令和４年度　第２回豊川市空家等対策協議会議事録

① 日　時

令和４年１１月２１日（月）

午前１０時～午前１１時３０分

② 会場

豊川市役所　本３４会議室

（事務局：建築課課長補佐）

本日はお忙しいところ、お集まりいただきまして、ありがとうございます。ただいまより「令和４年度第２回豊川市空家等対策協議会」を開催いたします。私は事務局、建築課の福田でございます。よろしくお願いいたします。

まず始めに、定足数の確認についてご報告いたします。本日は、杉山委員と中田委員が欠席をされておりますが、委員定数のうち半数以上の方がご出席されておりますので、豊川市空家等対策協議会条例第７条第２項の規定により、本協議会は成立することを申し上げます。

次に、本協議会は「豊川市審議会等見える化ガイドライン」に基づいた公開された会議でありますので、傍聴される方もお見えになることをご了承ください。

それでは、本日の資料の確認をいたします。

【資料確認】

以上が資料でございます。ご確認をお願いいたします。

過不足などがありましたらお申し出ください。

２　委員委嘱

（事務局：建築課課長補佐）

それでは、次第２の委員委嘱でございます。豊川市空家等対策協議会条例で委員の任期は２年と定められております。これまでの委員の任期は１０月３１日

をもって満了しておりますので、本日、お集りの皆様に新たに委嘱させていただくこととなります。

よろしいでしょうか。先程申し上げましたとおり、この協議会は原則公開の会議でございますので、会議の内容等をホームページで公開いたします。併せて、委員名簿も公開となりますことをご了承ください。

３　市長あいさつ

（事務局：建築課課長補佐）

それでは、ここで、竹本市長よりご挨拶を申し上げます。

（竹本市長）

こんにちは。市長の竹本でございます。

本日は大変お忙しい中、「令和４年度第２回豊川市空家等対策協議会」にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃より、豊川市の市政、とりわけ住宅行政に対しまして、格別なご理解とご協力をいただいておりますことを、改めて御礼申し上げます。

平成３０年の空家等対策計画策定時に１，０６９棟ありました空き家が、本年６月末時点で８９２棟と１７７棟減少しております。個人所有の住宅（空き家）が減少しているという事で、好ましいことです。私が、マニフェストに掲げた町内会の加入率（低下対策プロジェクト）というのがあります。平成２０年に２回目の合併で音羽町と御津町と合併した時には８０％あった加入率が、今現在６９％なのです。しかし、地域活動交付金を一世帯当たり２，０００円、町内会単位でお支払いしていますが、交付金は減っておりません。分母の世帯数は増えているという事です。小坂井町と合併したときには約６６，０００世帯であったのが、現在は約７５，０００世帯まで増えているという状況です。約１．１５倍ですね。

私の家族の場合でも、長男が私の家のすぐ傍に家を建てました。今、私が住ん

でいる家は、私と妻が暮らしているのですが、長男は「お父さんの家は古い」と言っているので、おそらくそこは誰も使わなくなって空き家になってしまう。それと同じような状況で空き家予備軍が結構ある。防犯、防火の面で心配な傾向になっていく。今後、明らかに（空き家が）増えていくという状況です。全国的にも空家率は１３．６％あるという現状で、危惧しているところです。

本日の議題には空家等対策計画の改定もあり、皆様の忌憚のないご意見をいただいて、本市の空家等対策にご尽力いただければ幸いです。

私は１１時からの次の打ち合わせまで同席いたします。よろしくお願いします。

（事務局：建築課課長補佐）

ありがとうございました。

４　委員紹介

（事務局：建築課課長補佐）

続きまして次第４の委員紹介に移りますが、今回は、委員改選後初の協議会となりますので、委員の皆様より自己紹介をお願いしたいと思います。

【委員自己紹介】

（事務局：建築課課長補佐）

ありがとうございました。引き続き、事務局も自己紹介させていただきます。

【事務局自己紹介】

５　議題

（１）会長及び副会長の選任について

（事務局：建築課課長補佐）

それでは、次第５議題（１）の会長及び副会長の選任に移ります。

＜会長の選任＞

豊川市空家等対策協議会条例第６条第３項では協議会の会議の議長は会長が行うこととされておりますが、会長が決まっておりませんので、会長が決まるまで引き続き私が進行させていただきます。

会長の選任でございますが、協議会条例第６条第２項に委員の互選により定めることとなっておりますので、委員の皆さまにお伺いいたします。会長の選任について、どなたかご意見はございませんか。

