

令和7年度 第1回江別市空家等対策協議会

会 議 録

令和7年5月27日(火)
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 会長及び副会長の選出	3
6. 議事	
(1)江別市空家等対策計画の概要について	5
(2)空き家等の現状について	14
7. その他.....	22
8. 閉会.....	22

令和7年度 第1回江別市空家等対策協議会

1. 日 時 令和 7 年5月27 日(火) 14時 00 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10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	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	巧 直子	北海道建築士会 札幌支部
5	田原 久美子	江別市社会福祉 協議会
6	西脇 崇晃	札幌弁護士会
7	村山 康博	江別不動産業協会
8	大藤 榮治	江別市自治会連絡 協議会
9	亀田 教子	市民公募
10	中井 和夫	市民公募
出席 10 名		

江 別 市		
番号	氏 名	所属
1	惣万部長	建設部
2	木谷次長	//
3	岸本参事	建築指導課
4	後藤主幹	//
5	石原主査	//
出席 5 名		

4. 傍聴者数 0名

1.開 会

●事務局

令和7年度第1回江別市空家等対策協議会を開催いたします。

はじめに、会議の公開についてお知らせいたします。江別市では、各審議会・委員会等は、支障のない限り公開を原則としており、この協議会においても、審議の内容に応じて傍聴を認めております。

なお、本日、傍聴希望者がいる場合は、次第の5 会長及び副会長の選出が終えた後に、入室していただきます。

また、協議会終了後は、市のホームページ等で、配布資料と会議録を公開することとなりますので、ご承知おきをお願いいたします。

2. 委嘱状交付

●事務局

それでは、今回から、本協議会の新たな委嘱期間となりますので、皆さまに、市長より、委嘱状を交付させていただきます。

お一人ずつ、お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立いただき、お受け取りいただきますようお願いいたします。

《市長より、各委員に委嘱状の交付》

3. 市長挨拶

●事務局

続きまして、協議会の開催にあたり、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。

委員の皆様におかれましては、日頃から市政全般に対し、ご支援・ご協力をいただきまして、心から感謝申し上げます。

また、今ほど、委嘱状を皆様方に交付させていただきましたが、公私ともにご多忙にもかかわらず、本協議会の委員を快くお受けいただきましたことにつきまして、重ねてお礼申し上げます。

平成29年に発足した本協議会も9年目を迎え、これまで、空家等対策計画の策定や、特定空家等の認定など、当市の空き家対策について、委員の皆様の多角的な視点から、ご意見・ご指導をいただいて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」を実現していく上でも、「安全安心」という観点から、空き家対策は大変重要であると考えております。

空き家につきましては、全国的な少子高齢化や人口減少、建物の老朽化など、社会情勢の変化によって、増加している状況でございます。

増加している空き家が適切に管理されていれば問題ないのですが、適切な維持管理がされず、市民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家もあり、適切に管理されていない空き家への対策が課題となっているところでございます。

市では、空き家対策として、これまでも、パンフレット等で広報してきたところでありますが、いっぺんに解消するのが難しいところです。

今後も、本協議会でご議論いただきて策定した「空家等対策計画」に沿って、空き家対策を進めてまいりたいと考えておりますので、引き続き、皆様からご指導、ご助言をいただければ幸いです。

最後になりますが、本日の協議会から、新たに3名の方を委員にお迎えしており、新たな視点で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ので、どうぞよろしくお願いいたします。

4. 委員紹介

●事務局

ただ今、皆様には委員を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7年5月1日から令和9年4月30日までの2年間となっておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、事務局の職員を紹介します。

《司会より、事務局の紹介》

なお、本日の協議会は、委員11名中10名のご出席をいただいております。

本日は、委員の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項の規定により、本協議会が成立していることをご報告いたします。

5. 会長及び副会長の選出

●事務局

続きまして、会長及び副会長を選出させていただきます。

「江別市空家等対策協議会条例」第6条第2項では、「会長が議長となる。」となっておりますが、現時点で議事を進行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・副会長の選出は、「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。」こととなります。

はじめに、会長の選出につきまして、ご意見やご提案はございますでしょうか。

●村山委員

会長には、4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、小室委員を会長にとのご推薦がありましたが、みなさまいかがでしょうか。

●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。引き続きの会長職となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、小室会長は、前方の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、小室会長よろしくお願いいたします。

●小室会長

只今、会長に選出いただきました、北翔大学の小室と申します。

引き続き、会長を務めさせていただくことになりましたが、これまでの委嘱期間で20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行ってまいりました。

これから、新たに2年間の協議会が始まりますが、今後の協議会の役割としては、特定空家等の認定や管理不全空家等の勧告など、具体的な実施に関する部分についての協議を行っていくということになるかと思いますので、今回、委員になられた皆様のご専門のお立場や、地域の目線といった、様々な角度から、ご意見を頂戴しながら、江別市の空家等対策について、協議を進めて参りたいと考えております。

これから、2年間の委嘱期間となりますが、どうぞ皆様のお力添えをいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

●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、会長に議事進行をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

●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。

●村山委員

会長の推選でよろしいかと思いますが、いかがでしょうか。

●各委員

意義なし。

●小室会長

それでは、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

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。押谷委員には、副会長としてお力添えをいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

