

## 令和3年度 第3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11月15日（月）13時30分～15時10分  |
| <b>開催場所</b> | 青葉区役所4階 第2・第3会議室<br>（仙台市青葉区上杉1丁目5番1号）   |
| <b>出席委員</b> | 渋谷セツコ委員、草貴子委員、熊谷淳委員、内藤千香子委員、西澤啓文委員、山本琴枝委員、渡辺亨委員[7名]   |
| <b>欠席委員</b> | 板倉恵子委員、伊藤美由紀委員、佐々木正勝委員[3名]  |
| <b>事務局</b>  | 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<br>住宅政策課・市民生活課担当者6名  |
| <b>議 事</b>  | 1 開 会<br>2 協議事項<br>（1）第2回部会までの主な意見等の中間案への反映について<br>（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の中間案への反映について<br>（3）仙台市空家等対策計画（第2期）中間案<br>3 その他<br>4 閉 会    |
| <b>配布資料</b> | 【資料1】第2回部会までの主な意見等の中間案への反映について<br>【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の中間案への反映について<br>【資料3】仙台市空家等対策計画（第2期）中間案<br>【参考資料1】仙台市空家等対策計画（第2期）中間案【概要版】 |

## 1 開会

### ○司会

定刻前ではありますが、委員の皆さまがお揃いになりましたので、始めさせていただきますと思います。

ただ今より、令和3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。本日はお忙しい中、委員の皆さまにはご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

なお、このたびは本市の都合によりまして、第3回部会の開催日程を変更し、開催をさせていただくことになりまして、委員の皆さまにおかれましてはご迷惑をおかけいたしました。この場を借りましてお詫び申し上げます。

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。事前に送付させていただいておりましたのは、次第、委員名簿のほか、次第の配布資料一覧に記載の資料1から資料3、参考資料1でございます。また、机上には、座席表、第4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・不備等がございましたら、事務局にお申しつけください。

それでは、会議の成立につきましてご説明をいたします。本日は、板倉恵子委員、伊藤美由紀委員、佐々木正勝委員、以上3名の委員より欠席のご連絡を頂戴してございます。本日は7名の委員の皆さまにご出席を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思います。

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、皆様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、ここからは私が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きますとともに、円滑な議事進行にご理解とご協力を賜りますよう、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、会議は非公開とするべき事項がございませんので、公開とさせていただきます。会議の公開にあたり、会場の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、ご協力を賜りますようお願いいたします。

次に、本日の会議録の署名委員の指名をさせていただきます。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を行って、会議録としております。出席された委員の中から、前回に引き続き、五十音順にお願いしたいと思いますので、今回は草委員にお願いしたいと思います。草委員、よろしいでしょうか。

○草委員

承知いたしました。

○渋谷部会長

よろしくお願ひ申し上げます。

## 2 協議事項

○渋谷部会長

それでは、協議に入っていきたいと思います。協議事項（１）の「第２回部会までの主な意見等の中間案への反映について」につきまして、事務局からご説明をお願いしたいと思います。

はい、市民生活課長お願いいたします。

※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

はい、ありがとうございました。

ただいま、第１回、第２回の部会の中から出た皆さまのご発言等につきまして、空家等対策計画の中間案の中にこのように盛り込まれていますというようなご説明がありました。これにつきまして、皆さまからご意見、ご質問等ございましたらお願いしたいと思います。何かお気づきになったことなどいかがでしょうか。

ないようでしたら、ここで、この部会の中で出された意見が反映されているということで、原案で異議がありませんというご承認はいただけますか。

○全員

異議ありません。

○渋谷部会長

はい、ありがとうございます。

では、ご承認いただいたということで、続きまして、協議事項（２）に移ります。協議事項（２）は、「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の中間案への反映について」事務局からご説明をお願いしたいと思います。

はい、住宅政策課長お願いいたします。

※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

はい。ご説明ありがとうございました。

ただ今は、仙台市空き家対策ネットワーク会議構成員から出された意見を中間案の中にこのように反映させています、というご報告でございましたが、皆さまから何かお気づきになった点、ご意見等ございませんでしょうか。はい、渡辺委員どうぞ。

○渡辺委員

司法書士の渡辺でございます。

説明の最後のほうにたまたまかもしれないのですが、再建築が困難な事例が見受けられるということと、解体費の助成をするというお話ですけれど、解体するのはよいのですが、更地になると固定資産税が上がる悪循環で、しかも再建築不可で、もう建てられない状況になります。この場で回答は、予算の関係もあるので、きっと難しいとは思いますが、所有者のためにはうっかり壊さないほうがよいという考え方もあると思うのですが、そのあたりの手当はどうお考えでしょうか。

