

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4月23日（月）

午前10時00分～午前11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：建築課主幹）

おはようございます。定刻になりましたので、ただ今から始めさせていただきます。本日は久保田委員が都合により欠席をされるというお話を伺っております。山口委員は出席されますが、まだおみえになっておりません。時間となりましたので始めさせていただきます。私は事務局の建築課近藤でございます。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。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設置要綱第7条第2項の規定によりまして、本協議会は成立することを申し上げます。

それでは、会議の前に、資料の確認をしたいと思います。

【資料確認】

なお、はじめにお断りさせていただきますが、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、原則公開で開催しており、傍聴を可としておりますのでよろしくお願いいたします。

② 市長あいさつ

（事務局：建築課主幹）

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。

(山脇市長)

平成30年度第1回豊川市空家等対策協議会の開会ということで一言ご挨拶申し上げます。本日はご多忙中にも関わらず、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。平成28年の8月から2年間にわたりまして持ち回りの開催も含めまして7回の協議会の開催をいたしまして、委員の皆様方には大変ご熱心なご協議、貴重なご意見をいただきました。そして、本年3月に豊川市空家等対策計画を策定することができました。心より感謝を申し上げたいと思います。本計画でございますが、「市民の安全・安心を確保する為の実効性のある対応」「地域の活性化に向けた流通活用の促進」「実現に向けた関係部局、地域住民、民間事業者、専門家団体など多様な主体との連携」の3つの基本を理念といたしまして、本市の空き家対策を総合的かつ、計画的に実施するための基本的な考えを示すものでございます。この対策計画に基づきまして、「空き家等の予防・適正管理」「空き家等の利活用」「空き家等の除去」の3つを柱といたしまして、状況に応じたきめ細やかな取り組みを進めてまいります。今年度は新たな取組といたしまして、良好な生活環境の確保や、土地の有効活用の促進を図るために、老朽化した空き家や、危険な空き家の解体工事費用の一部を助成する空家解対策補助制度を開始いたしました。また、効果的で継続的な空き家等の適正管理を図るため、地域において空き家等対策に関する活動をする団体に対しまして、活動費用の一部を助成する地域空家等対策モデル事業を実施いたします。その他、3月に設立いたしました空家バンクの登録物件の充実を図ると共に、専門家の方々によります、空き家相談会・空き家セミナーの開催、管理不全な空き家の追跡調査の実施によります、空き家等の適正管理に勤めてまいりたいと思っております。本協議会は空家等対策計画の策定を主な目的としまして、要綱で定めます機関として活動して参りましたが、今後は特定空家等の認定や、特定空家等に対する措置の方針についても協議が必要となりますので附属機関としての役割を果たしていくことが求められております。9月に新たな協議会設置の条例

制定をするように進めてまいりたいと思っております。今後とも市民の皆様が安心して暮らすことができる良好な生活環境の整備に向けて空き家等対策を推進して参りますので、皆様にはなお一層のご理解とご協力を賜りますようお願いを申し上げます。ご承知のように、2週間が過ぎましたが、広島に向島で脱走した受刑者が未だに見つからないということでありまして、これは約一万人の島だそうでありまして、約1,000軒も空き家があるということで、空き家が大きな社会問題となっているというふうに感じているところであります。そういう意味でも、これは大きな課題と思っておりますので、今後ともよろしくお願ひしたいと思ひます。以上で挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

③ 委員紹介

(事務局：建築課主幹)

ありがとうございました。続きまして、本日は、平成30年度第1回目の会議でございます。

委員の皆様はお変わりございませんが、本協議会のオブザーバーでありました愛知県住宅計画課の永墓（ながつか）課長補佐におかれましては、空家等対策計画策定支援という立場でご参加いただいております。計画書が完成したことによりまして、今後の協議会には出席されないこととなりましたことをご報告させていただきます。

また、事務局におきましては、この4月の人事異動によりまして建築課を担当する建設部次長が佐野から山本へ変わりましたので、紹介をさせていただきます。

山本次長よろしくお願ひします。

(事務局：建設部次長)

この4月の人事異動で佐野の後任として建築課を担当することとなりました山本でございます。昨年までは、道路維持課長として、皆様の身近な公共施設の管理をしておりました。今年度からは、新たな視点で建築行政の勉強をしたいと思っております。

おります。何卒、不慣れな面もございますが、一所懸命勤めて参りたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(事務局：建築課主幹)

ありがとうございました。

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。

市長に代わりまして、都市対策監の鈴木が会議に出席させていただきますのでよろしくよろしくお願いいたします。

④ 会長あいさつ、⑤ 議題

(事務局：建築課主幹)

それでは、本日の次第に従い進めさせていただきます。それでは、駒木会長より改めてご挨拶いただき、その後の議事の進行をよろしくお願いいたします。

(会長)

改めましておはようございます。本日は、月曜日の朝早くからお集まりいただきましてありがとうございます。本日は第1回ということなのですが、こういった形で計画が冊子になりまして、最初は会長を仰せつかったときには私に務まるかと緊張していましたが、委員の皆様、職員の皆様のお陰様で出来ましたことを嬉しく思いますし、改めまして皆様に御礼申し上げます。計画は出来たのですが、後はここから如何に事業化して、実行していくかを求められていくと思います。

