

平成30年度第1回豊川市空家等対策協議会議事録

① 日時

平成30年11月2日（金）

午前10時00分～午後12時00分

② 会場

豊川市役所 議会委員会室（本庁舎3階）

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「平成30年度第1回豊川市空家等対策協議会」を開催いたします。私は事務局の建築課鈴木でございます。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。

次に、この協議会は「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。

傍聴人の皆様には、お配りしております「傍聴にあたっての注意事項」の内容を遵守し、傍聴していただきますようお願いいたします。

それでは、資料の確認をしたいと思います。

【資料確認】

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。お席に委嘱状をお配りしております。この協議会は、後程ご説明いたしますが、昨日の11月1日に条例により設置されました。また以前の要綱設置による協議会の委員任期も8月1日をもって満了しておりますので、本日お集まりの皆さんに対しまして、委嘱状をお渡しするものです。これをもちまして委員委嘱という形とさせていただきますのでご了承ください。

なお、この協議会は先程申し上げましたとおり原則公開の会議ですので、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のでご了承ください。

3 市長あいさつ

(事務局：建築課課長補佐)

それでは、本日の次第に従い、進めさせていただきます。ここで、山脇市長よりご挨拶申し上げます。

(市長あいさつ)

皆様、おはようございます。

本日は、大変お忙しい中、「平成30年度第1回豊川市空家等対策協議会」にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

また、日頃より、市政に対しまして、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。

本市の空き家対策でございますが、本年3月に空家等対策計画を策定いたしました。計画策定に携わっていただいた委員の皆様には、様々な貴重なご意見をいただき、空き家対策の道筋を示すことができました。誠にありがとうございました。

さて、近年は台風の上陸が多く、今年は非常に強い勢力を保ったまま、5つの台風が日本列島に上陸をしております。本市におきましても、台風による被害が発生しており、空き家の倒壊や損傷等の被害も多数報告されております。本州まで到達する台風は今後も増加する

と専門家が指摘をしているところでございます。

これからの取り組みといたしまして、対策計画に定めました各種施策を進めてまいりたいと思いますが、特に、問題のある空き家、特定空家等への対応が大きな課題となってまいります。

空家法に規定されております特定空家の認定、措置の実施により、個人の財産に踏み込むことにもなりますので、この協議会もあらたな役割を担っていただくことになります。

本協議会ですが、先の9月議会におきまして、条例に基づき設置し、附属機関として委員構成も見直し、再スタートすることになりました。委員として今回からご参加される方もみえれば、引き続きの方もおみえになります。本日皆様に委員委嘱という形でお願いさせていただきました。2年間の任期でございますが、よろしくお願いいたします。

この後、事務局から今後の取り組みなど、本日の議題について説明させていただきますが、皆様におかれましては、幅広いご見識と忌憚のないご意見により、活発なご審議をいただきますとともに、今後とも、本市の空家対策の推進にお力添えをいただきますようお願い申し上げます。

簡単ではございますが、私からのあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

（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、協議会を構成する委員の皆様より自己紹介をお願いしたいと思います。

「豊川市空家等対策協議会構成員」名簿の順にお座りいただいておりますので、名簿順で駒木委員よりお願いいたします。

【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。

【建設部次長から順に事務局自己紹介】

（事務局：建築課課長補佐）

以上で自己紹介を終わります。

誠に申し訳ありませんが、山脇市長はこのあとも、公務が控えてお

りますので、ここで退席させていただきます。

5 豊川市空家等対策協議会について

(事務局：建築課課長補佐)

それでは、会議次第の5、豊川市空家等対策協議会について、ご説明いたします。協議会につきましては平成28年4月に要綱に基づく機関として設置し、空家等対策計画の策定を主な目的として運営をしてまいりました。昨年度末をもちまして計画ができましたので、今後の協議会におきましては、特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の方針に関することを所掌事務に加えることにより、措置方針の具申、また空き家等の所有者に対して不利益な処分となる方針を決定したり、個人情報扱うこととなることから協議会を附属機関とし役割を果たしていくよう、この9月議会で条例化いたしました。それでは条例に基づき、本協議会の概要をご説明いたします。資料1をご覧ください。

まず、第1条では、本協議会は空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいた法定協議会であることを定義しております。第2条では条例で使用する用語は法で使用する用語の例によるものとしております。通常「空家」の表記は「き」の字が入りますが、法では「き」

の字の表記がありませんので、条例上の表記はそれに合わせております。第3条の所掌事務として先程申し上げました特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の方針に関することを規定しております。特定空家の認定は市が行いますが、その前段として認定すべきかどうかを専門的な見地で審議していただきます。また対策計画につきましては、昨年度策定いたしました、計画の実施、また今後の計画の変更につきましても協議事項となっております。次に第4条では、委員について規定しております。これまでは市議会議員も委員として参加していただいておりますが、要綱設置時点での議会との協議の中で、任意機関であれば参画するが、附属機関であれば参画しないとの話でありましたので、条例では委員から除いております。第5条の任期でございますが、「委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。」としております。皆様の任期でございますが、条例施行の平成30年11月1日から2年としております。次に、第6条は会長及び副会長の規定でございます。

第1項では「協議会に会長及び副会長を置く。」とし、第2項では、「会長は委員の互選により定め、副会長は委員のうちから会長が指

名する。」としております。

第3項及び4項は会長と副会長の職務が規定されております。

第7条は会議の規定です。

第1項は、「会議は、会長が招集する。」

第2項では、「会議は、委員等の半数以上が出席しなければ開くことができない。」

第3項は、「会議の議事は、出席した委員等の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。」となっております。

今回は、第1回目ということでまだ会長が決まっておりませんので、開催のご案内は市長名で行っております。

また、今回過半数のご出席をいただいておりますので、本会議は有効に成立いたしました。

第8条では意見の聴取等として、「協議会は、必要があると認めるときは、委員等以外の者を会議に出席させ、その説明又は意見を聴くことができる。」としております。

第9条は委任規定でございます。この条例は平成30年11月1日に施行しております。会議次第の5、豊川市空家等対策協議会についての説明は以上でございます。

6 議題

(1) 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6の議題に移ります。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。

議題の(1)会長の選任についてでございますが、協議会条例第6条第2項に委員の互選により定めるとあります。

会長の選任について、いかが取り計らいましょうか。

(田中委員)

大変恐縮ではございますが、これまで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してはいかがでしょうか。

(事務局：建築課課長補佐)

ただいま田中委員より、会長を「駒木委員」にお願いするとの発言がありましたが、そのように取り計らいさせていただくことについて、ご異論なければ拍手をお願いいたします。

【拍手多数】

ありがとうございます。拍手多数と認め、駒木委員に会長をお願いいたします。

駒木会長、会長席へ移動をお願いいたします。

【会長席へ移動】

（事務局：建築課課長補佐）

それでは、会長に一言ご挨拶をお願いいたしまして、この後の議事の進行をお願いいたします。

（駒木会長）

ただいま会長にご指名いただきました駒木と申します。前会議から委員の皆様、職員の皆様には大変お世話になりまして、前回は計画の段階で、今回は実際に事業化し、かなりしっかりつめていくということで先ほど市長もおっしゃいましたが、昨今の災害でニュースなど見ておりましても9月の台風で大阪のほうでは繁華街で特定空家が壊れてという話もありますし、空き家を特定するところで法的なところで委員の皆様、職員の皆様、市民の皆様と一緒に計画を事業化していきたいのでお願いいたします。

