

なかしべつ「空き家セミナー」

WEB開催

主催：みんなの景観なかしべつプロジェクト・中標津町・北海道根室振興局



報 告 書

WEB (Zoom) 開催

令和3年11月

中 標 津 町

なかしべつ「空き家セミナー」

□日 時：令和3年11月6日（土）13：30～15：30

□WEB（Zoom）開催

□参加者：22名

プログラム

1. 主催者・開会の挨拶
みんなの景観なかしべつプロジェクト 代表 飯島 実
2. 情報提供（45分）
「空き家×まちづくり」北広島市の事例から学ぶ
星槎道都大学 教授 安藤 淳一氏
3. ブレイクアウトルーム（10分）
参加者の自己紹介と講演を聞いて感想、体験談など
4. 休憩（10分）
5. 意見交換会（35分）
フリーディスカッション（チャット可）
WEBファシリテーター：東田 秀美（みんなの景観なかしべつプロジェクト）
遠藤 千尋（NPOファシリテーションきたのわ）
6. 安藤先生からのアドバイスと総括
7. 閉会の挨拶
中標津町 建設水道部 都市住宅課長 佐瀬 光史

1. 開会挨拶 みんなの景観プロジェクト 代表 飯島 実

飯島です。みんなかの代表ということですが、みんなかの皆さんスタッフ、それぞれ頑張ってくれているので、留守番役で猫といっしょにいつも伝成館にいます。今日は2、3年前までは想像すらできないような形で自分のお家からも、職場からもマスクも外して、お茶も飲みながら参加できるとは、まさか今の時点で実現しようとは、数年前には思ってもいませんでした。今日は運営もかなり上手にいただけるということで、安心して、ゆっくと、それぞれ気楽に参加していただければと思います。よろしくお願いします。以上です。

■目的、経緯の説明 ファシリテータ 東田 秀美

今日の開催目的を簡単にお話できればと思います。去年は、山川さんも含めて講師をお招きして、ハイブリット型ということで、オンラインと会場、寿宴を使って、この空き家対策のセミナーをやりました。同じように、みんなかと振興局さんと役場さんと一緒にやったんですけど、ハイブリットだったので、オンラインで道内のいろいろな所をつないでいくみたいな感じで、あと、対面もありましたので、寿宴の方にも集まっていたいて、実際、道内の状況とか中標津の空き家対策はどうなのかとか、参加者の中に不動産の方とか空き家の所有者の方がいらっしやって、大変活発な議論になって、面白いセミナーができたかなって思っています。去年盛り上がったこともあり、今年も何かしらの形で、空き家セミナーをやりたいという事で、いろいろ私達の方で企画を考えたときに、プラクティスという冊子を役場の方からご紹介いただいて、空き家対策の特集号の最初のページに安藤先生が載っていて、是非、安藤先生のお話を伺いたいというふうに思って今日の日が実現したという事になります。中標津町は空き家対策を、それなりにやろうと思っていて、私たちも取り組もうと思っているんですけど、ものすごく厳しい状態で、大変という事ではなく、でも、山川さんのように実際、具体的にそれをお仕事にされて、いろいろとやられている方もいて、ものすごく大変ではないけれども、これから、やらなくちゃならないっていう状況であるってことなので、まさに安藤先生から北広島の話をお伺いしたいってことで今日の日が実現しました。今日のプログラムですけども、まずは、安藤先生からの講座を「空き家×まちづくり」北広島市の事例から学ぶということで、45分間お話をいただいて、その後、参加者の皆さんで、いくつかのグループに分かれて、自己紹介や安藤先生の講演を聞いての感想を話してもらい、休憩を挟んで、全体でやっていこうと思っています。最後に安藤先生からアドバイスや総括をいただいて今日は閉会ということになります。時間通りにいけば、15時30分には終了という事になりますので、どうぞ皆さん限られた時間を、楽しく、面白く、そして前向きに中標津の空き家のために意見交換できればなと思っていますので、よろしくお願いします。では、早速安藤先生の講演を頂きたいのですけれども、ご準備よろしいでしょうか。

2. 講演 「空き家×まちづくり」北広島市の事例から学ぶ

星槎道都大学 教授 安藤淳一氏



皆様はじめてまして。安藤と申します。

先程ご紹介いただきましたように、プラクティスに掲載させて頂きましたご縁で、今回お招きいただきました。お招き頂きましてありがとうございます。ただ、東田さんにもお話をさせて頂いたのですが、中標津町さんとは、3年前から中標津高校さんの方で大学の専門科目を紹介するという企画がありまして、それで、高校生の皆さんに、私は建築の専門なもので、専門の進路とか職業とか、大学の学びとかをお伝えするのに、3年前からお邪魔しておりました。今年は残念ながらコロナの影響で中止ということで、お邪魔することが出来なかったのですが、これも何かのご縁かなというふうに思っております。今日は是非よろしくお願ひしたいと思います。では、自己紹介ということで簡単にお話させていただきましたけれども、星槎道都大学美術学部建築学課の安藤と申します。専門は、主に建築計画というものを専門としておりまして、近年のテーマは、地方自治体における公共施設再編に関わる問題について、主に公共施設の総合管理計画とか立地適正化計画とかそういうものの、現状と問題点などを明らかにしようっていうことをやっております。空き家も共通する所はありますが、ただ、空き家の専門ではありませんので、例えば不動産のこととかは、専門外なので疎い事ばかりで、逆に教えて頂きたいなということが沢山ございます。そういう中で今日は、北広島市でやっている事をご紹介させていただければと思っております。北広島市では、空き家対策推進協議会のメンバーの一人として参加させていただいていますが、その他には都市計画審議会にも参加させていただいており、そういう関係もございまして、元々、都市計画の方にいたものですから、本来の空き家対策にも、お声かけて頂いて参加しているというところになります。空き家のバリバリの専門ではありませんけれども、私が北広島市の空き家対策に関わった経験からお話できる事を、ご紹介したいなと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。今日のメニューは7項目で考えております。では、まず、北広島市の概要ですが、みなさんもう、ご存じだと思うんですけども、2023年3月に日本ハムファ

