

令和5年度 第3回江別市空家等対策協議会

会 議 録

令和5年10月6日(金)
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)第2次 江別市空家等対策計画(案)について	3
3. その他	14
4. 閉会	14

令和5年度 第3回江別市空家等対策協議会

1. 日 時 令和5年10月6日(金) 9時30分～10時42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7名、江別市5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	田原 久美子	江別市社会福祉協議会
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	西谷 季子	市民公募
出席 7 名		

江 別 市		
番号	氏 名	所属
1	佐藤部長	建設部
2	惣万次長	//
3	石黒課長	建築指導課
4	菅原主幹	//
5	石原主査	//
出席 5 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3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。

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、事前に西脇委員、野村委員、高田委員から欠席との連絡をいただいております。また、押谷委員につきましては、交通機関の影響で若干遅れるとの連絡をいただいております。現段階で委員11名中6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。

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。

それでは、令和5年度第3回江別市空家等対策協議会を開催いたします。本日は悪天候の中、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。

前回は、8月7日に今年度の第2回目の協議会を開催し、アンケートの実施結果について事務局よりご説明いただいたほか、第2次江別市空家等対策計画の素案について皆さんからのご意見をいただきました。

本日の議事は、素案の後の計画案ということで、「第2次 江別市空家等対策計画(案)について」となっております。今年度の協議会の役割の中でも特に重要な内容だと思っておりますので、本日も皆さんから積極的なご質問、ご意見をいただきますようよろしくお願いいたします。

2. 議事 (1)第2次 江別市空家等対策計画(案)について

●小室会長

それでは、「議事(1)第2次 江別市空家等対策計画(案)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、事前に郵送いたしました資料として、次第、資料1、資料2となっております。

また、「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、議事の(1)第2次 江別市空家等対策計画(案)について説明いたします。

まず、資料1の18ページまでの第1章から第3章と資料2を説明したあと、一旦質疑などをお受けし、そのあとに第4章、第5章といった形で2回に分けて説明いたします。

それでは、資料1をご覧ください。素案からの全体的な変更内容としては、適宜、写真、パンフレット、図などを挿入しております。

表紙については、青を基調としたデザインとしており、1枚めくりまして、目次となっております。目次の一番下の資料編については、今回は添付しておりませんが、空家特措法の全文や前回の協議会で説明したアンケート調査の結果、協議会の開催経過、委員名簿などを掲載する予定です。

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」の「1. 計画策定の背景と目的」と「2. 計画の位置づけ」につきましては、素案の時点からの変更は特にございません。

2ページをご覧ください。「3. SDGs と本計画の関係」につきましては、前回の協議会で「都市計画マスタープランと連携して、より良いまちをつくるということが重要なので、そのような文言を追加してはどうか」とのご意見をいただきました。下から7行目の「また、」以降に、都市計画マスタープランの基本目標のひとつに「江別らしさを生かした住みよい都市」を掲げていて、SDGs に関連するものであることを追記しております。

3ページから8ページは、「第2章 空き家等の現状と課題」について記載しており、3ページと4ページは、人口と世帯数の状況、5ページから7ページは、空き家の推移として国の「住宅・土地統計調査」結果の分析、8ページには、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集計した表とグラフ、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。これらの内容につきましては、前回の素案の時点からの変更点はありませぬ。

9ページの(5)空き家等の所有者意向調査については、前回の協議会でご説明させていただきました。その主な調査結果につきまして、10ページから12ページに掲載しております。

なお、前回の協議会以降、アンケートの傾向をより詳細に把握するためにクロス集計と地区別集計をおこなっております。資料編に掲載する内容となっておりますが、ここで説明させていただきます。

資料2をご覧ください。1ページの上からは、「建物の現在の状態について」と他の質問のクロス集計をおこなっております。まず(1)として回答者の年齢とのクロス集計をおこなっており、使用可能な状態の空き家の6割以上が60代以上であることから、高齢者へのきめ細やかな対応が必要と考えております。

(2)では、回答者の現在の住まいとのクロス集計をおこなっており、使用可能な状態の空き家の8割以上の所有者が別の持家に居住していることから、今後空き家を使用する可能性は低いため、老朽化が進行しないよう、適正管理の意識啓発が必要です。

2ページの(3)では、建物が使用されなくなつてからの年数とのクロス集計をおこなっており、当然の話になるかと思いますが、空き家の状態が悪い建物は、不使用期間が長い傾向になっておりますので、長期間空き家とならないような対策や老朽化への対策が必要となります。

