

令和3年度第2回豊川市空家等対策協議会

①日時

令和3年11月29日(月)

午後3時00分～午後4時15分

②会場

豊川市役所 本34会議室

③議事

1 開会

(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3年度第2回豊川市空家等対策協議会」を開催いたします。

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。

なお、本日は市長および副市長は、他の公務がありまして欠席させていただいております。

本協議会は「豊川市審議会等見える化ガイドライン」に基づき公開された会議ではありますが、本市における新型コロナウイルス感染症対策として、本日の会議の傍聴人は人数を制限させていただいております。委員の皆様には、傍聴される方もお見えになることをご了承いただくとともに、傍聴の皆様には、「傍聴にあたっての注意事項」を遵守し、傍聴していただきますようお願いいたします。

それでは、本日の資料の確認をいたします。

【資料確認】

過不足などがありましたらお申し出ください。

よろしいでしょうか。

2 会長あいさつ

(事務局：建築課課長補佐)

それでは、会議を進めてまいります。

まず、駒木会長よりご挨拶いただき、その後、議事の進行をお願いいたします。

【会長あいさつ】

3 議題

(1) 令和3年度第1回協議会における主な意見等について

(会長)

それでは、次第に沿って議事を進めたいと思います。

議題(1) 令和3年度第1回協議会からの経過等について事務局から説明をお願いいたします。

(事務局：建築課主幹)

事務局、建築課の杉原でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、議題(1) 令和3年度第1回協議会からの経過等について、ご説明いたします。

まず、資料1「令和3年度第1回協議会における主な意見等」をご覧ください。

こちらは、今年の8月11日に開催しました令和3年度第1回協議会において、委員の皆様からいただいたご意見やご質問に対する回答などを議題ごとに示してあります。

時間の都合もございませうので、議題ごとに一つの項目について説明させていただきます。その他の項目につきましては、資料でご確認いただきたいと思います。

まず、1ページ目の「①令和2年度事業の実績報告等」につきまして、上から3つ目の空家バンクには対象エリアがあるのか、また、市街化調整区域の物件について法令上の制限などに対する市の独自の対策や方向性はあるのかというご質問をいただきました。回答といたしましては、空家バンク制度は市内全域を対

象としております。また、調整区域の物件に関する規制などにつきましては、市独自の対策はなく、今のところ良い方法が見つからないという状況でございます。

次に、②空家等対策関連事業の進捗状況につきましては、1枚おめくりいただいて2ページの一番上の項目になります。「空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度の周知、活用促進」につきまして、豊川市はどのように考えているのかという内容のご質問をいただきました。回答としましては、本市では、市の居住支援協議会は設立しておらず、県の協議会への参加という形をとっております。福祉部門とは情報共有をしていますが、それ以上の動きは無いという状況でございます。また、市が把握している空き家の多くは旧耐震基準で建築されているため、登録要件を満たすには耐震改修が必要なことを考えますと、本市における住宅セーフティネットへの空き家の活用については、少しハードルが高いのではないかと感じております。

次に、③令和3年度事業につきまして、同じページの上から2つ目にあります、空家等追跡調査とはどのようなものかというご質問をいただきました。回答につきましては、空き家データベースの中から適切な管理が行われていないと思われる物件200件の調査をシルバー人材センター様に委託するというものでございます。業務の内容は、調査票への記入及び状況写真の撮影となっております。

最後に、④意見交換・その他につきまして、3ページの一番下にあります、固定資産税納税通知書に同封しているチラシにつきまして、これまでのチラシでは文字などが小さく、見にくいため、精査した方がよいとのご意見をいただきました。本日は、資料として（案）を用意してまいりましたので、後ほど、皆様からご意見をいただきたいと考えております。よろしく願いいたします。

続きまして、資料2「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。第1回協議会では、今年の6月末までの相談件数をご報告させていただきましたので、今回は7月から9月末までの状況を追加しております。この間の受付

