

平成28年度第2回豊川市空家等対策協議会議事録

1 日時

平成28年11月18日（金）

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）

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28年度第2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。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まして、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。また、本日市長は公務により欠席でございますので、豊川市空家等対策協議会設置要綱第7条第4項に基づきまして、建設部長が市長に代わって出席しておりますのでご了承ください。

② 会長あいさつ

（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。それでは、駒木会長

にご挨拶いただき、その後、議事の進行をよろしくお願いいたします。駒木会長
よろしくお願いいたします。

(会長)

改めましてみなさんおはようございます。平日のお忙しいところ午前中からお集まりいただきましてありがとうございました。前回第1回ということで、皆さまと顔合わせということと、概要を説明されました。今日までのその間、事務局の方にはいろいろと取りまとめていただいたり、それから調査も順調に進んでいるということでして、それに従って今日の会議をさせていただきました。特に今日は骨子案を中心に皆さまからの忌憚のないご意見をいただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

③ 議題

(1) 第1回協議会での主な意見について

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)第1回協議会での主な意見について、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、資料1をご覧ください。(1)第1回協議会での主な意見についてご説明いたします。

【資料1説明】

(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(1)第1回協議会での主な意見について説明をいただきましたが、ご質問、ご意見などがありましたら、発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

(会長)

それでは、私からですが、こちらの意見についてはホームページ等で市民の方に見える形でこういった意見がありましたと公表という形で発信するのによ

うか。

（事務局：建築課主幹）

協議会につきましては、市のホームページを使いまして、こういった会議を開催しているということと、併せて議事録を公表しておりますので、市民の方に届くような体制を採っております。

（会長）

広報等でもこういった意見があったとお知らせしたらいいと個人的には思うのですが。

（事務局：建築課主幹）

広報までは行っておりません。ホームページで公表しておりますので、一度ご覧いただければと思います。

（会長）

ホームページにアクセスできない方も見えると思いますので、お年寄りには、広報の方がいいのではと思います。こうした形でせつかく意見をいただいているので公表していくといいのではないかと思います。

（会長）

他はよろしいでしょうか。それでは、質疑ももうないので、議題（１）第１回協議会での主な意見については以上とさせていただきます。

（２）第１回協議会以降の経過について

（会長）

続きまして、議題（２）第１回協議会以降の経過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（２）第１回協議会以降の経過についてご説明いたします。資料２をご覧ください。

【資料 2 説明】

(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(2)第1回協議会以降の経過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。いかがでしょうか。

(会長)

ちなみに10月、11月はどのような感じでしょうか。数字が出ていなくても、ざっくりとした感触で結構です。

(事務局：建築課課長補佐)

正確な数字は出ておりませんが数件はございます。

(会長)

季節柄、夏は多く冬は少ないと考えてよいでしょうか。

(事務局：建築課課長補佐)

そうですね。

(柴田委員)

県内の空家対策視察の件ですが、豊橋の空き家解体補助について、補助金額の上限とかわかれば教えてください。

(事務局：建築課主幹)

豊橋市の解体補助についてですが、老朽化したものを点数化いたしまして、一定の点数以上となったものに対して補助をしていくといったもので、上限は20万円ということです。今のところ申請が13件出ているというお話をいただいております。

(柴田委員)

補助率については、どうですか。

(事務局：建築課課長補佐)

3分の2でございます。工事費の3分の2で上限20万円でございます。

(会長)

他にはいかがでしょうか。

(谷川アドバイザー)

苦情の件数の数え方ですが、再登場する物件についてはどういう形で計上しているのでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

苦情の回数を計上しておりますので、それぞれ1件としております。また一つの案件で内容が複数ある場合は内容について、それぞれカウントしておりますが、苦情件数は1件としています。

(谷川アドバイザー)

回数は、同じ建物に2回苦情が来た場合は2ですか、1ですか。

(事務局：建築課課長補佐)

2回です。ただ、1回の受付で関係課がいくつあっても件数は1件としています。

(上野委員)

今の苦情の件ですが、苦情として捉えるのではなく、情報として捉えると、この家については問題の提案があると受け止めることができ、それを持ち主の人に反映することが継続できれば、自分が所有している今住んでいない空き家は、問題物件であると気づくことができるのではないのでしょうか。

(会長)

例えば、リスト化といいますか、これは件数で集計されていますがおそらくリストになっていて、特定の家が何回も出てきていて、それがもしかしたら今回の調査と付け合せできるのかもしれませんが、苦情についてもデータベース化して情報とするのはどうですか。

