

令和5年度 第2回江別市空家等対策協議会

会 議 録

令和5年8月7日(月)
江別市民会館 21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. 議事	3
(1)次期江別市空家等対策計画の策定等について	3
① 所有者等意向調査(アンケート)の結果について	3
② 第2次 江別市空家等対策計画(素案)について	9
(2)特定空家等について	18
① 特定空家等の認定の取消について	18
3. その他.....	18
4. 閉会	18

令和5年度 第2回江別市空家等対策協議会

1. 日 時 令和5年 8 月 7 日(月) 9時57分～11時25分

2. 場 所 江別市民会館 21 号室

3. 出席者 江別市空家等対策協議会委員 8 名、江別市 4 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	○押谷 一	酪農学園大学
2	◎小室 晴陽	北翔大学
3	西脇 崇晃	札幌弁護士会
4	村山 康博	江別不動産業協会
5	山元 規子	北海道建築士会 札幌支部
6	大藤 榮治	江別市自治会連絡 協議会
7	高田 貢一	市民公募
8	西谷 季子	市民公募
出席 8 名		

江 別 市		
番号	氏 名	所属
1	惣万次長	建設部
2	石黒課長	建築指導課
3	菅原主幹	//
4	石原主査	//
出席 4 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2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。

まず、会議の公開についてお知らせさせていただきます。江別市では、各審議会、委員会を原則公開とし、傍聴席を用意しておりますが、本日は傍聴者の方はいらっしゃいません。

本日の協議会ですが、市長が公務のため欠席となっております。また、事前に田原委員、野村委員から欠席との連絡をいただいております。委員11名中8名と、半数以上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。

ここで、7月1日付で江別市自治会連絡協議会よりご推薦いただいている委員の変更がありましたのでご紹介いたします。前任の堀 久雄委員の後任で、江別市自治会連絡協議会理事の大藤 榮治委員でございます。

大藤委員の任期は、令和5年7月1日より令和7年4月30日までとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、本協議会の事務局となります、建設部の職員につきましても、7月1日付の人事異動で若干の変更があったことから、紹介させていただきます。

建設部次長の惣万でございます。

また、前回に引き続き、事務局のほか、空家等対策計画の策定にあたり、受託業者であります株式会社シン技術コンサルから2名が出席しておりますのでご了承願います。

本日の会議は概ね1時間～1時間半程度を予定しております。

それでは、小室会長、議事進行をお願いいたします。

●小室会長

みなさん、おはようございます。会長の小室でございます。

本日はお忙しい中、協議会にご出席をいただきましてありがとうございます。

7月1日から前任の堀委員に代わり大藤委員が本協議会の委員となられたとのことで、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、令和5年度 第2回江別市空家等対策協議会を開催いたします。

前回は、5月31日に今年度の第1回目の協議会を開催し、次期江別市空家等対策計画の策定スケジュール、法改正の動き、アンケートの実施についてご説明をいただいたほか、特定空家等の認定についてご協議いただきました。

本日の議事は、「(1)次期江別市空家等対策計画の策定等について」「(2)特定空家等について」の2項目となっております。

活発なご議論をいただければと思いますので、皆さんよろしくお願いいたします。

2. 議事 (1)次期江別市空家等対策計画の策定等について

① 所有者等意向調査(アンケート)の結果について

●小室会長

それでは、『議事(1)次期江別市空家等対策計画の策定等について』のうち、「①所有者等意向調査(アンケート)の結果について」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、本日配布の資料について、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2となっております。

また、当日配布資料として、委員の皆様の机の上にフラットファイルを配布させていただいております。フラットファイルの中には、委員名簿、6月14日に改正された空家特措法、基本指針、ガイドラインなどを綴っております。これまで、委員の皆様の就任の際には、ファイルをお渡ししておりましたが、今回、法改正もあり、6年間継続されている委員の方もいらっしゃることから、今回新しいファイルをお配りさせていただきました。

なお、「議事(2)特定空家等について」に係る資料3につきましては、後ほど配布いたします。

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が、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(1)次期江別市空家等対策計画の策定等について」のうち、「①所有者等意向調査(アンケート)の結果」について説明いたします。

1ページをご覧ください。「1. 調査の概要」についてですが、「(1)目的」としましては、第2次計画策定にあたりまして、既にデータベース上で空き家として把握している建物のほか、昨年5月末時点における水道が閉栓されている建物の所有者または管理者の方に、現在の建物使用状況のほか、将来の利活用に関する意向、市に対する意見要望等を伺うことを目的として実施しております。

「(2)アンケート調査の対象者」につきましては、対象者305名、建物件数309件、

「(3)アンケート調査票の配布・回収スケジュール」は、6月7日から6月30日の約3週間として実施しております。

「(4)アンケート調査票の配布・回収方法」は、郵送により送付し、返信用封筒で、回収しております。

「(5)アンケート調査票の配布・回収状況」ですが、143件の回収で、回収率46.3%となっております。

続きまして2ページをご覧ください。「2. 調査結果」でございますが、各設問ごとに集計を行っております。なお、設問につきましては、前回の協議会でのご意見を踏まえまして、修正した内容となっております。

問1のアンケートにお答えいただく方についてですが、(1)の対象建物との関係につきましては、「所有者」からの回答が約7割で、「所有者の親族」を含めると9割以上を占めております。

