

平成 28 年度 第 2 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 1 0 月 3 1 日 (月) 1 0 時 0 0 分 ~ 1 1 時 3 0 分
開催場所	仙台市役所本庁舎 2 階 第一委員会室 (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、大城秀峰専門委員、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[10名]
事務局	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	1 開 会 2 議 事 (1) 空家等の参考データ (2) 第 1 回検討部会の主な意見と市の考え方について (3) 仙台市空家等対策計画骨子案について 3 その他 4 閉 会
配付資料	【資料 1】空家等の参考データ 【資料 2-1】仙台市が把握している管理不全な空家分布状況 (中学校区別) 【資料 2-2】人口集中地区 (D I D) の推移 【資料 3】第 1 回検討部会の主な意見と市の考え方について 【資料 4】仙台市空家等対策計画 (骨子案) 【参考資料 1】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

1 開会

○司会

本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。ただいまから、平成28年度第2回仙台市空家等対策計画検討部会を開催いたします。

はじめに会議の成立につきましてご説明いたします。本日は、委員の皆さま全員にご出席いただいております。委員の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。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

※配付資料の確認

それでは議事に入る前に、第1回部会でご欠席なされた委員のご紹介をさせていただきます。大変恐縮ですが、その場で自己紹介をお願いいたします。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でございます。

※大城専門委員自己紹介

○司会

ありがとうございました。

2 議事

○司会

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

それでは、ここからは私が議長を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、最初に会議の公開、非公開ですけれども、会議は非公開とする理由はございませんので、公開といたしたいと思っておりますのでよろしいでしょうか。

○各委員・専門委員

はい。

○渋谷部会長

異議なしということで、ありがとうございます。

続きまして、議事録の作成ですけれども、前回同様に順番にやっていきたいと思っております。今回

議録の署名委員を引き受けていただきたいと思ひます方は、前回は石川委員さんだったので、板垣委員さんにお願ひいたします。皆さまよろしいですか。板垣委員よろしくお願ひいたします。

それでは議事に入ります。まず、議事（1）ですね。会議の次第をご覧いただきまして、議事（1）は空家等の参考データということになっておりますので、ここは事務局のほうからご説明をお願ひしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

※資料1、資料2-1、資料2-2に基づき事務局（市民生活課長）より資料説明

○渋谷部会長

ありがとうございました。

今ご説明を受けたデータの中で、仙台市内で大変に動きまわっている、移動しているのが60代以上というようなデータもございまして、大変興味深く、やっぱりいろいろとその辺の事情が何か分かるような気がいたしますので、貴重なデータがいろいろと知れたかなと思ひます。

ここで皆さまから、ただいまの事務局からの説明につきまして、ご質問などございましたらお受けしたいと思ひますが、いかがですか。姥浦先生。

○姥浦副部会長

大変素晴らしいデータなので、特に申し上げることはないんですけども、もしお分かりになったら結構なんですけど、このアンケートの資料1のところ、おそらく反応なしのほとんどの方がどうしたらいいのか分からないとか、何をしたらいいのか分からないという方が多いと思ひますけれども、そのあたりというのはお分かりになっているのでしょうか。

○事務局（市民生活課長）

残念ながら反応なしの方がなぜ反応がないかというところが、ご本人とコンタクトがとれていないので、こちらのほうでは正確には把握しておりません。私どもでも、姥浦副部会長がおっしゃられたように、通知がきたものの、具体的に自分たちがどういったことをやればいいのか、どういうふうに動いていいのかというのが分からないというところもあるのかなというふうに思っております。その対応について、後ほどご説明させていただく骨子案のほうに施策として反映をさせていただいているところがございます。

○渋谷部会長

よろしいですか。他にございませんでしょうか。はい、どうぞ。お願ひいたします。

○本郷専門委員

3ページの保安上の危険の相続問題未整理という部分なんですけど、具体的にもう少しどういふ問題が解決しない理由になっているのでしょうか。未整理というのは。

○事務局（市民生活課長）

こちらのほうでございますが、複数の相続人がいらっしゃる際に、その相続人間でその空家をどの

ように対応するかということが決まっておらず、相続人間でその空家の処分なり、空家への対応について合意が得られておらず、時間がかかっているというような案件になります。

