

平成 28 年度 第 3 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 11 月 28 日 (月)<br>14 時 00 分～15 時 30 分  |
| 開催場所  | 仙台市役所本庁舎 2 階 第四委員会室<br>(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   | 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"> <li>1 開 会</li> <li>2 議 事 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 第 2 回検討部会の主な意見と市の考え方について</li> <li>(2) 仙台市空家等対策計画中間案（事務局案）について</li> </ol> </li> <li>3 その他</li> <li>4 閉 会</li> </ol> |
| 配付資料  | <p>【資料 1】 第 2 回検討部会の主な意見と市の考え方について</p> <p>【資料 2】 仙台市空家等対策計画中間案（事務局案）</p> <p>【資料 3】 仙台市空家等対策計画中間案（事務局案）【概要版】</p> <p>【参考資料 1】 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</p>  |

## 1 開会

### ○司会

ただいまから、平成28年度第3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、委員の過半数の方にご出席いただいておりますので、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。

はじめに資料の確認をさせていただきます。

※配付資料の確認

## 2 議事

### ○司会

それでは議事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

皆さまお寒い中、お疲れ様でございます。それでは、これからは私が議長を務めさせていただきます。まず、最初に会議の公開、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

はい。

### ○渋谷部会長

続きまして、会議録についてですが、前回同様に会議録署名委員を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さんで確認を行い、会議録としたいと考えております。前回は板垣委員にお願いしましたので、今回は板倉委員にお願いしたいのですけれど、よろしいでしょうか。

### ○板倉委員

はい。

### ○渋谷部会長

ありがとうございます。それでは議事に入ります。今回は議事が二つございまして、議事次第をご覧くださいますと(1)に第2回検討部会の主な意見と市の考え方についてというのが1番目にあげてございます。これについて事務局のほうから説明をお願いしたいと思います。

※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

ありがとうございました。

前回の部会で出された質問などを下敷きにして、少し駆け足でご説明いただいたような感じでございましたけれど、委員の皆さまから質問などございましたらお願いしたいんですが、どなたかございませんでしょうか。

前回のことを思い出すのに時間がかかるかと思いますがいかがですか。

ご質問などございましたら、後でまた思いついた時点でお願いしたいと思います。

では、(2)の議題のほうに進ませていただきたいと思います。

こちらが実は大事なところでございまして、この中間案の事務局案としまして、たたき台のようなものでございますけれども、こちらについてご説明をいただきたいと思います。では、事務局のほうからお願いいたします。

※資料2、資料3に基づき事務局（市民生活課長）から説明

○渋谷部会長

ありがとうございました。

それでは只今の説明につきまして、ご質問等ございましたらご意見を頂戴したいと思います。どなたかございませんでしょうか。

石川委員、お願いいたします。

○石川専門委員

一つは、資料3なんですけれども、事前に配られていた資料から一部変わったと冒頭であったんですが、どの辺が変わったのか、まず確認させてください。

※事務局（市民生活課長）から訂正箇所を説明

○渋谷部会長

よろしいでしょうか。続けてお願いいたします。

○石川専門委員

只今、資料に基づいてですね、ご報告をいただきました。計画期間を5年間というふうに定めつつも、具体的な内容については前期の2年間だけにとどまる。後期の3年間については、その期間内に前期の取り組みなども含めて具体化を検討すると、こういうことになっていますけれども、そのような理解でよろしいでしょうか。

○事務局（市民生活課長）

前期の2年間で検討して、後期の3年間でその検討結果でということではなく、計画としては5年間の取り組みを定めていると考えてございます。ただし、今、委員がおっしゃられたとおり、計画の中で検討と記述をさせていただいているところがございまして、こちらは計画期間中に検討して具体的な施策ができれば、その施策はこの計画期間中であっても当然実施していくというような位置付けということで考えてございます。