では、山本委員お願いします。

（山本委員）

はい。これまでも会長を務めていただきました、駒木委員に引き続き会長をお願いするということでいかがでしょうか。

（事務局：建築課課長補佐）

ただいま山本委員より、会長を駒木委員にお願いしてはとのご意見をいただきました。他にご意見はございませんか。

では、駒木委員に本協議会の会長をお願いすることにご異議がなければ、拍手をもってご承認いただけますでしょうか。

【拍手多数】

ありがとうございました。皆様のご承認をいただきましたので、駒木委員に本協議会の会長をお願いいたします。

（事務局：建築課課長補佐）

それでは、会長にご挨拶とあわせて、この後の議事の進行をお願いいたします。

【会長あいさつ】

＜副会長の選任＞

（駒木会長）

それでは、続きまして副会長を選任いたします。副会長は、条例第６条第２項に「委員のうちから会長が指名する。」とありますので、私が指名させていただきます。

副会長には、髙岸委員を指名いたします。

それでは、髙岸副会長、一言挨拶をお願いいいたします。

【副会長あいさつ】

（駒木会長）

ありがとうございました。よろしくお願いします。

（２）これまでの取組状況について

（駒木会長）

それでは、議事を進めます。

議題（２）これまでの取組状況等について、事務局から説明をお願いします。

（事務局：建築課主幹）

それでは、議題（２）これまでの取組状況等についてご説明いたします。

資料１「空家等に関する相談件数の報告について」をご覧ください。

平成２９年４月～今年の９月末までの相談件数などを一覧表にしたものです。この間の受付件数は累計で２９９件となっております。

相談内容の分類につきましては、「建築」は建物の破損など、「防火」は火災の危険性があるものなど、「環境」は草木の繁茂など、「衛生」は動物の侵入や害虫の発生など、「防犯」は不審者の侵入などの恐れがあるものなど、これらに当てはまらないものを「その他」としております。なお、相談内容によっては複数の分類に該当するものもありますので、受付件数と相談内容の件数とは一致しておりません。

一覧表の右側の欄の解決件数につきましては、相談を受けて市から所有者等に適切な管理をお願いして、何らかの対応がされて状況の改善が確認できた件

数を挙げております。例えば、建物の破損などにより危険という相談では建物の修繕や解体が行われた、雑草の繁茂という相談では除草・草刈りが行われたなどの場合を解決としております。９月末での解決件数は１９７件であり、受付件数に対する解決率は６５．９％となっております。

１枚おめくりいただき、「苦情処理経過一覧表〈令和４年７月分～９月分〉」をご覧ください。今年の７月～９月末までの相談内容と処理経過となっております。１６件あった相談のうち、１４件が草木の繁茂、２件が建物に関するもの、２件が害虫に関するものでございました。夏から秋にかけての状況ということもあり、草木に関する相談が９割近くありました。また、未相続の案件も６件あり、相続人調査のうえ、改善依頼文書の通知を行っております。

続きまして、資料２「空家バンク及び解体費補助の実施状況について」をご覧ください。

（1）空家バンク登録状況でございますが、9月末現在のバンクへの累計物件登録件数は４５件となっております。うち契約が成立したものが３３件、交渉中のものが２件、登録を抹消したものが５件で、７件が受付中となっております。

受付中の物件の内訳につきましては、賃貸は１件のみで、売却希望の物件につきましては、６件中５件が建物解体後の更地渡しを希望される物件となっており、中古住宅を探しておられる方に対してはご希望に応えられない状態となっているため、住宅付き物件登録の推進が課題となっております。

次に、（2）の令和４年度の老朽空家等解体費補助金実施状況につきましては、９月末現在の老朽空家解体費補助金の申請件数は３２件で、交付決定したものは３１件、解体が完了し実績報告書が提出されたものが２２件となっております。また、資料には記載がございませんが、交付申請前に解体工事に着手してしまったため、対象外となってしまった案件も１件ございました。

続きまして、倒壊危険空家解体費補助金につきましては、申請のありました6件すべてが交付決定しており、解体が完了し実績報告書が提出されたものが４

件となっております。

次に、（３）の令和４年度の空家バンク利活用費補助金実施状況につきましては、改修工事費に対する補助が１件となっており、名鉄国府駅付近に存在した賃貸物件の水回りのリフォームで利用していただきました。

この補助制度は、空家バンクに登録された物件が成約された場合に対象となるものです。

続きまして、本市のこれまでの空き家対策の取り組み状況について、ご説明いたします。資料４「これまでの取組状況等について」をご覧ください。こちらは、平成３０年度からの取組状況を記載したものとなりますが、主なものについて説明させていただきます。

現行の空家等対策計画に基づく事業につきましては、平成３０年度から実施しており、初年度には空家バンク、老朽空家等解体費補助制度、空き家対策セミナー・個別相談会及びシルバー人材センターへの管理不全空き家等の追跡調査業務委託を開始しました。

また、本協議会を要綱に基づく協議会から、特定空家等の認定にかかる諮問を行うため、条例に基づく市の附属機関としました。

次に、平成３１年度（令和元年度）におきましては、本市と豊川信用金庫との間で空家等の対策に関する覚書を締結し、本市を通して空家等に関する費用の融資の相談をされた方は、貸付利率の優遇を受けられるようになりました。

次に、令和２年度におきましては、特定空家等について人の生命や財産に重大な損害を与える危険性が切迫していると認められた場合に、本市が必要最低限の措置を行うことができるよう、空家等の適切な管理に関する条例の施行、特定空家等認定の判断基準となる特定空家等認定基準を施行しました。

