

## 令和5年度 第1回 北海道住宅対策審議会 議事概要

日 時：令和5年8月9日（水）10：00～11：30

場 所：ACU-A（アスティ45）12階 中研修室1206

参加者：（委員）下記のとおり

役職	氏名	現職	
委員長	森 傑	北海道大学 大学院工学研究院 教授	
委員	大原 昌明	北星学園大学 経済学部 教授	
委員	片桐 由喜	小樽商科大学 商学部 教授	
委員	牧野 准子	ユニバーサルデザイン有限公司環工房 代表取締役	
委員	安富 啓	(株)石塚計画デザイン事務所 代表取締役(共同代表)	
委員	窪田 映子	(株)やまち 取締役・副代表	
委員	寺田 晃治	(一社)北海道建設業協会 建築委員会副委員長	
委員	遠藤 謙一良	(公社)日本建築家協会 北海道支部 顧問	
委員	佐藤 国雄	(公社)北海道宅地建物取引業協会 専務理事	
委員	猪狩 ふみの	(社福)北海道社会福祉協議会 福祉施設部会 副部会長	
委員	海野 淳	日本労働組合 総連合会北海道連合会 総合政策局次長	
委員	武田 和紗	北海道女性団体連絡協議会 幹事	
委員	土田 晃子	北見消費者協会 会長	
委員	檜原 幸太郎	道営住宅入居者代表	
委員	渡邊 裕紀子	道営住宅入居者代表	

(事務局) 細谷建築企画監、高橋住宅局長、渡邊住宅課長、佐々木住宅管理担当課長  
清水建築指導課長、亀山課長補佐、池田課長補佐、松岡課長補佐ほか

### 【次第】

#### 1 開会

#### 2 議事

- (1) 北海道営住宅の入居需要を踏まえた管理のあり方について 答申(案)
- (2) 空き家等対策に関する取組方針の見直しについて

#### 3 その他

#### 4 閉会

## 1 開会

<あいさつ、出席者の紹介等>

## 2 議事

(1) 北海道営住宅の入居需要を踏まえた管理のあり方について 答申(案)

<事務局より資料に基づき説明>

<質疑、意見等>

### 【森委員長】

まず、「北海道営住宅の入居需要を踏まえた負担のあり方」までの部分について、ご意見・ご質問等があれば伺いたい。よろしいか。

(はい。の発声)

それでは、「道営住宅の管理における今後のストック活用について」、こちらもご意見・ご確認があれば伺いたい。

### 【安富委員】

地域課題を解決するための目的外使用について、本来、道営住宅は居住のセーフティネットの役割が重要であるが、街づくり支援として地域課題の解決に団地を活用していくという視点が盛り込まれているのは、非常に大切なことだと感じた。

私の現場の実感であるが、戸建住宅と集合住宅それぞれの住民同士が、意外に交流がないケースが多いような気がしている。そこで、団地集会所とか、団地の広場を地域で活用できる公共的な空間と捉えて、団地を地域に開くことで、その場に集まった人たちのコミュニティ形成の一助になると考えている。団地自体のミクストコミュニティも大切であるが、周辺の地域住民との顔の見える関係を日頃からつくっていくことで、今のコミュニティ形成だけではなく、将来の支え合いのコミュニティの基盤をつくらんとすることに繋がると考えている。

### 【森委員長】

重要なお指摘。公営住宅の住宅以外の部分に関して、もう少しこの辺が知恵を絞って工夫ができれば、公営住宅を希望する理由になるような環境整備もあり得るかなと思う。民間との連携による居住環境の価値向上みたいところで、前半の家賃との関係といったところも工夫していけるのではないかなと思う。

### 【寺田委員】

長寿命化について、建物が60年くらい経っていて、安全面とか色々な部分で問題が起きてくると思う。維持していく点からどれくらいまでという目処、ルールは考えられているのか。