○石川専門委員

今回、中間案が示されたわけですがけれども、この部会が立ち上がったときには、私はこれまで仙台市で条例、あるいは法律に基づいての対策については、これまでのものを前に進めるということで理解をしていました。今回の部会を立ち上げた主な理由とすれば、空家の利活用ということに重点を置いていたのではないかと理解をしていたものですから、今回の中間案については、残念ながら利活用についての項目は検討というところに留まっているというふうに見えて、前期2年間の対策のほうのボリュームが大きいというイメージがあるものですから、ちょっと正直なところがっかりしているところはあります。ただ、市民意識の調査などについて示されているとおり、まだ利活用についての市民の気運の高まりというのは非常に低いということ、それから、供給側と需要側との意識もまだ十分熟成されていないということがあって、このような中間案になったというふうに理解しております。5年の間に、今1番大きいのは仙台市的には「復興」ということがありますし、それから全国的には2020年の東京オリンピックということがあります。オリンピックが過ぎれば一気にこういった熱が冷めるのかなという気もしてまして、そのときに、改めて利活用の方向に大きく舵を取ろうというふうにしたときに、全国の自治体で今既に取り組んでいる利活用策から、かなり遅れてしまう可能性があるのではないかと危惧もしているものですから、その辺について、利活用についての検討をしていくということだけではなくて、もう少し考え方を示していただければ有難いと思います。

○渋谷部会長

事務局からお願いいたします。

○事務局（生活安全安心部長）

今回、この計画の中で利活用とそれから既存の管理不全な空家に対する対策をどう捉えていくかという点について若干補足させていただきたいのですが、私どもといたしましては、委員のおっしゃられるとおり利活用というのは非常に重要な観点で、予防的な措置を図らずして管理不全なものにいくら対応しても、後から後から空家が増えていくという現状を何とかしなければいけないという問題意識は当然持っております。ただ、今この計画を、これから5年間というスパンで見て、その中の特に前半部分で我々が何とかしなければいけないと思っているのは、もう既に今できてしまっている管理不全なもの、これは周囲の住民の皆さま方に多大なるご迷惑をおかけしているという状況を見ますと、これまで私どもも少なからず努力はしてきたつもりですが、やはり十分だったとはいえないという反省の意味を込めまして、その部分については早急に解消に向けて取り組む必要があるだろうということで、まず当初の2年間について、解消策を重点的にやっていきたいということでございます。

それからもう一方で、その抑制策としての利活用の推進という部分については、担当のほうからこれからの考え方など、補足させていただければと存じます。

○渋谷部会長

ではお願いいたします。

○事務局（住宅政策課長）

具体的な利活用の話ということで、改めましてちょっと補足させていただきたいと思います。こちらの計画のほうで中長期的なところから、まずご説明させていただきたいのですけれども、国のほうも圧倒的なボリュームの空家の発生が心配されるという、そういった状況を予防していくためには、きちんと市場に出回らせるということが1番大事だというふうに考えております。仙台市においても、そういった国の取り組みを見定めて、仙台市において国の施策と合わせた、あるいは仙台市の事情に応じた取り組みをしていくかということを見極めて、効果的な支援なり対応を考えていきたいということで、今回中長期的なという言い方をさせていただいております。併せて、今回の計画に盛り込ませていただいている相談の充実とか、あるいはネットワークを結成させていただいてという話も、実際地域の相談にのることによって、仙台における色々な問題、課題を少し掘り下げた上で、そういったネットワークを通じて色々ご相談させていただきながら、施策については検討していきたいというのが今回の考え方でございます。

また、具体的な色々なご提案、ご意見や利活用についての他都市の色々な取り組みなんかについても委員の皆さまからいただいているところですが、やはり例えば過疎で人口減少がひどくて、どうしてもまちづくりという大きな観点でそういうことを利用しなければならないというところですか、そもそも基盤が非常に整備されていなくて、色々な、そもそもの建物の事情や課題があったりとか、それぞれの自治体によってその空家の対策、利活用に向けた色々な取り組みの事情というものがあるかというふうに考えておまして、その辺も今回の計画を踏まえまして、きちんと仙台の事情を見定めて検討を進めていきたいというふうに考えてございます。