また、本市と民間事業者等の間における空家等対策事業での連携を強化するために、本協議会委員が属される専門家団体と空家等の対策に関する協定を締結させていただきました。

次に、令和３年度におきましては、空家バンクへの物件登録の推進を目的とした空家バンク利活用費補助制度及び空家等対策に関連した業務を提供できる事業者等の情報を公開し、空き家問題を抱える所有者等の相談先の参考としていただけるよう、空家等対策に係る協力事業者登録制度を開始しました。

最後に令和４年度におきましては、昨年度に開催できなかった個別相談会を６月に実施、７月の大雨により倒壊した倉庫の解体を始め４件の緊急安全措置を実施しました。

議題（２）の説明は以上でございます。

（駒木会長）

それでは、ただいま事務局から議題（２）これまでの取組状況等について説明がありましたが、ご質問、ご意見などがありましたら、発言をお願いします。

では、私から。資料２の空家バンクで、４５件のうち３３件が成約している。

一方、（１）の表を見てみると、平成３０年登録で５年くらい経っているが成約に至らない。長い期間経っている物件の管理というのは、空家バンクに登録することで管理体制が変わるのか、所有者に委ねられているのか、その辺はいかがでしょうか。

（事務局：建築課専門員）

平成３０年から登録期間の長い物件については、基本的には所有者、担当する協力不動産業者様の管理となっております。

（駒木会長）

登録されても管理がないのでは、せっかく登録されてもと思い質問しました。ありがとうございました。

他にはいかがでしょうか。

（平松委員）

資料１の１９７件という相談（解決）件数に、自分から空き家の相談会に来て

いる方は入っているのでしょうか？そういう方の相談は入れないで目標数を設定しているのでしょうか？

（駒木会長）

ありがとうございます。では事務局からお願いします。

（事務局：建築課専門員）

相談会に来られた方には、相談の件数に含まれている方（苦情等があった空き家の所有者等）と、含まれていない方（所有する空き家について自主的に相談された方）がいます。（苦情のあった件に関し）なかなか解決をしない方に対して、個別相談会・セミナーのご案内をさせていただいて、ご都合が合えば参加していただいております。

（駒木会長）

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

（山本委員）

空家バンクの運営している協会側の立場として、空家バンクには売却・更地渡しが多いと皆さん思われるかもしれませんが、空き家になってここに相談に来るまでのタイムラグが大きすぎると、その間にシロアリにやられたりして空き家として有効利用できる物件と壊したほうが生産性の高いものがあります。その辺の周知ができていないと空き家として出そうと思っても、市場に出てくるのは解体だけになりかねない。所有者は空き家のままで置いておけばいいのではなく、予備軍に対しても周知活動が必要だと思います。

（駒木会長）

ご意見ありがとうございます。事務局いかがでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

山本委員の言われる通り、空き家予備軍への対策は非常に大切だと思います。

空き家予防にも力を入れていきたいので、貴重なご意見として参考にさせていただきます。

（駒木会長）

家は住まないと傷んでしまうので、重要なご意見だと思います。

他には、いかがでしょうか。

それでは、ご発言もないようですので、議題（２）については以上とします。

続きまして、議題（３）空家等対策計画の改定について事務局から説明をお願いします。

（事務局：建築課主幹）

それでは、議題（３）空家等対策計画の改定について説明させていただきます。現行の空家等対策計画につきましては、計画期間が平成３０年度から令和４年度までの５か年となっているため、これまでの実績等を考慮しながら内容の一部見直しを行い、改訂版を策定するものです。

お時間の都合もありますので、主な改正点などについて説明させていただきます。

資料４「空家等対策計画（素案②）」に基づきをご覧ください。

まず、１ページの「第１章　計画の概要」でございますが、現在、本市の空き家数は現行計画当初に比べ減少傾向にありますが、空き家数増加の大きな要因である少子高齢課は今後も進んでいくことが予想されるため、今後も対策を講じていく必要がありますが、基本的な取組姿勢や定義などは現行どおりとなっております。

また、２ページ目にはＳＤＧｓに関する記述を追加しております。これは、現行計画から追加されたものです。

次に、４ページからの「第２章　現状と課題」につきましては、国においても空家等対策に関連した計画やガイドライン等の改正が実施されておりますので、これらに関する記事を記載しております。

次に、６ページ目につきましては、今回の改定では市域全体を対象とした空家等実態調査を実施していないため、令和元年度に国土交通省が実施した令和元

年空き家所有者実態調査の結果を引用し、空家等所有者の置かれた状況などを記載しております。

次に、１５ページからの「本市の空家等の現状」につきましては、現行計画策定時以降の状況変化の分析結果を掲載しております。

これには、現行計画策定時にデータベース化した本市の空き家情報リストを基に令和４年６月末現在まで加除を行ったデータを使用しております。この結果を見ますと、地域別の空き家の分布状況等につきましては、大きな差は認められないため重点地域などは設けず引き続き市域全体を対象区域とした取り組みを実施していく計画とします。