（２）副会長の選任について

（駒木会長）

それでは、議題の（２）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。

副会長は山口喜代治委員にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

【拍手多数】

それでは、山口副会長、一言挨拶をお願いいたします。

（山口副会長）

昨年から引き続き参加させていただいておりまして、副会長という役をいただき、非常に肩の荷が重たくなっていると感じております。よろしくをお願いいたします。

（駒木会長）

ありがとうございました。

（３）豊川市空家等対策協議会運営要領（案）について

（駒木会長）

それでは、議事を進めます。

議題（３）豊川市空家等対策協議会運営要領（案）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）豊川市空家等対策協議会運営要領案についてご説明いたします。資料２をご覧ください。

この議案は、豊川市空家等対策協議会条例第９条におきまして、条例で定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定めるとしておりますので、協議会運営に関し必要な事項を要領案としてお諮りするものです。

第２条では、市長の代理出席の規定、第３条では会議の公開を規定しております。この協議会は「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、これまでも全て公開しておりました。しかしながら今後の協議事項といたしまして、特定空家の認定、措置の方針が加わることにより個人情報を取扱う場合がございます。その場合は、会議の一部または全部を公開しないこととするものがございます。

第４条から第１０条につきましては傍聴における規定でございます。これまで「豊川市空家等対策協議会の傍聴に関する取扱い」において定めていたものをこの要領で規定するものがございます。第４条では、傍聴される場合は受付票に記入すること、第５条では会場等

の都合により人数を制限することがあること、第6条では傍聴できない者、第7条では傍聴人が守らなければならないこと、第8条では傍聴人は会長の指示に従うこととし、第9条では従わない場合には退場を命じることがあること、第10条では、会議の一部を非公開とした場合には直ちに退場することを規定しております。また第11条では委員に対して守秘義務があることを規定しております。

附則としまして、この要領は承認の日から施行することとし、合わせて、「豊川市空家等対策協議会の傍聴に関する取扱い」は廃止するとしております。

なお、2枚目の別記様式は傍聴受付票となっております。議題(3)豊川市空家等対策協議会運営要領案についての説明は以上でございます。

(駒木会長)

ありがとうございました。それでは、ただいま事務局から議題(3)豊川市空家等対策協議会運営要領案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。

(井上委員)

第7条の(6)「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。」とありますが、この許可に対してはどういった手続きを取ることが想定されますか。

(事務局：建築課主幹)

これについては、事前に申し出ていただくことになっております。今までの協議会でも例えば広報に掲載するとか、記者の方が傍聴されたケースがありまして、事前に申出があった場合には議長に申し出ていただいて、許可を得ていただいております。

(井上委員)

その手続きに関してのアナウンスというのは、どこかでされているのですか。

(事務局：建築課主幹)

事前に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皆さんに了承いただいております。

(井上委員)

はい、わかりました。

(駒木会長)

他にいかがでしょうか。

では、私から一つ確認で。第10条の部分ですが、事前の告知の段

階でここは非公開とわかるときもあれば、議論の中で急遽非公開となるということもあるということでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

会長のおっしゃるとおり、当初からわかっている場合はそこで傍聴人にご退席いただきますし、会議の中で緊急にそういう事を求められる場合はここでご退席、というケースもあると考えまして書かせていただきました。

（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。

では、質疑ももうないので、お諮りします。議題（３）豊川市空家等対策協議会運営要領（案）について、承認することにご異議ありませんか。

【異議なし】

ありがとうございます。皆様異議なしとのことですので、議題（３）豊川市空家等対策協議会運営要領案については、承認することといたします。

それでは、本日より要領に基づいた取扱いとさせていただきます

ので、附則の施行日は本日からとなります。第12条の1の日付けが抜けておりますので、ここは本日の「2日」となり、平成30年11月2日からの施行となります。また第2条の規定に基づきまして、この後の議事は、市長に代わりまして、山本建設部次長に出席していただき進めてまいります。よろしくお願いします。

【建設部次長席移動】

（駒木会長）

続きまして、議題（4）これまでの取組状況についてを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）これまでの取組状況についてご説明させていただきます。まず、苦情相談の対応状況でございますが、資料3-1をご覧ください。昨年度4月から先月、9月までの相談件数をあげております。受付件数は合計119件となっております。

相談内容による分類をしております、「建築」は建物の破損等により危険であるもの等、「防火」は火災の恐れがあるもの等、「環境」は雑草の繁茂等によるもの等、「衛生」は動物の侵入や害虫の発生等によるもの等、「防犯」は不審者の侵入等の恐れがあるもの等、それ

らに当てはまらないものを「その他」としております。相談内容によっては複数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。

右の解決件数につきましては、相談に対して対応がされたもの、例えば、建物の破損等により危険という相談の場合に建物の修繕や解体が行われた場合や雑草の繁茂という相談の場合に除草が行われれば解決としております。解決件数は46件であり、受付件数に対しての解決率は9月末で38.7%となっております。管理依頼をしてもなかなか解決に至らないケースが多くなっております。次のページは今年度4月からの相談内容と処理経過となっております。

次に解体補助事業の実施状況ですが、資料3-2をご覧ください。9月末までの老朽空家解体費補助金の受付状況の一覧となっております。この解体費補助事業は、倒壊の危険のある空き家と旧耐震基準により建設された利活用の見込みが低い空き家を対象としております。まず補助金の交付申請前に補助対象となるか判定するための申請をいただいております。こちらはその判定申請受付順に一覧としたものでございます。

はじめに老朽空家解体費補助金受付状況でございますが、こちら

は旧耐震基準の利活用の見込みの低いものでございます。裏面に集計しておりますが、受付件数が49件、交付決定したものが37件、解体が終了し実績報告が提出されたものが13件となっております。

次に倒壊危険空家解体費補助金受付状況でございます。受付件数が10件、交付決定したものが9件、実績報告が提出されたものが6件となっております。補助額の上限は老朽空家が20万円、倒壊危険空家が30万円と全体工事費に比べれば一部ではありますが、これまで使用されていない空き家を何とかしたいと思いながらも踏み出せなかった所有者の背中を後押しし、当初見込みよりかなり多くの方が利用されました。9月補正により補助額の増額を行っており、一定の効果があったと考えております。

次に空家バンクの実施状況です。資料3-3をご覧ください。10月30日現在のホームページ掲載状況でご説明いたします。まずこれまでバンクへの登録は20件ありました。うち契約が成立したものが3件、交渉中のものが2件、登録を抹消したものが3件で、現在12件の物件を受付中でございます。登録を抹消したものが3件ありますが、そのうち2件は空家バンク制度外で契約が成立したため登録を抹消したものでございます。