(2)の年齢では、「60代」が約3割と最も多く、60代以上が全体の7割以上を占めております。

(3)の現在のお住まいにつきましては、「持家戸建住宅」が約7割で、「持家分譲マンション」と合わせると、8割近くが持家に居住している状況となっております。

続きまして、3ページの間2では、建物の現在の状況について伺っております。

(1)の使用状況では、「対象建物を1年以上使用していない」が79件で、回答を得られた対象建物の5割以上が、1年以上使用していない状況にある「空き家」となっております。

その他、選択肢2～10の回答が64件で、売却済や解体済のほか、居住・使用中である「空き家ではない」との結果となっております。

これ以降の設問につきましては、番号1を選択した79件を空き家として、集計を行っています。

4ページの(2)使用されなくなった最も大きな要因につきましては、「使用していた人が死亡したため」が最も多くなっております。

(3)は、建物が建てられた時期についての設問ですが、全体の7割以上が、昭和56年5月以前の旧耐震基準の建物となっております。

5ページの(4)建物が使用されなくなったからの期間ですが、「1年以上5年未満」が約半分で比較的最近使用されなくなっていると言えます。

(5)建物の現在の状態については、「多少の修繕は必要だが、使用は可能」が約半分で、「現状で使用可能」と合わせると6割以上の建物が使用可能な状態となっており、一方で、「老朽化や破損により、使用は困難」は約3割となっております。

6ページをご覧ください。問3は建物の管理についての設問です。

(1)管理についてどのようなことを行っているかでは、「庭の手入れ、草刈、剪定」が35件と最も多く、次いで、「防犯の確認」「郵便物の確認」「空気の入替え」となっており、一方で、「何も行っていない」は15件となっております。

(2)の管理はどなたが行っているかでは、8割以上が建物の管理を同居の家族を含む所有者かその親族が行っている状況で、「民間業者」への委託は、1割以下に留まっております。

(3)の管理者の居住先ですが、「市内」「道内」がそれぞれ約4割を占めており、「道内」とお答えいただいた7割以上が札幌市という結果となっております。

7ページの(4)ですが、管理はどのくらいの割合で行っているか、の設問では、約7割の建物が少なくとも半年以内に1回は管理されている結果となっており、

一方で、「ほとんどしたことがない」、「全くしたことがない」の合計が15.2%という状況となっております。

(5)の管理上で最も困っていることの設問では、「管理の手間が大変」が最も多く、一方で「困っていることはない」が17.1%となっております。

8ページをご覧ください。問4では、今後の予定や活用について伺っております。

(1)の今後、建物をどのようにしたいかの設問では、「売りたい」が約3割と最も多く、次いで「解体したい」が約2割となっており、今後も活用の意思はなく、売却、若しくは解体等の何らかの処分をしたいとの意向が半数以上となっております。

(2)の建物を使用していない理由では、「更地にしたいが解体費用が掛かる」が最も多く、次いで「修繕等をしないと使用できる状況ではない」「更地にしたいが固定資産税が上がる」「売りたい、または貸したいが、相手を見つけれない」の順となっております。

9ページの(3)期待する行政サービスでは、「解体費などの助成」が50件と突出して多く、次いで「不動産業者などの斡旋」「リフォームなどの助成」となっております。

9ページ下段の問5(1)は、札幌司法書士会へ相談したいことについての設問ですが、割合としては少ないものの、相続や登記等について相談したいとの回答が2割弱となっており、一定のニーズがある状況となっております。

10ページをご覧ください。問5(2)は、江別不動産業協会へ相談したいことについての設問ですが、「土地・建物の売買について」が最も多く、「建物等の管理について」「建物の賃貸について」と続いております。

11ページの問6は、対象建物について不安なことや心配なことの自由記載であり、災害や積雪、建物の老朽化に対する不安が多くなっております。

12ページをご覧ください。「3. 調査結果による課題」ですが、各項目ごとに調査結果を踏まえた課題を整理しており、表の左側には今説明いたしましたアンケート結果から課題に関連する要因を抽出し、右側にそこから発生する課題を記載しております。

「1) 建物の現状に関する課題」につきましては、「相続などで所有した財産の適正管理の周知・啓発」、「建物の老朽化への対応」、「木造住宅の耐震診断などのPR」、「適正管理の周知・啓発」、「早期の流通促進」、「江別不動産業協会と連携した需要と供給のマッチング」をアンケート結果からの課題としてあげております。

「2) 建物の管理に関する課題」につきましては、「適正管理の周知・啓発」、「建物管理の関係団体等の周知」、「所有者の管理者意識の醸成」を課題として挙げております。

次に、13ページをご覧ください。

「3) 今後の予定や活用に関する課題」では、「早期の流通促進」、「(江別不動産業協会と連携した)需要と供給のマッチング」、「除却・解体への継続支援」、「建物の老朽化への対応」、「国で実施している補助制度の周知」、「所有者の管理者意識の醸成」を課題として挙げております。

「4) 関係団体との連携における課題」として、「札幌司法書士会の空き家相談ダイヤルのPR、周知」、「江別不動産業協会のPR、周知」、「効果的な施策の検討」、「相談体制の整備」を課題として挙げております。