### 【事務局】

昭和50年代くらいに非常に多く建てていて、現在はその辺りのものが建設後40年くらい経って、所謂建替え時期を迎えている。

ただ、昭和30年代に建てられた住宅と昭和60年代に建てられた住宅は耐久性が違うもので、これまでは築35年くらいから実際の団地の老朽化、需要を鑑みて建替えを検討するような感じだった。

今後は、外壁とか屋根の防水等を改修しながら、より長く使っていくということも必要になってきているかなと考えているところ。

### 【森委員長】

その他、いかがか。よろしいか。

(はい。の発声)

それでは、私から少し発言させていただく。

まず、「北海道営住宅の入居需要を踏まえた管理のあり方」について、今後、その内容を具体的にどうするか検討する際に一番危惧されるのは、例えば、利便性を反映した家賃設定にしていくと、民間と同じ考え方に近づいていくことになる。

良いところは高家賃、不便なところは低家賃になり、格差を広げる方向になっていく可能性が高い。家賃が負担できる人達が良いところに住んで、負担しにくい人達がそうじゃないところに住みたいということが起こりえるかなと思う。結局のところ、収入に対して家賃あるいは、光熱費等で行った残りのお金が生活をするためのお金としたときに、残りのお金でどんな生活水準、生活レベルが担保できるのか、残りの部分でどんな生活ができるのかというところを意識していく必要があるかなと感じているところ。

公営住宅ごとによって、そもそもの立地であるとか、環境の格差が無くなっていくことがすごく大事であると思う。更新・再配置の最適化を常にかけていくのが重要かなと思っていたところ。

2つ目の今後のストック活用について、国全体でもミクストコミュニティというのを言っているが、日本がミクストコミュニティと言い出すのは、国際的に見ると40、50年くらい遅れている言葉の使い方をしている。例えば、子育て世代や高齢者という世帯を混ぜるという意味ぐらいでしか使っていない。そもそもミクストコミュニティというのは、ミックスなとかっていう側面がいっぱいあって、低所得の人と、高所得の人が全然違うエリアに住んでいるのではなくて、同じエリアあるいは同じ集合住宅で混ざって住んでいるようなやり方をしていくべきだというのがそもそものミクストコミュニティ。今後、日本でも人種にせよ、国籍にせよ、宗教にせよ混ざっていく時代が、すぐ10年、20年後に来ると思うので、その辺りのことを視野に入れたミクストコミュニティの話っていうのは、道で率先してこれからも審議会等で議論していただきたいなと思ったところ。

最後、修正と言うことではなくて、意見・感想として申し上げさせていただいた。

それでは、今回、この答申案ということで、皆さま方にご確認いただいて、審議会として、この答申案について、特に大きな修正が必要な意見はなかったもので、審議会として答申を決定させていただきたいと思うが、よろしいか。

(はい。の発声)

ご賛同をいただけたので、成案として、日を改めて、道に提出をさせていただく。

それでは、議事の2つ目、「空き家等対策に関する取組方針の見直しについて」こちらも事務局から説明をお願い。

## (2) 空き家等対策に関する取組方針の見直しについて

<事務局より資料に基づき説明>

<質疑、意見等>

**【森委員長】**

ご確認・ご質問等があれば、お願いしたい。いかがか。

**【片桐委員】**

これまでこの法律、特措法や方針を活用して、実際にこの空き家の除却の執行はされているのか。件数や地域、例えば、札幌中心であるとか、地方中心であるのかといった実績や実態の状況を教えていただきたい。

**【事務局】**

空き家の除却について、一般的に所有者が行うこととなっており、市町村等で補助制度等を設けて推進していくといった形となっている。

道としても、後押しするような形で方針を作って取り組んできたところ。具体的に空き家の除却の件数は国が数字を押さえており、その数字をご紹介させていただく。

令和4年3月31日までの累計で、空き家の法律によって、特定空き家等の除却・修繕がなされた件数は、北海道内で2,234件。また、それ以外においても、市町村の取組によって除却・修繕が行われた管理不全の空き家の件数は5,031件。特定空き家と管理不全の空き家と合わせて7,264件という数字が公表されている。

