

令和5年度 第4回江別市空家等対策協議会

会 議 録

令和6年1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. 議事	3
(1)パブリックコメントの実施結果について	3
(2)第2次江別市空家等対策計画(案)について	4
(3)空き家等対策の取組状況について	7
① 空き家等の現地調査について	7
② 空家等管理活用支援法人に係る制度の創設について	10
3. その他	12
4. 閉会	12

令和5年度 第4回江別市空家等対策協議会

1. 日 時 令和6年1月31日(水) 9時57分～10時55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10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	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	大藤 榮治	江別市自治会連絡協議会
9	高田 貢一	市民公募
10	西谷 季子	市民公募
出席 10 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

それでは、令和5年度第4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。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、事前に西脇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10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。なお、市長につきましては、他の公務の関係上、途中で退席させていただきます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。

本日は何かとご多用の中、また冷え込みの厳しい中、ご参加いただきましてありがとうございます。それでは、令和5年度 第4回江別市空家等対策協議会を開催いたします。

前回は10月6日に協議会を開催し、議事の内容としては、「第2次江別市空家等対策計画(案)」についてご協議をいただいたところであります。

この計画案については、前回までの協議会での協議を踏まえまして、12月8日から1月9日の期間において、パブリックコメントを実施いたしました。

本日の議事は、お手元の次第にありますように大きく3項目となっております。

(1)として「パブリックコメントの実施結果について」、(2)として「第2次 江別市空家等対策計画(案)について」、(3)として「空き家等対策の取組状況について」であります。パブリックコメントの実施結果については、資料1で皆さんにご協議いただき、資料2の計画案について改めて皆さんにご確認していただきたいと考えております。それから(3)では、昨年秋に実施した定期パトロールの結果について、資料3と写真を用いて事務局からご説明いただき、(3)の②について、今回の法改正により新たに創設された空家等管理活用支援法人に係る制度について、事務局より説明していただきたいと考えております。本日も委員の皆様から積極的なご意見ご質問を賜りたいと思いますので、皆さんよろしくお願いいたします。

2. 議事 (1)パブリックコメントの実施結果について (2)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、議事に入りたいと思いますが、議事の「(1)パブリックコメントの実施結果について」と、「(2)第2次江別市空家等対策計画(案)について」は、それぞれ関連する議題となりますので、2つの議事を合わせて、ご協議してまいりたいと思います。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。

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、資料3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)

資料1をご覧ください。

パブリックコメントの実施結果についてですが、前回10月の協議会で議論いただき、11月下旬に委員の皆様へ送付させていただきました計画案により、令和5年12月8日から令和6年1月9日までの期間でパブリックコメントを実施し、2名の方から、2件のご意見をいただいております。

次にその下の「意見に対する考え方の区分」ですが、次のページで詳細を説明しますが、Bの「案と意見の趣旨が同様と考えられるもの」が1件、Eの「その他の意見」が1件と整理しております。

2枚目をご覧ください。

1つ目のご意見の概要についてですが、空き家があると、治安面からも街の景観の面からもよくない。市としても、所有者に住むなり売るなりの選択を迫る試みをしていただきたいという内容です。

市の考え方といたしましては、「第4章 空き家等の具体的対応策」において、関係団体と連携して情報発信や相談体制の充実に取り組むこと、中古住宅の流通市場の活性化を図る必要があると記載しており、空き家等の発生抑制や将来に向けての利活用を図る取組みを進めていくことが重要ということで、「案と意見の趣旨が同様のB」としております。

2つ目のご意見についてですが、「人も空家も再利用」という内容で、空家利用は、さまよう高齢者と両輪で進めるべき対策と考える。活躍したり、収入を得て、コミュニケーションを高める。ひきこもり老人や家族にとっても生き生きと通う場所になるという内容です。

市の考え方といたしましては、「第4章 空き家等の具体的対応策」の「3. (3)多様な主体による利活用策の推進」において、地域の活性化や利便性の向上などに寄与する施設利用などの活用方策の構築を検討することとしており、様々な分野の関係団体と連携しながら検討を進めるということで、概ね案と意見の趣旨は同様ですが、前段のご意見が高齢化社会に関する内容が多いことから、「その他の意見のE」としております。

以上が資料1の説明となります。

資料2の第2次計画案につきましては、11月下旬に委員の皆様へ送付させていただいたもので、27ページまでの本編をパブリックコメントの対象としております。

今回のパブリックコメントの結果、「意見を受けて案に反映するもの」については、0件と整理しておりますので、資料2の計画案につきましては、一部、文言の整理などをおこなっておりますが、パブリックコメントを実施した案と同様の内容としております。