以上が意向調査の集計結果と、それに基づく課題の抽出となっております。

資料1の説明は以上です。

●小室会長

ありがとうございます。前回の協議会でアンケートの実施についてご説明をいただきましたが、今回はその結果についての説明でした。

次期空家等対策計画は、アンケートから抽出される課題を受けて内容が検討されるので、このアンケート結果は非常に重要になります。

対象の建物件数は309件で、回収率が約46%となりますが、回答を得られなかった54%の中にも何らかの課題があると想定されます。

アンケートの回答があった中で、現在使用していないとの回答が79件であり、それらの課題について集計結果をご説明いただきました。

それでは、只今の説明について委員の皆さまから何かご質問などございますか。

●押谷委員

回収率が46.3%で若干低いと思いますが、アンケートの回答がなかったのは、特に問題を抱えていないのか、それとも問題を抱えているのか。次期計画においては、回答がなかった人達について、今後どうなるのかを踏まえて検討する必要があるのではないかと思います。

●事務局

回収率について補足いたしますと、現計画を策定する際にもアンケートを行っておりまして、その時は660件に対して324件の回収で、49.1%の回収率でした。

今回、回収率が46.3%で、前回から若干下がっている原因を分析しましたところ、今回アンケートをお送りした309件のうち、これまで市が連絡を取ってきた管理不全な空き家の所有者の方が61件ありました。それ以外は、水道閉栓情報等から把握して、今回初めて連絡を取った方が248件でした。その方々からは、126件の回収、50.8%で半数を超える回収率となっております。

また、これまで市から通知をおこなってきた61件の管理不全な空き家については、回収が17件、回収率が27.9%という状況です。これらの所有者の方々については、市から何度も通知文を送付している経緯があるため、市が詳細な状況を把握していると思われるが返信されなかったのではないかと考えられます。そのため、市が何度も連絡を取っている方の回収率が低くなり、前回より回収率が下がったと考えられます。

回答がなかった方への対応としては、今回のアンケート調査以外に、平成30年からの5年間で約230件の相談を受けており、その中で所有者の方がお困りのことについて日々蓄積したものがありますので、それらも踏まえながら課題を抽出し、素案を作成させていただいた状況です。

●小室会長

ありがとうございました。

郵送後に宛先不明で戻ってきたものはありましたか。

●事務局

309件中、7件が届かずに返ってきております。

●小室会長

大半は届いていますが、何らかの理由でアンケートを返送していないという状況かと思えます。

●村山委員

9ページ(3)の期待する行政サービスの所でリフォーム等の助成がありました。これは後半の課題に出てこなかったと思うのですが、何か助成する予定はあるのでしょうか。

●事務局

リフォームに関する助成については、現在、商工会議所との連携により進めております。リフォームに関する助成が最大10万円で、工事費の10%になります。

また、国でも省エネに関する助成が増えてきている状況であり、新築の他に窓や壁の断熱のリフォームに関する助成があるため、それを適切にPRしていくことを課題としております。

●村山委員

解体費の助成は既に実施されていると思えますが、期待する行政サービスに対する回答で50件もあるのは、空き家の所有者の方がそれを知らなかったのか、もしくは知っているが不十分な助成であると考えているのか、どうなのでしょう。

●事務局

協議会でも何度かご報告させていただいておりますが、市では令和元年度から特定空家等への解体補助金を実施しておりますが、その利用件数が伸びていない状況です。理由としては、補助要件である特定空家等への該当が厳しかったり、市内業者限定で最大30万円の上限があり、30万円では市内業者と市外業者の請負金額の差を埋められなかったこともありました。今後、補助金額や要件など、この補助金の利用が促進されるよう検討していきたいと考えております。

●小室会長

村山委員のご指摘のとおり、大変重要で次期計画にもつながっていくところです。

8ページ(1)の「今後の予定や活用」で、「売りたい・貸したい」が4割程度いらっしゃるのですが、場合によっては修繕すれば使えるかもしれないので、先ほどのリフォームに関わる助成の話にもつながると思います。

一方で、「解体したい」も2割強ありますが、解体費の助成の件で、特定空家等に認定されていないが解体を考えているので何らかの助成を、という意見もあります。それは国の予算が関係しますので簡単なことではありませんが、今後話を広げていってほしいと思います。

このご指摘については、13ページの「今後の予定や活用に関する課題」として、流通促進や除却・解体への継続支援、リフォームの助成等の情報を市民の方に繰り返し分かりやすくお伝えしていくことが活用促進につながるのではないかと感じたところです。

●山元委員

13ページ(4)の「関係団体との連携」について、札幌司法書士会と江別不動産協会が記載されていますが、リフォームの相談先についてどのような形で進めていけば良いか等の視点が抜けている様に思われます。記載することが難しいかもしれませんが、何か良い案があれば載せていく方向でお願いしたいと思います。

●事務局

現在、建築指導課にはリフォーム業者を紹介してほしいという相談が1日に1件はある状況で、その際には商工会議所のリフォームの助成のホームページに掲載されている業者さんや、江別建設業協会の事務局をご案内しています。

●大藤委員

2～3年前まで空き家を長期間放置すると、草が生い茂ってしまうことが多かったのですが、最近はそのような物件が減少しております。不動産業者の方が空き家を購入し、改築している等の情報を建築指導課の方で入手しているのでしょうか。野幌東町にも不動産業者の方が何回か見えられて、私も空いているところを紹介しましたが、場所によっては金額的な折り合いがつかないことがありました。

●事務局

大藤委員が感じられているように、江別市内でも既存住宅の建て替えが進んでいる状況で、その背景として地価が上昇傾向にあることがあげられます。現在は上昇が落ち着いてきた様子ですが、札幌の地価上昇に引っ張られる形で、江別の地価も上昇しております。野幌駅の南側は1～2年前の地価調査で住宅地の上昇率が全国でも一桁の順位に入るような状況だったので、土地の流通は進んでいると考えられます。その中で、空き家の建て替えが進んでいると認識しているところです。