○渋谷部会長

はい、お願いいたします。

○事務局

市民生活課です。

再建築の困難な事例が見受けられることからという枕詞になってはいますが、このご提案の中にも記載をされていますが、平成30年度まで行っていた解体費助成の制度は、基本的には特定空家等に該当するもののみで、特定空家につきましては、部会でも何度かご説明をさせていただきましたが、いわゆる倒壊の危険があるといった空き家の中でも、特に管理が悪くて周辺の住民の方に大きな影響を与えるものでございます。なので、無制限に解体するものすべてを助成するのは、なかなか難しいと考えております。

実際、特定空家に認定されますと、ご懸念されておりました固定資産税については、住宅としての適用からは外れて、普通の更地と同様の税に上がることとなりますので、住宅として利用できなくなって、なおかつ特定空家に関しては税控除の優遇措置がないということになっています。建物を建てることは難しいといった土地を更地にした後、跡地をどのように利活用するのかということは、なかなか議論は難しいところでございまして、今後の検討課題になると思っております。ただ、一定の管理費等をお支払いいただけて、もう誰も管理する人がいなくなれば、この部会でもご説明をしました国庫に帰属させるといったやり方もあろうかと思っておりますので、その点、実際対象になったものが、どのような物件があるのかなどを見ながら、市としても今後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。

○渡辺委員

O. K. です。

○渋谷部会長

他にご意見はございませんか。ご質問、お気づきになった点等はございませんか。はい。山本委員

お願いします。

○山本委員

山本でございます。

成年後見人制度を活用することが度々取りあげられていると思うのですが、実際、認知症の方が成年後見人を付けたからお家が売れるかという、裁判所が売らなければならない理由を認めないとなかなか売れないという事例が多くありました。生活に困窮していないと売れません。でも、将来の相続人になるべき人たちが、例えば兄弟4人が相続人で、相続人の4人のお母さまがもう認知症で、兄弟4人の同意があっても売れるようにならない。倒壊しそうな特定空家になって、更地にして、固定資産税が上がって、それほど裕福ではない人たちが自分の固定資産税も払いながら、かつ、空き地の固定資産税も払うのは、特に、都心部であれば結構高いので、そのあたりの改定など何かないものかと、提案したいと思います。

○渋谷部会長

関連する事項ということで渡辺委員どうぞ。

○渡辺委員

追加で補足いたします。

今、山本委員から裁判所に申し立てをした時に売却に至らない、場合によっては許可が下りないケースがあるというお話について、今回、検討されている管理不全や、特定空家の部類の場合だと、基本的には許可がおります。おりないとしたら、申し立てをした司法書士なり、弁護士なりの書き方が適当ではなかったと思われれます。要は、近隣に危険が及ぶ可能性が非常に高いという理由ですと、裁判所も許可認定を出してくれます。例えば、平成30年に建った真新しい家を売却しようということになると裁判所もなかなか“うん”と言わない。先ほどお話があったように、生活に困窮しているなどの事情がないと“無理です”という話になります。なので、現在想定されている空き家の部類に関しては、基本的には書き方に不備がない限りは、裁判所の許可はおりると思われれます。以前にも、1週間後に売買契約が迫っている物件で、今週末までに許可が必要であると言ったら、翌日にはもう許可がおりていましたので、書きぶりでおそらく変わってくると思うので、関わる専門家の力量という気がします。

○渋谷部会長

だいぶ積極的に、中間案の新しい中身についてもご発言がどんどん出ている感じがいたしますけれども、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の中間案への反映については、これでよろしいですね。

○全員

異議ありません。

○渋谷部会長

はい。それでは異議がないということですので、原案のとおり承認させていただきます。

ここからは、今のご意見が関連してくると思いますので、先に進みたいと思います。それでは協議事項（３）の「仙台市空家等対策計画（第２期）の中間案」について、事務局からのご説明をいただきたいと思います。

市民生活課長お願いします。

※資料３、参考資料１に基づき事務局（市民生活課長）から説明

#### ○渋谷部会長

ご説明ありがとうございました。

概要版を見て、大體概略がご理解いただけたのではないかと思いますのですが、細かい部分が本編にもございますし、皆さまからご意見をいただくわけですが、先ほど山本委員と渡辺委員から既にご意見が出ていることもあります。中間案をこれからまとめていくところですので、お一人ずつご意見、それから感想、お気づきになった点等、順番にお願いしたいと思います。渡辺、山本委員には、その時にまた、先ほどのお話を加えていただきまして、ご意見等を頂戴したいと思います。