○渋谷部会長

よろしいですか。

他にございませんか。それでは次にまいりたいと思います。

続きまして議案（２）でございますけれども、第1回検討部会の主な意見と市の考え方についてということです。これと今回の議事の3番目、仙台市の空家等対策計画骨子案についてということなんですが、このところは、実は皆さまに特別今日はたくさん考えていただきたいところで、非常に関連しますものから、一緒に二つ続けて事務局のほうからご説明をお願いしたいと思います。

※資料3、資料4に基づき事務局（市民生活課長）より資料説明

○渋谷部会長

ありがとうございました。

これからの5か年での空家対策の検討をしていただく、この骨子案を基にして検討していただくという、今日はそういう部会でございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

この骨子案の中にたくさん盛り込まれておまして、基本理念にはじまって、今なされていることですね、行政のほうでやっていること。それから課題として何があるかっていうことと、それから今後、こういう方向性があるんじゃないかという案がございますので、皆さまから忌憚のない意見をたくさん出していただければと思います。いかがでございますか。どなたかございませんか。

はい、どうぞ、お願ひいたします。

○佐藤委員

私、北中山という観音様のすぐ近くに住んでおまして、住んでから30年近くになります。それで、近所を見ても、やはり2人暮らしとか、それから若い人たちが東京の方とかに行つて、今後帰つてくれるのかなという、空家になりつつ、先ほど見せていただいた60代以上の方も多くなつているので、心配しているという声が町内会等で聞かれることもあるんですね。それで、この資料4の空家の解体ローンの紹介という、今後の方向性、すごくいいなと思つて、やはりお金がかかることが多くなると思つて。それから水色のところ（空家等に関する啓発・適切な管理の促進に関する事項）の空家等の所有者に対する初期段階からの働きかけをどういうふうにしたらいのかなということですが、やっぱり皆さんのように専門家の方がいらつしゃいますけれども、私は一般主婦ですので、分からない点がいっぱいあるんですね。こういうふうに向向性を位置付けていただいたら、もう少し分かりやすくなつていくのではないかなと思つて、是非よろしくお願ひしたいと思います。

○渋谷部会長

佐藤委員ありがとうございました。ただいま、生活をしている本当の実感からのご意見をいただいたと思つて、私も本当に同感しているんですけども、事務局のほうから何かこれに対して、今そ

ういう点はこういうふうに考えているとかございましたらお願いしたいんですがどうでしょうか。

○事務局（市民生活課長）

やはり空家、特に今お話がございました初期段階、もっと言うと空家になる前も含めてだと思っんですが、これをそのまま放置していたらやはり地域で問題になるという意識をお持ちいただいて、これが空家になった段階で、もしくは空家になる前からどうしていくのかといったことをお考えいただいていくということが大切だと思っておりますので、そういった視点からの取り組みもこの計画の中に盛り込んでいければなというふうに考えております。

○渋谷部会長

ありがとうございます。

この骨子案の中に、本当にうんと時間をかけて読みたいような、そんな感じの骨子案でございます。一応、5か年で集中対策期間を設けてやるわけですけれども、目標値というのが、具体的に実績も含めながら決めていくということでしたけれども、やはりその辺をどういうふうに、実績というものを積み上げていくとか、そういうことがまだまだ私たちは今伺っただけでは分からないんじゃないかなと思うんです。実際に行われている個々の取り組みっていうのがありますよね。事例として具体的なそういう何か皆さんに聞いていただいたほうがいいことがございましたら、お願いしたいんですけれども。

○事務局（市民生活課長）

事例といたしましては、こちらの本日の資料1にもございますけれども、いわゆる管理不全な空家488件について、私どものほうで現状の調査を行って、改善を図らなくてはならないという件数がある中で、実際に改善が図れているのは、107件ということで、4分の1から5分の1程度までしかまだできてないというところでございます。今年度もこれらにつきましては、改めて指導等を行いまして、改善を図るように努めているところでございますが、やはり、より多く改善を図っていただくために、今年度の改善状況も見ながら目標値を立てていきたいと考えています。さらに言いますと、先ほど写真で見ていただきました、空家の管理不全のものでも、特定空家といわれるかなり程度が酷いものと、それからそうではないものというのがございますので、こういった目標値の中でもいわゆる特定空家、こういった酷いものとそうでないものを分けながら、目標につきましてこれから検討してまいりたいというふうに考えているところでございます。

