

第3回帯広市住生活基本計画専門家委員会

日時：令和5年10月13日（金）午前10時00分～

場所：市役所10階第5B会議室

出席者：

岩崎委員長、中川委員長職務代理者、川上委員、菅野委員、佐々木委員、早川オブザーバー
川角室長、建築開発課 村田課長、菊地主幹、柴田係長、佐藤主任、
住宅営繕課 宮腰補佐、白田係長、
受託業者 佐藤氏、小形氏

次第：

- 1 開会
- 2 議事
 - (1) 次期「帯広市住生活基本計画」の原案について
 - (2) 次期「帯広市空家等対策計画」の原案について
 - (3) その他
- 3 その他

議事抄録（発言順）

2 議事

（1）次期「帯広市住生活基本計画」の原案について

委員： 市営住宅の省エネ・環境対策で、太陽光発電のことが書いてあったが、蓄電設備まで設けないと、ほとんど省エネにならないのではないかと。蓄電設備を設けない太陽光発電でどういう利活用をするのか。

事務局： これから検討を進める部分である。市営住宅での活用も検討するが、学校、福祉施設などの近隣施設での活用も含めて検討したい。

委員： 設備を設置するのは市営住宅だが、利用するのは、例えば隣の学校ということか。

事務局： そうである。より使える所に電気を回すことを検討する。

委員： 用語の確認だが、p33の図4-1の著しい困窮年収未満とは、ストック推計プログラムで用いられている用語なのか。

事務局： そうである。

委員： 著しい困窮年収未満とは、具体的には生活保護などの基準があるのか。

- 事務局： 国で定めているプログラムがあり、そのプログラムに数字を入力することで、著しい困窮年収未満が出てくる。
- 委員： 自動車の燃料を電気にした場合、現状は電気自動車を充電する設備やスタンドが少ない。今後、家庭で電気自動車の設備を作る場合に対する助成はあるのか。
- 事務局： 現在環境課で、太陽光発電を自宅に設置した場合に、蓄電池も補助対象とするのか検討中である。売電しても金額が低いので、自家消費が重要である。
- 委員： 帯広は冬季の気温がかなり低くなるので、電気自動車がどこまで普及するのか。これからの技術開発もあるが、数年前のブラックアウトの時に、発電機がある所は対応していた。不測時の対応に備えられる環境づくりも検討してほしい。
- 事務局： 先ほどの著しい困窮年収未満の補足であるが、p33 の5行目に記述されている国土技術政策総合研究所の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを用いている。
- 委員： p28「年間の晴天日数」ではなく、「年間の日照時間」とした方が良い。p30「住情報の充実」は、「住情報の提供体制の充実」の方が良い。
p32 の民間賃貸住宅は、行政の補助があるのか。全くないのであればここに載せる必要があるのか。
- 事務局： 民間賃貸住宅は特別補助を設けていない。通常の皆さんが利用している民間賃貸住宅である。
- 事務局： 流れとしては、市営住宅の戸数を決める際に、対象となる世帯が何世帯あるのか推計するとともに、そういう方々が住める民間賃貸住宅がどのくらいあるのか推計していることから明記している。市営住宅の戸数に関係する数値である。
- 委員： 必要な戸数から既存の民間賃貸住宅を差し引いて、市営住宅の必要な戸数を出したということか。
- 事務局： そういうことである。
- 委員： 本来、民間で供給される部分の足りない部分を行政が行うのは良い。民間の供給で足りない所を市営住宅で補っているような表現が必要ではないか。ニュアンスが適正であるか検討してほしい。
- 事務局： 表現を工夫する。

