較した上で、傾向をつかむ必要があることから、前回の内容を概ね踏襲した形としております。

上段をご覧くださいと、「対象建物所在地」と記載しており、江別市の後は空欄になっております。

発送時には、どの建物のことかが、わかるように記載する予定です。また、複数棟所有されている方については、最後に添付している「別紙」にも回答していただく体裁となっております。

それでは、アンケートの質問内容についてご説明させていただきます。

アンケートの質問内容は、大きく5つに分類しております。

まず、問1について、ここでは、アンケートにお答えいただく方について、対象建物との関係や年齢などをお伺いします。

続いて、問2についてですが、この設問では対象の建物が空き家かどうかお答えいただくことになり、空き家でない方は、問6の設問まで飛んでいただく形となります。

(1)で「1. 対象建物を1年以上、使用していない」と回答された方が、2ページ目以降の質問に、お答えいただくこととなります。

2ページ目をご覧ください。

ここでは、対象建物の現状についてお伺いし、(2)で空き家になった最も大きな要因、(3)で築年数、(4)で空き家となった期間、(5)で空き家の現在の状態をお聞きし、空き家になった要因や、その建物の状態などを把握していきたいと考えております。

特に(2)の要因の把握が、空き家の発生抑制策などの検討に必要と考えております。

次に、3ページの問3では、空き家の管理についてお伺いします。

ここでは、(1)～(5)で、誰がどの程度空き家を管理し、どのような管理をおこなって、何に困っているのか、などをお答えいただくことで、今後の建物の状態の予測や、管理上の問題点を整理していきたいと考えております。

続いて、次の4ページをお開きください。

問4では、今後の空き家の予定や活用の意思をお伺いします。

(1)で今後どのようなようにしたいのか、どのような予定なのか、をお聞きし、(2)で空き家のままである理由や困っている点を、5ページ目の(3)では、どのような行政サービスを期待しているのかをお聞きし、今後の利活用策等の検討に、繋げていければと考えております。

5ページ目の問5は、前回のアンケートではなかった新規の質問項目となっております。平成30年に札幌司法書士会様と、令和元年に江別不動産業協会様と連携協定を締結していることから、専門家にどのようなことを相談したいのかをお聞きする内容となっております。

続きまして、6ページ目で、問6では、自由記載欄、問7では、市から提供できる情報があればお伝えできるよう、住所や氏名、電話番号などを書いていただく欄を、設けております。

次ページの別紙は、複数棟所有されている方への追加様式となっております。

資料4の説明は以上となります。

●小室会長

ありがとうございました。空き家の所有者等へのアンケートを6月に実施していくということで、現在の案をご説明いただきました。

水道の閉栓情報から送付対象が約330棟であるとのことですが、宛先不明がどの程度あり、どの程度が先方に届きそうか見通しを教えてください。

●事務局

空き家として判断している約330棟のうち、相続人不存在などの理由により、すでに送付できないことがわかっているものが数件あると認識しております。アンケート送付先は、市の資産税課で把握している納税通知書の送付先を参考にしていますので、ほとんどの方にはアンケートが到着するものと考えております。

●小室会長

5ページ目の問5が前回のアンケートにない新規の質問ということですね。

●事務局

そのとおりです。

●小室会長

この問5の最初の説明で、「江別市と札幌司法書士会との連携協定を締結した」とあり、その通りなのですが、札幌司法書士会について、江別司法書士会という団体はないと思いますが、括弧内の説明で大丈夫でしょうか。

●事務局

問5の(2)が江別不動産協会であり、一方が札幌、もう一方が江別となるため、括弧書きで札幌法務局の管轄区域内というような注釈を付けさせていただきました。

●村山委員

江別不動産協会は23社で組織しており、業種が多様であることから、例えば建物を用途変更して民泊に活用したり、場所が良ければ建物を壊して駐車場にしたり、いろいろな提案ができます。ここに書いてある、売買、賃貸、管理以外の利活用のご提案などもできるので、選択肢をもう一つ増やしていただくことは可能でしょうか。

●事務局

協議会にお諮りしてからアンケートを発送する予定としておりますので、村山委員のご提案を反映させていただきます。

●野村委員

空き家相談ダイヤルの電話番号や開設時間などの情報を載せていただくことはできますか。アンケートの回答がなくても、相談ダイヤルの方へリアクションが返ってくる可能性があるかと思えます。

●事務局

以前いただいたパンフレットに情報が記載されていたと思いますので、その内容を掲載するような形で修正させていただきます。

●田原委員

約330件にアンケート票を送付するということですが、現在、所有者の分からない空き家はどのくらいあるのですか。

●事務局

既に亡くなられていて相続人不存在だったり、相続放棄だったりといったものが、5件程度あると認識しております。

5. 議事(3)特定空家等について

① 令和5年度江別市特定空家等解体補助金について

●小室会長

それでは、『議事(3)特定空家等について』のうち、『①令和5年度江別市特定空家等解体補助金について』事務局より、ご説明願います。

●事務局

それでは、『①令和5年度江別市特定空家等解体補助金について』ご説明させていただきます。

資料5をご覧ください。補助金の概要についてご説明させていただきます。

この補助金は、令和元年度より実施しており、今年度が5年目となります。

令和5年度の募集期間は、5月8日から8月31日となっております。

裏面をご覧ください。補助金の内容は、特定空家等の除却に要する費用の1/3で限度額は、30万円、募集件数は、先着順で5件、対象建築物は、市内に所在する特定空家等で倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態であるものとしており、申請時において未認定であっても、その後、特定空家等に認定された建物は対象とし、工事施工者は、市内業者であることを要件としております。

