

平成 28 年度 第 1 回仙台市空家等対策計画検討部会 議事録

開催日時	平成 28 年 8 月 29 日 (月) 15 時 00 分～17 時 00 分
開催場所	仙台市役所本庁舎 2 階 第四委員会室 (仙台市青葉区国分町三丁目 7 番 1 号)
出席構成員	石川建治専門委員、板垣努専門委員、板倉恵子委員、姥浦道生専門委員、亀山一宏専門委員、小林妙子専門委員、佐藤重子委員、渋谷セツコ委員、本郷晃専門委員[9名]
欠席構成員	大城秀峰専門委員 [1名]
事務局	寺田清伸市民局長、小野浩一都市整備局次長兼住宅政策部長、新妻知樹市民局生活安全安心部長、工藤良徳市民局生活安全安心部参事、郷家貴光市民局生活安全安心部市民生活課長、京谷寛史都市整備局住宅政策部住宅政策課長
議 事	<ol style="list-style-type: none"> 1 開 会 2 専門委員 委嘱状交付 3 あいさつ 4 構成員紹介 5 事務局等紹介 6 部会長及び副部会長選出 7 講 演 特定非営利活動法人空家・空地管理センター 代表理事 上田真一氏 8 議 事 (1) 仙台市空家等対策計画の策定について (2) 仙台市の空き家の現状について (3) 意見交換 9 その他 10 閉 会
配付資料	<p>【資料 1】仙台市空家等対策計画の策定概要</p> <p>【資料 2】仙台市の空き家の現状</p> <p>【参考資料 1】「空家等対策の推進に関する特別措置法」</p> <p>【参考資料 2】「仙台市空家等の適切な管理に関する条例」</p> <p>【参考資料 3】「仙台市安全安心街づくり条例」</p> <p>【参考資料 4】「仙台市安全安心街づくり推進会議の組織及び運営に関する規則」</p> <p>【参考資料 5】「リーフレット (空家等の適切な管理をお願いします)」</p> <p>【参考資料 6】「リーフレット (勧告がなされた特定空家等の敷地の固定資産税・都市計画税について)」</p> <p>【参考資料 7】「リーフレット (戸建木造住宅の耐震診断から耐震改修まで)」</p>

1 開会

○司会

ただいまから、平成 28 年度第 1 回仙台市空家等対策計画検討部会を開催いたします。

この会議は、仙台市安全安心街づくり推進会議の部会として位置付けられておりまして、推進会議の会長から指名された委員のほか、市長が委嘱する専門委員により構成されております。

はじめに、会議の成立につきましてご説明いたします。本日 9 名の方にご出席いただいております、過半数を満たしておりますので、仙台市安全安心街づくり推進会議の組織及び運営に関する規則第 4 条の規定により会議が成立している旨をご報告させていただきます。

今回は、はじめての開催となりますので、部会長を選出していただくまでの間、司会が暫時進行させていただきます。ご容赦をお願いいたします。

※配付資料の確認

2 専門委員 委嘱状交付

○司会

専門委員の皆様へ委嘱状を交付いたします。本来であれば奥山仙台市長からお渡しすべきところですが、公務の都合により出席できませんので、代わりまして市民局長の寺田からお渡しいたします。

※委嘱状の交付

- 1 石川 建治 様
- 2 板垣 努 様
- 3 姥浦 道生 様
- 4 亀山 一宏 様
- 5 小林 妙子 様
- 6 本郷 晃 様

なお、推進会議の委員である板倉恵子様、佐藤重子様、渋谷セツコ様につきましては、宮原推進会議会長からの指名書を机上に配付させていただいておりますのでご確認をお願いいたします。

3 あいさつ

○司会

会議の開催にあたりまして、仙台市市民局長の寺田よりご挨拶を申し上げます。

○寺田市民局長

あらためまして、皆様こんにちは。

台風が近づいているところ、そして皆様大変お忙しい中、本日ご出席いただきましてありがとうございます。市民局長の寺田と申します。どうぞよろしく願いいたします。仙台市空家等対策計画検討部会第1回目ということで、会議開催にあたりまして一言ごあいさつを申し上げたいと思います。

皆様には、ただいま、市長からの委嘱状、ないしは推進会議の会長からの指名書ということで交付をさせていただきました。まずは、当部会の構成員への承認につきましてご承諾いただきましたこと、心から感謝申し上げるところでございます。また、本日ご講演をお願いいたしております上田先生におかれましては、非常に台風も近づいて微妙な天候のところ、ご快諾いただき、お越しいただきまして大変ありがとうございます。深く御礼申し上げます。