イターズの球技場、野球場がオープンします。今、競技場の建設が着々と進んでおり、一番メインの屋根が、今、工事を進めているところで、来年の春くらいには、屋根が完成するという予定です。そういう工事が進んでいる最中に、ビックニュースが飛び込んできました。次の監督誰だろうなと思っていたら、なんとビックボス！新庄が来ることになりました。私も、彼が現役の時に、札幌ドームで試合を観る機会があったんですけど、やっぱりスターは違うなというのを本当に感じた選手でした。その新庄さんが今度は、ビックボスとしてチームを引っ張ってくれるという事で、北広島市としては、多分みんな万歳をしていたのではないかなと思っています。このいろいろ話題のある北広島市ですけれども、今日お話しする事をお聞きになって、共感できる事もあるでしょうし、それは共感出来ないって事も多分あることかと思います。ある一自治体が取り組んでいることですので、その辺は多かれ少なかれあることだと思いますが、少しでも参考になることをお話しできればなと思っています。北広島市は、札幌ドームから新しい競技場へとのお話があり、もともと、日本ハムファイターズとは、いろいろコンタクトをとっており、野球だけでなく、スポーツビジネスについても、やっていまして多分ベースにあるのは、クラーク博士がボーイズビーアンビシャスっていう名言を残した縁の地であるという事と、それを自然と職員も引き継いでいこうという意識をもって取り組んでいるからなのかなと思っています。彼らの名刺の中には、アンビシャスシティ北広島ってというのが書かれています。広島県人が創った町、それが平成8年には市政へと移行しまして、市の名前をいろいろと募集したのですが、広島の名前を忘れたくない、北にある広島の町ということで、北広島市という名前に落ち着きました。今、ここに人口が5万8千人とありますが、2年前の平成31年のデータで、実際今は、5万8千人をきって、5万7千人という人口規模になっております。社人研のデータからも将来予測として、人口は減っていくということが示されていて、それをなんとかこのボールパークを一つのきっかけに、地域創生として、まちづくりをもう一度見直していこうという取り組みが今進められているところです。ボールパークに絡む事、そうじゃない事いろいろありますけれども、北広島がこれからどうなっていくかっていうイベントかなと思っています。今示している図は、概要、左の図は全体ですけれども、北広島市の特徴というのは、右の図にございますが、赤○で示している5つの地区が北広島市の主要な市街地になっており、つまり北広島市は中核といわれる大きな町がなく、5つの町に分散して形成されている町です。中でも、大きいのが真ん中にある北広島団地地区は、駅前としても、決して賑わいのある町ではなく、どこかバラバラって感じをうける方もいらっしゃるかも知れませんが、実は北広島市は、この真ん中、穴が開いているようなところが野幌原始林という、開拓の頃から手つかずの原生林が残っているところで、その一番端っこのところに今度、ボールパークが出来るところです。ですから、この町も全体像を見るっていう事も、一つの見方ですけど、もう一つは、5つの地区の特徴を捉えるってことも考えなきゃならないっていうような町でございます。この図は立地適正化計画の時に作った図ですから、この5つの地区をどうやって、コンパクト化出来るのかどうなのかっていうときに使われていた図です。なかなか、