○渋谷部会長

ありがとうございます。

その他にどなたかいらっしゃいませんか。資料編に前回の6月締め空家対策の調査をしていただいてから、9月締めに更新していただいたところ、大体170件近い件数が増えているのですけれども、仙台市としての先ほどのお話の中にもあった何か特徴的なものっていうのはありましたでしょうか。まだ、傾向は出てこないかも分からないのですけれども、何か仙台市の空家の傾向として特徴的なものがございましたでしょうか。

○事務局（市民生活課長）

特徴につきましては、6月末現在とさほど変わらない形で、やはり仙台の場合、雑草・樹木の繁茂、これが非常に多いというようなところでございます。今回の資料で申しますと、資料編の3ページから各種調査結果のデータがございまして、こちらの指導・助言の対象件数のうち451件、77パーセントが「雑草・樹木の繁茂」となっておりまして、これは6月までの傾向と基本的には変わらない

というような状況でございます。

なお、6月までとちょっと違ったところにつきましては、景観で助言・指導の対象というのが5件、1パーセント、こちらが加わったというようなところでございます。

#### ○渋谷部会長

ありがとうございます。

その他、いかがでしょうか。亀山委員お願いいたします。

#### ○亀山専門委員

この対策計画案の中の2番、本市の管理不全な空家等の現状というところの(3)なのですが、未改善となっている事由ということで、助言や指導を行った442件の空家等のうち、改善されなかった273件の内訳を見ると、所有者から反応がない割合が68パーセントを占めているという事項があるんですが、ここが非常にひっかかるんです。所有者から反応がないっていうことは、所有者がきちり分かって、要するに権利者がきちり把握されておって、こちらから何らかの助言や指導を行ったにもかかわらず、68パーセントの方々が何の音沙汰も無いということなんですよね。

#### ○事務局（市民生活課長）

はい。こちらは所有者が特定されて、行政のほうから助言の文書なり、そういったものをお送りさせていただいたけれども、所有者のほうから行政側に対して改善するとか、こういう事情で難しいとかそういったお答えをいただいている、というところでございます。

#### ○亀山専門委員

私は、この68パーセントという、非常にパーセントとしても大きいので、この辺を実態として潰していかないと啓蒙もできないんですね、相手の反応が無いということは。そうするとどんな手法でこの辺を潰していったらいいのかなとあって、私も具体的にこういう案がいいというところまでまだ考えていないし、頭の中に浮かんでこないんですが、この辺についてですね、何か特別にお考えになっているような事項がございましたら教えていただきたいんですが。

#### ○事務局（市民生活課長）

こちらのほうでございますが、委員がおっしゃられるとおり、なかなか反応がない方にどうやって関心を持っていただくかというところが、かなりの懸案事項というふうに考えております。なかなか難しいとは思っているんですが、現在考えておりますのは、一つはやはり危機感を持っていただくというようなところで、こちらからの助言等のところでこのまま放置されていけば最終的には勧告なり、そういった行政手続きに進む可能性がある、というようなことをお伝えするという。そういったことで危機感を持っていただくというのが一つ。もう一つは、先ほど説明した施策の中でも言いましたとおり総合相談会というような相談会を開催したりすることのご紹介をして、やって欲しいというだけではなく、そういう相談会があるのであれば、自分も考えてみようかと、自分としても考えたいのだけれど、どうしたらいいのかわからないので、相談会があるのだったら行ってみようかというような形で、少し一歩前に踏み出していただく、そういったことができないか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