●小室会長

江別市の空き家の状況については、次の議題で空家対策計画等の素案の説明がありますので、そこでも統計的な結果が出てきて、江別市では空き家が少ないことが再度確認されます。

アンケートについてはよろしいでしょうか。アンケートの結果を受けて課題を的確に整理されていると思います。

●山元委員

2ページ(3)で、「あなたの現在のお住まいについて」の質問がありますが、これは空き家を持たれている方の住まいについての質問ですか。

●事務局

その通りです。アンケート自体は所有者の方に送付しておりますので、所有者の方が現在どのような住宅に住まわれていますか、という設問になっています。

●山元委員

その設問の意図はどのようなものでしょうか。

●事務局

空き家の所有者の現在の住まいを把握することで、空き家対策の方向を見定めることを意図していました。

アンケートでは、現在は持ち家に住んでいながら、別に空き家物件を所有している方が多いという結果でした。元の持家が古くなって住めなくなったため、新しい家を建てたりマンションに移り住み、今後、空き家について処分や利活用などを図っていく状況にあると思います。

売却やリフォームして貸したりするなどの対応を図っていただくことが、今後の対策に関係する集計結果だと考えています。

2. 議事 (1) ② 第2次 江別市空家等対策計画(素案)について

●小室会長

それでは、「②第2次 江別市空家等対策計画(素案)について」事務局よりご説明願います。

●事務局

それでは、「②第2次 江別市空家等対策計画(素案)」について説明いたします。

資料2をご覧ください。

資料2につきましては、今年2月、5月の協議会においていただいたご意見や先ほど説明いたしました意向調査結果の課題などを踏まえて、計画素案として取りまとめたものでございます。今後、素案から計画案の作成にあたり、本日委員の皆様からいただいたご意見などを反映させるとともに、表紙のデザインの変更や、見やすさを考慮したり、写真などを掲載して、よりわかりやすい表現にしていく予定です。

それでは、1ページをご覧ください。

「第1章 計画策定の目的と位置付け」ですが、「1. 計画策定の背景と目的」としまして、人口減少などにより年々空家等が増加している状況や、適切に管理されていない空き家が、様々な問題を引き起こしている現状、国による法整備により、市町村が対策に取り組む法的な根拠が整備されている旨を記載しております

「2. 計画の位置付け」につきましては、国や北海道の指針に即すほか、市の総合計画、都市計画マスタープラン、強靱化地域計画等との整合を図り、本協議会での協議を経て作成することとしております。

2ページをご覧ください。

こちらのSDGsの内容につきましては、今回新たに記載している内容です。聞いたことのある言葉だと思いますが、SDGsとは、2015年9月の国連サミットで決まった国際目標であり、持続可能な開発目標、これからもずっと続いていく、よりよい世界をつくるための目標が設定されています。

空き家等対策については、17定めているゴールのうち、11番目の「住み続けられるまちづくりを」に関連するものであります。

3ページをご覧ください。

「第2章 空き家等の現状と課題」についてご説明いたします。「1. 空き家等の現状」では、(1)人口と世帯数の状況として、国勢調査と2022年の江別市の将来人口推計により分析しております。

①人口の推移では、江別市の総人口は、2005年をピークに減少に転じています。老年人口は2000年に年少人口を逆転し、以降増加を続けております。

②老年人口の推移では、総人口に占める割合は年々増加傾向にあり、江別市の将来人口推計によると2045年には総人口の4割以上を老年人口が占める予想となっております。

4ページに移りまして、③人口と総世帯数の推移では、人口は減少に転じている一方で、総世帯数は引き続き増加傾向となっております。

総世帯数の内訳では、「核家族世帯」は微増、「単独世帯」が年々増加の一方で、「3世代世帯」は減少傾向となっております。

5ページをご覧ください。

(2)空き家の推移でございますが、前回5月の協議会の資料3でお示した国の「住宅・土地統計調査」による分析となっております。

住宅総数に占める空き家の割合は、平成30年は江別市は9.6%であり、全国・北海道と比較するとやや低いものの、市内に5,410戸の空き家が存在する結果となっています。

その内、利用目的が明確な「二次的住宅」・「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」以外の「その他の住宅」、いわゆる対策を講じる必要があるとされる「その他の住宅」は、市内に1,120戸存在する結果となっています。

6ページのグラフでは、全国の空き家率の推移は、増加傾向にありますが、江別市の場合には平成25年以降減少しています。また、空き家種別は、賃貸又は売却用の住宅の占める割合が全国・北海道と比較して高い傾向となっております。

7ページでは、住宅総数と総世帯数、空き家数の関連性を示したグラフを掲載しており、下の方には、前回5月の協議会の資料でも説明しましたが、空き家等の建て方別の表を掲載しております。

8ページに移りまして、こちらも前回の協議会で説明いたしましたが、(3)として、平成30年度から令和4年度までの5年間におけ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年度が多くなっています。

左下には、(4)として、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。

9ページになりますが、(5)空き家等の所有者意向調査は、先ほどご説明した内容です。

(6)として、現在検討中の内容でございますが、市内の空き家数の推計について、こちらに掲載する予定としております。第1次計画では、300件としておりましたが、若干減少するものと推察しております。計画案の段階でお示しする予定です。

