

## 令和3年度 第2回仙台市空家等対策計画検討部会 議事録

<b>開催日時</b>	令和3年8月23日（月）14時00分～15時45分
<b>開催場所</b>	仙台市役所本庁舎2階 第二委員会室 （仙台市青葉区国分町3丁目7番1号）
<b>出席委員</b>	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、山本琴枝委員、渡辺亨委員[10名]
<b>欠席委員</b>	—
<b>事務局</b>	佐藤伸治市民局長、武者元子市民局生活安全安心部長、村上涉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5名
<b>議 事</b>	1 開 会 2 新部会委員紹介 3 協議事項 （1）第1回部会の主な意見等について （2）仙台市空き家対策ネットワーク会議構成員からの主な意見等について （3）仙台市空家等対策計画（第2期）骨子案 4 その他 5 閉 会
<b>配布資料</b>	【資料1】第1回部会の主な意見等について 【資料2】仙台市空き家対策ネットワーク会議構成員からの主な意見等について 【資料3】仙台市空き家等対策計画（第2期）骨子案 【参考資料1】情報提供等があった管理不全な空家等の分布状況と人口集中地区 【参考資料2】空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインの改正 【参考資料3】所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

## 1 開会

### ○司会

それでは時間前ですが、皆さまお揃いですので始めさせていただきたいと思います。

ただいまより令和3年度第2回仙台市空家等対策計画検討部会を開催させていただきます。本日は、皆さまお忙しい中ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。しばし、私市民生活課の高橋のほうで進行をさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

早速ですが、はじめに資料の確認をさせていただきます。事前にご送付させていただいておりましたのは、次第、それから委員の名簿、その他次第の配布資料一覧のほうに記載の資料1から資料3、参考資料1から3でございます。また、机上には本日お渡しをさせていただきました座席表、第3回部会の日程調整の文書を置いてございます。お手元に資料はございますか。資料の不足、不備等ございましたら事務局のほうにお申し付けいただければ幸いです。

## 2 新部会委員紹介

### ○司会

続きまして、前回の検討部会以降、新たに本検討部会の委員となられました方のご紹介をさせていただきます。

公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部理事の山本琴枝委員でございます。

### ○山本委員

山本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

### ○司会

どうぞよろしくお願いいたします。次に、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。委員の定数の半数以上が出席し定足数を満たしております。仙台市安全安心街づくり推進会議の組織およ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。

また、本日は市民局長以下、お手元の座席表に記載の事務局職員が出席してございます。なお、座席表に記載の職員から一部出席の職員を変更させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、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。なお、会議の議事録の作成をいたしますので、お手数ではございますが、皆さまご発言の際にはマイクをお使いいただきますようお願いいたします。

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、私がここから議長を務めさせていただきます。皆さまからの忌憚のないご発言をいただ

くようお願い申し上げます。また、円滑な議事進行にご理解とそれからご協力を賜りたいと思っておりますのでどうぞよろしくお願い申し上げます。

まず、最初に、会議の公開・非公開でございますが、会議を非公開とする事項がございませんので、公開といたします。会議の公開にあたりましては、会場の皆さま、今日はまだお見えではありませんが、事前にお配りしております遵守事項がございますので、円滑な会議の進行にご協力を賜りますようお願い申し上げます。

次に、会議の議事録でございますが、議事録の署名委員を毎回交替でお願いしてございます。本日の署名委員の指名を行いたいと思います。議事録につきましては、私と署名委員とで、事務局のほうで作成したものの確認を行って議事録といたします。出席された委員の中から、今日は五十音順にお願いいたしますと、伊藤委員にお願いいたしますので、どうぞよろしくお願いいたします。よろしいでしょうか、皆さま。

○全委員

異議ありません。

○渋谷部会長

はい、ではよろしくお願いいたします。

### 3 協議事項

○渋谷部会長

それでは、協議事項（1）の「第1回部会の主な意見等について」事務局からご説明願います。どうぞよろしくお願いいたします。

※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

ただ今のご説明ありがとうございました。皆さまから今のご説明についてのご意見やご質問等がございましたらお願いしたいと思います。なかなか目標をどういうふうに定めるとか、そういうところのご説明がありまして、私自身も少しわかったような気がしました。なかなかピンとこないところも少しございましたけれども、皆さまはいかがでございますか。ご質問とかちよっとお気づきになったところとか。何かございませんでしょうか。はい、内藤委員どうぞ。

○内藤委員

内藤です。たった今ご説明いただいた部分ですけれども、2の特定空家等以外に関する目標値のうちの算定結果の表の未改善解消という部分について、すいませんけれどもこの未改善解消の意味を教えてくださいいただけますか。

○渋谷部会長

事務局のほうでお願いいたします。

○事務局

空き家の改善につきましては、言ってすぐ直していただける空き家と時間がかかって改善される空き家と2種類ございまして、その年度のうちに解消するものについてはよいのですが、積み残しになって、例えば平成29年よりももっと前からですね、27年とか26年から、未改善だったものが29年になってやっと改善されましたというもの、そういった2年以上かかって改善された分を未改善解消という数値として見込んでいるものでございます。

○内藤委員

そうしますと、この上にある5年間新規発生解消というのは、当該年度のうちに発生し解消したもので、その下の未改善解消というのは、前年度以前からの積み残しが当該平成29年などに解消したものであるという趣旨でしょうか。