●小室会長

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、どうぞよろしくお願いいたします。

《市長退出》

●事務局

ここで、傍聴者についてご報告いたします。本日は、傍聴を希望される方がいらっしゃいませんので、小室会長には、このまま議事進行をお願いいたします。

6. 議事 (1)江別市空家等対策計画の概要について

●小室会長

それでは、次第に沿って進行させていただきます。

『(1)江別市空家等対策計画の概要について』事務局よりご説明願います。

●事務局

建築指導課の後藤です。着座にて説明させていただきます。

それでは、江別市空家等対策計画の概要について、空家等対策計画の「概要版」に沿って説明させていただきます。

今回3名の方が新たに委員になられていることから、既に内容をご承知の方もいらっしゃると思いますが、おさらいの意味も含めて説明させていただきますのでご了承願います。

はじめに、「1 計画策定の目的と位置づけ」ですが、近年、空き家が増加する中、適切に管理されていない空き家等への対策が、全国的に課題となっており、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

この法律では、市町村は、空家等に関する対策についての計画を定めることができることとされており、当市では、平成30年3月に、第1次の「江別市空家等対策計画」を策定しました。

この第1次計画は、令和5年度までの計画期間でしたので、令和6年3月に、第2次の空家等対策計画を策定しました。

空家等対策計画は、右側の図1にあるとおり、法や指針に即すほか、市の総合計画や

関連計画との整合を図り、「江別市空家等対策協議会」において協議の上、策定しております。

次に、「2 「空き家等の現状と課題」です。

全国的に、人口は減少、空き家は増加しております。

右側の図3のグラフは、江別市の「住宅総数及び総世帯数と空き家数の推移」です。

このデータは、国が実施している 住宅・土地統計調査の結果をまとめたもので、江別市の傾向としては、住宅総数と総世帯数の差が開けば空き家が増加する傾向にあります。

赤い折れ線は、アパートの空き室を含めた空き家戸数です。

なお、計画書や概要版の図表は、平成30年までのデータで作成しており、令和5年の調査結果を加えた図表は、2月の本協議会でご報告したとおり、「住宅総数」につきましては、全国、北海道は平成30年と比較して令和5年度は増加傾向にあります。江別市は57,540戸と若干増加となっております。

「空き家総数」につきましては、全国、北海道、江別市ともに増加しておりますが、住宅総数に占める空き家の割合は、江別市は、全国・北海道と比較すると低いものの市内に6,270戸の空き家が存在するという結果となっています。

江別市の空き家の割合は、道内の他都市と比較して、低い傾向が継続している状況です。

また、本計画では記載のとおり江別市内の空き家数を250棟と設定しています。

下段の「空き家等に関する課題」として、第2次計画においては、記載の3項目を課題として整理しております。

次に、ご覧の資料をお開きいただきまして、左上の「3 空き家等対策に係る基本的な方針」です。

- ・計画の対象地区は、江別市内全域、
- ・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」としております。
- ・計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間です。

ここで、空き家の定義についてご説明します。

まず、法律で対象としている空き家は、ひらがなの“き”が入らない漢字だけの「空家等」です。

この「空家等」は、建築物とその附属物であって、居住や使用がなされていないことが常態であるもの 及び その敷地として、立木など、土地に定着するものを含む こととされております。

なお、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準とされておりますので、概ね1年間使用されていない空き家が、法律の対象となります。

次に、こめ印2の特定空家等は、空家等のうち、著しく、保安上や衛生上など放置することが不適切な状態であると認められる空家等であり、こめ印3の管理不全空家等は、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある状態であると認められる空家等をいいます。

いずれも、認定する際は、昨年7月の本協議会で協議させていただいた「江別市管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」に基づき、建物の状態や周辺への影響等について、外観目視の現地調査を行い、判断することとしております。

なお、「あきや」という文字に、ひらがなの“き”が入る「空き家」と、ひらがなが入らない漢字だけの「空家」の使い分けについてですが、固有名詞や法令等で定められている場合は、ひらがなを入れない漢字だけの「空家」で表記し、それ以外の場合は、ひらがなを入れた「空き家」と表記しております。いわば、漢字だけの「空家」は、法律用語とご理

解いただければと思います。

つぎに、「空き家等対策の基本方針」でございますが、「基本方針1. 発生抑制・適正管理の推進」、「基本方針2. 特定空家等への対応」、「基本方針3. 利活用の推進」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。

次に、下段の「4 空き家等の具体的対応策」は、それぞれの基本方針についての方向性をまとめたものです。

まず、基本方針1「発生抑制・適正管理の推進」では、方針として、空き家等になることを未然に防止するため、所有者等のもとより、広く市民にも管理責務の周知を図るとともに、空き家等の情報収集に努めることとしております。

「(1)効果的な情報発信、相談体制の充実」としましては、平成30年度から「空き家等の管理における周知啓発パンフレット」を作成しており、本日お配りしている「資料1」が最新のパンフレットです。

パンフレットの内容といたしましては、表面には「空き家の管理責任は所有者等にあることの周知」「各問合せ先」、裏面には、空き家を放置することで生じる弊害等について記載しており、ホームページでの掲載、建築指導課の窓口配架しております。また、適切に管理されていない空き家等の所有者に指導や連絡を行う際にも同封しております。また、空家の相談時にも使用しています。

その他、広報やホームページへの掲載のほか、計画書の14ページの上段に掲載している、固定資産税の納税通知書の封筒裏面を活用し、空き家等の適正管理を促す内容を掲載しております。

イベント時には空き家の相談コーナーを設置し情報発信、相談を行っており、今年度については4月に商工会議所主催の新築リフォームフェアにて相談コーナーを開設しました。

また、法務、不動産団体等の関係団体と連携した情報発信や相談体制として、平成30年10月に札幌司法書士会様と、令和元年8月に江別不動産業協会様と協定を締結し、空き家等の発生抑制等に関する相談体制の整備を図っております。

札幌司法書士会で実施している「空き家相談ダイヤル」のパンフレットは「資料2」、江別不動産業協会で作成しているパンフレットは「資料3」として皆様に配布させていただいております。