仙台市は、今年の3月に新たに策定いたしました第3期仙台市安全安心街づくり基本計画に基づきまして、市民の皆様とともに誰もが安全で安心して暮らせる街を実現するための取り組みを進めております。この計画の主な取り組みの一つとして「管理不全な空家等対策」を掲げているところでございます。これまでも、所有者へ適切な管理を呼びかけたり、また、適切に管理されていない空き家につきましては、助言とか指導などを行ってまいりましたが、未だ改善に至っていない空き家も多く、新たにご相談が寄せられる空き家も生じている状況でございます。全国的に見ても、今後の空き家の増加というのは避けられない状況と認識しているところでございまして、ますます大きな社会問題へと発展していくものと危惧しているところでございます。このことは本市においても例外ではございません。本市における総合的な空き家対策を推進していくための計画を策定したいと考えたところでございます。皆様には計画の策定に向けたご議論をお願いをすることとなりますが、それぞれの専門的なお立場から忌憚のないご意見を承り、私どもが効果的な空家等対策計画の策定ができますよう、ご助言、そしてご協力をお願いを申し上げまして、簡単ではございますが、会議冒頭の私からのごあいさつにさせていただきます。

本日はどうぞよろしく願いをいたします。

4 構成員紹介

○司会

部会にご出席いただきます皆様のご紹介をいたします。

大変恐縮ではございますが、簡単に自己紹介をいただきたいと存じますので、お座りの順にその場で自己紹介をお願いしたいと存じます。

石川建治様からお願いいたします。

※各部会員自己紹介

○司会

ありがとうございました。

もう1名、本日所用により欠席のご連絡をいただいておりますが、名簿の5番に記載の、公益社団

法人宮城県宅地建物取引業協会副会長の大城秀峰様が、専門委員としてご就任いただいておりますことをご紹介させていただきます。

5 事務局等紹介

○司会

仙台市の職員をご紹介いたします。

※市職員紹介

なお、市民局長の寺田は、この後予定がございますので、恐縮ですがここで退席をさせていただきます。

6 部会長及び副部会長選出

○司会

当会議の部会長・副部会長の選出をお願いいたします。

部会長・副部会長の選出につきましては仙台市安全安心街づくり推進会議の組織及び運営に関する規則で、部会長及び副部会長一人を置き、当該部会に属する委員及び専門委員の互選によってこれを定めると規定されております。

部会長・副部会長の選出につきまして、どなたか、ご意見がございましたらご発言をお願いしたいと思います。

○佐藤委員

はじめてですので、皆様、もし事務局のほうで案がありましたらお願いします。

○事務局（市民生活課長）

ただいま、事務局からということでご意見を頂戴いたしましたので、事務局から案をお示しさせていただきますきたいと思います。

事務局といたしましては、部会長につきましては、部会の審議結果等を推進会議に報告する必要等がございますことから、推進会議の副会長を務められている渋谷様に、また、岩手県北上市の空家対策計画の検討会議にご参加されたご経験がある姥浦様に副部会長をお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

○各委員・専門委員

異議なし。

○司会

ありがとうございます。それでは、渋谷様におかれましては部会長席に、姥浦様におかれましては、副部会長席にお移りいただきたいと思います。

ここからの進行につきましては、渋谷部会長にお願いしたいと存じます。

それでは、渋谷部会長、よろしくお願いいたします。

○渋谷部会長

非力ですが、部会長を仰せつかりました渋谷でございます。精一杯務めさせていただきますのでどうぞ皆様よろしくお願いいたします。

皆様のご意見は少なからず仙台市の街づくりのほうに、目的に従って反映されると思いますので、どうぞ今日は局長のほうからも忌憚のないご意見をとありましたけれども、ぜひご遠慮なくたくさんの意見を頂戴したいと思いますのでよろしくお願いいたします。

それでは、まず最初に、この会議の公開・非公開についてですが、会議は非公開とする理由がありませんので、公開としてよろしいでしょうか。

○各委員・専門委員

異議なし。

○渋谷部会長

異議がないようですので、公開とさせていただきます。

続きまして、傍聴の定員についてですが、会場等の制約もございますので、事務局案をその都度私が確認をさせていただいて、ということでしょうか。

○各委員・専門委員

異議なし。

○渋谷部会長

それでは、そのようにさせていただきます。

続きまして、先ほどちょっと話がありました会議録についてですけれども、会議録の署名委員を毎回指定させていただきまして、事務局で作成したものを私と署名委員で確認をさせていただいて、会議録とさせてもらいたいと考えております。今回は、名簿の順で石川専門委員にお願いしたいんですがよろしいでしょうか。

○石川専門委員

はい。

○渋谷部会長

よろしくお願いいたします。

それでは、早速、次の第7番の講演に入っていきたいと思います。

すみません。どんどんと進めてしまいましたが、姥浦先生からは何かございますか。

○姥浦副部長

特に、ありません。

○渋谷部会長

よろしいですか。それでは、よろしく願いいたします。

7 講演

○事務局（市民生活課長）

それでは本日は議事に入ります前に、特定非営利活動法人空家・空地管理センター代表理事の上田真一様にご講演をお願いしております。上田様は、1984年埼玉県生まれ、高校2年から、単身米国に留学し、オハイオ州立大学を卒業後、ベトナム企業で不動産事業部を立ち上げられました。帰国後、株式会社リクルートに入社され、住宅設備、建材メーカーなどへの営業をご担当されました。その後、北斗アセットマネジメント株式会社取締役、空家・空地管理センター事務局長として、空き家の管理や活用支援の事業を立ち上げられ、現在、北斗アセットマネジメント代表取締役、空家・空地管理センター代表理事を務めていらっしゃいます。