2ページの下からは、「今後の予定や活用について」と他の質問のクロス集計をおこなっております。まず(1)として回答者の年齢とのクロス集計をおこなっており、売りたいとの意向を持つ回答者の約半数が60代の方で高齢になる前に空き家を手放したい意向が伺えます。また、解体したいとの意向を持つ回答者は高年齢層の方が多いことから、除却促進へのサポートが必要と考えます。

3ページ上の(2)では、期待する行政サービスとのクロス集計をおこなっており、今後の予定や活用の希望に応じたサポートと支援をしていく必要があります。

3ページの下では、「札幌司法書士会へ相談したいこと」と、今後の予定や活用のクロス集計をおこなっております。売りたいとの回答者の中には、相続や登記について相談したいと考えている人もいることから、引き続き、空き家相談ダイヤルのPR、周知が必要と考えます。

4ページからは、「江別不動産協会へ相談したいこと」と他の質問のクロス集計をおこなっております。まず(1)として対象建物の不使用年数とのクロス集計をおこなっており、不使用期間が短い建物の所有者からの相談に対応し、空き家の早期の流通促進に向けた取組が必要と考えます。

(2)では、管理する上で困っていることとのクロス集計をおこなっており、所有者等へ江別不動産協会のPRを積極的におこなっていく必要があります。

5ページ上の(3)では、今後の予定や活用とのクロス集計をおこなっており、所有者のニーズに合わせた相談体制の充実や協会のPRが必要と言えます。

クロス集計の結果から見える課題の方向性については、前回説明した内容(資料1の12ページ、13ページ)から特に変更すべき点などはございません。

続きまして、6ページからは地区別集計をおこなっております。

所有者意向調査において空き家であることが判明した79棟について分析をおこなっており、上の表1の地区ごとの棟数では、79棟のうち半数以上の41棟が江別地区となっております。第1次計画策定の際の前のアンケート結果では、ほぼ3地区均等の結果となっておりますが、今回の結果では江別地区が多くなっております。おおむね実態に則した結果と言えるかと思えます。下の用途別の表では、専用住宅が全体の9割以上を占める結果となっております。

7ページでは、面積、構造、築年数の分析をおこなっております。戸建住宅が多かったことから、面積は200㎡以内、構造は木造が多くなっています。また、築年数は30年以上が全体の9割以上となっております。

7ページの下からは地区別の比較をおこなっており、8ページの下は空き家となった期間の分析では、江別地区が他の地区と比べて期間が5年以上経過している割合が多くなっています。

以上、クロス集計と地区別集計の結果についてご説明しました。

それでは、資料1に戻って説明を続けさせていただきます。13ページをご覧ください。13ページの上には(6)として、市内の空き家数について算定しております。前回の素案の説明の段階では、検討中とお伝えしていた内容です。図7の算定フローをご覧ください。

①として、今回おこないました所有者意向調査の回答があった143棟のうち、「対象建物を1年以上使用していない」との回答があった79棟を空き家としています。

②では、①のほか既にデータベース上で把握している106棟を空き家としています。

③では、水道閉栓情報を元に調査票を配布して、未回収の76棟のうち、半数の38棟を空き家としています。

①から③の合計223棟に、水道閉栓情報で把握できなかった空き家もデータベース上で1割程度存在することから、250棟を市内の空き家数としております。

13ページの下からは、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主な取組について整理しております。

前回の素案からの変更内容としては、14ページ、15ページに掲載しているパンフレットを拡大し、より見やすくしております。

また、16ページの上の「適正管理の周知・啓発」の課題として、前回の協議会で「お一人でお住まいになっている方に、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と思う。」とのご意見をいただきましたので、一番下に「単独世帯が年々増加傾向にあり、老年人口の増加も進んでいることから、空き家化の予防に取り組む必要があります。」との一文を追加しております。

17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」については、「1. 対象地区」、「2. 対象とする空き家等の種類」、「3. 計画の期間」について記載しており、素案からの変更はございません。

18ページの「4. 空き家等対策の基本方針」につきましても、基本方針と施策体系という大きなくりでの話なので、ここでの素案からの変更はございませんが、第4章の具体的対応策において、前回いただいたご意見をもとに追記などをおこなっております。

