

平成30年度第1回豊川市空家等対策協議会における主な意見等について

委員意見等	方針等
(1) 豊川市空家等対策協議会運営要領(案)について	
①「議長の許可を得ないで写真、映画等を撮影し又は録音等をしないこと。」とあるが、許可にはどのような手続きが必要か。 ②手続きに関するアナウンスはどこでされるのか。 ③第10条について。事前の告知の段階で非公開とわかる時もあれば、会議中に急遽非公開となる場合もあるのか。	①会議の前に申し出ていただき、会長に許可を得ることになっています。 ②会議が始まる前に事務局側からアナウンスをさせていただいております。 ③会議中において緊急の場合には、途中で退席を願う場合もあります。
(2) これまでの取組状況について	
解体費補助金について、当初予算額と見込み件数は。また、9月補正の追加予算額及び来年度予算は。	平成30年度当初予算では、老朽空家解体費補助20万円については15件、倒壊危険空家解体費補助30万円については5件を見込みました。9月補正予算については、老朽空家35件、倒壊危険空家2件の合計760万円を追加しましたが、12月の締切時点の累計申請件数は老朽空家70件、倒壊危険空家10件となり、予算の追加が必要となったため木造住宅解体費補助金の予算から不足分を流用しました。<u>H31年度当初予算要望額については財政課と協議した結果、H30年度と同額とし、今年度同様の対応を予定しております。</u>
解体費補助金に関して、申請者はどの様にして制度を知ったのか、取り壊しに至ったプロセスを申請書類の中で、若しくはヒアリングをしているか。	申請書類への記載やヒアリングは行っていないが、広告としては、制度開始前に記者発表を行い新聞にとりあげていただき、広報とよかわやホームページにも掲載しました。また、実態調査におけるアンケート調査の回答者へもダイレクトメールを送付しました。一番効果があったものは固定資産税の納税通知書にチラシを同封したことと考えております。

相談件数の報告について、適正管理依頼の通知をしたことが多く並んでいるが、通知を出してどの程度の反応があるのか。通知しても反応が無いものが殆どのようなが、通知に対する応答も無いのか、応答はあるが解決に至らないのか。	文書を送って反応があった件数は、半数に達していません。応答があり対応していただける場合や、応答があっても金銭面、相続関係等の問題があり対応してもらえない場合もあります。未解決の案件については、シルバー人材センターに委託し現地の追跡調査を行っており、その結果を基に、所有者等への再度通知や自宅訪問などの対応を予定しております。今後は更に特定空家等への認定も含め、法的な措置も考慮していく時期と考えております。
解体費補助金の交付申請から交付決定までの期間について、申請から2日で交付決定しているものもあれば、申請から2ヶ月程かかっているものもあるが、どのような基準で処理しているのか。	事前に予定工期について相談を受け、交付決定時期を調整したケース、予定工期に間に合っても申請書類の修正のやり取りに時間を要したケースがあります。要綱上では、交付申請時期についての規定は設けておりません。
苦情の内容について、空き家本体の苦情よりもブロック塀、草木などに係るものが多くみられるが、補助金を利用して解体を進めていく中で、解体後の空き地に対する苦情についても考えていかなければならないと思う。	ご指摘のとおり、解体後の空き地に起こりうる苦情に対するフォローも課題と認識しております。<u>空き家を解体した方へ、今後の土地の管理についての文書配布などの啓発策を検討しております。</u>
解体費補助金の申請者について、市内在住と市外在住のどちらが多いか。	市内在住の方からの申請が殆どで、市外の方は1～2割程度です。
木造住宅解体費補助の手続きについて、工期が迫っており早めの処理を依頼したが、1月ごとの締めがあるということで7月に提出しても9月に決定という結果に。必要書類においても工事写真、マニフェストのコピーなど量が多い。高齢者などには辛いハードルであるのではないか。	ご質問の中で利用された補助金は耐震関係の木造住宅解体費補助金であり、老朽空家等解体費補助金とは別の制度であります。申請等の書類又はそれに添付する資料などの量はどちらも同程度となっています。市税を投入する事業である以上は、申請内容を確認するための資料が必要でありまた、木造住宅解体費補助金と倒壊危険空家補助に関しては、国の交付金を利用するうえで証拠書類等の整理が必須となっているためご理解をいただきたいところです。