それでは、上田様お願いいたします。

※講演：空き家問題とその対策について

特定非営利活動法人空家・空地管理センター 代表理事 上田真一氏

○渋谷部会長

上田様、大変ありがとうございました。

この部会は始まったばかりですので、私ども仙台市の空き家の事情についてまだまだこれから知っていかなくちゃいけないところがいっぱいあるところなので、大変参考になりました。ありがとうございました。

皆様のほうから、上田様に何かご質問等ございましたらここでお願いしたいと思うんですが、いかがですか。

○板垣専門委員

よろしいですか。

○渋谷部会長

はい。どうぞ。

○板垣専門委員

計画の中身もまだほとんど知らない状況なんですけれども、今の講演の中で聞いたことのない、例えば「J T I」だったり、あと「空き家ローン」など、こんなものもあるのかと。私も知らなかったんですよ。それから「AKARI」というのは、何らかの組織・団体の名称なんですか。この場合、恐らく詳しいことはネットなんかで調べれば出てくるのかもしれませんが、概要だけで結構です。教えていただけませんか。

○上田講師

説明が足りておらず申し訳ございません。

「J T I」というのは、移住・住みかえ支援機構という一般社団法人なんですけれども、50歳以上の方の自宅を実質的には政府が保証して借り上げをして、それを賃貸戸建として市場に出すというものです。なので、国が借り上げてくれると、実質的に、所有者の方が安心をしてその制度を利用できるというものになっております。これは、私達の団体と関係しているということではなくてですね、こういった民間のサービスもありますので、こういったところとですね、地方の自治体さんが協力をして制度を作っていくというケースがございましたのでご紹介させていただきました。

「空き家ローン」というのは、金融機関が空き家の所有者に対してローンを提供しているというものです。多いのは無担保ですね。担保を取らずに空き家の所有者に対して最高1000万円というところが多いですけれども、融資をすると。使途は自由というところが多いですけれども、それを例えば老人ホームのような入所費用に充てる方もいらっしゃる、もしくは第2の人生を楽しむのに使ってみようとか、もしくはそれを使って空き家の解体、リフォームをしてその後の利活用につなげる、こういった方たちもいらっしゃいます。

最後の「AKARI」というものは、私達、空家・空地管理センターが提供するサービスの名称でございます。申し訳ございません、説明が足りておりませんでした。なので、制度としましては、空き家の固定資産税、都市計画税と同額で事業者に借り上げをして、そこに対して投資をしていただいて、賃貸市場に出していく。いわゆるサブリースと呼ばれる手法になるんですけれども、これを私達のほうでいろいろルールを作ってですね、事業者の方たちと一緒にやっているというものになります。

○渋谷専門委員

よろしいですか。他にどなたかご質問ございませんでしょうか。

○本郷部会員

すいません。先ほどの新潟県燕市の案件で相続の手続でトラブルがあったということだったんですが、それは差し障りない範囲で結構ですので、どのような感じか、どういう事情かの具体的なことを教えていただきたいと思います。

○上田講師

はい。その司法書士の先生、この案件の個人の先生なんですけれども、その先生がですね、不動産事業者の方と一緒に不動産の売却までを連携をして解決されるというケースです。最終的な結論から申し上げますと、その不動産業者の方がおっしゃっていた買い取りの価格が市場価格からかけ離れて

安かったというところと、あとは司法書士の先生がですね、今日サインしなさい、みたいな感じでものすごく急かされていらっしやったようです。それに対してものすごい不信感を覚えてらっしやって、いろいろ調べていく過程で、不動産業者さんのおっしゃられていた買い取り価格が50万円という金額だったんですけれども、市場価値でおおよそ1000万円ぐらいの土地だったんですね。それに対してすでに手付金とかも払って、取引、相続の登記の準備というのは進んでいたんですけれども、もうちょっとこの先生はやめたいということで、その不動産登記だけを、不動産だけじゃないですね、いろんなものの相続登記や相続手続を行っていただく司法書士の先生を別で選任をされたというようなケースになります。そんなに非常に多いというケースでは正直ないんですけれども、レアケースとしてこういったようなことがあると。なので、これが司法書士の先生というのは珍しいんですけれども、実質的には不動産業者の方なんですけど、こういったケースが比較的多くてですね。なので、どこに相談すればいいかわからない、その判断基準がないっていうのが所有者の方たちが非常に困らている一つの要因かなというふうに思います。この司法書士の先生をどうやって見つけたかというところ、司法書士会さんのほうに問い合わせをして、たまたまその方の順番だったみたいなんです。なので、やっぱりわからないのでそういうところをお願いをする、そういう協会みたいなのところというのはもちろん一つの選択肢ではあるんですけれども、そもそもどうやって先生なり事業者さんを選んだらいいかわからないので、動けなくなってしまっているという方も多いのかなというふうに思います。

