

令和3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	令和3年5月27日（木）13時10分～15時00分
開催場所	青葉区役所4階 第2・3会議室 (仙台市青葉区上杉一丁目5番1号)
出席委員	渋谷セツコ委員、伊藤美由紀委員、板倉恵子委員、草貴子委員、熊谷淳委員、 佐々木正勝委員、内藤千香子委員、西澤啓文委員、渡辺亨委員[9名]
欠席委員	小林妙子委員 [1名]
事務局	佐藤伸治市民局長、西本憲次都市整備局住宅政策部長、武者元子市民局生活安全安心部 長、村上渉都市整備局住宅政策課長、大村仁市民局市民生活課長 住宅政策課・市民生活課担当者6名
議 事	1 開 会 2 あいさつ 3 部会委員紹介 4 事務局等紹介 5 部会長及び副部会長選出 6 報告事項 (1) 仙台市の空き家の現状について (2) 仙台市空家等対策計画の主な取り組みについて 7 協議事項 (1) 次期仙台市空家等対策計画の策定について 8 その他 9 閉 会
配布資料	【資料1】仙台市の空き家の現状について 【資料2】仙台市空家等対策計画の主な取り組みについて 【資料3】次期空家等対策計画の策定について 【参考資料1】「仙台市空家等対策計画」 【参考資料2】「リーフレット（空家等の適切な管理をお願いします）」

1 開会

○市民生活課主幹

定刻となりましたので、ただ今から、令和3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。

本日はお忙しい中、委員の皆様にはご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

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。本日の検討部会は、皆様を仙台市空家等対策計画検討部会委員へ委嘱させていただきまして、はじめての部会となります。皆様の委嘱期間は、本日令和3年5月27日から審議終了の日までとなります。誠に恐縮ではございますが、本日、机上に配布してございます委嘱状をもって交付とさせていただきますと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

なお、推進会議の委員である、板倉恵子様、草貴子様、渋谷セツコ様につきましては、本日、机上に配布してございます仙台市安全安心街づくり推進会議の金会長からの指名書をもって交付とさせていただきますと存じますので、併せてよろしくお願い申し上げます。

2 あいさつ

○市民生活課主幹

議事に入ります前に、仙台市市民局長よりご挨拶を申し上げます。

○佐藤市民局長

市民局長を務めております佐藤伸治と申します。この度は当部会の委員を快くお引き受けいただき、本日はご多用のところご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。また、皆様におかれましては日頃から本市の施策事業に多大なるご理解とご協力を頂戴いたしていただき、重ねての御礼を申し上げます。本当にありがとうございます。

この令和3年度は、仙台市といたしましては、基本計画の下で次の10年に向けた確かなる最初の一步を刻むべく、勇んでスタートを切ったところではありましたが、今般のコロナ禍がそこに大きく立ち塞がるかのような具合となっております。各地域にあっても同様の状況でございます。世界が複雑化、高度化し、また様々な情報が目まぐるしいスピードで流れ、身の回りの環境が急速に変化する中、今や家庭あるいは個人が、いわばむき出しの状態、そうした厳しい社会の動き、荒波にさらされております。このようなところに感染症の流行という新たな難問が加わったというわけでございまして、市民お一人お一人にとって、いかにして我が身を守るのかということで、まさに安全安心の確保ということが最大の関心事の一つとなっているわけでございます。

市民局におきましては、そうした市民の皆様のご暮らしに関わる安全安心の確保といった観点から、この間、この空き家という問題に取り組んでまいりました。平成28年度に仙台市空家等対策計画を初めて策定いたしまして、周辺的生活環境を乱す管理が不全な空き家の解消に重点を置いて、各般の施策を進めてきたところでございます。

しかし、この空き家を巡ります問題は周辺住民の皆様のご安全安心の確保といった観点には留まらず、

今後のまちづくりでありますとか、社会資源、住宅ストックの有効活用でありますとか、市域の均衡ある発展でありますとか、多様な切り口があるわけでございます。一方では、例えば、国民の基本的な権利の一つである「私的所有権」とどのように折り合いを付けていくのかという大変難しい側面もはらんでおりますけれども、いずれこうした様々な論点を視野に入れ、今後の対策を講じていく必要がございます。

本日の河北新報の朝刊に昨年実施されました国勢調査に基づく仙台市の人口速報値が載っております。昨年10月1日現在の人口は1,097,196人ということでございまして、前回国勢調査と比べると増加率はわずか1.4%と政令市に移行後、最低となりました。担当の部署によれば、2027年と予想していた人口のピークが1・2年遅れる可能性があるとのことではありますけれども、いずれにせよ、間違いなく本市も人口減少社会を迎えることとなります。

当然、利活用されない空き家が増加することが予想されるわけでございまして、その時に備え、今からどのような構えを取っておくのか、準備をしておくのかということが肝要となってまいります。私共の市民局だけでは手に余ってしまうわけでございまして、今回の計画改定にあたりましては本日事務局側におります都市整備局と力を合わせてまいることといたしております。また、区役所を始め、庁内関係部署との連携も引き続き図ってまいりたいと考えております。

委員の皆様には、令和4年度から始まる次の空家等対策計画の取りまとめに向けまして、様々なご審議を頂戴するわけでございますが、是非とも忌憚の無いご意見をお聞かせいただければと考えております。

以上、長くなりましたが、第1回の会議の開会、冒頭にあたりまして、一言ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

3 部会委員紹介

○市民生活課主幹

引き続きまして、私よりお手元の委員名簿に従いまして、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

板倉恵子委員でございます。

伊藤美由紀委員でございます。

草貴子委員でございます。

熊谷淳委員でございます。

佐々木正勝委員でございます。

渋谷セツコ委員でございます。

内藤千香子委員でございます。

西澤啓文委員でございます。

渡辺亨委員でございます。

なお、小林妙子委員におかれましては、本日所用のため、事前に欠席の連絡を受けております。また、西澤啓文委員におかれましては、議会の関係上、途中退席となりますので、事前にご報告をさせ

