

令和3年度第1回豊川市空家等対策協議会

①日時

令和3年8月11日(水)

午後3時00分～午後4時30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1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、本日は市長の代理として建設部長の岩村が会議に参加させていただきますので、よろしくお願いいたします。岩村建設部長につきましては、今年度から建設部長となり、本会議が初参加となりますので、この場をお借りしまして委員の皆様一言あいさつを申し上げます。

岩村部長、お願いします。

【岩村部長あいさつ】

(事務局：建築課課長補佐)

ありがとうございました。

また、4月の人事異動により、空き家対策担当職員が1名増員となりましたので紹介いたします。新たに担当となった森です。

今年度はこの体制で空き家対策事業を行ってまいりますので、よろしくお願いいたします。

いたします。

続きまして、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、最近の新型コロナウイルス感染症の拡大状況を考慮し、本日の会議の傍聴は中止させていただいております。

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 3 議題

(事務局：建築課課長補佐)

それでは、議事を進めさせていただきます。

まず始めに、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】

(1) 令和2年度事業の実績報告等について

(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2年度事業の実績報告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)

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2年度事業の実績報告等について、ご説明いたします。

資料1「空き家等に関する相談件数の報告について」をご覧ください。こちらは、平成29年4月～今年の6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249件となりました。解決件数につきましては、

6月末現在で153件となり、受付件数に対する解決率は61.4%となっております。なお、相談案件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。

資料の2枚目以降は、「苦情処理経過一覧表」でございます。

昨年度の第1回協議会におきまして、令和2年9月末までの状況について報告させていただいておりますので、今回の資料は、令和2年の10月から今年の6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したので、案件ごとの説明は省略させていただきます。この間に32件の相談がありました。その内訳は、建物の状態に関するものが6件、枯草による防火に関するものが1件、草木の繁茂などに環境に関するものが21件、虫や鳥などの生き物、ゴミの放置など衛生に関するものが7件、その他として水道管からの漏水によるものが1件でございました。

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、6月末現在でバンクへの累計物件登録件数は41件となっております。そのうち、契約が成立したものが26件、交渉中のものが2件、受付中が10件、登録を抹消したものが3件となっております。

受付中の物件の内訳ですが、売却及び賃貸ともに5件でございます。また、新規登録物件につきましては、令和2年度第1回協議会で報告させていただきました令和2年9月末以降では、売却が1件、賃貸が3件となっております。

次に、(2)「解体費補助金実施状況」をご覧ください。

①は、令和2年度の実績となります。老朽空家解体費補助金の交付件数は39件、倒壊危険空家解体費補助金は、9件の申請がありましたが、そのうち1件が取り下げられたため、交付件数は8件で、合計は47件となりました。

②は、今年度の6月末現在の状況です。

受付件数としましては老朽空家が30件、倒壊危険空家が8件となっております。

ます。交付決定につきましては、老朽空家が23件、倒壊危険空家が7件となっており既に事業が完了したものは老朽空家が8件、倒壊危険空家が2件という状況でございます。

続きまして、資料3「令和2年度空き家対策個別相談会の実績報告について」をご覧ください。

当初の計画では、前半に空き家に関するセミナー、後半に個別相談会という形で開催する予定でしたが、新型コロナウイルス感染症拡大により、前半のセミナーにつきましては、駒木会長による「豊川市における空き家の現状とその特徴コンパクトシティの視点から」を動画で配信する形としました。駒木会長におかれましては、動画の制作から配信までしていただき、ありがとうございました。

個別相談会につきましては、専門家団体の協議会委員の皆様と愛知県宅地建物取引業協会東三河支部様から応援協力をいただいた会員様、合わせて9名の方に相談員としてご対応していただきました。ありがとうございました。

相談件数につきましては、申し込みは8件ありましたが、相談会当日のキャンセルが1件ありましたので、実績は7件となりました。

相談内容につきましては、売却希望に関するものが5件、相続した空き家を今後どうしたら良いかというものと、所有する空き家の隣の空き家に関するものが、それぞれ1件でした。

また、売却希望の相談5件のうち3件については、市街化調整区域内の物件に関するものでした。市街化調整区域では、都市計画法や農地法の許可などの問題があり、空き家等の流通が困難なため、所有者・相続関係者が処分に困惑していることが窺えました。

議題(1)令和2年度事業の実績報告等についての説明は、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(1)令和2年度事業の実績報告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。

資料3で説明していただいた私の動画に関しては、今のところ意見などはいただいていないのですが、もし、いただいたら共有しようと思っています。

(事務局：建築課主幹)

よろしくをお願いします。

(会長)

ご意見はいかがでしょうか。

では、私から。資料2について2点ありまして、1点目は空家バンクについて平成30年度の登録のものが3件で情報が古いものがありますが、それは例えば写真とかを更新するとか、そういうことがありますか？

2点目は、その表の下に登録抹消3件とありますが、それはどういう経緯で抹消されたのか、その2点をお願いします。

(事務局：建築課主幹)

まず、空家バンクは基本的に登録期間が2年ということになっています。2年経過するときには所有者の方に更新をするかという意味確認をしています。平成30年度登録の3件については、意思確認をして引き続き登録ということになりました。写真等の更新はしておりません。