(事務局：建築課主幹)

詳しくは、実態調査を現在進めておりデータベース化は3月にはまとめる予定で進めております。そこでは地域別、課題別に取りまとめたものを作成していく予定です。今の苦情の案件については殆ど、近隣に迷惑をかけている、立木雑草が茂っていたり、蜂がいる等の情報でございます。それを所有者が対応するというのがまず初めになりますので、それをお願いしている所でございます。そういうことでございますので、全てが取り壊しに繋がるというような情報ではありません。まずは、近隣に迷惑をかけないということでお願いをしているのが実態でございます。

(会長)

他はいかがでしょうか。

(久保田委員)

今の質問に関しまして、これから空き家について所有者がいれば通達なりしていくということだと思いますが、今この状態で苦情があった場合に人権と所有権の関係があるものですから、ふたを開けて1年が経って、みなさんで考えていただいてこういう方向に持っていくという流れがいいのではないかと思います。今の段階で先に豊川市が通達するとなるといろいろな問題が生じてくるのではないのでしょうか。本人にとっては、自分のものだからという考え方から持っているものであって、いくら家がボロボロであっても通常の考え方なら、これは大変と思うかもしれませんが、かえって持っている方はいろいろなことを抱えて家が残っている。そういった問題をわきまえた状態で、今のこの統計の段階で持っていければと、今豊川市が結論付けて書類を持っていくというのはつらいのではないかという感じがします。

(会長)

他にはよろしいでしょうか。それでは、質疑ももうないので、議題

(2) 第1回協議会以降の経過については以上といたします。

(3) 空家等実態調査の進捗状況について

(会長)

続きまして、議題(3)空家等実態調査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(3)空家等実態調査の進捗状況についてでございますが、資料3をご覧ください。

前回の状況は、市が保有する各種のデータを変換、調整し、基礎データを作成しているところとご報告いたしました。9月以降の進捗状況と今後の予定についてご説明させていただきます。9月に机上調査において、水道施設の水栓、使用量のデータから年間水道使用量を12立方メートル以下の建物を空き家の候補といたしまして、3,739件を調査対象として抽出いたしました。裏面をご覧ください。次に現地調査、確認といたしまして現地調査票、調査マニュアルを作成し、試行調査を実施したうえで、10月から現地調査を行っております。また1月から調査結果を整理する「現地調査結果調書(カルテ)」を作成する予定としております。また2月からは、現地調査の結果を基に空き家の可能性がある所有者に対しまして、意向調査を行うことを予定しております。3月にはこれらの結果を基に空き家データベースを作成することを予定しております。

続いて資料3-1「空家等実態調査委託 調査票【現地調査用】」をご覧くださいと思います。

現地調査では外観の目視によりまして居住中、利用中、更地を除きます利用判断が不明で、建物の種類が居宅であるものを対象に調査をいたします。

はじめに空家判定をするために、表札、郵便受け、売り物件の看板、カーテン雨戸、電気メータ、ガスメータ、植木、窓ガラス、車庫、出入口、ゴミの投棄、

害虫の発生状況の１２項目を調査いたします。

次に建物の老朽度を判定するために同様に目視によりまして建物の傾斜、基礎、外壁、屋根の状況や窓ガラス、看板・門扉、柱の９項目について調査をいたします。

さらに利活用の判定を行うために階数、バルコニー、駐車場、門扉、屋根材、雨水施設、正面道路との高低差、道路舗装の状況、道路の幅員、歩道の有無について確認をいたします。併せて現地写真を撮影することとしております。続きまして資料３－２「空家等実態調査委託 現地調査結果調書」をご覧いただきたいと思います。これが調査をした建物のカルテでございます。イメージが湧きやすいようにサンプルとして今回は２例をあげさせていただいております。先ほどの現地調査票で調査をいたしました結果によりまして、点数化し集計する上で空家判定、老朽度判定、利活用判定を行います。

空家判定では点数化により空家の可能性が極めて低い、空家の可能性あり、空家であるの区分をいたします。

老朽度判定では同様に危険なし、注意、危険に区分を致します。また、利活用判定では、利活用度が高い、中程度、低いに区分致します。

カルテの裏面をみていただきますと写真を添付いたしております。近景と遠景について撮影したものを添付しております。ご覧のとおり、始めのカルテは比較的利用が可能なケース、もう一方のカルテは立木が鬱蒼と繁茂しており、利活用が困難なケースをサンプルとさせていただいております。