ていただきます。

以上で委員の皆様のご紹介を終わらせていただくとともに、委員の定数の半数以上が出席し、定数を充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6条第6項の規定により会議が成立している旨をこの場でご報告させていただきます。

4 事務局等紹介

○市民生活課主幹

本日は、市民局長以下、お手元にごございます座席表に記載の事務局職員が出席してございます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。事前に送付させていただいておりましたのは、次第、資料1から資料3、参考資料1から参考資料2でございます。お手元に資料はございますでしょうか。不備・不足等ございましたら、事務局の方にお申し付けいただきたいと思います。

5 部会長及び副部会長選出

○市民生活課主幹

続きまして、部会長・副部会長の選出にあたりまして、関係規定についてご説明申し上げます。参考資料1「仙台市空家等対策計画」の資料編P26をご覧くださいと思います。

部会長・副部会長の選出については「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」第6条第3項によりまして、「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こと」と規定されておりますが、いかがいたしましょうか。自薦、推薦等は委員の皆様からございませんでしょうか。

○板倉委員

はい。私から推薦させていただいてよろしいでしょうか。

○市民生活課主幹

板倉委員から推薦があるというお話を頂戴しましたが、板倉委員に推薦していただいてよろしいでしょうか。では、委員の皆様からご同意を頂戴しましたので、ご推薦の方、お願いいたします。

○板倉委員

私から部会長・副部会長を推薦させていただきます。渋谷委員を部会長に、伊藤委員を副部会長に推薦させていただきますので、お諮りいただきたいと思います。

○市民生活課主幹

ありがとうございます。ただ今、板倉委員から部会長には渋谷委員を、副部会長には伊藤委員をと

いうご推薦がございましたが、委員の皆様いかがでしょうか。

○全委員

異議ありません。

○市民生活課主幹

ありがとうございます。皆様賛成のようですので、ただ今のご推薦のとおり、部会長には渋谷委員、副部会長には伊藤委員と決定をさせていただきます。渋谷委員におかれましては部会長席に、伊藤委員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。どうぞよろしく願いいたします。

ここからの進行につきましては、渋谷部会長をお願いをさせていただきたいと存じます。なお、会議の議事録を作成いたしますので、お手数ではございますが、委員の皆様、ご発言の際にはマイクをお使いいただくようお願いいたします。渋谷部会長、よろしくお願いいたします。

○渋谷部会長

皆様、ご推薦いただきまして、部会長を務めさせていただきます渋谷セツコでございます。光栄に思っております。微力ですが、私も委員の皆様と一緒に、皆様のご協力と共に与えられた職務を全うしてまいりますので、どうぞご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

今回は、大変重要な部会であると思っております。仙台市安全安心街づくり推進会議からの指名委員ですが、この空き家の問題については、以前も何度か検討したことがございます。仙台市の中においては大変重要な問題であると思っております。これは、まちづくりの問題でもあり、また人口の問題でもあり、市民の生活の問題でも、法律上の問題でもあるものですから、皆様から本当に忌憚の無いご意見を期待しておりますので、是非、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○伊藤副部会長

皆様とご一緒に頑張らせていただきます。よろしくお願いいたします。

○渋谷部会長

女性、女性で明るくやっていきたいと思っております。

本日の検討部会は、非公開とする理由がございませんので、公開とさせていただきます。この会議の公開にあたり、皆様におかれましては事前にお配りしております遵守事項をお守りいただきまして、円滑な会議の進行に、ご協力を賜りたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

次に、本日の会議録署名委員を指名させていただきたいと思っております。会議録については、会議録署名委員を指定して、事務局で作成したものを私と署名委員で確認し、会議録とさせていただきます。今日は、出席された委員の中から、五十音順にお願いしたいと思います。一番最初にお名前が挙がっております板倉委員に署名委員をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

○板倉委員

はい。承知いたしました。

6 報告事項

○渋谷部会長

それでは、報告事項に入らせていただきます。報告事項が2つございまして、まず、報告事項（1）の「仙台市の空き家の現状について」事務局から報告をお願いします。

※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

ありがとうございました。ただ今のご説明に関して、ご意見ご質問などがございましたら、お願いいたします。

○渋谷部会長

後ほどでも結構ですのでご質問いただければと思います。

では、これで報告事項（1）の「仙台市の空き家の現状について」の報告は以上とします。

続きまして、報告事項（2）の「仙台市空家等対策計画の主な取り組みについて」事務局から報告をお願いします。

※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

ご説明ありがとうございました。ただ今のご説明に関して、どなたか内容等にご質問などがございましたら、お願いいたします。

はい、渡辺委員、どうぞよろしくお願ひいたします。

○渡辺委員

司法書士会の渡辺でございます。今ご説明いただいた資料の8ページ、仙台市空家等対策計画の取り組みということで、利活用に関する相談体制の充実が載っております。これは、前のページの総合相談会と連動しているものと思うのですが、私は、相談会にも専門家として参加しています。住まいの活用相談については、おそらく市の広報紙で市民にお知らせしているのではないかと思います。まず相続に関して、法務局と司法書士会、土地調査士会で、1枚の小さいチラシを作成しています。チラシには「相続登記はお済みですか」「そういうことでお困りではありませんか」と、司法書士会、土地調査士会と法務局の電話番号が載っているものを、固定資産税の納税通知書の中に入れてもらっています。実際、昨年かな。私の母親のところにもちゃんと入っていました。例えば、固定資産税の納税通知書は、毎年、必ず送られるもので、さらに相続が発生すれば、その代表相続人に対して送られるものです。実際に相続が発生した後の問題であれば、そこに相談のチラシを入れるっていうのも一つの手かなと思います。別の部局や課になると、そこで「OK」と言ってもらえるかどうか分からないところもあるかもしれませんが、一つ考えられるところかなと思います。現状ではまだ取り組まれている内容かと思ひます。このような取り組みができる良いのではないかと考えています。