現在空家バンクの情報は市公式ホームページの他、建築課窓口でも紙ベースでの閲覧ができます。また全国版空き家バンクとして、アットホーム及びライフフルホームズが公開しております。この全国版空き家バンクにも10月1日より公開を行っております。

以上でございます。

(駒木会長)

ありがとうございます。それでは、ただいま事務局から議題(4)これまでの取組状況について大きく三つ説明がありました。一つ目は苦情の受付と処理に関して。二つ目は補助金の実施状況について。

三つ目は空家バンクの状況についてでしたが、ご質問、ご意見、確認などがありましたら、いかがでしょうか。

(竹本委員)

空き家の解体費補助金のことについて昨年、当初いくらの予算で、何件の予定で見込んでいて、9月補正をしたとのことですが、いくら追加をしたのか。予定として、来年いくらくらいの予算でというのがありますか？

(事務局：建築課主幹)

まず、当初予算でいくらの何件を見込んでいたのかという話です

が、老朽空家解体費補助金20万円の補助金は15件を見込んでおりました。そして、倒壊危険空家解体費補助金は5件を見込んでおりました。ゴールデンウィーク明けに目標をクリアしてしまいまして、当初は流用で対応しておりましたが、9月に補正をしております。ただ、9月補正の金額もすでに消化してしまいまして、更なる上乗せが必要という状況でございます。来年度としましては、本年度と同じ老朽空家15件、倒壊危険空家5件を見込んでおります。今年度は背中を押した形で一過性ということも鑑みていますが、昨今の状況をみるともう少し上乗せしたほうがいいのではないかという話は事務局内でもしております。今後、財政とのヒアリングが担当者レベルでございますのでそこで追加要望をしてまいりたいと考えております。

(駒木会長)

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

では、私のほうから。今の補助金に関してなのですが、実際に補助金を使われた方は、どのようにしてこの補助金の事を知ったのか、どのようにして取壊すのに至ったかというプロセスなんかは補助金の申請書類の中で、若しくはヒアリングなどはされてますでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

プロセスという事でお話させていただきますと、今年度からの新しい事業になりますので、我々としては広報、ホームページ、その前段として記者発表をして新聞社にも取りあげていただきまして、市にこのような解体補助があるという周知をしていただきました。それと、ここに至るまでに実態調査をいたしまして、アンケート調査も行っております。その中で、老朽空家の解体費補助が欲しいという意見が非常に多かったので、そういった方々にダイレクトにご案内をするという策も実施いたしました。それと絶大な効果があった一つに、固定資産税の納税通知書に解体補助制度のご案内を同封しております。固定資産税の納税通知書は約7万件ございまして、これはかなり効果があったと考えております。この納税通知書に入れたチラシを見て、制度のことでお問合せ等が多くなったところです。

(駒木会長)

ありがとうございます。その辺のプロセスを上手くやっていると、まだまだ情報が届いていない方はいるかもしれませんし、まだ迷っている人にどのように後押しするかがポイントかなと思います。ぜひ引き続きよろしくお願いします。

他は何かありますか。

(田中委員)

空き家に関する相談件数の報告の内容のところで、「管理依頼の通知をした」という言葉がズラズラと並んでいるわけですが、これは管理依頼の文書を出して、どのくらい反応があるのでしょうか。出しているけど解決していないのがほとんどのようです。何の応答も無いのか、応答はあるけれど解決しないのでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

まず、苦情相談をいただくと、初期指導の体制までは整っておりまして、現場を確認して文書で「改善をお願いします」と促します。そして、そこでは竹本委員からもありましたが、シルバー人材センターさんと協定をしておりますので、シルバー人材センターさんのご案内、利活用ができそうなものは空家バンクのご案内、解体補助のご案内等も入れて通知を出しております。ただ、委員のご指摘の通り解決率は38.7%になっておりまして、なかなかスムーズに解決には至っていない状況です。事務局として今後これに向けてどういう事をやっていかなければいけないのかという話をしておりまして、1回通知をしてもなかなか解決につながらないということで、マンパワーも空き家では不足している中で、シルバー人材センターさんに追

跡調査をお願いしております。追跡調査をしていただきまして、その成果を年度途中でいただくように考えておりまして、それらの空き家等について、まだ管理がされていないものは第二の矢、第三の矢を放つようにして、解決に結び付けていくつもりです。ただその中で、「お金がない」とか「相続でもめている」とか、いろいろなケースがございます。そういったものを今後、危険空き家等に認定していくということが今後の課題でもあります。法的にも指導していく事を考えていかなければいけないという時期に来ています。

(馬淵委員)

老朽空き家解体費補助金の関係なのですが、交付申請があった日から交付決定までの時間についての質問なのですが、例えば資料3-2の38番。9月10日に交付申請があって、9月12日に交付決定が出ているというものもあれば、一方で12番のように6月11日に交付申請があって8月16日に交付決定というものもある。どういう基準で処理しているというのがこちらからはわからないのでその点について教えてください。

(事務局：建築課専門員)

説明させていただきます。ほとんどは交付申請をいただいてから

約1週間程度で内部決裁等を取ることができます。先ほど委員からご質問をいただきました12番の交付申請から交付決定までおよそ2ヶ月かかっていることにつきましては、当初いただいた交付申請に書類の不備等がございまして、書類の修正のやりとりに時間がかかりこのようになりました。予定工期が8月中旬以降という事であったため時間はかかりましたが、手続上の問題はありませんでした。

続きまして38番の申請から2日で交付決定となった件についてですが、実は以前から解体工事をしたいという相談をいただいております、交付申請書類の提出があった時点で工期が差し迫っていたために急いで書類審査を行い対応させていただいたものです。

(駒木会長)

よろしいでしょうか。

(井上委員)

苦情内容の項目を見させていただきますと、空き家本体が苦情の対象というよりは、空き家の外周であるブロック塀、草木、樹木というものが内容として多く見られるのですが、先ほどの解体補助の中で解体を進めていく中で、次に建て替えをして暮らしていただければ敷地の管理をしていただければいいのですが、空き家を

解体後空き地化したときに空き地に対しての苦情が止むのかというところも考えていかなくてはいかないのかなと思いますので、今後アイデア等あるのなら教えて頂きたいですし、ないのならここで話合うのかなと。

（事務局：建築課主幹）

ご指摘の通り、解体後のフォローも必要なのかなと思っております。その後どのように利活用していくのかということも見届けなければいけないとは思っていますが、このようにやっていきましょうというところまでは至っておりません。今後どのようにやっていけばいいかということは具体的にしなければいけないところです。

（駒木会長）

他いかがでしょうか。

私からもう1点。資料3－2で、所有者のご住所が市内の方もしくは近辺の方もいれば、結構遠方の方もいらっしゃるのですが、市内の方が多いのか、市外在住の方が多いのか、感覚で結構ですので教えてくださいいただけますか。

（事務局：建築課主幹）

感覚でお話させていただくと、圧倒的に市内にお住まいの所有者

さんが多い状況になっております。遠方の方もいらっしゃいますが、比率としては市外、県外の方は1、2割程度となりますので圧倒的に市内の方が多いということが実態調査等でもわかっているところです。解体補助制度を利用される方は遠方の方も利用されております。東京の方はかなり前から倒壊危険家屋になっておりまして、ここに至るまでには結構な交渉がございましてそれで解体に結びついたという事例です。