件数は15件で累計は264件となりました。解決件数につきましては、155件で受付件数に対する解決率は58.7%となり、前回よりも2.7ポイント下がっております。

資料の2枚目は、「苦情処理経過一覧表」でございます。

今年の7月から9月末までの相談内容と処理経過となっております。時間の都合もございますので、案件ごとの説明は省略させていただきます。相談内容の内訳は、建物の状態に関するものが2件、草木の繁茂などに環境に関するものが11件、蜂や猫などの生き物、悪臭など衛生に関するものが3件、その他として空き家敷地内の残置物の散乱によるものが1件ございました。

続きまして、資料3「空家バンク及び補助事業の実施状況について」をご覧ください。こちらの資料につきましても今年の9月末現在の状況となっております。

まず、(1)「空家バンク登録状況」でございますが、累計物件登録件数は6月末から増えておらず、41件のままとなっております。契約が成立したものは、4件増加して30件に、受付中は7件、登録を抹消したものは、1件増加して4件となっております。

受付中の物件の内訳は、売却が4件、賃貸が3件でございます。また、登録を抹消した1件につきましては、空き家の所有者により協力不動産業者以外の業者に売却されたことによるものです。

次に、(2)「解体費補助金実施状況」でございますが、受付件数につきましては、老朽空家は6月末から16件増加して46件、倒壊危険空家は3件増加して11件となりましたが、交付申請前の着手が1件あり、対象外とさせていただきました。交付決定につきましては、老朽空家が37件、倒壊危険空家が9件となっており、既に事業が完了したものは老朽空家が27件、倒壊危険空家が6件という状況でございます。

次に、(3)「空家バンク利活用費補助金実施状況」ですが、家財処分及び改修工事で1件ずつの実績となっております。対象は同じ空き家で、所有者が家財処

分、賃借者が改修工事で利用されました。

議題（１）第１回協議会からの経過等についての説明は、以上でございます。よろしく願いいたします。

（会長）

それでは、ただいま事務局から議題（１）第１回協議会からの経過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。

（山本委員）

今読み上げていただいた、資料１の市街化調整区域の土地の方向性というのは、皆さんには分かり難くて豊川市に画期的なものを作って欲しいという思いもあると思います。不動産屋の立場から言うと難しく、豊川市は中核市ではないため、調整区域の開発の基準が県の開発審査会というもので一律に決まっているので、これに合致していないとだめという回答しか市はできません。豊橋のように中核市というのは、独自の開発審査会を持っているため独自の基準で判断ができる。その違いがあるので同じ「市」によっても調整区域の開発のできる基準が多少違います。豊川市は、県の基準に合わせなければいけない苦しい立場だと思います。皆さんに分かっておいていただきたいのは、バンクに出している調整区域の物件については、市役所の中で調べて相談していただいて、これなら動く可能性が高いだろうというものを出示していただいていると思います。ここまで調整区域で調べた上で出示していただいているということは、宅建協会としては感謝しているという状況です。その上で、皆さんが言われる潜在的な調整区域の物件についても方向性を示したいというのはあります。県に要望を出す以外無いので宅建協会は本部を通じて県に要請していますが、すぐには変わってはいかないと思いますので皆さんにはご理解いただきたいと思っております。

（会長）

ありがとうございました。中核市との違いも踏まえながら、豊川市としてできることをやっていくのかなと思います。情報ありがとうございます。

他にはいかがでしょうか。

では、私からよろしいでしょうか。資料3(2)解体費補助実施状況というのを示していただいて、当初計画とほぼ100%近くでいけるということで、交付決定と実績報告で少し差がありますが、こちらも今年度中には終わりそうだという見積もりでよろしいでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

そうですね、最終的に2月末までに実績報告を出していただくという事で、交付申請の段階で確認をさせていただいておりますので、最終的には交付決定と実績報告でほぼ一致すると思います。途中で取り消しなどない限り、一致すると考えております。

(会長)

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

(平松委員)

資料3(3)の空家バンク利活用費補助金実施状況のところ、前回は質問したのですが、利活用に関してエリア的な部分とか、築年数の違いとか、そういう事のない状況の中での運用という回答でした。今回受付が一件ずつあるということですが、縛りとかそういうのは関係なしに受付された事について、条件さえ合えば利用できるという運用の仕方と解釈しております。限られた予算の中で、例えば駅から5分で築年数が10年経過したものが空き家となった、それを空家バンク経由で仲介や売却ができればこの補助金を利用できるという解釈です。