(事務局：建築課専門員)

登録抹消の3件について、1件については所有者の方と協力不動産事業者との間の問題がありまして、所有者の方が取り下げをされました。あとの2件については、所有者の方が協力不動産業者ではなく、他の業者さんの仲介で成約をしたということで取り下げをしていただいたという経緯になります。

(会長)

抹消された後も建物はあるので、その後どうなったのかなと気になったので聞きましたが、空家バンク外でも使われていればいいかなと思います。

他には、いかがでしょうか。

(山本委員)

空家バンクを宅建協会に協力させていただいているのですが、空家バンクの

開設時には空き家の所有者に制度が周知されて登録がありましたが、今年くらいから登録件数が伸び悩んでいるという感じがします。(本市は)三重県とか他の地域に比べて成約率が高いので物件の件数が減って、バンクを有効活用しようとするとな新規登録を増やすのが前提条件になるので、その掘り起こしをしていかないと、物件自体の成約数を求められていることに関して今後、成約数が伸び悩むという状況にはあると思います。開設時から相当良いペースで厳しい物件でも動いてきたという実情があるので、固定資産税の納付書にチラシを封入する以外に、空家バンクに登録しませんかという案内をする次のステージに行かないと伸び悩むのかなと思っています。

(会長)

成約率が高いのは良いのですが、新しい情報を入れないと、ということですよ。その辺の掘り起こしは事務局のほうでアイデアはありますか。

(事務局：建築課主幹)

空家バンクは、ご指摘のとおり登録件数は初年度28件で、それ以降令和元年度が7件、令和2年度が3件、今年度は今のところ3件です。成約件数は、平成30年度が10件、令和元年度が7件、昨年度が8件ということで、登録件数は下がっていますが、成約はほぼ同じようなペースできています。本市としても、登録物件が少なくなってきた危機感を持っております。委員が先ほどおっしゃったように、平成29年度から固定資産税の納税通知書にチラシを同封し、今年度新たに空家バンク利活用費補助制度を始めました。空家バンクの登録物件を増やし、かつ、登録されたものを成約させるという目標でやっておりますので、これをもう少しPRして行く必要があると思います。苦情相談等があった場合、空き家の所有者等と連絡が取れた際に状態が良い空き家であれば、空家バンクへの登録について案内をするなど、もう少し方法を検討すべきと考えております。

(会長)

ありがとうございます。今のお話で私個人的に感じたのは、成功体験という

か成約された方で、こんな事がすごく良かったというような話を共有できればプッシュ要因になるのではないかなと思いました。空き家セミナーの中で直接話していただくのは難しいかもしれませんが、そういったことを紹介したら良いのではないかなと思いました。

(事務局：建築課主幹)

参考にさせていただきます。納税通知書の同封チラシに空き家バンクの情報として、これくらい成約していますという数字を入れることも面白いかなと考えております。

(会長)

他には、いかがでしょうか。

(平松委員)

空き家バンクには、エリア指定というのがあるのかなのか、豊川市全域の広い対象でやっているのかという事と、仕組みについて、宅建協会さんがお手伝いしているということですが、現実的にマッチングの部分をお手伝いするのか、登録した物件を市役所がホームページに載せて興味ある人とマッチングできた後の契約や重要事項をされているのかという事と、市街化調整区域とか全般に対しての空き家となると、法令上の制限などあると思うのですが、相談会でもそこがネックになってなかなか流通しないとなるのですが、それに対して豊川市として独自の対策や方向性がありましたらお聞かせください。

(事務局：建築課主幹)

エリアにつきましては、市内全域の空き家が対象となっております。空き家バンクに登録を希望される方に手続きをしていただきまして、宅建協会さんと協力不動産業者を1社決めていただきます。その後、所有者様と建築課職員と協力不動産業者さんで現地の確認をします。空き家バンクの物件に購入または賃借に興味がある方がみえれば、本市への利用登録という方法もありますし、協力不動産業者さんに直接連絡を取っていただき、仲介をしていただくということもできます。それで成約となれば、協力不動産業者さんから連絡をいただい

て、市はホームページ等の情報を更新します。市内全域がエリアとなっており、調整区域の物件もあります。調整区域の物件が動いていないという実情がありますが、都市計画法などの規制があり、市だけでは動きにくいという事もあります。その辺りについては、国等への要望も含めて庁内での検討等を考えていきたいところではありますが、なかなか良い方法は見つからないというところが正直なところであります。

(会長)

他は、よろしいでしょうか

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）空家等対策関連事業の進捗状況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）空家等対策関連事業の進捗状況について、ご説明いたします。資料４「空家等対策関連事業の進捗状況」をご覧ください。

こちらは、庁内の各課で実施する空家等対策に関連する事業の進捗状況を取りまとめたものでございます。今回の資料には、令和元年度と令和２年度の実績を記載しております。また、令和２年度の欄が空欄の事業につきましては、令和元年度以前において、既に完了又は終了しております。時間の都合もありますので、令和元年度の進捗状況から変化があった項目について、ご説明します。