(駒木会長)

ありがとうございます。

どうやってそういう方に情報を伝えるかということで、市内であれば広報で伝わりますし、市外の方は納税通知書とがありますし、うまく広報媒体を使いわけていければいいなと思います。

他にいかがでしょうか。

(上野委員)

私の両親の家がいずれ老朽空家になってしまうかもしれないということで木造住宅の解体補助の手続きをしたのですが、そのことで。工期が迫っていて早目早目をお願いしたのですが、1ヵ月ごとの締めがあるということで、7月の終わりに出したものがやっと9月に

決定というタイムラグがあるということ。出すタイミングが悪いとずれてしまうことがあるということ。それでGOが出て、解体前・解体中・解体後の写真を撮って、マニフェストA表を全部コピーして出してくださいと。書類が多いです。例えば遠方の方ですと工事業者の人にきちんと撮ってもらって頼んで作ってもらうとか、そういうこともできたらなと。当然補助金を出すとしたら当たり前なのかもしれないですけど実際それをしていくのは結構大変かもと。高齢者の方がやるとなるとそれだけで申請をやめてしまうかもという印象を受けました。窓口の方は親切に教えてくれましたけど、実際デジカメで撮って、エクセルに貼り付けて、プリントアウトする。なかなかできない人には辛いハードルなのかなと感じました。

(駒木会長)

そういった手続きの面で市民の方からご意見とかをいただいたことは。

(事務局：建築課主幹)

上野委員のように自分でされる方、業者に全てお任せされる方、いろいろです。遠方の方は自分でやるのは不可能なので業者をお願いをして業者が窓口で、というケースもあります。ただ、倒壊危険家屋

等は国庫の補助金等もいただいてまいります。そうした中で書類はきちっと整理していかななくてはいけないので、ハードルは高いかもしれませんがそういうことはお願いしなければならないためご理解いただければと思います。

(駒木会長)

手続きとしては決まっているのでそれを上手くサポートするような情報ですよね。自分で出来なければこういう情報もありますよと。例えばですが、シルバーの方にお問い合わせすればこういうことも出来るというような、いろんなやり方があるよという情報も挙げるといいのかなと思いました。

(井上委員)

今のお話ですけど、解体業者さんに対しては市内で解体するものですので市内の指定業者さんですとか、そういう規定はありますか。

(事務局：建築課主幹)

資格があれば、市内に限らず市外の方でも大丈夫です。そういう形で最終的に分別した物のマニフェストをつけていただきますのでそういうものが出せる業者さんであれば対応が可能という事です。

(井上委員)

条例化された時も今後市内の指定業者さんでしていくという形は考えてはいないですか。

（事務局：建築課主幹）

市内の指定業者だけが対応できるという考えはありません。解体業者がわからないという方にはこういった業者がありますよという一覧表は作っており、業者の決定権は空き家の所有者の方ということです。

（田中委員）

補助金の話ですが、最終的な実績報告というのは実際に解体をしてから報告書を提出するまでは期限がある、それともないですか。

（事務局：建築課専門員）

要綱上では解体工事完了後30日以内ということとしております。

実績報告に領収書の写しを添付ということになっておりますので、お金の支払いが契約の仕方によっては遅れてしまうというご意見を申請者の方からいただいております、そのような場合には理由をお聞きして随時対応させていただいております。

（田中委員）

6月に交付決定が出ていて、未だに報告がないとかというのが結

構ある。交付決定が出た後に、この方たちは取り壊しをおこなっていないということですか。

（事務局：建築課専門員）

6月の分なのですが、こちらは10月中に取り壊しをしますというご連絡をいただいております。

（田中委員）

交付申請が出た後に、何ヶ月も後の取り壊しに交付決定を出すのかということですよ。急いでやりたい方、7月の終わりに申請して8月中に取り壊したいのという間に合わないような話になってしまうので、その辺は受け付け順に順次交付決定を出すのがいいのか、取り壊し時期が1年後ですけど交付決定を出すというのはちょっと。

（事務局：建築課専門員）

要綱の見直し等、対応させていただきたいと思います。

（駒木会長）

ありがとうございます。他いかがでしょうか。

それでは、質疑等もうないので、議題（4）これまでの取組状況については以上といたします。

続きまして、議題（5）今後の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（５）今後の取組予定についてご説明させていただきます。資料４－１をご覧ください。今後の実施予定事業についてです。こちらは空家等対策計画に記載しました３つの取組方針による具体的施策及びそれを実現するために想定される手法を一覧としてあげております。これらは平成３０年度から５年間に行うこととしており、一度に全ての施策を行うことは不可能ですから、優先順位をつけて実践していきたいと考えております。そこでまず、今年度実施の事業として、想定される手法番号１番、３番、６番、１３番に関連するものとして空き家セミナー・相談会の開催を予定しております。資料４－２をご覧ください。事業概要の案を示しております。開催の目的としまして、空き家の予防、適正管理、利活用及び除却等に関する有効な情報を提供するため、空き家所有者等市民を対象としたセミナー・相談会を開催するものでございます。会場はプリオビル５階にございます、やねのにつぼうホール豊川で平成３１年２月１６日の土曜日に１０時３０分から１３時までを予定しております。セミナーの内容でございますが、２部構成となっております。

第1部を講演会といたしまして、10時30分から15分程度建築課空き家担当により、「豊川市の空き家の現状と取組について」お話をし、その後国土交通省中部地方整備局の方を講師に「空き家対策に係る制度と空き家対策の事例」など市民向けの講演を45分程お願いしております。

第2部では個別相談会とし、事前予約により8組の申込みを受け付け、各組40分程度個別相談を受ける予定としております。この協議会にご参加いただいている専門家の皆さんに相談員をお願いしたいと考えております。

次に取り組むものとして、資料4-1に戻っていただきまして、想定される手法の20番、固定資産税の減免に関する優遇措置の検討、21番の緊急安全措置等を講じるための条例の検討を考えております。固定資産税の減免に関する優遇措置につきましては、所有者アンケートの中で、「解体すると固定資産税が高くなるので解体できない」という回答が多かったこと、また商工会議所の不動産部会等からの要望もあり、空き家の解体除却を行った所有者等に対して、一定期間固定資産税の減免措置を継続するなど税の優遇措置等を検討してまいります。

資料４－３をご覧ください。こちらは国土交通省が取りまとめた資料ですが、４つの自治体において取り組まれている事業内容があげられております。これら先進事例を参考に検討していきたいと考えております。緊急安全措置等を講じるための条例の検討では、空き家の老朽化により、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その危険な状態を回避するために市において必要最小限の措置ができるよう条例を制定していきたいと考えております。空き家は所有者の財産でありますので、むやみに市が手出しすることができません。苦情相談があっても所有者に対し、改善を指導しているのが現状です。しかしながら苦情相談の申し出者の多くから、「市で何とかできないのか」という声があります。また空家特措法においても、特定空家と認定後に指導、勧告、命令を行っても改善されない場合に行政代執行ができるとされており、それまでは所有者に改善を促すことしかできません。代執行までは相当な期間を要することになりますので、危険な状態が切迫していると認められる場合において、それを回避するために市が必要最小限度の措置できるよう条例化するものです。緊急安全措置につきましては多くの自治体で条例に規定しておりますが、参考事例