それでは、草委員から順番にいきたいと思いますので、お願いいたします。

#### ○草委員

はい。連合町内会長として色々お年寄りの方とか、核家族でお年寄りの方も住んでいらっしゃいますが、そういった方々とお話をしていると、「面倒くさい」と言う方が多くいらっしゃいます。私の両親もそうですが、年齢が高い方にとっては、空き家対策やこれから亡くなった後の家をどうするかということは、すごく酷な話と捉えられて、面倒くさい、葬式もしなくていいといった投げやりというか、考えるのが面倒だという意見が多く聞かれます。それは、私も60歳を過ぎてきますと、考えるのも嫌になることもいっぱい出てくるので、それは仕方がないことなのかなと。積極的に空き家対策、自宅のこととか、財産のこととかを考えていく人は、ほんとうに一部の方という感じなので、庶民から見ると難しいのかなというのがわかりました。

仙台市の取り組みは、すごく素晴らしいと思う反面、高齢化社会においてこれからますます意固地になっていくお年寄りには、関係ないだろうと、結構私たちも言われますので、そういった問題は多くなっていくのかなと危惧しているところでございます。以上です。

#### ○渋谷部会長

ありがとうございます。

ほんとうに切実にそれはどなたも感じる場所ではないかと思えますけれども、私自身もちよっと関連しまして、この概要版を拝見した時に、もっと市民にわかりやすいような表現で周知できたらなと感じたこともありましたけれどもいかがでしょうか。

今の件に関しまして、仙台市から、何かございますか。

#### ○事務局

ご高齢、高齢化に伴う問題というのは、この部会の中でも今まで色々な切り口で皆さまからご意見

をいただいておりますので、私どもといたしましても、なるべく今回の中間案の概要版に限らず、大きい文字の使用や、あまり専門的にならないようにと配慮をしたつもりですが、なお足りない所があれば本日の中でもご指摘いただければと思います。

先ほど草委員からお話がありました、非常に面倒くさい話だという部分、これは我々の相談会にいらした方でも、どこから手をつけていいのかわからないというお言葉が、すべてを象徴しているのかなと思っています。ですから、所有者の方に、きちんとできる方はアプローチをして、お話をできるところまで進めてもらうというのも大事ですし、あるいは受け取る側の方がいらっしゃれば、その方にも関心を寄せていただく。所有者だから最初から最後まで全部自分でやらなきゃいけないというわけではございませんので、やはり受け側になる方にも関心を持っていただく。両方からの切り口でアプローチをして、大変なことは1人でやるのではなくて、複数の人で分散しながらやるのが楽になる方法だと思いますので、そういったことができないか、計画の推進の中で考えていこうと思っています。ありがとうございます。

#### ○渋谷部会長

それでは、熊谷委員はいかがでございましょう。

#### ○熊谷委員

土地家屋調査士の熊谷です。

資料2のネットワーク会議構成員からの意見の中の再建築が困難な事例ということで、この部会もあくまで建物に対しての会議ですが、特定空家になってしまっても、壊して更地になってしまえば当面の解決にはなるのですが、所有者の方に関して言えば、処分できない土地をいつまでも持っていてしょうがない、ということになると思います。それに対して、先ほど、国庫帰属の道もあるというお話があったのですが、そちらに関しても要は周知なり、PRをしていかないと、いつまでも高い税金を払ってもったいない、どうすればいいんだとなるのでしょうから、そういう事例、処分について、いわゆる流通のしづらい土地の所有者に関しては、ある程度のこういう方向もあるということをお示ししないと、進んでいかないのかなと考えました。

#### ○渋谷部会長

はい。仙台市からお願いします。何かございますか。

#### ○事務局

確かに、土地の部分は所掌ではないところですが、おっしゃっているとおり最後にどうなるのかというところまで責任を持って市としても関与していくことが大事だと思っています。当然、空き地になっても、草が生えて困るという苦情は、よく区役所から我々も相談を受けたりしていますので、そういったことがないよう、その後もきちんと管理ができる方にお渡しできるのか、手段の一つとして国庫に帰属をさせる方法があるという部分は、今回創設されたばかりの法律でございまして、併せて周知できるように進めていきたいと思っています。ありがとうございます。