続きまして、資料４をご覧ください。こちらが、空き家所有者に関するアンケート調査でございます。現地調査により、空き家の可能性がある所有者全員に対して、状況と意向を伺うものでございます。２月からアンケート調査を予定しております。アンケート調査では問１～問３において年齢、居住地等の属性情報について伺っております。問４、問５では建物が所有建物であるのか現在の利用状

況について伺います。建物に心当たりが無いとか売却、譲渡、解体済の場合、また、建物に居住している、建物を利用している方はここでアンケートは終了となります。次に問6以降は、空き家である場合に伺っております。問6、問7では利用状況について、問8から問11については維持管理について伺います。問12では建物の今後について、問13では建物の今後の活用について困っていること、問14では市への要望、問15では空き家バンクの利用について、問16では空き家について感じていることを記入いただく設問となっております。

尚、説明いたしました現地調査結果調書、カルテ、アンケートにつきましては未だ、案の段階でありますのでご意見等ございましたらお願いしたいと思えます。以上で説明を終わります。

(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)空家等実態調査の進捗状況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、よろしくお願いします。

(山口喜代治委員)

アンケートの調査結果が所有者から返ってきていろいろ書かれてくると思うのですが、その後のフォローをするために、例えば電話をして訪問して相談に行くとかできるように連絡先等が書いてあるともっといいと思います。

(事務局：建築課主幹)

対応を検討させていただきます。

(会長)

例えば希望の方は書いていただくといった方がいいですね。

(久保田委員)

年配の方が書き込めるかというところかなりつらいように思います。実際に書く方は本人でなくてもよろしいでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

問3をご覧ください。実際には久保田委員が言われたことも想定をしております。本人以外の方でもどなたでも回答していただけるような想定で作っております。

（会長）

回収率をいかに上げるかが必要なことだと思いますので、例えば電話でも回答できるとか、回答に困るようでしたら電話してくださいとしたらいいかもしれませんね。

（久保田委員）

空き家の状況を見ますと豊川管内は非常に多いようですので、少人数では1件1件聞きに行く等の対応は、かなりつらいように思います。アンケート調査の分母を上げていくためにも皆さんの協力が必要かと思っています。親戚関係の方が見えないような方でも何らかの形で働きかけをしてパーセンテージを上げていくことが必要かと思っています。

（会長）

回収率を上げるうえで、市外の方は難しいですが、市内の方であれば関係部署との連携で働きかける体制が必要だと思います。

（会長）

他にはよろしいでしょうか。それでは私からですが、調査項目としてではありませんが、周辺環境がわかるようにするというのはいいのでしょうか。傷みがひどくても周りに家がなければ、他への影響はないかと思えますし、逆に傷みの程度が低くても周りに家が密集していると他への影響が大きいと言えます。傷みがひどいから苦情が多いということではないので、それがわかるようにしたらいいのではないのでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

その対応策として、カルテの写真をご覧いただきたいと思います。資料３－２にもありますように、会長が言われた周りにどういった影響があるかということと、それがわかるように近景と遠景の写真を撮り、周りの状況がわかるように配慮しております。

（柴田委員）

調査票についてですが、これは外からの目視による判断だと思いますが、空家判定の１２番目、「害虫の発生」というのは主に何を指しているのでしょうか。蜂なのか、シロアリなのか季節によっても違うと思うのですがいかがでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

蜂も含めまして、近隣に迷惑がかかる虫が湧くケースがあると思いますが、それら全てを含めて害虫の発生としております。

（柴田委員）

調査は通年行っていくのでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

時期的なものもありまして、今回の調査は１０月から１１月ということですので、発生が多い夏の時期とは異なります。本来ならもっと害虫が発生しているかもしれませんが、調査時点での発生状況を記録することになります。

（柴田委員）

多少のギャップが生じるということもあるということですね。おそらく苦情については近隣の方からによるものが多いと思うのですが、調査のときに難しいかもしれませんが、調査票に加え、周りの家の声を聞いてみると時期的な状況もわかるのではないかと思います。私も先回の協議会後にご相談させていただきましたが、地域のそこに住んで見える方の声を聞くことが、特に害虫の発生などより具体的に状況がわかるのではないのでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

調査をするにあたりまして、目揃いが必要なため現地調査マニュアルを作成して、現地調査作業員に対し、ルールを作っております。現地調査においては、近隣からの聞き取りは行っておりませんが、苦情等の相談があったときに、現場確認するときに近隣の方がみえれば、お話を聞くといった格好をとっております。3,000件を超える件数を限られた期間のなかで調査を行うものですから、そこまでは対応できていないという状況でございます。