として裏面に稲沢市の条例を資料としてあげております。こちらをベースに条例化を図っていきたいと考えております。以上が今後の取り組み予定として考えているものでございます。委員の皆様から優先的に取り組むべき施策についてご意見いただければと思います。説明につきまして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（５）今後の取組予定について説明がありました。特に、前回の会議では計画を立てておりましたけど、今回はそれに基づいて事業を行っていくということで、委員の皆様にはそれぞれの立場やご経験がおありになると思いますので、ぜひアイデアですとかご意見などいただけたらと思います。

(山本委員)

固定資産税の減免についてお聞きしたいのですが、壊して保持したときに減免が受けられるということで、途中で売却した場合は減免について引き継がれないという認識で基本的にはよろしいですか。

(事務局：建築課主幹)

今のご質問は解体した後に売買をされて、その後も期間内であれば減免を受けられるかどうかという事ですね。まだ、参考事案を示し

た段階に留まっております。そういった事案は今後検討すべきだと思
いますので、承継されるかどうかを含めて検討して参りたいと思
っております。優先順位として挙げますが今後、私どもだけではなく
市の資産税課と協議することが重要となってまいりますので、その
辺りを減免措置にするのか、補助金で工面するのかというところ
も含めて考えて行きたいと思っております。

(駒木会長)

ありがとうございます。他いかがでしょうか。

(馬淵委員)

必要最小限の措置を危険性がある場合、講じることが出来る条例
について伺いたいのですが、まず第一点として緊急安全措置を講じ
ないといけないような緊急性の高い相談が実際に豊川市でそれなり
に多数行われているのかというところが一点と、稲沢市さんの事例
なのでわからないかもしれませんが、実際稲沢市さんで平成29年
4月1日から施行されて以降実施されたことがあるのか。実施され
た場合、費用等はどのように処理していくかということがわかれば
教えていただければと。

(事務局：建築課主幹)

前段のお話をさせていただきますと、緊急安全措置、実はございました。例えば門前町の倒壊寸前の建物で、台風が間近に迫っているという事案でした。相続人間でもめていて、すぐには手が出せない。本来ならば代表者の方にやっていただくところですが、なかなか進まない。台風が差し迫っていて、すぐやらなければいけないというところは手を差し伸べて、代金は後ほどその方々に支払いをしていただく、ということが必要になってくるかなと考えているところで、これはぜひやっていきたいと考えております。

稲沢のほうはどうですか。

(事務局：建築課課長補佐)

はい、稲沢市についての現状のご質問ですが、正直なところ稲沢市で実際のどうなのかというところまでは確認はしておりません。今後、稲沢市にいろいろ話を聞いていくという段階です。費用の徴収につきましては稲沢市では「できる規定」ということで対応しております。私どもも必ず費用が徴収できるとは考え辛いというところはございまして、費用を徴収できるような状況ならば徴収してゆくという、今のところその程度の状況です。今後いろいろ先進事例については調査をしていきたいと思っております。

(駒木会長)

他はいかがでしょうか。

(井上委員)

今後の優先順位ということですが、まず大前提といたしまして空き家という条例ですとか、空き家というものを扱うにあたって、空き家の定義といいますか、「家」という字がつくがために、どうしても家に集中してしまいますし、優先順位の項目の中には防犯ですとか子どもたちの安全を守るという意味も含まれている中で、家だけに留まらずに豊川市を見渡しても倉庫ですとか空き工場なども見られるようになっていきますし、ガラスが割れていつでも入れるような状態になっている建物というのは家に留まらないのかなと。条例でなかなか扱っていくのは難しいのかもしれないですけど、調査対象ですとか把握という事に関してはそういうことも含めて把握できる方向で進めていただけたらいいなというのが一つ。借家等も、事業用なのか個人のものなのかという微妙なラインのものもあると思うので、調査の把握の中で我々も協力できることがあれば協力したいと思いますし、把握していくなかで空き家の分類、選別が必要かなと。あともう一つ、歴史的に重要なものがあったり潜んでいたりというのが

あって、我々建築士会でもヘリテージという作業をやっておりまして、実は持ち主は知らないけど歴史的なものが建物に対して隠れているというものもあるかと思います。そういったものも今後教育委員会さんですとかと連携してできればと思います。

(駒木会長)

ありがとうございます。

(事務局：建築課主幹)

現状を少しお話させていただきますと倉庫、店舗、工場等も実態把握も大事だと感じております。ただ、空き家というのは我々だけではなくて、市の中で庁内連絡会議というのを設置しております。例えば、空き店舗の関係は商工観光課が担当しておりまして、空き店舗バンクもございます。空き工場の関係は企業立地が担当しております。そういったところとの連携も含めまして我々が総合的に判断できるような形が取ればなと今のご意見の中で感じたところです。

(駒木会長)

ありがとうございます。他はいかがでしょうか。

(上野委員)

はい、資料４－１の番号２番、「空家等予備軍に対する意識啓発」

の中でひとり暮らしの高齢者などに対し、窓口面談、文書送付などにより啓発を行いますということですが、一人暮らしの高齢者の方で、若干の認知症などで判断力の低下などがあるときに、こういった話を持ってこられても戸惑うばかりではないかな、ということと、「役場の方からきました」という詐欺の人かなとも思われないか、ということもあるので、そのへんのフォローはどのようにということと、介護事業者とか福祉事業者の人の視点から、今一人暮らしで、こういう状況で、多分この家はこういうふうになっていくよ、という情報をいただけたらいいなと思いました。

(事務局：建築課主幹)

ありがとうございます。先ほど申し上げた庁内連絡会議に介護高齢課が入っております。逆に我々も地域包括という中で住まいの分野で介護の中に参画させていただいて情報交換がやっと始まったところです。そういったネットワークも利用して今のご指摘のあったところも対応していければなと思いました。

(駒木会長)

特に民生委員さんとか社協さんとかはよくそういうことをご存知だと思うので、その方々と上手く情報共有できればなと思います。

他はいかがでしょうか。

では、私から。資料４－１はこれからの事業についてなのですが、一方でこれまでの事業と上手く繋げていけられたらなと。例えば先ほどあった解体補助のところで、解体補助をやった方の声をここに盛り込むとか。どういうふうにやるのか、一年ごとにアンケートなどでその後どうですかというフォローアップ。そこまで行政がやるのかは難しいかと思いますが、実際にやった人がこういう「得」というか、そういうものを見せていくといいのかなと。除去でも利活用の促進でもプラスが感じられないと行動に移りにくい。今までの事業の結果とこれからの事業をそういう形で繋げていったらどうかと思いました。

（事務局：建築課主幹）

それはすごく大切だと思います。今後やらなければならないのが事業の検証です。計画書の中に位置づけをいたしましたが、いかに進捗管理ができているかということで、多くの部署にご協力いただいておりますのでそういった意味でも進捗管理を行っていきたいと思っています。