10ページでは、第2次計画における課題を設定するにあたり、第1次計画における課題とこれまでの取組について整理しております。

2)のこれまでの主な取組についてですが、今年2月の協議会の資料でもご説明しましたが、第1次計画においては、3つの基本方針を定めており、

基本方針1として、「発生抑制・適正管理の推進」を掲げております。

その主な取組として、「空き家等対策パンフレットの作成」、「広報えべつやホームページ等の活用」、「法務、不動産団体等と連携した相談体制の整備」、「住宅の耐震化等への支援」、「空き家等情報のデータベース化」、「定期パトロールの実施」を行ってまいりました。

基本方針2として、「特定空家等への対応」を掲げております。

特定空家等の認定については、これまで5件認定しましたが、認定された5件は全て除却されております。

その他、「市の関係部局の連携による危険な空き家等への緊急措置」を行ってまいりました。

11ページに移りまして、基本方針3として、「利活用の推進」を掲げております。

「国の補助制度(空き家対策総合支援事業)を活用した特定空家等の除却費用の一部助成」、「空き家等の流通市場の活性化を図るための不動産団体等との連携体制の整備」を行ってまいりました。

続きまして、(2)第2次計画における課題の設定ですが、これまでの取組や所有者意向調査の結果を踏まえ、第1次計画における3つの課題に肉付けする形で、「適正管理の周知・啓発」、「適切に管理されていない空き家等への対応」、「特定空家等の除却支援」、「利活用への支援、空き家等の流通促進」の3つを第2次計画における課題として考えております。

それぞれの課題の詳細についてですが、1つめの課題の〈適正管理の周知・啓発〉では、「空き家の管理を行っていない所有者等も一定数存在する現状」、「情報発信や相談体制の充実」、「国で実施している補助制度の周知や市で実施している耐震化等の支援の継続」、「空き家等のデータベースについて自治会等と連携した情報収集の充実」を課題としております。

12ページに移りまして、2つめの課題の〈適切に管理されていない空き家等への対応、特定空家等の除却支援〉においては、「管理不全な空き家は70件程度で、解決に至っていない物件も多数存在している現状」、「周辺に悪影響を及ぼす空き家等については、法などに基つき、適切な対応が必要であること」、「令和元年度から実施してきた特定空家等解体補助金の制度の継続的な実施」、緊急時の迅速で適切な対応、「相続財産清算人制度などの活用」を課題としております。

3つめの課題の〈利活用への支援、空き家等の流通促進〉においては、「国が行う補助や税の優遇措置の情報提供や相談体制の充実」、「江別不動産協会との連携による効果的な施策の実施」を課題としております。

続きまして、13ページをご覧ください。「第3章 空き家等対策に係る基本的な方針」についてご説明いたします。

「1. 対象地区」は、第1次計画と同様に「市内全域」とします。

「2. 対象とする空き家等の種類」は、法第2条第1項で規定する「空家等」とし、その中には、法第2条第2項で規定する「特定空家等」、改正法の13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含むものとします。

なお、空き家等の予防に関する取組については、法の規定以外の建築物も含むものとします。

「3. 計画の期間」は、第7次江別市総合計画の計画期間を踏まえ、令和6年度から令和10年度までの5年間としますが、社会状況の変化などに合わせて、適宜、本計画の見直しを行うこととしております。

14ページの「4. 空き家等対策の基本方針」でございますが、基本方針を「1. 発生抑制・適正管理の推進」、「2. 適切に管理されていない空き家等への対応」、「3. 利活用・流通の推進」を3つの柱として、各々の施策体系を記載のとおりとしております。

この後、第4章で詳しく説明いたします。

説明が長くなりましたので、一旦、ここで質疑などをお受けしたいと思っております。小室会長よろしくお願ひいたします。

●小室会長

ありがとうございます。次期計画の素案について、第1章から第3章までのご説明をいただきました。

江別市の空き家等が少ないという現状は「第2章 空き家等の現状と課題」の5ページの表で示されるとおりで、全国・北海道と比較すると江別市の空き家の割合がかなり低いことがわかります。利活用が進んでいるため空き地になっても新しい家が建つ状況が市内でも見受けられることが、数値的にも確認できるかと思っております。

今後は5ページの参考欄にある、「統計区分上の空き家の定義」の一番下の「その他の空き家」についての対応が中心になってくるということで、「その他の空き家」が1,120戸、その中でも200から300戸ぐらいが、空き家の状況について管理や確認をしていかなければいけない数ということを統計的に見ていただいたところでございます。

それでは、第1章から第3章までの説明について、何かご質問あるいはご意見いただければと思っておりますが、皆様いかがでしょうか。

5ページの、「その他の住宅」の1,120戸の内訳について、大体的内容を把握されていますか。

●事務局

7ページの下の表をご覧ください。左側の平成30年の下から2番目に1,120戸という数字がございます。1,120戸の内訳として、910戸が戸建住宅、210戸が共同住宅・アパートなどとなっております。

また、1,120戸のうち、破損しているものが250戸ございまして、そのうち戸建住宅が190戸、共同住宅が60戸となっております。

ただ、この数値は国の統計に基づく結果で、国勢調査に基づいた地区について現地調査をおこなった結果、空き家であるとか、破損の状況について判断されたものです。先ほどアンケートの結果でも申しましたとおり、空き家のように見えて実は倉庫・物置として使っているケースもあり、外観のみでの調査ですので、我々のアンケートとは必ずしも一致しない結果となっております。