まず、１ページ目の中ほど、７番、建築課所管の「地域空家等対策モデル事業補助金」につきましては、令和２年度で事業が終了しております。

この事業は、平成３０年度から実施していたもので、当初からモデル事業として事業期間を３年間としておりました。内容につきましては、町内会などの地域の活動団体が空き家対策に関連する事業などを実施した際に、その活動費用に対し３万円を上限に補助金を交付するというものでした。予算は各年度３件分が措置しておりました。実績としましては、平成３０年度が３件で、令和元年度、

令和2年度につきましては、それぞれ1件でした。補助対象事業者は、町内会などで、活動内容としては主に、それぞれの地域内の空き家の調査や、適切に管理されていない空き家の所有者に対する適切な管理に関する働きかけ、適切な管理を啓発するチラシの作成配布などでした。市と共同して行った事業もありました。

次に、同じページの一番下、12番、人権交通防犯課所管の「防犯ボランティア団体への情報提供」につきましては、令和元年度にはボランティア団体への空き家の位置などの情報提供を検討しておりましたが、個人情報に関する問題などもあったため、令和2年度においては、各地域のボランティア団体に防犯活動の参考としていただくよう、空き家を含んだ住宅への侵入盗に関する情報提供を行っていただいております。

次に、1枚おめくりいただいて、2ページ目の一番下、18番、建築課所管の「空家の適正な管理の推進に関する協定締結」につきましては、平成29年度に豊川市シルバー人材センター様との間で「空家の適正な管理の推進に関する協定」を締結しております。また、空き家の相続や売買、リフォームなどの相談が本市にあった場合、市としては、このような相談に対応できる専門の事業者を紹介することができないため、空き家対策に関連する業務を提供できる事業者を協力事業者として市へ登録していただき、その登録事業者の一覧表を公開することで相談者に参考としていただくという制度について調査・検討しました。この制度につきましては、今年の4月から実施しており、一覧表を市ホームページで公開しております。

次に、3ページ目の中ほどよりやや下、24番、建築課所管の「不動産事業者等の事業者向けの助成制度の検討」につきましては、「事業者が空き家を買ってリフォーム工事等を行う場合の敷地取得費用に対する補助等」となっておりますが、他の自治体においても例を見ない支援制度であり、現状では予算の確保も困難であることなどから、今回の空家等対策計画の事業としては見送ることとしました。

次に、1枚おめくりいただいて、4ページ目の一番下、33番、建築課所管の「リフォーム補助制度の構築などの個人所有者向けの支援制度の検討」につきましては、昨年度の第2回協議会でご説明いたしました、空家バンク利活用費補助金を令和3年度予算に計上しております。

次に、5ページ目の2段目、35番、都市計画課所管の「豊川市中心市街地におけるまちなか再生実証事業」につきましては、今年の1月19日に諏訪地区において空き家見学ツアーが実施されました。課題としては、候補物件を探すため事前に行われる現地調査で空き物件を見つけても、その所有者の所在が登記簿上の情報と違う場合には、所有者の連絡先などの入手が困難であることが挙げられています。

最後に、1枚おめくりいただいて、6ページ目の中ほど、43番、建築課所管の「緊急安全措置等を講ずるための条例の検討」につきましては、「豊川市空家等の適切な管理に関する条例」が令和2年4月1日から施行され、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫している特定空家等に対し、必要最小限度の緊急安全措置を実施することができるようになりました。

議題(2)空家等対策関連事業の進捗状況についての説明は、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)空家等対策関連事業の進捗状況について説明がありました。委員の皆様のお立場等、関連するところがございますので、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。進捗状況のところ、見直しが必要というところは丁寧に見たほうが良いかなと思ったのですが、3ページの下、26番の令和元年度・令和2年度どちらも見直しが必要となっているのですが、これに関して何か補足があったらお願いします。

(事務局：建築課主幹)

26番を見ていただくと、空き店舗情報提供事業は商工観光課におきまして、

空き店舗に関する情報を空家バンクのように登録し、ホームページ等で公開するという事業ですが、空き店舗の登録がありません。空き店舗ということは、元々事業をされていたということで、そのような方ですとお付き合いのある不動産屋さんにも相談をされるということも多く、この制度を利用されることが少ないのでは、ということをお聞きしました。

(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)

25と26番について、他の市でもこういう事をやっていて、宅建協会にもお話が来るのですが、空き工場と空き店舗については事務局の説明の通り、事業用地になるので不動産屋が握っていて、市への情報提供はかなり少ないというのが現状かと思えます。ほとんどの所がうまく稼働していないジレンマがあるようです。行政として市とか県が工場用地を提供したものが売れてしまい、他に工場用地は無いのかと聞かれてこういうことをやりたいと言われるのですが、大きな土地は皆さん探しているのに、なかなか情報提供して成約というところまでいかないのが現状ではあります。

(会長)

直接不動産屋さんやるということですね。25番の方は制度を掲載しているだけということですね？そうですね、わかりました。

(平松委員)

27番の空き家等を活用してセーフティネットと結び付けようということについて、先日、豊田市で県内4番目に居住支援協議会が設立ということで私も出てきたのですが、豊川市はどういうお考えなのかなということと、県の方が言っていたのですが多くの場合は福祉系から話が持ち上がるのですが、前回は定住促進課のほうで話が出てプラットホームができたと聞いております、その辺も踏まえてのお考えをお聞かせください。