住まいの活用相談には、実際に司法書士会でも参加しているのですが、窓口がどのように機能しているのかよく分かりません。時々、この窓口のアンケートを求められ「窓口から司法書士会への相談が何件ありましたか？」と聞かれるのですが、どれが窓口を経由したものか分かりません。誰がどこに相談しているか、誰がどこに対応を依頼したのか、さっぱり分からないのが実情です。私は、司法書士会で相談事業部長をしているものですから、相談に関しては大体の情報が私に入ってくるのですが、住宅活用相談窓口からの案内があった相談を具体的にみたことがありません。おそらく相談があったと思うのですが、住宅活用相談窓口を設置して、窓口相談の電話があって、その相談がどのように処理されているのかお聞かせいただきたいと思います。よろしくお願いします。

○渋谷部会長

ただ今のご質問に対してお願いいたします。

○事務局

住宅政策課でございます。窓口につきましては、我々の方で住まいの活用相談ということで承った時に、ご提供している専門団体の窓口を資料に基づいて、お願いしているところではございます。内容につきましては、各団体により、様々な状況があるかと思えます。その中で、我々としては利活用に特化したところで、不動産に関するご相談、あと建物の個別のご相談ということで、件数を把握しているところでございます。ただ、各団体の切り口で、関わり方が様々あるかとは思いますが、我々としては既存住宅、もしくはそれを基に不動産市場に流通させる観点で利活用を考えてございますので、実績としましては、その内容に沿うようなものを考えております。

ご紹介いたしますと、住宅活用相談窓口を始めた平成30年4月からの3年間で、実績として把握している件数は115件でございます。各団体から相談件数の問い合わせをいただくこともありますが、当方で把握している情報とすり合わせながら、確認させていただきたいというところでございます。

○渋谷部会長

渡辺委員いかがでしょうか。

○渡辺委員

私が聞いたかったことと、ちょっとずれているのですが、要は、住まいの活用相談のチラシをご覧になった方が相談をしてくる。そこまでは良い。それで、担当部署に電話がいく。その際に、相談者の方に対してどういった情報提供をするのか、情報提供の仕方について、先ほどの専門団体の窓口のチラシがあるので、それを1枚手渡して対応が終了となるのか、例えば、「こういう相談内容であれば、どこそこに行って、まずこれを聞いて、その後こっち側に行ったほうが良いのではないか」という具体的な説明をしているのか、そのあたりについて、相談者に対する道案内みたいなものがちゃんとできているのかどうかを確認したい。

○渋谷部会長

お願いいたします。

○事務局

住宅政策課です。実務的なところを何点かご説明いたします。我々のところに市民から電話が来ますと、一度、しっかりとお話は伺いまして、例えば、相続の内容であれば、具体的な話を聞きまして、チラシに基づきまして、こういう相談であれば、相続の整理、あるいは成年後見のお話もごございます。そのような話を聞きながら、例えば、司法書士会の無料相談窓口をご案内するといった対応をしております。我々が電話で受けた件数は把握しておりますが、その後、相談者が案内先に電話したかどうかについては追えていない状態ではございます。我々のところに来た電話、あるいは窓口へ直接来られる方もおりますので、その件数については押さえております。また、相談者が電話で相談する際にも「無料相談を仙台市から紹介されましたと伝えてください。」ということをお伝えしております。こういう流れで取り組んでいるところでございますが、正確な件数までは把握しきれしていません。

○渡辺委員

ありがとうございます。

○渋谷部会長

よろしいでしょうか。他に、どなたかご質問ございますか。

今でなくても、また後ほど、それに絡めてのご発言等をお願いしたいと思います。

7 協議事項

○渋谷部会長

それでは本日の協議事項に移りたいと思います。資料3をご準備いただきたいと思います。この協議事項「次期空家等対策計画の策定について」の説明を事務局からお願いいたします。

※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。先ほどの報告の中でもご説明がありましたように、空き家となる前からの所有者等への効果的な言葉だとか、それから何か措置ですね。そういうことが非常に大事だということは、私達も何となく分かるわけですが、ただ、今までやってきた活動の中で全てが解決されたわけでは無いということが、今の報告でとても分かっていただけたのではないかと思います。

今、ご説明があったように、これからの5年間について、それを踏まえて私達が一体どういう風に考えていったらいいのか。まちづくりの観点から、法律の観点から、防犯の観点から、皆さんの忌憚りの無いご意見を頂戴したいと思いますが、どのようなささやかなことでも結構でございますので、是非、言葉にされて、ご発言をお願いしたいと思います。せっかくですから、今日はお一人、お一人にまずはご意見を、順々に頂戴していきたいと思います。それでは、板倉委員からお願いしたいと思います。どうぞよろしく申し上げます。

○板倉委員

はい。板倉でございます。私も新興住宅地に住んでおります。また、高齢者ともよく接することがあります。それでやはり、渋谷部会長さんもおっしゃっていましたが、空き家等になる以前から皆さんに情報を提供するという事は、すごく大切なことだと思います。ですので、ここにも「高齢者の集まる施設など」とありますが、高齢者が集まる老人憩の家など、ちょっと違うかもしれませんが、包括支援センターが体操教室などにいらっしゃるので、その時に一緒にチラシを持って行って、説明をしていただいたりすると、何となく頭に浮かんでくると思います。以上です。よろしくお願いいたします。

○渋谷部会長

ありがとうございました。では、草委員お願いします。

○草委員

初めての会議で驚くようなことがたくさんありました。私自身はまだ高齢ではないので、空き家のことがよく分からないのですが、仙台市で空家対策計画の取り組みとして、そういうセミナーをやっているとのことでした。また、市の方に相談できる窓口を設置しているということなのですが、果して相談に来る方が意を決して来ることができるのかなと思いました。高齢の方になると、役所とか、警察とか、そういったところに行くというのは、すごく勇気のいることだと思います。では、町内会の集会所でセミナーを行うといった時も、やはり色んな人の、同じ町内の方の目や耳があるので、やっぱり具体的なことを聞けないというようなことがあると思います。私自身も町内会長とか色々やらせていただいているのですが、そういった会として意見が言えるかどうか。それは、手を挙げて言える人もたくさんいると思いますが、ほとんどは会議が終わった後に「ちょっとちょっと、聞いて」というのがほとんどの方です。そういったことも含めて、「そういう窓口を設置した」「こういう風に聞きました」ということよりも、もっともっと市民のほうに入っていきような、そういうまちづくりをしていったほうが良いのかなと思いました。