また、市では、空き家に関する相談をお受けしておりますが、空き家に関する相談は様々であり、例えば、空き家の処分や相続などに関しては、専門的な知識やノウハウを有する団体や機関を紹介するなど、所有者の状況に応じて取り組んでいるところです。

次に、「(2)空き家化の予防」としましては、住宅ストックの良質化・長寿命化につなげる、国が実施している省エネ化・長寿命化などの補助制度の周知のほか、住宅の耐震化等への支援もあわせて実施しているところです。

つぎに(3)空き家等のデータベースについては、計画策定時より、通報や相談のあった空き家等のデータベース化を行っており、関係部局に相談や通報が寄せられた際、情報共有を図ることで、空き家の相談に対応しております。

次に、右側のページに移りまして、基本方針2の「適切に管理されていない空き家等への対応」については、図4の「特定空家等、管理不全空家等の措置の流れ」に沿ってご説明します。

まず、図4の上段、緑色の段階は、定期的な現地調査などにより、適切に管理されていない空き家等の実態把握に努め、所有者等へ適正管理の働きかけを行います。

黄色の部分、管理不全空家等に関してですが、令和5年度の空家特措法の改正により、特定空家化を未然に防止することを目的として、放置すれば特定空家等に該当

するおそれのある空き家を「管理不全空き家等」と位置づけ、法に基づく指導・勧告を行うことが可能となりました。

現在、江別市内で管理不全空き家等に認定されている空き家等は20棟であり、法第13条第1項に基づく「指導」を行った段階です。

「指導」しても、なお、状態が改善されない場合は、特定空き家等に該当することを防止するために必要な具体的な措置をとることを「勧告」することになります。

この「勧告」行った場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空き家等に係る敷地の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになり、所有者にとっては不利益が生じることとなるため、当協議会による協議を経てから、措置することとしております。

次に、赤い部分は、特定空き家等の認定及び措置についてです。特定空き家等の認定については、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、現地調査を行い、空き家等対策協議会の協議を経て、特定空き家等の認定を行っております。

現在、江別市で特定空き家等に認定している空き家等はありませんが、これまで、令和元年度に4棟、令和5年度に1棟、特定空き家等に認定しており、5棟すべてが解体されております。

なお、これまで、命令や代執行をおこなった空き家はございません。

左側中段の(3)に記載の、「特定空き家等への除却支援」としまして、特定空き家等の解体補助を実施しております。

ここで、資料4の江別市特定空き家等解体補助金のパンフレットをご覧ください。

この補助金は、令和元年度より実施しており、国の補助金を活用して実施しております。

裏面をご覧ください。

補助金額は、特定空き家等の除却に要する工事費用の1/3で、限度額は、30万円、募集件数は、先着順で5件です。

対象建築物は、市が認定する特定空き家等が対象となりますが、申請時において未認定であっても、その後、特定空き家等に認定された建物は 対象としております。

主な要件としましては、個人が所有している空き家で、対象の建築物のほか、門や塀、樹木等をすべて解体・除却する工事であり、施工業者については、市内の業者であることなどを要件としております。

解体工事の請負契約、施工については交付決定後となり、来年の2月28日までに解体工事を終え、実績を報告していただきます。

昨年度は、18件ほど問い合わせや相談がありましたが、特定空き家までの状態ではなかったため、申請件数は0件でした。

なお、令和元年度からの実績としましては、これまで2件が、補助金を活用して解体しております。

概要版にお戻りください。

見開きのページの右側の下段、基本方針3「利活用・流通の推進」については、空き家等及び跡地の利活用に対する支援や、需要と供給のマッチングの推進、多様な主体による利活用策の推進など、「利活用・流通の推進」について検討することとしております。

江別市においては北海道の空き家情報バンクをHPで紹介しています。

次に、概要版の裏面をご覧ください。

「5 計画の推進」でございますが、空き家等対策協議会は、計画の変更、実施に関する協議を行うため、適宜開催しております。

また、江別市の関係部署の連携として、関係部局が役割分担のもとで、空き家等の対策を実施するとともに、「庁内連絡会議」を適宜開催し、情報共有を図りながら、適切

な対応に努めております。

適正管理の推進や 特定空家等への対応、利活用の推進などを進める上では、幅広い関係団体等との連携を図る必要があるものと考えております。

最後になりますが、本協議会の位置づけについてご説明いたします。

本協議会は、空家特措法第8条に基づく協議会です。

また、フラットファイルにも綴っておりますが、6番目の「江別市空家等対策協議会条例」を定めており、空家等対策計画の作成及び変更に関することや、実施に関することについて、協議することとしております。

これまで、空家等対策計画を2度策定しておりますが、策定の際には、委員の皆様にご意見・ご指導をいただくとともに、当市からも相談をさせていただきながら、計画を策定しております。

また、実施に関することとしましては、特定空家等の認定や勧告等、管理不全空家等の勧告について、それぞれ措置を行う際には、協議会と協議をしたうえで、実施することとしております。案件ごとに協議させていただきますので、その都度ご参集をお願いすることとなります。

委員の皆様には、本協議会の活動に、ご理解とご協力を賜りますようどうぞよろしくお願いいたします

「江別市空家等対策計画の概要について」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。

江別市空家等対策計画の概要について、空き家の現状や空き家対策の取り組み等も交えてご説明いただきました。

計画の概要については江別市のホームページで概要版が公開されておりますので、市民の方もダウンロードしてご覧いただくことができるようになっています。

これから皆さんにご質問、ご意見をいただきたいと思いますのですが、始めに私の方から何点か、確認の意味で質問させていただきます。

概要版の1ページ目の2番の所に記載がありますが、江別市の空き家の総数は250棟とのご説明をいただきました。

また、法律が対象とする空き家は概ね1年間使用されていない空き家であり、ひらがなの「き」を使わずに「空家等」と表現するとのことでしたが、ここでいう総数250棟の空き家は、法律上の定義に基づく「空家等」とであると解釈してよろしいですか。

