

平成28年度

第2回 北広島市空家等対策推進協議会

会 議 録

平成29年3月29日（水）  
市役所本庁舎 2階 会議室

北広島市市民環境部市民課

# 会議録署名委員

5番委員 関川 修司

7番委員 川俣 陽夫

平成28年度

## 第2回 北広島市空家等対策推進協議会

日時：平成29年3月29日（水） 15:00～

場所：市役所本庁舎2階会議室（総務課向け）

北広島市市民環境部市民課

### 会議次第

1. 開会
2. 会議録署名委員選出
3. 議事
  - (1) 空き家所有者に対するアンケート調査結果について
  - (2) 北広島市空家等対策計画の骨子について
  - (3) 今後のスケジュールについて
  - (4) その他
4. 閉会

出席者

#### 【協議会】

- ・市長 上野 正三
- ・委員 安藤 淳一（会長）  
深村 真人、船田 敬、泉澤 誉一、関川 修二  
戸田 正英、川俣 陽夫、浦野 郁美、伊藤 宰治

#### 【事務局】

- ・市民環境部長 塚崎 俊典
- ・市民課長 榎本 明嘉  
主査 村上 清志

## 1. 開会

### ◆事務局

本日は年度末の大変お忙しいところ、委員の皆様方におかれましては、当協議会にご参加いただきまして、誠にありがとうございます。

定刻になりましたので、ただいまより平成28年度第2回北広島市空家等対策推進協議会を開催致します。

早速ではありますが、先ず本会議の成立につきましてご報告を致します。

本日、麻生委員が都合により欠席されておりますけど、半数以上の委員がご出席されておりますので、会則の第3条第3項により本会議が成立していることをご報告致します。

続きまして、今後の議事の進め方ですが、発言の際にはマイクの紫色のボタンを押して赤くなったことをご確認されてから、ご発言をお願いしたいと思います。

今後の議事につきましては、安藤会長に議長をお願いいたします。

安藤会長、よろしく願い致します。

## 2. 会議録署名委員選出

(安藤会長)

委員の皆様、今日はお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

ようやく暖かくなってまいりまして、雪もだいぶ融けておりましたので、足元もだいぶぬかるんでおりますけど、その中でお集まりいただきありがとうございます。

第2回目ということで、前回の協議会の中ではこの協議会の内容、今後の実施しますアンケートと、そこから導き出します骨子についての説明をいただきました。

今日は、その具体的な中身に入っていくというのが、主な審議内容かと思っておりますので、ご活発なご意見いただければと思っております。

どうぞよろしく願いいたします。

それでは、次第の2に進みたいと思います。

会議録署名委員の選出ということでございます。署名委員は私の方からご指名をさせていただきますいておりますが、前回は舟田委員と泉澤委員をお願いをいたしましたが、順番でまいりますと、次は関川委員と戸田委員ということですが、戸田委員は今月末で法務局を退職されるということでございますので、そういう事情がございますので、今回は、関川委員と川俣委員をお願いしたいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。

(関川委員・川俣委員)

「よろしいです」等の声あり

(安藤会長)

ありがとうございます。

それでは、関川委員、川俣委員よろしく願いいたします。

### 3. 議事

(安藤会長)

続きまして、次第の3、議事に入りたいと思います。

先ず(1)、「空き家所有者に対するアンケート調査結果について」ということで、事務局より説明をお願い致したいと思います。

#### ◆事務局

それでは私の方から、ご説明をさせていただきます。

説明に入らせていただく前に、配布しております資料に漏れがないかどうか、確認をさせていただきますたいと思います。

委員の皆様事前に配布させていただいたものは、協議会の開催の案内文書の外に、第2回協議会の会議次第、それから各ページの上の方に資料1から資料3までと、参考資料ということで記載をさせていただきましたが、先ず資料1として「空き家所有者に対するアンケート調査結果」、これは1ページから12ページまででございます。

次に、参考資料ということで、前回の協議会におきまして「北広島市内の空き家に関する意向調査(案)」としてお示しをし、川俣委員の方からご意見をいただきまして、一部修正を行ったものでございます。

次に、資料2として、「北広島市空家等対策計画の骨子」、これは1ページから3ページまでのものでございます。

そして、資料3として「今後のスケジュール」、これは1ページのものでありますが、皆さん、資料はお揃いでしょうか。

それでは、お揃いですので、議事の(1)、「空き家所有者に対するアンケート調査結果」につきまして、資料1と参考資料を使ってご説明をさせていただきますけど、先に、参考資料の意向調査票の変更した部分について、若干、ご説明をしておきたいと思えますので、参考資料をお開きください。