○渋谷部会長

板垣委員お願いします。

○板垣専門委員

前の議論のときもちょっとお聞きしたかったんですが、要は所有者から反応がないケースということですけど、本来の所有者、いわゆる自分で建てて放置しているっていうような所有者から相続して所有者になったケースは当然違うわけですよ。問題はその所有者に対するアプローチの仕方って、例えば書面を送って返事がないというケースと、一歩踏み込んで面談を申し込んでということ。ただ、

それも1回こっきりじゃなくて継続的などか、いろんなバリエーションがあるはずなんですよね。そういう意味でそれを今現状はどんなふうなやり方をしているのかっていうのはちょっと気になったところがあります。

それから、相続の絡みなんですけれど、相続人が不存在になっちゃうということになれば、当然あとでは財産管理人を選んでその人に委ねるということになります。ただ、問題は相続財産管理人は“ただ”ではやってくれないので、当然予納しなきゃいけないですよ、裁判所に。そのときはたぶん自治体のほうでもある程度予算化して一応予納した上で、ただ不動産なので売却してそこから回収できるっていう目論見が立つので、それはそれでそういうやり方をしているのかなっていうのがちょっと気になります。やっぱり、1番問題なのは、相続人が不存在でも財産管理人を選べるようなケースだったらいんですけれども、結局、責任を押し付け合いになって、特に多数の場合ですね、相続人が5人も10人もいるようなケースで俺は知らないっていうような話になるのが1番困っちゃうんですよ。だからそうなる前、なってからだと、なかなか人って責任の押し付け合いになって、よっぽど自分の責任感に訴えかけるものがないと動かないということだと思うので、一つは事前の啓発というのが大事なんです。結局、相続人が複数の中で、何かあると全体の責任になるわけですから、そこを分かっていたら。万が一、管理不十分で出火なんかしちゃったら、莫大な負債を負うことになるわけですよ。そういう啓発をどうやってやるかっていう方法論が行政としては1番大事なんじゃないかなというふうに考えています。

○渋谷部会長

亀山委員はいかがですか。

○亀山専門委員

私も今、先生のお話非常に賛成なんですけど、この空家対策の計画を推進するためにはですね、基本的に基礎調査って言うんですかね、そういう調査をきちっとすることなんです。特に、権利者の確定というのが非常に大事になってくるわけです。大体、古い建物であれば所有権者が、今言われますように相続人がなかなかつかめないというようなことですね。連絡しあってもですね、お互いに押し付けあっているというようなことも考えられますし、それから建物の状況も借地っていうのもあるんですね。借地で建物は未登記で誰が所有しているのか分からない。そういうケースもあるわけです。それと抵当権が残っているという場合もあるんですね。抵当権が残っているんで、抵当権者の了解がないと壊せないっていう、そんなケースも出て来る。この基礎調査をきちっとしないと以後のいろんな手続が、非常に難しくなってしまうということで、特にそういう権利者の調査をきちっとするというのが大事なんじゃないかと思うんですね。

それと併せて、建物が特定空家かを識別していく、要するに、区別をしていくというルールづくりというのが大事なことなんです。この建物はすぐ倒壊するものなのか、ということとですね、どれほどの倒壊の危険性があるのか。これは私ども、部会長も同じなんですけど、建築士の仕事にもなるんですけど、その判断の基準をどこにおくのかということですね、それをきちっと判断しておかないと、相続人とか権利者にこの建物はこういうような危険性があるんだよとか、それともこういうような手順で再利用していく道ができるんだよとか、そういう細かいアドバイスをして、自主的にいろんな行動を発生させるという、そういうことができる要素にもなってくるんだらうと思いますので、是非、

基本的な調査をきっちりとやっていただきたいなど、そういうふうに思います。

○渋谷部会長

ありがとうございました。ほんとうに普通るときならまだいいんですけれども、災害や何かが起きたときに、その建物の所有者も分からないとか、どういう状況にしたらいいのかも分からないというようなことだと、ほんとうに人の命にもかかわるといことが沢山出て来ることになってしまうので、そういうことは急がなければならないことなのかなとも思います。やはり、そういう具体的なことも含めて早く考えていかなくちゃいけないことなんだと思います。例えば、重点化（管理不全な空家等の解消に関する事項）の（今後の空家等対策の）方向性にある、管理代行サービスの案内とかね。そういう言葉も出て来ていますけれど、これはほんとうに不動産を扱っている方とかとの関連がすごく強いと思うんですが、それじゃなくてもいいですけど、小林委員何かございましたらお願いいたします。