今日も議題に空家バンクと解体の費用の事業の2つが出ておりますけど、それ以外にもいろいろな事業等が考えられると思います。特に空き家に関しては適切な管理をすること、そして活用ができるかどうか、その辺を考えていく必要があると思うので、そういったアイデア、テーマに関するアイデアもあれば、利用・運用に関するアイデアも有りますし、実際の活動とか、若しくは人とか、そういったアイデアがあると思うので、そういったご意見をいただければと思います。改めてになり

ますけど、如何に実行していくかが重要になっていきますので、委員の皆様、職員の皆様、何より市民の皆様と一緒に考えていければと思いますので、今年度もよろしくお願ひいたします。

(1) 豊川市空家等対策計画について

(会長)

それでは、本日の議題に従って進めさせていただきます。議題(1)豊川市空家等対策計画について、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、(1)豊川市空家等対策計画についてご説明させていただきます。

お手元に完成いたしました「豊川市空家等対策計画」、「豊川市空家等対策計画(概要版)」を配布させていただいております。こちらをご覧くださいと思います。

市長のあいさつにもありましたが、本計画を策定するにあたりましては、平成28年8月より、2年間にわたり持ち回りの開催を含めまして、7回の協議会を開催いたしまして、委員の皆様から様々なご意見やご提案をいただき、協議を重ねてまいりました。そして、2月の平成29年度第3回協議会におきまして委員の皆様からのご承認をいただき、完成をさせることができました。改めて御礼申し上げます。

これまでの協議会の議事録を読み返してみますと、本当に委員の皆様から多くの貴重なご意見、ご提案をいただいております。同時に今後の検討課題も数多くあるなど実感しております。

駒木会長からもお話がありましたが、今後は、本計画に基づき空き家等対策事業を進めていくこととなりますが、国や県、また、先進地からの情報収集を行いまして、計画書に示しました具体的な施策に優先順位をつけて、関係する機関や団体と連携を図りながら着実に進めてまいりたいと思っております。

また、計画の進捗管理につきましてはP D C Aサイクルにより、計画に基づく施策の実行、そして実施結果の検証を行い、見直し等を含めた効果的な対策を行って

まいります。簡単ではございますが、議題（１）については、以上でございます。

（会長）

ありがとうございました。それでは、事務局から議題（１）豊川市空家等対策計画について説明がありましたが、これに関してご質問、ご意見、コメントなどがありましたら、お願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

ちなみに、この冊子は何部ぐらい作成されたのでしょうか？

（事務局：建築課主幹）

計画書につきましては、５００部作りました。もう一つ、概要版がお手元にあると思うのですが、概要版は４，０００部作っております。各機関に啓発に努めて参りたいと思います。

（会長）

あとは、ホームページでも公開しているのですよね。PDFで。

（事務局：建築課主幹）

はい、ホームページでも公開しております。

（会長）

ほかに、いかがでしょうか。

それでは、質疑ももうないようですので、議題（１）豊川市空家等対策計画については以上といたします。

（２）平成２９年度第３回協議会以降の経過等について

（会長）

続きまして、議題（２）平成２９年度第３回協議会以降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（２）平成２９年度第３回協議会以降の経過等についてご説明さ

させていただきます。資料1をご覧くださいと思います。

まず(1)の「空家バンク制度の開始」についてでございます。愛知県宅地建物取引業協会東三河支部との協定によりバンク開設をすすめてまいりました。

平成29年度中の開設に向けて、今日は欠席ではございますが久保田委員に大変ご尽力をいただきまして、平成29年度内の平成30年3月27日に本市ホームページに空家バンクの登録物件の公開をすることができました。

登録物件の公開件数は資料では4月13日現在で7件となっておりますが、本日現在では1件増えまして、8件となっております。

内訳でございますが、売却希望が4件、賃貸希望が4件となっております。

この他、現在、登録に向けて宅建協会東三河支部に協力事業者の選出を依頼している物件が5件ございます。これらも今後公開していく予定としております。

また、空き家の買い受け、借り受けを希望する空家バンクの利用登録の申請件数につきましては、資料では4月13日現在で5件となっておりますが、本日現在では4件増えまして、9件となっております。

次に、(2)「本市記者クラブへの記者発表」についてでございます。空家バンク及び老朽空家等解体費補助制度の開始に係るものを3月27日、また、空家等対策計画の策定に係るものを3月30日に記者発表資料として投げ込みを実施いたしております。

関連する新聞記事につきましては、後ほどご紹介させていただきます。

次に(3)「老朽空家等解体費補助制度の開始」についてでございます。広報とよかわ4月号のトピックスに掲載をいたしました。こちらの記事も後ほどご紹介させていただきます。補助金申請の受付期間は、平成30年4月2日から12月28日までとなっております。資料では、4月13日現在で、倒壊危険空家が1件、老朽空家が9件の合計10件となっておりますが、本日現在では、倒壊危険空家が1件増えまして、合計で11件の申請となっております。

続きまして、(4)「平成29年度第3回協議会での主な意見等について」をご説

明させていただきます。資料2をご覧くださいと思います。こちらは、前回の議題ごとにいただきました意見などを挙げておりますが、時間の都合もありますので、内容については抜粋して説明させていただきます。