(事務局：建築課主幹)

本市としては、県の協議会に参加というかたちになっております。セーフティネットの関係ですので福祉部門と情報を共有している状況ですが、現在それ以上の動きがない状態となっております。

(会長)

27番を空家バンクと関連させるとかあるかなと思ったのですが、ちょっと今すぐにはアイデアがありません。

他には、

いかがでしょうか。

(上野委員)

35番の令和3年1月19日の空き家見学ツアーに参加しました。諏訪地区の5軒くらい見せていただいたのですが、主催はプリオの中の(株)本宮でその地区の活性化の一環として何軒か見せていただきました。店舗もあれば居宅もあったのですが、どれも売る意思も貸す意思もない、見せるだけだよというツアーだったんです。だから所在地も明らかにできない。建物を見学するツアーだと思って行ったのですが、動かす気はなくて今は使っていないけどその持ち主さんの物がいっぱい置いてあるという状況だったんです。前は豊川稲荷周辺の空き家のツアーもあって、豊川稲荷の辺りは空き家がどんどん壊されていって、空き家ツアーもできない状況なのかなと思うのですが、先ほど山本委員も言われていたような空き店舗も、大きな店ではなくてちょっと自分で試しにお店を出してみたいという人がいたときに、多分10年くらい前に豊川稲荷の門前の一角に1か月や2週間くらい借りられるようなところがあったんです。でもそこも場所が良かったのでヤマサのちくわさんが年借りしちゃってそういう体験ができるところもなくなったという。空き家対策とは違うと思いますが、活性とか空き家対策や起業する人のことも考えると、小さな店舗が借りられるのも魅力があるのではないかと。

(山本委員)

難しいのは、小さい店舗というのは半分居住していてというのが多いので、

今の時代だと仕切って貸さないといけないので、その部分についてハードルが高いのかなと。賃借人との関係が高齢の方で亡くなった時に継続して借りられるかという事もあるので、事業者としては継続して借りなければいけないのに継続性が無いということになってしまうと難しい。そういうところでなかなか流通やマッチングがしないのではないかと。単独店舗でお試しでというのならとても需要があると思います。2階に住んでいて1階を貸すというのはなかなか大変な時代ではあると思います。

(会長)

ありがとうございます。空き家ツアーに関して、私は豊橋に住んでいますが、私が関わっている商店街があり、そこでの話を聞いたときは、店舗が閉まったら物が入る前にできるだけ空けた状態でツアーをやりたいという話がありました。家財が入ってしまうとそれで貸せなくなってしまうケースがあるので、閉まった店舗があったらすぐ行ってアプローチをかけたほうがいいという話は聞いたことがあります。空き家についても同じなのかはわかりませんが、空き家の発生というのを調べておくとかアンテナを張っておくというのが重要だと思います。次の所で空き家の調査の費用もあげていたと思うのですが、できるだけ町内会とかネットワークを使って空き家の発生の情報を集約していくのは必要かなと思いました。

他には、いかがでしょうか。

項目が多いので、見ていただいて最後にまた何かありましたらお聞きしたいと思います。

議題（2）については以上といたします。

続きまして、議題（3）令和3年度事業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）令和3年度事業について、ご説明いたします。

資料5「令和3年度事業について」をご覧ください。今年度の主な事業とその

予算額でございます。1～4までは前年度と同額となっております。5の老朽空家等解体費補助は若干減額となっております。また、6の空家バンク利活用費補助は今年度から始まった事業でございます。個々の事業について、ご説明いたします。

まず、1の「緊急安全措置委託料」についてですが、先ほどの議題（2）での説明と重複するところがありますが、特定空家等に認定した空き家等が「人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認められる。」場合において、市が「豊川市空家等の適切な管理に関する条例」第4条に基づき緊急安全措置を実施するための委託料でございます。こちらにつきましては、既に執行しております。詳細につきましては、この後の「議題（4）特定空家等認定後の経過等について」の中でご説明いたします。

次に、2の「特定空家等認定調査委託料」につきましては、特定空家等の現地調査を愛知建築士会様に委託するものでございます。3件分を計上しております。調査対象となる空き家は現在、検討中でございます。

次に、3の「空家等相続人調査委託料」につきましては、相続手続きがなされていない空家等に関わる相続人について、市の担当者ではその特定が困難な場合に、専門家に相続人の調査と相続関係図の作成を委託するものです。昨年度は、相続人が多数となることが見込まれる案件につきまして、愛知県司法書士会様に調査委託をお願いいたしました。

次に、4の「空家等追跡調査委託料」につきましては、平成30年度から毎年、豊川市シルバー人材センター様にお願いしております。作業の内容は、市がデータベースで把握している空き家のうち、一部の空き家につきまして、現在の状態を調査確認するものです。

次に、5の「老朽空家等解体費補助」につきましては、4つ目の防災まちづくり地区計画区域内の老朽空家解体費補助が4件分から2件分に減額となっております。これは、防災まちづくり地区計画区域が限られていることにより該当する空き家も限られることなどを考慮したことによるものです。