（駒木会長）

あとは、もっと大きな視点で見れば除去した後に空き地になったからいいのかというわけでもないので、それも含めて考えていくと、それを事業にするかどうかは別として考えとしてあるといいかなと思います。

他はいかがでしょうか。

(井上委員)

利活用の部分で私の経験で思った事がありまして、解体補助というのが家一軒まるごと壊す場合になるわけですが、利活用の場合でも事業用途とするにはリノベーションするのに解体資材がたくさん出て、処分しなければならないものがたくさん出る中で、お金を出すのは難しいと思うのですが、例えば畳の処分では市だと枚数制限があったりですとか、いろいろ処分するにあたって費用が掛かる。例えば車の無料貸し出しですとかそういったものは市の処理施設で産廃としてではなく、受け入れるものは制限を設けず受け入れるとか、少し緩めるだけで活性化するものもあるのかなと。特に空き家の物を片付けたいとなると、結構大量の物が出てくる場合が多いので、そういったものは所有者の方が市内在住の方でなくても、出所が明確であれば市で処分できるとかあれば、空き家の中を片付けることが進む

のかなと、経験の中で思いました。

（事務局：建築課主幹）

今のお話の中で感じたことは、清掃事業課等で車の貸し出し等やっております。それが空き家ということで拡大できないかという事を協議させていただきたいと思いました。

（駒木会長）

ありがとうございました。他はいかがでしょうか。

（上野委員）

利活用の話ですけど、以前の会議で私や山口さんが言っていた提案型の空き家の利活用 資料4-2 14・15・17・18のシェアハウスだったり、福祉のことに利用したりというところを盛り込んでいただいてありがとうございました。それが言いたくて。

（事務局：建築課主幹）

ここに掲げたものは、5年以内に何らかの検討をしてゆくものも含めて挙げておりますので、繰り返しにはなりますが、優先順位をつけた中で対応して参りたいと考えております。皆様の総意の中で、「これが1番だ」というものがあればそのように持っていかなければいけないという気はしております。

(山口洋委員)

利活用のことで、障害者の交流の場としても使って行きたいという方もいまして、空家バンクに今20件の登録があるわけですが、それだけでは。他にも空き家はあるのに、みなさんもう少し登録してくれないかな、という声があります。物件をたくさん見たいということをおっしゃって、どうしたら空家バンクにもっと登録してもらえるのかということをお考えしました。空家バンクに登録して賃貸とか売却で交渉が成立したら豊川市のふるさと納税の返戻品の一部を商品として差し上げてみたら。「豊川市というのは他市にない方策で制度を進めている」という話題性もあり、検討してみてもと思います。所有者へのアンケート調査で588件の方が回答されて、そのうちの30%、180件の方が「賃貸・売却をしたい」と回答をされていて、その気持ちがあるのなら、本来もっと多くの方の登録があってもいいのかなと。それには何か登録が進むような策があればと思っています。

(事務局：建築課主幹)

今のことについてコメントさせていただきますと、空家バンクの登録に向けてはアンケート調査の中で空家バンクができれば登録す

る、興味がある、わからないという方を対象に個別に登録の依頼をかけてまいりました。スタートダッシュは良かったものの、ここにきて登録件数が少なくなっているという状況がございます。全国的に見て、空家バンクが衰退していく理由の一つの中に、登録件数が少ないと形骸化してしまうというのがあります。では、空家バンクをどのようにするかという事を考えていかないといけなくて、山口委員からのご指摘の通り、バンク自体を魅力のあるものにしなければいけないと考えております。バンクに登録することのメリット等も含めて、空家バンクに登録するとこんなメリットがありますということも考えていかないといけないという事務局内の考えもあります。まだお示しするものではありませんが、考える時期に来たと思います。

(井上委員)

今のご意見について、空家バンクでよく聞かれるのが不動産サイトと空家バンク何が違うのかという話を聞きます。奥三河の空き家、家屋の流通を見ていると、不動産とのサイトの違いというのは貸主さんが貸し先を選びたいというのがあります。皆さん誰でもいいから借りて欲しい、お渡ししたいということではなくて、買主、借り主さんがどういう人か、というのが不動産流通とは違うなという感じ

がします。自分の先祖代々のものを引き継いでいくのに、この方ならお任せしていいという気持ちの部分が非常に大きい。空き家を流通させるのが一つかもしれないが、使う目的が明確であったり、人の情報を外に公開して、こういう目的で使いたい方がいるので、どなたか提供してくれる方いませんかというような逆のバンクというのでも検討していただくと。以前に雑談レベルでお話させていただいたかもしれませんが、今まで出さない方が空き家として提供してくるという事も起こりうるのではないのかなと。特に困っている奥地の方の様子なんかを見ているとそういうふうに感じることもありますので、反対の情報の流通も検討していただきたいと思います。

（事務局：建築課主幹）

ありがとうございます。検討して参りたいと思います。

（駒木会長）

いわゆる、顔の見える流通ということかなと思います。

（馬淵委員）

計画策定段階に関わっていないものですからお伺いしたいことがございまして、流通促進とか除却とかそういう部分全体に関わってくるかなと思うのですが、流通を促進させる、除却をするという

いろいろな方策はあると思うのですが、いろいろ調べてみた結果相続人とかが一切見つからなかったとか、その方々の関係がわからなくて所有者が不在となってしまった場合、市が何とかして緊急措置をするしかない、除却するしかない、処分できないから流通させることもできない、ということにならないようにする対策みたいなものはここでは見受けられない。愛知県弁護士会の東三河支部で空き家対策委員会というものがありまして、豊橋市さんは市町村申立があつて、不在者財産管理人、相続財産管理人を選任して、管理人が処分をするという。ある程度処分の見通しが立つような物件に限られるのかもしれませんが、そこで除却をする売却をするということで益金を上げて戻すということもございますので、もし市が積極的に関わるのが生命・身体に対する安全措置以外に流通にも積極的に関わるために不在者財産管理人や相続財産管理人を選任するということも考えられてもいいのかなと思いました。

（事務局：建築課課長補佐）

計画書には特に明示はしておりませんが、近隣の豊橋市を始め財産管理人の選任等進めているところのお話は伺っておりまして、私も所有者がわからない案件についてはこのような対応を検討し

ていかなければならないという認識はございます。また、今回馬淵弁護士にも加わっていただいておりますのでその辺りをご相談させていただくことが今後あると思いますのでよろしくお願いいたします。

(駒木会長)

他いかがでしょうか。いろいろご意見ありがとうございました。

また引き続き、よろしくお願いします。それでは議題（５）今後の取組予定については以上といたします。

続きまして、議題（６）特定空家の認定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（６）特定空家の認定等についてご説明させていただきます。これまで協議会におきまして、特定空家の認定等に関する基本的な考え方をお示しさせていただきました。初期指導を徹底して、所有者自らに対応をしていただくよう根気よく継続して指導していくという考え方でございます。そして再三の指導にもかかわらず何ら改善されない場合に、法に基づく措置に移行していくというもので、その流れは対策計画にもお示ししております。今回は特定空家等の認定基準についての考え方をお示しいたします。資料５をご