要は、やり方次第では普通に不動産屋さんの中で媒介が決まったものを、バンクを経由したらそれで予算を消化できてしまうという事にもなりかねない。それが問題と思い質問したつもりですが、実際は空き家が空き家でなくなるのが難しい物件にこういう予算を投下するべきで、普通に決まるような案件に利用されてしまうと本当に必要な人が利用できないのではないのかなと危惧してしまふ。実際はいかがでしょうか。

(会長)

事務局から回答をお願いします。

(事務局：建築課主幹)

基本的に空家バンクに登録がしてあれば、対象となるということです。登録して契約又は引き渡しから1年以内にご利用していただくという事と、所有者と買われる方、借りられる方が親戚関係ではご利用いただけませんが、それ以外の方であれば登録の物件は対象となります。平松委員のご指摘の通り、話をある程度つけておいてバンクを通せば、利用ができてしまうというのがあるかもしれません。

他の自治体では、登録してからある程度期間をおいたものを対象とした条件を付けているところもありますが、本市についてはそういった条件はつけておりません。

(平松委員)

見直すという気持ちはありますか？

(事務局：建築課主幹)

難しいと思います。制度上は悪くはないけど、倫理上いかななものかというもののなので、何か月以上経ったものというような縛りをつけてしまうと、空き家の利活用を行政としてマイナス方向の事をやっていると取られかねないのかなと。

その辺りが難しいところかなと思います。本来の趣旨で行けば、どんどん空き家を減らしたいということで、登録してすぐということでも良いとは思いますが、抜け道ではないですがそういうことをよく研究されている方に使われてしまうと現状では防ぐ術がありません。今のところ、期間を縛るとかの検討はしていないというところです。あまりにもそういう事が目立つようなら何等かの対策を考えなければいけないかなとも思います。今のところは性善説でやっていきたいと思っております。

(会長)

今のところでは、(3)について累計の件数は何件ですか？

(事務局：建築課主幹)

一件ずつです。同じ賃貸の物件で貸主の方が家財の片付け、借主の方が改修費の補助を利用されました。物件としては一件です。

(会長)

実績がある程度たまった時点で、平松さんが言われたような使い方がされているのか、性善説に乗っ取ってきちんと行われているのかという検証がもう少し先にはなると思いますが、したほうが良いかと思えます。

(事務局：建築課主幹)

いつ登録されたかというのはこちらで把握しておりますので、登録してすぐ動くのか、ある程度経ってというのは資料としてデータが残っていきますのでその辺りのところを見て、より良い制度にしていきたいと思っております。

(会長)

ありがとうございます。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（１）については以上といたします。

続きまして、議題（２）今後の主な取組予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（２）今後の主な取組予定について、ご説明いたします。資料４をご覧ください。

まず、１の令和３年度につきまして、

（１）の特定空家等認定調査を今年度も予定しております。調査対象として３件検討しており、今後調査を実施する予定であります。調査結果につきましては、取りまとめまして、次回の第３回協議会で委員の皆様へ特定空家等としての認定についてご意見をお伺いすることを予定しております。よろしく願いいたします。

次に、（２）の第３回協議会につきましては、令和４年の２月上旬に予定をし

ております。よろしくお願いいたします。

次に、(3)の空き家対策セミナー・個別相談会につきましては、令和4年2月19日(土)に開催を予定しております。会場は、昨年度と同じ、プリオ5階の豊川市催事場の予定です。現在は、新型コロナウイルスの感染状況が落ち着いておりますが、状況によってはセミナーを中止し、個別相談会のみで開催となる可能性もございます。なお、今回も各専門家団体の委員の皆さまには、相談員としてのご協力を賜りたいと考えております。よろしくお願いいたします。

続きまして、2の令和4年度につきまして、

(1)新規事業として、以前から宅建協会東三河支部様よりご提案をいただいております、本市との共催による「空き家対策個別相談会」の実施を予定しております。詳細につきましては調整中でございますが、6月には第1回目を開催したいと考えております。