前回の協議会で、川俣委員からのご意見に対しまして、空き家の活用に対する支援制度の中で、空き地・空き家バンクに対しての記載をもう少し分かりやすくするというので、内容の修正をさせていただくということになりましたが、参考資料の4ページのローマ数字のIVの部分の記述を少し変更させていただいたというのと、5ページの後に参考資料という形で市のホームページに掲載されています、空き地・空き家バンクへの登録の仕方などについて記載したものを、アンケートの方々に添付させていただいたという内容になってございます。それ一式で、調査票ということで、各空き家の所有者の方々へお送りしたということでもあります。

それでは、資料1に戻りまして1ページ目をご覧ください。

前回の協議会の時点で、「空き家」と捉えている数としまして、水道の停止状況を基に調査を実施したということで、市内全体では325戸、地区別でいきますと北広島団地地区が131戸、東部地区が75戸、大曲地区が69戸、西部地区が12戸、西の里地区が38戸で計325戸ということで、前回の協議会の時点で捉えていましたが、前回協議会の時にもご説明

しましたけれども、市内には水道が入っていない箇所もございますし、私どもの調査で漏れているものもあるだろうということで、その後、固定資産税の課税台帳、住民基本台帳による追加調査、それから市内全域の町内会・自治会さんにも調査を依頼いたしまして、結果的には、アンケートを送付する時点では、「空き家」であると捉えた数としましては、1 ページ中断の 4. 「送付者数及び回収状況」にあります、総数で 389 戸、地区別数は記載されておりませんが、北広島団地地区が 143 戸、東部地区が 82 戸、大曲地区が 83 戸、西部地区が 31 戸、西の里地区が 50 戸という数になりまして、これらの所有者なり管理者に対して、調査票を送付したところでございます。

アンケートの実施期間につきましては、その上の段の 3. に記載してございますが、追加調査分を含めまして、2 月 18 日から 3 月 14 日の期間で実施をしまして、結果的に送付先不明で戻ったものが 8 件ありましたが、回収数としましては 239 件、回収率としては 62.7% という状態でございます。

それでは、集計結果についてご説明をしてみたいと思いますが、先ずアンケートの対象となった建物についてということで、ローマ数字の I、この建物について問 1. としまして「現在、建物はどのような状態になっていますか」との問いに対しまして、「空き家以外」であるとの回答が 74 件で、現在「空き家となっている」との回答が 165 件でございました。

回収率としては 6 割を超えていますので、所有者等の意向は一定程度把握できたのではないかと考えております。

また、「空き家以外」との回答の中の、その他の内容としましては、倉庫等で使用している、別荘的に使用している、また、こちらに来た際の宿泊施設として利用している等の回答もあり、数としては予想以上に多い状況となっております。

次に、2 ページになりますが、問 2. 「建物が建築された時期はいつ頃ですか」との問いに対して、昭和 46 年から昭和 55 年が 91 件と最も多く、昭和 45 年以前の 25 件と合わせると旧耐震基準での建物が全体の 70% となっております、今後の施策、すなわち対策計画の中に書き込んでいくということになるかと思いますが、「旧耐震基準の建物の利活用を促進するためには、耐震診断や耐震改修の補助制度の活用を図って行かなければならない」と考えております。

続きまして、問 3. 「建物が空き家になった時期はいつ頃ですか」との問いに対しては、平成 25 年から 27 年が 57 件と最も多く、既に 4 年以上経過しているものが半数以上となっております、やはり人が住んでいない期間が長くなればなるほど、建物は傷みますので、空き家となっている期間がなるべく短くなるような相談体制の構築などを、今後検討していかなければならないと考えております。

次に、3 ページに移りまして、問 4. 「空き家となった経緯はなんですか」との問いに対しまして、住んでいた人が亡くなった、施設に入所、長期入院した、転居した、の三つの理由で約 8 割を占めている状況となっております。

続きまして、ローマ数字の II、この建物の管理についての問 1. 「この建物の管理について、どのようなことを心配していますか」との問いに対しては、建物の腐朽・破損の進行、不審者の侵入、樹木・雑草の繁茂が上位を占めている状況となっております。

次に、4ページに移りまして、問2.「建物は主にどなたが管理していますか」との問いに対しては、所有者もしくは家族が138件と最も多く、親戚、知人を加えると約9割の数となっている状況であります。

次に、問3.「どのような管理をしていますか」との問いに対しては、外回りの清掃、草取り、剪定などの件数が一番多くなっておりまして、隣近所迷惑への心配が表れている状況となっております。

続きまして、5ページに移りまして、問4.「どのくらいの頻度で管理をしていますか」との問いに対しましては、半数以上が月に1回以上の管理を行っているとの回答となっておりますが、年に1回から数回という回答も43%あるという状況となっております。