#### ○熊谷委員

はい。

○渋谷部会長

それでは内藤委員にお願いしたいと思います。

○内藤委員

はい。同じことを申し上げるので恐縮ですが、私も後見監督人などをしておりまして、施設に入っていて、相続人もいच्छゃらない。自宅に戻る可能性は全くないということで、自宅を売却したいと考えているケースもございます。けれども、接道義務を満たしていない土地ということから売却が困難で、色々あたって購入者がいないということがあります。もちろん、売却を見越しての取り壊し費用の負担ですから、買い手がつかない不動産について取り壊しを先行するというのはあまり考えられません。先ほど、資料2のほうでお話がありました、再建築が困難な事例、接道義務を満たしていないような土地に建っている建物、管理不全な空き家なのか、あるいは後見人がついていれば管理はしているのですが、そういう場合でも延々と管理費用を出して空き家にし続けたいいけないという状況になっています。ですから、後見人が付いているケースはよいですが、市民の方に働きかけをする場合は、どういう終着点があるのかということも一緒に、空き家と再建築不可の土地、あわせてこれをどうすることが可能かということを提供していかないと、取り壊す費用だけ先行というのは、あまり無いのかなと思います。管理不全の空き家であれば、一定の補助を出すという計画案があるということですが、管理をしていると出さないということですよ。そうすると、どうしたらいいのかという問題があることもございます。国土交通省の空き家対策の先進的な取り組みについて情報提供を見ましたら、山形県の鶴岡市で、空き家と狹隘道路を一体のものとして捉えて空き家の除去、土地の隣地者への売却、狹隘道路の問題の解消、例えば旗竿地の解消という、隣地と一体に活用等する以外になかなか難しいかと思いますが、隣地者への売却、あるいは隣地と狹隘道路のある土地のセットで購入するパターンを斡旋するというか、探すというか、コーディネートするという取り組みなどもされているという事例が挙がっていたので、終着点はどういう可能性があり得るのかということも併せてご案内というか、情報提供していただければいいかなと思いました。

○事務局

今おっしゃられた再建築不可な土地は、旗竿地、旗の形をしていて、旗の棒にあたる部分がいわゆる道路にあたっている部分で、道路の基準が今の法律の適用に合致しないので、旗の部分、布の部分のところにお家が作れないという問題があります。これは、今に始まったわけではなく、だいぶ前からそのようなことが言われていて、昔、住宅が建てられた土地については、特段壊れたりしなければずっとその状況ですが、住宅を壊して更地にしてしまうと、すぐ使えるのかと言われても、建物を建てる土地としては使えない。これは、非常に悩ましい話で、私どもの相談会でもそういったような土地を持っていらっしゃる方のご相談にもあたっております。正直、今のお話の中でできるツールとしては、やはりお隣や、近所のそういった活用ができそうな方との交渉といった部分が出てきてしまうところございます。個人の財産を形成する話なので、例えば市で買い取るとか、隣との間で取り持ちをして補助金を出すのは、正直難しいと思いますが、消防車とかそういったものが入っていけないぎりぎりの道路も市内にございますので、道路を拡幅するためなどそういったところの解決に資する



のであれば土地を売却できるというような、どこにとってもメリットがあるものについては、何か方策を探るのも課題ではないかと思っています。土地の使い方の法律の部分は、本市の施策だけの対応はなかなか難しい部分がございますので、そのところが甚だしいということになれば、先ほど鶴岡市の例を出していただきましたけれども、ほかの自治体の例も研究しながら、市として取り組むいい方法について、新たに検討していきたいと思います。ありがとうございます。

#### ○渋谷部会長

狭隘道路に関しては、現実的には非常に難しいですね。私も、経験がありますが旗のところに接している持ち主がはっきりわかっている方でしたら、協議書も作れて、多くに接してようが、どこに接してようが、その土地を活用して建築することができるわけですけれども、実際には今まで、皆さんが話してこられたように、病院に入っていらっしゃるとか、施設に入っていらっしゃるとか、そういう方が持ち主になってきている状況なので、法的に整備して欲しいところです。そういうことも、この中間案の中に包括的な説明はありましたけれども、もっと具体的にこれからなっていくのではないかなど、今のお話を聞いていて私も感じたところです。

それでは、渡辺委員お待たせしました。先ほどの話も含めてお願いいたします。

#### ○渡辺委員

後見の話が出ていました。後見でも売るに売れない場合があります。住民票を施設に移せないとか、病院に入院している場合、住民票の移動はできないという事情で、どうしても家を残したままにしておく必要がある事例も個別にはあります。以前にあったのは、わざわざアパートを借りてそこに住民票を置いている、誰も住んでいないアパートがある、そういった事例もありました。後見は一口で言ってもすごく問題が複雑と言うか、今、内藤委員がおっしゃった話、山本委員がおっしゃった話、そういったあたりも、非常に後見制度の悩ましいところが結構あります。我々の判断ひとつだけで全てが済むというところではないので、後見というもののそういう解釈については、今後、曲者として残っていくような気がします。