やはりそういう、どこにそういう空家があってというのがなかなか分かりにくくて、情報の共有化っていうんですか、そういうようなものが一切そういうテーブルもないので、分かりにくいんじゃないかなって思うこともあるんですよね。実際にこんなに仙台市の中で空家が沢山あって、困っている人がいるっていうことは、ほとんど一般的には見えないですよ。それから、建築的なビジネスの世界で言えば、相続対策をしなくちゃね、っていうふうに早い段階から計画を立てるわけなんですけれども、一般の人にそんなこと言うと大変な失礼にあたりたりして、大変困ったことになったりすることがありますので、言いにくいデリケートな問題も抱えているということがあると思うので、何か空家がここにあるんだっていうような情報、それからこういうことにも活用できるんじゃないかっていうような、何か空家クラウドみたいなね、そんなようなものがもしあったら、一般の人で何かこれから事業を始めてみようと思うけど空家を使って安くやりたいな、なんて言う人もいると思うので、そんな活用法とかがあったらいいなと思うんですが、そういう事例って他の県とか自治体にはありますか。どうでしょうか。

#### ○事務局（住宅政策課長）

今のお話はおそらくいわゆる「空家のマッチング」というお話だと思うんですけども、よく言われるのが「空家バンク」という言葉に置き換えられています。空家バンクもその解釈によって、非常にそのバンクの意味が幅広いということもございまして、そういう意味では先ほど他都市の例示的な話で、例えば過疎化が進んでいるとか、あるいは基盤そのものがせい弱だとかですね、場合によっては、文化財的な意味合いでなかなか流通させにくいようなものなんかを、バンクと称して扱っている自治体は結構あるのかなというふうには認識しています。ただ、それがこれから仙台市にとってどういうマッチングの仕組みがいいかってことに関しては、先ほど申し上げたように5万6千件ほどある空家のうち、2万件ほどがいわゆる流通していない空家という、仙台市の場合はそういう状況のデータもございまして、そういったものを流通させていくための取り組みとしてはやはりその市場というものを、市場そのものは仙台の場合は幸いにして非常にきちんとした市場がございまして、そういったものをうまく活用してマッチングというのを図れるのではないかとというのが今の考え方でございます。

#### ○渋谷部会長

小林委員いかがでしょうか。

#### ○小林専門委員

24ページの両輪の図面のうち、確かに抑制策の具体例がなかなか難しいなと思って聞いておりましたが、逆にこの解消策のほうに先に力を入れるっていう気持ちもよく分かります。やっぱり空家となった場合、相続とか、親御さんが亡くなった場合、親の家なので、最低みんな1年ぐらいは手をつけられない場合が多いんですよ。その譲渡の控除にしても3年以内ですから、ぼやぼやしているうちに1年過ぎて、それから何とか重い腰を上げて、3年というのはほんとうにすぐ経ってしまいま

す。あとから知ったときに、まずかったって思うことがあるので、やっぱり色々な機会を捉えて、例えば区民まつりとかもありますよね。こういうことに具体的なことを数字をあげたりして啓蒙していかなければ、この抑制のほうに回る件数が増えてくるんですね。なので、まずは啓蒙なんです。

それと、関係団体と連携をとってということも、現実にきめ細かにやっていかないと、この抑制策も後手後手に回るような感じがします。一応、啓蒙していったるべく空家が少なくなる、3年以内にこんな対応をすることでこういうメリットがありますよとか、そういうことを常々言って、早く相続とか空家になりそうなものを、ほんとうにいわゆる塩漬けになる前に担当のところにご相談くださいってというような啓蒙も、やっぱり空家を減らす一つだと思っているんです。なので、最初は仕方がないことかな。その後に仙台の中心部は割とそんなに困らないんですが、最近この資料見ていると、郊外に移っていますよね。その利活用と言っても必ずしもほんとうに利活用に適するものがあるかっていうこともあるので、啓蒙をまずして、利活用のほうに回せるものの取り組みに余裕を持たせたほうがいいんじゃないかなっていうふうには思っております。