次に、問5.「管理に要する費用は年間でおおよそいくらくらいですか」との問いに対しては、費用はかかっていないが31件と最も多く、これも合わせますと年間3万円未満との回答が約5割の状況となっております。

申し訳ありません、右側のグラフになりますが「費用はかかっていないが20%」、「1万円未満が16%」で、その次が「1万円～との表記になっておりますが、3万円未満の文字が表示されておられません」ここは「1万円～3万円未満で13%」ですので、修正をお願い致します。

続きまして、6ページに移りまして、問6.「管理をする上で障害や課題がありますか」との問いに対しては、遠方に住んでいるので管理が困難、管理の作業が大変、建物を利用する予定がないので管理が無駄になるとの回答が多くなっている状況であり、管理を代行する業者との連携を検討していくことが必要であると考えております。

続きまして、問7.「専門業者がいれば管理を委託する希望はありますか」との問いに対しては、適当な業者がいれば委託したい、という回答が33件ある反面、委託をするつもりはないとの回答が91件あり、やはり業者を頼む際の経費の問題や信用問題などが課題となっているのではないかと考えられます。

続きまして、7ページに移りまして、先ほどの問7.で1番、2番の回答を選んだ方への設問になりますが、問7-1.として「どのような管理サービスを希望しますか。既に委託している場合は実際に委託している内容を記載してください」という問いに対しては、外回りの清掃、草取り、剪定などが一番多い回答になっており、ここにも隣近所迷惑にならないようにとの思いが繁榮されていると思われれます。

続きまして、問7-2.「管理サービスの月額料金はいくらくらいが適当だと思いますか。既に委託している場合は、実際に払っている月額料金を記入してください」との問いに対しては、月額3千円くらいまでという回答が一番多く、それ以下も合わせると5割以上の件数となっている状況であります。

続きまして、8ページに移りまして、ローマ数字のⅢ、今後の建物の活用についての問1.「今後、建物をどのようにされますか」との問いに対しては、売却したいが44件で、一番多く、次いで解体したいの33件ですが、現状のまま（空き家にしておく）という回答も26件の16%の回答があります。

今後の施策として、空き地・空き家バンク制度の活用促進について検討していく必要が

あるものと考えています。

続きまして、問1.の回答で8番の解体をしたいと選んだ方への設問になりますが、問1-1.として解体後の土地をどのように活用されますかとの問に対しては、売却したいとの回答が約半数ありますので、今後解体から売却に至る一連の支援体制の構築を検討していく必要があると考えております。

続きまして、9ページに移りまして、問2.「利用をする上で障害や課題がありますか」との問に対しては、一番多い回答が、建物の中に荷物があり、その処分に困っているとありまして、経費的な面、法律的な面、思い入れの面など色々な課題が想定されますので、相談が一括できるセミナーの開催や相談窓口の一本化等について検討していく必要があると考えております。

続きまして、ローマ数字のIV、空き家の活用に対する支援制度についての問1.これらの情報サービスをご存知ですかということで、北海道の「空き家情報バンク」や北広島市の「空き地・空き家バンク」制度を知っていますかという質問になりますが、知らないとの回答が5割以上ありますので、今後、制度周知に向けた取り組みを行っていかねばならないと考えております。

続きまして、10ページに移りまして、問2.「今後、これらの情報サービスの活用についてどのようにお考えですか」との問に対しては、サービスの活用について今後どうするか分からないとの回答が5割ありますが、これは制度自体を知らないことが活用すべきかどうか分からないに繋がっている面もあるのではないかと考えております。

次に、先ほどの設問で2番、活用するつもりはない、を選んだ方への設問になりますが、活用するつもりはないと回答した人に限った質問でしたので、不安がある（制度がよくわからない）との回答は2件と少数でしたが、これは先程の問2.で2番だけではなく3番の分からない、を選んだ方にもお答えいただいた方が良かったのではないかと反省をしております。

続きまして、11ページに移りまして、問3.「今後の建物の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えて下さい」との問いに対しては、一番数が多かったのは空き家の解体に対する資金援助で47件であり、次は売却や賃貸する場合の相手先、仲介業者の情報提供の44件となっております。

現在も市で実施している施策としましては、空き家の解体に対する補助制度やファーストマイホームの補助制度などありますが、これらの制度の拡充や売買、賃貸に対する総合的な情報提供の場づくりなどを検討していく必要があるものと考えております。

最後に、設問3に対する回答4番、5番、6番で資金援助の額として「希望額は」ということとお聞きしておりますが、ご覧のとおり回答数としてはそれぞれ半数以下の数となっております。お金のことに関してはみなさんなかなか遠慮があるのかなと感じました。