課題の多い町であるっていうのは、その時改めて感じたところです。こんな町の空き家対策について、ご紹介していきたいと思います。まず、空き家対策の経緯ですけれども、元々、特措法が出来て、まもなく平成28年4月に北広島市の空き家の対応する条例を作ったというのが、まず始めで、平成28年に「北広島市空き家等の適切な管理に関する条例」が作成され、施行されました。それに合わせる形で、空き家等対策推進協議会と対策審議会が立ち上がり、その時からメンバーに加えさせていただいておりまして、推進協議会は重要な計画を策定するための組織で、対策審議会は、その中でも、問題のある特定空き家などが、もし出現した場合にそれを認定するのかどうかを審議する組織で、2つの組織が作られました。メンバーは、市長をトップとしまして、学識経験者や弁護士さん、あるいは不動産関係者、あるいは建築の専門家、市民の中から公募された方などで構成されています。実際に推進協議会は、どの様な活動をしてきたかといいますと、まず第一回目には、先程ご紹介した空き家等の適切な管理に関する条例の説明等があり、その中で初めて特措法の中には無かった準特定空き家というものを設定するという事の説明がありました。同時に、北広島市の空き家の状況、今後の対策計画のスケジュールや対策計画を策定するうえで、空き家所有者に対するアンケート調査を行っております。ここが、北広島市の空き家対策のスタートとなっております。それ以降、これまで全8回会議が開催されていまして、直近では、昨年の2月に改定案を審議して、以降今のところ開催はされておられません。では、北広島市の空き家の概要ということをご紹介していきたいと思います。平成28年からのデータでございしますが、ここには、アパートとかマンションなどの共同住宅は除かれた数字で、総務省のデータとは多少違いが出てくると思います。平成28年から300という数字がずっと続いておりますが、多少上下しますけれども、近々では303の空き家があり、先程ご紹介したように5つの地区に分かれていて、北広島市でも古い地域が1番の東部地区、2番の団地地区で、いちばん古くから市街地を形成した場所です。ここの住宅が歴史的にも長いということ、数字的にも、ここから空き家が出てきているっていうのが分かります。人口も先程ご紹介したように、減っているのも現状です。一時期6万人を超えた時期もありましたが、少子化あるいは、高齢化率の上昇っていうことに合わせて人口が減っているっていうことがわかります。その中で、対策計画を審議して作り上げていく経緯ですが、位置付けとしては、北広島市総合計画が一番トップにあって、その計画の下に例えば、町・人・しごと総合戦略とか都市計画マスタープランがあったり、住生活基本計画というような計画と同じような位置付けで、この空き家対策計画を施行するとなっております。令和2年に改定されたのは、当初作られた計画が平成28年から令和2年までの5年間計画だったので、それを次の期間として、令和3年から令和7年までの変更ということと、令和2年の1月にも、もう一度、空き家の所有者に対しての意向調査、アンケート調査をしましたので、その結果を資料としてまとめ、その間に新たに実施した事業や、逆に終了したいくつかの空き家に関する支援事業についての追記がなされたということが盛り込まれた内容となっております。その内容の中に先程ご紹介した、準特定空き家というものが明記されております。第2条第1項の3

番目のところに、特定空き家に該当しない空き家ということで、更に適切な管理は図られていない、そのために放置されている、それが不適切であるという状態に対して、準特定空き家というものを作りました。特定空き家のひとつ前の段階として準特定空き家で、これは北広島市の対応の特徴であろうかというふうに思います。実際にこの準特定空き家の現状ということで、ちょっと画像が荒いですが、誰の家っていうのが特定されると困るので、少し暈した画像にしてお見せしています。北広島市の東部地区、歴史の一番古い地域の準特定空き家です。北広島市では、この一事例だけで、あとは、準特定空き家、特定空き家は0件という事でこの住宅が一番状況としては、あまり良くない状態という例です。準特定まではいいのですが、状況が改善されていない空き家がいくつかございます。そのうちの二つの事例ですけれども、東部地区と北広島団地地区という所で、ご覧のとおり樹木が繁茂しておりまして、敷地からはみ出したり、塀にちょっと亀裂が入ったりして危険な状態というような事も見受けられるような例です。同じように管理の良くない事例がありましたが、所有者に問い合わせた改善されたという例がこの二つの事例です。上の例は、先程ご紹介した準特定空き家の前に、最初に準特定空き家として指定した事例です。かなり樹木が生い茂っていたので、所有者に問い合わせたところ、手を入れていただきまして、樹木をほとんど刈ってしまってこの様な状態になっています。二番目の事例は、外壁が剥離して、剥がれ落ちるといような状況が見受けられるということで、これも、所有者に問い合わせたところ、すぐに対応してくれて取り壊し、現在は、更地になっています。それほどひどくはない様な事例ではありましたが、今の所はこの様な状況での対応でまだ済んでいると思っています。アンケートの中から、ちょっと注目すべき所を、ピックアップさせていただきましたけれども、令和2年のアンケートでは、回収率41.4%、半分弱っている所だったのですが、もう少し、回収したいなところではあったんですけども、それでも四割強ということでした。回答の概要ですけど、回答していただいた100余の半分以上が空き家で、実際に住んでいないという回答がありました。更にその住宅の着工年、建設年は、旧耐震基準で建設された物件が約半数で、もし、この住宅を今後売却するとなると、補強工事が必要になってくる、つまりお金をかけないと売ることが難しい物件であるという結果がでております。空き家が発生した理由は、どこも似たような傾向であろうかと思うのですが、居住していた方が亡くなったということ。または、何らかの理由で施設に入所する、せざるを得ないという状況になった、それ以降住む事がなくなっているという状況であります。空き家を所有している方にとって今何に困っていますか？の質問では、管理をしていくってことで、遠方に居住しているために、なかなか管理はむずかしい。あるいは、自分では管理出来ないの、第三者に頼もうとすると管理にお金が掛かってしまう。あるいは、自分がかかなり高齢なために足を運ぶことが難しいとか、適切な管理が難しいというのが、かなり答えとして出てきていました。ただ、それであっても、管理の委託に関しては、第三者に委託するかと聞きますと、6割位は希望しないという。そこには、経済的な理由とかいろいろあるかと思うのですが、なかなかそこは、機能しないということが、そこからわかります。今後はどうされま

すかってことですが、一応、売却は3割位考えているというふうに答えられています。その他、自由記述の中に書かれていたこと幾つかありましたが一番先に、市の方にご迷惑かけて申し訳ないっていうお詫びの言葉から始まって、是非とも相談したいが、どこに相談していいのだろうかなど。これは後から出てきますけれども、市としては一応そういう空き家に対しての様々な相談窓口とか、いろいろ対応に対する事業とかPRしているはずなのですが、あと売却したいけど、業者を紹介してもらえないだろうかとか、維持するために補助金とか出してもらえるのかとか、PRして、いろいろ事業も用意しているんですが、中々目に入っていないのかなということは気になるころではあります。