○小林専門委員

全国的に見ますと、仙台はまだいいほうだし、解消率が4分の1とか5分の1とかとおっしゃっていましたが、結構いい数字だなと思っています。それで、1番大事なのは、目標値が定められない、たぶん定められないであろうと。今のこの空家問題というのは本当にきちっと割ったような数値が出て来るものではないので、亀山専門委員がおっしゃったように初期段階の調査が1番大事で、骨子案の水色（空家等に関する啓発・適切な管理の促進に関する事項）の1番右下の部分の、例えばお亡くなりになってから相続税申告までの期間の10か月、それを過ぎても、その相続の登記がされていないとかっていうのは、市で1番早く把握できるので、そういうところにお伺いの手紙を出すとかね。それから空家になっているのが分かると思うんです。町内会等と連携をして、そういうところには空家サポートの連絡をすとか、そういうことを一緒に根気よく、誰も住んでいなくとも、たぶん相続が完了していないところは、誰かいた場合、心配で月に1度とか、年に何回かは行っているんで、そういうものが入っているということはやっぱり啓発になりますので、根気よく続けて欲しいと思います。

それと連絡会設立、1番有効な方法だと思っています。空家問題に関しては法律家、それからサポートをする人、そういう面とか、土地家屋調査士さんとかいろいろところが絡みますので、1番適切な団体への連絡を緊密に行うというのが1番いいことだと私は思っております。よろしく申し上げます。

○渋谷部会長

今の小林委員のご発言に対して何かございませんか。

○事務局（市民生活課長）

小林委員だけでなく、いくつか先生方からいただいた意見について、一通り事務局の方から説明させていただきたいと思います。

まず、所有者に対するアプローチの関係でございます。こちらは、やはりなかなか文書だけでは難しいというところもございまして、直接所有者の方にお会いして働きかけを行うというケースもござ

います。ただ、市役所のマンパワーの問題もございまして、基本的に先ほどございました特定空家、本当に程度が悪いものですね、こういったものを中心に直接ご本人に文書を送っても応じていただけないようなときには、直接お会いするような機会もお願いしながら進めているところでございまして、その空家の状況等も踏まえて今後継続的にやってまいりたいというふうに考えているところでございます。

それから、相続人が不存在の場合の財産管理人の問題ですけれども、委員の皆さんがおっしゃられているとおり、1番問題になるのは、予納金を納めなければならないというところでございます。通例、私どもですと、税債権を持っているので、税債権に基づいて相続財産管理人を申し立てるという手続になるんですが、厳密には税サイドから言いますと払う予納金よりも、回収できる額が少なければ本来やらないのが通例です。なのですが、そこは市全体の空家対策ということで、そういった事案も含めて可能な場合には、相続財産管理人を申し立てていただくということです。ある意味、市全体としては支出のほうが多くなる可能性もあるんですけれど、そういった考えでやっていただいているというところでございます。先ほど亀山専門委員からお話がありましたように抵当権がある場合は、抵当権者の権利の保護という観点で、どうしても申立て自体がなかなか難しいというケースも有り得ると言うようなところでございます。

それから、基礎調査というところで、何事においても、空家対策自体が所有者の方に改善を促すというのがまず第一ということになっておりますので、今お話にありましたように、権利者をしっかり調査する、これは何よりも基本になってございます。そういったことで、私どものほうで登記がされていないようなものも、戸籍等を追いかけて調査を行っているというところではございますが、中には相続関係はかなり遡る、お孫さんの世代で何人も相続人がいらっしゃるとか、そういったことで時間もかかるし、判明してからも、その協議に時間がかかるというようなケースもございます。そこが私どもとしてはなかなか難しいところではあるんですが、権利者の方にまずは動いていただくということが第一でございますので、今お話を伺ったように今後も調査をしっかり行って、権利者の方が複数人いる場合には全員に対して働きかけを行って、しっかりと対応していただくというようなことを考えてまいりたいと思っております。