次に、３４ページにつきましては、これまでの取組に関する記事を追加、３６ページには現行計画における目標指標の検証結果を記載しております。目標指標の達成状況につきましては、令和３年度末の状況となっておりますが、まず、一つ目の空家等に関する相談事案の解決率につきましては、目標値が８０％であったのに対し、６７．６％と達成することができませんでした。主な理由としては、問題のある空家等の所有者に連絡がとれないものや相続問題等の理由で解決に時間がかかる案件が多くあることがあげられます。今後の課題としては、相続手続きがされていない空家等の所有者に対する働きかけの方法の検討や、空家法に基づく措置を更に推進していくことと考えております。

次に二つ目の、利活用に関する情報などを提供する相談会等の開催件数につきましては、目標値である年１回を達成したおります。今後は、相談会の回数を増やし、より多くの空家等の所有者に情報を提供できるようにしていきたいと考えております。

次に三つ目の、空家バンクの登録件数につきましては、目標値が８０件であったのに対し、４４件と達成することができませんでした。

登録件数の伸び悩みの主な要因としては、賃貸物件は建物の維持管理の手間や費用がかかること、更地にした方が売却しやすいこと、また、調整区域の物件

については、都市計画法などの制限があり登録に至らないことなどがあげられます。今後の課題としては、空家バンクへの登録を増進させるためのメリット等を再検討することが必要と考えております。

先ほど、山本委員からのご指摘もありましたが、そういう事も含めて考えていきたいと思います。

最後に四つ目の、老朽空家等の除却件数につきましては、目標値の２０件を上回る、４年度間の平均値が６４件となりました。今後も老朽化した空家等の除却を推進するため、制度の周知方法を再検討していきたいと考えております。

次に、４０ページからの「第３章　空家等対策の基本的な考え方」につきましては、基本理念や取組方針に変更はありません。

４１ページの目標指標につきましては、変更をしておりますので順に説明をさせていただきます。

まず、一つ目の空家等の予防・適正管理の評価指標につきまして、現行では空家等に関する相談事案の解決率としておりましたが、空家等の発生や、これに関する問題の発生が抑制できているかを検証するには、空き家数自体を減少させることができているかという考えのもとに、改定案では市内の空き家率を現在の１．４％から計画最終年度までに１．０％とすることとしました。

続きまして、二つ目の空家等の利活用における評価指標につきまして、現行の相談会の開催回数から専門家による相談の件数へ変更しました。これにつきましては、現行の目標は達成しており、所有者へ利活用に関する情報などを提供する機会を更に設けることができるよう、一度個別相談を受けられ、更に専門家のアドバイスが必要と思われる方をフォローするための相談などを実施できるよう、年間１０件の相談件数を目標値としました。

次に、三つ目の空家バンク登録件数ですが、現行計画の目標は達成できておりません。ただし、お客様のホームページ閲覧件数、問い合わせなどからニーズが非常に高い認識でおります。物件登録を促進する施策を検討することとし、引き

続き登録件数を評価指標とし、計画最終年度までに１００件を目標値としました。

最後に、四つ目の空家等の除却の目標指標につきましては、老朽空家等の年間除却件数を実績から勘案し、年間２０件から５０件に増加しました。

続きまして、４３ページからの「第４章　具体的な施策」につきましては、大きな変更はありませんが、４３ページの③単身高齢世帯等に対する意識啓発に老人クラブなどを対象とした「空き家対策に関する出前講座」を追加、４８ページの④空家法等に基づく措置に緊急安全措置を追加しております。

最後に、５５ページからの「第５章　実施体制の整備・進捗状況の管理」につきましては、現在の組織状況に合わせたこと以外、大きな変更はありません。

議題（３）の説明は以上でございます。

（駒木会長）

それでは、ただいま事務局から議題（３）空家等対策計画の改定について説明がありましたが、ご質問、ご意見などがありましたら、発言をお願いします。

（神保委員）

計画書３６ページの空家バンク登録件数が、件数なのには理由がありますか？パーセントのほうが良いのかなと思いまして。こんなことは無いとは思いますが、そもそも空き家が無くて登録できる物件が無かったらということも考えられます。件数が、空家バンクに登録できる物件数に対してそのうち何パーセントが登録できましたよという表現の方が分かりやすいと感じます。また、空家バンクが適切に管理できているという観点で行くと、登録率及び契約率も評価基準に入れるべきではないかと思います。