ここまで、計画案の第1章から第3章まで説明いたしました。一旦、ここで質疑などをお受けしたいと思っております。小室会長よろしく願いいたします。

●小室会長

ありがとうございました。第2次計画(案)の第1章から第3章まで、前回の協議会では、素案についてご意見をいただきましたが、それを受けての修正、また、素案の時点では検討中だった内容について計画案に追加したとのこと。また、資料2については、アンケートの結果をより詳しく分析したクロス集計・地区別集計の結果についてご説明をいただきました。只今の説明について、何かご質問などございますでしょうか。

特に13ページについて、市内の空き家数を250棟としており、推計値も入っているとのこと。そこが大きなポイントということで、第1次計画の段階では300棟でしたが、減っているという状況で今回は250棟ということ。これはアンケート結果や水道閉栓情報、市のデータベースなど重複しない形で算出しているとのこと。

●村山委員

計画書については、基本的に誰が見る形になるのでしょうか。

●事務局

今後、議会への説明やパブリックコメントを経て、来年3月の策定・公表を目指しています。公表の段階でホームページなどを利用して市民の方に広く見ていただきたいと思いますと考えております。

●村山委員

数字も正確で非常に素晴らしい資料だと思いますが、難しい表現が多く、見る人によってはわからない人もいるのではないかと思います。

●事務局

計画を策定した後に、市民の方にとってわかりやすい内容となるよう概要版を作成し、イベントや出前講座の際には概要版を使って説明したいと考えております。

●村山委員

第1次計画では、どんどん人口が減っていく想定をしていましたが、第1次計画での予想は正しい形で推移したのでしょうか。

●事務局

前回の第1次計画策定の際も所有者意向調査を実施しており、何が問題かという課題を抽出して、発生抑制・適正管理の推進、特定空家等への対応、利活用の推進という3つの柱で空き家対策を進めてきました。今回、第2次計画を策定するにあたり、改めて所有者意向調査をおこない、その結果や要望を踏まえて、第1次計画の3つの柱を踏襲して、さらに色々な手法を加えていくことで、第2次計画を進めていきたいと考えておりますことから、第1次計画は的を射ていたと事務局では捉えております。

●小室会長

村山委員からの1点目の指摘のわかりやすい表現ということですが、この資料は多くの関心のある市民がご覧になるでしょうし、一方、専門分野の方も見ますので、正確性と専門的な正しい表現を盛り込まなければならないと思います。色分けなどは結構工夫されていますが、一方、用語については、日常的に理解されている言葉と正確性を要する専門用語が使われております。用語集などをつける予定はありますか。

●事務局

第1次計画の冊子には用語集はつけておりませんでした。今のご意見を踏まえて、民法の用語などで難しい表現の部分もありますので、わかるような形で用語集をつけるか、カッコ書きで補足説明するなど、今後、会長と相談して検討していきたいと思えます。

●小室会長

かなり工夫されているとは思いますが、用語についてはそんなに多くはないので、カッコ書きにするとか、そのページの下に※印をつけるとか、必要に応じてわかりやすくしてはどうかと思えます。

わかりやすさということだと、今回、資料2でクロス集計をつけていただいております。資料編の中に編集されていくと思えますが、クロス集計という言葉は、統計をやっている人にとっては当たり前の言葉ですが、馴染みのない人にはわかりにくい言葉だと思います。例えば、資料2の1. (1)に「回答者の年齢とのクロス集計」とありますが、言い換え

ると「回答者の年齢別に見た建物の現在の状況」ということになります。年齢別に見たときにどの年齢帯の人の建物の状態がどうなっているのかということなので、タイトルをそのように変えるということもできる範囲で検討してはいかがでしょうかと思います。

●田原委員

年々空き家数が減少傾向にあるということがわかりましたが、今回の250棟の空き家は、所有者と連絡が取れているのでしょうか。

●事務局

今回推計した250棟の空き家のうち、アンケートの結果により把握した空き家については、郵送でのやり取りをしていますので連絡先を把握しています。データベース上で把握した空き家については、相続人が不存在のもの等があり、所有者が判明していない空き家も数件あります。