また、建物その住宅を利活用するのは、何か課題があるのかなというところで、その中で気になったのは、住んではないけれど、住んでいた方の荷物がそのまま残っていて、処分ができないでいたとかいうことが一つ。もう一つ経済的な面であったり、相続の問題とか、その中にある物に対する思い入れとか、そうなってくると、市民課だけではなく、福祉課が関わってきたり、他の部署が関わるような案件になってくるので、この空き家に関しては、一括で複数の部署にまたがる内容について相談できる窓口が必要になってくるのではないかなというのが、一つアンケートの結果から読み取ることができます。なかなか縦割り行政では、それが難しいってこともありまして、その辺のことも実はこのプラティクスの中にも書かせていただいたので、縦割り行政ではなくて、横に繋がるような対応をするような事が必要になってくるだろうなということが一つ分かります。もう一つ、それが市に求める事につながってくるのですけれども、金銭的な助成、いくら助成してくれるのかとか具体的な事もありますけれども、それは、今年できないけれども、来年、あるいは2年後、その制度が継続してくれているのか、継続しているのならば、もう少し長い中期的なスパンで対応を考えられるとか、実は最後の方にも出ましたが、北広島でもやっていた事業がどうしても終了ってことになってくると、予定していたのに出来なくなってしまう事、計画が思うようにいかないってことになってくるかもしれないし、市外に住んでいる人にも情報提供というふうに出ていたのですが、情報をインターネット上から手に入れるってことが中々難しい人なのか、市の広報誌みたいなもので情報を手に入れている方なのか、実際そういう方がいらっしゃるのか、そういう方に対応する方法も考えなければならないのかなという事が、このアンケートの中からわかりました。もっといろいろ沢山の事もあるんですけれども、実際にはそういう情報が入ってまいりました。では、実際にどんな事をやっているかってことで、これは、いろいろ自治体によってやり方いろいろあると思うのですが、北広島の例という事で、いくつか紹介していきますけれども、利活用として、不動産屋さんを流動化させるための施策として、空き地空き家バンク。これも、多くの自治体、道もやられているものですが、北広島も平成23年から、空き地空き家バンクというのを作って対応しております。ただ、それから7,8年進めているんですけれども、登録した数って意外とそんなに多くないんです。下に出ていますが、賃貸では、登録8件で、契約8件、売却13件登録で、契約12件。土地の場合はもうちょっと動いてはいるんですけれども、意外と空き地空き家バンクに登

録して売買しようというような、動きがそんなに活発ではないなというのが感じているところ。実際に空き家を売却するために、どうしても建物があると売れないというのであれば、更地にするために解体するというものに対しては、今、解体費用の3分の1、上限30万円を補助するって事で、このような合計数が出されていますが、これは、予算が30件分の予算しかなかったんで、それで打ち切りっていう事での、30戸、令和2年ですと20戸という数字です。これが、もっと予算が増えれば補助を受けて解体したいっていう方も増えてくる可能性もありますが、残念ながら、令和2年になりますと、予算が削られて、30万から20万と減少というのが出ております。同じことかというと、リユース住宅活用サポート補助ということで、中古住宅を手に入れて、それをリフォームして住みますってことに対しての、リフォーム費用としての20万の補助が出ているんですけども、これも平成30年10件、令和元年10件で、令和2年は8件。これも、予算の上限で切られているんです。本当は増やしてほしいのんですけども、逆に減っているというのが市の現状であります。同じく、リフォームでは、市内の業者を利用するっていうのが前提ですけども、それに対しての費用の10分の1、最大10万円。これは、額が少ないってこともありまして、これも予算の中での割り振りってことなんですけども、これは、ご覧とおり、東部地区と団地地区、住宅着工の古い地域が断トツ多くリフォームの支援を受けている地域であります。かなり老朽化している住宅も数多くあるところというふうに、ここからも見えているところでもあります。逆に今、西部地区は、新しい住宅団地ですので、それほど多くのリフォームは多くないです。住み替えの支援事業としては、高齢者が対象で、住み替えを希望している方、住み替えのあとに施設に住み替えをと考えている方を対象に施設の見学をしていく相談を受けるという事業もありますけれども、これは、年4回ほどやっていたんですが、昨年は中止となっております。続いて空き家の相談に関しては、民間企業が入るような形で、会場は市の方で用意をして、その中に民間業者が相談を受けるというやり方なんですけれども、令和元年で30件、昨年度は、密を避けるということで、数は減っております。でも、住み替え支援並びに空き家相談会は実施しているのですが、情報が伝わっていないという方もいらっしゃるというようなことが、先程のアンケートからわかってきています。その他に、終了している事業で空き家対策ではないですが、お試し移住ってことで、北広島に移住を検討されている方に対しての事業がありましたが、残念ながら2018年で事業が終了しております。市が持っている住宅に、一ヶ月間滞在をしてもらうっていうような事業です。もう一つは、子育て世帯マイホーム購入サポート助成金というのが、子育て世代の方に移住して欲しいという事であったのですが、昨年の5月で事業が終了しております。ということで、実態に対して実際に市が取り組んでいるのを紹介させて頂きましたが、まとめとしますとプラクティスに書かせて頂いたことと重複しますが、大きく7項目に整理できるかと思いますが、1つは空き家所有者と自治体とのネットワークをきちっと作っていかなくちゃいけないこと。空き家の認定をするってこと自体が非常に手のかかる事なのですが、時間をかけてやってきたので、かなり綿密に行っているのですが、それでも、まだ所有者が分からないとい