●事務局

その解釈で結構です。

●小室会長

一般的には、例えば転売を予定していて住人が居ない家屋や、一時的に入居者が居ないアパート等も空き家と言っていますが、その中でも概ね1年使われていなくて、老朽化等で今後問題になるかもしれない空き家が江別市内に250棟くらいあるという理解でよろしいですね。

●事務局

はい。

●小室会長

ありがとうございます。

江別市においては住宅総数に占める空き家の割合は、全国や北海道と比較すると低い状況が継続しているとの説明がありました。

令和5年度の住宅・土地統計調査では、江別市の放置空き家が含まれるとされる「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合が北海道や全国の半分以下となっており、江別市の地の利からして売却されやすいという理由があるかもしれません。

北海道や全国と比べて空き家の割合が少ないといっても、やはり適切に管理されていない空き家があるわけですから、管理不全空家等や特定空家等を出さないという意味でも早め早めの対応は重要で、これまで8年間、市の関係部局でもそのように努力されてきたものと思います。

基本方針2のフローチャートでは、対応の段階に応じて上から下に緑色、黄色、赤と、枠の色を変えて書かれていますが、我々の空家等対策協議会との関わりで言いますと、左側に黒い矢印が向かっている所が何ヶ所かありまして、まずは黄色い枠のところで管理不全空家等について法律に則って勧告するかを判断する際には協議会に諮られるので、意見を述べるのが我々の役目となります。

また、それでも改善が進まず、周りに危険を及ぼしかねない程劣化が進んでいる場合は、その下の赤枠に進んで特定空家等の認定について、協議会で意見を述べる役目を担うこととなります。

我々としては協議会において、それぞれの専門性や地域からの視点等に基づいて、必要に応じて質問をしたり意見を述べていくことになります。

では改めて、委員の皆様から意見や質問、再度確認したいこと等について、自由に遠慮なく言っていただきたいと思います。

資料の1・2・3・4も含めて、何かご質問・ご意見等がございましたらと思います。

●村山委員

基本方針3に「(3)多様な主体による利活用策の推進」とあるのですが、具体的にどのようなものがあるのでしょうか。

●小室会長

事務局いかがでしょうか。

●事務局

空き家等の利活用の全国的な事例としては、移住を促進するために、人口減少が著しい郊外の市町村等で活用することがあり、空き家等を改修して移住者の居住用、あるいは滞在体験施設として活用するほか、二地域居住の推進に活用する例があります。

また、地域交流を目的に活用するものとして、郊外の市町村や、都市部で古い家屋が密集した市街地等において交流施設として活用する事例もあり、空き家が増えてきたことを機に、まちづくりの観点から利活用される事例もあります。

利活用の傾向としては、「今ある空き家を何かに使おう」という視点よりも、元々実現したいことがあり、「その実現のために空き家を活用する」という視点で活用する事例が多いものと思われます。

江別市では、現在、不動産が流通している状況であり、計画の中で利活用の推進は検討に留まっている部分が多いのですが、今後の社会情勢の変化等により空き家に関する状況も変化してくるものと思いますので、その時代時代の状況を見ながら、空き家の利活用について引き続き検討していきたいと考えております。

●小室会長

はい、ありがとうございます。
村山委員、いかがですか。

●村山委員

人口減少で住宅が余るようになると住宅の需要は足りてしまうと思うので、空き家の用途が住宅に限定されるとなかなか需要は掘り起こすのは難しいと思います。
もし住宅以外のものに転用できるような規制緩和等があると有り難いのですが。

●事務局

確かに、住宅を別の用途へ転用すると建築基準法や都市計画法に違反してしまう可能性があるため、自由に用途を変更することはできません。

例えば令和5年度の法改正では、空家対策として、市街地などのまちづくりを進めるために建築基準法の規制が緩和された項目がありましたが、特にまちづくりを進めるべき中心市街地等の指定区域に限られています。

法律の中での対応となりますが、今後の法改正等の動向に注視してまいりたいと思います。

●小室会長

ありがとうございました。

法令等の枠組の中で、まちづくりの観点を持って対応していくということになると思います。

一方、国や道でも色々なことを検討しており、今後の展望や事例集等、様々な情報発信をしています。

早め早めに情報収集をして可能性について探りつつ、地域で利活用できそうな土地や空き家も把握しておいて、必要な時にその情報を活用することが求められているように思います。

ほかに関連してございますか。

●押谷委員

空き家は増え続けていますが、その空き家を活用したい人もいると思います。

資料1のリーフレット「あなたの空き家大丈夫ですか」では、基本的に空き家の適正管理を謳っていますが、空き家を活用したい人へ繋げるような働きかけをする表現は含まれていません。

空き家を所有する方の意識に働きかけて、例えば空き家を活用したいNPO等への橋渡しに繋がるような表現を何か検討できないかと思います。

札幌では民泊としての利用例があるようですが、なかなか具体的な例示は難しいとは思いますが、何か使い方について想像を拡げるような表現はできないものかなとも思っています。

可能な範囲でご検討いただければと思いました。

●事務局

マッチングは空き家対策の1つではありますので、周知方法等について検討したいと思います。

●押谷委員

なかなか難しいとは思いますが、持ち主の方の選択肢が「解体して更地にする」、「売却する」だけではなく、所有しながら活用もすることも視野に入れて考えられるような表現ができれば、まちづくりに繋がっていくのかなという気がします。