●田原委員

所有者が判明していない空き家も含めての250棟でしょうか。

●事務局

その通りです。

●田原委員

少なくなってきたとはいえ、250棟あるということで、私は江別地区に住んでいますが、江別地区の空き家数の割合が増えていることを心配に思っています。

●小室会長

それでは、説明を進めていただいて、気付くことがあれば戻って質問していただきたいと思います。第4章、第5章について、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1の19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。素案からの変更点といたしましては、前回いただいたご意見で、「他の地域では、空き家の問題が深刻化している。次の世代の方に当事者意識を持ってもらうことが重要であり、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う。」というご意見につきましては、素案の段階から記載してありました19ページの基本方針1の(1)の中段に記載のある「さらに効果的な周知・啓発の手法について検討する」ということで、今後、検討を進めてまいります。

21ページでは、「解体費の助成について、国の予算が関係すると思うが、今後対象を広げることを検討してほしい。」というご意見をいただきましたので、(3)の最後に記載のある「適宜、補助金額や要件の見直しを行い、補助金の利用が促進されるよう努める」ということで、こちらにつきましても、今後、検討を進めてまいります。

22ページをご覧ください。こちらのフロー図については、今年6月の法改正の内容を踏まえて、大きく変更しております。現計画では19ページに掲載されておりますが、今回掲載したフロー図は、特定空家等だけではなく、適切に管理されていない空き家等の所有者への働きかけ、法改正で新たに規定された管理不全空家等の認定、措置、特定空家等の緊急代執行の流れについても記載しております。

上から順に説明いたします。緑色の枠の部分は、空き家等の把握、現地調査、所有者

等の調査をおこない、措置や対応の判断をおこなった上で、適正管理の依頼という流れになり、この段階で改善されることが非常に重要であると考えております。

中段の黄色の枠の部分は、法改正により新たに規定された「管理不全空家等」にかかる内容です。「放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態」が対象となり、「管理不全空家等」の判断基準については、今後示される国のガイドラインなどに基づいて作成します。特定空家等については、認定の際に本協議会における協議を経て認定していましたが、管理不全空家等については、認定時点では協議会における協議はおこなわず、勧告の前に協議会に諮る流れで考えております。勧告後は特定空家等の場合と同様に、住宅用地の特例が解除となり、土地の固定資産税が上がることとなります。管理不全空家等については、指導、勧告までの措置となり、命令や行政代執行といった手続きについては法律で定められておりません。

下段の赤色の枠の部分は、特定空家等にかかる内容です。認定からの措置の流れについては、第1次計画に記載の内容と変わらない部分がほとんどですが、右側の方に記載の赤い矢印の部分が、今回の法改正により新たに規定された緊急代執行の流れとなります。※印の部分に記載の「災害その他非常の場合で手続きを経るとまがない場合」が対象となります。緊急代執行の場合は、協議会へ諮ることなく、認定、助言・指導、勧告までおこなった上で行政代執行の手続きとなります。代執行後は、行政代執行法の規定により所有者等から費用を徴収することとなります。

23ページをご覧ください。基本方針3の利活用・流通の推進についてですが、前回の協議会で、「色々な情報を伝えていくということを強調していく必要がある」というご意見をいただきましたので、基本方針3の(1)空き家等及び跡地の利活用に対する支援の一番下の行に「市内でリフォームなどに関するイベントが開催される際は、空き家相談コーナーを設置し、所有者等からの相談に対応するとともに、国等が実施している補助制度等の周知に努めます。」と追記しております。

続きまして、24ページをご覧ください。「第5章 計画の推進」についてご説明いたします。素案からの変更点は、前回の協議会で、「リフォームの相談先について掲載する方向で」とのご意見をいただきましたので、25ページの③江別建設業協会との連携の項目の中に「建物のリフォームなどに関する相談が寄せられた際は、江別建設業協会を案内します。」と追記しております。

26ページをご覧ください。「2. 計画の進捗管理」の(3)成果指標について、素案の時点では検討中だった内容について記載しております。成果指標は2項目定めており、1つ目は、「空き家等の所有者等からの管理や利活用に関する相談件数」としてあります。所有者等の管理意識の醸成と啓発を図り、市に相談をいただいた上で、連携している関係団体の紹介や、今後の方針について伺っていくことが、空き家化の予防や利活用の推進を進めていく上で非常に重要であると考えております。目標とする数値は、5年間で150件とします。2つ目の成果指標は、「適切に管理されていない空き家等の解消件数」としてあります。これまでの協議会でも、前年度のパトロール時からの解消件数や、解消状況の写真についてはパワーポイントにより説明しておりました。第1次計画の平成30年度から令和4年度までの5年間で94棟解消していることから、第2次計画においては、5年間で100棟解消とすることを目標とします。