- 委員： 民間賃貸住宅で、例えば家賃が6万円だとして、市に申請したら困窮者は4万円で住んでもらうとなると、持ち主は2万円損する。その2万円を市で補助することは行っているのか。
- 事務局： 民間賃貸住宅に補助は行っていない。地域優良賃貸住宅では、高齢者や子育て世帯に限定して家賃の補助は行っている。
- 委員： 家賃の補助は誰にしているのか。
- 事務局： 建物の所有者にしている。地域優良賃貸住宅は、子育て世帯・高齢者世帯に、例えば7万円の家賃であれば、子育て世帯は3万円、高齢者世帯は2万円を帯広市が負担する。帯広市が建物所有者に対して補助金として渡している。
- 委員： 家賃の差額分を補助しているのか。
- 事務局： そうである。
- 委員： 地域優良賃貸住宅を建てた上で、帯広市に申請して認定を受けなければならないのか。
- 事務局： そうである。
- 委員： 認定するには面積条件など色々あると思うが、そういう補助はないのか。
- 事務局： ない。
- 委員： (家主が)家賃を決めて(対象住戸分の)補助を貰うのではなく、足りない部分を補うということか。
- 事務局： そうである。
- 委員： 設計や施工段階で補助はあるのか。
- 事務局： ない。入居した後の補助になる。
- 委員： 基本目標2の「2-3 地域特性を活かした住環境づくり」の内容は、北海道の普通の都市でも行っているような施策である。ニュースに映ったら帯広と分かるような、誰が見ても帯広らしい住環境を掲げることは難しいのか。例えば、伊達市は統一されており、ニュースに映れば分かる。帯広市も区画整理やニュータウンを作る時に地区計画を策定して、他の住環境より住みやすくするために高さ制限などを行っている。まちづくりとして地域特性を活かした目玉はないか。

事務局： 新しい開発がないので、同じような景観の建物を整備することが出来ない。帯広らしいと言えるか分からないが、ゼロカーボン宣言をしたので、環境に重視した省エネ性能の高い住宅を建ててもらうことを進めたい。

委員： 個人的には、景観を考えると、太陽光発電を屋根に乗せた住居だらけになるのは良くない。

事務局： 地球温暖化対策として再生可能エネルギーを作ることでは、太陽光発電以外に地中熱などもあるが、太陽光ほど電気を作る技術が確立されていないので、太陽光発電を用いてエネルギーを作らなければならない事情がある。今後、他の技術が出てくれば、太陽光発電の設置が変わるかもしれない。今は、景観と地球環境で上手く折り合っていないが、そういう事情で進めている。

委員： 市営住宅はエレベーターが付いているが、民間賃貸住宅は法律的につけなくても問題ないのか。3階建てでエレベーターがない建物が多い。

事務局： 設置する義務はない。高層では、利用者にとって不便なのでつけている。エレベーターをつけると維持費がかかり、入居者の負担も増えるのでその辺りの兼ね合いでつけない場合もある。高齢者はサービス付き高齢者向け住宅なども増えているので、そういう所を選んで頂けると良い。

委員： 市営住宅はエレベーターがついているのか。

事務局： 3階以上はついているが、古い建物ではエレベーターがついていない所もある。エレベーターがついていない市営住宅に入居する際は、移動しやすい1、2階を希望する人が多い。診断書が必要であるが、エレベーターがついていない3、4階に住んでいる方で、足腰が弱くなった際は、同一団地内で住み替えをしている。

委員： 30年位前に十勝の特性を活かした農村住宅を提言した。例えば、全ての家に巨大なデッキをつけるなど、十勝帯広の農村の素晴らしさを感じさせる農村住宅など、十勝の農村景観を色と共にデザインを規定した上で、農村住宅を建てる場合に、デッキを作る場合は50万円などの補助金をかけられるようにする。住宅地の写真などを見ると帯広と分かるような工夫をするべきである。市街地のことばかりではなく、十勝における農村のアイデンティティを大切にすべき。私が訪れたヨーロッパは、まちなか居住促進で足腰が弱った高齢者をまちなかに住まわしている。まちなかなら歩いて買い物に行けて良い。都市計画では、一般的にまちなかは事務所、物販を集約させている。ヨーロッパでは、まちなかの玄関の前に高齢者が結構立っている。まちなかの周囲の高層マンションには、あまりお金の持っていない元気な人が住んでいる。今回、連携体制やまちなか居住促進のためのことを考えているが、根本的にどう