●小室会長

ありがとうございます。
田原委員どうぞ。

●田原委員

先ほどの基本方針2の説明の中で「江別市内に20棟」という報告がありましたが、これは管理不全空家等に該当し、認定した件数ということでしょうか。

●事務局

そうです。

●小室会長

ありがとうございます。
中井委員どうぞ。

●中井委員

初めて参加させていただいております。

1つには、江別市の空き家対策が市民にどこまで理解されているのかということです。

江別市の空き家対策の資料は、公民館等にも配置されておりますが、もう少し一般の人が目にする機会を作り、例えば自治会に働きかけるとか、何処かに貼り出すとか、そういう広報も必要なのではないかと思います。

非常に立派な空き家対策計画があります。内容もあまり指摘するような所は無いのですが、市民には十分には理解されていないことを認識するべきだと思います。

2点目は、空き家等の所有者がどこまで真剣に考えてくれているかということです。

江別市空き家等対策計画9ページに、空き家の所有者に実施したアンケートの回収率が46%と記載されています。まず、この回収率でいいのかということ。特に回収率を上げるために何か努力をされたかどうかお聞きしたい。これは重要なポイントだと思います。

3点目は 空き家に関する情報収集についてです。

協議会に参加している団体や近隣の空き家で困っている住民からは情報提供が得られていると思いますが、問題化した空き家の当事者ではない一般住民から情報提供が得られているのかどうか、教えていただければと思います。

4点目に、協議会のメンバー構成で、空き家の流通を担う重要な位置づけを持つ不動産協会が入っているのは当然と思いますが、実際には市の区域を越えて空き家問題の解決に当たってくれてる方々がいるのですから、江別市内のメンバーだけに限定せず、会員に加えないまでも、市外も含めて情報提供を求めることが必要だと思います。

以上です。

●小室会長

ありがとうございます。

4点ありまして、1点目は江別市の空き家等対策計画の内容をいかに市民の方々にわかっていただくかという点です。

その点はこれまでもずっと努力をしてきていて、空家等対策計画も市のホームページに掲載しておりますが、場合によっては公的な機関に貼り紙をするなど、今後も伝える努力を継続していくという事が必要であると思います。

2点目は、計画書の9ページにあるアンケート調査の回収率についてですが、私も郵送による調査に関わってきましたが、回答率が半分位あるというのはかなり頑張られたものと思いますし、他の調査と比べても極端に低いとかいうことはないと思います。

しかし、半分の方からは回答が来ていないということでもありますので、様々な形で情報を届けていただければと思います。

それから各部署との連携についてですが、現在は札幌司法書士会や江別不動産業協会と連携をしていますが、それ以外のところも、きっと情報も伝わってるとは思いますけど、中井委員がおっしゃる「極力広く」という問題意識は、大切なことかと思えます。

事務局としては、いかがですか。

●事務局

まず市民への周知については、ホームページやパンフレットにより適正管理の周知啓発を図っておりますが、その中で、かなり効果的だと思っているのが、固定資産税の納税通知書を送付する封筒の裏面に、「あなたの空き家、適正管理してますか？」というメッセージを掲載し、情報提供を行っています。

これが固定資産税の納税義務者全てに郵送されるという点で、かなり効果的なのではないかと考えております。

次に、空き家の情報収集についてですが、例えば去年は、自治会連絡協議会の理事会で空家対策のパンフレットを配布させていただき、各自治会が要望する部数をお届けしたところです。今後も機会あるごとに周知を図り、情報収集に努めていきたいと考えております。

次に、アンケートの回収率についてですが、その評価はなかなか難しいところです。アンケートに限らず空き家の所有者とコミュニケーションを取りたいと考えておりますが、空き家の所有者には様々なご事情をお持ちの方がいらっしゃいますので、回答していただけない方がいることはやむを得ないところもあるかと思っております。

それから、市外の不動産業についてのお話ですが、まずは江別市の中でできることは何かというところで、江別不動産業協会と協定を締結しております。

今後、空き家の状況によっては、札幌圏・北海道全体で考えなければならないこともあるかもしれませんので、状況に応じて検討して参りたいと思います。

●小室会長

ありがとうございます。

中井委員からいただいたご指摘は非常に重要なことで、これまで継続して取り組んできたことや、さらなる展開が必要であることは、貴重なご指摘だと思います。

市民の方からの相談件数については、次の議事(2)で、事務局からのご説明をいただき、質疑にしたいと思います。

中井委員、よろしいですか。

●中井委員

もう1点お聞きします。

北海道の総合研究機構が行った研究の中で、江別市が研究対象になっているものもあったかと思えます。もし空き家対策関連で何かいい提案やアドバイスがあれば、それは教えていただきたいと思います。協議会で議論する何かいい提案がその中にな

かったのかなと思った次第です。

●事務局

把握しておりませんが、もしそういった情報があれば有益なので、注視して参りたいと思います。

●小室会長

その他、皆様から何かございますか。
よろしければ次の(2)の議事に移りたいと思います。

6. 議事 (2)空家等の現状について

●小室会長

それでは、『(2)空家等の現状について』事務局よりご説明願います。

●事務局

建築指導課の石原です。着座にて説明させていただきます。
それでは、「空家等の現状について」ご説明させていただきます。
資料5をご覧ください。

(1)の「空家等に関する相談件数及び相談内容」についてです。

表1は、空家等に関する相談件数及び相談項目の表です。この表は第2次空家等対策計画の8ページに掲載されているものに令和5年度分、6年度分の件数を追加したものとっております。