●小室会長

ありがとうございます。皆さまから、ご質問、ご意見等いただければと思います。

●村山委員

全体として、江別市はすごく優秀なのだなという印象を受けました。空き家が無いわけではないのでしょうか、もっと深刻な地域もあると思います。

予防という観点では、今は良いのですがお一人で住んでいる方が多くなってきていると聞き、そこが今後空き家になる可能性が高いと思うので、お一人でお住まいになっている方に対して、空き家になってしまうことや、何かしておいたほうが良いことをお伝えできたら予防になるのではないかと思います。

●小室会長

事務局として、何か情報をお伝えするときに、お一人でお住まいの方だけではなく、ご親族の方にも何か関連して情報を届けるとか、そんなに簡単ではないとは思いますが、自治会や町内会との連携等を考えていることはありますか。

●事務局

管理不全な空き家でご相談があったときは、直接、所有者の方と文書で連絡を取ることが可能です。一方、空き家となりそうなところについては、会長からもお話がありましたように、自治会と連携する中で、同じ江別の中でも地区の成り立ちによって空き家の数に差がありますので、地区の成り立ちが古くて、空き家の率が高めの自治会には、自治会長にヒアリングしながら空き家の実態把握、今後の見通しの状況も含め把握に努めていくことを考えています。

既に空き家となっているものを蓄積しているデータベースに、これから空き家になるかもしれない情報を追加するのはなかなか難しいですが、空き家が多いであろう地区の自治会に、色々話を伺い把握を進めていくことを手法の一つとして考えています。

●山元委員

13ページの2番目の、「対象とする空き家等の種類」の中で説明いただいた、「法の規定以外の建築物」とは、具体的にどのようなものを指すのでしょうか。

●事務局

空家特措法上で規定されている空家等は、13ページの2番の茶色い二重線の枠で囲まれている「空家等の定義(法第2条第1項)」であり、使用されていないことが常態であるもの、市の判断としては1年以上使用されていない空き家です。

一方、空き家等の予防や利活用は、法に基づく空家等ではなくても進めていきたいと考えており、空き家になって1ヵ月、2ヵ月のものであっても江別不動産協会を紹介したり、相続に関してお困りであれば札幌司法書士会を紹介したり、そのような取り組みをおこなっていきたいということで、法で規定されている空家等以外の建築物を含むものとしています。

●西脇委員

江別市の状況としては、非常にうまく行っているのではないかとはいっているのですが、私は空知地方を中心に破産管財人、相続財産管理人として空き家を管理する仕事をしていて、これから江別市が迎えるであろう状況が、すでに空知管内で起きているのではないかと思います。今存在する空き家への対策の他に、空き家を生まない予防的な対策も重要になってくるので、当事者意識を持っていただきたい方に対する前倒した啓発活動があっても良いのかなと考えております。

駅前の一等地と呼ばれるところでも、不動産が動かないという状況になっています。景気が良かった時には、対策できた部分はあると思いますが、更地にできなくて塩漬けになっていたり、あるいは、管理財産から破産、財産放棄という形で、また空き家に戻ってしまうことになります。

困っている部分は非常に多いので、場合によってはそういった事例も、参考になるのではと考えております。ずっとこの景気が江別で続いてくれれば一番良いのですが、人口動態を考えると、そうではない気がします。

素案の12ページの中段にある、「所有者が不存在または相続放棄された空き家等も存在する」ということに関して、この相続財産清算人の申し立てもお金がかかってしまうので非常に悩ましいところだと思いますが、助成といってもそう簡単にはいかないので、相談できるようなシステムを、今後、何らかの形にしていくことも必要だと思います。また、管理者の責任、相続放棄をすれば大丈夫ということではないので、法定相続人の候補者、次の世代の方に、いかに当事者意識を持ってもらうのが重要だと考えています。

計画にどのように記載するかは難しいと思うのですが、空知地方は特に雪も多くて、倒壊の危険があったり、どうしたら良いのだろうと思うところもあるので、今江別市がうまくいっている段階で打てる手もあると思いましたので、意見としてお伝えします。

●小室会長

所有者等の方の当事者意識といいますか、そういった管理意識の醸成も早め早めに、江別市の場合はそれができる状況にあるので、本来利活用できる土地、建物等が放置されないように、できるだけいろいろな情報を伝えていくというニュアンスが、既に計画に盛り込まれているのかもしれませんが、さらに強調していくなどしていただければというご意見だったかと思います。

先ほどご説明がありました、13ページの真ん中下の管理不全空家等ですが、特定空家等までいかないまでも、このまま放置すると特定空家等になるおそれがあるものに対する措置もできるように変わったのが、今回の法改正の大きなところで、これを次期計画にどう盛り込むかが重要だと思います。特に解体費の助成への期待が、アンケート結果で多く、この解体費の助成は特定空家等にならなければ、なかなか難しかったのですが、その1歩か2歩手前の管理不全空家等の段階で解体費の助成ができるかどうか、その辺はいかがですか。

●事務局

現状では、空き家対策総合支援事業という事業を国が行っておりまして、その中で、特定空家等の除却に関する助成があり、市が国に申請をして予算をつけていただいている状況です。管理不全空家等の扱いについて、まだ明確な情報が来ておらず、法施行が12月ですから、おそらく今年度の話にはならないのかなと思いますので、来年度以降の事業で管理不全空家等も対象となるかどうか、国からの情報を待っている段階です。