①解体工事業者について、市内の指定業者で施工しなければならないのか。 ②今後も指定業者での施工ということは考えていないのか。	①建設業法に基づく許可業者又は建設リサイクル法に基づく解体工事業者の登録を受けた業者であれば施工可能です。 ②市内の指定業者のみが対象という考えはありません。
①補助金の実績報告書の提出には期限があるのか。 ②6月に交付決定しているのに未だ実績報告が無い方が見受けられるが、この方々は取り壊しを行っていないということか。 ③交付申請後、何ヶ月も後の取り壊しに交付決定を出すのか。急いで解体したい方が間に合わないようになってしまわぬよう、受付順に交付決定を出すのが良いのか分からないが、1年後の取り壊しに交付決定を出すのはいかがなものか。	①実績報告書の提出期限は解体工事完了後30日を経過した日又は2月末日のいずれか早い日までとなっていますが、契約の仕方によっては工事代金の支払日が完了後30日を越えてしまう場合もあると相談を受けた場合には領収書が届き次第提出するよう指導しているケースもあります。 ②6月申請分の方については11月22日時点で全て取り壊しを確認しています。 ③解体工事の実施前に交付申請があり、内容に不備がなければ交付決定を出すことになっています。急いで解体をしたいという方に対しては可能な限り対応しており、現時点で問題はないと考えております。1年後の解体については次年度に交付申請をするようお願いしています。
（３）今後の取組予定について	
固定資産税の減免について、解体後に所有している場合に減免が延伸されるということだと思うが、途中で売却した場合は減免措置が引き継がれないという認識でよいのか。	今回は固定資産税の減免にかかる参考事案を示すところに留まっていますが、減免の承継に関することも含めた詳細について、今後資産税課と協議しながら進めて行く予定です。
①緊急安全措置について、措置を講じなければならないような緊急性の高い相談が実際に多数あるのか。 ②稲沢市では条例施行後、実施された事例はあるのか。ある場合、費用などの処理はどのようにされているのか。	①緊急性の高い事案については複数件あり、建物自体が傾斜して倒壊の危険性がある建物や既に屋根や壁が崩落しているものもあり、所有者不明や相続人間の問題、所有者に資力がない事等で解体できずに放置されています。 ②稲沢市では、平成29年度及び30年度に2件ずつの実績があり、そのうち3件は職員による処置であるため費用は掛かっておりま

	せん。残りの１件につきましては、事前に滋賀県在住の所有者を訪問し了承を得てからの業者委託となっており、約４０万円の費用がかかっております。徴収に関しては、分割納付で完済しているそうです。
①事業の優先順位について、項目には防犯など子供たちの安全を守る内容が含まれる中で、空き家の「家」だけでなく倉庫や工場など危険な状態の建物は「家」に留まらないのでは。 ②借家においても事業用なのか個人のものなのか、我々も協力するが分類・選別が必要では。 ③歴史的に重要なものが潜在していることもあるので、今後は教育委員会とも連携できればと思う。	①空き倉庫・空き店舗・空き工場等も実態把握の必要性は認識しています。空き店舗は庁内連絡会議の構成課である商工観光課、工場等は所管部署である企業立地推進課等との連携も含め総合的に判断ができる体制づくりを目指して行きたいと考えております。 ②空き家対策事業を推進していく上でも空き家の分類は必要です。調査手法を検討しなければならないのでアドバイス等ご協力願います。 ③建築年が相当古い空き家においては、生涯学習課などに物件を照会することも考えております。
空き家予備軍である１人暮らしの高齢者などに啓発を行うとあるが、認知症など判断力が低下している状況では戸惑うのではないかと。また、訪問詐欺と思われるようなフォローも必要と思われるため、介護又は福祉事業者から訪問先の情報提供がいただくことができればと思う。	庁内連絡会議には介護高齢課も参加しており、建築課としては地域包括の住まいの分野で参画をしていますが、<u>介護高齢課に確認したところ、事業者から個人情報の提供を受け</u> <u>ることは難しいとの回答がありました。</u>今後は情報交換をしながら対応していきたいと考えております。
資料４－１の今後の事業について、これまでの事業実績を上手く繋げていければよいと思う。除却でも利活用でもメリットを感じられなければ行動に移り難いと思われるので例えば、解体補助を利用した方々の声を事後のアンケート調査によりフォローし、利用して良かった事などを見せていくと良いのでは。	今後の事業を促進させる上でも利用者の感想や意見などの調査・検証は大切な事だと認識しており、制度の利用者へのアンケート調査等を検討しています。また、計画書にも位置づけしてありますように事業の進捗管理を行っていきます。

リノベーションを行うときにも大量の解体資材が発生し、これを処分しなければならない。処分費に対する補助金を出すのは難しいと思うが、例えば市の処理施設に空き家から発生したものを持ち込む場合には制限を設けずに受け入れるとか、市外在住でも受け入れることができれば、事業が進むのではないか。	リノベーションや空き家の片付け等の際に発生する不要物の市の処理施設への受入れについて、<u>清掃事業課と協議をしたところ、市内にある空き家から出された粗大ごみ等であることが確認できれば、市外の方の持ち込みも許可していただけるそうですが、解体資材については、別の制度を考える必要があるとのことなので今後の検討が必要です。</u>
利活用について、障害者の交流の場として使いたいという方もいるが、登録件数が20件では少ないのでもう少し登録件数が増えればよいという声がある。更に登録件数を増やす案として、空家バンクに登録した物件が契約成立した場合、豊川市のふるさと納税の返戻品の一部を差し上げてみたらどうか。話題性もあり検討してみてもと思う。所有者意向調査の結果をみてももっと登録者がいてもいいはず。登録を促進する策があればと思う。	空家バンクの立ち上げ時から記者発表、アンケート回答者へのDM、固定資産税納税通知書へのチラシの同封、広報紙への掲載などを行い当初は順調に登録件数を伸ばしてきましたが、最近は登録が減少しています。ふるさと納税の返戻品を提供することはできかねますが、事務局としても更に空家バンクの登録物件数を伸ばすため、まずは次年度に空き家の片付け費用に対する補助制度を実施している先進地等の視察を行い、効果的な取組を調査・研究する予定です。
よく聞かれるのが不動産サイトと空家バンクで何が違うのかということ。奥三河では貸主が借主を選びたいというものがある。誰でも良いからではなく、先祖代々受け継いできた物件をこの方ならという気持ちの部分が大きい。賃借希望者の利用目的を公開して提供者を募る逆バンクも検討して欲しい。今まで登録しない所有者が提供する可能性もあると思う。	一般の不動産サイトと空家バンクの違いとして、不動産業者に直接相談することに抵抗がある方でも市が関与する空家バンクへは、所有する空き家を気軽に登録していただけるということが考えられます。また、特定の業者において物件が紹介されるのではなく、市のホームページに掲載することで広く一般に公開することができることもあります。<u>また、利用希望者の声などをホームページ上に掲載することなどを検討しています。</u>