建物の識別につきましては、私どものほうで建物の老朽化の状態とその建物と隣地や道路との距離がどれぐらいなのか、そういった観点でチェックをするチェック表を作っておりまして、そのチェック表に基づいて区役所の建築職の職員が判定をして、危険度がどれぐらいかというのを現在行っているところでして、こちらのほうも運用にあわせて適時見直しを図ってまいりたいというふうに思っております。

また、初期段階での対応というところでございますけれども、やはり1番最初、先ほどの繰り返しになってしまいますが、1番最初のきっかけのときに意識を持っていただくというところが大切だと考えておりまして、特に先ほど所有者の特定との関係でも、相続されたときにきちんと相続登記がされていないと、所有者の特定自体がなかなか我々もできないという問題がございます。そういったことで、先ほどもお話しさせていただきましたように死亡届等が出されたときに、そういった相続登記の手続についての周知を行うとか、そういったことを行ってまいりたいなというふうに思っています。ただ残念ながら、相続登記がされているかどうかというのは、法務局じゃないと分からないので、それを行政のほうで捉えるというのは難しいので、市の方に手続に来たときに周知啓発を図っていければなというふうに考えているところでございます。

○渋谷部会長

ありがとうございます。

なかなか大変な、一筋縄ではいかないことがいっぱいありそうですけれども。どうぞ。

○大城専門委員

今、相続のお話がありましたけれども、実は相続が発生するとよくあるんですが、すぐに売ろうとか貸そうとかっていうことではなくて、一定程度落ち着くまで置いておきたいっていう方がまず出ます。そして、3年、5年後にみんなの想いが無くなってきたときに、そして所有者の方がそろそろ俺たちも危ないよなってなってきたときに、準備しようかっていう動きになってまいります。その間が結構長いんですね。ですから、そのきっかけをどこでお伝えするかというのは非常に重要だと思っています。そういうところにどういうふうな解決策があるかっていうのは、私もここで持っているわけではございませんけれども、どのように啓発していくのかということは、それはすごくポイントになるのかなと思っています。

今、特定空家になってしまっているものは、既になってしまったものですが、これからならないうようにすることと、2本立てでいかなければならないことだと思うんです。ですから、どのようにしてそれを今度は防ぐのかという話になってまいりますけれども、そんな中でこの素晴らしい赤（管理不全な空家等の解消に関する事項）と黄色（空家等の利活用・流通促進に関する事項）とブルー（空家等に関する啓発・適切な管理の促進に関する事項）の重点化していくべきものがここにいろいろ書いてございますけれども、この内容については、皆さん十分ご理解されていないところがいっぱいあると思うんですね。

我々はいくつか専門職な部分があるものですから、先ほど黄色の真ん中の部分にございますけど、既存住宅の流通シェアの拡大促進と、そして流通する既存住宅の一定の質の確保というようなものが問題ですよ、というのがございます。宅建業法というのが改正されて、これからは建物の診断についての説明をなささいというのが義務化されています。そうすると、建物をどうやって把握、診断して使えるものと使えないものを仕分けしていくのか、そういったことも含めて国は5年ほど前から、要は空家対策のための既存住宅の流通を促進しなさいといった施策を打ってまいりまして、その補助金を受けて我々は5年ほど活動してまいりました。途中、姥浦先生と一緒に調査をしたい案件もあったので動きをかけましたけれど、結果的に、何を申し上げたいかと言うと、お金がかかるんですね。マンパワーが、行政の皆さんもおっしゃっていますけれど、基礎調査をするということは集中的にその地域に対して調査をかけなければいけません。それをずっと追いかけていかなければいけません。基礎調査だけで実は国交省のメニューは1年かかります。国は補助金を出すから基礎調査をやりなさい。次の段階はそれに対して売るか壊すか、我々がお手伝いをするからどのような形でも仕分けしませんかというアプローチをかけなさい。そして、結果を3年目を出してくださいというメニューでございました。そういった段階を我々も踏もうと思って対応を考えたのですが、震災がございまして、とても対応ができない状態がございました。結果として最後の1年であと3年やらしてくださいという話をしたら、もう予算が今年1年で終わりだから、3年分のお金あげるから最後の年に3年分を全部やってくれっていう話になって、それは無理ですよということもございました。

結果として中古住宅、既存住宅っていう言い方の二つがあって、これは既存住宅っていう方にたぶんまとまってくると思いますけれど、いろんな仕組みを国は考えて、ワンストップでものをきちっと