（駒木会長）

ありがとうございます。計画書３６ページの空家バンク登録件数に関連するご意見でした。事務局いかがですか？

（事務局：建築課主幹）

まず、空家バンクの登録率で言いますと、空家バンクに登録できる物件かどうか判定するのにとても時間がかかります。それ以前に判定ができるのかという課題があります。所有者本人が、空家バンクに登録したいと言ってきた物件については登録できるか調べますが、一方でそれ以外の掘り起こし作業もしたいとも思います。しかし、登録できる対象が何件あるのかというのを市で調べるのは難しいので、件数を目標としています。先ほども申し上げましたが、市内外から空家バンクのニーズが高いです。ホームページの閲覧履歴を見ますと、現在登録７件の空家バンクですが月に約１，０００件閲覧件数があります。平均３～４分の閲覧をして、希望のものが無ければそのまま去り、希望のものがあればそこから問い合わせをいただく。掘り起こしができるように市としては目標値を件数としますが、その裏で空き家の所有者の方に空家バンク制度がありますがご利用してみませんかと啓発するのも大切と考えて、こういう目標値としております。

（神保委員）

計画書３７ページにあるように、更地にした方が売却しやすいということは、その方が土地が利活用されるということであると思います。メディア側に空家バンクの件数が足りないから無理やり更地にしないという弊害が起きないかなと。そもそもの活動の目的として空き家や土地の利活用であって、空家バンクに登録する、しないではなく結果として利活用されれば良いということですよね。

逆に、登録したから買い手がつかなくなって、件数ありきだとそういう弊害が出ないかなと。

（事務局：建築課主幹）

ご意見を参考にさせていただきます。更地にして流通を促すのであれば、解体費補助の活用だとか、一般の不動産業者さんによる市場への流通にも対応していきながら活用できる場面を設置できるように空家バンクがありますので、制度自体は続けていきたいと思っております。

（駒木会長）

他にはいかがでしょうか。

（高岸副会長）

計画書３６ページの空き家の相談会に関係した事で、空き家の相談で調整区域の空き家が多いです。先代が農業・畜産で建物・施設を建てて、何十年も経って代が替わって継ぐ人もいないが建物は残っているので空き家になってしまう。

では、そこの建替え・売却がしたいとなっても制限がとても厳しい。更地にしてしまうと、もう農家でないと買うことも利活用もできない。ただ、空き家について都市計画法のハードルを下げるとなると他の物件はどうなるのとなってしまう。でも、ここが解決しないと資材置き場や駐車場にしかできない。旧宝飯郡や利便性の悪いところがほとんどです。今後も調整区域案件は多いと思います。

市街化区域なら築年数によってはリフォームしたり、できなければ解体したりして利活用できる。それができない調整区域の問題をどうしていくのかが大きいのかなと感じています。

（事務局：建築課主幹）

髙岸委員が言われる通り、相談会の会場で相談者の様子を聞いておりますと、一番困っていらっしゃるのが調整区域で代が替わって管理している方です。建物以外が農地、そのような相談者が大勢いらっしゃいます。半分がそういう相談だったと思います。市でどうこうできる手法はないのですが、国も空き家の制度も土地の制度も含めて社会的課題として捉えてもらえて、徐々に変わってきているという波は感じています。そのような情報を漏らさずに拾うようにして、相談者がどのように次に活かすことができるか、新しい情報を入手できるような体制を組みながら事業形態を考えていきたいのですが、法律の下で動くしかないので課題ではあります。引き続き、情報を入手していきたいと考えております。

（駒木会長）

ありがとうございました。他にはいかがですか。

（山本委員）

今言われていたことが今後の課題という認識の上で、調整区域の物件の空家バンクの登録に至らないという事と、更地化できないというのが当初からの課題です。愛知県で優良田園都市住宅が一部条例で採択され始めていて、調整区域でも市の指定した地域等、条件に該当すると再建築ができるという、今までの都市開発に比べるとかなり緩やかなものになります。地区は市が条例で指定したもので、それは既存市街地であるなど負担が少ないところだとは思います。犬山市で私が個人的に動かしている案件が１２月に採択される見込みで、愛知県で一号になろうかと思います。豊川市でも検討していただいて、もちろんすぐにはできないでしょうが。宝飯郡の地区には既存市街地があって、小学校もあるのに新しく家が建てられないから小学校が無くなるのではないか。そうなっても何もできない。そういう事からの脱却を目指す意味でも検討の必要があるのかなと思います。それがこの会議なのか議会なのかはわかりませんが、動きは始まっていることなので豊川市でも研究課題の一つとして始めるべきかなと思います。

（事務局：建築課主幹）

情報のご提供ありがとうございます。庁内で他の部局との情報交換も常にしております。今回の情報も共有させていただきながら、先進地の情報も庁内で共有させていただきながら動きも見守りたいと思います。

（駒木会長）

他はいかがでしょうか。

では、私から。目標値のところの空家率について、当初1.4%が1.0%で良いと思います。これは載せていただく必要はないのですが、新しく建っているものもあり分母の変化もあるかと思います。事務局では総数や、特定空家についても把握も引き続き必要かと思います。