あとは、先日、相談を受けた方ですが、お父さんが亡くなられて、遺言書があったので、遺言書があるとすぐ登記ができます。別に協議するわけでもない。しかし、遺言書があるにも関わらず、どうしていいかわからない。夜も眠れないと言って相談に来ました。私たちだと、相続とかは、これはこうだよと言うだけの話ですが、一市民の方には情報に全然届いていない。相続というのはすごい大ごとだと思っている。さっき、お話に出ていた、何から手を付けていいかわからないというのが、極々、自然の感覚だということを、最近すっかり忘れていたので、ちょっと刺激になったなと思いました。だから、そういう方については、例えば、専門家が多数いるような大きい相談会がいいのか、それとも個別の相談会がいいのか、その当事者の選択肢なので、こちらで何とかするのは難しいところだと思うのですが、中にはそういうネガティブな印象を持つ相談者もいるので、その辺を手当てできるといいと思います。かなり狭いところなので、そこまで手当てしていたらキリがなくなってしまうと思うのですが、個別に相談につなげられるような事例があるといいのかなど、その相談を受けていて思いました。

あとは、非常に内容を良くまとめていただいてありがとうございます。根本的な質問ですが、これが出来上がったあかつきには仙台市としてはこれに従おう、これを目標に頑張ろうというところだと

と思いますが、これは市民の皆さまにもお目通しになるのでしょうか。

○事務局

すいません。最後に触れませんでしたでしたが、今日のご議論を踏まえて中間案に必要な修正をいたしまして、12月の半ばから約1か月間パブリックコメントを予定しています。最近、市の計画を作りますと、必ずパブリックコメントで市民の皆さまからご意見をいただいて、それで必要な部分についてはまた修正を加えまして、最終案に向けて必要な手をかけていくという流れになります。この計画については、区役所ですとか、今のところ市民センターなどに概要版、本編などを配置してご覧いただくとともに、市のホームページに載せて、併せてそちらからもご意見をいただこうと思っております。

○渡辺委員

ありがとうございました。市民の方も一応、部分的には目を通すことができるということですね。

○事務局

はい、できれば、概要版を見ていただいて、これはどういうことなのかなと興味関心を持っていただいた方は、より本編を見ていただいて、政策の部分など、ここはもう少しこうしたほうがよいのではないかといったご意見等をいただければ、我々のほうも最終案に反映することで、だいぶ使いやすいものになっていくと思いますし、いただいた意見をもとに、この計画は計画で終わらせる話ではございませんので、実際に政策として反映していきたいと思っております。

○渋谷部会長

これはホームページで見ることができるのですか。

○事務局

はい。ホームページにもPDF形式で掲載をしたいと考えております。

○渡辺委員

何が言いたかったのかと言うと、空き家や相続について問題意識を持っている方はいいと思うのですが、仮に、今のお話だとパブリックコメントを見る人が意見を言う程度の話であれば、まあよいのですが、世間一般の方にいきなりこれを見せてもたぶん何も言わないで終わるような気がします。仙台市として、このような計画を立てて進めますということを旗としてあげるのであれば、先ほどからわかりやすいリーフレットという話が出ていましたけれども、もうちょっと何か取りつきやすいような書きぶりにしたほうがいいのかと思います。すごくまとまってはいるので、問題意識がある人には、なるほどわかる、わかるとなるのですが、問題意識がない人を見るとたぶん読まないだろうな、という感じがしたので、ちょっと気になったところでございます。以上です。

○渋谷部会長

はい、ありがとうございました。では、山本委員お願いいたします。

#### ○山本委員

今、渡辺委員がおっしゃったように、一般の方が見てわかりやすいリーフレットというのは、ほんとうに必要なだと思います。それから、先ほどの成年後見人の件ですけれども、やはりご本人様ですと、草委員がおっしゃったように、ほんとうにやる気のない、何から手を付けたらいいのかなど、身につまされる話だと思います。であれば、先ほども申し上げたように、何かそこを代わってできる成年後見人まで立てられればよいのですが、立てられない方たちもたくさんいらっしゃると思います。ですから、将来の相続人の同意があれば、もうちょっと先に踏み込んでいけるような、何かそういう方針というか、方策というのができればいいのかなと思います。高齢者の方ではできないです。そうすると、次にできるのは、その方たちのお子さまなど、そういう方たちなので、お子さまたち向けのご提案などを、仙台市からももうひとつの何か取り組みを同時でやっていただけるといいなと思います。以上です。

#### ○渋谷部会長

はい。仙台市から何かございますか。

#### ○事務局

ありがとうございます。まず、計画について一般の方にわかりやすくという部分でございますが、我々としたしましては概要版がそれにあたるというイメージで作っております、ただこれでも読んでいてわかりづらいということであれば、もう少し簡単な書きぶりというか、わかりやすい表現を工夫したいと思います。