以上、(1)についての説明については、以上でございます。

#### ◆安藤会長

ありがとうございました。

ただいま、アンケートの集計結果につきまして、事務局の方から説明をいただきました。内容は豊富ではございますので、この内容につきまして、何かご質問等ございましたらお願いします。

まだ、ご覧になっている最中なのかもしれませんが、大まかに分けますと、前半がアンケートの背景のようなところで、空き家に対してのデータが載ってまして、中盤にその管理に関わる内容ということでいくつかの設問がされております。

管理に関わる方法、あるいは管理の頻度等ということで、この辺が一番、空き家に関しての実態を表している内容であろうかなと思います。

後半の方が、今後の利用はどうされるかということと、それに関して現在、市が用意されている支援サービス等について、情報についてご存じであるかどうかということと、関わるような内容と、大きく3つに分かれていたと思いますが、その中で質問といたしますか、感想でも結構ですので、いただければと思いますがいかがでしょうか。

◆安藤会長

すみません、私の方から一つよろしいでしょうか。

今回、このアンケートを送られた所有者というのは、全て北広島市に居住されているわけではないでしょうか、それとも、別な所に居住されているのでしょうか。

◆事務局

統計分析をしていないのですが、ほとんどが市外の方で、本州の方も相当数いらっしゃったと思います。

◆安藤会長

ありがとうございました。

どなたかご意見あるいは質問は、ございませんでしょうか。

この後、議事を進めてまいります。あらためて質問がございましたら、その時にお受けしたいと思いますが、質問が出そうもないので、先に次の議案の方へ進めさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

では、(2)、北広島市空家等対策計画の骨子について、同じく事務局より説明をお願い致します。

◆事務局

それでは(2)の北広島市空家等対策計画の骨子につきまして、ご説明をさせていただきます。

資料の2をご覧ください。

対策計画につきましては、第1回目の協議会で若干ご説明を致しましたが、少し復習も兼ねまして、再度、ご説明をさせていただきます。

空家等対策の推進に関する特別措置法の第6条の規定によりまして、市町村は国土交通

大臣及び総務大臣が定める基本的な指針に即して「空家等対策計画」を定めることができるとされておりまして、資料2に特措法第6条の抜粋を記載させていただいておりますが、「空家等対策計画」においては、次に掲げる事項を定めるものとなっております。

一つ目として、空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針。

二つ目として、計画期間。

三つ目として、空家等の調査に関する事項。

四つ目として、所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項。

五つ目として、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項。

六つ目として、特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処に関する事項。

七つ目として、住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項。

八つ目として、空家等に関する対策の実施体制に関する事項。

そして、最後に九つ目として、その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項、の以上9項目について定めるものとされておりまして。

それでは、骨子として計画に盛り込む個別項目の内容等について、一項目ずつご提示をしていきたいと思っております。

先ず、漢数字の一、空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針についてでございますけど、その中の1番目として対象とする地区でございますけど、計画の対象とする地区は、特段、重点地区等を設けず、また、北広島市はいわゆる建物を建てて良い市街化区域と、原則的に農家住宅等以外の物が建てられない市街化調整区域とに線引きで区域区分がされておりますけれども、これも区別せずに市内全域を対象としたいと考えております。

次に、2として対象とする空家等の種類でございますけど、これにつきましては特別措置法第2条第1項で規定する「空家等」とし、同じく第2条第2項に規定する「特定空家等」を含むということにしたいと考えております。

ちなみに、復習を兼ねまして法第2条の条文をお読みしますと、「この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに付随する工作物であつて居住その他の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（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

同じく第2項、この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。となっております。

続きまして、3として空家等に関する対策に関する基本的な方針でございますけれども、これにつきましては、①として空家等の発生抑制、②として空家等の利活用の促進、③として管理不全な空家等の防止と解消、④として空家等対策に関する実施体制の整備の四つを柱とした「空家等対策」を推進していく、ということにしたいと考えております。

続きまして、漢数字の二、計画期間でございますけれども、これにつきましては、北広島市総合計画、第5次改定版がございまして、平成28年の3月に改訂されておりますけれども、この計画が市の中では最上位計画でして、この計画の目標年次であります2020年、平成32年度と連動をさせて、2017年、平成29年度から2020年、平成32年度までの4か年計画としたいと考えております。

なお、記載のとおり国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じて適宜見直しを行うものとしたいと考えております。

続きまして、漢数字の三、空家等の調査に関する事項でございますけど、これも前回の協議会で若干ご説明を致しましたが、『空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針』には対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類等、調査内容及び方法を記載することが考えられると記載されていますが、既に実施してきた調査内容や方法そして、今後実施する予定となっています、現地調査等について記載していくこととしたいと考えております。

続きまして、漢数字の四、所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項でございますけども、これにつきましては、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、北広島市における相談体制の整備方針や、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項等を記載していきたいと考えております。