次に、6の「空家バンク利活用費補助」につきましては、議題（2）でも少し触れましたが、今年度から新たに実施している事業です。

議題（3）令和3年度事業についての説明は、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（3）令和3年度事業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5の4の部分の追跡調査で新たに発生した空き家を調べていくという事だと思うのですが、具体的にはどのように進めるのでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

空き家はデータベースで管理しているのですが、その中から200件について、現在どういう状況になっているか調査しています。データベースの全てではなく、200件を選定し毎年確認・調査するものです。

（会長）

既にあるものについて、例えばランダムに抜き出して見ていくという？

（事務局：建築課主幹）

そうですね、既にあるものの状態を確認するというものです。新しい空き家については、相談があった場合に確認をするというのと、昨年では地域空家等対策モデル事業において、その地域から得た情報の中で市がデータベースで把握していなかった空き家が何件かあったので、市民から寄せられた情報で新しい空き家の情報を把握するというのがあります。

（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）

今の話で、新しい空き家を市が認識するのは、基本的に市民からの相談のみであるということだとすると、空き家はそこに人が居なくなったら発生するものですが、苦情の報告がない限り空き家として認識されないものだとすると、タイムラグが発生しているような。実際の認識数と発生している数というのは相当

程度差があるという認識でいらっしゃるのでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

委員のおっしゃる通り建築課で把握しているものと実際の数は相当数違うと思います。解体費の補助制度では、1年以上空き家であるという条件がありますが、状態としては住まなくなった瞬間から空き家でありますので、件数はかなり増えてくると思います。今のデータベースも水道の使用量を調査して、そこから現地調査を行い件数を出しているということで、ある程度空き家の期間があつて初めて空き家と認識しているというものがベースになっています。

(馬淵委員)

ご指摘の通り空き家になってすぐ空き家、ということではないと思いますが、空き家と把握されたときにはすでに利活用できない状態かもしれないと思うと、早期に発見できる方法があれば、利活用につながっていくのかなと思うところはあります。ある程度処分に困らないものであれば、法律的な目線で行けば相続財産管理人を選任して売れば空き家の発生を未然に防ぐということができるようなら積極的に関与しないといけないとも思います。もう1点、空き家のデータベースを作られたときに、空き家とは人が住むことが中心になるような空き家なのか、商業用のような、商店が入るような空き家なのか、利用の手段が場所や状況によっては変わるような気がするのですが。私の感覚ですと、空家バンクに登録されているものでどちらかといえば利活用から考えると新しい方がどんどん入ってくるほうが良いような。新しい若い方がチャレンジして新しい商店を作るといったような。住むというところと、店舗と区別して積極的に押していったほうが良いような感じがしました。

(事務局：建築課主幹)

委員がおっしゃったように、門前のように1階が店舗で2階に住んでいるとすると、現在の空き家対策からすると空き家ではないという考えになります。空き店舗にはなると思うのですが、居住しているので空き家としてはカウントし

ていません。店舗として活用できれば一番良いのですが空き家対策というのは最終的には定住施策も含めてやっていくのが良いのかなと個人的には感じております。今のところは、なかなか難しいというのが現状です。

(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)

店舗の話ですが例えば就労支援とか、起業支援に対するセミナーとか相談会の実施とかそういうこととのタイアップは今までやっているのですか？

(事務局：建築課主幹)

空き家対策事業としてはやっていないのですが、以前、門前の空き家探検ツアーに参加された方が空いている店舗を使って事業をされたケースはあったとは聞いております。

(平松委員)

その辺の情報交換をプラットフォームの中で豊田市なんかは県の補助金を使って一つの組織を作って推進している。そういう活動で少しでも空き家・空き店舗が減るというのも方法の一つなので、ご検討いただければと思います。

(事務局：建築課主幹)

庁舎内も含めて検討していきたいと思います。ありがとうございます。

(会長)

ありがとうございます。他には、いかがでしょうか。

(上野委員)

打ち合わせの時にも申し上げたのですが、資料5の5番の老朽空家等解体費補助金が減額されている点と、2つ目は老朽空家等解体費補助の件で、私の家の近所でも壊しているお家があって、そこも多分補助金を使って壊していると思います。豊川市の中で古い家を壊したいと思っている人の中でも、市から補助金が出るのを知らない人がいっぱいいると思います。むしろ、利用した人はどうやって知ったのかとも思います。制度を使って壊している人の工事現場

で、「補助金を使って壊しています」とか。こういう補助金があるんだと気が付くこともあると思います。そうすると豊川市でたくさんお金がいるようになってしまったら、それはそれでどうだろうということもあるのですが、知ってもらえるというのはとても大事なのではという気はします。

(事務局：建築課主幹)

事前説明でお話をいただいて、例えば市が国などの補助金や融資で事業を行う場合、この建物、この施設は国の補助金あるいは簡保資金を活用していますというような看板を作るというイメージだと思います。解体のタイミングなどで協力が得られればそういったことを検討するのもいいかなと思います。

今現在、納税通知書に解体補助、バンク、適切な管理の案内チラシを入れています。納税通知書が届くと様々な問い合わせがきます。「空き家の補助金があるの？」と問い合わせが入ることもあります。ただし、一過性のところもありますので、空き家を壊しているとき、壊した跡にそういうものがあれば良いかとも思いますので検討して行きたいと思います。ありがとうございます。