○事務局

はい。

○内藤委員

はい、わかりました。ありがとうございます。

○渋谷部会長

よろしいですか。他に何かございませんでしょうか。ございませんでしたら、ただ今の原案のとおりこれで承認してよろしいでしょうか。

○全委員

異議ありません。

○渋谷部会長

それでは次に進みたいと思います。

○渋谷部会長

続きまして、協議事項(2)の「仙台市空き家対策ネットワーク会議構成員からの主な意見等について」事務局からご説明をお願いいたします。

※資料2に基づき事務局(住宅政策課長)から説明

○渋谷部会長

ただ今のご説明ありがとうございました。皆さまから何かご意見ご質問ありませんでしょうか。

○山本委員

初めて出席するものですから、もう既に皆さまにご説明されていたことと重複するのであればどうぞお許し下さい。

このチラシなどがありますが、ご高齢の方や空き家対象となりそうな方へのチラシというのはどういうチラシを差し上げていらっしゃるのでしょうか。また、どういう場所で今このチラシは見られるのでしょうか。

○事務局

チラシといたしましては、対象となる例えば高齢者の方であれば、高齢者の方がよく読まれるようなパンフレットだったり、高齢者が利用されるセンターであったり、そういうような窓口をチャネルとして、なるべく目につくような形でお知らせしています。ホームページというお話もありましたが、高齢者の方ですとなかなかそういう機会も難しいというお話も伺っておりますので、継続してなるべく目に触れる機会とか、施設などを考えてはいるのですが、さらにもっと見やすく、字もわかりやすく大きくするなど踏まえてより充実、改善していきたいと考えていたところです。

お配りしているチラシやパンフレットは、このようなカラー刷りのものですが、この委員会の場でもお話があったとおり、ご高齢の方はやはり字が大きいほうがいいですし、また空き家の情報は非常に範囲が広いものですから、それを一つのパンフレットにギュッと入れようとする、どうしても字が小さくなってしまいますので、何かご高齢の方向けのものを作る時に、工夫できないかなと考えているところでございます。

あと、私ども都市整備局のほうで住まいの活用相談の案内チラシも準備させていただいているのですが、地域包括支援センターも活用させていただいて周知を図っていたところでございます。

○渋谷部会長

山本委員、よろしいでしょうか。

○山本委員

ありがとうございます。

○渋谷部会長

先ほどの事務局からのご説明で空き家バンクの現時点での導入は、仙台市の場合はまだ考えていないというようなことでしたけれども、その点について山本委員から何かご意見ございませんか。

○山本委員

空き家バンクを作ったとしても、空き家バンクの情報がどういうふうに皆さんに情報提供されるのかということと、誰でも入手できるというのも問題が多く発生すると思います。例えば、先ほど特に不動産の市場へとありますが、中にはちょっと強引なやり方をされる業者も多々いるものですから、今日も佐々木会長がいらっしゃいますので、例えば、団体でそこを統制するようなシステムが取ればいいかなど。ただ単に情報がダダ漏れになるよりは、ちょっと詰めてこういう情報提供だったらよ

いのではないかと、たぶん情報提供するにしても課題はいっぱいあるのかなとは、今の時点で思います。新聞などで詐欺みたいな、例えば、売りますか、ということで売ってしまって、ただ売主になると、解約できないとか、色々な問題が発生しているというのは時々耳にする情報なので、そのあたりの統制は必要なのかなとは思いますが。

#### ○渋谷部会長

ありがとうございます。何か非常に微妙な難しい問題も存在しているということですね。貴重なご意見ありがとうございました。その他にご質問はありますでしょうか。はい、熊谷委員どうぞお願いいたします。

#### ○熊谷委員

熊谷です。今の関連ですが、まず不動産市場が多々あるということですが、結局、売ろうと考えている人は、現在、空き家になっていても売る気があれば、自然に解消となっていくわけですね。ところが、例えば相続が決まっていなかったり、相続で揉めているとか、それからまた経済的などの何かしらの事情で処分が考えられないというような諸事情があって、流通市場にのせられないケースもあるわけですね。そうすると、自主的に不動産事業者に一方的にお任せするというのも解消に向けてはちょっと後手になるのかなと。

あと、空き家バンクですが、例えば所有者の所在は不明ですみたいな内容は、個人情報などの色々な関係があって、空き家バンクで情報を公開するというのはとても難しい気がします。我々の業者みたいなところでも個人情報の観点から言えばちょっと難しい問題なのかなと思います。

ただ、その前にあった、移住とか定住を促進するというところにちょっと魅力を感じるかなと。外から入ってこられる方とか、この参考資料1を見ると、空き家はやはり古い団地が多いわけですね。そうすると古い団地で生まれ育った方がもう一度戻ってくるか、他からでもいいから、入ってきて新しく利活用できる方がいらっしゃれば、例えば何か特典があるとか、補助があるとか、があれば、もう一回帰ってくるのかなとか、親と同居してみるかとか、空き地があったら考えてみるかな、という考えも生まれてくるかもしれないなどお伺いして思った次第です。

#### ○渋谷部会長

ありがとうございました。事務局から何かございましたらお願いします。

#### ○事務局

少し補足として説明させていただきます。

まず、空き家バンクですが、空き家バンクは色々な所で脚光を浴びていて、当然、定住、移住の取り組みとして、情報発信としては有益だということは、我々も一定程度理解、認識しております。先ほど仙台市の状況をご説明させていただいたところで、例えば、不動産団体の皆さまなど専門家の団体9団体の皆さまと協定を結んで取り組んでいます住まいの活用相談があります。どうしていいかわからないとか、これから先、住むかもちょっとわからないし、ざっくばらんな相談もあります。市民局の相談会もごさいますが、その中で大切だと我々が思っているのが、持家をどうしていいかわからないという相談を受けて、それを繋いでいって、解決に導きたいというところがひとつごさいます。