続きまして、漢数字の五、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項についてでありますけれども、市において把握している空家等の中には、修繕等を行えば活用できるものも存在しますし、また利活用する主体は当該空家等の所有者に限られているわけではありませんことから、その所有者の同意を得た上で、現在、民間事業者と連携して市が設置しています「空き地・空家バンク」に登録していただき、広く外部に情報提供することや、市としても空き家、空き地の活用等について検討していく、ことについて記載をしていきたいと考えております。

続きまして、漢数字の六、特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項についてでございますが、北広島市は特措法で定める「特定空家等」の外、条例で定める「準特定空家等」の規定もございますので、それらに対してどのような措置を講ずるのかについての方針、それから「特定空家等」、「準特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続きなどについて記載をしていくこととしたいと考えております。

続きまして、漢数字の七、住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項についてでございますが、市に寄せられる空家等に関する相談内容としましては、空家等の所有者自らによる今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する苦情まで幅広く考えられますことから、相談体制であるとか相談窓口の連絡先等について記載していくこととしたいと考えております。

続きまして、漢数字の八、空家等に関する対策の実施体制に関する事項についてであります。空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものでありまして、市役所内の各部局が密接に連携して対処する必要がありますことから、どのような部局が関係して

いるのかが住民から一覧できるように、各部署の役割分担であるとか、部署名及び各部署の組織体制や窓口連絡先等を記載していくこととしたいと考えております。

また、協議会や今後外部の関係団体と連携をしていく場合については、併せてその内容を記載していくこととしたいと考えております。

最後になりますが、漢数字の九、その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項でございますけれども、一から八までに掲げる事項以外に、北広島市における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載して行くこととしたいと考えております。

(2) についての説明は、以上でございます。

◆安藤会長

ありがとうございました。

骨子に関わる内容ということで、今、ご説明をいただきました。

特措法第6条の第2項に書かれております、1項から9項に関わるものが中心となって、それに関わる個別事項の内容の説明でありましたが、それぞれがかなり細かな内容も含まれておりますし、その内容で色々と難しい内容もあるのかと思いますが、これらの内容も含めまして、質問あるいはご意見ございましたら、お願いいたします。

◆伊藤委員

はい。

◆安藤会長

はい、お願いします。

◆伊藤委員

基本的なことを、先ず、お伺いしたかったのです。

空家等対策の推進に関する特別措置法というのは、平成26年、約2年前に国がつくられたものです。

この中に、非常に懸念を覚えるのが1つあります。代執行という風に書かれております。

弁護士の方も同席されているので、詳しくは私からは説明は控えさせていただきますが、公的なものではなく、私的な所有権を上回る公権力によって、特定空家というふうに規定される若しくは決定されてしまったものに対して、非常に齟齬が生じる若しくは利益が相反する、そういうことが当然想定されます。

その時に、市としてどう対処するかというのは、一部の職員、一部の対策員だけでとても応じ切れるものではないのは、専門知識を持っている、ないに関わらず、想定できることである。

その場合にそれに対することとして、資料2にありますように相談体制の整備方針ですとか、意識の涵養だとか、理解の促進に関する事項を記載していくと、なっておりますが、

先ず、一般の方が行政代執行、いわゆる強制執行みたいなもの、これがどういうものであるのか、という周知を徹底するのは、相当、大変だと思うのですが、その辺具体的に噛み砕いて、多くの方にも解るように私はすべきだと思います。

これは、時間がかかるし、相当、大きな疑問も出てくるし、反発もきますから、それを如何に上手く理解してもらうか、当然ですけど、最初に戻ると、特定空家が発生しないようにするのが、この法律の本来の趣旨であるはずで。

ところが、社会的な問題があまりにも発生して、公共の利益が阻害されるという事案が大都市を中心に発生している。端的にいうとゴミ屋敷といわれるものですか、放置され倒壊に至るような家屋があると、そういうのは非常に危険になってきたので、この法律が慌ててつくられたと、そういう背景があると私は見えています。

それを地方自治体に丸投げしたと、法律をつくったから何とかしてよ、というのがこの法律であったのではないかと思うのです。

ただ、作られた以上、自治体としては対処しなければならないと、当然、そういうのが発生しないとは言えないと、特に北広島団地を中心にして、夜、電気のつかない家が見受けられます。それが10年、20年、30年ぐらい放置しますと、木造家屋ですと崩壊してくる、倒壊するだけでなく電気を通電していると火災も発生するということもあるので、何らかの対策を講じなければいけないのですが、最初に話しましたように、所有権を制限する、それを超えて代執行ができるということで規定されてます。