○渋谷部会長

よろしいでしょうか。大丈夫ですか。他にどなたかございましたらどうぞ。

○石川専門委員

空き家の管理とかについて、地方でいいますと、実家の両親が亡くなって空き家のままでその仏壇やあるいは家財道具がそのまま残っていて、お盆とか何かに帰ってきて使うぐらいというところがあって、例えばそういう家財道具やあるいは仏壇といったものの処理ができなくてそのままにしているっていう方の相談もあったんですが、そういったケースなどについてですね、どのような対応とかがあるかを教えていただきたいと思います。

○上田講師

結構、この家財の問題というのは大きくてですね、特に家財、例えばテーブルみたいなものであれば分かりやすいんですけども、実際に遺品整理っていうところでいいますと、ご兄弟がいるケースが多いんですが、自分たちのお部屋、自分たちと親との思い出というのは比較的早く整理をつける方が多いです。例えば、リビングに置いてあるもので自分はいらないけれども兄弟が欲しいかもしれないっていうようなものが非常に多いんですね。そうすると、全員がその場に集まらないと判断できないということで、私達が管理している空き家でも、その整理が終わったら売却をしますと言ってももう3年間整理が全く進まないというお家もあるんです。そういう方たちには私達のケースでいきますと、シールを貼っていきましょうと提案しています。いらないっていう意思表示で、例えばご長男の方は赤、次男の方は青とかっていうような形で、いらない人はそこにシールを貼っていくと。もしくはいる方はそこにシールを貼っていくと。いついつまでっていうような形で時間を区切ってあげて、その中で整理をしていくと。先ほど、きっかけがなくなってしまうんですっていうお話を差し上

げましたけれども、やはりいつまでに何かやらなきゃいけないっていう気持ちが弱いんですね。現状維持と言いますか、やらなきゃいけないとは思っているんだけど、というところで、その気持ちがなかなか実行に移せないというのがありますので、ある程度時間を区切ってあげるのが大事かなというふうに思います。なので、時間を一旦区切ってあげればですね、遺品、家財道具を含めたものをどうするか。仏壇も同じで、最終的には誰かが引き取られるのか、どうするのかっていう決断をしなければいけないんですけど、その決断というところを基本的には先延ばしにしていってしまっているというところがありますので、その決断をさせるという一つの手段としましては、時間を区切ってあげると。このときまでに何とかしましょうねと。なので、私達がよくやるのは1年後に設定をいたしております。3か月後とかっていうとですね、できないっていう話になってしまうので、1年後までに何とかしましょうと。そうすると大体皆さんですね、1年後までだったら何とかできるかもしれないって、前向きに考えていただけますので、そうすると例えばお盆とか正月の時に兄弟みんなが集まるっていうようなことも、実際におきていくというような形になります。すみません。お答えになってますでしょうか。

○渋谷部会長

よろしいでしょうか。他にどなたかいらっしゃれば。

質問は大体出たようですね。上田先生、ほんとうにありがとうございました。質問は以上とさせていただきます。

○上田講師

はい、ありがとうございました。

○渋谷部会長

お忙しい時間、大変ありがとうございました。

8 議事

○渋谷部会長

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。

(1)の「仙台市空家等対策計画の策定について」ということで事務局のほうからご説明をお願いいたします。

※資料1に基づき事務局（市民生活課長）から説明

○渋谷部会長

それではご質問は、後でまとめて頂戴することにして、(2)の「仙台市の空き家の現状」について事務局のほうからご説明をいただきたいと思います。お願いいたします。

※資料2に基づき事務局（市民生活課長）から説明

○渋谷部会長

はい、ありがとうございました。

皆様のほうから、先ほどの上田先生のお話の中身に対する質問と言いますか、ご意見でも結構ですし、ただいまの事務局からの説明に関してのご質問とかご意見でも結構ですので、何かお気づきになったこと、ご感想等ございましたら、ぜひお出しただけたらと思います。どなたかお願いいたします。

○本郷専門委員

事務局のほうにお聞きしたいんですが、資料の5ページで現況調査を行った810件のうち、適切に管理されていなかった空き家等が488件、そのうち所有者等が判明したのが282件ということですが、残りの200件近くについては、どういう理由で所有者等が判明しなかったんでしょうか。

○事務局（市民生活課長）

こちらでございますけれども、いわゆる相続登記等がされていなくて、所有者の方を追っかけなければならぬというところがございます、そういった調査を現在も進めていて、この6月30日時点で相談を受けていたんですけども、まだ判明しなかったものがこちらのほうになるというところがございます。

○渋谷部会長

私からも質問させていただきたいんですけど、そういう方たちが、何て言いますか、解決の見込みってどうか、そういうのはあるんでしょうか。なかなか私の友達とか知り合いなんかの話や、いろんなことをお伺いするにつけても、なかなかそういう問題って難しいことが多いっていうふうに伺っているんですが、仙台市の場合はいかがですか。