#### ○渋谷部会長

ありがとうございます。佐藤委員いかがでしょうか。

#### ○佐藤委員

今、小林委員さんの言ったとおりだなと、心痛い感じで聞いておりました。私は、町内会の立場からみて、確かに空家はちょこちょこ増えてはきておりますけれど、その中でも息子さんがいるとか、所有者が分かっているところは、町内会でも把握しておりますして、それで、把握がつかないところは、すごい雑草が繁茂して、前にもテレビにも出たことがありますけれども、なかなか解消されていないんですね。だから、できればそういう小林委員さんの言ったように、何とか色んな形でどういうふうにしていったらいいとか、そういう啓蒙活動が今のところは1番必要なのかなということと、やっぱりそういうふうになってしまう前から、私たちも住んでいるうちから空家にならないような対策をもっとみんなで話し合える場が欲しいなと思います。

#### ○渋谷部会長

ありがとうございました。

他にご意見お持ちの方いらっしゃいましたらお願いしたいんですが。お願いいたします。

#### ○本郷専門委員

ページ数で言いますと31ページです。31ページの空家等に関する啓発及び適切な管理の促進に関する事項で、具体的な施策の中の方向性2の狙いを定めた働きかけや相談体制の充実、初期段階からの働きかけの実施というところで、これを読んでいましてちょっと思ったところなんです。福祉施設に入所して、住んでいた住宅が適切に管理されていないケース。これは資料を見ますと、空家になった事由の5パーセントを占めているんです。福祉施設に入所するという事は、判断能力の衰えとかそういう部分も大きい方々だと思われま。だから、この部分においてこれを補てんする制度としては、成年後見制度という制度があります。その部分で福祉関係者を通じて本人、あとは家族らに成年後見制度に関するリーフレットとか、そういうふうなことによって、その空家を管理していくこ



とをお教えすればよろしいんじゃないでしょうかと思いました。

○渋谷部会長

今のところ何かございませんか。

○事務局（市民生活課長）

今ご指摘がございました成年後見制度については、やはり高齢者で例えば認知症を患っている方とかであれば、おっしゃられるとおり、ご自分では処分行為の判断等ができないようなケースも有り得ようかと思しますので、そのあたりは成年後見制度を進めております福祉部門とも連携を図りながら、そういったケースに対する対応について、今いただきましたご意見を踏まえて体制を構築してまいりたいというふうに考えております。ありがとうございます。

○渋谷部会長

現状に対してのご心配とか、色々出されておりますけれども、5年間の計画で時間が限られてる中で計画を推進していくためのことがどうしても必要なわけがございますけれども、この計画の推進の中で案として示されているネットワーク会議（仮称）ですね。そういうものであるとか、その他についてご意見はいかがでしょうか。姥浦先生いかがですか。

○姥浦副部会長

基本的には、全体として今までの議論を非常に反映していただいております、あまり申し上げることもないのですけれども、1点だけ。22ページですが、先ほど石川委員さんもおっしゃったこととかなり重なるのですけれども、この基本理念のところを書いてあるのがどちらかというと、両輪のうちの解消策の前半部分の車輪の話でして、後半の部分についてはほとんど書いていないのではないかなというふうに読めまして、一方で、先ほど来、話に出ているように、確かにこれから5年間でどこまでできるのかと分からない部分も随分あるとは思っておりますけれども、そもそもの考え方として両方重要なんだということです。それからやはり“もの”として空家というのは重要な資源ですし、今確かに空いているのかもしれないですけど、使えるものも随分たくさんあるわけですので、それを有効に使っていこうという話ですよ。更に申し上げますと、建っている場所というのが非常に重要なわけですよ。ですから、要はその場所というのは、個人の場所であるとともに、やっぱり仙台市の場所であり、市民の場所であるわけですし、そこをどう有効に使っていくのかというのが非常に重要な課題なわけがございます、そういう観点からもう一つの車輪についてもこの基本理念のところできっちり書き込むべきなのではないかなというふうに考えております。

同じことは、前半の一番最初の趣旨のところの1ページ目ですね。こちらにも書いてあるのが、非常に悪い言い方をすると、市民生活課の目線からの話でして、対して住宅政策課からの観点がちよつと見えないな、というところがございますので、非常に分かりやすく言うのですね。ですからそのあたりは、是非、協力して作っていただければなというふうに思いました。