整理していくことを考えているようです。その考え方の実務を我々の方で今トライアルさせられていて、まさにさせられている状況でございます。インスペクションを行ってきっちりやりなさい、ちゃんと建物の診断をして安全なものは残して、危ないものは壊してください。そして、更地にして売ったりしてください。有効活用に回してください。そういった検証をするための実務は我々の中ではなくぶんメジャーになったんですが、一般の皆さんにはなかなかそれが伝わっていないと思うんですね。

国交省の考えも含め、行政の皆さんに、空家対策特措法というものを作って、やってくださいねっていう話ですから。仙台市の場合は、市の条例で先にそれに対応されて、法律が後からついてきた状態でございます。いろんなことがやっというろとタイミングがあってきたのかなと感じている状況の中で、このような対応をされるということでございますけれども、非常に大きな多いメニューなので、連絡会等々を通じてですね、皆さまの意思の統一を図っていきながら次のステージ、要は予防とそれからなってしまったものをきちっと整理するという、この2本立てで進まれることがよろしいのかなと感じたところでございます。

○渋谷部会長

ありがとうございます。何か樹木の苦情に対する対策から相続に関することまで幅広く課題が盛りだくさんのような気がいたしますが、今のご意見に対してはいいですか。では、またまとめて頂戴することにいたしまして、板倉委員いかがですか。風邪をおしてきていただいたようですが。

○板倉委員

私も普通の一般的な主婦なものですから、全く専門的なことは分かりませんが、先ほど佐藤委員がお話されていましたことに全く同じ意見です。それで、これを聞きながら相談体制を充実させていただければ嬉しいなと思います。また、先ほどありました、出前講座とかセミナーの実施、地域や関係団体をあげての連携による啓発、そういったものをどんどんやっていただくと、私のような分からないものでも先のことを考えながら生活できるかなと思いました。ありがとうございます。よろしく願いいたします。

○渋谷部会長

ほんとうに、自分の問題とするとすごく大変だなと思うと思うんですね。価値もない空家の相続対策にお金を使えるかという、やっぱり皆さんそこが苦しむところなんだと思います。やっている方はちゃんとなさっているわけですので、そこら辺のところかなと思うんです。やっぱり先ほどの写真にあったように、道路もないような敷地で空家になっているというのを、いったいどうしたらいいかっていうと、一般の方ってなかなか分からないですよ。専門的な知識とか道路がないと建築できないんだっていうことすら分からないこともあると思うので、その辺のところどうやってまめにフォローしていくかとか、そういうこともすごく出て来るんじゃないかなと思うんです。石川委員、よろしく願いいたします。

○石川専門委員

この写真の建物っていうのは、たぶん法律を改正する前で、道路は4メートル幅以内でも建てられ

ていたときだったと思うんですよね。今は、道路の幅が一定以上ないと建設できないので、それ以前に建てられたのかなと思いました。

私のほうからはいくつかお話があるんですが、非常にきれいにまとまった骨子案が出されました。なかなかこれを具体的に進めていくとどういう実効があがるのかというところがまだイメージできないというのが正直なところですよ。例えば、先ほど大城委員のほうからもありましたけれども、何をするにつけても裏付けとなる財源が必要だということになったときに、その財源をどう確保するのかということであったり、それからその所有者が流通にのせるといっても、空家を借りたいという人とをどう繋げていくのかという、そのマッチングをどこでやるのかということになると、人材とそれからワンストップで済ませるとということになると、何らかの組織が必要になってくるのではないかと、こんなふうに考えます。例えば、石川県の金沢市は空家バンクに取組んでいるのですが、その空家バンクとそのバンクを希望する方を繋げるためのコンシェルジュをNPO法人に委託をして一定の仮契約のところまで進めるってということなんかもされているのでね。そういったことが仙台市としてはどうしていくのかということもあるのではないかとこの今後の対策の方向性ということでは、ほとんどが現在あるサービスの紹介とか、そういったところに留まっているということでは、本当にいいのかどうかというふうに考えました。