○事務局（市民生活課長）

そうですね。そういった相続関係、いわゆる相続登記とかがされてない場合ですと、相続人の方ご自身がその空き家の所有者としての当事者意識をお持ちでないようなケースも、やはり多くございまして、本市から通知をさせていただいて、対応しなければいけないというご認識を持っていただいております。実際、やらなきゃいけないということはご認識はいただけるんですが、やはり相続関係ということで、先ほどの上田先生のお話にもございましたとおり、相続人間の合意というところでなかなか難しいところもございまして、こちらのほうで助言・指導を行って直ちに改善するというようなことは、なかなか難しいというところは実際のところでございます。

○渋谷部会長

他にございますか。はい、どうぞ。

○板垣専門委員

今の点に絡むんですが、結局遺産分割がきちっと整ってないというケース、相当数たぶんあるんだと思うんですけども、その場合の連絡先っていうのは、要はあれでしょうか。筆頭者か何かということで、いわゆる全員にやるわけじゃないんですよ。

○事務局（市民生活課長）

こちらですね、一応全員に通知は行わなければならないという形になってございます。ただし、先生がおっしゃるとおりですね、実際にコンタクトをとる際には、どなたか代表となる方が市のほうの窓口になられて、コンタクトをとられるというようなケースも多くございます。

○板垣専門委員

そうすると、結局、この例えば5ページで所有者から反応なしっていうのと、相続問題未整理っていう区分けありますよね。そうだとすると、所有者から反応なしっていうのは、基本的には遺産の分割協議が一応成立していて、所有者の特定はもう終わっているということですか。区分けとしては。

○事務局（市民生活課長）

こちらは所有者の方のご事情を分類せずに、例えば複数いらっしゃる場合でも、どの所有者からも何ら反応がないときにはこちらで分類をさせていただいているので、今のところ、正直、具体的に何が支障になっているかというのは、まだ連絡がとれてないので分からない方ということになります。

○渋谷部会長

はい。亀山部会員、お願いいたします。

○亀山専門委員

私達の業務の中で、土地の境界の確定の依頼っていうのがあるんですね。その場合に隣地が空き家だとですね、立会のお願いができない。我々は、今どのようにしているかっていいますと、登記簿を調べてですね、まず筆頭者が分からないと戸籍が取れませんので、それを調べながらですね、戸籍の取り方をやるんですね。わりと相続をやっていないところっていうのは、兄弟の仲が悪いとか、非常に問題を持っているところが多いんです。連絡をとっても、非常に非協力的ですね、誰も手を出さない。境界の立会もしていただけない、そういう現実があるんですね。確かに、相続の問題というのは非常に難しいので、日本におればいいんですけど、外国に行っているっていう方も多数おりますので、そういう場合についてですね、非常に困難を極めるという、そういう現実がありますね。

○渋谷部会長

ほんとうにおっしゃるとおりだと思います。板倉部会員はいかがでしょうか。

○板倉委員

全く話が違うかもしれませんが、私自身がちょうどこのようなことで実家が空き家になっております。

○渋谷部会長

当事者ですね。

○板倉委員

宮城県ではないんですけども、そういう状態ですので、仏壇もありますし自分のことのようにと思いつながら、今自分のためにお勉強しているような感じで聞かせていただいております。

○渋谷部会長

ほんとうに切実な問題だっていうふうにごなたも思っらっしゃるのかなと思います。やはり、こういう空き家問題で特に問題になるのが、ごみの不法投棄であるとか、それから固定資産税、持ち主である人の自覚がないっていうか、全然離れていて自分が住んでもいないのに、固定資産税を払っていかなくちゃいけないっていうのが現実としてあったり、あと災害のときですね、明日なんか台風で大変。もしかして、明日の台風で何か隣の家の傾きが増えたらどうでしょう、とかって心配してらっしゃる方もいらっしゃるわけだし、その他にもほんとうに推進会議でいつも討議しているわけですが、防犯に対しての心配というのものもあるわけですね。ほんとうに具体的に自分達の身近な問題としてあるわけなんですけれども、どうですか、そのへんのところ。小林部会員はいかがでしょう。

○小林専門委員

不動産協会としましては、まだ仙台市は市場に載せられる物件が結構あるので、先ほどの上田先生のおっしゃったような関東圏の特に流通に載せられる物件が多いんですね。宮城県内でも仙台市は、割と流通に載せられるものが多いので、実際ご相談を受けた場合、そういうものには流通に載せられる場合はいいんですけども、問題は相続の問題で、あとは固定資産税を誰が負担しているのか、一番最後には代執行を受けたときに、負担が自分たちにかかってくることも皆さんご存知ないっていうところが多いんですね。今、このレジュメを見た時に、仙台市では結構民間で考えられる取り組みはいち早く取り組んでいるなって感心して見ておりました。

問題は最終的に誰も引き受け手が無い空き家や土地をどうするかなんですね。負担だけが来てしまって。最終的には私は代執行をした挙句に、固定資産税の優遇が無くなるっていうのは、どっちにしても困ることなんで、取り壊したときに少なくとも現状の固定資産税でいくような形にしてもらえれば、案外、取り壊しやすいかなと思います。内心、固定資産税、建物が無いと土地だけの固定資産税が6倍になってきますよね。その辺の費用負担で躊躇するところが現実に多いんです。そうなったときに、明らかに誰も相続が決まってない、しかも放置されている、危険性がある、火災、防犯、まわりにえらく迷惑をかけるっていうことが想像できる場合はですね、ある程度特例を設けてもらうほうに、法改正にも少し踏み込まなきゃいけないんじゃないかなと、この問題は最終的にはいくんじやないかなと思っはおります。