(4)の具体的対応策の進捗管理では、PDCAサイクルの概念図を掲載したほか、27ページでは、第4章の具体的対応策を一覧表にまとめ掲載しております。継続推進をしていく項目、新規で取り組む項目がありますので、第2次計画の進捗状況については、この表を用いて管理していく形になろうかと思っております。

第2次 江別市空家等対策計画(案)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、基本方針が3つありますが、それについてのより詳しい内容が記載されております。第5章は計画の推進ということで、先ほど村山委員からもご発言がありました。計画の内容の進捗状況を確認する意味で26ページに成果指標について記載されております。さまざまな面で計画自体の内容を判断していくのですが、特に相談件数と解消件数に着目して第2次計画の進捗について確認していくということで計画案に入ってきているのかと思います。

少し戻りまして22ページのフロー図について、ここが重要だと思いますが、国の法的な定めも変わってきているので、それに合わせて計画も変えていくということです。黄色い枠の管理不全空家等については、今後具体的な国のガイドラインが出てくるのかもしれませんが、特定空家等になる前の段階で対応としていくということが新しく盛り込まれています。我々の空家等対策協議会の役割もその中に入ってくるのが矢印で表記されています。22ページ右下では、緊急代執行ということが出てきておりますので、その流れについても加えられております。

それでは、第4章、第5章について、委員の皆様からご意見、ご質問などございますでしょうか。

●押谷委員

26ページの成果指標についてですが、必ずしも市の方に問い合わせのあった件数だけではなく、町内会や自治会、江別不動産協会などに対する相談件数も含まれるということでしょうか。もし、含まれないのであれば、関係団体に問合せがあった場合は、市の方にご連絡をいただいて市で対応して、それを相談件数に含めていくことが必要ではないかと思いますがいかがでしょうか。

●事務局

成果指標の相談件数については、市への相談件数ということで考えております。自治会への相談については、所有者からというより近隣からの相談が多くなっております。この場合、市でも自治会長などを通じて相談内容を把握しております。不動産協会については、市から所有者へ不動産協会で作成しているチラシを送付しておりますので、一定程度の相談件数はあると思っております。具体的な件数については、二十数社の会員業者がいる中で、空き家に関する相談なのかを把握するのは難しいと考えております。今後、会員業者への相談の際に、チラシを見たということが増えるように市としては引き続き不動産協会のPRを進めていきたいと思っております。

札幌司法書士会の空き家相談ダイヤルについても、市から所有者へチラシを送付し、相続や登記にお困りの際の案内をしており、江別市内の空き家についても相談が寄せられているということを聞いております。関係団体への相談件数については、成果指標の中には含めておりませんが、引き続き、関係団体への相談が適切に行われるように、所有者の方への周知を進めていきたいと考えております。

●押谷委員

行政の政策の達成状況、KPIが求められているのは承知しているところですが、行政に対する直接の相談しか集計しないということでは、150件という数字が具体的な数字になるのかと思いました。ぜひ啓発を進めていただいて、より多くの相談が市に寄せられるよう概要版やチラシを配布する形にしていただければと思います。なかなか空き家の所有者が町内会のチラシを見るということが少ないかと思いますが、そのようなことを想定して、色々なチャンネルで啓発を進めていただきたいと思っております。

●小室会長

非常に重要なご指摘をいただきました。基本方針1の効果的な情報発信、相談体制の充実がうまくいっているのかどうかを計る指標、物差しだと思います。そのようなところを確認していくことが重要だと思います。一方、指標を数値化するということから考えると正確性が求められますので、関係団体への電話が何本ありましたかというのはなかなか集計が難しい部分もあります。正確な数値化ということでは市への相談件数を把握し、おおもとは適切な情報発信がなされているか、相談体制が充実しているかということなので、そこは関係団体との話し合いで、市の情報発信の適切性や要望を聞く中で、相談体制の充実を図っていくことが現実的かと思います。

●村山委員

具体的な対策において、他の市町村にも空き家の協議会があると思いますが、成功事例などを入手することはできないのでしょうか。江別不動産業協会としても、何か役に立てることはないかと動いていますが、他の自治体で上手くいっている事例があれば、参考にしたいと考えています。他の自治体の同じような活動をしている人と連携できれば、ヒントになるのではないかと思います。