そのことに関して、非常に憂慮しておりますので、どのようにされる方針かこれから詰められるのかと思いますが、その辺のことをよろしくお願ひしたいと思います。

それと、もう一点 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項ということで、資料2の漢数字の五に記載させていただいております。

ここで、「空き地・空き家バンク」に登録していただき、広く外部に情報提供することと、国の指針の中にあるのは、インターネットを活用したり、連携する宅地建物取引業者さんのネットを使って空き家でないように促進を図っていくと、売却、賃貸又はそれ以外の活用を図ると書かれていますが、インターネットにアクセスできない方も多々おられるかと思ひます。

立派な庁舎もできています。このところに公示看板があつてですね、こういうものに貸したい人がいますよとか、売りたい人がいますよとか、特定の不動産業者の利益に促進することだけを公的な看板に出すわけにはいかないんですが、何らかそういうことと齟齬の無いようにできれば、新庁舎が建つことにおいて、その役にも立ったなという意見も出てくるのではないかと、というふうに思ひます。

そういう具体的なことについても、お考えいただければと思ひます。

#### ◆安藤会長

はい、ありがとうございました。

それでは、この件について、事務局から願ひします。

◆事務局

1点目は、特定空家の例えば代執行に係る取り扱い等についてということで、若干、第1回目でもご説明をしたと思いますが、北広島市は特定空家に至る前に、準特定空家というもう1ランク下の区分けを、条例で取り扱いをするというふうに決めておりますので、いきなり代執行となるのはあり得ないという制度にしようという条例となっております。

特定空家として認定されたとして、先ず、認定する際にも、この協議会ではなく、専門委員の皆さんで審議会を作ってください、そこにお諮りしながら、こういう状況なので特定空家に認定したいという、かたちを取っていくということですし、特定空家になったからいきなり代執行をしていくということではなくて、指導、助言、勧告などの手続きを経て、最終的にどうにもならない場合ということですので、所有者の方とは相当コンタクトを取りつつ、なお且つ、行政側としては極めて慎重に対応しなければならないと考えておりますので、その辺の方針なり手続きなどを、対策計画の中に解るように盛り込んでいくということになるかと思えます。

2点目は、確かにインターネットとか使われていない方もいらっしゃると思いますので、今後、後でスケジュールでも説明しますが、対策計画はこれから今説明した骨子に基づいて、素案を作成していきますので、その中で検討させていただきたいというふうに考えております。

◆安藤会長

はい、ありがとうございます。

今の件で、私もお聞きしたいのですが、今の伊藤委員の質問の中で、代執行に至る前の段階に、一般市民の方に周知する方法ということがあったと思いますけど、広報とか実際にやられる予定なのかもしれませんけども、今回の骨子の中でも、「空き地・空き家バンク」の中とか、或いはそれ以外のところで相談体制とか相談窓口ということで、漢数字七番或いは八番の中でも謳われていると思いますが、もうちょっと、具体的な情報を提供するような表現の仕方とか、そういうのも考えられているのかどうかお聴きしたい。

◆事務局

具体的にどういう素案というところまでいってないのですが、結果的には対策計画が出来たとき、これについては公表することとなりますので、ホームページほかで市民の皆さんに知らしめることとなります。

その際に、例えば併用的に、制度でこういうものがあるとか、併せてやっていくのが良いのかということも、検討させてもらいたいと思いますが、実は、昨年4月に市の条例を作ったときに、国の法律の中身とか、条例の中身をお知らせしているんですが、おそらくそれを見られてこの内容を全て解ったということではないと思います。

市民の方々に周知されづらいという状況もあろうかと思えますので、含めて検討させていただきたいと思えます。

◆安藤会長

はい、ありがとうございました。  
伊藤委員、よろしいでしょうか。

◆伊藤委員

ありがとうございました。

◆安藤会長

他にございませんでしょうか。

◆川俣委員

はい。

◆安藤会長

はい、お願いします。

◆川俣委員

空き家の問題ですが、昭和 55 年以前の建物は、耐震基準に満たないと思いますが、団地地区は主に多いのではないかと思います、昭和 45 年から造成されております。

耐震に至らない建物については、空き家バンクにも該当となっていないわけで、その空き家をどうするかということだと思います。

特に、団地では広い土地で、用途地域も 40・50 ということで余裕を持った建物ということから、評判が良くて抽選で売れたという状況で、当時は、高賃金の方が買われたと思います。

今、若い方に住んでもらおうと思うと、共稼ぎで庭はほとんど要らないという生活体となっていると思います。

昭和 55 年以前の建物に対して、耐震基準の補助をして売るか、若しくは解体費用をだすかということになると思いますが、個人的には、解体費用をだして更地にして、2 コマぐらいに割って、都市計画、用途地域を変えてやるということもあると思います。