○渋谷部会長

ほんとうに運用されたばかりの法律があるわけなんですけれども、上田先生がちょっとお話の中で言っておりましたけれど、やっぱり空き家っていうのは活用できないかしらって、街づくりの中で

ね、皆さんすごく簡単に思われるわけですよ。そして持ち主の方もそんなふうに思われる。例えば、ここを喫茶店にしたらどうかしらとか、街づくりセンターにしたらどうかしらとかっていうふうに思われるわけですが、それを実際にそうやるっていうのはほんとうに大変ではあるんですが、やはりそこに住んでらっしゃる方で、空き家を抱えていらっしゃる市民の方たちとしたら、そこは理想ではないかな。新しく誰かが、持ち主が代わってくださればもちろんいいわけなんですけれども、そうでなければ、街の中で使えたらいいかなと思ったりもするわけです。現実的にはこれ全部幻想ですなんて言われちゃったわけなんです。ちょっと少し厳しい状況だなと思いますが、先生どうでしょう。姥浦先生、どんなふうに思われますでしょうか。

○姥浦副部長

空き家にもいろんな種類がありますので、まずそこを分けて考えるべきだと思うんですよ。活用できるものから活用できないもの、それから立地的にも今の話にもございましたとおり、業界では「負」の動産というふうに呼んでいますけれども、価値がないような、もしくは解体費まで含めると実はマイナスになってしまうというようなものから、例えば、仙台のここでしたら、市役所は空家ではないですけれども、当然価値があるわけですので、そういうところまでいろんな場合分けがあるので、とりあえずそのあたりをまずちゃんと整理すべきなのかなという気がしております。

それから、この資料でいいますと、5ページがやっぱり1番のポイントでして、現在どうなのかっていうことから考えるとですね、そのあたりをもうちょっと詳しくお示しいただければなと思います。例えば、2行ぐらいで市中心部よりも郊外のほうが多いうて話ですけれども、それは郊外のいったいどういう所に多いのかとかですね、直感的にはひと回り、60年代、50年代ぐらいに開発されたようなエリアが多いんじゃないかなというふうに思うんですけど。更には、1番の郊外のほうにもあるのかもしれないけれども、旧広瀬のあたりとか、大倉とかですね、そのあたりも多いのかもしれないけれども。こんなふうに、具体的にどのあたりなのかっていうのをお見せいただくと、もうちょっと分かりやすいかなということとか、改善件数として107件とございましたけれども、どういうふうに改善したのかとかですね、どういう改善策であれば受け入れられやすく、どういうものだったらなかなか難しいのかという対応策だったりとか、これも地域として一体どうなのかっていう話とか、今日でなくてもいいので、詳しい話をいただければなと思います。

それから、所有者から反応なしっていう、これが圧倒的に多いうていうのは、かなり問題だなと思うんですけども、届いていないっていう「居所不明」が1%あるということは、届いてはいるんだけれども、反応がないという狭い意味での反応なしというふうに考えてよろしいわけですか。その辺ちょっと教えていただけますか。

○事務局（市民生活課長）

こちらは届いてはいるんだけれども、反応はないというものです。

○姥浦副部長

このあたりをどうするかっていうのは、やっぱり大きな問題なのかなということと、今のところはこの後に、助言・指導、あとは勧告までいったものはないわけですよ。

○事務局（市民生活課長）

勧告までいったものは、今のところ仙台市にはございません。

○姥浦副部長

逆に言うとそこまでの切迫したものはまだ無いというふうに考えてよろしいわけですか。

○事務局（市民生活課長）

手続的に、まだ助言・指導の段階で留まっているというところまでございまして、今後このまま改善がされなければ、勧告等に進む見込みのものはございます。いわゆる特定空家等に該当する22件のうち改善されていない18件というふうな形でございます。

○姥浦副部長

なので、そのあたりも含めてもうちょっと資料をぜひ詳しく分析していただいたうえで、この計画の策定につなげていただければというふうに思います。以上です。

○渋谷部会長

それでは、佐藤部会員、いかがでしょうか。

○佐藤委員

町内会長をさせていただいております佐藤と申します。私の町内では、以前にすごく空き家状態が長い間続いている、木も繁茂して、皆さんそこを通るととても怖いという、火でも着けられたら大変だというような状況の家があって、確か役所のほうにもその話はしているかと思えます。たぶん、この改善件数の中に入っているのかなと思います。それでもまだパトロールしてみますと、なかなか改善されていないところがあって、難しいのかなと思いつつ、今しつこく町内会長さんたちと一緒に、今のところはそういうところをパトロールしながらみんなで見ている状況ですね。何とか私達はほんとの市民レベルなんですけれども、そういう人達が1番状況をいつも見ているかなというのと、犬の散歩をしながら、ここはこうなっているんだけどどうなのかしらという情報も入ってきています。今日はこういうのもっともっと勉強して皆さんにもこういう状況をお話していけたらと思っています。