先ほど山本委員もご懸念されていた、色んな方がいらっしゃるのでということもありますが、不動産事業者の団体と我々も一緒だと思いますが、なるべく困っている方に対して丁寧に対応していくということで、活用相談もありつつ、その中で売りたいという意向を示されている方に対しては、各不動産団体の皆さまからご推薦いただいた不動産事業者の一覧があるのですが、そちらのほうに繋いで、より解決に結びつけていきたいと、今、取り組んでいるところでございます。空き家バンクについては個人情報の観点とか、載せる情報の難しさがありますが、ただ、それをやったから何でも解決できるというわけではなくて、仙台市の状況としては、専門団体の皆さまがいらっしゃるので、そこにお力を貸していただきながら、より繋いで丁寧に対応していくということで進め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。渡辺委員、先ほど挙手されていらっしゃいましたのでどうぞご発言ください。

#### ○渡辺委員

司法書士会の渡辺でございます。いつもありがとうございます。今、皆さんのお話を伺っていて、相談についてですね、事務局からも親身になってというお話がありましたが、例えばわかりやすく言うと、福祉のほうだと包括支援センターであるとか、ケアマネージャーとかが当事者に寄り添って色々なサービスを提供していますが、空き家については、「仙台市のほうで相談の場を提供しています。以上。」という感じになっているところが若干あるように感じています。例えば、窓口で相談に来ても、当然、我々は直接話に入力できないということで、その場限りの相談で終わってしまう。その後、仙台市がきちっと相談ごとにフォローアップしているのかということ、前回聞いたところでは、その後どうなりましたという電話をするぐらいのもので、どうやって解決しようかっていうことに一緒に頭を悩ませているということではないなというところはちょっと感じたところでございます。なので、生活困窮者ばかり、福祉関係者ばかりで、伴走型っていうのでしょうか。もうちょっと相談に来た方に寄り添って引き続き相談をしていく、専門家と情報を共有する、というような流れの相談会になっていけば本当はいいのかなと思います。

確かに、公平性を考えると一つよろしくない。行政として、それはうまくないよというお話かと思いますが、問題解決を優先するのであれば、そこで話を聞いた専門家が引き取るということも一つの手なのかなと思います。付け加えて言いますと、例えば不動産の話ですから、登記のことに關しては基本的に司法書士しか本来は相談できないわけですよ。空き家とって広く相談を受けていますけれども、本来ぎりぎりグレーっていうか、もしかするとブラックかもしれないっていうような状況だと思います。個別具体的な相談っていうのは、本当は司法書士か弁護士しかできないので、その他に例えば売買という話になってくると、不動産業者っていうところで、本来入り口のところから例えば相続税の話とかは、いきなりはやっぱり出てこない。売却が決まり始めてから相続税はどうかしら、とかいう話になってくるので、ということであれば最初から司法書士と不動産業者とがまず入り口の窓口になって、そこから情報を分散していくというか、どこに共有すればこの話はうまく進むだろうかというような仕分けっていうのですかね、そういうような体制がもしかしたら相談の中で考えていくというのも1つかなとも思っております。

それから、お隣の山本委員からさきほど詐欺みたいな業者もいてというお話があって、それはさすがに仙台市で何とかするっていう話ではないと思うのですが、大牟田市の事例について、牧嶋さんという方が本を出しています。この間、私読んだのですけれど、空き家対策で福祉住宅として使うために、バリアフリー住宅を造るにあたって、建築業者がバリアフリー住宅士の研修を受けないと、それに参加できないっていう制度がありました。その制度の研修自体は1回でも遅刻したらもう終わりという厳しい研修で、そういう研修を経たうえで、要は住宅を利用される方に寄り添ってリフォームをやられているというお話です。では、例えば宅建業者の方々の団体において、そういった要は空き家とはこうだよと、空き家に関する相談について相談者にはこうあるべきだよというような研修会を各団体でやられてですね、例えば空き家相談についての認定かもしれないですけど、何かしらそういう団体として会員を育てていくのも一つの手かなとちょっと思いました。

○渋谷部会長

貴重なご発言ありがとうございます。

○渡辺委員

あともう1個、空き家バンクについてですが、仙台市において、空き家バンクは馴染まないと思います。流通価値がある程度あるので、それこそ先ほどからお話がありますように、不動産業者にのつければ、建築条件で4メートル道路に面していないとかそういう余計な事情がない限りは、基本的に流通する可能性は十分にあると思います。今、栗駒の相続をやっている、どうにもこうにもならない物件があって、それは空き家バンクに載せたらいいのではないかと思います。田舎のほうに住みたい人は一定数いると思いますが、仙台市に引っ越してくる人は田舎に引っ越してくる意識があるかどうかという、恐らくそこまでではない。どちらかという地下鉄の駅の近くに住みたいとか、東京と比べたら土地も安いという考え方だと思うので、空き家バンクはちょっと馴染まない。秋保の山奥のほうだけ限定でやるとかであれば別ですけども、市内の人がいっぱいいるようなところについてはこちらに書いてあるとおりでいいかなと思いました。

○渋谷部会長

はい、わかりました。ありがとうございます。これからまだお時間がございますので、途中で随時ご発言がありましたらおっしゃっていただいてもいいと思います。先に進ませていただきますけども、ただ今のこの原案ですね、「仙台市空き家対策ネットワーク会議構成員からの主な意見等について」というこの、これまでの活動ですね、これについては原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

○全委員

異議ありません。

○渋谷部会長

はい、それでは次に進ませていただきたいと思います。

次は、協議事項(3)の「仙台市空家等対策計画(第2期)骨子案」ですね、来年度から始まる第2期計画ですが、その骨子案、これについて資料に基づきまして事務局からご説明をお願いしたい