平成30年度から令和5年度までの相談等の件数については、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。

令和6年度分の相談件数はここ数年の中では少なくなっていますが、その要因として令和6年度は台風や大雪などの気象現象が少なかったことが考えられます。内訳は表のとおりです。

図1は「空家等に関する相談項目内訳」を円グラフで作成したものです。

表1や図1からも見て取れますように、おおまかな傾向といたしましては、落雪に関する相談、屋根に関する相談、主に強風時の屋根材等の飛散に関する相談、雑草の繁茂や樹木の越境の相談が多くなっています。

他にもごみの放置など相談内容は多岐にわたっています。

次に左下、2)「適切に管理されていない空家の解消件数」ですが、平成30年度からの適切に管理されていない空家の解消件数について掲載しております。第2次空家等対策計画(P8)では「管理不全な空家の解消件数」と記載していますが、令和5年の法改正により管理不全空家等が定義されたことにより「適切に管理されていない空家」と名称を変えております。

令和6年度においては、12件が解消されております。内訳として、8件が除却、修繕されたものが1件、入居等が3件となっております。

これまでの協議会でも解消事例については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適切に管理されていない状態の解消に結びついていると言えます。

資料5の説明は以上となります。

●小室会長

ありがとうございます。

昨年度の市への相談件数の内訳や、適切に管理されていない空き家等の解消件数について、ご説明をいただきました。

今のご説明の中で令和 6 年度において適切に管理されていない空き家の解消件数が 12 件とのことでしたが、現時点で適切に管理されていない空き家は何件あるのでしょうか。

●事務局

毎年秋に、適切に管理されていない空き家を対象として定期パトロールを実施しています。令和 6 年度の対象件数は 73 件で、毎年大体 70 件から 80 件ぐらいの間で推移しています。

●小室会長

ありがとうございます。

それでは委員の皆様からご質問、ご意見いただきたいと思いますがいかがでしょうか。

●亀田委員

公表された資料やこれまでの質疑等の経緯を見ますと、なかなか江別市は悪くはないなという印象を持っています。問題のある空き家についても着々と解決されてきているということを、私は評価したいと思いました。

この質疑で聞いていいのか分からないのですが、お答えができる範囲で教えていただければと思います。

JRで岩見沢へ向かうときに、江別駅に近い辺りで、左手に大きな建物があります。普段から駅前の人通りは少なく、その建物には居住者がいても1世帯あるかどうかと聞いたりしているのですが、居住者がいない場合、大きい建物なので空き家とは言わないのでしょうか。市民としては、防犯上の観点からも気になっています。

●事務局

建物に入居者がいれば、それが 1 戸だけだったとしても使われているので空き家ではなく、空家特措法の対象にはなりません。防犯上の話については空き家の観点に限らず、まちづくりにおいて重要な話かと思います。

●亀田委員

大きな建物なのですが、江別市の建物なのでしょうか。上手く活用していただきたいと思います。

●事務局

個別の物件のお話しなので、具体的なお話しはできませんが、空き家対策としては、いかにして周辺に悪影響を及ぼす空き家の問題を解消していくかということで、法律が制定されたのですが、防犯上よろしくないという話であれば、別の取り組みをしていくことになるかと思います。

●亀田委員

一つの部署だけで解決できるものではないでしょうから連携が必要なのではないでしょうか。この建物については私だけの意見ではなくて、一般市民がみんな、「もったいないね」と言っています。担当部署に、市民感情や問題意識を伝えていただいて、少しでも解決の方向へ進めていただければと思います。

●小室会長

ありがとうございます。

不自然に感じるような物件が身近にあれば、気になるのは当然のことだと思います。協議会の場としては、広く問題意識を共有すべきものとして、いろいろな形で関連する部署にもお伝えしていくことが必要かと思います。

他に質問や相談等、関連しても結構ですので、何かございますでしょうか。

●押谷委員

資料5の表1に空き家等に関する相談項目が色々記載されていますが、これらの相談は基本的に空き家の持ち主からの相談ではなくて、近隣の方からの相談でしょうか。

また、私の理解では火災を起こした隣家からの飛び火で自宅が火事になっても隣家に弁償や補償をしてもらえないことになっていたと思います。

空き家が倒壊したり、屋根や外壁の部材が飛散して隣家等に損害を与えた場合、補償されるのでしょうか。補修費用は誰が負担するのでしょうか。

●事務局

表1にある空き家の相談項目については、空き家所有者から相談を受けることもありますが、大半は近隣の方からの相談となっています。

また、建物の所有者には管理責任がありますので、その管理責任を怠っていたということが原因で、他の方に害をなすような事があれば、それは責任が問われることになり、最終的には裁判になるものと思います。

●押谷委員

これまで江別市で空き家対策に取り組んできて、空き家を原因とする被害が発生した事例はございますでしょうか。

●事務局

私が着任してからの記憶によりますが、空き家を原因として直接誰かが被害を受けたという事例はなかったかと思います。

ただ、危なかった事例はあり、例えば屋根の雪が道路にはみ出して落雪した例では、場合によっては人が生き埋めにされたり、足元をすくわれて転倒する可能性があります。あるいは屋根板金が飛散しそうな例では所有者に危険な状況にあることを伝えたことで危険な部位が撤去されて、事なきを得たことはあります。