（事務局：建築課主幹）

ありがとうございます。参考にさせていただきます。

（山本委員）

空き家を埋める方法として、世帯数を増やして、一世帯当たりの人数を減らす、または商業利用しないと空き家は埋まらない。現在の空家バンクの制度だと、利活用補助金は空き家に住む前提の人には使えるが、商業目的の人には出せない。美容室、パン屋、介護施設など、商業目的に使うのがどうしてだめなのか。住宅だけに使うべきなのか、例えば大家に使うと大家だけにメリットがあるよねとか、問題もあると思うのでそういう議論もして、住宅だけにこだわる必要があるのか検討も必要かと思います。

（事務局：建築課主幹）

ありがとうございます。空家バンクのご利用を検討していただいている方の中には、住むだけではなくて店舗利用を考えている方もみえます。空き家の解消としても住居としてだけとしてしまうと選択肢が限られてしまう。建築課で実施している補助制度では、住んでいただくための改修などという条件となってしまいますが、他の部門では商業・産業支援の中で住宅利用以外を対象とした制度もあるので、そのような部門と連携し情報共有をしながら、住むためだけではなく、別の目的の利用も可能という事はＰＲしていきたいと考えております。

（上野委員）

商業利用という話が出たのでその関連で。私が空家対策委員をしているというと、みんなが「どこにあるの。」と聞きます。なぜみんな知りたいかというと、お店を持ちたい、アンテナショップ的なことをしたい。しかし対策委員はそういうのではないというとガッカリされる、という事がありました。ホームページの閲覧が一か月に１，０００件くらいあるのなら探しているという事ですよね。こちらから空家を登録して下さいではなくて、空家を持っている方に、こういう人たちが探していますという情報を出す事で、借り手がつく、こ

うやって使ってもらえるというきっかけになるのではないかと思います。先ほどの調整区域の事はわかりませんが、商業的に転用したい、少しの期間借りたいというのであれば、こういう条例・法律があって、ここまでの事はできます、期間はこんな感じですとわかりやすく説明する事でもしかして動き始めるのではないかと思います。

（事務局：建築課主幹）

ありがとうございます。空き家の所有者への働きかけというのは、今後できればと考えている中に、当初の空家対策計画の策定時に市内の空き家を全棟調査して、所有者に利活用の意向を聞いています。公共であれば、開放して介護のための運動の場として提供できますとか、民間でニーズがあるなら提供したいけが手法がわからない等という意見もあります。そのような方たちに、もう一度市から積極的に利活用を考えてみませんかという情報提供ができるのではないかと考えております。

今後やりたい事として考えております。

（駒木会長）

今の話題は重要なところだと思います。私個人的な意見ですが、放置されている建物を無くすというのが重要なところだと思いますので、住宅をすぐに転用するとか、用途地域の事もあって難しいとは思うのですが、柔軟な対応をしていくのは大切だなと感じました。たまたま商店街の人と話したときに、持ち主さんは貸したいけれど、片づけが苦手で貸せないという話題がありました。

貸す意思はあるけれど何らかの理由でハードルが上がっているという事もあるかと思います。貸したいのか、貸したいけど貸せないのか、貸したくないのか、それぞれの状況はあると思いますが、サポートがあればできることもあるのかなと感じました。

他にはいかがでしょうか。

（平松委員）

空き家の基本的な解決で調整区域とかの話がでましたが、もう一つの柱として、外国人の方に対してです。労働力不足を背景に入ってくる方も多い。外国人の方に空き家を利用してもらう事を推進している行政もある。しかし、外国人の方との賃貸借が難しい。受け入れ先の法人とも定期借家などをしていく必要がある。しかし、空き家に移れば、元に住んでいたところは空き家になる。空き家数としては結局プラスマイナスゼロとなる。そこも積極的に検討が必要だと思います。

（事務局：建築課主幹）

ありがとうございます。そのような部分についても、先ほど話しました所有者の方への意向調査で一般的にでも利活用できればという思いの方がいらっしゃるようなら、いろいろな情報を提供できればと思います。

（上野委員）

その調査を始めたときより、豊川市にいる外国人の方の数とか、来ていただいている出身国にも変化があると思います。私がいる介護の養成校でも、いろいろな国からいらしています。それは私たちがすぐに浮かぶ国ではなく、ニューカマーと言われる方たちが増えている。それも理解している必要があって、貸す方の意識も変わっているかもしれないので、当初のアンケートから今一度聞き直す必要があるかもしれないと感じました。

（事務局：建築課主幹）

ありがとうございます。貴重な意見として頂戴します。

（駒木会長）

外国人の方に対しての持ち家に関して、別の研究者のお話を聞く機会がありまして、空き家はどうでしょうと聞いた時も、空き家のように改修・リフォームが必要な物件よりも、新しく建てたほうがお金が借りやすいという話もあるようです。そういった状況に対してのやり方も考えていく必要があるのかなと思いました。

他はいかがでしょうか。

（平松委員）

空き家の総数の把握ということで、現在の空き家数の把握はどのようにしているかをお聞きしたい。町内会との連携で空き家に対する意識づけという意味で、町内会やもう少し細分化した回覧板が回る班とか、その中の情報の積み上げで空き家数を把握する。地域の顔の見える状況で空き家が出るデメリットを共有しながら、空き家問題を少しでも解決してゆく。そんな流れを考えても良いのではとも思います。