と思います。

※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

はい。ありがとうございました。ただ今、事務局から、今後5年間の対策計画の骨子についてご説明がありました。大変大事なことなのですけれど、あくまでもやはり骨子ですので、具体的にはまだまだこれからというところだと思います。ただ今、ご説明がありました件につきまして、協議事項(1)と(2)を踏まえまして、取り組むべき内容やこれから取り組んで欲しい内容といった、そういう視点でもって重点項目などに対するご意見とか、あとご質問とかございましたら是非お願いしたいと思います。どなたかございませんでしょうか。

渡辺委員どうぞ。

○渡辺委員

はい。司法書士会の渡辺でございます。骨子案の右のページの3番の管理不全な状態の解消対策というところの(3)相続人不存在、不在者等の事案への対応ということで、これまで税務課などと手を組まないで申し立てもなかなかままならないような状態だったかと思うのですが、市町村長が申立てできることになる予定なのですか。

○事務局

これは、方針としてはなっています。

○渡辺委員

なっている。じゃあ、この間の民法改正でそこまでのっかっているということですね。

○事務局

なったということです。

○渡辺委員

はい。この場合、予納金とかがどうなっているのですか。

○事務局

実は、その予納金を予算上どう確保するのかが、ちょっと今後の市側の課題となっております。

○渡辺委員

なるほど。わかりました。その話をしようと思っておりました。

花巻市のほうで、不在者財産管理人とか相続財産管理人って結構頻繁に出してですね、どんどんどん空き家とか空き土地とかを処分しています。どういうことかと言うと、予納金は当然発生する

のですが、先に買主を決めます。たぶんネットワークのほうでもお話したかと思いますが、先に買主を決めることによって、要は売買価格が発生し、そこから予納金を納めるっていう、いわば経費の中に予納金を含めてしまうというような段取りで、売買を進めているということで、花巻では結構それが頻繁にやられているようなお話を聞いております。なので、もしそういうようなやり方が可能なのであれば、なかなか予納金を考えるとちょっと行政側も二の足を踏むので、ちょっとそういうようなトリッキーとまでは言いませんけれども、少し負担の少ない、進めやすいっていうところを検討してみたら、もしかしたらこの制度は使いやすいのかなと思いました。以上です。

○渋谷部会長

はい、ありがとうございます。事務局から何かありますか。

○事務局

今、委員からご発言があったとおり、買い手が見つからないと、その処分をした後はずっと市のほうで予納金、さらに追加の予納金といった負担が生じ続けるといった懸念があります。ご紹介いただいた花巻市のほかにも、やはり買い手がある程度決めて、そういった処分しやすい物件についてどんどん対応していくことによって、少しでも予算を小さくというような対応があると、我々も情報としてうかがっていましたので、そういった先進事例も研究しながら、対応できるものについては計画上に表現できるものは表現したいな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

他にございませんでしょうか。骨子案ですから、具体的な内容については先ほども申し上げましたように、今後、中間案の取りまとめまでに事務局で色々検討しながら提案していただくことになると思いますけれども、皆さまどうでしょうか。せっかくの機会ですので、今までご発言のなかった西澤委員、いかがですか。

○西澤委員

佐々木委員や皆さんにも教えて欲しいのですが、買主、貸主という関係の中で、どうしてもずっとこのままにしておきますと、空き家の問題って何度も伺ってきたのですが、やっぱり建物全体を売買っていうことになっていくのですよね。何を言いたいかといいますと、神戸市で50年近く経っているUR住宅で元々住んでいる方はお住まいになっているのですが、半分以上は空き室になってしまって次の人が決まらないという状態になって、何年も埋まらなくなっていたのですが、ある時、3つの応募要件を決めて進めたところ、それが埋まったというケースがありました。1つは従前と同じような家賃くらいでお貸ししますという要件。もう1つは100万円程度まで金をかけていいから、リノベーションしていいですよ。これは恐らく壁紙とか色んなものをやるとそのくらいです。最後の1つはその一段階上で300万まで自分で持ち出して改修していいですよ。これは台所の位置や何かも変えていいですよ、ということで申し込みをさせたところ、3番目が1番最初に多数の応募があつて埋まって、次に2番目になって、今までと変わらないのは埋まらないという事例も生まれています。

これは、UR住宅でもそういうことが出来るのだと思ったのですがけれども、先ほど話しましたように民間の場合に、貸主さんのほうの不利益にならないで、同じような考え方は成り立たないのかと。

要するに、家を買う人を対象に処分するという発想ではなくて、特定空家になる前に有効活用してもらうことで、財産的な価値を持つように、要するに賃貸物件にしてしまうというような考え方もあるのではないかなと思います。そうすることで、1軒の家を買うまでのお金は準備できないけれども、自分の持ち家とまでは言いませんけれども、自分の住みたい家に近づけた住まいを確保できます。今のUR住宅のお話と同じように、そのぐらいの金額なら出せて、自分でそういうところに住みたい、そう思う方は、1年、2年で出ることではなくて、長期にわたって利用するのを前提に考えて応募されるということを考えると、そういう方々のニーズを活かすという考え方も、仙台の空き家対策にも一つあっていいのではないかなという思いがあります。

先ほど言いましたように、権利関係がどうなのかということもあるので、あるいはうまく解決したものを教えていただければ幸いです。そういった進め方も、この考え方の中に入れていくことはできないのかなということで、発言をさせていただきました。

#### ○渋谷部会長

大変興味深いことですよね。実際にもう既に行っている人や、場所もあると思いますけれども、事務局で今のご発言について何かありますでしょうか。はい、お願いいたします。

#### ○事務局

当然我々のほうも売却のみならず、賃貸はやはり可能性があると思ひまして、我々も賃貸のところを切り口に色々考えているところございますが、今お話のあったところは、国にも賃貸に関する制度があって、それについては、周知というかたちでは活用相談でご提供はしているのですけれども、今後より良い使い方とか前向きに考えていきたいと思っているところでございます。