うのが幾つかありましたが、これが実は、ボールパークの話がでてきてから、不動産にかかわる企業がかなり動いておりまして、その企業が所有者の分からなかった方をみつけだしてくれているっていう事例が結構出てきております。ですから、民間企業と連携して、情報が共有出来るのであれば、民間の力によって所有者を明確にしていくことができれば、民間企業なのでメリット、デメリットってあると思いますが、そういう情報の共有出来れば、もっとスムーズに空き家対策が進められるのではないかと思います。二つ目は、準特定空き家です。これは北広島の特徴的なところなのですが、これは特定空き家にならないための、防波堤として、特定空き家までいってしまうと、かなり難しい話になってくるし、所有者に対してもかなり苦しい状況がでてくるので、そうならない為の防波堤という形での準特定空き家の段階で、こういう状況ですによって認識していただくっていうものを活用していくっていうのも一つの施策として有効かなと思っています。三つ目として、市民の皆さんの意見です。実際に空き家に対しての認識として、北広島もかなり高齢者も多い街になってきましたので、空き家予備軍が多数いらっしゃると思います。予備軍の方達に、予備軍だという認識を持っていただいて、10年先どうしますか、20年先どうしますかっていうことを意識してもらわなければならない。そういうことも、今から考えていただいたほうが、物事が進めやすいのではないかってことです。四つ目として、いろいろPRはしているのですが、それが上手く伝わっていないっていうのが実態として出てきましたので、今、情報化社会だからといって、対応が一本化してしまっていると思います。もう少しその辺を綿密な対策が必要じゃないか考えます。そして、もう一つは、ご本人がまだ元気なうちに家族といろいろご相談いただくことも、是非PRの中に含めていくことです。合意形成って書きましたが、公共施設の再編の時には、必ず出てくるのは、この合意形成で、地域にある公共施設を存続させるのか、させないのか。させないなら、なぜ、させないのかって事を地域の人達に、きっちと話さなきゃならないんです。合意を得られないと取り壊すことも出来ないんで、これを空き家で言いますと、ご本人と家族、あるいは、ご本人と親族の方での相談をしておかなければならないと思います。但し、なかなかご本人に向かって、どうするんですかって聞くのが難しい話も出てくると思いますので、その場合に第三者が間に入るという事は大事なかなと思います。その時にどういう方が間に入って頂けるか、自治体では、なかなか難しいかなと思うので、地域に精通している方、政策に精通している方が間に入って、橋渡しをするって事も必要ではないかなって思っております。実際に出てきてしまった空き家をどう有効に利用するのか、リユースリノベーション住み替え事業っていう話もありましたが、必要とする人にどうやって提供できるかって言うような事も必要になってくると思います。6番目に、地価上昇が良かったって言っている場合ではないなっていうのが一つありますが、ただ、自治体はこういう状況がきている、さらに加速化する可能性があるなってことがあります。最後に、人口減少から、ずっと増という事が、地域創生って言い方しますけれども、その中で忘れてはいけないのは、「住みよさ」がいままでナンバー1っていうのを何年か評価して頂いていた町ですが、そこから方向性を少し修正して、「住み続けたい町」ナンバー1を目

指し、今現在の「住みよさ」だけではなくて、これからも「住み続けたい町」ナンバー1というのを目指すべきではないかなって思います。課題はいろいろあるかと思っています。今お話ししたように、有効なPRが必要だろうし、先程、子育て世代の方に定住するための事業がありますけれども、いろいろ聞くと、助成金があったから家を買ったっていう人は以外に少なく2割くらいしかなくて、それが決して住宅購入の決め手になったのではなく、逆になんだったのかというと、それが北広島の魅力だったのかもしれないし、何か別の理由があったか、ただ単に、助成金だけで対策ってということではないということです。地価上昇についても、今困っているのは、売るものがないことです。既にボールパークの誘致が決まった時点で、あっという間に本州の方からの不動産関係の方達が入ってきて土地や、建物を押さえたという話がかかなり出ていましたけど、これは、かなり住み続けたい町を目指すにはマイナス要因になってくるんじゃないかなって心配はあります。これを、まとめますと、空き家対策は所有者に対してどうするか、売却に対して負の動産にしないための方策として、先程話したように、早めに対応することが必要で、自治体の対応も必要ですし、その為には、自治体の横断的な組織がやはり関わっていかなければならないだろうなと思います。空き家予備軍に対して早めに対応し、空き家の利活用に関しては、空き家だけの問題だけではなくて、まちづくりと連動させていかなければならないことだと思います。移住ということであれば、まちづくりに魅力がなければ、移住ってことはあり得ませんし、今まで住環境が良いので、北広島市に住み続けたいという方もいますし、子育て環境ってことであれば、もしかすると教育施設に対しての環境整備が行われてなければ、移住してきてもらう事も出来ないかもしれませんし、そうすると、学校施設の再生って事も必要となってくるかもしれないです。最近の傾向で2地域居住協定がありまして、元々都会に居住地を持っているけれども、地方にも住む場所をもって、二つの場所を行き来するってことも、今新しいライフスタイルとして増えてきています。それを利用するってこともあるかもしれませんが、そこで必要なのが交通インフラだと思うんですが、その交通インフラには、鉄道や空港や高速道路ですが、北広島は、確かに鉄道としてJRが札幌と千歳があって、本数は多く走っています。ただ、冬の間は、雪害で止まるって事もあるので、その辺はちょっと考えるべきかなと思います。空港は千歳空港があるので、かなり有利だと思います。そういう意味では、中標津町さんは、空港をお持ちの町なので、これは物凄く、強力な力になってくれるだろうなというふうに思います。高速道路も走っていますので、これも利用できるという様々な要因を加えたまちづくりを、空き家対策にも繋がってくるかなというふうに思います。以上、丁度お時間にもなりそうですが、北広島の現状をお話しさせていただきました。最後に一つおまけなんですけど、今、うちの4年生に卒論で、北海道の自治体における空き家等対策計画の効果っていうテーマで、今やっています。その中で注目したのが、先進自治体っていう枠づけですね。平成27年の特措法が施行される前から、空き家の対策を進めていた自治体が40自治体ありました。その自治体になぜ、早く計画を始めたか、取り組んだか、実際はどういうことなのか、その対策計画には、どういう特徴があるのかっていう事をアンケート調査をして、それを、