（事務局：建築課主幹）

ありがとうございます。平松委員の言われる通り、地域で大分事情が違うところもあるので、そこに入って空き家に関するデメリットをご説明申し上げたりして、空き家にならないように意識も持っていただくことが非常に大切と考えております。継続して続けているのですが、例えば、地域単位の老人クラブにお邪魔して、空き家に関するデメリットをご説明したいと思っております。町内会の活動頻度にもよりますが、情報提供をしていただきながら、一緒に動いていただいているような町内会もございますので、これを広げられたら良いと考えております。

（上野委員）

町内会と活動するという考えは良いと思います。ただ、この先もう一つ若い世代になると町内会の中の情報も少なくなるのではと思います。神保さんの自己紹介にありましたけど、この若い年代でもアパートのオーナーであるように、自分が住む以外の物件も持っている。その他の手段も考えないと、情報がその人たちに伝わらないような気がします。

（事務局：建築課主幹）

貴重なご意見ありがとうございます。その辺りも相談させていただきながら、新しい方法を一緒に考えていけられたらと思います。

（馬渕委員）

今までの議論とは違う話題ではありますが、私の立場ですと空き家に関わるときには空き家を取り壊したいが所有者も何もわからない状態に追い込まれた空き家の周辺地域の問題になっていて、どうにかしてくれという話が出たときには管理人もいないので管理人をつけて壊すと。しかし、管理人をつけるにも申し立ての費用が足りない。不動産の価値がないと売れないので管理人もつけられない。私は利活用のことはよくわからないので、感覚としては新築もいつかはいらない建物になり壊すという繰り返しです。子供たちも誰も住まないので壊したい。場所によっては、壊すにしても訳のわからない区画に建ててあり売ることもできない。もしかして、建てられる場所が広がれば広がるほど、予備軍が増え空き家も増えるのかなと。子供は建物はいらなくて、別の場所に建てるという繰り返しで、解決する事のない問題になっているのかなという感覚があります。

目標値など見ていくと、空家バンクの利活用という上の登録では少なくても、建物の解体には件数があり補助金もたくさん使われる。調整区域に新しく建物を建てられるように無計画にさせる事の方が問題なのかなと。市の行政のレベルの問題でもないかもしれないですが、市が先導して建てられる場所を決めるのなら、壊しやすく売りやすい区画や地域であること。今の世代よりも次の世代も利用しやすいと自信を持って言えるような土地を用意するほうが大切かもしれないという個人的な意見です。

（事務局：建築課主幹）

除却した後の土地の利用についてですが、豊川市や他の市でも立地適正化計画を策定し、居住を誘導する区域、都市機能を誘導する区域を定めております。

解体し更地後の相談につきましては、利活用するにあたって今現在調整区域、市街化区域の課題はあるのですが、なるべく市の都市計画やまちづくりの未来像の方針に従って、内部でも建設部門だけではなく都市計画部門、福祉部門とも

連携を取って、関連計画に沿った形での展開を目標に行っております。

（駒木会長）

壊しやすく・売りやすいというのも重要で、私が研究している地理の分野で住宅についての研究をしている方もいるのですが、「ミニ開発するので、もともとの敷地を二つ三つにわけて旗竿地にしたりして所有者が増える、というのが問題だ」という指摘する研究者もいて、学問分野でも話題にはなっています。

他にはいかがでしょうか。かなりご意見が出ました。

（新田委員）

今のお話の中で、建てやすい場所への誘導という方向性ばかりに重点を置くと、都市計画法上の建築許可がより厳しくなる方向に働く事になると思います。

現在調整区域で農業をしている人が分家住宅を建てて、分家住宅というのは人に対する許可なので、その後別の方に売ることもできない。そうすると空き家になりやすいですよね。では農家を継ぐ方が遠くに住んで農業をやるのかという事になると、難しい面もあるかと思います。現在その地域に住んでいる方もいるので、都市計画法ばかり厳しくするのもどうかと思います。

（事務局：建築課主幹）

ありがとうございます。委員の言われる通り、まちづくりという全体の方向性を見失わないように、全国的にも市街化調整区域がある地域は抱えている問題だと思うのですが、全体としては同じ方向を見ていくのが一つ大切かと思います。課題は課題として捉えておりますし、法律的な規制が非常に厳しいという認識でもあります。

（駒木会長）

そういった広い視野で考える必要があると思います。

では、他にご意見ありましたら、議題６でも意見交換がありますので、そこでお願いします。

議題（３）については以上といたします。

続きまして、議題（４）特定空家等についてですが、こちらは個人情報を扱う事項となりますので、傍聴人の方はご退席願います。

【傍聴人退場】

それでは、事務局から説明をお願いします。

（事務局：建築課主幹）

それでは、議題（４）特定空家等について説明させていただきます。

本件は、豊川市特定空家等の認定及び措置に関する取扱要綱第３条第２項ただし書きに基づき、緊急安全措置を実施するために８月１日付けで特定空家等に認定したことを本協議会で報告するものとなります。