覧ください。まずこちらは、国のガイドラインの概要でございます。

第1章から第3章までは、法に規定されている措置の流れの概要でございます。第2章に「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)の「特定空家等」の判断の参考となる基準を参考に、(2)で周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか否か、(3)で悪影響の程度と危険等の切迫性について示す事項を勘案して、総合的に判断するとされております。(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準は、裏面のガイドライン[別紙1]～[別紙4]として4つの状態を参考として例示しております。この4つの状態についてどのように判定していくかを今後基準として定めていく必要がございます。

次に1枚おめくりいただいて、「5－3 特定空家等の認定基準」をご覧ください。こちらは兵庫県西脇市の空家等対策計画の抜粋でございます。まず、ガイドライン[別紙1]のそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態であることの判定として、こちらの老朽度判定表に基づき判定しております。これは国が不良住宅とする「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」にある表で、本市でも本年4月より開始しました老朽空家等解体費補助

金において補助対象住宅であるかどうかの判定において活用しております。こちらの判定で100点以上の空き家について、周辺への影響度の判定として、通行人や隣地に被害を及ぼす可能性を総合的に判断し、3つのランクに分け、影響度が高いものをCランク特定空き家候補とするとしております。

次に、ガイドライン別紙2から別紙4のそのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であることの判定につきましては、裏面の衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定表に基づき3段階の判定をし、Cランクが1つでもあるものは特定空き家候補としております。西脇市ではこの2つの表のいずれかが該当すれば特定空き家候補としております。例えば建物の状態が良くても生活環境を著しく阻害していれば特定空き家候補となります。しかし本市では、空き家等対策計画におきまして建物の状態が一定点数以上を対象とし、建物の状態だけでなく、周辺への影響等を勘案し総合的に判断するとしております。老朽度判定表で100点以上の案件に対し、衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定表について

3段階に評価し特定空家候補として、これらの資料をお示しし、協議会において特定空家認定に関しご意見をいただければと考えております。

今後の流れとしまして、平成31年2月に開催を予定している協議会において、判定基準表などの案を提示し、判定方法を確定し、平成31年度初回の協議会から特定空家の認定の審議を始める予定としております。

次にあります資料は、現在抱えております案件の中から特定空家となりうると考えられる案件を参考としてあげております。

まず、参考事案①でございますが、東部中学校区にあります空き家で高齢の女性が所有しているものでございます。平成27年度から相談がありますが、資力がないため何ら改善がされておられません。特定空家認定における4つの状態についても該当すると考えられ、周辺への影響もあると考えられます。

次に参考事案②は、御津中学校区にあります空き家でございます。平成29年度に建物の傾斜により危険という相談を受けております。こちらも特定空家認定における4つの状態についても該当すると考えられ、周辺への影響もあると考えられます。こちらは所有者が平成

18年に孤独死しており、住民票も消除されているため、相続人がつかめない状況でございます。

次に参考事案③は、小坂井中学校校区にあります空き家で、平成29年に樹木の枝の越境等による相談を受けております。こちらは市内在住の相続人を特定でき、改善の指導をしておりますが、他に相続人が20名ほどおり、相続人間での揉め事で改善がされておられません。こちらでも特定空家認定における4つの状態についても該当すると思われる、周辺への影響もあると考えられます。今後このような案件についてご意見いただくことになることから、3例ですがご紹介させていただきました。

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(6)特定空家の認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。

(井上委員)

目視調査等、立ち入り調査等、我々建築士中心の業務になると思うのですが、各市町村のやり方様々で、いろいろな事例を見ながら豊川

市モデルを作っていく中で我々の実態をお伝えしますと、建築士の数が減っている状況があるのと、空き家同様高齢化が進んでいるという所がありまして、調査に対する人員の確保というところですね。目視調査ですと件数が増えていますから、そういった中で調査の資格基準というか、こういった方を調査員としてやっていくのかを話し合いされているようなら教えていただけたら。

（事務局：建築課主幹）

目視調査につきましては現状のお話をさせていただきますと解体補助につきましては職員がやっております。ただ、今後は特定空家等の法的措置をしなければなりません。その中で老朽度判定が資格の無い職員で良いのかという議論が出てくると思います。専門の建築士さんに依頼する等も必要になってくると想定をしておりますが、今後、ご協議の中でどのように対応するかという事を決めて行きたいと思っております。

（上野委員）

この写真はすごく分かり易いと思います。危険だなと。私たちがこの空き家について意見を述べることはあるとしたら、その家だけではなく、その家の周囲の環境とか、道路の状況とかが分かっていない

と、その建物だけを見ても判断しにくいかなと。街中だと入り組んだ中に一軒だけそういう家があって、すごく老朽化しているけどとりあえずこれが壊れても結局緊急車両は通れないままだからこのままでもいいのかなと思ったり。一方で、壊れそうだけど両隣に支えられて建っているみたいな建物が大通りにあったりして。周りの環境も写真やビデオで見せていただくとわかりやすいかなと。

（事務局：建築課主幹）

今回はイメージという形で出させていただきました。ただ今の上野議員のご指摘の通り、今後は衛生ですとか環境とか周辺のこととも審議していかななくてはならないのもっと分かり易い資料を提供する中でご判断をしていくようになりますので、そのように対応させていただきます。

（駒木会長）

ありがとうございました。他はいかがでしょうか。

（山本委員）

今の意見に加えていただきたいのは当該の空き家が街中の密集地にあるのかということも重要ですし、これが通学路にあるという場合は毎日危険にさらされるということを考えてしまう。災害時の避

難経路に指定されている場合とかもそれを書いていただけると同じ特定空家の中でも緊急度の判断が必要になると思います。あとは前面道路の幅ですね。倒れたときに逃げるスペースがあるのかというところも組み込んでいただけると子育てしてゆく上で重要になりますので、調査・対象に入れていただければと思います。

(事務局：建築課主幹)

貴重なご意見をいただきました。通学路、避難路、前面道路幅員、避難場所というのが付近にあるかも含めてご提示できればと実感いたしました。

(駒木会長)

ちなみに、こういった特定空家に関して建物のハード事態はガイドラインがありますけど、委員のみなさんから挙げた小学校があるかどうかとか、通学路、緊急避難に関して周辺環境に関するガイドラインというか、国からの案ですとか、たたき台というのはあったりするのでしょうか。もしくは、他市町村はどのようにされているのかちょっと気になりますね。調べてもらおうかなと思うのですが。

(事務局：建築課課長補佐)

会長が言われた件ですが、周辺環境の悪影響についてどういうよ

うなものがあるよというガイドラインについては、特に国からは提示されていないかと思います。先進的に特定空家の措置をしている自治体においては、山本委員が言われた通学路を周辺の悪影響を判断する上で非常に参考にしていると思います。通学路なので影響度が高いと判断されているところが多く見受けられますので、特にガイドラインとしては無いのですが、本市の中で必要な情報というのを整理して判定につなげていきたいなと考えております。