ちょっと余計なことなのかもしれませんが、私共の泉区では、東北学院大学が土樋の方に令和5年までに移転してしまうので、そうすると空き家のアパートがたくさん出てきています。そういったことが分かっているのだったら、それを含めてまちづくりを最初から考えていく。そういう所有者の人達と本当に膝を交えて、聞き出しにくいことも聞き出していけるような体制づくりが大事なのかなと思いました。以上です。

○渋谷部会長

ありがとうございました。熊谷委員、お願いします。

○熊谷委員

先ほどの使用中のうちから何か対策をということでしたが、資料1の「統計資料等から見た現状」の中で、高齢者夫婦のみの世帯とか、65歳以上の高齢者のいる世帯が示されています。これらの世帯に対して、リーフレットとかパンフレットの的なものをお渡しして、早めに俗に言う「終活」という

のを考えていただくような啓発活動を行うということもあると思います。私は、仙台市内じゃないのですが、相続した戸建ての家があります。でも、活用したくても、昔の人ってすごく物を溜めています。これの処分をどうするかからまず始まります。建物の外装は見えているのですが、家の中に入っている日用品など、自分のところに引き取れないものが山のようにあります。残された遺族に対して「こういった処分の仕方がある」とか、まだご健在であれば「なるべく物は捨てた方がいいよ」とか、そういったものが必要になってくると思います。

土地家屋調査士という視点から見れば、家屋が一気に潰れてしまえば滅失登記ということになるのですが、雑草が生えて、放置されているという建物に関しては、まだ建物だということになるので、所有者が住所変更とか、相続されて、明らかにされていけば、一般的には円滑に進むと思います。以上です。

○渋谷部会長

ありがとうございます。事務局から今の熊谷委員の意見について何かありましたら、お願いしたいと思います。また、その前にちょっと戻っていただきまして、草委員と板倉委員のご発言に関してもございましたらお願いしたいと思います。

○事務局

委員の皆様から「相談窓口を作って終わりではない」というお話がございました。市民局で行っております「総合相談会」というのがありますが、実際来られた方々の中で、よく聞いて、私も印象に残ったのが、「今日来て、話を聞いてもらって、何かしなきゃいけないんだな」とか、「背中を押された気持ちが芽生えました」とか、「どうしようかな」とか、「具体的に何をしたら良いか分からなかったことが、ここに来たことで、こういう筋道でやらなければいけないんだ」とか、「亡くなった方の持ち物と、どうしてもご家族の思い出とか、壊してしまえば、目の前から無くなってしまう」とか、「感情的なこともあってできなかったけれども、このままそうしていくと後々大変です」というお話がありました。「本当に要るものだけ残して」と言っていたら、「家族にきちんと話さなければいけないと思いました」と言われたこともあります。非常に消極的でなかなか相談に行けないと言われると、我々も無理やり引っ張っていくわけにもいかないので、難しいところはあるのですが、そういった相談が少しでも垣根が低くなって、無難なところでご相談できるようになるような方策は無いかということは今後検討していければいけないと思っております。

それから、高齢者の方で持ち家が多いということが今回の統計の中でも明らかになりました。そういった方々に「終活」という単語がありましたが、やはり最後のお家の問題をどうするっていうのも労力が必要で、最初にご説明があったとおり、法律関係も複雑でございます。「えいやっ」ってやるのは、所有者、ご高齢の本人だけでは厳しいので、やはり家族の方に手伝ってもらい、なるべくそういう手間が掛かるので、早めに色々考えたほうが良いですよ、ということについては、我々も話をしていきたいと思っております。

それから、物がいっぱいあるというお話は、実は今回の資料にはお付けしませんでした。国の調査の中でもだいたい60%の人が「何故その空き家を目的の無いまま持っているのですか」と聞いたところ、一番多かったのが「物置として使っている」との回答です。また、具体的なものとしては「仏壇を処分できない」なども、15%ぐらいということで、中に動産が入っていて、それを片付けるの

が非常に難しいと言われていています。言葉が悪いですが、居ぬきの建物だけではなく、中にもものがいっぱい入っていて、それを処分するというのが物理的にも大変だし、先ほど申し上げた感情的な部分でなかなか捨てられないということでございます。そういった、建物の中のものをきちんとすれば、また別の使い方があって、使いやすくなる、大事に使っていただけるというのも馴染みますし、あるいは、いつかは何かのために中のものをきちんと処分して、体力や、皆さんお手伝いしてくれる人がいるうちに、早くされたほうが良いなど、そんなところも啓発の中でお話していければと思います。

○渋谷部会長

一つ質問なのですが、相談会をする時に、周知というか、どうやって呼びかけているのでしょうか。それから、色々とパンフレットを配布していますよね。それはどういうルートで、これが必要だと思っている人に渡るとかということと、何種類くらいあるのかを教えてくださいたいと思います。

○事務局

市民局で実施していますのは、先ほどご説明した空き家総合相談会で、これは市政だよりに掲載をさせていただいております。市政だよりに何月何日に実施をしますと。だいたい5月1日号とか、7月1日号で、「5月の8日まで、予約制です」とご案内すると、大抵すぐ、受付開始の日に電話がたくさん掛かってきて、予約が埋まってしまうというのが実状です。都市整備局ではどうでしょうか。

○事務局

都市整備局は、同じように市政だより、広報、ラジオでの呼びかけも含めて、できる限りお耳に届くように、目に留まるように工夫しております。先ほどありました高齢者の方が使われる施設につきましても、やはり持ち家を持っておられる空き家予備軍となってしまわれる方を対象として、その辺のチャンネルも含めて、周知しているというのが実際でございます。