28ページ以降は、資料編となっております。29ページには、前回の協議会においてご指摘がございましたが、用語解説として、民法に基づく制度の説明や、その他わかりにくい用語についての説明を記載しております。30ページからは、昨年6月に公布、12月から施行された空家特措法、41ページからは、特定空家等の判断基準、46ページからは、前回の協議会でもご説明しましたが、昨年6月に実施した所有者意向調査の結果や調査結果に基づく課題などを掲載しており、クロス集計の表現については、前回の協議会でご指摘がございましたので、タイトルをわかりやすく記載しております。67ページからは、本協議会の設置条例や委員名簿、第2次計画策定における協議会の開催経過を記載しております。最終的には、27ページまでの本編と合わせて、製本する予定としております。

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。資料2の青色の表紙の計画案について、広報、ホームページ、市内10箇所の施設に配架して、市民の皆様からのご意見をいただくということで、パブリックコメントを実施したということでございます。

資料1にありますように、2名の方から2件のご意見が寄せられており、1つが「Bの案と意見の趣旨が同様と考えられるもの」、もう1つは、趣旨としては計画案と同様ですが、かなり広い意見を述べられてるということで「Eのその他の意見」として判断しているとのことです。いずれのパブリックコメントにつきましても、計画案の修正まで必要な内容ではないということで、資料2の計画案で策定を進めてまいりたいとのご説明でした。委員の皆様からは、第1回、第2回、第3回の協議会で計画案についてのご意見をいただいた上でパブリックコメントを実施したところです。

改めてパブリックコメントについての市の考え方について、何かご意見・ご質問などございますでしょうか。

●高田委員

今回、2件の意見の提出がございましたが、パブリックコメントを実施した際、一般的に考えてどれくらいの件数の意見の提出があるのでしょうか。

●事務局

計画の内容にもよりますが、同時期に実施していた農業関連の計画案のパブリックコメントにつきましては、1つが2名から5件、もう1つが1名から1件、意見がなかったものもあったと聞いております。空家等対策計画につきましては、6年前に第1次計画を策定した際は、初めての計画ということもあり、たくさんのご意見をいただきましたが、今回の第2次計画につきましては、第1次計画の改定ということもありますので、2件という件数になったのではないかと考えております。

●小室会長

第1次計画の時は、どれくらいの件数のパブリックコメントがあったのでしょうか。

●事務局

第1次計画のパブリックコメントは、意見を提出していただいた方が3名で提出意見が20件でした。内容といたしましては、管理不全な空き家の対応をどうするかという意見が多く、利活用に関する意見も今回と同様にありました。これまでの取り組みで、特定空家等の認定であったり、管理不全な空き家の解消も一定程度進んでいるということで、第2次計画においては、利活用に関する2件のご意見が提出され、利活用に期待する市民の方が多いのではと認識しております。

●小室会長

第1次計画の時は、3名の方から20件の意見が提出されたということで、人数的には3名でしたが、非常に関心の強い方だったのかと思います。今回は2名の方から2件ということですが、他の計画の状況と比べても特段少ないわけではないのかと思います。パブリックコメントの結果の公表については、どのような予定となっていますか。

●事務局

2月に議会へ報告をおこない、2月下旬にホームページで公表するとともに、パブリックコメントを実施する際に配架した10施設に結果についても同様に配架します。

●小室会長

先ほどの資料2の説明では、資料編も合わせて説明していただきましたが、冊子にする際は計画案と資料編を合わせて製本することです。29ページには用語解説が掲載されて、市民の皆様の理解が進むような配慮がなされており、後半のアンケート結果につきましても、文言などが伝わりやすいように修正がなされているとのこと。資料編について、改めて委員の皆様から確認することはありますでしょうか。

●小室会長

それでは、第2次江別市空家等対策計画案について、協議会としては、資料編も含めて皆様からのご意見をいただいたということで、確認させていただきたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

(委員同意)

●小室会長

第2次江別市空家等対策計画案については、今回を含めて4回の議論を経て承認となりました。ここで、後藤市長からのご発言をお願いしたいと思います。

●後藤市長

只今、第2次江別市空家等対策計画案をご承認いただきまして、誠にありがとうございます。また、委員の皆様には、今年度は計4回にわたり、空き家対策の基本方針や具体的対応策などについて、ご議論いただきましたことに深く感謝を申し上げます。