次に(2)予算要求の状況につきましては令和4年度の当初予算の要求額を記載しております。まず、①の老朽空家等解体費補助金から、おめくりいただきまして裏のページ、⑥の空家バンク利活用費補助金までにつきましては、今年度予算並みの要求となっております。⑦の空家等対策計画改定業務委託料につきましては、現行の空家等対策計画の計画期間が、令和4年度までとなっているため、計画内容の見直し等の改定業務を委託するものです。改定につきましては、現計画策定時と同様に改定案を本協議会でお示しさせていただき、委員の皆様にご意見等をいただきながら進めていくこととなります。その際には、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

議題(2)今後の主な取組予定についての説明は、以上でございます。

(会長)

それでは、ただいま事務局から議題(2)今後の主な取組予定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。

それでは私から。今年度の空き家対策セミナーと相談会については2月19日ということで、だいたいボリュームとしては例年通りということですか？

(事務局：建築課主幹)

今のところ例年通りと考えております。相談会につきましては、広報等で事前予約の募集をかけたいと思っております。

(会長)

コロナの状況によっては、オンラインでの開催ということもあるのですか？

(事務局：建築課主幹)

相談会につきましては、昨年度と同じ対応になりますが、セミナーにつきましては、こういった形になるかは講師の方と相談していきたいと思っております。

(会長)

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

(馬淵委員)

今後の主な取組予定の(2)⑦で空き家等対策計画改定業務がありますが、改定業務はどちらに依頼されるのか。前回の計画改定の時には、自分は関わっていませんでしたので、どのような方が計画を作られるのか教えてください。

(事務局：建築課主幹)

基本的に委託先は入札によって決定します。現在の計画は、国際航業さんというコンサルタント業者をお願いをしております。

(馬淵委員)

委託料そのものは、前回レベルのものとして記載されているということでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

前回の委託のときは、2箇年で1年目に空き家の数の実態調査があつて1,069件という結果などを分析して2年目に計画の策定をしました。今回は、空き家の実態調査は省きまして、計画の内容だけということになります。そこが前回と変わったところです。金額的には、内容の変更なので大きな変更はないと思っております。

(会長)

ありがとうございます。

今の質問に関連して、今回の計画では、調査ではなく中身の計画とか政策を変えろという事でよろしいでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

空き家の実際の数、できれば10年に1回位で良いのかと思っております。そこそこの予算もかかりますので、5年毎よりも10年に1回位でいいのかなと考えております。今回は目標指標の見直しなど、5年間やってきたものの成果の精査と、それに基づいて次の目標を設定していくというのが中心になると考えております。

(会長)

ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。

(山本委員)

私も老朽空家等解体費補助金についてですが、毎年かなりの額を出していただいていると思います。通算でいくとかなりの件数の老朽空家が解体されて、新しく家が建って豊川市の空き家対策や空き家の耐震化にもつながっていると思うのですが、この補助金を利用しての空き家の解体の数が今残っている空き家に対してどのくらいのパーセンテージであるのかわかりますか？

豊川市の場合は、通算200件くらいの老朽空家が壊されて新しい住宅も建っているかと。他の市と比べても毎年予算額いっぱいまで使って、かなり活発に動かしていただいていると思うのですが、このままやっていくのか、ある程度の目標値があって、達成するまでなのか。空き家が減ってきているという数字が出せれば、空家バンク以外にも予算を出したことによって空き家対策事業の成果がかなり上がっていると言えらると思うのですが、数字として把握しているのでしょうか？

(事務局：建築課主幹)

手元に資料がないのですが、解体の補助だけでいきますと、200件以上補助

金を交付して空家を壊しているということになります。空家バンクでは30件成約しています。1,069件からそれを単純に引けばいいかと言うと、地域の住民からの相談等での新たな空き家の把握もありますので正確ではありませんが、それでもデータベース上では100件以上減ったという事になります。解体補助も制度化した当初は70件くらいありましたが、昨年は一旦落ち着いた様子もありました。今年は今のところ50件位の申請がありまして、補助事業に対するニーズはこれからもあるのではないかと考えております。引き続き予算を確保してやっていきたいと考えております。

(会長)

ありがとうございます。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)については以上といたします。

4 意見交換・その他

(会長)

それでは、次第の4「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。

ないようですので、その他について事務局からお願いします。

(事務局：建築課主幹)