○渋谷部会長

そういう空き家っていうのは町内の方たちが、こんなふうに活用させてもらえないかとかっていう考えはありますか。

○佐藤委員

そういう考えも確かにあります。

○渋谷部会長

例えば、どういう。集会所とか。

○佐藤委員

例えば、集会所はいろんなところにありますけれども、空き家は大体町の崖の外れとか、そんなようなところがあるので、そういうところを社会福祉協議会の地区のサロン会に使うとか、ちょっとデイサービスなんかに使ってもらおうとか、あとは子供達が帰って来たときにそこで何か地域のボランティアの方々と子供達を見てあげるとかっていう、何かそういうので使えればと。そこに行くまでのプロセスがちょっと大変かなと思っています。

○渋谷部会長

ほんとうに厳しい問題なんだろうなと思います。今、空き家率が全国で13パーセントって言われていましたけれども、仙台市も大体似たような感じでとても多いんですけれども、ほんとに20から30年後ぐらいにはそれが30パーセント、もしかしたら40パーセントぐらいになるかもしれない。人口がものすごく減っていくし、相続なんてこと全然念頭にないっていう人達も増えていくってことも考えると大変な問題になるんじゃないかなというふうに思っている方たちも多いかと思います。

いろんな自治体では、結構、今日来てくださった上田先生のような、仲介役を自治体の中に、そういう窓口みたいなものを置いているところも少しずつ増えてきているように、インターネットなんかでも見られるんですけども、仙台市ではどうでしょうか。そういう考えとか動きとかございませんでしょうか。

○事務局（市民生活課長）

仙台市におきましては、各区役所の区民生活課が空き家の相談窓口というような形になってございます。ただ、現時点におきましては、どちらかといいますと、いわゆる地域の周囲に影響を与えているような空き家に対してのご相談窓口ということでございまして、いわゆる利活用、そういったところのご相談までできるかと言いますと、ちょっとそういった部分については行政の職員ではなかなか難しいところがございますので、そういったときには宅建協会様なり不動産協会様、そういったところの不動産関係の窓口をご紹介させていただいているというのが実情でございます。

○渋谷部会長

それでは皆様、他にご意見ございませんでしょうか。はい、本郷部会員お願いいたします。

○本郷専門委員

利活用する、そういう前提としてですね、必ず所有者を特定しないとそれは進まないですね。先ほど貸すについても所有者の持ち分の権利持ち分ですね、過半数が同意しないとこれ貸せません。それから売るについても所有者全員の同意がないと売れません。だから、所有者を特定するというのは1番最初で、迅速にやるべきことだと思います。先ほど、所有者が判明していないケースで進行中が200件ぐらいあるということでしたが、この部分を迅速にやればですね、勧告まで進める時間も少なくなるわけで、そうすると効果のある対策ができます。その部分を力を入れてやられるといいんじゃないでしょうか。

○渋谷部会長

他に。はいどうぞ、石川部会員お願いいたします。

○石川専門委員

質問とあと意見を述べさせていただきます。一つは、資料1で策定概要ということでご説明をいただきましたが、仙台市は長期計画、基本計画を上位計画として全てのプランが進められておりますが、今回の対策計画について、その基本計画との関連はいかがなのかということをお聞きしたいということです。

それから、計画の主な内容案ということで、5点示されましたが、以前お話を伺った時には、空き家等の調査についても組み入れたいという話を伺ったことがありました。現在の空家対策条例については、基本的にはあくまでも対策が中心であって、利活用というのを加えると議会でも議論するとなかなか大変だということもあって、整理をして利活用については別途考えようということでの条例だったものですから、今回そういう計画ができるということになります。今の条例で言うと、市民から空き家に関する情報が入ったときに初めてその調査を行うということになりますが、今回の利活用についてそういった空き家を把握するという、きちんと把握する意味ではその調査項目と言いますか、その調査についてもですね、その内容に組み込むということが必要ではないかということで、その辺のお考えをお伺いしたいというふうに思っております。

また、意見としてなんです、この計画を作るといったときに、街づくりの視点ということが私は必要なのではないかというふうに思っております。全国的には人口減少というふうに言われていますけれども、先ほどお話があったように、仙台では郊外に団地がたくさん造られました。集中的に同時期に造られたので、中には半世紀にならんとしている団地が大変多くなっておりまして、そういった面では、子や孫世代が住まなくなっているということもあって、これから増加していくというのは非常に懸念されるということもあります。そういった活用できる空き家を活用するためということになると、例えば、高齢化した郊外団地に若い世代に入ってもらいたいということもあって、多世代の住民が暮らすということになると、その団地ですね、活性化と言いますか、そういったことにもつながるんだろうというふうに思いますから、そういう面ではその街づくりとの関連があるだろうというふうに思っております。具体的には、先ほど講演をいただいた中には、公的な活用法というのはあまり強調されませんでしたけれども、そういう公的な活用も行っていく必要があるでしょうし、金銭的には、手当ですかね、補助をして子育て世代への応援をすとかですね、そういったもので空き家に住んでもらうということも、また、必要なのではないかとこんなふうに思っております。意見としてそれは述べさせていただきました。