はじめに(1)ですが、第3回協議会における主な意見等では、苦情等相談の解決率が3割位とのことだが案件を項目別に分析しているのかというご質問をいただきました。視点は違いますが、解決できていない案件の内容をお答えしますと、相続人間で問題がある、相続人を調査中又は不明である、費用がなくて管理ができないというものが合わせて8件あり、適正管理の依頼通知後で経過観察中のものが19件ございました。

また、通知をしても反応がないものが25件ありまして、これが今後の課題となっております。

次に(2)の空家等対策計画(案)についてですが、空家バンクに係る意見で、認知症予防カフェや、高齢者やシングルマザーを対象としたシェアハウスを空き家で開きたいという方を知っているので、ボランティアの方たちが空き家を利用していることが分かれば、バンクへの登録が増えるのではないかというご意見をいただいております。認知症予防カフェなどに空き家を利用している例もあるということです。それを周知することにより、ほかの方からの登録に繋がることが期待できると思いますので、そのような取り組みを考えていきたいと思っております。

次に(3)空き家等対策事業につきましては、地域空き家等対策モデル事業の概要について、もう少し詳しいマニュアルなどはあるか。また、実態調査活動で地域の空き家調査をする際に、市が把握している空き家の情報は活動する段階で知らせるのかというご質問をいただいております。第3回協議会でお示した内容は概要でありますので、今後は要綱を設置し、分かり易い資料の配布等を考えております。

また、市で把握しております空き家の実態調査結果の情報提供を地域に対して行ってまいりたいと考えております。

続きまして、(5)「空き家等に関する相談件数の報告について」をご説明いたし

ます。資料3をご覧いただきたいと思います。

前回の協議会におきましては、平成30年1月末までの集計でございました。今回は3月分までをまとめた平成29年度の集計となっております。

平成29年度の苦情相談等の受付件数は84件となっており、2月から3月中の受付件数は7件でございました。

また、平成29年度における苦情相談に対する解決件数は、84件中34件で解決率は40.5%となっております。

1枚おめくりいただきますと、平成30年2月と3月の苦情相談案件に関する処理経過など記載しておりますので、参考にしていただければと思います。

平成29年度第3回協議会以降の経過等につきましては、以上でございます。

(会長)

ありがとうございました。

それでは、事務局から議題(2)平成29年度第3回協議会以降の経過等について説明がありましたが、これに関してご意見、コメントなどがありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

では、私から1点、資料2の(1)のところで、これは多分私の質問で、答えていただいております。最後に通知しても反応が無い人が25あるということだったのですが、こちらは市内の方なのか、それとも市外に住まわれている方なのか、言える範囲でお願いします。

(事務局：建築課主幹)

苦情の案件の総数から申し上げますと、圧倒的に市内の方が多いというところですが、市外の方もいらっしゃいます。そういう中で、通知しても反応が無い、そのまま放置していくのではなくて、二の矢、三の矢を放ちまして対策をしていくところでございます。

(会長)

例えば、そういうところは、本人は関知しないというケースもあると思いますが、

例えば自治会、町内会長さんにこういう案件がありますと伝えるということは可能なのですかね。

(事務局：建築課主幹)

今までも協議会の中で空き家対策は地域との連携によって実施していくということが非常に大事という話はさせていただいております。まだ、そこまで熟度はございませんが、今後町内会との連携をしてそのような管理不全な空き家について対応していくようにして行きたいと考えております。

(会長)

なかなか難しいところはあると思いますが、行政から言われるよりも、近所の方から言ってもらった方が上手くいくというケースもあるかもしれないので、もちろんケースバイケースですので、難しい面もあるとは思いますが。対処のチャンネルというか、通知も含めてお伝えしていけたらいいかなと思います。ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

(会長)

それでは、コメント等はないようですので、議題（２）平成２９年度第３回協議会以降の経過等については以上といたします。

(３) 空き家等対策事業について

(４) 平成３０年度事業計画について

(会長)

続きまして、議題（３）空き家等対策事業についてと議題（４）平成３０年度事業計画についてですが、関連がありますので一括し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)空き家等対策事業についてからご説明させていただきます。

資料4及び資料5をご覧くださいと思います。

こちらは、既に実施しております空家バンクへの物件登録と老朽空家等解体費補助金の案内チラシでございます。

4月3日付けで、空き家所有者へのアンケート調査におきまして、空き家の解体費に対する補助制度が欲しいと回答された方172名に郵送をさせていただいております。

また、4月に入りますと、各連区、町内の方々が市役所へ訪問されます。その際にも豊川市空家等対策計画の概要版とともに、空家バンクへの物件登録の案内チラシ、老朽空家等解体費補助金の案内チラシを配布いたしまして、空き家対策の取り組みとともに、新制度のご案内をさせていただいております。

これらを実施したところ、数多くの問い合わせがございました。先ほど「平成29年度第3回協議会以降の経過等」で説明させていただきました空家バンクの物件登録件数と老朽空家等解体費補助金の申請件数となり、啓発の効果がでていているところでもあります。

また、この案内チラシにつきましては、本市ホームページにも掲載をさせていただいております。

続きまして、議題(4)平成30年度事業計画についてご説明させていただきます。

資料6をご覧くださいと思います。

こちらは、今年度実施を予定しております空き家等対策に係る事業を記載しております。

まず(1)の豊川市空家等対策協議会の開催につきましては、今後の協議会の構成員に加わっていただきたい弁護士会や建築士会への参加依頼を行い、現在の協議会を市の附属機関とするための協議会設置条例の制定を予定しております。