第1回するときにも言ったんですが、街づくりという視点から考えたときに、この間も出たように例えばお仏壇なんかをどうするのかということとかがあったときにどうするか。例えばその所有者に流通にのせるといいですよって啓発をするってことなんですけど、そのときに所有者がやってみようかねって思うためのメリットが見えないとだめなんだと思うんですよね。そのときにどれをそのメリットとして示すのかというふうに言ったときに、そのメニューを一定程度揃える必要があるんだろうというふうに考えています。是非今後検討していただきたいんですが、例えば空家を貸し出すといたときにどうしてもリフォームの費用がかかります。その費用の補助というのも求められてくるのではないかとということであったり、1度貸し出してしまうと、ずっと貸し出ししなくちゃならないのかというふうになりますから、そのことについては、例えば貸し出しについても5年間とか10年間限定でそれ以降は処分をしますという所有者の意向が反映できるようなシステムがあったらいいのではないかと。それから、先ほど言った仏壇などの安置場所をどこかに確保することによって、その空家をルートにのせることができるかですね、具体的な様々なことをイメージしながらいかないと、せっかく作った計画がなかなか実行がままならなかったということになりかねないのではないかと。少しその辺の計画が確定した後に進めることによって、こういう実効があがるんだよってところがイメージできるような提起をしないと、なかなかその所有者にも市民の方たちにもこの計画についての理解を深めるってのが難しいところがあるのではないかと、こんなふうに感じました。

○渋谷部会長

ありがとうございます。では姥浦委員お願いします。

○姥浦副部会長

大体の論点は皆さんおっしゃっていただいたので付け加えることもないんですけど、先ほどのアンケートなんかを見ますと、まず一つ目はお金が無い人への対応です。それから二つ目は相続

でがんじがらめになって動けない人。三つ目がどうしたらいいか分からない人。四つ目がサボっている人という、たぶん四つぐらいいるのかなというふうに思っています、そのサボっている人の裏には9割9分の人たちは実はちゃんとやっているわけですから、あまりにも対応を丁寧にし過ぎると、今度は正直者がばかを見るようなことになりかねないと思います。ですから丁寧な対応というのはたぶん福祉的な観点から非常に重要だと思えますけれども、普通の人に対してどこまで対応するのかということ、その行政のコストとも考えながら、ちょっと冷静に考える必要があるのではないかなというふうに思っています。

思いつくままにいろいろと申し上げますと、この対策の方向性の中でたぶん行政処分の中に入っているのかもしれないですけど、代執行という言葉があまり入っていないように思いますが、これをどこまでやるのかということについては、ある程度示されたほうがいいんじゃないかなという気がいたしました。

それから皆さんもおっしゃっていましたが、掘り起しというか、どうしたらいいか分からないという人をどう出さないようにするのかということ、非常に大事だということに私も思っています、これはやっぱり空家をどうするって話とか、そういう部分もあると思うんです。前回もちょっと申し上げたような気がしますけれども、地域の福祉の話であるとか、あとは人生のたまたみ方の相談みたいな、まだそこまで歳がいったいものですからよく分からないんですけれども、おそらくそういうのいろいろあると思うんです。いろんな機会を通じてこういう情報をどう提供していくのかということ、非常に重要だと思っています、そもそも空家ってというのは、1番最初にも申し上げましたが、空家として問題というよりは様々なところで空家の問題が出て来るといいますので、逆に言うとその問題を解くには様々な所に顔を出して、行政の内部としてもそうですし、民間の方に対するアプローチとしてもそうですし、結局そういうところが非常に重要なんではないかなという気がいたします。

それから相談会は、丁寧にし過ぎるなど言いつつも非常に重要でして、これは是非なさるべきじゃないかなというふうに思っています。その中でちょっと怖いと思うのは、例えば大城さんが大城不動産の社長として行かれると怪しいやつが来たなというふうにとぶん思われると思うんですけれども、これを大城さんが宮城県の宅建協会の副会長ですというふうにして行かれると、何か信用できる人なんだと。だからここにいる人たちはみんなプライベートの人として行くと、何か怪しいやつが来たなって、俺の財産取りに来たのって思われると思うんですけれども、そうじゃない団体として対応すると、かつ、先ほども出ていたワンストップで対応できるようなそういうスキームを作っておくと、後で問題が生じないような形に、そっちの方向に出ていくんじゃないかなという気がいたしました。