○渋谷部会長

はい、ありがとうございます。事務局はいかがでしょうか。

○事務局（市民生活課長）

まず、他の計画との関係でございますが、本市の施策は総合計画をまず第1の上位計画として、全ての計画等については策定をするという形になっておりますので、その総合計画、それから安全安心街づくり基本計画、こういったものとの整合性を図りながら計画を策定してまいりたいというふうに

考えております。

それから空き家等の調査についてなんですけれども、今回、内容としては主な内容ということで、この5点を挙げさせていただきましたが、計画の中にはそういった空き家等の調査に関する事項も盛り込むというようなことで考えてございます。

9 その他

○渋谷部会長

皆様から大変にご活発なご意見を頂戴しているわけなんですけれども、お時間が迫っておりますので、申し訳ないんですけどもここでその他のほうに入らせていただきたいと思います。

その他のほうで、これは事務局のほうからですか。9番のその他で事務局から何かありましたら、お願いしたいんですけど。

○事務局（市民生活課長）

事務局からは特にございません。

○渋谷部会長

そうですか。では、皆様のほうから何かあればお願いします。

○板垣専門委員

今回、資料をいただいて、ここでいろいろ討議させていただいて、務めなければいけないスケジュールをいただいたんですけど、割とタイトだなという気がするんですよ。この計画の骨子案は10月に提示されることになっていきますけれども、事前に配付ということで伺っていいですか。

○事務局（市民生活課長）

1週間前には構成員の皆様には当日の資料をお送りさせていただきたいというふうに考えております。

○板垣専門委員

そうですか。分かりました。

○渋谷部会長

ほんとうに、後半厳しいようなスケジュールでなかなか大変だと思うんですけど。その他にございませんでしょうか。

事務局のほうからその他がないということで、もうちょっとお時間がありますので、もしかして、まだ足りないという方がいらっしゃれば。姥浦先生はいかがですか。

○姥浦副部会長

先ほど石川部会員がおっしゃった街づくりというのは、非常に私も重要だと思っています。ですから、空き地、空き家っていうのは、結局単体としてどう壊すのかみたいな話が一つと、やっぱり地域としてどう活用できるのかっていうところで、そこでたぶん公共が入ってくるっていうのもそういうこともそろそろ考えていく必要があるんじゃないかなというふうに非常に思っています。例えば、先ほどの上田先生のお話の固定資産税程度を賃貸料にして何かに使うとかですね、そういうレベルの話っていうのはありうる話で、要は固定資産税を免除しますので、その地域で、もしその地域に何か例えば市民農園的なものとして使いたいとかですね、隣が市民センターでその駐車場として使いたいとかですね、それを何かに使いたいというそういう需要があるのであればですね。ただ、あくまで需要があることが大前提で、何でもかんでもというわけにはいかないと思うんですけど、その意味では地域でいったいどういうニーズがあるのかっていうことについて、最終的にはたぶん把握していく必要があるんじゃないかなというふうに思っております。その際には、たぶん空き地をどうするか、空き家をどうするという話だけではなくて、市民局と都市整備局だけではなくて、先ほどからちょっと話が出ていましたけれど、福祉の観点からどうするっていう話だとか、教育だとか医療だとか、たぶんいろんな部局にまたがる話になってくると思いますので、そのための行政内部での横の連携というのを、どうとっていくのかということも最終的には恐らく非常に重要な課題になってくるかと思っておりますので、そのあたりも含めて、見越しながらいろいろ動いていただければというふうに思います。以上です。

○渋谷部会長

これで仙台市がすごく魅力的になって、街づくりの観点でもすごく魅力的になって、どしどし人口が流入してくるようであれば、全然問題としては解決するのも分かりませんが、これはもっと先ほども上田先生がおっしゃったように、幻想的なことかもしれません。もっと現実的な目の前の問題っていうのを1つ1つ解決していかなくちゃいけないかとも思いますので、また次回もご意見を頂戴したいと思います。

それでは他にどうしても言いたい、言っておきたいっていう方はいらっしゃいますか。大丈夫ですか。

はい、石川部会員どうぞ。

○石川専門委員

すみません。10名のメンバーということになりましたが、頂いた資料でいう国の特措法でいうと、メンバーの中に福祉関係の方もという意向もありましたものですから、残念ながら今回そういうメンバーがいらっしゃらないということもあって、その辺の意識っていうのは十分持って議論を進めていただければなという要望をしたいと思います。

○渋谷部会長

よろしく願いいたします。事務局のほうにお願いしたいと思います。

それでは、私の議長の任はここで解かせていただきまして、事務局の方にお返ししたいと思います。どうもありがとうございました。

10 閉 会

○司会

皆様、長時間にわたりありがとうございました。

以上をもちまして、平成28年度第1回仙台市空家等対策計画検討部会を終了いたします。大変ありがとうございました。

平成28年8月29日

仙台市空家等対策計画検討部会

部 会 長

署名委員