続きまして、(2)の管理不全な空き家追跡調査の実施につきましては、平成2

8年度に実施しました空家等実態調査におきまして、雑草の繁茂などにより玄関までの通路が確保されていない空き家など管理状況が良好でない空き家が184棟ございます。また、新たに管理不全となったものを含め、調査対象物件の整理を行いまして、豊川市シルバー人材センターと調整をとりながら雑草繁茂の時期に合わせた調査を実施していきたいと思っております。

追跡調査におきましては、カルテへの記入、写真撮影、報告書の作成を行ってまいります。

続きまして、(3)の空き家セミナー・相談会の開催につきましては、新たに協議会に参画していただきます、弁護士、建築士をはじめといたしまして、司法書士、宅地建物取引業者、土地家屋調査士などの専門家による相談会、セミナーを開催する予定をしております。

実施するセミナーの内容や講師の選定、相談会の協力団体、実施会場、また、参加者の募集方法などの詳細につきましては今後協議のうえ決定をしております。

続きまして、(4)の地域空き家等対策モデル事業費補助制度につきましては、補助金交付要綱の制定、また、モデル地区とする3地区を地域のバランスを考慮のうえ選定しております。市は空き家等対策活動に対する支援を行い、活動報告を行うことにより、関心を高めこの取り組みを全市的に波及させたいと考えております。

次に、(5)の全国版空き家バンクへの参画につきましては、国土交通省から委託を受けたアットホーム株式会社と株式会社LIFULL(ライフ)の2社が運営する全国版空き家バンクの双方への物件登録を実施いたします。

続きまして、(6)の納税通知書封入啓発につきましては、昨年度も実施をしております。本年度におきましても固定資産税の納税通知書に啓発チラシを同封いたします。このチラシの内容につきましては1枚おめくりいただいた別紙1に掲載させていただいております。

表面になりますが「空き家の適切な管理のお願い」、裏面に空き家の利活用をお

考えの方に「空家バンクに登録してみませんか？」の案内、空き家の取り壊しをお考えの方に「老朽空家等解体費補助金について」の案内をいたします。

納税通知書は、市内に固定資産をお持ちの方に約73,000通を発送しますので、啓発には絶大な効果があると考えております。

最後に（7）今年度のスケジュールにつきましては、もう1枚おめくりいただきまして、別紙2に平成30年度事業計画(案)を掲載させていただいております。

はじめに、協議会のスケジュールとしては、本日の協議会以降5月には、新たな協議会に参画いただく予定の建築士会、弁護士会に依頼を行ってまいります。

新たな協議会の設置条例を9月議会に上程する予定としております。

第2回の空家等対策協議会につきましては、11月に開催する予定としております。新たな協議会には、建築士、弁護士の方にも参画いただいて、特定空家に関する具体的な措置方針のほか、空き家セミナー、相談会の実施方針についてもご協議いただく予定としております。

第3回の空家等対策協議会は、翌年2月に開催する予定で、空き家等の老朽化によりまして、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、危険な状態を回避するための必要最低限の措置を講じることができる緊急安全措置等に関する条例の制定案をご協議いただく予定です。

新たな事業として、全国版空き家バンクへの参画を5月から、管理不全な空き家の追跡調査業務を6月から、地域空き家等対策モデル事業を7月から実施する予定としております。

また、空き家セミナー・相談会につきましては、12月か1月の開催を予定しております。

平成30年度事業計画については以上でございます

ここで、只今ご説明いたしました、議題（3）の豊川市空家バンクと議題（4）の全国版空き家バンクについて実際のサイトをご覧いただきたいと思っておりますのでしばらくお待ちください。

説明は鈴木補佐が担当いたしますのでよろしくお願いいたします。

(事務局：建築課課長補佐)

それでは、ただ今より先ほどもご説明いたしました、豊川市空家バンク及び、全国版空き家バンクについて実際のサイトをご覧いただきたいと思います。事務局の鈴木です。よろしくお願いいたします。

まず、こちらにつきましては豊川市空家バンク制度を開設しましたという空家バンク制度を紹介しているサイトでございます。先ほどのチラシにありましたイメージ図を掲載いたしまして概要の説明をしております。またこちらにバンクの実施要綱、各種の申請書類をPDFの形式、ワードの形式、2種類用意して貼り付けております。実際の申請の際には、こちらからダウンロードしてご利用いただくことができます。こちらにつきましては、空き家を売りたい方・貸したい方。こちらが買いたい方・借りたい方。物件利用したい方が、実際に物件を見つけて物件交渉に入りたいときはこちらの書式となっております。また、登録に関しまして、変更ですとか取り消しも制度としてございますので、それらの様式もこちらに貼り付けてございます。

なお、一番下についてはこちらから実際の登録のサイトに移ることができます。また、関連サイトといたしまして、農地を探してみえる方につきましては、こちら。店舗を探して見える方についてはこちらということでそれぞれ農地情報バンク、空き店舗の情報ということで農務課・商工観光課が作成したサイトのほうへリンクが貼れる様な仕立てとしております。

次に現在の登録されている物件についてご紹介いたします。こちらが空家バンクの登録情報となっております。4月20日の更新時点で先ほど説明有りましたとおり8件の登録となっております。

まず、このように登録物件の一覧を載せております。載せている内容につきましては、左から登録番号、種別といたしまして売却か賃貸かの別、地域として町名、登録年月日、申し込み状況、特記事項となっております。申し込み状況につきまして