それから、成年後見人のお話は、やはりお年寄りには自分の財産を全部自分で処分することは、荷が勝ちすぎるというのはよくわかります。相続した側の若い方でもなかなか手をつけかねているというお話も聞いています。なので、受け取られる方がいらっしゃるお家については、市としてもそういった方たちにもう少し積極的にアピールを行って、なかなか難しい問題、しかも時間も手間もかかるお話で、そういった手間や時間を少しでも減らせるように我々としては、一回来ていただければ、ある程度整理がつくような相談会などをご用意させていただいたり、あと、文中でも少し書いておりましたが、相談に来られた時に、記録をきちんと作って、次に相談に行くときにそれをお持ちになれば、一からまた全部お話するのではなくて、これを見ていただければ、状況がわかるようなそういった記録をお渡しできるようにといった部分の準備も検討しています。そういったことで、受け手の側の人たちに少しでも負担にならないような手法について、引き続き新たな取り組みを考え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

今、お話を伺うと、わかりやすくしてくださるということもあって、とても嬉しい感じがいたします。本編のほうの43ページにワンストップ相談制度が令和4年から本格的に実施すると書いてありますが、これほんとうに市民としては嬉しいと思います。そこに行けば、自分の何が問題なのかも話しているうちに整理され、そういう希望が生まれるところではないかなと思います。これは具体的に言いますと全部の区役所単位で設置されることになるのでしょうか。

## ○事務局

少し説明させていただきますと、住まいの活用相談の充実という項目で整理してございますが、実際は相談する方が、例えば売却したいとか、どういうふうにしていきたいという具体的な方向性を持たれた方から、不動産事業者をご紹介して欲しいという要望が実際にございまして、一般的な問題がある程度クリアした方が、次のステップとして最後に向けて結びつけるサービスになってございます。先ほどの相続などの問題が残っていると、それが具体的に最後まで結びつかないので、そういう方は対象ではありません。より具体的な方を対象にしているものでございます。

これはワンストップと言いながらも、先ほどの空き家の総合相談とか、我々のほうでもやっております住まいの活用相談、それらとリンクしながら繋げていくもので、先ほどご紹介がありました、相談シートで情報も共有しながら、行政だけではなく専門家の方とも共有しながら、寄り添って対応してまいりたいという内容でございます。

## ○渋谷部会長

そうですね。その点についてはわかりました。それでは西澤委員、お願いいたします。

## ○西澤委員

今お話に出ていたワンストップの件ですが、相続のところは外されているとのことでしたが、相続に関しては区役所で相続の際にこういうことをします、気を付けてくださいということをお知らせするワンストップ型のシステムを最近導入されて、動き出していますよね。そうすると、相続が絡む可能性が出たケースの時も、今お話になったことは、そのワンストップ型のシステムに入れ込めば、これでまた情報が伝わることも可能になるので、今のお話を聞いたら別ということだったので、そこは入れられたほうがいいのではないかなと思います。区役所にも伝えて、何かご相談したい方がこちらの窓口に来るように仕向けるという流れも作っておく必要があるのではないかと今感じたところでした。

それから、先ほど狭隘道路の話があったのですが、これは実は市民局だけ、あるいは都市整備局だけではなくて、道路も、建設局も絡みます。建築確認を役所でやっていましたけれど、今は民間でもやれるので、全部が把握できないようになったのですが、先ほど言っていた接道要件を満たさなくなっているけれども、満たすのに何が一番の障害かと言うと、例えば旗に5軒の建物が入っていると、一番手前のお家が別の道路にも接道しているので、自分のところは協力しなくてもよいのだということが、一番の要因です。接道要件を満たすために道路の拡張ができないというのが、今までの事例をずっと見ていくと、大変多くあります。それについて僕らも議会において話をしてきました。僕も、町内会長を努めて今年で30年になるので、色んなご用件に関わったりしていますが、その都度、市に言われるのが、「これは民民の問題なので役所は入れません」と、必ずその一言になります。だけど、一方で消防車が入れない道路を放置するということは、為政者として正しいのかという考え方も僕はあると思うので、そう考えたら民民であっても、ここは協力してあげるような方向でお考えになられたほうがとっておかないと。僕の知っているケースでは、そこのお宅がその土地を担保に建て替えをしてしまいました。そうすると一切が担保になっていますから貸せない。それから、例えば奥の宅地に家を建てたい場合、みんなが承認して同意書を提出すれば、それは飛び出しても将