**【片桐委員】**

それは所有者自らが様々な補助を使って実施したという数字か。

**【事務局】**

所有者が自ら実施、もしくは市町村の取組によって除却された件数。

**【片桐委員】**

代執行は実施されているか。

**【事務局】**

代執行について、毎年度、数件ずつは行われている。

例えば、行政代執行が令和3年度は4件行われた。令和2年度は1件、令和元年度は0件というような形で年度によってバラつきはあるが、市町村の方で代執行等は行われている。

**【片桐委員】**

除却になったものも結構な件数があるので、制度としては、比較的活発に活用されているということか。

**【事務局】**

除却自体は活発に行われているが、それでも一定数の空き家はまだあるという状況。

**【森委員長】**

活発という判断は母数に対してどうかという話になるので、一生懸命していただいているけれども、焼け石に水かもしれないといった状況かもしれないということで、難しい。

**【事務局】**

特定空き家等に関する措置状況ということで整理しているが、段階として、まず、特定空き家に指定して、助言・指導する。それで是正されなければ勧告、命令、代執行というように進めて参る。助言・指導しているものが平成27年から令和3年度までで3,931件であり、約4,000件。母数からするとまだそれほど多くはないかなと思っているが、それくらいの状況。

あくまで、特定空き家として、このままだと危ないというものなのでそのくらいかなと思う。

勧告を行ったのが72件、命令が18件、行政代執行を行ったものが9件、持ち主がわからない等で略式代執行を行ったものが22件、代執行が30件。これを多いとするか、少ないとするかは委員長が仰るように判断が難しいと思うが、やはり特定空き家にして代執行するために、色々な手続きと時間が必要だということ。代金の回収も難しいため、なかなか二の足を踏むということもある。

今回の法改正では、その辺がやりやすくなっているというところがあるのと、特定空き家になる前の段階で措置を加えていくということが、空き家対策で非常に大事ということ。今回、管理不全空き家という概念ができたので、指定を促進するような取組は、支援していこうと思う。

**【森委員長】**

その他、いかがか。

**【窪田委員】**

住宅市場に流通しない空き家が今後も増加していくところが気になっている。

仕事柄よく地方に行って物件等を探したりするが、なかなか無いという状況がよくある。

地方でも外から入りたいという要望があっても借りられる家が無い状況があるというのをよく聞く。ただ、行ってみると空き家がいっぱい、放置されていて、その後管理不全になり特定空き家に段々になっていく様子が見ていてあるように感じている。なるべく今あるものを使える段階の時に使っていけるようにしていくために、民間だけではなく、地域で物件等を把握しながら紹介できるようなものが必要だとよく感じているところ。何かこの辺りについて、今後の検討の中で事例等も含めて色々教えていただきながら、盛り込んでいけるといいなと思ってお話を伺っていた。

**【事務局】**

まさに、重要なご指摘。

1つ目は、前回の改正で加えた空き家予備軍を空き家にしないという取組が非常に重要なことと思っていて、引き続き、周知啓発等を図っていきたいと考えている。

2つ目は、市町村の空き家対策をやる上で、老朽空き家の対策で手一杯で、活用までなかなか手が回らない、進んでないというところ。その辺を補うのが今回新しくできる空家等管理活用支援法人で民間の力を借りながら進めていくのが非常に肝ではないかなと考えているところ。市町村からも期待が寄せられているところなので、しっかりサポートしていきたい。

**【大原委員】**

空家等管理活用支援法人制度の創設に関して、市町村は期待していると思うが、道内の石狩以外の振興局レベルにある市町村には空き家はたくさんあってもそれを支援するNPO法人等は多分無い、もしくは非常に数が少ない。道内のNPO法人は約半分が札幌市にあるので、札幌ではもしかしたらうまくいくかもしれないが、そういった各振興局単位での市町村で支援法人制度がうまくまわるかどうか非常に懸念しているところ。

この法人制度を例えばどこかのNPO法人が手を上げる形あるいは募集をする形になるのか、単に毎月定額の活動費が出るのかあるいは空き家にしなかったというご褒美的なものがもらえるのか、わかっていることがあれば具体的に教えていただきたい。