#### ○渋谷部会長

それでは、佐々木委員いかがですか。

#### ○佐々木委員

今、西澤委員からもお話がありましたけれども、実は民間では、戸建てでは少ないのですけれど、アパート、マンション、賃貸マンションについては、手前どものほうでもDIY方式で、入居者の方にスケルトン状態で、Aタイプ、Bタイプとモデル的なシナリオをこちらで準備して選んでいただくと、そういうやり方でお貸ししています。

特に、ペット等が大好きな方は、なかなか一般のところに供給がないものですから、喜んでそういったものは担当させていただくということもあります。戸建てについても、実は大変失礼な言い方になるかもしれませんが、色んな自分の生活上、家庭上のご都合で、なかなかそこそこの手元の資金が蓄積できない方がいらっしやいます。されど、そう言っている間に定年を迎えてしまった。何とか年金はもらえたものの、その中で終の棲家まで購入はできないといった方に、今、委員がおっしゃったような方法で、戸建てで売るのは困るので、借りていただくのだったらいいですという方が、実はいらっしやるので、そういったところにも、行政の面から何らかの補助金なり、何か仙台版として打ち出してもいいのかなと思ひています。そうすると売買だけじゃなくて、賃貸もやると空き家対策そのものの底上げにもなるのかなと思ひます。とてもいい試みだと思ひます。自分も経験していますからノ

ウハウを持っていますので、検討の余地は十二分にあると、何らかの形でいけるのかなと思っています。

もう一つは、郊外にお住まいの方々が相当高齢になってきて、都市部へ回帰する現象が全国的に出てきています。これは医療体制とかショッピングなどを含めて、郊外の団地を若い頃買ったのだけれども、近くに病院も少ないし買い物に行くのも大変だということで、街の中に行きたいという方に街の中のマンション、実は売れているのですね。その時に当然のことながら空き家が出てきます。マンションを買えるくらいのような元気のいいお年寄りはいいいのですが、実は、仙台市の青葉区役所にも手前どもの協会でも無料相談窓口を出させてもらっていますけれども、そこまで来られない方がいっぱいいます。そういった時に、もしよろしければですが、連合町内会なり町内会のほうにパンフを配って、年に3回でも2回でもいいのですが、相談会を各町内会とか連合町内会のところで出前でやるということが、私は市民に寄り添うというかたちでは、非常に訴えることができるのかなと思いますし、効果が高いと思います。

現に、我々も県内で古川、石巻、仙南等々で出前講座、出前相談会をやっておりますが、実は結構盛況です。渡辺委員が言われましたけれども、我々、宮城県宅建協会では全国に2つしかないのですが、協会独自で認定相談員制度を作っています。これは、あらゆる相談、不動産に関わる相談を何とかできるようにといった制度で、資格を与えて定期的に講習を受けさせています。そういった方が対応しますので、何とかできるのだと思っています。そういったいろいろな民間の力もありますので、是非行政と一緒に、様々なアイデアをいただければ、何とかなるかなと思っています。以上です。

#### ○渋谷部会長

ありがとうございます。はい、熊谷委員、どうぞお願いいたします。

#### ○熊谷委員

ちょっとお伺いしたいのですが、チラシも先ほどお伺いしたら、シルバーセンターなどのご高齢者の方の施設をメインにということでお話があったのですが、それはあくまで予防的な効果を見込んでいるということですよ。逆にこれ、もう空き家に実際になっていますよ。それは相続人なり管理人なりという方に対して、こういう相談窓口があるのですよとか、こうしないとだんだん酷くなって大変なことになりますよというようなアピールの仕方とか、チラシとかですね、こういったところで相談できますよっていうような働きかけっていうのはしているのでしょうか。

#### ○渋谷部会長

ご質問だったと思いますけれども、そういうこと、高齢者向けのチラシについて、事務局から何かございますか。ちょっとその前にせっかく町内会のお話が出てきましたので、出前の説明会とか、大変興味深いことだと思うのですが、草委員いかがですか。

#### ○草委員

連合町内会長をしております草と申します。

専門的なことはよくわからないのですが、私ら連合でいますと、皆さんからの相談など、よろずやみたいなどころがあるのですが、役所に電話してもさっぱり所有者がわからないという答

えで、草がぼうぼうであるとか、色んなことで困っていますっていうことはよく相談されます。それは、話をして、役所を批判するわけじゃないのですよ。それは、お役所的な仕事だからな、というふうな話で結論に達するのですけれど、やっぱり、西澤委員とか佐々木委員がおっしゃったように民間の力というか、違う発想を持って対処していくということは、すごく前向きなことではないかなと思っています。保守的な役所的な考えだと、皆さんがもう役所に言ってもと言われることは、やっぱりあってはならないと思います。

もう一つは、メリット・デメリットってありますけれども、こういうふうにするによって大変になっていくよっていうこともあるのですが、今ならこのぐらいのものができます。今ならあなたこのぐらい儲かるよといった、別にそういう儲かる話じゃないのですけれども、そういうもうちょっと違う発想の仕方っていうのがあれば、民間の力っていうのはやっぱりプロの方々ですので、時代の波をくぐって、経済を回している民間の方々の力をいただいたほうが、うまくいくのかなと聞いていました。