（会長）

困っているのは周辺の方だと思いますので、例えば自治会長さんや町内会長さん等にサンプル的に聞いてみてもいいのではと思います。どう感じているかということが大事ですので、できれば汲み入れてもらえればと思います。

（荘田部長）

補足しますが、当然緊急度、危険度に鑑みて、すぐ対応が必要といった物件については、対応させていただきます。今言われた公的な立場にある区長さん等にご相談ということになるかと思います。ただ全数に対して近隣に対してヒアリングということについては人権の関係もありますので、今のところやっていかないという考えでおります。それから説明にはありませんでしたが、ここまで調べますので相当怪しくみえますので、例えばスタッフにどのようなものを付けさせているか等補足してください。

（事務局：建築課主幹）

現地調査を行うにあたり、広報、ホームページで現地調査のお知らせをしております。そして現地作業員については、身分証を付けて、腕章を付けております。近隣の方からお尋ねがあった際には、こういった調査をしていると説明し、もし万一トラブルになったときには相手の名前、住所を確認して、建築課に報告するよう取り決めております。実際2件ほど電話による問い合わせがありましたが、

説明しご理解いただいております。

(田中委員)

今のところですが、空き家の調査をするにあたりとその人の所有地に入るということになると思うのですが、法律に基づいたものになるのですか。

(事務局：建築課主幹)

特措法に基づいた立入権限がございます。

(谷川アドバイザー)

立入権限についてお話ししますと、二種類ございまして、まずこういった実態調査のために外から見るレベルのものでございますが基本的にはそこ止まりです。

(田中委員)

今の段階だと、空き家と認定されているわけでもなく、その前の段階の調査でするので、そうした時に敷地の中に入れるのか、入れないのかというところなのでしょうか。

(谷川アドバイザー)

広い宅地がありまして何も入るなと言われていないようなところであれば、普通はちょっと入ってしまうというぐらいは許されてしまうと思います。入るなというような門が閉めてあるような所に入ってしまうというのはちょっとまずいと思います。自由に入れるような管理がされていないところは、どうなっているのかなと一歩踏み出すぐらいは恐らく特措法の外観目視の範囲ということで今の実態調査に関して言えば問題ないのかなと思います。もう一つ踏み込んだ特定空家にしてこれから指導していくというときにはもう少し中に入れることもありますので、今回の場合は外観目視ということで徹底して調査に入られる方は気をつけてやってられると思います。

(田中委員)

あまり中まで踏み込まないで気をつけてやってらっしゃるということですね。

(会長)

私も調査で戸別訪問することがありましたが、その時は自治会長さんとか区長さんに挨拶してから行ったりするとわりと大丈夫だったということがありました。その時にもしかしたら情報をもらえることもあると思うので、そういうのもあったらいいのではと思いました。

(久保田委員)

空き家で敷地が広くて家が小さくて中が外からあまり見えないといったこともあると思いますが、そのとき特定空家ということではなく、現に所有者がいれば所有者に確認なり通知なりしてもらって所有者に中を見させてもらうというのが完璧だと思いますけれども、基本的には何で空き家にしてしまっているかがおおもとで、普通の人であれば周りに迷惑をかけるから何とかしなければいけないと思うものです。そのままの状態であるということは何らかの原因があり、なかには触れてほしくないこともあるかもしれません。実際には敷地の中というのは権利者がいるものですからその中にも入ってもいけない。家の中を覗くというのもいけないことです。ですから特定空家にすることも手かもしれませんが、所有者に通知していくことが必要かと思います。

(事務局：建築課主幹)

ご意見をいただきましたが、今の状況では既に実態調査が進んでおりまして、今の進捗でも75%ほどとなっております。今回については今の外観目視のやり方で進めて行きます。ただ、空き家も生き物でございまして、常に増えていきます。追跡調査も必要となりますので今後の参考とさせていただきたいと思います。

(会長)

他はいかがでしょうか。それでは、質疑ももうないので、議題(3)空家等実態調査の進捗状況については以上といたします。

（４）豊川市空家等対策計画骨子案について

（会長）

続きまして、議題（４）豊川市空家等対策計画骨子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、（４）豊川市空家等対策計画骨子案についてご説明いたします。資料５をご覧ください。こちらは空家等対策計画を策定するにあたっての骨組みでございます。