は、現在「受付中」のみとなっておりますが、今後利用登録者から物件交渉の申し込みがあれば、「交渉中」、成約すれば「成約済み」という表示になってまいります。

次は、各物件のご紹介をさせていただきます。物件につきましてはこのようなくくりとなっております、登録番号、外観写真、先ほどの一覧にありました内容、建物概要、間取り図、写真というような形となっております。この物件の細かな内容を確認いただく場合には、こちらの物件概要を見ていただく事になります。

開きますと、豊川市空家バンク公開カードとして概要をご覧いただけます。字までの所在地、賃貸・売却の別、家屋の状態、価格、建築年、土地・建物の面積、建物の構造と間取り、あとは設備状況を挙げております。あと補修の必要があるかどうか、その場合誰の負担になるのかをこちらに挙げてございます。現在の利用状況や、主要施設までの距離を挙げております。その下は間取りとなっております。こちら職員の手作りですので不動産屋さんの間取り図には遠く及びませんが、一応間取りのイメージとしております。こちらにつきましては、物件登録者からの申請時に書ける範囲で記入していただき、その後協力事業者と現地調査を行い、申請内容を確認した上で作成しております。こちらが写真となります。この写真につきましては、現地調査時に撮影したものです。各部屋と、水廻りを載せております。今ご覧いただきましたのが、登録番号1の三蔵子町北浦にあります、2階建ての住宅で売却希望となっております。

続いて、登録番号2の長沢町にあります事業所と併用した住宅でございまして売却希望となっております。協力事業者の助言もありまして、建物の再利用は難しいということで、こちらについては更地にして売却となっております。間取り図等の掲載はございません。写真についても外観のみとなっております。

続いて、登録番号3、新豊町の賃貸住宅となっております。もともと借家として利用しております。借り手が見つからないということで大家さんから登録がありました。

登録番号4、曙町にあります賃貸希望となっております。こちらと同じように借

家として利用しているもので、大家さんからの登録となっています。

続いては、物件登録番号5の赤坂町にあります住宅となっています。こちらは旧東海道沿いにあります、建築年が明治37年とありますので築100年を越す2階建ての古民家です。賃貸希望ということですが、売却も要相談となっております。

登録番号6、二葉町にあります2階建ての住宅となっています。こちらは賃貸希望となっています。

登録番号7、場所も同じく二葉町でございますが、こちらは売却希望の2階建ての住宅となっています。

最後になりますが登録番号8、赤坂町の2階建ての住宅で売却希望でございます。本市の空家バンクのサイトのご紹介につきましては、以上でございます。

続きまして、全国版空き家バンクのサイトをご紹介します。

まずこちらは、アットホームのサイトでございます。売買か賃貸かという事で、戸建て・土地・マンション・事業用という区分となっております、それぞれ検索できるような形になっております。アットホームでは全国200の自治体が参加しております。県内では、蒲郡市が情報を掲載しておりますので、そちらをご覧くださいと思います。このような表示となっております。問合せ先が蒲郡市となっております。こちらに自治体版ホームとありまして、自治体用のサイトもアットホームにつきましては用意しております。現在は無料ですが後々、有料になるというお話が出ております。本市につきましては、無料の間は作成していきたいと思っております。

続きましてL I F U L L HOME' S (ライフフルホームズ) の全国版空き家バンクとなっております。こちらにも同じように蒲郡市が物件を挙げておりますので見て行きたいと思えます。「自治体から探す」で、もうすでに豊川市とありますけど、利用登録の手続きはしておりますのでこのように載っておりますが、物件自体は載せておりませんので0件となっております。L I F U L L HOME' S (ライフフルホームズ) につきましてはこのような構成となっております。

このような形で、本市につきましても情報を掲載して行きたいと思っております。サイトの検索につきましては、全国版空き家バンクで検索されれば、2社ともヒットするかと思いますので、またいろいろご覧になっていただければと思います。以上で説明を終わらせていただきます。

(事務局：建築課主幹)

議題（3）議題（4）の説明は以上でございます。

(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）空き家等対策事業と議題（4）平成30年度事業計画について説明がありましたが、こちらについてご質問、ご意見などがありましたら、お願いしたいと思います。いかがでしょうか。

では、よろしいでしょうか。ホームページを使った紹介ありがとうございます。

よくわかりました。1点、気になったのですが、空家バンクに登録された物件の住所をどこまで出すかというかがちょっと難しいなと思って。借りたい側はピンポイントでここと見たいだろうが、一方で個人情報関係で字までにはしていると思うのですが、さっき見ていた蒲郡市さんの紹介で、ホームページに地図が出てきましたよね。その辺というのは、どういうふうにはしているのでしょうか。具体的には、住所をどこまで出すかということです。

(事務局：建築課課長補佐)

本市につきましては、特定できないように字までの表示で、番地までは登録しない方向で考えております。全国版につきましては、番地まで表示すれば地図上に位置まで表示されるような仕立てにはなっているのですが、それも自治体の意向によりまして選択できるようになっておりますので、地図はあるのですがポイントは落とさない表示で今後仕立てていきたいと思っております。

(会長)

ということは、国からその辺の指導となっているのかなと思っていまして、全国

版にするということは、ある程度それがないとデータの形として揃えないといけ
ないので、気になったのですが、そこは各市の判断でできるということですか？

(事務局：建築課課長補佐)