(山本委員)

老朽空き家の解体について言うと、補助金を使っているのは不動産屋さんに相談を持ち込まれて土地を売るという話になった時に、不動産屋さんのからの申請がほとんどではないかと思います。売却案件で不動産屋が絡んでいる案件ではないかと。上野委員のどこで知ったかということで言うと、リフォーム業者さんや建築業者さんの建て替え案件のような売却が絡まない時の業者さんへの周知徹底をしないと件数が伸びないのではないかと。家を直したいとか、壊して売るといのは建築屋さんや解体屋さんに相談するので、そこに周知すればこういう制度があるというのが伝わるので、この制度に関して言えば、宅建協会の豊川の方々に対して今年はこの予算がありますと伝えていきます。それを業者の中で把握していると、例えば上野さん達が相談する業者がこういうのがあるのでやってみませんか？と言えば一步踏み出すきっかけになるので、効果が強い可能性があります。不動産屋がこれを利用しているというのは数値

で言えばほとんどとなってくると思います。

(事務局：建築課主幹)

不動産屋さんが申請の手続きをすることが多いですし、宅建協会さんは本市と協定をして事業協力等をいただいています。解体屋さんまではお声掛けはできていないので、解体屋さんとの話の機会を設けることができると考えています。それを含めて検討していきたいと思っています。

(会長)

他には、いかがでしょうか。

個人的には新規の空き家をどうやって把握するかということに関心がありまして、地域の方、町内会長さんとかに情報をいただくとか、民生委員の方など地域と繋がっている方がチャンネルがあると思います。私の専門が地理学なのですが、今年度から地理総合という科目が新たにできました。地域の探求をするという項目があります。例えば、地域を調べるときに空き家を一つのテーマにしてもらう。相手先は高校なのですが、高校は県立なので市が直接話をするというのは難しいと思うのですが、高校と地域の連携のような、そういうことができないかなと個人的には思っています。

それでは、ご発言もないようですので、議題（3）については以上といたします。

続きまして、議題（4）特定空家等認定後の経過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（4）特定空家等認定後の経過等についてご説明いたします。
資料6「特定空家等認定後の経過等について」をご覧ください。

御津町広石地内の空き家につきましては、昨年11月30日に現地調査を実施し、今年2月に書面開催した協議会におきまして委員の皆様にご意見を伺い、3月11日付けで特定空家等に認定いたしました。この空き家に関する認定後の経過報告でございます。

資料にあります、認定理由の①につきましては、半壊状態となっていた箇所を緊急安全措置として6月に除却しました。認定理由の②につきましては、当該空家の敷地が狭小であることから施工方法などを検討中でございます。

1枚おめくりいただき、資料の2枚目をご覧ください。1段目の写真が措置前の半壊状態の箇所の状況です。2段目の写真が半壊状態の箇所を除却した状況です。3段目の写真が措置後の状況です。内部の状態が予想より良好であったため、補強用の柱や梁などを設置し、合板で囲い、防水シートを張りました。

4段目の写真が敷地内の樹木の枝葉が隣接する家屋に接触している状況です。今後につきましては、建物や敷地内の状態によっては、略式代執行の実施について検討が必要になると考えております。

議題（4）「特定空家等認定後の経過等について」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（4）特定空家等認定後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。

ちなみに、隣家の方が一番気にされていると思うのですが、樹木以外はひと段落したという事でよろしいでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

当初の隣の敷地にはみ出している倒壊部分は除却できましたので、そちら側の方にはご迷惑が掛かっていない状態です。樹木のほうは、枝を掃うなどしたいと考えています。

（会長）

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。

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。

(山本委員)

今後問題になってくるのは、空き家なのか空き家ではないのかよくわからないものをどうやって判断して市場に出して有効利用していくのかということが1つと、議題の4番に出てくるような特定空家に認定してくものをどうしていくのかということが2つの大きなテーマとなると思います。所有者が不明なものがどれくらいあるのかというのを納税状況から追ったほうがいいのではないかと個人的には思います。所有者不明だといっても、誰かが税金を納めていれば一応所有する意思があるとわかりますが、納税もされていなくて家も放置されているというのは非常に危険な状況の一步手前だと思います。個人情報関係で調べられないのか、払われていない時点で所有者がわからないのだから調べても良いのかという問題があると思います。その辺を対策しておかないと特定空家というがものすごい出てきたときに対策のしようがないと思います。大まかな数字だけでも追わないと、先々対応できなくなるという懸念があります。その辺は、いかがでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

空き家の関係の法律で、課税状況については担当部署に情報提供を求めることができます。課税されているか、所有者が誰かは空き家対策上必要だからと認められているので調べることができるのですが、そこまでです。税金を納められているかは、空き家対策に必要だと認められておりません。担当としては、納められているかどうかは気になることではあります。事前説明の時に高岸委員や山本委員から、税金を納めるというのはある面での意思表示、滞納の場合はマイナスの意思表示。そういうのは必要ではないのかという意見をいただきました。私共もそのように考えておりますが、現状そこまでは認められていませんので、課税状況の名義が誰で、納税通知をどこに送っているかということは確認できます。相続できていなくても、納税管理人や代表者がいればそこに連絡するという事を行っております。相続もされておらず、所有者が分ら