来的に後退するという事で二項道路の指定を設けて、それで何とか認めてきたのですが、角地のことに関しては、今言ったように民民で終わらせてきていたので、ずっと今に至っている。特に、仙台市内では旧市街地が多くて、もうどうにもならない状態になってきているところが多くなった要因は、実は民間だけの問題じゃなくて、役所もちょっと逃げていたのではないかなという気が僕は個人的にしています。それは、この部署ではないですけどね。だから、この空き家の問題も絡むところもあるので、関係する局の、部、課の中でも、そういうことに対して何か方策はないか、もう一度、こういう大きな問題も起きてきているから、こういうことを起こさないようにするための視点で、何か取り組めないかという新たな課題に対する取り組みの場も作ってやっていかないと、この空き家の問題の解決にも繋がらないのかなという気がしております。その辺もぜひ勘案いただいて進めていただくと、ここまで検討されてきたものを踏まえて進めるうえで、より有効なものになるのではないかなという気がしています。よろしくお願いいたします。

#### ○渋谷部会長

はい。大変ピンポイントでとても重要なお意見だったと感じたところです。他に何かご意見ございますか。今のことについてどうですか。

#### ○事務局

亡くなられた後の対応ということについては、市の区役所でもそういったコーナーを設けて対応を始めたところがございます。当然、相続に関して空き家をどう処分するか、どう対応するかという部分についても、我々のほうで設けている総合相談窓口、総合相談会のご案内ですとか、あるいはこれはもう利活用で相続もはっきりしていて、売る、売らないという部分だけだということであれば、先ほどご紹介のあった、住まいの活用相談など、こういったところがありますなど、そういった繋げるための仕組みづくりという部分については、戸籍等を所管している部局が市民局の中にございますので、一緒に必要な状況づくりを図ってまいりたいと思います。

旗竿地の問題については、委員からお話があったとおり、市民生活課と住宅政策課だけでできる話では正直ないところがございます。そういった長年にわたって問題になっている部分、あと実際に委員からご紹介があった、手前のほうの土地の方のご事情で後ろの土地の方が、非常にご苦労される例などもあって、土地の使い方、あるいはひいてはまちづくりみたいな観点でどういう対応があるかという部分についてはこの場で申し上げられませんが、こういったご意見もいただきましたと関係する部署にお伝えしていきたいと思います。ありがとうございます。

#### ○渋谷部会長

ぜひよろしくお願いいたします。

#### ○事務局

先ほどの相続について、連携という点で補足いたします。中間報告の43ページに記載しているのですが、空き家の今後の活用という点で、悩んでいる内容について相談を受けまして、相続などの内容についても住まいの活用相談は毎回しております、それを継続して取り組んでいきます。

特に、先ほどお話しした相談シートというものが相談内容も専門家から受けた助言も記載できるよ

うになっていて、関係する皆さんで共有できるということをまずやります。ワンストップ相談制度は、相続とか一連の悩み事がある程度解決されて、具体的な方向性を示された方が、不動産事業者の団体から、個別の不動産業者をピックアップしリスト化してその方と繋いで、より具体的に家とか土地をどうしていくかということを寄り添って対応できるという内容でございます。決して相続だからこちら、というわけではなく、一つ一つ解決し、より実現する段階にあげて進めていくという中身になってございます。

先ほど西澤委員よりご指摘のあった狭隘道路の話は、我々も重々その問題は注視しております。先ほど、内藤委員からお話のあった鶴岡の事例も承知してございます。一連の中で関係するところはたくさんありますし、また行政だけではそれを完結できなくて、専門家の方のお力添えもないと、特に解決できないものだと考えてございます。ただ放置するというわけではなくて、今回計画の中にも、47ページ(2)④新規ということで、新たな利活用方法の検討を入れてございます。実際、先ほどの未接道の話とか、市街化調整区域などもあります。なかなか困難だということも認識してございますので、先ほどの他都市の事例がありましたけれども、そこにつきましても参考にしながら、皆さま方と検討してまいりたいということは盛り込んでございます。

○西澤委員

ひとつだけいいですか。

○渋谷部会長

はい、どうぞ。

○西澤委員

了解しました。そのうえで、今のお話で「相続のところについては」というお話があったのですが、相続の後という話だったらそうではなくて、相続をする時に、家族間でもめ事が起きるケースがあります。そのまま放置になってしまうのが一番大きいと思います。だからこそ、ワンストップとかもあって、これをやっておかないと今後、法令も変わっていく可能性があるわけですから、それを踏まえると、ここでやっておかないと後々相続人になられる方々は苦勞されますよということが、伝わっていないといけないのかと思ってご指摘を申し上げました。相続にはいろいろな必要項目がでてきますので、その辺りひとつ加えて、こういうことを今やっておけばいいのではないのでしょうかという、周知だけでも入っていないと、さっきおっしゃった“その先に進むこと”が難しいケースも生まれてくるので、少しでもそれを減らすという意味でご提案申し上げたところでしたので、よろしく願います。

○渋谷部会長

はい、よろしくお願ひしたいと思ひます。やっぱり市民としては気を緩めないで色んなことに努力していかなければいけないのだなど、双方のお話を聞いていて思ったところだす。他にご意見、それからご質問等はございますか。