幸い、把握してる中では、直接被害が及ぶところまで至った事例は無いと思います。

●押谷委員

わかりました。ありがとうございました。

●小室会長

空き家等に関する相談件数の中に解体補助金がこれまで2件実施されたという話がありましたが、持ち主の方からの相談は件数に入っているのでしょうか。

●事務局

補助金の相談についてもその内容に応じて相談件数に含まれております。

●小室会長

そうすると表1は大半は周りの方からの相談で、空き家の持ち主の方の相談も少し入ってるという理解でよろしいでしょうか。

●事務局

そうです。

●小室会長

わかりました。ありがとうございます。
中井委員、どうぞ。

●中井委員

資料5の表1に相談項目の一覧がありますが、自分たちが住んでるところで、例えばスズメバチの巣があったり野生動物が棲み着いている場合、どこに相談に行けばいいのか分からなかったりします。

もう少し市民に、表1で「その他」の中に入っているような、相談を受けてくれる相談窓口を知らせて欲しいなと思います。

●小室会長

ありがとうございます。

様々な情報を市民の方々に広くお伝えすることは大切で、先ほどの納税通知書の封筒の裏面への記載は非常に効果的だと思いますが、それは空き家の持ち主の方への情報提供です。

中井委員がご指摘になったのは、周辺の方で不安になってる場合に、どこに相談すればいいかというお話でした。

積極的な方は相談先をすぐに調べられるかと思いますが、まずは一旦受けってくれる相談窓口の周知について、更に工夫があると良いとのご意見を承りました。

他にいかがでしょうか。

●田原委員

資料5表2の入居により問題を解消した3件についてですが、うまく利活用できたのか、それとも持ち主の方による借家としての使用なのか、とても興味深いです。

うまく利活用できたのであれば、可能性が広がっていくので、今後は是非進めていっていただきたいです。

●事務局

現地調査に行くと、表札が変わっていたり、除雪道具があるなど、新たな住人が入居した空き家であり、基本的には、売買されて使われてる例が多いかと思います。

例えば空き家になった家を相続したお子さんが売りに出して、それが売れた場合等は、また住宅として使用されています。

●田原委員

空き家が売買されて入居したといったことは、市には報告されないのでしょうか。

●事務局

市に報告する仕組みにはなっておりません。

我々としては、適切に管理されてない空き家について毎年定期パトロールを実施しており、建物の状態の他に、利用状況も確認しております。

破損している等、適切に管理されていない所が改修等により解消されて、改めて住宅として活用いただいている例がときどきありますが、我々としてはこれも活用の1つであると考えております。

●田原委員

はい、わかりました。

●小室会長

西脇委員どうぞ。

●西脇委員

先ほど押谷委員がおっしゃった損害賠償のお話にも関連があるのですが、今現在で私どもに相談されてる方の傾向として、相続放棄が増えてきています。

理由は色々あるのですが、原因として大きいのは解体費用の増大です。アスベストが含まれていると解体費は更に跳ね上がってしまいます。

今までは、解体して土地が売れば解体費を捻出できるので、相続して売却するという見通しが成り立っていたと思うのですが、おそらく今後はそうならないケースが増加していきます。

今後は江別市の地価も下がりつつあるとも聞いておりますので、不動産を売却できず流通しないという地方の問題が、いよいよ江別にも来てるような感覚がございます。

相続放棄をした後の元相続人の方の今後の扱い方についてですが、その方も一応管理者に該当すると思うのですが、これについては色々な見解があり解釈が微妙な部分ではあるところです。

「相続放棄をしたら、個人としてはそれで全て解決済みになる」と考えてしまう方もいると思いますが、実はそうではなくて、相続放棄後も管理者としての責任があるということもあります。

ただ、どこまで法的責任があるのかははっきりとしてない部分もあったりするので、その辺についての整理が必要になるかと思います。

今後、相続の権利を持つ方は後々のリスクを考えて、相続するのか、放棄するのかを判断することになってくるものと思います。

江別市では相続放棄をされた方に対してどのようなアプローチをされているか、そのような事例がないのであれば、今後どうしていくのか、今後の空き家増加に関係すると思いますので見解を伺えればと思うところです。

業務を行っている中での報告となりますが、相続放棄したんだから関係ないと言って全く気にしない人もいれば、自分でも色々調べて管理者としての責任があるとかかってらっしゃる方もいて、相続財産清算人制度を使ってきちんと解決に導こうという方もいらっしゃいます。

そのためには、弁護士や司法書士の先生に依頼するので費用もかかるのですが、実際に空き家相続の着地点というのが見えるようになれば、きっと相続の権利者が、

相続やその先の解決に進みやすくなってくると思います。

この点に関しては今後、問題になりそうだという所で、ご報告を兼ねてのお話でした。

●小室会長

ありがとうございます。

事務局どうぞ。

●事務局

問題のある空き家の所有者が既に亡くなっていて、相続人も相続放棄をしていた場合、その空き家をどうしていくかという問題は今後の大きな課題となっています。

我々も民法を深く理解してるわけではありませんので、弁護士さんや司法書士さん、不動産業界さんなど、専門的な方々のご意見を伺いながら、相続放棄に対応していかなければならないと思っています。

この課題は全国的なことでございまして、どこの市町村でも同じ課題を抱えている状況ですので、我々も勉強を重ねながら、協議会等を通して皆さんの協力をいただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

●小室会長

ありがとうございます。

西協議員におかれましては専門家の立場から、貴重なご意見をいただきました。

今、ご指摘があったように、今後は市民から相続放棄に関する相談についても市に寄せられてくることが予見されます。

その時に適切な返答が的確にすぐできるよう、ご準備をなさってる最中かと思いますが、ぜひ情報整理をされて相談にこたえていくことが必要になってくると思います。

巧委員、どうぞ。

●巧委員

今回から参加させていただいて、いろいろと勉強させていただいております。

江別市の空き家はどのぐらいの年代の建物が多いのかと思い、江別市空家等対策計画の49ページ問2(3)の設問「対象建物が建てられたのはいつ頃ですか」を見ると、やはり旧耐震基準の建物が多いです。