資料５をご覧ください。こちらは、令和２年に所有者が亡くなり、相続人の所在も不明な空き家でありましたが、今年の７月下旬に近隣住民から、当該家屋２階の軒下部分に直径２０ｃｍ程のスズメバチの巣があり、ハチも飛び交っているため危険であると通報があったものです。現地を確認したところ、通報どおりの状況であったため、緊急安全措置として蜂の巣の撤去を実施するにあたり特定空家等に認定したものです。ハチの巣撤去の措置につきましては、認定日同日に施行しましたが、当該特定空家等には建物を覆うように蔓草等が繁茂しており、これに害虫等も発生し隣接家屋への被害及び住民の身体にも悪影響をきたしているとの苦情相談があったため、１０月２４日に蔓草等の撤去も実施しました。

特定空家等の認定報告は以上です。

続きまして、資料６をご覧ください。こちらは、本年度における緊急安全措置の実施状況となっております。

１番の案件は、今年の７月上旬の大雨により屋根が崩落した木造２階建て倉庫について、放置すれば建材の飛散や全倒壊による周囲への危険性が認められたため、基礎部分を残し建物を解体除却したものです。要した費用は約２７０万円で、所有者の相続人に対し請求をする予定です。

続いて２番の案件は、昨年度に建物の一部除却を行った所有者不明の特定空家等について、敷地内あった高木の枝葉により、隣接家屋に被害を与えていたため、当該高木を隣家へ影響が出ない高さまで伐採したものです。要した費用は約３０万円ですが、所有者が不明であるため市の持ち出しとなっております。

続いて３番及び４番の案件については、先ほど説明させていただきましたスズメバチの巣と蔓草を除去したものです。要した費用は、ハチの巣が約２万８千円、蔓草の除去が約３９万円となっておりますが、所有者不存在の状況であるため、不在者財産管理人制度を活用した費用の回収を考えております。

議題（４）の説明については、以上となります。

（駒木会長）

それでは、ただいま事務局から議題（４）特定空家等について説明がありましたが、ご質問、ご意見などがありましたら、発言をお願いします。

では私から。不明と不存在の違いは何ですか。不存在はいないが、不明はいるかどうか、又はいないことすら分からないという事ですか。不明は持ち出しで、不存在は回収ができるという事ですか。対応の違いがあるようなので。

（馬渕委員）

正確な法律用語ではないかもしれないですが、恐らく所有者不明というのは調べても所有者が誰かがわからない。不在とは所有者が誰かがわかっているが、その所有者の住所が不明な状態になって長期間経っている、現住所には存在しないという意味かなと思います。ちなみに、所有者不明の場合に財産管理人が立てられるかは、その時々に合わせてです。所有者すらわからない時にも、誰かわからない不在者として不在者財産管理人が立てられる場合があります。先ほど申し上げましたが、それにも費用が掛かるので、最終的にそれだけの費用を掛けるメリットがあるかどうかで財産管理人を立てるか判断が変わると言えます。

その場合に、不在者であろうが相続人が不存在であろうが財産管理人を立てるという方法があります。

（駒木会長）

ありがとうございます。

それでは、ご発言もないようですので、議題（４）については以上といたします。

６　意見交換・その他

（駒木会長）

それでは、次第６の「意見交換、その他」ですが、委員の皆さんから何かございましたらお願いします。

（上野委員）

計画書の６ページの右下の「管理をする上での課題」の回答で、所有者の意見として下から三つ目の「課題は無い」と思っている人が結構多くて、これは豊川市の調査ではないですけど多分空き家を持っている人は全国的にも豊川の人も課題は無い、大丈夫ですと思っていて、簡単に５年１０年放置して特定空家のようになるんです。これから課題になるんだよという周知が必要だと思います。

（事務局：建築課主幹）

ありがとうございます。今後、空き家所有者への展開も含めて参考にさせていただきます。その辺りも含めた意識づけができればと思います。

（駒木会長）

私も学生に話すときに、自分もいつかは当事者になるよということを言っています。そういう事の周知は必要だと思います。

他にないようでしたら、本日の議題については以上といたします。その他、事務局から事務連絡などありましたらお願いします。

（事務局：建築課主幹）

それでは、事務局からです。本会議の議題（３）にあげさせていただきました

空家等対策計画の改定についてですが、今後、本計画案を１２月議会で説明させていただき、1月上旬から２月上旬にかけてパブリックコメントを実施し、ここでいただいた意見等を反映させたものを最終案として第３回協議会で承認をいただく予定としております。なお、次回の協議会は来年３月７日（火）の午前中に予定しております。開催通知つきましては、２月に送付させていただきますので宜しくお願いいたします。

事務局からの連絡は、以上でございます。

（駒木会長）

それでは、以上をもちまして、令和４年度第２回豊川市空家等対策協議会を終了します。本日はありがとうございました。