するのか。日本の都市計画では、なるべくまちなかに住宅を建てるなという方針だが、帯広市のまちなかの空洞も考えると、その逆の発想が大事なのではないか。

委員： 都市計画も絡んでくる。

事務局： 農村景観は、都市計画マスタープランで位置づけている。本計画では定住促進を課題に進めているが、景観についても検討したい。
まちなか居住については、これまでの取り組みで若干増えてきた。最近、商業施設が閉店になり住む面では不便もあるが、駅やバスターミナルがあり、引き続き進めていきたい。

(2) 次期「帯広市空家等対策計画」の原案について

委員： p30「ウ 財産管理制度の活用等」で、「制度」が重複している。
p30「ウ 財産管理制度の活用等」で、市が利害関係者として具体的に関わる場面は、固定資産税の未納以外で想定されているのか。

事務局： 基本的には固定資産税の未納を想定している。法律の改正で利害関係でなくても市町村が申し立て出来るようになったので、文言を修正する。

委員： p35 の成果指標で、令和に入って件数が増加傾向にあるが、除却と利活用、それぞれの傾向が分かれば教えてほしい。

事務局： 除却と利活用は、それぞれが増加傾向である。令和元年度から正確に除却と利活用を分類し始めた。令和元年度は 199 件のうち、125 件が利活用、74 件が除却。令和 2 年度は 210 件のうち、104 件が利活用、106 件が除却。令和 3 年度は 214 件のうち、112 件が利活用、102 件が除却。令和 4 年度は 231 件のうち、121 件が利活用、110 件が除却。傾向は少しずつ増えている。年度ごとの除却と利活用の数値は、大体同じ値である。

委員： 今回の計画では 1 年間の利活用と除却の平均が 200 件だが、令和以降の件数は 200 件以上であり、若干控えめな目標なのではないか。

事務局： その通りであるが、昨今の解体費用の上昇などもあり、今後このまま増えていくのか不透明であるため、控えめな目標となっている。もう少し検討したい。

委員： 利活用であれば、解体費用がないので検討をお願いしたい。

委員： 住宅については、最初から家族で計画を立てて、いつぐらいに死ぬからと考えている人はほとんどいない。ある日いきなり亡くなって、相続したり、身内で相続を揉めたりする。法律上は相続人が行方不明の場合の対処ができるように変わった。
古い建物を残すのは、地域環境に良くない。虫、ゴミ、雑草など色々な問題がある。宅地に住宅が建っていると、住宅地の固定資産税が 1/6 になる。例えば、11

月に解体が終わると、翌年の1月1日には固定資産税が元に戻り6倍になる。この話を所有者に伝えると、6倍になるならそのまま放置するという話もある。実際には、6倍であっても何十万円も増えるということはない。6倍が所有者に恐怖を与えている。帯広の一般的な住宅を例に出して、家が建っていて更地にした場合、固定資産税が6倍になった時にどのくらい払うのか、情報を伝えてほしい。6倍と聞くと、普段どのくらい払っているのか分からないので、何十万円も増えると思う所有者が多い。

事務局： 例えば、ガイドブックかりフレッツで、実際6倍となったらいくら納税するのか、想定金額で表現していくなど、検討する。危険な空家は、勧告することで1/6の低減が無くなる。法律的には、危険な空家や管理不全な空き家に対する適切な措置を行っていかなくてはならない。

委員： 知ってる限りでは町内会で空き家が3件ある。空き家の持ち主は、ほとんどが本州の方。話を聞くと、帯広に住んでいた両親が亡くなり、その息子や娘が本州に住んでいて簡単に売却できない。個人としては、空き家の売却をして市民に住んでもらいたい。本州に住んでいても管理をしてほしい。本州に住んでいる場合、空き家の管理は、知人や委託会社に頼んでいるが、町内会としては、住んでないということが多少迷惑である。何十年も住んでいない空き家もある。なんとか改善していかないといけない。

事務局： 空き家の所有者は道外に住んでいる方が多い。空き家のアンケートは、全部で966通を発送した中で、115通が道外であった。空き家所有者の方には、市から毎年通知して適切な管理をお願いしている。今回の計画では、不動産業者さんと繋がる仕組みを作りたい。相談窓口を設けているが、遠くにいてもインターネットを使ってリモート相談できる体制を進めたい。