**【事務局】**

空家等管理活用支援法人の指定の要件や手続きに関して、国から指針が示されると聞いている。今、法改正のなかでは委託を受けて業務を行うというのが基本と聞いている。

ご指摘のように、地域によって指定できるところがあるかというのは非常に大きなポイント。そういった意味で今回の方針の見直しの方向性のなかで指定可能な法人の情報収集とか、情報提供というところはとても大事。全道規模の団体さん等とも連携して、協力いただきながら、体制の構築を進めていきたい。

**【遠藤委員】**

空き家に対して、有効活用やライフスタイルが相当変わってきているということに対する需要が相当出てきている。特に、北海道はその視点がすごく顕著であると思う。その捉え方を役所だけでやるのか、民間も含めてやるのか、ニーズを取り入れながら空き家に対する活用の発信の仕方も地方でも十分今後は需要が出てくるのではないかなと思っている。

それから、将来的に土地の不在地主の問題やあるいは空き家が当然出てきた時の対応だとかそう

いうことも懸念されるのかなと思っている。規模も相当違ったものもたくさん出てくるので、日本の法律で対応できることもあることかもしれないが、相当手が余るようなことも起きるのかなと懸念している。

#### 【事務局】

有効活用について、様々なニーズがありながら、空き家側の情報がきちんとマッチングできていない状況が課題としてある。空き家情報バンク、民間でも色々と情報サイトというものが活発に出てきているので、連携させていただいた形でマッチングがうまく図られるようなことを考えていきたい。そのなかでは色々なニーズが広がってきていると思うので、その辺がうまく繋がるような形ができればいいかなと考えている。

また、不在地主の関係については、所管が若干違うけれども、所有者不明土地の問題についても、同じような枠組みで改正されていて、この辺もリンクしながら取り組んでいかなくてはいけないかなと考えている。

#### 【森委員長】

空き家をどうするという需給の考え方が国内の需給で閉じていると思う。積極的に考えれば海外への発信ということもなくはないのかなと。例えば、空き家バンク、ホームページが英語で書かれていない。人口が減っていくなかで、借り手買い手を見つけるといった時には、これからの日本は海外を意識していかなければいけないかなと思う。

一方で、日本はまだ海外の方がたくさん入ってくることに不慣れで、海外から来た人が隣に住むと聞いただけでコミュニティが崩壊するとか思ってしまう。これまでの歴史的なルールが守られなどうかコミュニケーションが取りづらいたとか、そういった問題もあるなかで、さきほどの法人が所謂今までの空き家対策の範疇でのやりくりというだけではなくて、海外に開いていった時のメリットデメリットといったこともちゃんと考えながら、どこまでを開くのか、どこでコントロールするのかといったことも北海道は積極的に考えていった方がいい。その他、いかがか。

#### 【牧野委員】

法改正を踏まえたということで、今までは空き家が誰のものかわからなくてなんとかしなきゃいけないけども手をつけられないとかそういう問題も多かったのが、少し一歩前進したのかなというふうに感じている。

空き家をうまく活用して再生しましょうということに関して、空き家をリノベーションしたり、リフォームしたりして参考になるような再生をしたりしたところへ助成金を出すとか。みんな空き家があってもどういうふうに活用したらいいのか、どういうふうにこれが変わっていくのか、見本やモデルになるようなものがあれば、うちの空き家も再生できるのではないかとか、こういう活用方法があるのではないかとヒントになるような気がする。促進するために優れた再生をしているところに助成金を出すとか。

もう1つは空き家をうまく活用している事例。どんどん発信していったって、そういうところも評価して、一部支援するとかそういう方法があればもう少しみんなの意識も高まっていくのかなという気がする。