そうですね、それは選択できる形となっております。

(会長)

後は、実際に問い合せてきた人がいたときに「ここですよ」と教える形なの
か。

(事務局：建築課課長補佐)

実際に物件を交渉したい方が出てきてから、地番までご案内して、現地のほうも
ご確認いただく、そのようになっております。

(会長)

ありがとうございます。他いかがでしょうか。

(上野委員)

2つあります。1つは、駒木会長が言われていた苦情処理のところなのですが、
意見があるわけではなくて、認識として最終的にお金の問題なのだなというところ
が、今後進めていくときに私たちも認識しなきゃいけないと。解体するとかいうと
きにも最終的にもお金の問題になるという認識が必要と考えていかなきゃいけな
いんだなと思いました。

もう一つは、今の空家バンクの利活用のことなのですが、売却とか賃貸とかでは、
賃貸について言いたいのですが、例えば、豊川市に今家を持っていて、壊して建替
えたいとか、リフォームしたいとかで、どこかに借家を借りなくてはいけないとい
うときに、民間の借家でももちろん構わないのですが、長い目で見ると建て直した
り、リフォームをするということは、老朽空家が減っていくということだと思いま
す。そういうときであれば、民間では短期でも敷金・礼金がすごいかかるというこ
とをちょっと少なくして、利活用として3ヶ月でも半年でも住んでもらえるよう
にすれば、本来老朽空家になってしまうかもしれない家が建て直されて、空き家も利

活用できて、そういう使い方もあったらいいかなと思います。

(事務局：建築課主幹)

1つだけお話させていただくと、まずは空家バンクの1番の大きな目標というのは、利活用につなげる中で、市が中に入って情報をお伝えしていこうというところでございます。実際の仲介につきましては、宅建協会との協定をしており、持ち主の方と宅建協会とのお話の中で交渉していくこととなります。当然、持ち主の方の意向もあると思います。短期でもいいという方も見えるでしょうし、長期を希望される方もいると思います。空家バンクは、そのような中で所有者と利用者を結び付けていくという制度的なものとなっております。ただ、上野委員の言われたこともよく分かりますので、そのような形に向かって行くことができれば良いと感じております。

(会長)

特に、2番目の建て替え時の一時的な住居のときにも家賃補償などあったらいいと思うのですが。実際に建て替え自体に補助はなくても、一時的に住んだときの補助があってもいいかもしれません。いろいろな補助メニューのやり方があるかなと思います。

他はいかがでしょうか。

もう1点いいでしょうか。先ほどご紹介いただいたときに、売却というのは、土地・建物セットで売却ということなのでしょうか。別々ということも有りうるのでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

建物を壊した後の土地を売却ということもありますが、基本は建物と土地はセットとなっております。

(会長)

買った後で、壊すというケースもあり得るけど、それはあくまで後のことです。

他はいかがでしょうか。

(田中委員)

補助金制度のことですが、取壊す場合には補助金があるけれど、空き家を管理するのに、莫大にお金がかかるんですよ。私は後見人をやっています、空き家を管理して草刈とかをシルバーさんをお願いしたんですけど、年間に何十万という話になってきちゃうと、空き家を適正に管理してくださいと言われても、お金がないからできませんで済まされると一切ダメになってしまう。多少何かあればいいかなと思います。空き家で一番困るのは、空き家でも中に物がある。中の物をどうやって整理して利活用するかという事をやるのに、整理するのにお金がかかる。活用する前の段階で非常にお金の負担が大きいので所有者もやらない。相続も名義変更するとお金がかかるからやらない。全部がお金に関わってきてしまって相続人不明の家が増えてきてしまっているというのもある。直接的ではないかもしれないですけど、そういうことも考えていかないと空き家対策としてできないのかなと考えていました。隣地の方から苦情がきて、処置するように手配をすると、1回苦情がくるとあれもやれこれもやれと話が出てきてしまって、道路に土が出てくるからそれを全部やれと言われると、何十万円単位の費用になるわけですよ。たまたまその方はお金があるのでいいのですけど。施設に入られて空き家になっている。荷物はそのままある。そこを貸してと言われても、荷物がどうしようもないから貸せないんですよ。なかなか利用するのも難しいし、適正に管理していくのも難しい。最終的には上野委員が言われたように、お金が絡んでくるので。建物の取り壊しは危険があることが前提になっているが、草が生えているだけでも火災の危険は増えるのですから、その辺も含めての補助というのを考えていただいてもいいのかなと。

予算があるので全部とは言いませんけど。

(事務局：建築課主幹)

お手元に配った対策計画は5年を見通した計画ということで、今、田中委員が言われたところまでは明記していないというのが事実です。ただ、その中でひとつ感

じたことは、何が大切か、空き家になってしまっていて放置してしまうがためにお金がかかってしまうということが考えられると思います。如何に空き家を生み出さないという仕組みを考えることによって、お金がかからないような措置も考えると切り口は違うかもしれませんが、そのようなところから取り掛かっていくことも大切ではないかと思いました。ただ、解体補助制度などは皆さんご承知の通り、今の制度の中では、住宅が建っているために固定資産税が200平米までは六分の一にまで軽減されるという措置がございまして、壊すことによって税負担も本来の税を負担していただくということになります。市税を空き家の管理にまで投入するということはなかなか難しいと思いますので、まずは空き家を生み出さないための仕組みの啓発に取り掛かることが大切ではないかと感じております。