まとめて行こうと進めている所でございます。これが、まとまりましたら、ご報告、ご連絡させていただこうかなと思っております。以上、北広島市の空き家対策のお話をさせて頂きました。どうも、ご清聴ありがとうございました。

3. ブレイクアウトルーム 【4班 各4名に分かれ自己紹介、感想など】



4. 休憩

■中標津町役場の現状 佐瀬課長

令和元年に空き家の実態調査を行っておりまして、約300件空き家があるという調査結果が出ております。また更にその中で所有者にアンケートしましたところ、今後も増加しそうだということが、目に見えている状況でありますので、これは、本格的に着手しなきゃならないというのが都市住宅課として認識しているところでございますが、ただ、関係する部分が幅広い。安藤先生の講演からもありましたとおり縦割りの行政なので、横串を刺していかなければならないっていう状況が、私の課では深く考えている所なんですけれども、役場全体では、共有されていないという事で、今後、来年度に向けて今、機構改革を進めている中で、そういった横串を通すというような話をしながら進めている状況であります。そういった中で空き家っていうのが、非常に問題が出てくるっていうこと。で、去年セミナーをやらせていただいたところ、皆さん関心があるのか、沢山参加して頂いたという状況になっております。これからっていう所が沢山あるんですけど、役場の状況としては以上となります。

5. 意見交換会

□参加者Aさん

先程、中標津も空き家が増えそうだという現状の話があったんですけども、僕は一昨日東京から中標津に引っ越してきた状況でして、その時山川さんに良い空き家とかあれば教えてくださいって事を相談していたんですが、結論、ちょっと古いというか、妻と2歳の息子がいるので、OKが出なかった物件だったんですね。結局、今はアパートを借りているような状況なんですけど、中標津は、結構良い物件、良い空き家っていうのが出てくると、すぐ、売れ切れてしまうというか、みんな、そこを狙っている。コンパクトな都市を目指しているから、いろいろ建てるというよりは、建てる場所が決まっているというようなイメージですね。そういうイメージなので、良い空き家が出てきたら、すぐ、捌けてしまう状況だと伺っております。であれば、中標津で問題になってくるのは、すぐには住めない空き家をどうするかっていう話だと思うんですが、すぐ住めるのであればビジネスアピールだとか、営利目的でそこをどうやって行くかとか民間の目線で考える事もできるのかなとも思いつつ、現状では使えない空き家にお金をかけて解体しても、その後どうするのか、お金をつぎこんだ分だけ、回収するっていう流れの路線が見えれば結構ブーストがかかるのかなと思っています。まさに、そういう事をやろうとしているのは、山川さんかなと思っています。崩して有効活用するのか、リノベした方が採算合うのか、相談して投資に対して、これに見合うような選択肢はこうですって説明する役目かなと理解しているんですけども、今使えない空き家っていうのを、どういうふうに、ビジネスにしていくかっていう所を、今一生懸命やられているのが、山川さんなんじゃないかなって思っているんですけども、こうやればうまくいきそうという展望とかが見えているんでしょうか。

□参加者Bさん

その通りで、すぐ貸せそうな物件は、町の不動産屋さんが、仲介してくれるので、あまり問題にはなっていないと思うんです。すぐ使えない物件も、あまりリノベーションしちゃうと、費用が掛かりすぎて、建物古いのにか賃が高いっていう問題が出てきちゃうので、今、事業として成立させようとしているのは、あまりお金をかけないで、稼働をさせるっていうんですかね、所有者の方も解体費用の負担感が出ないように、壊して土地を売っても、その解体費用分すら回収できないというようなエリアであれば、なんとか、建物だけ譲りうけて、最低限の修繕で、DIYのベースの物件として、使ってもらうとか、そういう古くて寒い事がわかった上で、安い賃料でもいいから使いたいっていう人に、数を集めて、なんとか事業として成立させようとしているところなんで、出口戦略としては、あまり出口は見えていないですけどね。出ようとはしていないというか、今は増やすしかないっていう状況なので、これが最後どうなるのかっていうところはあるんですけども、みんな古い物件をかかえるのは嫌なので、取りあえず僕が全部買って今はひたすら集めているっていう状況です。