もう一つ、ちょっと抽象的な言い方になって恐縮なのですが、やっぱり5年間しかない計画だとしたときに、いつまでに何をやるのかということがタイムラインで書いてあってもいいのではないかなという気がしました。これについては1年目でやります、これについては2年目でやりますと。ちょ

っと3年目、4年目ぐらいになるとだんだんあやふやになってくるものもあるかもしれませんが、我々の常識的にはいつまでに誰が何をするのかとこの三つは、計画を作るときに必ず書きましようというのが大学でも一応そういうことは考えているところでございますので、そのあたりをご勘案いただければと思います。

○渋谷部会長

ありがとうございます。事務局ではいかがですか。

○事務局（市民生活課長）

まず、趣旨とそれから基本理念の説明の部分につきましては、いただいたご意見を踏まえまして、再度検討させていただきたいと思います。

それから、各施策のスケジュールでございますが、ちょっと説明を漏らしてしまいましたが、最終案におきましては、スケジュールも含めてこの計画に位置づけたいと考えております。ただ、今回は、まだそもそもこの施策自体がどうなのかというところをご議論いただくというところなので、本日、ご議論いただいた上で、ある程度施策が固まった最終案では、大まかなスケジュールをこの計画に盛り込んでまいりたい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。

空家といえども個人の資産で色々法的には難しいことがほんとうにあるかと思えます。ほかに、板垣委員何かございませんでしょうか。

○板垣専門委員

今、おっしゃられたように、今回、見させていただいて、批判ではないのですが、やっぱりこの施策でほんとうに何ができるのだろうというところは、正直あるんですね。ただ、今、お話に出たように、所有権の問題なので、最終的には代執行までいけるような件数というのは極めてレアケースなので、そうならない大多数の案件についてどこまでやるかとなると、やっぱり自主努力を促すしかないのだろうということになるので、啓蒙・啓発というお話は何度も皆さんから出ているんですけど、その啓蒙・啓発の仕方をどういう工夫をしてやるかということになると、これは地域社会の問題なので、地域の人たちとどうやってリンクしながらやっていくかということ工夫するしかないのかなど。ただ、そういう具体策については、むしろやっぱり担当者の方々のほうがアイデアを持っていらっしゃるだろうなというふうに思うので、そこは頑張ってくださいとしかないと思います。

それから、人って、自分の良心に訴えかけられて自発的に動く人と、俺は知らないという人が必ずいるんですね。所有権の問題だということだとすると、ほんとうに俺のものに別に口を出さなっていう感覚の人も一定数いると思うので、そういった場合に自治体がどこまで関われるかということになると、限界があるんだろうと思うんですね。そうすると、ある意味住民の方々の問題、ある意味利害、権利の問題にかかってくるケースだということも有り得るので、そういった場合には、場合によっては紛争化していくということだってある。そうすると、紛争の解決策というのが場合によっては、最終的に司法手続きまでいくのかどうか、あるいは他の色々なアイデアを使ってやっていくのか、そ

ういった助言・指導というのも、自治体はあまり介入すると色々言われる立場なので難しいところがありますけれども、そういった助言・指導っていうのも必要なという気もいたします。何かちょっと思いつくままですけど。

○渋谷部会長

ありがとうございます。板倉委員、いかがでしょうか。

○板倉委員

私もそうなんですけれども、空家に関してあまり特別考えたことがなかったっていうことがあります。それで地域では、介護のこととか認知症のことはよく地域包括支援センターさんのほうからお勉強をさせていただいております。やはり、このような感じで空家に関して、空家になる前の呼びかけ、啓発活動というのを地域でやっていかないといけないなと必要性を感じております。