(田中委員)

ただ、これから間違いなく空き家は増えていきます。亡くなって空き家になるばかりじゃなくて、施設に入られての空き家、それで誰も管理できないという空き家は間違いなく増えていく。確かに、空き家を無くすというというのは当然なのですが、現実的にこの地域の空き家がこれからどんどん利活用されてとか、住民が増えていくかというとなんなことは無いだろうし。そうなったときに、空き家を適正管理してもら制度がないと、空き家を活用することすらできないという。新しいうちに空き家になった、すぐに利活用に回せるシステムができればいいのですが、それもなかなか無い。そこら辺も考える余地はあるのかなと。もちろん、減らしていくのが一番良いのですが、現実的では無い部分もあるのかなと考えます。

(会長)

ありがとうございます。私も田中委員のおっしゃったどんどん物が溜まって行くというのは聞いたことがあります。すぐに何かしないと物置になってしまっていて貸せないというケースもあるという。早く対策すると言うのが良いのですが、その辺どのように考えていくのかは難しいですね。

他にいかがでしょうか。

(上野委員)

田中委員の話を聞いていて思ったのですが、豊川市で空家バンクに登録されていたところって、豊川でも中心じゃないところが多かったかなと思うのですね。そうなってくると、そこに一回住んでも、年を取って病院や駅やスーパーが近いほうがとなると、一生そこに住むのは難しいことになるかも思うと、せっかくの空家バンク登録でも皆さんにとって引く手数多になりにくいところになっちゃうな、そういうところが空家バンクに登録される傾向なのかなと。まだ登録が始まったばかりでたまたまかかもしれませんが、まちなかの取っ付き易い場所も登録されるといいかなと思います。

(事務局：建築課主幹)

今の意見で、空家バンクのもう一つの目的の中で、豊川市への移住・定住促進があります。豊川市の田舎に住んでみたいという方には一つの魅力かもしれません。ただ、一方で、上野委員の言われたように中心地にあるのもいいかもしれない。いろいろな情報を発信する中で、活用につなげて行きたいと思いました。

(会長)

ありがとうございます。空家バンクに登録したいという意思をお持ちで場所までは難しいと思うのですが、空家バンクだけでなく、通常の物件も含め借りられる場所のチャンネルが増えるのはいいのかなと思います。あとは、行政がこういった事業をやろうとしているという姿勢を見せるのも重要かなと思います。

他いかがでしょうか。

(田中委員)

計画の中に、空き家等の予防・適正管理、空き家等に関する相談事案の解決率というのがありますが、80%解決しますよ、と出ていますけど、資料3を見ますと、平成29年度は1年間の相談が84件あって34件解決、4割解決されている。逆に言えば6割は解決できずに残っている。苦情があるのに、建築のほうもそれなりに動いてくれてはいるけれど、権利関係もあって解決できていないというものもある

と思います。今後30年、31年、32年と年数が経っていくと、それに伴って空き家が増えるのもあるだろうし、受付件数もどんどん増加していく中で、解決が4割なんですけど、計画では8割にまで持っていくと掲げてある。それは事務局が真剣に動かないとなかなか解決しないのかなと。4割という実績を見たときに、その辺の見通しはどうかのかなと。

(事務局：建築課主幹)

現在、解決率4割ということについて、その状況をお話しさせていただくと、4割の中にはお話があったように職員が動くもの、所有者・業者による処置のウエイトが高くなりまして、一方で、解決の中に取壊しによって解決されたもの、不動産会社が管理することで解決されたもの、所有者が住むことによって解決されたもの、パトロールを強化することによって解決が確認されたもの、いろいろな組み合わせがありましたので、市が中心で動くのもいいのですが、いろいろな制度も活用する中で解決していきたいと。制度の活用も含めた中で解決に結びつけるような仕組みが必要であると感じております。

(会長)

4割を8割というのと倍ですからね・・・。

(事務局：建築課主幹)

ただ、一方で3月に始まったバンクの登録も増えて来ましてし、解体補助制度の申請も結構な勢いで増えているという中で、地道に取り組を続けていかなければならない。一番はやはり町内会とも連携をするなど地道に適正管理に結びつける必要があると感じています。

(会長)

ほかにいかがでしょうか。

あと、1点、直接関係するかどうかですが、私も豊橋市のまちなかのまちづくりイベントに関わっておりまして、「sebone (せぼね)」という活動で「アートでまちづくり」というイベントがありまして、基本的に商店街を使わせていただいて、店

先にイベント期間中に作品を飾ったり、店の中に飾ったり、外にも飾ったりして、一時的に場所として使わせていただくというケースがありまして、空き店舗を期間だけ使わせていただいで。ただし、その場合には、こちらで掃除して終わったら現状復帰までするというのもしています。一時的でも利用がされれば、管理の一環になるわけです。掃除もしますので、そういった形の利用方法というのも空き家の管理という意味ではあるかなと思います。ただ、そういった情報を集めるのはなかなか難しいとは思いますが。人同士のことですし、いきなり知らない人にはということもありますし、使い方として、一時的な空き家の利用ということもありなのではないのかなと思います。