ないというときには財産管理人制度があります。申し立てができるのは、利害関係者として債権をお持ちの方等ということだったのですが、空き家に関することであれば、市町村長が利害関係者ということで財産管理人の申し立てができるという解釈になっていますので、状況に応じて実施していく必要があると思います。法的に管理人をつけるというのは、売却をして清算をするのが最後かと思しますので、空き家を壊してその土地にどれくらいの価値があるかということになります。取り壊しや行政代執行なども賄えるような価格で売ればいいのですが、そうはならないときにどうしようかというところが課題になると感じております。

(会長)

納税は追えないと？課税は追える？

(事務局：建築課主幹)

はい、今の法では課税状況は追えますが、納税状況は追えないです。高岸委員からも、納税されていれば意識を持ってこれからもそれを保有して行こうという意思表示だと考えられるという意見があったのですが、納税されていなければ保有していく意思がないという分かりやすい目安にもなります。法では、そこまで認められていませんが、担当者としては空き家対策として知りたい情報であると思います。

(会長)

あとは、他の指標で特定空家予備軍の数を把握できるような方法を考えるということですね。

(事務局：建築課主幹)

現在は、データベースの中でこの空き家は危ないというか注意が必要かなというのは、地域の住民の方からのご相談もありますので、こまめに状況を見ながら把握をしております。より危なそうなものから、特定空家等の判定調査をして認定をして必要に応じた措置を取っていく必要があると考えております。

空家等対策計画を策定した時に、この段階で空き家と思われるということで所有者の方にアンケートを差し上げたときに、空き家とは思っていない、失礼だとアンケートに書かれた方もお見えになりました。個人では、空き家のとらえ方が違うと思いますので、一概に空き家と言えなくて、時間をかけなければいけないこともあります。馬淵委員がおっしゃったように、早い段階で空き家と認識して動けばもっと利活用の面でも空家バンクでも活用できるものがあるのかもしれない。どちらかというと、持ち主の方からもこちらに働きかけていただくというのもあるかと思います。

(会長)

仮に空き家であっても管理していただいているものもあるので、管理と利活用という面で分けるのか、その辺も踏まえながら数としての把握が必要かなと思います。

(山口委員)

空家バンクの登録をして、所有者の方からの申し込みがあつて宅建協会の協力事業者も決まって看板なりホームページ等に掲載しているのも見るのですが、資料2の中に出てくる平成30年度に登録されたものがまだ成約されず載っているのを見ると、空き家の協議会を開いて委員は何をやっているのかね、と市民が思っているのではないかと、ふと思うときがあります。委員のほうで資料を見て、売却ならどうしたら売却できるのかと案を出すのも面白いかなと思って。ホームページを見ても私ならこうした方が良いと思う、という意見があるなら協議会の中で出していただけたらと思ひまして意見を出しました。

(会長)

空家バンクの一般的な情報だけではなくて、協議会として空き家に対してのコメントというか、そういうのを発信していくという事ですか？

(山口委員)

私が感じるのは、宅建協会の方で不動産業者を選んでお任せで終わっているのなら寂しいなと思ひまして。

(会長)

ワークショップ形式でやっていくようなのもありかなと思います。セミナーで一方通行で話すことが多いのですが、今あがっている空家バンクの物件に対して、情報を出して話し合う、結果を空家バンクにあげていくというのも面白いかなと思いました。

(馬淵委員)

先ほどの市長申し立てなどで、財産管理人を立てるのも考えられるのではないのかという話で、財産管理人制は相続産管理人であるとか、不在者財産管理人というかたちで選任申し立てをするのですが、申し立て費用や予納金がかかってきます。処分できても市の手出しが多いとか、代執行するよりは費用が安く済むのかなというのも、もしかしたらあるのかもしれない。そういうことも一応検討の対象に入っている認識ではあるのですが、その場合に基準みたいなものが必要なかなと思っていて、リストの中に所有者が不在でわからなくなっている、相続人を追っても連絡がつかず不存在になっているものもピックアップされた方が良いのかなと思います。新しいものが見つかるのであれば、所有者などが申し立ててもらえれば空家バンクで利活用できるような物件かどうか確認を合わせてして行くと空き家が生じたときもスムーズに申し立ての方向に行けるのかなと思っています。所有者や相続人が不存在であるとして申し立てても、行政代執行の代わりに使えるというものではなくて、裁判所の許可がなければ建物が壊せないとかの制約があるので、特定空家と認定されるようなひどい状態にあるときに財産管理人に全て任せるのか行政がやるのかという話になってきてしまう。そういう振り分け基準も作っていかないと空き家が増えたときに予算をどうするとかもあると思いますので、ご検討されたほうがいいのかなと思います。

(会長)

ありがとうございます。確かに全てできるわけではないので、またその場で決めて行くという感じでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

財産管理人等については、申し立てて選任されたその方が予納金含めて壊して清算とやっていくのか、行政代執行というかたちで市が実施して土地売却で清算するのか、どちらがより経費の面、時間的な面で良いのか。行政代執行は告示等含め時間がかかります。空き家の状態によっては、行政代執行よりも財産管理人が裁判所の許可をいただいて清算する方が早くなりますので、状況に応じて使い分けというかたちになるのではないかと想定しています。