□参加者 A さん

集める時に、一番ハードルとなっている問題ってありますか。例えば、情報が出てこないとか、所有している人が分からないとか、増やす上で、どこが一番難しいですか。

□参加者 B さん

地主さんの承諾が得られないってケースで、地主さんが高齢になっているので、次の所有者の方に譲らないでほしい、更地にして返してほしいなど、せっかく話を頂いても、成立しないこともあったりします。古すぎて、どう頑張っても貸せない所がない限りは、基本的には全部買い取って DIY して貸しているの、地主問題がクリア出来れば、基本的には大丈夫です。

□安藤教授

かなり地主さんが土地を押さえていて、土地を売ってくれるような方はいらっしやらないのか、土地を持てないのかなど中標津の土地の状況を教えてください。

□参加者 B さん

個人の地権者が農業開拓者ではいられた時代から、広い土地を持っていて、そこに家が沢山建ってきていう経緯だと思うんですけど、各町内会ではないのですが、それくらいの単位の広さで個人の地主の方がいらっしやる地域、他の道東の地域と比べると強いイメージがあります。大きな不動産屋さんが所有したままで町外へ、相続の問題で借地権の移譲がスムーズに出来ないなど売買が難しいところがあります。

□安藤教授

そこには、地域の特別な事情が存在しているということになりますね。

□参加者 C さん

建設業をやっているんですが、今年たまたま、リノベーションの建物がありまして、町から耐震補強の補助金 70 万頂きまして今やっている最中なのですが、北広島では、解体で 30 万、リユースで 20 万、リフォームで 10 万っていう補助金がありますが、北広島の補助金の財源はどのようなのでしょうか。

□安藤教授

市の一般財源で、市の予算も増えていけませんので、ほかに歳出されれば予算のやり繰りで少しずつ削減されている状況です。

□参加者Cさん

解体に少しでも予算がつくと、更地にしやすいですね。

□安藤教授

解体補助金は希望者が順番待ちをしている状況で、予算に達すれば来年へとなくなってしまいます。予算枠をもう少し増やせれば解体も少し早く進むのではないかなと思います。

□参加者Cさん

リユースとかは、国の補助金とか特別な融資とかあるので、やりやすいのですが、解体の方では確か出ていないと思うので、なんとか道の方でもよろしくお願いします。

□安藤教授

北広島の住宅の区画って 100 坪で、札幌は約 60 坪なので単価が上がるんですね。都市計画の方で、容積率とか建ぺい率を変更かけて、土地を半分で売買出来るようにしたら、もう少し大きな家を建てられるので、もう少し安い価格で土地が手に入れられるって事も検討しないと、今の 100 坪のままでは、住みたくても住めないという状況もあるので、検討課題として進めています。しかし、半分にしてしまった事によって住環境が変わるなど、今までは 100 坪という余裕のある中で、家を建てて敷地に余裕あるから住み心地がよかったり、景観的にも敷地境界ギリギリまで家が建たないとか、混みあった状況ではなかったものが変わってしまうなどの可能性もあるので検討もしています。

□参加者Dさん

空き家対策計画策定で、総合計画が頭にあって、都市マスとも連携している。空き家が東部団地に多く分布しているという話ですが、行政が対策なり計画を立てていく中で、この地区の空き家に対して重点的に何かをしようとか、なにか戦略的な計画のたて方とかあったのでしょうか。誘導する様な話はあったのでしょうか。

□安藤教授

先程お話した宅地の区画が 100 坪というのが、一番古い団地地区という所で、新しく造られている地区は、70 坪とか 60 坪の所が多いのですが、古い団地地区に限った対応をするべきか検討されています。都市マスでの検討もやらせてもらったので、今年の 3 月に都市マスを改定したんですが、その中でも空き家対策を積極的に進めますってことを記載させてもらいました。土地の流通とか、団地地区の高齢化率が市内でもトップで、その対策を今から考えないと予備軍ではなくて、すぐ目の前に空き家が出てくるという前提で空き家対策を考えていかなければならないと記載しましたが、どこの地区ということは書いていませんが、検討委員や担当者職員などはどこの地区かは認識しています。

□参加者Eさん

何かそれに対して動きはありそうですか？

□安藤教授

都市計画審議会の中で土地区画の件は審議事項にあがっています。その結論はでておりません。ただ、これは、将来的に対応しないといけないことなのですが、市の方針として、それで進めていいのか、審議会意見として上げている程度です。委員の中でも、余裕のある宅地だったのに、景観を壊すのではないかと心配している意見もあります。地価も、上昇して土地が手にはいりにくく、人は呼びたいが土地が買えない現状でどうなっていくか注視しているところです。

□参加者Dさん

100坪の敷地を割ってしまうことに対して危惧を感じている委員の方がいらっしゃることだったのですが、環境が変わっていくってことだったのですが、街並みとか、環境の新しい価値として、行政がサポートするとかアイデアなどでたりしていますか。

□安藤教授

そこに対して建築協定とか景観条例とかの縛りはないですが、もし、土地の区画を半分に割るとかするのならば、事前に予想しながら建築協定的なものを定めておくとか、道路側には何メートルあけてセットバックを定めるなどしないと、道路際まで建てたり、隣の敷地の後退距離ギリギリまで建てたりとか、厳しい状況になる可能性があるんで、もし、土地を半分にして、建べい、容積率使うのであれば、合わせて、しばりを付け今の状況を悪化させず維持していこうと思うなら初めから考えていくべきかなと私は思います。