#### 【森委員長】

空き家活用の取組事例があると思うが、それをもっと動機付けに持って行けるような仕組みとかあればといったこと。何か情報があればお願い。

#### 【事務局】

国の補助制度で活用に対しての補助というものがあって、事例集とか国交省のホームページで公

開されている。道でも道内の事例を集めて公開しているが、その情報が届いていないというのがあるのかなと思う。

ご意見を踏まえて、もう少し見せ方とか、周知の仕方、所有者の責任強化というのもあるので、この辺の周知の仕方というのを今回の取組方針のなかで検討していきたい。

#### 【森委員長】

例えば、優れた活用事例に選ばれたところに更に助成金を提供して、次のリノベーションに活用してみたいな、ドライブをかけていくようなご提案だったと思う。その辺りも視野に入れながら、検討いただければ。

その他、いかがか。

#### 【佐藤委員】

当協会が管理、運営している空き家情報バンク。毎年、統計をとっているが、取引件数が1桁のところもあり、意外と市町村の小さな町でも2桁の取引があるという実績も毎年あるので、そうした情報は探せば市町村独自の情報や全国統一したものがあったりする。

また、道民への周知啓発ということで、ガイドブック。所有者の責務強化も以前から検討されていて、空き家でも特に危険家屋とか放置家屋はそこだけの問題ではなく、近隣の資産価値も非常に下がる厄介者で、所有者も事情があって放置せざるを得ない方もたくさんいるので、今回の法改正によって、責務強化の周知、啓発するというのは非常に大事かなと思っている。

それと併せて、ガイドブックについて、相続空き家の関係も大きく改正となっていてになって、消費者に使いやすい改正になっていたりですとか、低未利用地の土地も空き家と同じように問題になっていますから、税制改正とかもあったりするので、ガイドブックに税制改正の部分の記載は無かったかなと思う。周知啓発に役立つと思うので、確認したい。

#### 【事務局】

ガイドブックには今までの管理編や活用編の他に、空き家予備軍向けの空き家にしないガイドブックというものを新たに作った。その中には、住宅用地特例の解除の話は入れているが、その他、改訂をしていきたいと考えている。

#### 【安富委員】

空家等活用促進区域制度について調べてみたが、現時点であまり情報が得られなかった。

例えば、歴史まちづくり法の重点区域とか、中心市街地活性化法の中活の区域とか、景観計画区域とか、既存の区域指定制度に組み合わせる形の運用が想定されているか教えていただきたい。

#### 【事務局】

国から示されている例はあくまで一例で、これから省令で国から示されると聞いている。ただ、それも市町村がうちの町がこういうエリアで必要というのがあればそれができるようにするというように、わりと柔軟性があるのではないかと聞いている。これは市町村のまちづくりのツールとして、もしかしたら良い使い方ができるのではないかなと期待しているところ。

#### 【安富委員】

それは同感。例えば、定住人口増加の目的で移住者向け住宅として、空き家活用するとか、関係人口を増やしていくために、空き家を活用してゲストハウスや交流拠点をつくるとか、空き家の活用には、必ず目的があって、その目的こそが、まちづくりの政策だと考えている。こんなまちづくり政策を進めたい時は、この制度と組み合わせるといういいよ、といった情報提供の仕方があるとわかりやすい。

また、北海道であれば農山漁村など、北海道のまちづくりの特性を生かした制度活用を推進していけたら面白そうだと感じた。

**【事務局】**

まだ情報が少なく、これを使って何ができるのかというところが正直わからない部分はあるが、規制の緩和ができるというところははっきりしているが、それ以外にどういうふうを活用できるのかはこれからといったところなので、その辺は色々と研究していきたいなと思っているところ。

**【森委員長】**

その他、よろしいか。

(はい。の発声)

皆さんの意見が出されたことに関連して、少し気になっていたこと。個人的にはもう少し強制力がアップしないのかなど。もう少し強制的な形のほうに持って行かないと責任が追いついていけないのではないかなという、個人的な感想は持っている。

皆さまからご意見いただき感謝。

**【事務局】**

先ほど森委員長からご発言いただいた知事あての答申提出については、今月下旬を予定。

また、次回の審議会につきましては、予定が決まり次第、調整させていただく。

3 その他

<特になし>

4 閉会