旧耐震基準で建築された建物が流通してるということは、買った時点でほとんどの建物が耐震性不足の状態にあると思われます。

購入者に耐震補強の必要性や、今回改正された建築基準法への対応について伝える対応はされているのか、その予定があるかどうかお聞きしたいと思います。

●事務局

耐震化の必要性等の周知についてですが、江別市で実施している耐震化に関する補助制度について、空き家の補助と同じ時期に、合わせて周知しています。

江別市で実施している補助制度は耐震診断、耐震補強設計、耐震改修、除却の4つです。

ただ、空き家の流通時に耐震化も合わせて実施されているかについては、なかなか把握できておりません。

周知の方法としては、ホームページや市有施設へのパンフレット配架の他、毎年江別市内で耐震診断ができる設計者と工務店等を対象に耐震化の補助制度を紹介し、各業者の皆様からお客様などへ必要に応じて紹介してもらっています。

また、イベントの場を借りて来場者に直接耐震化の補助制度について周知を行っています。

その際には来場者の相談等を聞いた上で、空き家の補助金と耐震化の補助金を両方紹介することが多いです。

●巧委員

私は札幌市で耐震診断と耐震設計をしておりますが、旧耐震基準の建物の大半は耐震性が不足しており、耐震化されないままの状態で流通しているとすると、それは非常に怖いことだと思います。

このことは、あまり知られていないことですので、もう少し知っていただけるように周知していただきたいと思います

●事務局

解体に関する相談には、空き家と耐震化の補助金をそれぞれご案内しております。解体された建物の年代や空き家であったかなどの分析はしておりませんが、資料 5 (2)の表を見ると、適切に管理されていない空き家は除却による解消の割合が多く、空き家を除却して新しい建物を建てる形で流通している例が多いかと思います。

●巧委員

今は、昔の建物の材料が手に入らない状況ですが、今ある家屋を長く活用することは大事なことだと思います。

●小室会長

よろしいでしょうか
大藤委員、どうぞ。

●大藤委員

皆さんのお話をうかがって、空き家対策というのは大変だなと思います。

私は自治会の役員をしているものですから、地域の目線で空き家の実情を述べさせていただきます。

近年、やはり空き家は非常に多くなってきていて、少子高齢化とは言いますが、住宅を持つ高齢者の方が沢山亡くなっているんですね。

この2～3年の例を見るとですね、新たに若い方々が江別市に家を建てて、札幌あたりから移住してきてはいるのですが、印象としてはさっぱり人口というか、人が増えた感じはしないんですね。

若い人は入って来るけれど、年寄りも亡くなっているから人はさっぱり増えない。

それで住宅を持つ高齢者の方が亡くなると、その住宅は空き家になり、お孫さんや子供さんが年に2～3回、空き家になった家に来て、草むしりなどをしているんですね。そういう空き家が増えているんですね。

私も自治会の役員をしているので、亡くなった所有者の遺族の方々からお話を聞く機会があるのですが、「空き家の管理には来たいけど、旭川に住んでいるので、年に1回か2回は来てみたいと思います。」と言うのですね。

その方が将来、旭川からそこに移住して住む予定があるのか聞いてみると、「いや、

それはわかりません。私も旭川に家があるんで、それを売却してここへ来るつもりは今のところございません。」と言うんですね。

そういうケースが非常に多いと思います。

私の自宅の直ぐそばにある空き家では、年に1～2回、本州から息子さんが来て管理していて、やはり「本州に家を持っているから、この家はいずれ売却しなければならない」と言っていました。

恐らくこれらの空き家は、適切に管理されていない空き家としてカウントしていないと思いますが、実際に空き家自体は沢山あり、これから更に増えてくると思います。

そのことを踏まえて対策を実施できればと思います。

●小室会長

ありがとうございます。

事務局どうぞ。

●事務局

空き家の戸数は全国的に、そして北海道や江別市でも増えているという状況が国の統計で示されています。

これまで多くの方が家を建てていますが、お子さんの多くは大人になると独立し、他の地域で新たな生活拠点を築くので、元の家に戻ってくる例は少ないものと思います。

結果として家を引き継ぐ人がおらず、今後、高齢化が進むことで空き家は間違いなく増加すると思います。

ただ、空き家になる経緯には所有者それぞれご事情がありますので、空き家になること自体が悪いとは言えないものと思っております。

空き家が少なくなることが最も望ましいとは思いますが、空き家の増加は全国的な問題であり、当面はこの状況が続くと考えられますので、空き家対策を担う者としては、いかに適切に管理していただけるかということを考えて対策を進めているところです。

我々としても、なるべく、適切な管理がされない空き家が少なくなるように、対応して参りたいと考えております。

●小室会長

ありがとうございます。

委員の皆様から様々な視点で、ご意見をいただきました。

今は議事(2)の質疑でしたが、議事(1)の方も含めて、改めて皆様から何かご質問、ご意見等ございますか。

<質問無し>

●小室会長

議事については、以上となります。

ありがとうございました。

7. その他

●小室会長

続きまして、「次第7. 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

今後の協議会の開催についてでございますが、特定空家等の認定や、管理不全空家等の勧告など、本協議会で協議させていただきたい案件がある場合は、その都度、開催のご案内をさせていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

8. 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。

第1回目の協議会で行っていただきましたけれども、委員の皆様から非常に積極的なご意見、ご質問いただきました。本当にありがとうございます。

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)