●事務局

協議会とのつながりということではないのですが、北海道内でどの自治体も空き家問題を抱えておりますので、行政の中で連絡会議というものがあり、11月に開催されます。その中で、同じ空き家対策に携わる行政職員がどのような問題があり、どのような取組をおこなっているかということ座談会という形で情報交換をする場が設けられる予定です。同じような問題を抱えている自治体の担当者の話を伺える機会なので、他の好事例について把握して、利活用や適正管理の依頼の手法について役立てていきたいと考えております。

●小室会長

今の話は基本方針3の利活用・流通の推進ということで、成功事例や参考事例がそれぞれの自治体であると思いますので、市から不動産業協会へ可能であれば情報提供し、関係強化を図っていく必要があるのではないかと思います。

●田原委員

2年前くらいに小樽の事例を話したことがありましたが、小樽では空き家をリフォームして貸したいという所有者と連絡を取って、市が借り上げて安く提供しているという事例がありますので、そういう方法もこれから考えていただきたいと思います。

適切に管理されていない空き家の問題ですが、継続的にパトロールをされていると思いますが、最近地震も多いですし、豪雨の被害などもありますので、昨日大丈夫でも今日被害が生じることも増えてくると思います。継続的なパトロールはどの頻度でおこなっているのでしょうか。

●事務局

定期パトロールは、79棟の管理不全な空き家を対象に現在実施しているところです。それとは別に通報があった際に近くの空き家の状態を確認したり、前回の協議会で説明した雪で屋根が大きく損壊した空き家については、週2回確認していたこともありました。空き家の危険度に応じて、年1回ではなく、回数を増やして確認しています。また、

雪解け後に新たに破損箇所が見つかることもあるので、定期パトロールとは別に確認をおこなっています。

●田原委員

大変な作業だと思いますが、これは職員でおこなっているのですか。

●事務局

建築指導課の空き家担当の職員2名でおこなっています。

●小室会長

管理不全な空家が79棟あるということで、市内全域に渡るのでかなり大変な作業をされていると思います。

●山元委員

成果指標 1)の令和4年度の相談件数24件についてですが、利活用の相談はあったのでしょうか。

●事務局

件数は多くないですが、売買に関しては不動産業協会のチラシを渡しています。多いのは解体補助金に関する問合せですが、利活用に関する相談も何件かはあります。

●山元委員

利活用に関して、どんな形で利活用できるのかというのが一般の方には見えてきていないので、具体的な事例があれば相談しやすいのではと思いました。

●事務局

利活用の方向ということでは、空き家の除却支援をおこなっている中で、除却後の土地が流通するというもの利活用の一つですし、空き家をリフォームして違う用途にするというのも利活用の一つですが、江別市の場合は、住宅地内の空き家が放置されて管理不全になるということが多い状況です。例えば国道12号沿いの近隣商業地域の場所においては、土地利用の選択肢が多いので、空き家がすぐに流通する傾向となっています。住宅地の管理不全な空き家を解消していくということについては、住宅で循環していくということが利活用の方向性の一つと認識しております。

先ほどご指摘でもありましたが、江別市は全国空き家対策推進協議会の会員でもあるので、全国の事例についても情報収集していくとともに、北海道の連絡会議においても意見交換ができるので、さまざまな事例がある中で江別市としてどのような利活用をしていけるかを考えていきたいと思えます。

●西谷委員

江別市は札幌からの転入者が多く、住宅の建て替えが進んでいるということですが、前回の協議会の中で、他の地域では駅前であっても売れずに空いているというお話がありました。江別も今の状況は良いとしても、長い期間で考えると回転しなくなってくる状況が増えてくると思います。それに対して、空いたものが回らなくなった時にどのような対策を考えていくのでしょうか。売れなければ、解体しかないということでしょうか。

●事務局

人口がどんどん減少して、住まない住宅が増えていくので、将来的にはまちづくりをコンパクトにしていく必要があると思いますが、現実問題として、すぐに進めることは困難なので、空き家の除却だけでなく、敷地を広く使うような土地利用を誘導していく必要などがあると思います。除却すれば土地が売れるという現在の状況に満足することなく、西谷委員が言われるように将来的な利活用について考えていく必要があることから、空き家担当部局だけでなく、まちづくりの部局と連携していきたいと考えております。