○渋谷部会長

ありがとうございます。大城委員はいかがですか。

○大城専門委員

これまでのお話もですが、仙台市さんからのご説明を聞いて、この資料を拝見してまず思ったことは、やっぱり啓蒙・啓発活動が大事だということ、一生懸命アピールしているなど。私も、実は都市整備局の皆さんと同じ、具体策を実際に実行している部隊としては、物足りない状況ではあります。でも、そこまで持っていくにはやはり市民の皆さまの意識がもう少し熟成する時間が必要なのかなと感じているところではあります。

先ほど、住宅政策課長がおっしゃったように、国はまだ方針をどのようにしたらいいのかということで模索中でございます。それに、我々も手伝いを申し上げながら、色々なことを具体的に動かしておりますけれども、やはりここに委員さんとして町内会の佐藤さんと板倉さんがお出でになっていただいておりますけれども、町内の皆さまとの連携っていうのがすごく重要だっていうのは感じております。そのような活動をする時に、最終的には地域の皆さまと密着して、皆さまとの連携が無いと、我々が実際ボランティアという活動で入っていったとしても、なかなか心を開いていただく状況にならない。ですから、その辺のことを、うまく活用しながらもう一步進めていけるような状況にするための具体的な表現をもう少しお入れになったほうがよろしいのかなと思います。

もう少し時間が経ってくると、当然のことながら中古住宅流通というワンストップでできるものも確立してまいります。それが5年間の中でどこまで間に合うものなのか、それも含めてここで色々ご議論されたことが、1年、2年と進んでいく中で変化してくることもあるかな、と感じ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した。

やはり、空家の対策というのは、単に空家があって、草が生えて困るっていうだけのことではなくて、ほんとうに個人の財産であったり、まちづくりにも関係する大変なことがあるのではないかなと

思います。もちろん、建築にも絡みますし、それから生活文化ですよ。また、相続というものを話しているご家庭がどのくらいあるかという、あんまり無くなってきつつあるのではないかなと思います。ただでさえ人口が減っていく中で、そのような問題っていうのは、これからどんどん増えそうな感じがいたしますので、まちづくりという観点からしても、重要な問題ではないかなと思います。

もう少しお時間がございますが、いかがでしょうか。石川委員、どうぞお願いします。

#### ○石川専門委員

先ほどの本郷委員の提案はとってもいいなと思っていました。実は、市民の方から相談をされて、施設に入所した方の費用をどう賄うのかと言われたときに、その方の自宅を売却してその費用を入所費用に充てようということの手続きなどをやったときにですね、そういう福祉の関係の方だったり、あるいはそういう公文書を書くときの仕事をしている方、例えば行政書士さんであったり、公証役場さんであったりですね、そういった人たちとの連携というのが非常に重要なんだろうなというふうに思いました。

それから相続の問題なのですが、身近なところにもありましたけれども、今、お子さん世代でそういう高齢の親御さんを抱えている方々に対して、できる限りその自宅をどうするかと、実家をどうするかという事前の話ができる状況にあれば、ぜひ話をしておく。先ほど、遺言の話が出ましたけれども、ある意味では、家族の中でその遺言、これからの取扱いについてどうするかというのを、家族の中で協議をしておくというのは非常に重要なんだと思うんですね。ただ、この事というのは、非常に私的なものなので、そこに踏み込むということはなかなか難しいのですけれども。ただ、私が相談されたときに、ケアマネジャーとかもですね、率直に相談をさせていただいて、そのケアマネジャーの方が提案をして家族での協議が始まり、整理をして遺言状を作成しましたといった方もいらっしゃるの、そういう連携は非常に大事なかなと思います。

あとは、理念的なところでいうと、また根本に戻ってしまいますが、日本の住宅政策が新築神話から中古の活用というところに移っていくことが必要なだろうと。そうすると、その中古を活用することによって良いことがあるよという、インセンティブというんですかね、そういったものを高めていく必要があるだろうということもありますので、その考え方の中にそういったことも含めていただけたら有難いなと思います。