流通や除却には様々な方策があると思うが、愛知県弁護士会の東三河支部には空き家対策委員会が設置されており、豊橋市からは申し立てがあるが、所有者が不在となった建物にかかる対策として不在者財産管理人や相続財産管理人を選任することも考えてみてはどうか。	財産管理人制度については、今後代執行等を実施する場合にも必要と考えられるため、先進事例を調査・研究していきます。
（４）特定空家の認定等について	
物件調査は建築士が中心となると思うが、建築士会の状況は建築士の減少・高齢化が進んでおり人員の確保に問題がある。そのような中で、市の調査員の資格基準や任命対象者について伺いたい。	法に基づく特定空家等の認定にかかる調査については、建物の専門家である建築士に依頼をさせていただくことを想定しているため、今後協議をさせていただきながら決めていきたいと考えております。
協議会委員として特定空家候補に意見を述べるとした場合、建物だけではなく、周囲の環境や道路の状況が分からないと判断しにくいと思う。周囲の環境なども写真やビデオで見せてほしい。	今回の資料はイメージという形で出させていただきました。実際には、周辺の状況など詳細が分かる資料を提供させていただき判断していくことになります。
当該空き家が密集市街地内や通学路沿い又は避難経路沿いにあるのか、また道路幅員も判断の基準になると思うので調査対象にした方がよいのでは。	ご意見をいただいた内容も含めて提示してまいります。
特定空家の判定には建物自体に関するガイドラインはあるが、空き家の周辺環境に関するガイドライン等はあるのか。他市町村はどのようにされているのか。	周辺環境に関するガイドラインについての国からの提示はありません。先進的に特定空家等の措置をしている自治体では周辺への影響度も参考にしているところもあります。本市においても影響度を判断するための必要な情報を整理して判定に繋げていきたいと考えております。

法律で定められる特定空家というのは、建物等を対象にして認定するかどうかの問題であるため、特定空家の認定基準と緊急性があるかという判断基準は分けて考えるところと思われる。法律家の意見としては特定空家の認定の基準はそれとして、認定を進めるにあたっては周辺環境を考慮して手続きを踏むという考え方で良いのではと思う。	法律の専門的見地からの貴重な意見をいただきましたので、特定空家等の判定基準と緊急性の判断基準を区別して整理することも含め、先進事案等を確認する中で対応していきたいと思います。
①壊さなければいけない特定空家というのは多分一世代前の話で、団塊世代の方々が亡くなっていく中で活用できる空き家が増え、建物が使えるのに敷地の部分が周囲の環境に大きな影響を及ぼしていくことになる。家屋中心でなく、別の判断基準として環境面の基準も重要視して欲しい。 ②敷地内への立入りについて、立ち入っても良いという状況にしていれば民地内で管理していくことも発生してくるのでは。	①<u>特定空家等の定義の中には、建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他土地に定着するものを含む）となっているため、敷地の状態も特定空家の判断基準に含まれています。</u> ②立入調査については、特措法第9条で認められており、立ち入る場合は所有者への通知等が定められています。封鎖や施錠がされていなければ玄関先までは立入り可能といわれていますが、弁護士等の専門家に確認しながら実施します。
（５）意見交換、その他	
空家バンクを宅建協会の支部と協定を結んで行っているのは東三河支部のみであり、その他は本部の宅建サポートという会社に任せている。宅建サポートと提携すると、県内全ての業者が対象となるので市内を良く知らない業者が来ることもある。豊川市は東三河支部と提携しており、殆ど市内の業者が担当できるようになっている。ひとつ問題としては、借家の大家からの依頼であり、現状では受けざるを得ない。これらを受け入れていると膨大な量になると、空家バンク本来の趣旨から外れてしまうところがある。前回から宅建協会の会議に市の建築課が出席し情報提供などをしてもらっているが、今後も引き続き協力願いたい。	事務局としても賃貸用として建築された空き家のバンク登録の件については、ご苦勞をかけていると感じています。現在は制度上受けざるを得ませんが、今後要綱の見直し等を行い、バンク本来の趣旨に沿った運営ができるようにしていきたいと考えております。