#### ○渋谷部会長

はい、ありがとうございます。何かはた目に伺ってもだいぶ耳の痛いようなご発言だったかと思えます。そういうイメージはまだまだ払拭されていないのだなというような感じがいたしますが、こんなふうに骨子案も立ててくださって、一生懸命私たちと共に同じ市民としてやろうとしているわけですが、それでもなお、そのような意見を大事にして一緒になってやっていかなくちやいけないのかなとは思いますが、いかがですか。

ちょっと少し具体的なことについても、少し何か関わってくるようなご意見になったかと思えますが、何かございますか。

#### ○事務局

色々なご意見をありがとうございました。やはり今の中で、所有者がわからないので、役所に言ったのだけどなかなかアクションが芳しくなくてとのことについては、ほんとにその点は申し訳ないと思っております。相続とか登記のこと、義務化されていない、あるいは相続をいつまでにしなきゃいけないなど、こういったものがないということで、言葉は悪いのですけれども、ご本人様が所有していて、亡くなられて、ほんとは奥様が相続したのだけど、奥様ももう亡くなっている、順番におふたりとも亡くなっていると、この土地、財産は、誰のものになったのだらうということになります。まず家系図を作って、今、この方に3分の1の持ち分があるというようなことを一つ一つ調べないと、どなたにアプローチをしたらいいかわからない、役所の中で実際に調べる時間が出てまいります。なので、ご意見としてあったとおり、それを役所が全部行うのではなく、甚だしい場合は、民間の方に、それこそ司法書士などをお願いをして、戸籍を調査し、どなたのご相続になっているのかを依頼してやっていただいた事例というのも、全てではございませんがございませぬ。もう少しスピード感をもって特定したいということで、そういった関係団体の皆さまにお手伝いいただくということについては、手法としてもう既にやっているの、そこをもっとシステムティックに、早く出来るようにということについては考えさせていただきたいと思っております。

それから、今がちょうど売り頃なので処分するといいですよという部分、まさに、ごもっともなお話でございまして、実はこのパンフレットの中にも、どちらかと言うと役所で作った文書なので、放

っておくとよろしくないことが起こりますということを中心に書いてあります。固定資産税が高くなりますとか、落ちてきた屋根瓦にもし誰かが当たったりして人を怪我させた時はすごく高い請求がされることもありますとか、過料がかかったりとか、お名前が公表されたりというようなこともずっと適切な管理をしてないとなりますよ、ということも書いてあります。

ただ、こちらのチラシの中にも書いているのですが、まず方向性を決めましょうということを書いているのですね。やはり先ほどの相談の中でもございましたけれども、空き家を相続しました、では、どうしようかなと思った時に、直ぐ売りますと即断即決できる方もいますし、なかなかふんぎりがつかないという場合もあります。ご実家だったので、急に売るのはどうか、あるいは、私もひよっとしたら仙台に帰ってくるかもしれないので、ちょっと売り難いとか。また、物理的なこととして、今、物置になっているので、売るとその物をどこかに持っていか、処分しなければならないので、なかなかそういうお時間が取れない。あと、先ほどもちょっとありました相続する方のご意見がどうしても合わなくて、いつまでも決められないなど、ご事情は様々ございます。なので、せっかくの売り頃とか、貸すのにちょうどいい時期を逸してしまうというところもあるので、我々としては悪い面、いい面の部分、メリット、デメリットを少しアピールして、いずれにしても早く手をかけることが、やはり劣化をしていく前に何とかすることに繋がりますし、活用していただけるのであれば、早く活用するだけ長く皆さんもご利用できると思いますので、その点については、ご意見を踏まえていい事も悪い事も両方お示しできるように、啓発物のやり方について引き続き検討していきたいと思っております。ありがとうございます。

#### ○渋谷部会長

はい、草委員、どうぞ。

#### ○草委員

ついでに言っただけですが、そのお話合いの皆さんで老人の方と話した時に言われたのが、地域包括支援センターは、キーパーソンであるとか、介護で施設に入っているとか、何で入っているかとか、もう戻って来られないとか、色々な情報を持っているわけですね。誰が責任者であるとかのもあるので、そういったところを役所とタイアップして連携して所有者、後見人であるとか、そういった方々に連絡がつく体制を持っているので、そこをうまく繋いでいけたらいいのではないかなというふうに思っております。以上です。

#### ○事務局

その点については、施設に入られたっていう場合なのですが、住民票も動かさないで施設に入ってしまうと、我々もちょっとどこに行かれたのだろうと後を追えないので、そういう時には民生委員ですとか、ご近所の方、場合によっては包括支援センターの方に聞いて、息子さんはここに住んでいらっしゃるよってというような情報を得たりしながら対応はしていますが、あらかじめ、そういうようなことについての情報提供のルートの在り方について、ちょっと整理をしておいて、早めにそういった情報を得られるような部分については、引き続き福祉の関係団体の皆さんとご協議していきたいと思っております。ありがとうございます。

○渋谷部会長

先ほど、熊谷委員がおっしゃったことについては、事務局から何かございませんか。

○事務局

先ほどの地域包括支援センターの話がございましたが、我々の活用相談の中で、相談者の方が地域包括支援センターの担当の方と一緒にいらっしゃって、相談を受けたという事例もございます。ですので、できるだけ寄り添うようなかたちで具体的に進められるように考え、対応していたところでもございました。ただ、そういうことが行われていることすら知らないというお話もあるかもしれませんので、きちっと情報提供をして、周知をはかっていきたいと思っております。