計画案にも記載してあるとおり、空き家がもたらす問題は、多岐にわたるものでありまして、適切な管理がされず、地域住民の生活環境に大きな影響を及ぼしている空き家への対応のほか、そもそも空き家を発生させない、あるいは、空き家をまちづくりにとど

う活かしていくのかといった、利活用の視点も重要と認識しております。

今後、空き家対策の実施にあたっては、市民と市、そして法務、不動産、建築などの関係団体と、連携した取組みにより、各施策を進めていくこととなりますが、委員の皆様には、施策の実施にあたり、引き続き、ご協議、ご助言をいただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。本日はありがとうございました。

●小室会長

ありがとうございました。市長はここで他の公務が入っているとのことですので、退席となります。

●後藤市長

みなさん、どうぞよろしく願いいたします。

2. 議事 (3)空き家等対策の取組状況について

① 空き家等の現地調査について

●小室会長

それでは、議事「(3)空き家等対策の取組状況について」に入ります。まず①空き家等の現地調査について、事務局よりご説明願います。

●事務局

それでは、「空き家等対策の取組状況について」のうち、①空き家等の現地調査についてご説明させていただきます。

資料3をご覧ください。

1. 空き家等の現地調査 についてですが、(1)になります。管理不全な空き家等の現地調査を昨年9月～10月に実施しております。現地調査は、第1次計画 の冊子の33ページ以降に掲載されている、江別市特定空家等の判断基準のチェックリストを用い、建物の状態、状態の度合い、周辺への影響と危険の切迫性について判断しております。

調査結果の内訳としましては、上段の表に記載してある通り、①特定空家候補はありませんでした。②特定空家等に準ずるものとして準特定空家21棟、③管理不全な空き家が46棟、④管理不全な空き家で落雪のみのものが2棟、⑤その他の空き家が7棟、⑥除却が2棟、⑦非空家が1棟の計79棟となっております。

管理不全な状態である空き家等は、①から④を合計して、69棟、⑤のその他の空き家につきましては、樹木の伐採や雪止め金具の設置、不動産会社による管理などにより管理不全な状態が解消されたものとなっております。

下段の表には、令和4年度の定期パトロールにおいて、管理不全な状態であった空き家等のその後の状況について記載しております。合計70棟あった中で、修繕等により改善されたものが5棟、除却されたものが14棟あり、合計19棟について、管理不全な状態が解消されております。

次のページに移りまして、(2)になります。所有者等への文書通知を昨年11月に実施しております。現地調査の結果、管理不全な状態であると認められた空き家等の所有者等に対し、適正管理の依頼文書を送付いたしました。合計69棟のうち、相続人が不存在であったり、送付時点で折衝中の物件を除いて、58棟の所有者等に送付しております。②の準特定空家については、破損等の状態が分かる写真を添付しております。また、江別市作成の適正管理の依頼パンフレット、札幌司法書士会の「空き家相談ダイヤル」のパンフ、江別不動産業協会、江別建設業協会のパンフを併せて送付しております。

主な事例につきまして、パワーポイントで説明いたします。

《パワーポイントにて説明》

●小室会長

ありがとうございました。昨年の9月～10月に定期パトロールをおこない、管理不全な状態として①から④の69棟を把握したとのこと。また、令和4年度のパトロール後に、70棟あった管理不全な状態の空き家のうち、19棟が修繕や除却等により改善されたとのこと。管理不全な空き家は増えていきますので、令和5年度は69棟あるということでした。

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。

●大藤委員

ご説明いただいた内容は、あくまでも居住者がいない建物ということでしょうか。

●事務局

あくまでも空き家の事例について紹介させていただきました。

●大藤委員

居住者がいる建物について、これよりもひどい事例があります。そのような危険な建物に対して市から指導するということはできないのでしょうか。

●事務局

道路への落雪については、道路関係の部局で現地を確認して、歩行者に危険が及ぶようであれば、所有者や居住者に対して指導をおこなっております。隣地間であれば、当事者同士の問題であり、市でどこまで関与できるかということではありますが、市からお隣の方にお伝えするというをおこなっています。

●大藤委員

建物が道路ぎりぎりに建っていて、玄関の軒が道路に落ちそうな状態になっているところがあります。その場合、どのように指導できるのかと思っています。年数が経つにつれ段々状態が悪くなっているのを、道路パトロールなどでそのような建物があれば、指導していただきたいと思います。