それから、最後に一つ申し上げたいのは、都市計画サイドとどう連携していくのかということも重要かなと思っています。完全に安全のためのものであればこれはもう隣地に影響を与えるというほぼ単体規制に近いような話でございますけれども、そうじゃない根本がむしろどうやってこういうものを市場に出して行って、街をちゃんとつくっていくのかという事だとしたときに、仙台としていったいどこを街としてちゃんと考えていくのかと。どこを重点的にやっていくのかと。特に、今おそらくやっつけられているのは東西線沿線だと思いますけれども、そういうやや極端な所に限らずですけれども、この場合の問題としては、そういう中で、最低限のところはしましようというエリアとそれからここについてはもうちょっと重点的にやって、不動産をどうまわしていくのか、そこで土地をどうちゃんと使っていったい仙台市として街としてどうちゃんと維持していくのかという、その一定の利

用の密度を図っていく部分と、中間点から本当に二分するののかも分からないですけど、ちょっとグラデーションがあるのかなという気もいたしておまして、そのあたりの対応についても空間的にどう考えるのかというところとリンクさせていく必要もあるのではないかなという印象を受けました。

○渋谷部会長

ありがとうございます。

他にどなたかここでどうしても聞きたい、言っておきたいこと何かございましたら。本郷委員お願いいたします。

○本郷専門委員

所有者を早期のうちに把握するときに、固定資産の相続など、先ほど相続人の登記は法務局じゃないと分からない、市のほうでは分からないという部分なんですけど、相続登記をすると法務局から市のほうに連絡がきて相続が発生したなということが分かると思います。それが来ないと、市のほうでおそらく固定資産税の納税者を誰にするかということについて案内書を出しているようですね。その際に相続登記もしなくてはいけない、したほうがよろしいことですよ、というふうな案内書ですね。死亡届出書のときなどでもよろしいですが、それにあわせてやられるといいのかなって思いました。

それから、相続人特定の戸籍の探索とか、いろんな建物の有効利用とか、そういうことに関して、それを専門とする団体と、市のほうで打合せ会とか相談会を持ちまして、専門団体の知識を借りる。そういうふうな機会をもっと多く持たればよろしいんじゃないでしょうか。

それと最後に専門家を利用する、専門団体を利用する、戸籍などの探索など、それから相続財産管理人などの部分においても、専門家や専門団体はそれを職業としてやっていますから、市よりも専門性は高いと思います。だからそのような部分でアウトソーシングっていうふうな考え方も取り入れて、予算の許す範囲でそういうことも積極的に利用されると迅速に事は進むんじゃないかなと思いました。

○渋谷部会長

いろいろとたくさんのご意見を頂戴してきたわけですが、予定をされている時間が迫っております。それでは他にどうしてもっていう方がいらっしゃればお願いいたします。

○大城専門委員

この関係については全国でいろんな取り組みがもう既に3年、4年されている中で、有効な一つの事例としては、固定資産税の納税割賦のところ「今、相続についてお困りの方こちらにご連絡ください」と、「相談会も行われています」というようなものをお入れになると結構反応があるという話を聞いております。どの段階でどのようなものを出すのかということよりも、固定資産税の割賦は必ず行くわけなんで、その段階でいろんなご相談が受けられるような、そういったご案内をお付けになるのは、いくつかの市や町で成功しているというか、結構反応があったということをお聞きしております。ご参考までに。

○渋谷部会長

ありがとうございました。

それでは、これで三つ目の議題の仙台市空家等対策計画骨子案についての一応議事を終了させていただきます。

その他にどうしても何かここでこれに関することではなくて申し上げたいということがございましたら委員の皆さまお願いします。

それでは、ないようですので、これで議長のを解かせていただきます。では、これまでの議事進行への協力、大変ありがとうございました。それではマイクをお返ししたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局（市民生活課長）

本日は骨子案につきまして、多くのご意見ありがとうございました。本日いただきましたご意見を持ち帰らせていただき更に整理させていただいて、次回、そういったことに対する検討も踏まえて中間案をお示しさせて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と思います。

4 閉会

○司会

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2回仙台市空家等対策計画検討部会を終了いたします。なお、空家の写真4枚につきましては大変恐縮でございますが、事務局のほうで回収いたしますので机の上に置いたままをお願いいたします。

本日はありがとうございました。

平成28年10月31日

仙台市空家等対策計画検討部会

部会長

署名委員