佐々木委員から、地域でのセミナーについてお話いただいたのですが、我々のセミナーは平成29年度から開催し、少しずつ進めてきたところです。要は、地域からの依頼があつて、開催したり、空家予備軍、つまり空き家になってはいないがご高齢の方がいらっしゃる、または多い地域の老人福祉センターと共催で、住宅活用セミナーを、年2回程度開催してきております。昨今コロナの関係で皆さまに集まっていただく機会が難しくなってしまったので、今は見合わせているところはございますが、委員もおっしゃるとおり、我々も中に入って行って、今後こういう問題がありますよ、ということをお話していただくような取り組みは大事だと思っておりますので、今後とも続けていきたいと思っております。

空き家の所有者の方に対してのパンフレットなのか、あとは、そうじゃない方に対してのパンフレットなのかというお話があるのですが、パンフレットにつきましては、読んでいただいた方のイメージ、あとは実際の状況によってとらえ方が違うと思います。我々としては、先ほども申し上げた活用相談というところでは、具体的に個々の方の状況を伺って、その状況に応じて対応することが大切だと思っております。先ほどのどうしたらいいかわからないとか、そういう方については、一般的な全般的なお話とか、こういうことに気をつけなきゃいけないですねという相談を伺ったり、より具体的に売却というお話になれば、先ほど申し上げました専門団体からご推薦いただいた不動産事業者の方に繋いだりしております。ただ、それだけではなかなか難しいので、相続のお話とかは専門団体の方と連携を図り、次期計画を充実させていきたいと考えていたところでもございます。

○渋谷部会長

はい、ありがとうございます。板倉委員いかがでございますか。

○板倉委員

はい。防犯協会連合会の板倉でございます。私がお聞きしたかったことが、今のお話でほんとうによくわかりました。私は、地域で高齢者の方と介護体操などを行っているのですが、やはりそういったところで、基本目標1にもありますけれども、使用中の住宅と空家予備軍に対する早期からの啓発と適切な管理ということが、ちょっとでもお話できれば、高齢者が自分自身の住宅について考えるきっかけ作りになるのではないかなと思います。これからも市のほうでもどうぞよろしく願いいたします。

○渋谷部会長

ありがとうございます。何か質問とか大丈夫ですか。はい、ありがとうございます。それでは伊藤委員お願いします。

#### ○伊藤副部長

はい。私もまだまだ勉強不足でほんとうに皆さんのやり取りを聞いて、改めて勉強するところが多いなと思っております。空き家問題は、一見ハード面のように思われますが、やり取りを聞いてみると、ほんとうにソフトの部分なのだなと思いました。その方個人のこれまで生きてきた歴史みたいなものをどう整理するかみたいなところでは、次に誰に繋がるかということを考える意味では、ほんとうに一人では決められないような事象であるし、空き家を所有していてどうこうというよりは、やっぱり終活が大事なのかなと思います。高齢者に考える機会を設けなければならないのだなと思いつつ、相談であったり、考える機会のセミナーであったり、一方で、高齢者をやっぱり持つような、それこそ自分の親はそろそろそういう時期なのかなと思うような世代に対しても、そういう働きかけをどういうふうにすべきなのか。まず、自分の親はいつまでも健康で生きているものだろうと、なかなかそういう自分の親から財産を相続するという、どこまで相続人が考えるかということとかも含めて考えていく必要があると思います。パンフレットも所有している空き家をどうしますかとか、高齢者の方に対してということ、セミナーやパンフレットを配る機会と聞いていましたけれど、これはほんとうに全体の問題というか、若い人たちもというか、高齢者になる前から考えていかなければならない問題でもあるので、そういった形をどういう風にとっていました。

あと、何と云うのでしょうか。誰かに話しながら整理していける部分はあるのだろうと感じました。もちろん、専門家というところも大切でしょうし、行政の方々がすごく相談の窓口をほんとうに来やすくするというのもありますし、あとは地域の方、町内会だったり包括支援センターだったり、民生委員だったり、どこまで情報を日頃からそのへんに関しての考え方であったりをお持ちで、どういふご家族で、キーパーソンがいるのか、そういう情報がうまく行政と結びついていけば、もっとスムーズになるのかなと思ったり、色々考えさせられました。というのが、感想というか、そのような思いになっています。

#### ○渋谷部長

はい、ありがとうございます。何かデリケートな部分、すごいプライバシーに関わる部分のような情報をどのように把握するのかということが、何かキーではないのかなというふうにちょっと思えるようなご発言でしたが、事務局からは今のご発言に対して何かございますか。

#### ○事務局

色々ご意見ありがとうございました。まさに、誰に対してこのお話をしたらいいのか、という部分については、相談会での話の時もちよっと感じる部分はございます。ご本人は、さすがに相談会に来るということはないですが、やはり代替わりして、甥御さんとか姪御さんが来て、実際その建物は見たこともないので、というような方がいらっしゃるってこともございます。実際には、息子さん娘さんが施設に入ったので、処分の関係で相談に来ましたということの方が多いため、やはり一番いいのは、ご本人さまが、持っている人がこのあとこれをこういうふうにして欲しい、っていうご意思ですね、それがやっぱり一つ重要なのだと思います。ですから、そこに対してこういう手段がありま



すよ、ということを示すことが引き続き必要なのかと思います。

もう一つは、それを受け取るであろう次の世代の方々にも、そういうものが突然あなたのものになるかもしれません、ということ、夢にも思っていないで、という方も中にはいるかもしれませんが、お子さんの数とかも減っていますので、親御さんが亡くなったら自分なのかなって思っている方も一定数いると思います。なので、受け取られる側の方に対する啓発も必要なのだと思います。空き家1戸を処分する、売って更地にするという作業も、聞いていると非常に大変というか、先ほど税金の話とか、登記の話とか色々出ましたけれども、それをご高齢の方がおひとりで、全部自分が亡くなるまでに整理をするのは、正直大変だと思っています。なので、どこまで出来るかという部分に対して、市でお手伝いできる、あるいは受け取る側が、受け取った時に困らないといった情報提供は、両方とも必要なのかなと思っていますので、啓発と一口に申しまして、両輪、そういった、二方向の対応が必要と思っています。