委員： ワンストップ相談窓口をZOOMで行うということか。

事務局： 試行ということで、今年度始めているが、実績はまだない。相談者がZOOMを使用し、相談員は来庁いただきZOOMで行う。

委員： 空き家所有者の方への案内とは、納税管理人に送っているのか。

事務局： 所有者が分かれば、その方に送付している。相続が済んでいない場合は納税義務者に送っている。今後、相続登記が義務化になってくる。

委員： 相続登記が義務化されると、共有者全員に送るのか。税金を払わされる、空き家対策をしなければならないとなると、紛争や感情が激化するのではないかと。費用の問題もあるので共有者全員に送ることは出来ないが、共有者全員で考えてもらいたいというメッセージを入れてほしい。

- 事務局： 全員に送った方が良いということか。
- 委員： 全員に送るのは費用の問題もあるので、そういうことではない。相続の問題は共有者全員に責任があることを伝えられると良い。
- 事務局： 現状は、もし相続が済んでいない時は税務署の相続の筆頭者のみに送り、その後、共有者の方との話が進むようであれば、共有者にも案内を送っている。最初から共有者全員に送ることはイレギュラーである。
- 委員： 以前からワンストップ相談窓口に関わり、先月から空き家の担当をしているが、相続登記の義務化されたとはいえ、なかなか難しい。相続が進んでいない物件はそれなりの理由がある。例えば、表示登記も義務化されているが、されていない物件も多々見受けられる。相続登記の義務化が行われたとしても、これまで登記されていない物件が実際に登記されるか難しい。義務化の罰則規定はすぐには適用しないだろう。
- 空き家の利活用と除却がほぼ同数の件数である。空き家は適正に管理されていれば問題にならない。町内会では、長く空いていると環境問題や防犯問題などで迷惑になる。空き家の所有者と話をしたが、お金がないと言われると難しい。除却費用も高い。利活用するのもしリフォーム代金は高い。手入れしていない空き家をそのまま利活用するのは難しい。
- 全国的に空き家対策を行い、十勝管内もそれぞれの自治体で空き家バンクを行っているが、継続的に上手くいっている自治体は十勝管内ではない。解体費や利活用に、大幅に助成金を出すのも難しい。今年の10月からアスベストの処理が厳しくなり、一般住宅でも解体に200万円前後かかる。空き家対策は、なかなか進んでいけないのが実情である。
- 事務局： 空き家は所有者の意識が高まっていかないと進まない。施策があっても上手くいかない所もあるだろうが、地道にやるしかない。空き家は報道で社会問題になっている。発信・周知の仕方を考えて、一般の方に広く空き家問題を意識してもらいたい。施設入所のタイミングで相続のガイドブックを渡すなど地道に周知を進めたい。
- 委員： 私も財産管理人制度の中で空き家を管理している。充実したガイドブックを作ってほしい。
- 委員： p29の相談体制の整備で、ワンストップ相談窓口の充実と他団体主催のイベント等における相談窓口の実施が記述されている。
- 私は、来週池田町役場が主催する空き家の相談会に相談員として参加するが、14時から20時まで予約が全て埋まっている。他団体主催のイベントに市職員が来て相談を受けるのは良い。弁護士団体や宅建業界など個々でイベントを行っても広報で費用がとてかかる。また、会場の手配もありマンパワーがかかる。
- 市が主催のイベントに各団体から相談員として参加し、大きなイベントとして広

報などに大きく周知すると結構な人が訪れる。市で、空き家のトークイベントを行い、その場でマッチングシステムに登録してもらおうと良いのではないか。その方が、業界人としてはやりやすい。

事務局： 内部で検討する。そうした方が効果が出るだろう。

(3) その他

事務局： 今後のスケジュールについて、11月22日の市議会の建設委員会に原案を報告した後に、パブリックコメント制度により年内に市民の方々から意見をもらう。その結果を踏まえて、来年2月の建設委員会で報告し、成案とする。次回の第4回は来年3月を予定し成果を報告する。

以上