□佐瀬課長

中標津町も昔は一区画100坪が標準だったのですが、土地も高くなってきて、いまは、一区画80坪になってきています。開発行為するうえでも、地主さんも有効活用したいとのことでの区画割ってことが変わっております。地主さんの思い、行政がゆとりのある宅地を想定しましても、それを意図としない人が土地を買くと、2区画買って3件建てるなどありますので、いろいろな事を想定していかなければと安藤先生の話聞いて感じます。

□安藤教授

委員もそういった恐れをもっているんです。企業は利益を考えるとそうなります。この環境を維持しようと思うのならば、初めから何か想定しておかなければならないのかなと、そういう点で躊躇してしまったり、まだ動けないかなっていう状況も確かにあります。

□参加者Eさん

プラクティスの中に、北広島市は平成30年に市民環境部に移住・定住や空き家対策、住宅の住み替えに関する窓口を一本化し、「市民参加・住宅施策課」を新設したようですが、ソフトの部分で市民の変化は感じましたか。

□安藤教授

非常に前向きな方向で考えていて、行政の対応としては前向きに対応してくれているなと思います。もともと建設畑でやっていらした方が担当されて、建設だけでは多岐にわたり対応出来ないということで変更になったようです。委員も当初から横断的に横串を刺す事が大事だよねと言ってまして、一つの課だけでまかなえる問題ではないため、それが出来る組織づくりが必要となったもので聞き入れてもらえたのかと思います。

□参加者Eさん

中標津町も機構改革で「町民参加・住宅施策課」になればいいですね。

□安藤教授

福祉の事、高齢者の事がわからなくて、住宅の事や予備軍の把握など連携が必要になってくるんです。

□参加者Bさん

行政の縦割りの話ですが、水道は水道課、住民票は住民保険課、建設関係は建設課で、税金は税務課だったりなど、一つの家の為に何ヵ所も回ったりするので、移住者の方が住民票を取りにいった段階で、今DXって盛んに言われているので、住民票とりにいったら、ここだったら水道はこうですよみたいな事が出来るような今後の動きとか、これから先予定があるような事があれば教えてほしいのでそんな動きはありそうですか。

□佐瀬課長

本来そうあるべきだと思いますし、これから進めていくものだと思います。沢山の行政がある中で進んでいるのは組織の大きいところで、中標津町役場の規模としては容易くできるのではないかなと思うので、先進地を参考に考えていけたらいいなと思います。

6. 総括 星槎道都大学 教授 安藤淳一氏

自分の得手不得手があるので、空き家の問題になってくると、相続の問題になってきたりとか、空き家予備軍って話をしましたが、先送りもあると思うんです。話しをしたくない、まだ先の話など考えるがいつまで先送りしていいのか。私も札幌に住んでいて、数年で定年を向かえますので、家をどうしようかなあと考えたりしますが、リミットが来るその時に家

の相続者に相談するとなった時に、いつ自分の判断を伝えられるかなどは言わなければならないですね。気楽に話してできる機会は家族とか兄弟の中で必要だと思います。空き家調査の中で、管理がされていなくてどうしていいか、中の状況もわからないとなった時に鍵を持っていなくなってしまう、都会だと出来ないが鍵の管理とか公的に出来ないかなと思います。長期間居なくなると、そのまま放置になってしまいます。あと、山川さんのお話で、リノベーションで北広島市の建設業界の常ですが、工事価格が見えていない事が多く、今年は断熱やろう、来年は屋根やろうとか、建築的には、一緒にやると安くはなるが、どれをやろうか自分で判断出来るんです。この建物はこういう状況だよ、ここは直さないとダメだよとか、このままでは長く住み続けるのは難しいよとか、明確にすると移住者が計画建てやすいですね。地元であるとよりいいですが、建築業界のお医者さんみたい方がいらしたらいいですね。一人ひとり状況が違う問題で、丁寧に対応しないといけないので、自治体が仲介役のような形で丁寧に対応してあげられることが、好きな町で住み続けるために空き家対策を考える事が重要だと思います。

7. 閉会の挨拶 中標津町役場 建設水道部 都市住宅課長 佐瀬課長

閉会にあたりまして一言ご挨拶申し上げます。

本日は土曜日の午後にも関わらず、ご講演いただきました安藤先生、ありがとうございます。是非、役場に来て頂いて職員に横串の話などお話頂きたいです。特に福祉、介護との繋がりが非常に深いという事で役場内でも、その辺が肝かと思います。またご参加いただきました多くの皆様におかれまして、オンラインという慣れない形ではありましたが、このように開催できましたことに厚くお礼申し上げます。空き家の問題は裾野が広く、また個人の問題が多いため他者が入り込みづらいケースが散見されます。さらに少子高齢化が拍車をかけ、所有者や行政だけで解決することが非常に困難であり、社会全体で乗り越えなければならない大きな問題です。本日の安藤先生のご講演を拝聴し、また参加者の皆さんでお話合ったことを振り返っていただき、地域全体の問題として考え、まちづくりとして連携を計り少しでも解決に向かっていければと願っております。最後になりますが、またこのような機会がございましたら、ご参加いただき対話をしながら空き家対策の推進にご興味を持っていただきたいと考えております。本日は本当にありがとうございました。