(駒木会長)

多分、他市町村、自治体さんもそういうことを考えていると思いますし、豊川市は豊川市の実態に合わせたような。私は都市計画審議会にも出ているのですが、そちらでは地区を決めてブロック塀の撤去事業、改修事業をやっているとありましたし、他の取組と組み合わせて考えてみる、とかもあると思います。

他はいかがでしょうか。

(馬淵委員)

今まで出された意見に付随して、あくまでも建物以外の部分、周辺環境、通学路、道路の幅員ということが単純に法律家として考えたときに、影響しないとは思わないですけど、法律で認められている特定

空家というのは建物を対象にして認定するかどうかの問題であるので、私は建物自体の専門家ではないので、建物の専門家の皆様がどのように倒壊の危険、保安上の危険を判断されるのかは正確にはわかりませんが、特定空家として認定する基準と、特定空家を将来指導、勧告をして従わない場合には命令をして更に従わない場合は除却という、ステップを踏む段階ですばやく行うための緊急性があるかどうかという判断の基準とは分けて考えるところはあるのかなと思っています。特定空家として認定することイコール全て除却につながるわけではないので、特定空家を認定するという意味での基準は、法律家の意見としてはあくまで特定空家として。ただ、それを進めるにあたって通学路の近く、著しく危険性が高いものはすばやく除却まで進める手続きを踏むという、それはそういう考え方でもいいのかなと今思いました。

（事務局：建築課主幹）

貴重なご意見です。先進事案等を確認する中で判定基準としてこれがふさわしいかどうかも含めて検討していただければと感じました。

（駒木会長）

確かに、今おっしゃったように特定空家だけど、周辺に何もないということでしたら、除却に関しては早急に、という感じはあると思うので、指導、勧告のステップの中での判断基準では重要かなと思いましたのでお願いします。

(井上委員)

その件について家屋調査、建物専門という意味で言いますと、今お話で上がっている特定空家というのは多分一世代前の話で、壊さなければいけない、この写真にあるような状況を想定されて出来ているのかなというところがあるのですが、本来備えていかないといけないのは団塊世代の方たちがいなくなっていく中で、我々も老朽化して使えない、とは言えない空き家がたくさん出てくる。本当は活用できる空き家が増えてくるという。豊川市は人口が微増ですので、顕著に現れないかもしれないですけど、建物が使えるのに環境に影響を及ぼしていくという。そうなると敷地の部分の影響はすごく大きくなっていくと思います。今言われたように家屋中心だけではなく、その別の判断基準として環境のほうももうちょっと重要視して今から備えておくというのが、今現在の扱いがちょっと軽いかなと感じます。豊川市さんの中で環境基準というのを重要視していただける

といいかなと。もっと先の将来になりますけど長い目で見るとそう
いった部分もあるといいのかなと。

不法侵入とか、立ち入っていいのかいけないのかということも、弁
護士の先生もおられるので立ち入っていいという状況にしていただ
ければ民地内で管理していくということも発生してくるのかなと思
いますし。そういった環境の整備というのは重要視していただきた
いという意見はございます。

（事務局：建築課主幹）

環境整備もすごく大事だと感じました。立入の話も出ましたが、以
前に計画策定をする段階で愛知県のオブザーバー委員さんをお招き
しておりました。立入をする中で、通常、人が訪問したときに、玄関
チャイムを鳴らして入っていくというくらい、玄関先に行くくらい
までは許容の範囲だからいいのではないかというのは県の方からも
いただいておりますので、そういったことを参考にしていくのかな
というところでございます。

（駒木会長）

ありがとうございました。他はいかがでしょうか。

それでは、いろいろご意見ありがとうございました。また今後とも

協議会で議論していきたいので引き続きよろしくお願いします。

議題（６）特定空家の認定等については以上といたします。

（７）意見交換・その他

（駒木会長）

それでは、議題（７）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。

（山本委員）

宅建協会として今豊川市と協定を結んで空家バンクを運営させていただいて、現状空家バンクを協会の支部で受けているというのは東三河支部だけで、あとは全部本部で受けて本部がやっている宅建サポートという会社に任せています。豊川市が宅建サポートと提携してしまうと、宅建サポートは愛知県全部の業者ですから豊川市以外の知らない業者が来て行うということもあります。豊川市は東三河支部と提携していて、豊川市の業者がほとんど担当できるようになっていて、少しでも空き家を減らそうという努力によって１０月３０日現在で３件の成約に至っています。一つでてきたのが運営していく段階で空き家という言葉で出していたので、会議の資料にある空き家というというのが正論だと思うのですが、管理している管

理会社がいるにも関わらず、借家が空いているから自分たちも出して欲しいという依頼で来たのは現状受けざるを得ない。大家さんから借家が空いているので載せてくださいというのがございますので、これらを受け入れてしまいますと膨大な量になってしまいまして、他の不動産会社さんに依頼しているのに、空家バンクにも登録したいとなると、本来の趣旨と違うかなという現状になってしまう。この点は市の建築課と話し合っただけで改良をしないかなという状況です。

前回から宅建協会の会議に市の建築課に出席いただいて、空家バンクの取り組みとか、補助金の現状というのを豊川市の業者にお話いただいて、ここに情報が上がってくる前に、補助金とか使って活用ができていますので、ここに情報が出てくるのが全てではなく、宅建協会として空き家が少しでも減らせるようにサポートをしていただいておりますので、今後とも空家バンクの会議に対しては豊川市の建築課の皆さんも引き続き出席していただいて、新しい情報があれば提供していただければ空家バンクを運営していく側としても非常に助かりますのでよろしくお願いいたします。

(駒木会長)

ありがとうございます。事務局サイドから何かありますか？

(事務局：建築課課長補佐)

ありがとうございます。確かに、賃貸用に作られた戸建て空き家について、借りる人がいないということで登録されている案件もありまして協力不動産事業者さんにはいろいろご苦勞をかけているなどは感じております。本来の趣旨にそぐわないということもございますので、言われたとおり現時点では制度上受けざるを得ないというところもございますので、制度の見直しは図ってゆく必要があり、目的に沿った形のバンク運営が出来ればと考えております。今後ともよろしくお願いいたします。

(駒木会長)

切り分けの話は委員からも出ましたが、他の市町村でもその辺どのようにしていくのかも気になるところなのですが、是非これからも検討をよろしくお願いいたします。他はいかがでしょうか。

無いようでしたら、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)

それでは二点ご案内させていただきます。

次回協議会の開催ですが、平成31年2月に予定しております。詳

しい日程等につきましては1月に開催通知にてご案内させていただきますのでよろしくお願いいたします。また、先ほど議題の中でお話させていただきました来年の2月16日開催の空家等対策セミナー相談会についてのお願いでございます。相談の事前申し込みにつきまして、1月の広報に掲載をさせていただく予定でございます。その後相談事案を振り分けますので、1月下旬頃には相談事案のご報告、相談会の詳細のご報告をさせていただきますのでよろ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、議事進行のご協力ありがとうございました。そして今から2年間委員の皆様、職員の皆さんと一緒に取り組んで参りたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、平成30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。