●小室会長

アンケートでも、解体費の助成に対する期待がかなりありました。今後、国の詳細なガイドライン等が出てくると思いますので、今は計画書に盛り込めないタイミングかもしれないかもしれませんが、国の動きに応じて柔軟に対応するとか、何かそういった内容を盛り込んでいただければと思います。

●押谷委員

今後の計画の中で触れられるかもしれないですが、2ページにSDGsのことに触れていただいて、とても時期的に良いことだと思っています。目標のうち「住み続けられるまちづくりを」に関連付けていること自体は非常に素晴らしいことです。ただ、今おこなっている空き家対策を踏まえていくとどうなるかという話なのですけれども、住み続けられるまちを目標とするだけでは、先ほど西脇委員からお話があったような状況というのが、今後、江別市にも生まれてくる可能性があります。そのような時に市の総合計画や都市計画マスタープラン等と連携して、「より良いまちをつくる」ということが重要なのだと思うのです。空き家対策なので、どこまで触れることができるか、とは思いますが、やはり加えていただいて、まちづくりとして住み良いまちづくりをやっていけば空き家がなくなるのだということだと思います。今の江別市の場合には、北海道あるいは全国に比べて空き家率が低いことから流通状態が良いと思います。そのような状況の中で、まちを良くしていくことで現状のまちが良いとなれば、空き家は当然なくなっていくので、そのようなことを何か一言、入れていただくと良いかと思いました。

●小室会長

SDGsは色々なところで目にするわけですが、目にするだけではなくて、具体的な表現、持続可能性とか、このSDGsは2030年の目標なのでしょけれども、さらに継続してまちづくりで良くしていくということを記載するほか、第1章だけでなく後半にもSDGsの言葉が出てきても良いかと思います。

●事務局

押谷委員が言われたように、SDGs の「住み続けられるまちづくりを」という視点の他に、例えば、まちをコンパクトにして、低炭素なまちづくりを進めるというのも SDGs の目標の一つだと思います。今、都市計画マスタープランの見直しと、立地適正化計画の策定を行っている最中ですので、その文言等を踏まえながら、空家等対策計画としてどこまで書き込めるかについて都市計画部局とも連携しながら検討していきたいと考えています。

●小室会長

それでは、第4章以降について、事務局よりご説明願います。

●事務局

引き続き説明いたします。それでは、資料2の15ページをご覧ください。「第4章 空き家等の具体的対応策」についてご説明いたします。

「＜基本方針1＞発生抑制・適正管理の推進」では、(1)効果的な情報発信・相談体制の充実として、これまで行ってきた空き家等対策に関するパンフレット等の作成・配布、広報やホームページ、納税通知書の封筒の裏面等の活用により、空き家等の予防や将来に向けての利活用、管理意識の醸成と啓発を図る取組を引き続き進めるほか、さらに効果的な手法について検討してまいります。また、所有者等からの相談に応じることができるよう引き続き法務、不動産団体等の関係団体と連携して、情報発信や相談体制の整備に取り組むこととしております。

(2)空き家等の予防では、住宅ストックの良質化・長寿命化は、将来的に空き家等の発生を抑制することにつながることから、国で実施している補助制度の周知や市で実施している耐震化等への支援を継続して行ってまいります。

(3)空き家等のデータベースの充実では、これまで庁内関係部局との連携により所有者等を把握し、データベース化を行い、情報発信を行ってきました。引き続き、自治会等との連携によりデータベースの充実を図り、空き家等の情報、相談に対して、適切で迅速な対応に努めることとしております。

16ページの「＜基本方針2＞適切に管理されていない空き家等への対応」につきましては、(1)定期的な現地調査による適切に管理されていない空き家等の実態把握として、平成30年度より定期パトロールを実施しており、所有者等へ継続的に適正管理の依頼を行うことで、除却や改善が進んでいることから、引き続き定期パトロールを実施し、管理意識の醸成と啓発を図ってまいります。

なお、第1次計画では「管理不全な空き家等」と表現しておりましたが、法改正により「管理不全空き家等」という用語が新たに定義されたことから、第2次計画では「適切に管理されていない空き家等」という文言に置き換えて表現しております。

(2)特定空き家等及び管理不全空き家等への措置では、地域住民の生活環境の保全を図るため、法に基づく特定空き家等及び管理不全空き家等の措置が必要な場合は、法、基本指針、ガイドライン等に基づき、適切に対応することとしております。

①特定空き家等の認定ですが、認定にあたっては、「江別市特定空き家等判断基準」に基づき、建物の状態や衛生面、生活環境面、周辺への影響等について外観目視による現地調査を行い、本協議会における協議に基づき認定(緊急の場合を除き)を行います。

②特定空き家等の所有者等への指導・助言・勧告・命令等ですが、認定後は、適切な管理を促すため、法に基づき「助言・指導」「勧告」及び「命令」、「代執行」と段階的に実施できることとなります。

なお、法改正により緊急代執行が実施できるようになることから、その場合の流れについては、現在検討中で、今後、計画案の段階で委員の皆様にお示しいたします。

③管理不全空家等の認定・措置ですが、こちらについても法改正に伴う新たな内容であることから、認定・措置の流れについては、現在検討中であり、計画案の段階でお示しする予定です。