他いかがでしょうか。

それでは、質疑ももうないようですので、引き続きご意見をいただくとして、議題（３）空き家等対策事業について、議題（４）平成３０年度事業計画については以上といたします。

（５）意見交換

（会長）

議題（５）意見交換でございますが、委員の皆さんから本日の議題について、またそれ以外でも結構ですので何かご意見やコメントがありましたらお願いします。いかがでしょうか。

（６）その他

（会長）

それでは（６）その他ですが、参考資料の東愛知新聞１８年４月１６日月曜日の記事で古民家や空き家を活用した認知症カフェとして「うなごうじカフェ」が取り上げられています。

こちらを山口洋子委員からご紹介していただきたいと思えます。お願いします。

（山口洋委員）

「うなごうじカフェ」というのは平成20年から23年と、平成25年から29年までの間、空き家となっておりまして、外観は立派なのですが、この4年間の間に柱がシロアリにずいぶん侵食されておりました。ここを修理して、所有者の方の了承を得て、今では地域の方々の集いの場となっております。他の認知症カフェというのは月に1回、2～3時間のみ家族とお茶を飲むといったことが多いのですが、この「うなごうじカフェ」は月に4回、毎週日曜日に10時～15時までの5時間開いております。1回500円でお昼ご飯とコーヒーとお茶菓子をお出しして、レクリエーションを行ったり、楽器演奏をしたりして楽しんでいただいております。ここには介護施設には通わない高齢者の方が多く集まってきていて、「この場所があつて本当に嬉しい」と言われています。みなさんが喜ぶと、空き家となっていた家も喜びます。お世話をするボランティアは20名ほどいて、1回にはその中で都合の付く人7～8名が自らも楽しみながら来ています。空き家のこのような使い方もあることを知っていただきたくて、新聞社に取材依頼をいたしました。空き家所有者の1.2%の方が地域貢献の意志を示されているので、このような利活用方法も考えていただけたらと願っております。

(会長)

ご紹介ありがとうございました。何かコメントとかありましたらお願いします。いかがでしょうか。

これは、もともと介護のNPOがあつて、隣の家が空き家になっていて利用したという。補修は管理者ご自身でお金を出されたのですか？

(山口洋委員)

一応、家賃はお支払いしてはいますがかなり安いです。修繕はカフェのほうで。

(会長)

いかがでしょうか、ほかに何か。

こちらは例えば学生とかより若い人が来たりとかは？

(山口洋委員)

毎回ではないですけど、認知症の講習を受けた小学生が、一緒に配膳をしてくれたり、お話をしてくれたり、にぎやかにしてくれます。

(会長)

世代間交流的なものもあるということですね。

(山口洋委員)

はい、そうです。

(会長)

ありがとうございます。活用に関してご自身で家賃等を工面されているようなのですが、補助等バックアップするもの、お金なのかシステムなのかわかりませんがあるといいかなと思います。

(山口洋委員)

福祉課のほうで、4月からいただけるようになりました。

(会長)

制度として、福祉でやっているということですね。

他はいかがでしょうか。

私からもう1点だけ。こちらは報告なのですが、お配りした資料の中の7ページくらいある資料ですが、協議会の中でも何回かご紹介しています、どこが空き家になるかという推計していくという調査・研究を東京大学の秋山先生と一緒にさせていただいているのですが、今年度の報告書は中部大学からの補助金での研究の一環なのですが、報告書ができたので、皆さんにお配りしております。内容はかなり専門的な部分もあるのですが、ざっくり申し上げますとピンポイントで空き家がどこかというのを推計したいというのが最終目標ですが、それはなかなか難しい面もあります。地域、ある程度の区域例えば中学校区ごとに出していますが、もう少し狭い範囲で空き家になる家が多い確率、みたいなのも出せるので、追跡調査をやっていくという話も出ましたが、効率的に地区を選んでやっていくという調査の地域を決めます。かなり有効性を発揮するのではないかと思います。この研究自身は今

年度で終わりというわけではなくて、地域を増やしながらより推計モデルをより精緻化していくというのが目的です。どんどん精度が高まっていったら、今後調査の際に活用していただければいいかなと思います。そのご紹介です。

他にご意見いかがでしょうか。

では続きまして、事務局から紹介をお願いします。

(事務局：建築課主幹)

それでは、参考資料といたしまして配布させていただきました、空き家関連の新聞記事と広報とよかわ4月号のご紹介をさせていただきます。参考資料をご覧くださいと思います。

はじめに3月29日付けの東愛知新聞の記事ですが、老朽空家等解体費補助金と空家バンクについて1面で大きく取り上げていただきました。この新聞記事を見たという住民の方からの問い合わせも複数いただいております。

続きまして、4月6日付けの東日新聞の記事は空家等対策計画の策定について取り上げていただくことができました。

最後は、広報とよかわ4月号のトピックスの抜粋でございます。こちらのメインとなる内容は老朽空家等解体費補助制度となっております。

ここには、空家等対策計画の策定についても掲載を希望したのですが、紙面の都合により載せることができませんでした。ただ、広報というのは、インパクトが強くて、「広報を見たよ」という方から老朽空家等解体費補助制度、空家バンクの問い合わせが多くなっておりまして、掲載による効果は大きいと感じております。

事務局からは、以上でございます。

4 閉会

(会長)

はい、ありがとうございました。

それでは、長時間ありがとうございました。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いたします。本日はありがとうございました。