また、空き家の使い勝手の話ですけれど、最近スケルトンで使っているというところを見ると、ペットを飼われている方が喜んでいるというようなアイデアがありました。スケルトンで貸家にするというアイデアは、行政ではちょっと持っていないで、どちらかと言うと一戸建ての住宅は一戸建てのままで、中身の造作というところまではちょっと思い描けなかったのですが、非常に面白いアイデアだと思いました。特に、西澤委員からもお話がありましたが、集合住宅で歯抜けになってしまっていて、10室のうち5室しか埋まらない、残りがずっと埋まらないと、やはり人が住んでいないスペースに対する治安の不安もあるし、ご近所付き合いも少なくなってしまうこともあるので、アイデアとして、今回の計画でどこまで活かせるかお約束はなかなか難しいところがありますが、貸家とか、次の使い方のことでの面白いアイデアだなというふうに伺ってありました。

従来にない考え方というのは、やはりちょっと行政だけではなくて、関係団体の皆さまからのご意見などを踏まえながら、というところが非常に大きいと思っていますので、これからは委員の皆さまから色々のご意見をいただければと思います。どうもありがとうございます。

#### ○渋谷部会長

ありがとうございます。はい、佐々木委員どうぞ。

#### ○佐々木委員

ちょっと一つだけ失念しておりましたが、大事なことを申し上げたいと思います。

日本国中で、実は認知症の不動産の所有者が益々これから増えていくと思っています。当然のことながら、お家を持っている方々も空き家に繋がっていくのですけれども、認知症ですと、避けて通れないわけだと思います。これらに対しても、当然空き家に直結していきますので、何らかの先手を打つとか、相談が一番なのだろうけれども、自分は、認知症じゃないという方は、認知症になっているわけで、実は不動産取引の現場でもたくさん障害が出ております。

それから、賃貸住宅を持っている方でも、借りている方でも当然そういった病気になられると、自分の行っている行為、あるいは契約の内容等々について、全く齟齬があるというのが実際にたくさんあります。そういったことも、この空き家対策の骨子の中に、急加速する超高齢化社会に向けての対策など含めて、何らかの一言を入れていただくと、全て包含できるのかなと思っています。

もう一つは、若い方々は存じ上げないかもしれませんが、旧泉市時代に南光台地区で起きた事案な

のですが、草刈条例というのを作ったのです。今、仙台市にそういう条例はございますか。例えば土地を買ったままで、ほったらかしに放置しておいて、もう草ぼうぼうで隣近所も大変だという場合などで、当然、街の中でもあちこちあるのですけれども、そういった何らかの時限立法でも構わないのですが、そういったものを何か持ち得ているのかなと思いました。

#### ○事務局

更地になってしまった空き地の適切な管理については、条例が既にございまして、それは縦割りで大変申し訳ないのですが、衛生課という部門で運用しています。ちょっとあそこの空き地は草ぼうぼうで虫が出て困るとかっていうご相談については、各区役所の衛生課の方でお話を受けて、所有者の方に草を刈ってくださいとか、除草剤を撒いてくださいといったお話などをご相談申し上げているというところがございます。

また、認知症の話については、まさに相談会の時にそういうことで非常に苦慮されているというご相談がございます。件数としても、一定の割合があって、やはりご本人の意思がはっきりしないということ、今日言ったことと、昨日言ったことが変わってしまっていて困っているとなると、やはり後見人を付けるという制度をまず利用してください、というところから始まりまして、普通のきちんと判断できる方の場合より、その前にもうひと手間かけなければならないというところがございます。

今回の計画案の中でも、そこはちょっと普通に処分する前の部分ではありますけれども、そういった方、それがキーになってなかなか先へ進まないということがないように、福祉部門の方にも文章表現を見てもらいながら、何か計画に盛り込めないかというようなことについて検討させていただければと思います。ありがとうございます。

#### ○渋谷部会長

はい、ありがとうございます。時間も迫ってまいりましたが、ここでどうしてもご発言したいという方はございますか。大丈夫ですか。

それでは、仙台市空家等対策計画第2期の骨子案、これは原案をベースにして、本日の意見等を事務局で検討していただきまして、適宜ご対応いただくということでご承認よろしいでしょうか。

#### ○全委員

異議ありません。

#### ○渋谷部会長

はい、ありがとうございます。皆さま貴重なご意見ありがとうございました。

それでは、予定された協議事項を終了させていただきます。

## 4 その他

#### ○渋谷部会長

その他ということで何かございますか。今、その他も含めてお伺いしましたけれども、どうしても

ということがございますか。大丈夫ですね。はい。事務局からはどうですか。

○事務局

次の第3回部会についてご案内をさせていただきます。

第3回部会は、10月27日から11月10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ので、8月31日をめどにご回答をお願いしたいと思います。

また、委員承諾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。正式な通知等はこれまで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、どうぞよろしくお願いいたします。以上です。

○渋谷部会長

はい、ありがとうございます。その他、ありませんか。無いようでしたら、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、またたくさんの貴重なご意見を頂戴いたしました。ほんとうにありがとうございました。

## 5 閉会

○司会

渋谷部会長、議事進行ありがとうございました。

委員の皆さま、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、令和3年度第2回仙台市空家等対策計画検討部会を閉会いたします。本日は、誠にありがとうございました。

令和 3 年 9 月 25 日

仙台市空家等対策計画検討部会

部会長

張谷 七ツ工 

署名委員

伊藤 美由紀 