#### ○渋谷部会長

ありがとうございました。

あと、どうしてもここでご意見を言っておきたいという方がいらっしゃいましたらぜひお願いしたいのですが。よろしいでしょうか。亀山委員、どうぞ。

#### ○亀山専門委員

中古の住宅というのは、現実問題として流通にのっているものはきちんと管理された住宅なんですよ。空家になって3年くらい経ちますと、中古の住宅というのは、1番最初に床が抜けます。床がどーんと落ちるんですね。また、昭和56年以前の建物っていうのは、仙台市でも耐震診断をして、耐震改修をしてくださという運動をやっているわけですよ。従って、建物も利活用するためには相当のお金をかけて耐震改修をしていかななくてはならない。そういう問題があると、もう壊して土地と

して流通させたほうが、はるかに高く流通するという、そういう現実もあるわけなので、その辺の兼ね合いが非常に難しいのではないかなと思っております。

○渋谷部会長

大変貴重な意見をたくさんいただいてまいりましたけれども、大体予定の時間が経っております。その他にどうしてもという方がいらっしゃいますか。

○大城専門委員

今の亀山先生からのお話は、実際に中古住宅の関係でだいぶ進めておりますけれど、見極めがどこまでできるのかは色々な技術の観点がございまして、もう少し時間がかかるところでございます。

あと、もう一つだけ。実際、空家対策特措法が出来て、もしかすると所有者の方々はいつ責められるんだと思っておられる方がいるかもしれないのですけれど、もしできれば、行政の皆さんが、ある意味、味方なんだという立場からのアプローチをされることもすごく重要ではないのかなと思います。調査されることが、所有者を追い詰めていくというふうに感じられる方が、もしかするといらっしゃる可能性がある。その辺でちょっと立ち位置を変えながら、啓蒙の為にはやっぱり見える化が必要でございますので、こういった形でやっていくと街がきれいになっていく。皆さんのものもこのように解決できますよ、というようなイメージをお伝えいただくようなことができればよろしいのかなと思います。

○渋谷部会長

ありがとうございました。

それでは、これで、たくさん貴重な意見をいただきましてありがとうございました。私の議長の任を解かせていただきたいと思います。

○事務局（市民生活課長）

本日はほんとうに、様々なご意見をいただきましてありがとうございます。今後の進め方ですけれども、先ほどスケジュールを申しましたとおり、今月の下旬にパブリックコメントを行うということで考えております。そういったスケジュール的なこともございまして、本日いただきましたご意見の中間案への反映につきましては、部会長のほうにご報告をさせていただいて、最終的にご確認をいただくというような取扱いにさせていただければと思うのですけれどもよろしいでしょうか。

○各委員・専門委員

はい。

○渋谷部会長

すいません。パブリックコメントは12月の前半ですか。

○事務局（市民生活課長）

パブリックコメント自体は、12月の下旬からになります。ただ、庁内ではその前の12月の上旬

ぐらいには確定しなければならないというような状況でございます。

○板垣専門委員

そうすると次回の部会はいつ頃になりますか。

○事務局（市民生活課長）

次回は、パブリックコメントが出まして、それを反映した案をご議論いただくため、3月にお集まりいただきたいと考えております。

○石川専門委員

パブコメで市民に意見を求める時に、12月の下旬から1月下旬まで約1か月間という考えなんですけど、年末年始があつたりすると、市民が落ち着いてこの事について、反応できるのかというのはちょっと心配なところがあるのですが、これまでのとおりのパブコメの手法でいいのかどうか、その辺もぜひ検討していただいて、出来るだけ地域の空家問題で困っている人たちの声が集約できるような努力、工夫も行っていただければと思います。

○事務局（市民生活課長）

承知いたしました。

○渋谷部会長

それでは、よろしく願いいたします。

#### 4 閉会

○司会

委員の皆さま、ご審議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3回仙台市空家等対策計画検討部会を終了いたします。

本日は大変ありがとうございました。

平成28年11月28日

仙台市空家等対策計画検討部会

部会長

署名委員