見開きのページをご覧ください。

補助金の対象となる空き家は、特定空家等としているため、補助金の事前調査申請を受付後、当方で現地確認をおこない、現地調査の結果、特定空家等の認定要件を満たすと認められた建築物について、交付仮決定通知をおこなっております。交付申請後、当協議会における協議を経て、特定空家等の認定をおこない、補助金の交付決定がおこなわれます。

解体工事の請負契約、施工については交付決定後となり、来年2月29日までに解体工事を終え、実績報告をする必要があります。

今のところ、申請件数は0件という状況です。

電話、来庁での問い合わせは、3件(電話1件、来庁2件)程度ありましたが、当方で現地を確認した結果、特定空家等に該当する可能性がない空き家については、申請には費用をかけて書類を集める必要があるため、申請自体を見合わせていただいたところがあります。

1件の方については、特定空家等に該当する可能性があり、今後、解体時期や権利関係を整理した上で、申請についてご検討されるとのことです。

『①令和5年度 江別市特定空家等解体補助金について』の説明は以上となります。

●小室会長

ありがとうございました。3件の問い合わせがあり、うち2件は対象外、1件については今後どうなるか検討中ということでございました。

補助金額の上限は30万円で、募集件数は5件ということです。応募が0件だからといって、対象がないことが悪いというわけではなく、それぞれの所有者の方で除却されて必要がないですとか、江別市以外の業者で解体したという可能性もあるかもしれません。

皆さま、ご質問いかがでしょうか。

●事務局

昨年度の協議会でもお話しさせていただいたのですが、市内業者という条件を付けており、30万円の補助では市内業者と市外業者の工事費の差が埋まらなかったということもありましたので、計画の見直しを進めていく中で、件数や補助額についても併せて検討をしていきたいと思っております。

●押谷委員

事前調査の申請をおこない、現地確認をした上で交付申請をおこなうということだと思いますが、申請書の書類、例えば登記簿の全部事項証明書や固定資産税の納付書の写しなどを準備して、事前調査の申請後に対象にならないということになると、準備にかかった申請者の費用が無駄になると思われませんが、いかがでしょうか。

●事務局

相談があった3件は、電話や来庁にてご相談を受け、事前調査の申請をおこなう前に、まず市の方で現地を確認いたしました。

対象外の2件のうち、1件については「ブロック塀が若干傾いている」とのご相談でしたが近隣に影響があるほどの傾きではなかったケースで、もう1件も外壁にへこみが少々ある程度で他は健全な状態でした。

押谷委員がおっしゃっていたように、事前調査の申請書類集めには費用がかかるため、市が現地を先に確認させていただいた上で、補助金の対象にはならないというお断りの連絡をさせていただいたところでございます。

●押谷委員

できれば、「まずは、ご一報ください」など、電話や来庁して相談されたらどうでしょうというような一文を入れていただいたら丁寧だと思われまますので、ご検討いただければと思います。

●小室会長

申請者さんが問合せの前に費用をかけて申請書類を用意してしまったというような行き違いがないようにとのご意見だと思しますので、「何かご不明な点があれば遠慮なく」とか、連絡しやすいような表現があると良いかもしれません。

●西谷委員

アンケートの話に戻るのですが、前回のアンケート調査時に40何パーセント程度しか回収率がなかったのは、回答に手伝いが必要な人がいた可能性があるもので、「お問合せいただいたら回答のお手伝いができますよ」という協力できるような姿勢があっても良いと思いました。

●小室会長

先ほどのアンケート票や解体補助金のチラシについては、時間帯を明記するとか、問い合わせしやすいような表現をしていただいたほうがよろしいですね。

●事務局

アンケート票の送付文については、連絡のしやすさなどを検討していきたいと思ます。

●小室会長

ご検討どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

次の議事は、冒頭で事務局よりご説明がありましたように、『特定空家等の認定・措置』については非公開となりますので、ここで5分程度の休憩を取りたいと思います。

5. 議事 (3)特定空家等について

② 特定空家等の認定・措置

<非公開>

6. その他

●小室会長

続きまして、次第『6. その他』について、事務局よりご報告をお願いいたします。

●事務局

資料6、本日配布の参考資料につきましては、机の上にそのまま置いていただければと思います。

次回、令和5年度第2回の開催は、8月を予定しております。先ほど説明したアンケートの分析結果、計画の素案についてご説明させていただく予定です。

7. 閉会

●小室会長

ありがとうございます。本日予定の議事につきまして、すべて終了いたしました。

以上をもちまして閉会したいと思います。ありがとうございました。

(閉 会)