(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)

空家バンクに登録できる家というのは、築年数とかの縛りがあるのでしょうか？

(事務局：建築課専門員)

築年数につきまして縛りはありませんが、先ほど平松委員が言われた調整区域の物件は、事前に開発指導係に物件の用途変更や許可が下りる可能性があるか確認し、見込みがあるものは登録できますが、その見込みがないものについては残念ながらご遠慮いただいております。市街化区域内でも接道がない物件などがあり、所有者等が希望される場合には今の要綱上、市街化区域内の縛りは設けておりませんので登録はしていただけるのですが、資料2にありますような売れ残り状態になってしまう可能性もあることを了承していただいております。数年経ってもだめなら別の方法も考えていただくということもあります。

(平松委員)

別の発想で、建築して10年経過したものが空き家になって、賃貸や売却ができて、そこでリフォームの補助金がもらえるという特典が付いたら、仲介業者に頼むよりそこを経由したら絶対得じゃないですか。そういうこともあり得るのですか？

(事務局：建築課主幹)

利活用補助は、空家バンクに登録してある物件が対象になるので、利活用補助を利用するなら空家バンクに登録していただくこととなります。

(平松委員)

5年や10年前に新築した物件は、成約する可能性が高い。それにリフォーム補助金の付加価値が付く。そういうやり方でもこの仕組みは大丈夫なんですか？新しい物件でも空き家なら登録できて、成約したらリフォーム補助金がもらえるとなると成約率が高くなるし、売り主にも買い主にもメリットがあるじゃないですか。そういうやり方でも問題ないということですか。

(事務局：建築課主幹)

リフォーム補助金をある程度使うことを想定して登録をする、ということがですか？それは当然今の制度上OKですので、ある面ではその為に作った制度と考えております。登録していただいて空き家を流通させることを目的とした補助制度ですので、問題はないです。

(平松委員)

少し不公平感を感じるのが率直な意見です。そのあたりの縛りというのはないでしょうか。本当に困っている人を助けるのが目的なら、それも必要ではないでしょうか。目的と、できてしまうところを突き詰めていくとこの仕組みは抜け道があるのでは、と一市民として感じてしまいます。

(会長)

空家バンクの登録日は書いてあるのですが、建築年とか調べればわかるのですか？把握はされているのですか？

(事務局：建築課専門員)

建築年、空き家になって何年などの情報が空家バンクの公開している資料の中に謳ってあります。設備とか間取りとかと一緒に載っております。

(会長)

今まで40件強ありますので、築年数がどれくらいのもので登録されている

かとか、どういう物件が先に成約に至っているかとかを数量的に把握しても良いかもしれないですね。平松委員がおっしゃったような極端に築年数が若いものが使われているのか、実態も含めて確認してみてもよいかと思います。

(上野委員)

固定資産税の納付書に入っているお手紙について。何年か前の協議会になる前の委員会で言い出したものですよ？先程の話を聞いているとチラシ万能主義的な考えに聞こえてしまって、書いてあるからみんな見ているでしょというように、でも高齢者や日本語がおぼつかない人にはすごく見にくい状態で、薄いインクでたくさんの文字がちょっと斜めに印刷されているときもあって。山口委員がおっしゃったようにチラシもここで一度精査したらいいのではないかと。細かい文字がいっぱい書いてあると、それだけで読みたくないという人もいるのではないかと思って。チラシについても、もう何年も経つので一度考えても良いのではないかと思いました。

(会長)

現物として、どういうのが良いのかというのはすぐにはわかりませんが、確認はしてみたいという気はします。

(事務局：建築課主幹)

ありがとうございます。できれば次回には、チラシの案をみなさんに見ていただいて、次の参考にさせていただけたらと思います。

(会長)

ありがとうございます。他には、いかがでしょうか。

(山口委員)

先ほど事務局の説明にあった、空家バンクの調整区域の登録物件について、この中にありますよね。

(事務局：建築課専門員)

調整区域の物件もあります。

(山口委員)

用途変更ができることを条件に登録というお話がありましたけど、調整区域の分家住宅の用途変更はほとんどできないと思いますが、その場合にも登録はされていますよね。

(事務局：建築課専門員)

分家住宅で見込みがなかったものは、辞退していただいた案件もあります。許可の見込みがあると開発指導係の方で確認できれば載せます。

(山口委員)

分家住宅で建てて空き家になった物件が身近にありまして、許可が出る方しか登録できないということでしたら、許可が出れば良いということですよ。

(事務局：建築課主幹)

許可の見込みがあればバンク登録できます。都市計画法や農地法がありますので、その都度指導係の担当に確認しているのですが、16号や17号に基づく見込みがあるという回答が出たものは登録できるということです。

(会長)

ありがとうございます。他は、いかがでしょうか。

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)

次回の協議会は11月に予定しております。詳しい日程などにつきましては、10月上旬までにご案内いたします。

また、次回協議会までに、特定空家等の認定など緊急に委員の皆様にご意見を頂く必要が生じた場合には、適宜、ご連絡させていただきます。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1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。