●西谷委員

5年間の短いスパンで計画に記載されてこない内容もあると思いますが、横の連携を図ってまちづくりを進めていってほしいと思います。

●小室会長

西谷委員がご指摘の内容はとても重要なことで、大きな流れがありつつも、この計画は5年ごとに見直しをおこなっていく中で、江別市というまちの特性に合わせた空き家対策をできる範囲で進める必要があります。特に関係団体と連携して、情報共有を図って、国の施策は変わっていくでしょうから、適切に情報を伝えつつ、所有者の方の管理意識の醸成を繰り返していくという連続的な展開が必要だと思います。その中で国も法律を改正していますし、今回計画の見直しをおこなっていますが、あまりにも近視眼的に目の前のことにとらわれずに、大きな流れを見ていく必要があるというご指摘だったと思います。

●事務局

今回の計画案でも計画の推進のところで庁内連絡会議において、各関係部局が連携して進めていくということを記載しておりますので、今後も横の連携を意識しながら進めていきたいと考えております。

●大藤委員

空き家の調査の関係でパトロールをおこなっているとのことですが、これから冬場に差し掛かり、土木事務所で実施している道路パトロールとタイアップして調査をおこなうのが良いと思いますがいかがでしょうか。

●事務局

これからのシーズンで一番問題になるのは屋根からの落雪です。降雪シーズンの前に土木事務所の担当課で道路に落雪する可能性のある家屋、これは空き家に限らずですが、その所有者の方へ適正管理を依頼する文書を送付しているところです。建築指導課でも雪が増えてきた時期には、定期パトロールとは別に落雪の危険のある空き家については見回りをおこない、所有者の方へ別途文書を送付しています。道路担当部局では随時パトロールをおこなっており、落雪の危険のある空き家については情報提供がなされますので、今後も連携を取りながら進めてまいりたいと考えております。

●大藤委員

空き家に雪庇ができ、電線に覆いかぶさる状況になり、電線が切れる可能性があるため、電力会社をお願いして雪庇を取り除いてもらっています。その際、請求は所有者にしたいが所有者がわからないという、そのような事例がありました。

●小室会長

特に雪害については、連携して素早く対応する必要があると思います。

●田原委員

職員2名体制で空き家のパトロールをおこなっているとのことですが、大変なことだと思いました。以前の協議会でも自治会に協力を呼び掛けてくださいという話がありました。地域の危険な空き家の情報提供について、自治会や民生委員にお願いして市民の力をお借りできるよう協力を呼び掛けてはいかがかと思います。

●事務局

パトロールに関しては、建築指導課で空き家担当部局としておこなっていますが、草木の繁茂や灯油タンクの問題が生じた場合は、他の部局と連携していますし、自治会の方から通報があった場合は、一緒に現地を確認しています。関連する方々とのつながりを大事にしながら今後もやっていきたいと考えております。

●小室会長

江別市の空き家数については、他の自治体に比べて非常に少なく、住む上で環境が良い場所なのですぐに買い手が見つかる状況ですが、いずれどうなるかというのは先ほどの話にもありました。この段階で様々な部局との連携体制をとっておくことが重要で、できることを協力し合って、市民の方も自覚を持ちながら協力していくという体制づくりをじっくり進めていく必要があると思います。

この後の展開ですが、第2次計画(案)の取り扱いについて、事務局からお願いします。

●事務局

本日のご意見等を踏まえまして、わかりにくい表現についてどのように補足説明をするか、事務局で検討します。今後の予定でございますが、議会への計画案の報告を経まして、12月の下旬から1月の中旬にかけてパブリックコメントを実施したいと考えております。修正した計画案については、パブリックコメントを実施する前に委員の皆さまに送付する予定です。次回の協議会は、1月下旬から2月上旬に予定しており、計画案のパブリックコメントの結果についてご報告させていただきます。

●小室会長

本日委員の皆様からいただいた意見を踏まえて、計画案の修正をおこなうこととなります。修正内容の確認については、細かな部分になりますので、差し支えなければ、私の方で事務局とさせていただくということによろしいでしょうか。

(委員同意)

●小室会長

ありがとうございます。修正後、パブリックコメントを12月から1月にかけて実施し、次回の第4回の協議会で報告という流れになります。

それでは、本日の議事は以上になります。

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

次回、令和5年度第4回の協議会では、計画案のパブリックコメントの結果のほか、現在実施中の定期パトロールの結果などについてご説明させていただく予定です。年明けの1月下旬から2月上旬あたりの開催を予定しております。

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)