空き家バンクにも対象とならない、昭和 55 年以前の建物をどうするのかというのが、一番の問題だと思います。

◆安藤会長

はい、旧耐震の建物での扱いということでのご質問であると思います。  
事務局、よろしいでしょうか。

◆事務局

おっしゃられるとおりであると思いますが、アンケートの結果でも旧耐震の数が多い

ということで、先ほどご説明したように、補助制度はありますが、額が低く耐震診断をして、だめですよとなった建物に対して 30 万円までは、現在も補助制度はありますが、おそらく全体的なリフォームをやるときに、併せて耐震もやってという方だといいますが、そうでなかったら壊した方が早いとの場合が多いかなと思ひまして、そうなる则取り壊しの補助の方を少し厚くしてというところを考へていかなければならない。

新年度予算も発表となつており、去年まで 10 件であつたのが、今年 30 件に上げており、私どもの部署ではありませんが、額が 50 万円から 1 件 30 万円に下がったこともありまして、私どもとしましては、ここを少し手厚く出来ないかということで、担当の方とは今後も話し合つていきたいと思ひます。

それから、都市計画の問題は、以前からの課題でありまして、団地の戸建ての建ぺい・容積が 40・50 を 40・60 に引き上げないかといういろんな検討もしてきて、場所によっては地区計画で一定の広さを持った地区に対しては、皆さんの同意をいただいて地区計画で変更してきていますが、地域によっては皆さんの意見がまとまらなくて、今の広い環境、ゆとりある環境がいいとの意見も多くて、全体的に見直していくということが難しく、今後も課題となり続ける内容で、住まいかたがかわつてきてますし、担当としては都市計画課になりますが、引続き検討していく内容かなと思つております。

◆安藤会長

はい、ありがとうございます。

今、用途地域の関係で面積の話もありましたが、よろしいでしょうか、今の回答で。

◆関川委員

一つ、よろしいでしょうか。

◆安藤会長

はい、お願いします。

◆関川委員

今の話の中で、耐震基準の話が出てましたけど、私、関川といひまして、建築士会に入つておりまして、今、評価機関というところで務めてるので言えますが、旧耐震基準と新耐震基準の違いは何かと言つたら、そもそも基準が違ふから旧耐震ではもちませんよ、今の基準ではもちませんというだけで、旧耐震基準で建てた建物がすぐ壊れるかと言つたら、壊れません。

それと、国の方ではそれに合わせて補助金も出しております。今、説明のあつた補助金の話は市の補助金で、国の方でも長期優良住宅増改築資金であれば、1 棟 200 万円とかいう大きな金額も貸しています。

それと基準とは別に、骨子の中の 3 番目の①番、発生抑制、要するに空き家となつてるところを、再利用すれば空き家でなくなるわけですよ。そういう方法も何通りかある

と思いますので、その辺を考えていただければと思います。

うちの街は、意外と新しい街、新しい建物といますかそれほど傷んでいる建物は無いので、リフォームするにしてもそれ程大きくお金が掛からないと思います。

というようなところで、発生抑制というところを考えていただきたいと思います。

◆安藤会長

はい、関川委員の方から、ご意見という形でいただきましたが、他にございませんでしょうか。

それでは、私の方から、直接、関係ないかもしれませんが、例えば、建物を取壊しして更地にした状態で、その土地の売買に関して分筆するようなかたちで、土地が細分化されるというようなことは想定されているのでしょうか。

それがもしかすると、用途地域で、例えば先ほどありました建ぺい・容積との関係を変えた時に、細分化された土地に建物を建てられたとき、今の北広島の良好な景観が損なわれる可能性があると思われそうですけど、その辺は、お願いします。

◆事務局

結果的には、おそらく団地の中の 100 坪を超えるところで分割されたところは、今の厳しい建ぺい・容積の中でも分割されたところはあるかと思いますが、あくまで適正規制内で分割することは、事実としては発生してしまうということになると思います。

◆安藤会長

解りました。これもちょっと考えていただければと思い、お話しさせていただきました。

◆伊藤委員

はい

◆安藤会長

はい、お願いします。

◆伊藤委員

今のことに関連してお尋ねしたいんですが、今現在の用途地域地図を見ますと、かなりの部分が第1種低層住居専用地域で、なお且つ、40・50 で外壁の壁面後退距離が 1.5m という規制があります。