○事務局

補足でございますが、空き家の総合相談会の一年間の日程を一覧表にしたチラシを全町内会長にお配りしています。そういったかたちでの啓発もさせていただいておりますし、あとは当然、市のホームページにも実施について掲載させていただいております。

○渋谷部会長

お三方よろしいでしょうか。それでは佐々木委員、お願いします。

○佐々木委員

それでは、不動産取引の現場の者からということで何点かご案内したいと思います。まずやはり仙台市が取り組んでいる空き家対策は民間も感謝しております。いわゆる我々の会員の店頭にも様々な方が来られます。店頭に来られる方はよろしいのですが、そうじゃない方がこれから圧倒的に増えてくると思います。そこで、皆様方からも出ていましたけれど、月並みかもしれませんが、いわゆる居住中から、あと5年経ったら自分達はどういう風になるか。うちの両親は離れているけれど、どうなっているのだろうか、という方々がたくさんいるということは、間違いのないと思います。その中で、

仙台市という非常に敷居の高いような相談窓口に一般の方は来られているはずですが、その辺のところをフラットな相談窓口として仕切り直しを是非やっていただきたいと思っています。例えば、「杜の都の終活のススメ」というタイトルはとても有効ではないかと思います。終活すべて、自分の財産の処分もそうですが、様々な部分で「終活」ということは認識していますが、「どこに・誰に・どのよう」に」というのがなかなか具体的には難しいと思います。お年寄りの方は、はっきり言って、ホームページなんか分かりません。市政だよりが届いても字が小さくって見えないと思います。ラジオを聞いても耳が遠くて聞こえない方もいらっしゃる。いわゆる生活弱者の方がますます増えてくると思います。そういった中でまずどうしたら良いかということで、タイトルなんかも大事なかなと思っています。仙台市の固定資産税の納付書の中に様々な窓口の案内を行っていただくのは良い取り組みだと思います。その中でも、今言ったような「終活のススメ」も含めて、あらゆる相談に寄り添っておりますよと、そういった部分を、ぜひインパクトのあるものをしていただきたいと思っています。生活の全てのものについて、何なりとご相談くださいという、ちょっと暖かい配慮があると良いのかなと思っています。その中の一つとして、ご町内には必ず、お世話係というか、お世話したがる方が結構いらっしゃると思います。定年を迎えている方もいらっしゃるし、お散歩を日課とする人もたくさんいらっしゃると思います。そういう方々からのいわば、現場の情報ですよ。 「なんかあそこの家、しばらく空き家になっています」とか、「今まで元気だったけど、そこのおじいちゃん、家から出ていない」とか、様々な生活の情報を、よく町内の方々は散歩コースの中で毎日のように見回っています。気軽に、仙台市にご相談でも構いませんが、何か連絡できるような、そういう包括的なことから市民に寄り添うほうが良いかなと思っています。

余談になりますが、空き家の中で、実は全国的に共同の方でも持ち家でもそうですが、家屋の中で、建物の中で、必ず死者が出ます。これはそれこそ、事件に巻き込まれて亡くなる方、自ら命を絶つ方、あるいは建物を直している間に階段、足場から踏み外して死んでしまった、あるいは朝、起きてこないからって様子を見に行くと、寝床に行ったら亡くなっているというようなこともあります。こういったことは、ままあります。そうしますと「あそこの家でお亡くなりになっていましたよね」という風評的なものがあつという間に広がってしまって、そこを「この方々が施設に入った」あるいは「息子のほうに身を寄せた」という話になりますと、貸すも売るも活用できない状況になります。実は、毎年2万5千以上の自分から命を絶つ方の物件が出ています。一般の死者の方はその3倍から4倍になると思います。こういったものも借家問題となっているので、私のほうで全国に発信して、死者が出た建物については、実は今、不動産取引の現場におけるガイドラインを作っています。その中で、一定の期間が過ぎたら、説明不要にしましょう、あるいは、世間の耳目を集めるような、例えば腐乱状態で見つかったとか、ミイラになっていた、色んなケースがありますが、そういったものについては、一定の配慮をしながら、決して亡くなった所が忌まわしいものではないのだということも、精神論も含めたガイドラインをまとめることは大変有効だと思っています。

ある地元の金融機関では、リバース・モーゲージをやっていますが、建前は非常に良いですけども、絵に描いた餅だと思っています。地元の不動産業者もやっていますが、価値のあるところの物件に対しては、お金を貸しますよと。でも、同じ青葉区でも山手に近いところ、山形に近いところには全くリバース・モーゲージをしようとは思いません。失礼ながら、価値が低い。そういった非常にバランスが取れていない政策も結構あるのですが、そういったところもやれるのは、我々業者しかいないのかなと思っています。たくさんヒントはありますけれども、いずれにしても一つ一つそういった

ものを、これまでやってきたものを、しっかりと振り返りながら、問題点はどこにあったのだろうと。市民の皆様方は何を待ち望んでいるのだろう。そういったものをしっかりと吟味していただければ、きちんとした方向性を見出せるのではないかなと思っております。

○渋谷部会長

ありがとうございました。今の風評ということも含めまして、町内会の方達が大事なんじゃないかという観点がありました。資料1に目を向けていただきますと「仙台市の空き家等の現状」の8・9ページに出ている調査が、町内会の人達の情報を活用させていただいた結果だと思います。仙台市では赤い印の付いているところの調査をされたようですが、今後、これを点的ではなく面的にしていく必要があると思います。管理不全な空き家というものに、さっきの風評の被害に遭いそうな空き家も何%かは必ずあるだろうと思います。その辺について、どうでしょうか。仙台市、事務局としては何かございますか。

○事務局

住宅政策課でございます。空家実態把握調査は、我々としてもとても意義のあるものだと考えております。住宅・土地統計調査は推定値ですので、実態をより把握するという観点から、この部分を行った次第であります。その中でそちらの町内会の皆様のご協力は大変有り難いものでして、それが無いと、我々としても調査するのが難しいと考えているところでございます。