第1次計画の19ページのようなイメージ図を掲載する方向で現在検討中です。

「(3)特定空家等への除却支援」では、先ほど説明しましたが、除却費用が工面できないという経済的な理由もあることから、令和元年度より実施している解体補助金を引き続き実施し、その内容については、近年の情勢を考慮して、より利用が促進されるよう検討してまいります。

「(4)緊急時の迅速かつ適切な対応」では、周辺環境に著しい危険を及ぼしている状況で、緊急に危険を回避する必要がある場合には、市の関係部局が連携して、必要な措置を講じるほか、特定空家等の緊急代執行を含めた対応を検討することとしております。

「(5)所有者不在空き家等への対応」では、近年、相続放棄などにより所有者が不存在となる空き家等が発生していることから、民法で規定する相続財産清算人制度や特措法の規定の略式代執行などによる対応を検討してまいります。

つづきまして、18ページの「<基本方針3>利活用・流通の推進」です。

(1)空き家等及び跡地の利活用に対する支援としまして、関係団体と連携した維持管理、修繕、リフォーム、相続、除却等に関する情報提供や相談体制の整備及び周知について取り組むとともに、空き家等や除却後の跡地について、国が行う施策の動向に注視し、地域のニーズを踏まえた空き家等の利活用促進に向けた支援策等を検討してまいります。

(2)需要と供給のマッチングの推進では、売却・賃貸を望む方と購入・賃借を望む方との橋渡し(マッチング)ができるよう、江別不動産業協会と連携して、効果的な施策について、検討、実施してまいります。

(3)多様な主体による利活用策の推進としましては空き家等がもたらす課題の解消に向けては、法務、不動産、建築など各専門分野に精通した関係団体との連携が必要になりますので、利活用策においても多様な主体の連携のもと、市が実施している関連施策を踏まえつつ、検討することとしております。

19ページには、具体的対応策の一覧表を掲載しております。

続きまして20ページ「第5章 計画の推進」についてご説明いたします。

1. 推進体制としまして、(1)空家等対策協議会では、計画の作成、変更、実施に関する協議を行うため、適宜開催します。

(2)庁内推進体制では庁内の関係部局がそれぞれの役割分担のもとで空き家等の対策を実施するとともに、情報共有を図り、問題点等を整理し適切な対応がとれる体制を構築します。また、「庁内連絡会議」を適宜開催し、効果的な施策の検討を行ってまいります。

21ページに移りまして、(3)関係団体等との連携でございますが、江別市の特徴としまして、国が実施する「住宅・土地統計調査」では、市内の空き家率が減少している結果となっており、また、賃貸又は売却用の住宅の占める割合が高い傾向となっていることから、市内では建替えや除却、流通がある程度進んでいるものと推察されます。

空き家等の対策を進める上で、さらに建替えや除却、流通等を促進するためには、関係団体等との連携を進めていく必要があるものと考えております。

具体的には、これまでに連携協定を締結した

①江別不動産業協会との連携による市場流通の促進

②札幌司法書士会との連携による相談体制の整備
その他に、
③江別建設業協会との連携による緊急対応の措置
④自治会との連携による情報収集の強化
⑤大学との連携による空き家等への対応策などの検討
⑥その他空き家等対策の推進のために、NPO法人など幅広い関係団体との連携
について検討してまいります。

22ページには、図12として計画推進の連携イメージについて掲載しております。

2. 計画の進捗管理では、(1)「江別市空家等対策庁内連絡会議」では、具体的対応策の実施状況について、進捗管理や検証を、(2)本協議会では、「所有者等への周知・啓発活動」、「特定空家等の認定や取消」、「適切に管理されていない空き家等の実態把握」、「関係団体との連携」などについて、事業の検証を行うこととしております。

(3)として、現在検討中の内容でございますが、成果指標について掲載する予定としております。第1次計画では、掲載しておりませんでした。第1次計画策定後、5年を経過していることから計画の達成度の目安となる成果指標について現在内容を検討中です。こちらも計画案の段階でお示しする予定です。

さらに、(4)として、第1次計画の24ページのような進捗管理表の掲載についても現在検討中です。

資料2の第2次江別市空家等対策計画(素案)の結果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。第4章では、3つの基本方針について、具体的に説明がございました。そして、第5章は、計画推進についてでした。

では、皆さまからご質問、ご意見等、いただきたいと思っております。いかがでしょうか。

現在の計画の中で後半に全体の構成としてアンケート結果がありますが、今回も全体の構成として、後半にアンケート結果を載せますか。

●事務局

そのような構成とする予定です。

●小室会長

第5章の後に、資料編が続くという全体の構成になるとのことです。今日は素案の段階ですので全体の構成に対するご意見をいただきましたが、判断基準やフローチャートなど、重要な事項も、今後、追加されていくということですので。

第3回の協議会の中で、より具体的な次期計画の案について、ご説明いただけることとなりますので、またそこで、ご質問、ご意見いただければと思っております。

●事務局

今、事務局で説明させていただいた素案をもとに、本日の皆様のご意見も踏まえた上で、新たに成果指標やフロー図を加え計画案を作成し、次回の協議会で改めてご説明させていただきたいと考えています。

2. 議事 (2)特定空家等について

① 特定空家等の認定の取消について

<非公開>

3.その他

●小室会長

続きまして、「次第3. 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

本日配布の資料3につきましては、机上にそのまま置いていただくか、事務局までお渡しいたきますようよろしくお願いいたします。

次回、令和5年度第3回の開催は、10月を予定しております。計画(案)についてご説明させていただく予定です。

4. 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)