●事務局

道路への落雪については、市の方でも土木事務所の所管になりますが、パトロールを実施しまして、危険な状態があれば、文書の送付や訪問して指導をおこなっています。市の方で把握できない物件についても、市民の方々からの通報でパトロールを実施していますので、もしそのような状況があればご連絡いただければと思います。

●小室会長

現地に居住者の方がいるのであれば、何らかの形で接触してお伝えするというについて、空き家ではないのでやりやすいのではないかと思います。今回は空き家について調査した結果の内容で、先ほどの説明の中でも管理不全な空き家については所有者へ文書を送付して、現状をお伝えすることで対応していただいて改善される場合もあるとのこと。先ほどの市長のお話にもありましたように、管理不全な空き家を発生させないということについて、所有者へ現状を写真付きで伝えるとか、パンフレットを入れることで、多少時間はかかっても改善につながっているケースもありますので、市の担当は大変だと思いますが、継続的に所有者の責任の意識を醸成していくという取り組みが必要だと感じております。

●田原委員

管理不全な空き家は減っている反面、新たに増えているというのが現状だと思います。スクリーンで事例紹介された空き家は、個人の住宅が多かったようですが、江別地区においては、かなりの店舗が空き店舗になっている状況です。管理不全な状態である空き家の中に店舗は含まれているのでしょうか。

●事務局

戸建て住宅が多い状況ですが、スクリーンで紹介した中には、共同住宅の外壁が剥がれている事例があったり、改善事例の中には、空き店舗のシャッターが破損していたものが修繕されて利用されているという事例もありました。そんなに数は多くないですが、店舗や倉庫なども含まれております。通報があれば、現地を確認して対応しますし、定期パトロールの対象にもなっているので、店舗を除いているということはありません。

●野村委員

所有者の方へ文書を送付したとのことですが、個人の方以外に法人所有の空き家もあったのでしょうか。

●事務局

江別地区に法人所有の5階建ての空きビルがあり、継続的に所有者への働きかけをおこなっているところです。一度、代表の方とお会いして今後の方針について伺ったことがあります。外壁が剥がれているアパートについても法人の所有となっています。管理不全な空き家全体の1割まではないと思いますが、法人所有の空き家も存在しています。

●野村委員

所有者の法人に対して通知文書は届いているのでしょうか。

●事務局

4～5年前には、通知文書が返戻された空き家について、法人の登記を調べて所有者を特定したケースがありましたが、現在は文書は届いています。

北海道内の他の地域においては、空きビルや空き店舗が周囲に悪影響を及ぼしているケースがありますが、江別市内においては住宅の割合が多いというのが現状です。

●野村委員

他市の事例では、法人所有の建物で、所有者の法人がいなくなってしまったケースが結構あったと聞いておりますので、そのような趣旨での質問でした。

●小室会長

江別駅の近くに法人所有の5～6階建ての空きビルもあるということです。野村委員がおっしゃられたように、他市の事例では、法人所有の空き家について情報が届かないことがあるということでした。

2. 議事 (3)空家等対策の取組状況について

② 空家等管理活用支援法人に係る制度の創設について

●小室会長

それでは、「② 空家等管理活用支援法人に係る制度の創設について」事務局よりよろしくをお願いします。

●事務局

資料3の2ページ目をご覧ください。

2. 空家等管理活用支援法人に係る制度の創設についてですが、(1)制度創設の背景としては、昨年6月の空家特措法の改正により、新たに創設された制度であり、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくということが期待されております。

(2)支援法人については、①NPO、一般社団法人、一般財団法人、会社など法人格が必要となっております。

②支援法人の業務は、所有者等に対する情報の提供、相談、援助であったり、空家等の管理、改修など、記載の通りですが、市町村のニーズに応じて、一部の業務のみ実施する法人も指定の対象にすることができます。

③支援法人の業務の実施に必要な情報については、市から支援法人に提供することができますが、所有者等に関する情報を提供する場合は、本人の同意が必要となっております。

④、⑤では、支援法人が空家等対策計画の作成・変更を提案できること、市に相続財産清算人の請求を要請できることについて、法の中で規定されております。相続財産清算人制度について補足しますと、相続人がいなかったり、全員が相続放棄をしてしまい、放置せざるを得ない空き家を流通の場に戻すための制度であり、今回の空家特措法の改正により市町村長が請求できることとなり、これにあわせて支援法人からも市町村長に請求を要請することが可能となっております。