継続、面的にという話でしたが、マンパワーとお金の面など色々な問題がある中で、地域の方との連携を図りながら、今後、こういうようなものを定期的に、先ほど実態としては今のような状況でしたけれども、予備軍として控えている住宅も認識してございますので、それについては、傾向を見ながら注視して、より良い対策に繋げてまいりたいと考えております。

○渋谷部会長

ありがとうございました。内藤委員、お願いいたします。

○内藤委員

質問ですけれども、資料2の11ページで対象となる管理不全な空き家等について、数値が載っているのですが、この数というのは、実態調査を行ってカウントした対象の空き家等ということになるのでしょうか。それとも、それに加えて、市民からの相談等で把握したものを含めたものとなるのでしょうか。

○事務局

11ページの表の数でございすけれども、まず、基本的には市民の皆様が市役所・区役所・総合支所に直接お声をいただいて、「ちょっとここは汚い」「管理不全だ」「空き家がありますよ」というご一報をいただいて、それらを全て区役所・総合支所が1度は見にいって、本当に管理不全なのか、あるいはちょっと入院していて、また戻ってきますみたいなものの中にはありますが、その中で、これは管理不全の分類に入れた方が良いという物の数でございす。この中から「特定空家」という、先ほどご説明したとおり、非常に程度が悪くて、倒れそうであるとか、景観がすこぶる悪くなるよう

な物であるとか、保安上危険であるとか、そういった建物等を特定空家としております。そこまで行かなくても草がぼうぼうで刈ったほうが良いですねという状態のものは、特定空家等以外、管理不全のほうでのカウントがありますので、そういった風にご理解していただければと思います。あくまで悉皆調査、全市一斉に調べて、ある特定の部分の数字というものではありません。

○内藤委員

そうすると、市民から直接声をいただいたものを確認し、特定空家等あるいは特定空家等以外とカウントされているのですね。

○事務局

そのとおりでございます。

○内藤委員

実態把握調査を実施されていらっしゃるんですが、その数字はここの中のどの部分のものなのでしょうか。

○渋谷部会長

事務局、お願いします。

○事務局

実態把握調査と、こちらの11ページに書いてある表は、直接リンクするデータではありません。ただ、今回30地区で調査をやったエリアの中には、この11ページの表の中に、管理不全であったり、特定空家だという風に判断されたものも含まれているとは思いますが、全てでは無いというものでございます。

○内藤委員

ありがとうございます。例えばこの中で、平成29年度に未改善であったものは、それを通しての対象の数の中に含まれるということになるのでしょうか。

○事務局

まず、この表の中で、例えば29年度に初めて特定空家と判断されたもので、所有者の方とかにお話をさせていただいているものの、直っていないという状況が続けば、それは29年度の未改善の中に残ります。30年度の調査の時に26が52に増えていると思われるかもしれませんが、これは30年度中、26個ですから、また、新しく特定空家と判断されたということです。その中で、引き算で改善したものが27件あって、この27件の未改善の中に、29年度の段階から直っていない特定空家も当然、含まれるわけです。

○内藤委員

ありがとうございます。あと、計画の目標ということで、具体的な数値を立てていらっしゃるよう

ですが、この数字自体は何を基にこのぐらいということを立てられているのでしょうか。

○事務局

すみません。5年前のデータなものですから、作った時の数値の割り出し方については、次回までに確認してお答えしたいと思います。

○渋谷部会長

調べていただきまして、次回ということをお願いいたします。

○内藤委員

ちょうどこの対象の数値は、だいたい同じ様な数で、プラスに割るとかそういった感じで実績が上がっているの、具体的な実現の可能性とか、どういったものを根拠として数字としているのかなと思いましたが、よろしくお願いします。

○渋谷部会長

ありがとうございます。それでは、渡辺委員お願いいたします。

○渡辺委員

渡辺でございます。皆様の、泉区の方のアパートの空き家が出始めましたよという話を聞いていますと、地下鉄沿線とか便利な場所は埋まるのですが、それ以外の場所については、例えば住宅確保要配慮者のような方とか、生活保護と組み合わせるとか、いわゆる利用者の開拓ということも、もしかしたら考えられるかもしれませんが。結局その辺を見た時に、不動産業者もなかなか手を付けにくいところで、例えば保証人の問題とか、そういったところも出て来ます。そういうパターンというのはあんまり仙台市では目に付きませんが、確実にいらっしゃいますので、そういうような供給の仕方も一定程度必要なかと思えます。多分近隣の住民の方は「なんだ、なんだ」ということになると思うのですが、別に彼らは生活が困難だけで危害を加えるわけでもなんでもありませんので、その辺は良く話し合いをいただいて、そういう方々に住んでいただくというのも一つの手かなと思います。

亡くなる前に手を打とうというお話が先ほどらい出ておりますが、司法書士会でもコロナ前は相続セミナーを開催していたのですが、なかなか好評で、だいたい150人で満席のところ120人くらいの参加があったりして、相続に関しては積極的ですけども、いかんせん被相続人の方が聞かれると、結局何の役にも立ちません。自分の相続について学んで、「そうか、そういうことなのか」と満足して亡くなる。結局、相続の時になって親族で揉めるというようなことが起こるだけの話で、実際に起こっていない相続だと、なんとなく皆さん「たれば」でお話をするので、相談の電話も結構入ってきますけれども、大概「たれば」なんで、「ふーん」というモヤッとした終わり方をしてしまって、「事前の相続の話」はいまいち着地しないということはよくあります。これを言い出すと、「俺を殺す気か」という方もいるので、遺言を勧めるというのは一つの手かなと思います。結局、ご本人の意志が反映されるのが遺言ですので、その後で遺留分減殺とかいろいろ揉めるところはなくはないのですが、単純に「誰それに相続させる、遺贈する」というのが書けますので、そういったことで、

財産を事前に分配状態にした上で亡くなっていただくという、いわゆる「終活」です。耳障りがいいですけれども、要は死ぬ時の片付けなので、エンディングノートではなく遺言をしっかりと書いていただく。「遺言って何なの？」って市民の方々は結構思っているんじゃないかなので、そこについてはおそらく弁護士会さんもそんな感じでちょいちょい来ているんだと思いますけれども、こういった取り組みももしかしたら必要なのかなと思います。