例えば 100 坪を 2 つに分割して、間口が取れて造れたとして、25 坪の家しかできません。

今、札幌市を基準としたら札幌市の方に申し訳ないですが、3LDK でなくて 4LDK を多くの方が希望されていらっしゃる。

4LDK を住宅金融公庫の最新のデータを持っていませんが、過去のデータの私の記憶では、平均的な新築坪数が 32~34 ぐらいだったはずですよ。

25坪では、そういう要望に及ばないですから、分割するというのは非常にいいのですが、用途地域の中の外壁後退距離 1.5m、なお且つ、40・50 というのを改めない限り、これ実は第1種低層住居専用地域というのは、北広島市の場合は3種ありまして、40・50が一番厳しい、次が40・60の外壁後退距離が1.5m、その次が40・60の外壁後退距離が1m、ただ、緩いのは外壁後退距離が1mですが、1.5mというのがかなりの部分を占めています。

25坪で、なお且つ外壁後退距離が1.5mでどれだけの家が建つだろうかと、東京である狭小住宅こういうものを造るしかなく、なお且つ、高さ制限、北側斜線制限もありますから、うさぎ小屋といわれるようなものがないように、団地の景観を守らなければならないといけない。

そのために、用途地域をある程度、譲らざるを得ないのではないかと、という意見を、今の言葉を聞いて思いました。

#### ◆安藤会長

はい、ありがとうございます。

この意見も、参考にしていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

他にございませんでしょうか。

それでは、次の議案の方へ進めてさせていただきたいと思います。

続きまして、議案の(3)、今後のスケジュールということで、事務局の方から説明をお願いいたします。

#### ◆事務局

それでは、(3)今後のスケジュールにつきまして、ご説明をさせていただきます。

資料の3をご覧ください。

これも前回の協議会で同様のものをお示しして、概略をご説明したところですが、前回お示したしたものから変更した箇所ということで、真ん中の欄の「庁内手続き関連」という欄を、新たに加えさせていただきました。

ただ、大まかなスケジュール自体につきましては、変更になってございません。

本日、平成28年度の第2回目の協議会を開催させていただいておりますけど、今後といますか、来年度一番のメインとなりますのは7月に開催を予定しております、平成29年度の第1回目の協議会でございます。

この協議会で議論いただきましたご意見等を参考にして、事務局で空家等対策計画の素案を作成致しまして、これを庁議というものにかけて、審議をしていただくこととなります。

ちなみに、庁議と申しますのは市役所内では最高の意思決定機関、会議でございます、市長他3役と全部長職等が出席する会議となっております、この庁議におきまして修正、変更等があった場合には素案を修正、変更致しまして、その後、市民参加手続きとして素案の公表、所謂、パブリックコメントを、ホームページ等を活用して、1か月間実施を致します。

その後、パブリックコメントで市民から提出されました意見等を参考といたしまして、事務局で最終案を作成し、10月に開催を予定しております第2回目の協議会におきまして、これまでの経過や最終案につきましてご説明をしてみたいと考えております。

その後、手続き的には、最終案を再度、庁議にかけて最終決定をしていただきまして、空家等対策計画として完成するということになります。

計画書としては、今、予定ですけど100部、印刷製本をしまして、12月頃には公表してみたいと考えておりますけど、現段階では未だ確定したものではないということで、ご理解をいただければというふうに思います。

以上でございます。

◆安藤会長

はい、ありがとうございました。

今、今後のスケジュールということで、説明をいただきましたが、このスケジュールに関して、ご意見、ございますでしょうか。

では、質問が無いようですので、本日の最後の議案になりますが、(4)その他としまして、本日の議案事項を含めまして委員の皆様から何か質問なり、ご意見がありましたら、お願いいたします。

◆泉澤委員

はい

◆安藤会長

はい、お願いします。

◆泉澤委員

今、アンケートの見さしていただいた中で、益々これから少子高齢化というのが、益々増えていき、条件的には悪くなるのだろうというふうに、十分に思います。

その中で、例えばこのアンケートに基づいて、5年後、10年後のシュミレーションとかを、お考えになっているのでしょうか。

◆安藤会長

いかがでしょうか、事務局、お願いいたします。

◆事務局

現段階では、まだ白紙の状態でございます。

先ほど言いました、計画自体も4年間となっておりますので、見直しもかけなければならないということで考えておりますので、今後の中で、それを含めて検討させていただければと思います。

◆安藤会長

はい、ありがとうございました。

よろしいでしょうか。

他にご意見、質問ございましたらお願いいたします。

では、質問が無いようですので、本日子定しておりました議事4項目、全て終了しましたので、これで議長を退任させていただきたいと思えます。

本日は、長い時間、ありがとうございました。

#### 4. 閉会

◆事務局

安藤会長、大変ありがとうございました。

また、委員の皆様におかれましても、年度末でお忙しいところお集まりいただきまして、ご審議をいただきました。大変ありがとうございます。

それでは、これをもちまして、第2回の空家対策等対策推進協議会を閉会とさせていただきます。

本日は大変ありがとうございました。