(3)支援法人の指定にむけての現時点での方針についてですが、現在、札幌司法書士会、江別不動産業協会と連携協定を締結しており、空き家の所有者からの相続に関する相談であったり、空き家の流通促進に向けた取組を進めてきたところであり、引き続き、効果的な施策について検討していくこととしております。支援法人の指定については、当面は、江別市においてはおこなわないこととし、支援法人の指定により江別市が実施することが困難である業務の実施等、空き家問題の解決に向けての効果が得られる場合は、指定の方針について本協議会において協議をおこなうことといたします。制度が始まったばかりで事例がないことから、今後、他市の指定の状況や、指定により得られる効果の情報収集等をおこなってまいります。

空家等管理活用支援法人に係る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。昨年12月に施行された改正空家特措法において、空家等管理活用支援法人に係る制度が新たに創設されたとのこと。制度を利用して支援法人を指定するとなれば、市としては、ルール化や本協議会での協議などの準備を経て、支援法人を指定できるということが法的に定められたということです。空き家の状況については、それぞれの自治体で違いますので、民間の力を借りたいという自治体は、制度を活用していくということかもしれません。江別市においては、空き家の数が少ないという状況と精力的に空き家対策に取り組んでいただいている状況ですので、

方針を説明していただいたように、現状では、札幌司法書士会と江別不動産協会との連携協定を締結していることもありますので、すぐに支援法人を指定するというのではなく、今後、状況を見ながら検討していきたいというご説明でした。

只今の説明について、何かご意見・ご質問などございますでしょうか。

●小室会長

今後、国の方で事例集などを出す予定はあるのでしょうか。

●事務局

これまでも空き家の解消事例や利活用の事例について随時国の方から情報提供されているので、支援法人についても、指定によりどのような効果が得られたとか、どのような業務をおこなっているとか、事例が増えるにつれ国の方から情報提供されるのではと思います。

全道の空き家の担当者会議の中で、各市の空き家の取組について情報交換をしているところですが、昨年11月の座談会では、他の行政庁においても、今すぐは支援法人を指定しないということが大多数でした。江別市としても関係団体と連携した取組を進めているので、支援法人を活用した他の自治体の効果を分析して、より江別市の空き家対策が進むという事例があれば、協議会の中で協議した上で方針を決めていきたいと考えております。

●村山委員

支援法人を指定した場合、今までの仕組みがどのように変わっていくのでしょうか。市でおこなっている業務を支援法人がおこなうことになるのでしょうか。

●事務局

現在、江別不動産協会や札幌司法書士会と連携している中で、相談窓口をご案内したり売買に関する相談の際にはチラシを渡したり、市の方からも所有者に対して随時情報提供をおこなっているところですが、支援法人の役割としては、市ではなかなかできないお金の話や、取壊すのが良いのかリフォームするのが良いのかといったご提案ができるのではと考えております。今までの関係団体との連携の枠組みでは対応できないことについて、今後、支援法人を活用してやっていただくということが出てくるのではと思います。

●村山委員

江別市だけの支援法人というのは難しいのではと思います。札幌市で活動している支援法人が江別市でも業務をおこなうということもできるのでしょうか。

●事務局

支援法人の所在地が必ず江別市になければならないというわけではないので、札幌圏や石狩管内で業務をおこなう支援法人を指定することも可能ですが、他市の事例を見極めながら判断していきたいというのが、現在の事務局の考えです。

●小室会長

他の市町村の状況や事例を確認しながら、今後検討していくということになるのかと思います。

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

本日、第2次計画案のご承認をいただきましてありがとうございます。今後、議会への報告を2月、計画の策定を3月に予定しております。計画書が完成しましたら、委員の皆様へ製本したものを送付させていただきます。今後は、策定された第2次計画に沿って各施策を実施していくこととなりますが、PDCA サイクルを実践しながら、空き家の発生抑制・適正管理の推進や、利活用・流通の推進に関する市の取組みについて適宜、ご報告・お諮りをし、ご協議、ご助言をいただきながら進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

次年度は、本協議会の開催を3回程度予定しておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

4. 閉会

●小室会長

ありがとうございます。それでは、本日予定の議事につきまして、すべて終了いたしました。今年度は、計4回協議会を開催し、主に第2次計画の策定に関しご協議いただきました。そして無事に第2次計画案がまとまったということでございます。委員の皆様におかれましては、積極的なご発言をいただき、大変ありがとうございました。

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)