ただ、先程、家の片付けだとか、いろいろそういう話が出ていましたけれども、例えば空き家のネットワークで賃貸業者を各団体3業者ずつくらいにして、売却の相談とかに乗っていただいていたと思うのですが、例えば解体業者や残置物の処理業者、産廃業者というのは、一般市民はなかなか接するところがない。どこに頼んだらいいかわからない、というのが現状だと思います。だから我々みたいに日常的に不動産に関わっていると、「あの人に頼めばいいか」みたいな感じにはなりますけど、さすがに家を取り壊すのは一生に一回あるかないかと思うので、もしかすると解体業者や残置物の処理業者、特殊清掃業者というものについては、仙台市で何らかの登録のためのハードルを設けた上で、「それを一定程度クリアしているからこの業者は安心だ」みたいなお墨付きを与える。確か水道工事業者とかは実施されていたと思います。そうすると、その後のトラブルも未然に防げるというのにつながってくると思います。なので、何かしらそういう紹介の手はず、公平性を重視する必要があるので、あそこの業者、ということは大きい声では言いにくいとは思いますが、「この業者は登録しているから安心です」というような後押しはできると思うので、それはそれでされたらいいのかなと思います。

あともう一つ、「寄付」行為なのですが、不動産相続とかをやっていると、相続人の方から「この土地いらないから寄付したい」というお話を良く聞きます。「仙台市に言ったら、門前払いでした」「まあそりゃそうだろうねえ」と答えるのですが、今度、民法の改正で国庫に寄贈するということが出てきますので、仙台市で「使いようがない土地を持ってもしょうがないよね」というのはごもっともだとは思いますが、もう少し柔軟に対応できないものかと思います。寄付なので、別にお金がかかることでもないで、その後整えて売ってしまっても構わないわけですから。そういった意味で、柔軟にやっていければ、放棄されるところも少なくなります。寄付したい、もういらなくなって人は結構いると思うのですが、市としても考えておいたらいいのかなと思いました。

あと、空き家の実態把握調査で見ると、戸建ての空き家が1.7%ということで、そもそもその他の空家の2.8%より更に1%以上少ないという結果が出てまして、仙台市として現状の空き家に困っているのかなと思ったりしましたが、他都市と比べると全然割合が違うし、登米のほうではそのうち壊れるから放っておけばいい、って言っていますが、仙台市だとまだそこまで行ってないと思うので、今後増えていくほうを心配されているのか、現状のほうを心配されているのが疑問だったということと、この中に管理不全がどのくらいあってとか、この令和元年の調査だと空き家が有りました、そうかそうか。で終わっちゃったのか、ちゃんとその後、所有者なり相続人なりに「この家は何か使う予定なの？相続するの？売るの？」という意向調査まで行ったのかどうかということもちょっと気になりました。多分、私は平成29年の調査には関わったような気がしますので、その辺どうなったのかなと気になった次第でございます。

○渋谷部会長

はい、ありがとうございました。今のご質問に対してどうでしょうか。

○事務局

住宅政策課です。何点かあったので順番にご説明させていただきます。まず、令和元年度に実施した実態調査の所有者にあたったか、というところに関しましては、こちらは住宅・土地統計調査を補うためという目的でございまして、実態を把握するためのものがございますので、その後、所有者等に当たるようなものとは考えておりません。

アパートなどに空き室が増えて、特に郊外では増えるだろうから住宅確保要配慮者と呼ばれる高齢の方とか困窮者の方の住まいにしてはどうか、というお話がありましたが、こちらにつきましましては、我々もそういうのを使うということもあるかと思うのですが、まずそもそものところでアパートのオーナーがそういう保証人がいない、高齢の方で孤独死が不安だといった方を入れるのをちょっとためらうケースも多いということがございまして、大家の不安の解消がまず先だろう、と思っております。そのためにどうすべきか、ということは、別にいろいろ検討しております。例えば、緩やかな見守りをつけて、病気等で亡くなった際の早期発見、それは先程言った何日も見つけれない、特殊清掃が必要となるような事態を避けるような状況にできないかとか、あるいは大家から例えば認知症とかの相談窓口など、福祉の部署との連携、あるいは保証人がいないというのはなかなか大きいと思えますが、そういう時の保証人や、緊急連絡先をどうするかといった大家の不安解消を今後も検討して行かなくてはいけないと思っております。

遺言の話も、我々で行っているセミナーでもやはりそういうお話は出てくるので、そういうのはお伝えしているというところではございます。その部分は先ほどの話にもあったとおり大変重要なことと思っております。具体的にそのあと困らないようにということであれば、我々のほうでもセミナーや、司法書士会にご協力いただいているセミナー等を実施する時、お伝えさせていただくようにしているというところがございます。

解体につきましましては、宮城県解体工事業協同組合がございまして、そこに相談窓口から紹介するような形を取っております。残置物というか、どのように物を処分したらいいのかという困りごとについては、具体的な業者は紹介できないというところはございますが、我々のほうで住まいのことで困っている方に紹介をする居住支援法人というのが、宮城県の制度にございまして、その中の一つで例えばそういう物の処分をする業者などもメンバーになっている居住支援法人がございまして、場合によってはそういうところをご紹介してあげるなど、そういう形で取り組んでおります。ご意見、ご質問をいただいたところに関しては以上となります。

○渋谷部会長

土地を寄付するということについてはどうですか。

○事務局

土地の寄付のことにつきましては、先程の課題の後の民法の改正の話の中で、国へ帰属する話というのがございました。現在、法律は可決しましたけれども、具体的な内容、こういう手続きを受けて、例えば国へ帰属する、あるいは、都道府県とか政令市とか市町村に差し上げるとかになるかもしれませんし、具体的な部分については、今後国からの通知とか、法が施行される前までには「そういったご希望がある時にこういう手続きを踏んでください」というのが案内されると思っておりますので、そうい