それでは、事務局から議題1で少しお話しさせていただきました、来年度の固定資産税納税通知書に同封するチラシにつきまして、事務局で作成しました(案)と今年度のチラシを参考資料として、お手元に配付させていただいておりますのでご覧ください。表裏とも上に変更案、下に今年度同封したものを示しております。字体を見やすくし、配置を変更しております。より良いものに仕上げたいと考えておりますので、委員の皆様からご意見をいただければと思います。よろしく願いいたします。

(会長)

それでは、今の事務局からのお話につきまして、何かご意見等がありましたらお願いします。

私としては、現行と（案）を見比べますと、かなり見やすくなったのかなと感じております。

(上野委員)

前回私が出した意見でした。ありがとうございます。字も大きくなって見やすいなと思います。この中に載せきれない情報もきっとあると思うので、先日、事務局の方にも話したのですが、例えばQRコードを載せて、更に詳しいことはこちらというか、外国の方で日本語や漢字が読めない方にも案内できればなと思います。そういうところも含めてQRコードがあるのもいいのかなと思います。

(事務局：建築課主幹)

ありがとうございます。どうしても私共ですと、いろいろな情報を載せたいと思って字が小さくなってしまったという反省点があります。今回は情報を最小限にして作成しました。上野委員が仰っていただいたように、それをきっかけにホームページにアクセスをしていただく、ということもあると思います。

良い提案をしていただいたので、なんとかそれを載せる方向で検討したいと思います。

(会長)

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

(平松委員)

「このチラシは豊川市に固定資産をお持ちのすべての方にお送りしています。」という一文が明記されています。最近気付いたのですが、固定資産を持っていても税金を払わなくてもいいような公共的に使われている方や、固定資産税を全く払う必要のない人については納税通知書が発送されないと聞きました。

皆にやっていますという意味はわかるのですが、豊川市として固定資産税を

免除している人で他に何もなければ、納税通知書は発送していないと聞いたのですが。

(事務局：建築課専門員)

平松委員が仰るように、生活保護を受けられている方は減免ですとか、例えば、宗教法人で宗教的に使われる施設は非課税になります。でも、宿舎であれば課税されますのでそういったところについては送られます。「みなさまに送らせていただいています」というメッセージを何故入れているかと言いますと、「うちは空き家を持っていないのになぜこんなチラシが入っているのか。」という苦情を受けたこともあり、入れさせていただきました。この一行を入れるだけで、紙面を取ってしまうので、あまり入れたくはないのですが、他の市町でもこういった文言が入っているところは多くありまして、そこまで深い意味は意識してなかったのですが、平松委員がおっしゃるのはそういった課税をされない物件をお持ちの方にもこういった情報を伝えたほうが良いのではということですか？

(平松委員)

そうではなくて、文章そのものの意図はわかっているので、それを承知で入れているのですよね？ということです。固定資産を持っていても、固定資産税を払っていない方には届いていないのだから厳密にお持ちの方全てに送っているというわけではない。

(会長)

事務局もそのあたりは理解しているという事ですよ？

(事務局：建築課主幹)

貴方だけではなく皆さんに送っています、という意味合いの文章だにご理解いただければと思います。

(会長)

他には、ございませんか。無いようですので、事務局には、委員からいただいたご意見を参考にチラシの作成をお願いします。

では、本日の議題については以上といたします。

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)

次回の協議会につきましては、2月上旬に予定しております。詳しい日程などにつきましては、1月上旬までにご案内いたします。

次回の協議会では、先ほどご説明いたしました、令和4年度予算の内示状況をご説明するとともに、特定空家等の候補として調査を実施した空き家の調査結果などの資料をお示しし、認定について委員の皆様からご意見をいただくことを予定しております。

また、2月19日(土)に開催予定の空き家対策セミナー・個別相談会での相談員のご協力の件でございますが、広報1月号で相談事案の募集を行います。応募を受けて、相談事案の振り分けを行いますので、1月中には、個別相談会の詳細とあわせて相談をお願いする事案について、ご連絡させていただく予定です。よろしく願いいたします。

事務局からの連絡は、以上でございます。

(会長)

それでは、以上をもちまして、令和3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。