私から質問をしたいのですけれども、概要版の2ページの右の1番下の計画推進のところの、指標1、2、3については、これから注目していかななくてはならないところだと思ひます。具体的に言い

ますと、例えば数字とかで表れるようにすべきだろうと思います。何年度は何だった、何年度は何だったと、実際に活動が進んでいるのか、進んでいないのか、わかるどころだと思しますので、具体的にどういうことを今考えているのか、どんな、何の数字で表されるようになるかお聞きしたいと思います。

#### ○事務局

皆さまのお手元の資料3の53ページの上のところ、今、部会長からご指摘のあった指標の部分でございます。指標でございますので、基本的には何らかの数字で表現されるべきものと思っております。その数字が増えたり減ったりすることで、5年間の計画の中で、今どのあたりにいて、市のやってきたことがこういった結果に表れているのかというところを見る部分でございます。

1の中の一番下の管理不全な空家等の解消の部分については、現計画の中でも管理不全な空き家の解消が重点施策になっていましたので、そこを見るための指標として右側でございます、特定空家等の改善件数と、特定空家以外の管理不全な空家等の改善件数で、改善の件数が増えれば当然一定の施策は前に進んでいると捉えていいのかと思っておりますので、この指標をそのまま新しい計画の中でも取り入れられないかと思っております。

空家等の利活用の促進の部分については、切り口をどうするかという部分も色々あるのですが、これまで現計画の中でもずっと取り組んできた空き家総合相談会の実績数でございますとか、住まいの活用相談の実績数などが、以前からの数字を把握できるので、指標として適当なのではないかと現状では考えております。問題なのは、一番上でございまして、使用中の住宅等に対する早期の啓発ですが、現在のところ計画の実施数を指標においておりますが、非常に対象が広く、使用中の住宅も含めての話でございますので、一番単純な例としては、先ほど、パンフレット、リーフレットの類の話がございましたが、印刷物を何万枚刷って市民の皆さまに何万枚分お送りしましたというような、一方的な指標の作り方というのも当然考えられるのですが、それだと相手方はどう伝わったのかとか、刷り物、印刷物だけでそういう判断をしていいのかという部分がございまして、今のところ、仮なのですがこの啓発に関する色々な事業の実施数を指標の数値としておいておりました。今回の中間案の中でも、使用中の住宅に関しては、これまで数値で追いかけてきた部分は少ない分野でございましたので、以前こうだったから今こうなっているというのはなかなか指標として捉えられない部分があったものですから、ここについては過去のデータというよりも、これからこういう目標に向かって、何回こういうような切り口で実施をしていくか、というところを目標にできればと思っております。ただ、この部分についても、こういう指標のほうがよいのではないかというご意見等があれば、逆に委員の皆さまからこういう考え方もありますよということを承れば、指標に使うかどうかを改めて事務局で検討したいと思っております。以上でございます。

#### ○渋谷部会長

はい、適切なお意見ありがとうございました。私たちも考えていきたいと思っております。

それでは、ほかに何かございせんか。ご意見や質問がないのでしたら、仙台市空家等対策計画（第2期）の中間案は原案をベースに、本日のご意見を事務局で検討して適宜ご対応いただくということ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

異議なしということですので原案のとおり承認いたします。それでは皆さまほんとうにありがとうございました。以上で予定された協議事項は終了いたします。

### 3 その他

○渋谷部会長

その他に入らせていただきますけれども、その他何かございませんか。皆さまからなんでもいいですし、事務局からはございませんか。

はい、どうぞ。

○事務局

はい、では私から1点ご説明させていただきます。先ほど、ご説明を申し上げましたが、今後のスケジュールに関してでございます。本日のご意見等を踏まえまして、必要な中間案への反映を行った後に、12月の議会で、常任委員会という場がございます。そこへ中間案のご報告をさせていただきたいと考えております。併せて、12月の中旬から1月中旬にかけて1か月間、市民の皆さまからパブリックコメントを予定しております。

また、次回の最後となります第4回部会につきましては、2月8日から2月10日の間で日程を調整させていただきたいと考えております。本日お配りした封筒の中に日程調整の文書が入っておりますので、大変恐縮ではございますが11月26日までを目途に、事務局にご回答をお寄せいただければと思いますので、よろしく願いいたします。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様の内容のものを送信させていただきますので、もしよろしければそちらもご確認いただければと思います。事務局からの説明は以上でございます。

○渋谷部会長

はい、その他、ございませんか。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してまことにありがとうございました。

### 4 閉会

○司会


皆さま、長時間にわたりまして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3回仙台市空家等対策計画検討部会は閉会と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 12 月 14 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

草 貴子  