った部分で市としてお手伝いするのか、あるいは市として受け取りなさいということになるのか、その部分も見極めながら必要な情報提供をして参りたいと思います。

それから先程の今の計画の目標値の部分でございますが、特定空家についてはご説明が簡単なのですが、特定空家以外の管理不全の目標値ですと、いろいろと前提条件があって今この場では一口で申し上げられない状況ですので、特定空家の目標値の部分だけご説明しておきます。この計画を作った時に、それまでの実績として平成27年5月末から28年12月末の特定空家の平均的な年間発生件数と、それから改善している件数を実績として置きまして、その中で最初の集中対策期間については先ほど説明した解体助成制度、2ヵ年集中対策期間を設ける効果で年間あたり20件×2ヵ年で40件は改善できる、ということなので前半の2ヵ年については40件。それから後半の3年についてはやはりそこで解決できない困難な案件が一定程度残るだろうということで、新規発生と同数の5件の改善を見込み、これ以上増加を防ぐという目的で一応5件×3ヵ年ということで15件。これを合わせた55件を5ヵ年の目標値に決めました。特定空家以外の目標値についてはそれ以上に条件がいろいろあったもので、それぞれを分かりやすく説明する時間がないという次第でございます。

○渋谷部会長

ありがとうございます。

○事務局

もう一点良いですか。寄付の件で、我々の方で一件そういう寄付のご相談がございました。どうやって不動産業者に行ったらいいか分からないという中で、寄付という話になる方もいらっしゃると思いますので、我々との相談の中で、仙台市で寄付を受けるのは難しいというのは先程もあったところではございますので、不動産業者に相談した結果、きちんと売却に至ったというのもございます。やはり寄付という相談が割と来るというお話もありましたが、来たら丁寧にお話を伺って、不動産業者への相談の仕方が分からないということであれば、きちんと相談する等、そういった丁寧な対応をして最終的に土地を残されて困らないようにする方策は引き続き行いたいと思っております。

○渋谷部会長

はい。ありがとうございます。渡辺委員よろしいでしょうか。

○渡辺委員

はい。

○渋谷部会長

管理不全の空き家の問題については、犯罪に使用されるということも多々あると思いますが、その点について板倉委員から一言何かございませんでしょうか。

○板倉委員

特にありません。

○渋谷部会長

では、伊藤委員、何かございますか。

○伊藤副部会長

皆さんからだいぶ活発に意見も出尽くしたかなと思いますけれども、私も大学で地域と関わっていて、2017年に八木山地区で実態調査を行いました。要は、町内会の方たちに、外見をみただけでは分からない空き家というものを挙げてもらって、数と実際の使用と、一部協力していただいた方たちには意向調査をさせていただいたことがあって、空き家の理由もいろいろで、入院している方から施設に入所されていて、今は娘さんに引き取られてとか、やっぱりいつか帰ろうとか、物は処分が難しいとかがありました。だからといって犯罪面とか衛生面では家が動いているような見せ方をしたいということで、ではお庭だけ借りてとか、家の中に定期的に入ってなんていうと、今度は庭に入る人たちは誰だけとか、誰に「空き家だよ、入っていいよ」というルールを決めようとか、現実問題になるとそういうのも行っていくのが難しいなと思いつつ、学生と空き家のこととかにも携わってはいました。

一方、空き家を地域のために活用して欲しいとか、空き家などで生活保護の方を対象にしたサロンとか、地域で活用するとか、何かそういう場所として使うことができないかとか、そういう部分もあるようなので、何かうまくいく方法が見つけられたらいいなと思いつつ聞いていました。

あとはいつ空き家について具体的に考えるのだろうと思った時に、やっぱりギリギリにならないと、ということはあると思いますが、パンフレットを配るだけではなくて、その場にいる人同士で「じゃあどうする?」「どう考えている?」というような、お互いにちょっと口に出してみるような機会を設けられたら少しは具体的に考えることができるのではないかなと思いつつ、ただそれがどういうところに、例えば包括支援センターなど、協力してもらってできるのかなというの、いろいろ答えが出ないで、いろんな考えが頭を巡っていたというのが感想というか、意見です。

○渋谷部会長

ただいま皆様からたくさん具体的なご意見を頂戴いたしまして、大変活発に取り交わされたと思います。報告の中にもありましたように、仙台市空き家対策ネットワーク会議の存在というのは、すごく私にとっては大きいものを感じられました。もしできれば、こういう人たちとも一緒にやっていたら、という考えが頭の中に生まれた次第であります。

8 その他

○渋谷部会長

それでは時間もございますので、皆さんの中にはたくさんのご意見がございますでしょうけれども、これで本日の議題は終了させていただきたいと思っております。その他に入らせていただきます。そのほか何かございませんでしょうか。

特になければ事務局の方からございますか。

○市民生活課主幹

事務局からご案内申し上げます。

次回の第2回部会でございますが、8月18日から8月27日の間で調整をさせていただきたいと考えてございます。本日お配りいたしました封筒に、日程調整の文書が入っております。6月3日を目処に委員の皆様にあつてはご回答をお願いしたいと思います。なお、委員紹介の際にご提供いただきましたメールアドレスに同じ内容のものを送信させていただきます。正式な通知書は文書を郵送いたしますが、適宜所要の連絡をメールにて行うこともございますので、ご確認のほどよろしくお願いを致します。以上でございます。

○渋谷部会長

はい、ありがとうございます。そのほか何かございますか。何もないようですから、これにて議長
の任を解かせていただきます。

議事進行にご協力いただきまして、大変ありがとうございました。

9 閉会


○市民生活課主幹

委員の皆様、長時間にわたりまして、大変ありがとうございました。以上を持ちまして、令和3年
度第1回仙台市空家等対策計画検討部会を閉会させていただきます。誠にありがとうございました。

令和 3 年 6 月 18 日

仙台市空家等対策計画検討部会

部会長

渋谷セツコ 

署名委員

板倉恵子 