はじめに趣旨といたしまして、目的は本市の空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、市が取り組むべき空家対策の基本的な考え方を示したものでございます。続いて位置付けは、空家法第６条に基づく計画でございまして、市の上位計画である「第６次豊川市総合計画」、「豊川市都市計画マスタープラン」等との整合性を図るものといたします。続いて対象地区は市内全域といたします。計画期間でございますが、平成３０年度からの５年間とします。ただし、社会状況の変化や国の各種施策に応じて計画内容や期間の見直しができることといたします。空家等の種類といたしましては居住、その他の使用がされていない空家等のうち、戸建ての空家を主な対象といたします。続いて現状と課題では、空家が及ぼす地域への影響、空家問題が発生する背景と課題について記述をしております。

本市におきましても、市民から複数の相談が寄せられるなど空家対策の適正管理に向けた取り組みが急務となっております。

続いて、実態調査でございますが、空家候補建物の特定、現地調査、空家等所有者に対してアンケート調査を実施し、課題別、地区別に空家のデータベースを整備してまいります。

続いて基本理念では、空家対策に取り組む３つの基本理念を示しております。

「市民の安全・安心を確保するため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」を挙げております。

取組み方針では、「空家の予防・適正管理」、「空家等の利活用」、「不要なものの除去」の3つを柱といたしまして、状況に応じたきめ細かな取組みを進めることとしております。

6 具体的な施策としてメニュー出しを行っております。主なものを挙げますと、初めに「空家等の予防・適正管理」では、空家等発生時の的確な対応や空家等の適正管理の重要性について、各種団体の協力を得ながら、広報、ホームページ、納税通知書の活用を通じて情報提供を行ってまいります。

その他啓発としては、空き家セミナーの開催、介護高齢課との連携をして啓発をしていくことを挙げております。

相談では、空き家をどうすれば良いかわからないといったことを始め、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的な相談にも適切に対応できるよう、不動産や建築等の関連団体や専門家との連携を図ることを挙げております。

次にシルバー人材センター等の空家等管理のできる事業者との連携を図るとともに、事業者等に対する空家管理サービス充実の働きかけを行っていくことを挙げております。

特定空家等に対する措置といたしましては、特定空家の判定基準や考え方を示すとともに、法律に定められた措置を行う前段階におきまして、所有者に自主的な対応を粘り強く求めていくことを挙げております。

続いて空き家の利活用では、中古住宅の流通促進として、市が関わることであり、安心して空家等を市場に出せる仕組みを作っていくとしております。これは、空き家バンクをイメージしております。

また、まちづくり資源としての有効活用として、地域交流や地域活性化、福祉

サービスの拡充等の観点から有効な利活用を図ってまいります。

次に不良なものの除去、除却といたしましては、市民が安心して生活することができる環境を確保するため、倒壊や建築部材などが飛散する恐れのある危険な空き家の解体工事にかかる費用の一部を助成することを挙げております。

続いて、7の主体別の役割では、空家の所有者、地域住民、市、事業者、専門家、NPOの役割を記述しました。

続いて8の実施体制の整備・進捗状況の管理では、庁内体制、多様な主体との連携、進捗状況の管理と検証についての記述をしております。以上で、(4)豊川市空家等対策計画骨子案についての説明を終わります。

(会長)

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明にご質問、ご意見がある方はお願いしたいと思いますが、これは計画づくりの基礎となるものでございまして、委員の皆さんからの個別にご意見をいただきたいと思います。順番にご発言いただきたいと思います。よろしいでしょうか。では柴田委員から順に伺いたいと思いますのでよろしくお願いします。

(柴田委員)

見させていただきましたが、付け加えたりするところが見当たりません。このままでいいのではと思いますが、皆様のご意見を伺いながら考えたいと思います。

(会長)

それでは、田中委員いかがでしょうか。

(田中委員)

私も見させていただきましたが、これは骨子案でございますから内容的には網羅されておりますし、これでいいのではと特別に何かあるかといえ、いかにしてこれを実行していくかということになるかと思います。特に他団体との協

力となってくると、積極的に市が動いていただかないとそう簡単にできることではないと思います。あとは先ほどのアンケートの関わりにはなりますが、実際に空き家を所有している方との連携をどううまいこととっていくのか実質的なことの方が重要ですので、この案自体に何か加えるということに関しての意見はありません。

(会長)

それでは、久保田委員いかがでしょうか。

(久保田委員)

できる限りこの案に沿って進めていければいいかと思いますが、まだまだこの先難しいことが出てくるかと思いますが、こうやって立ち向かっていかないといけないと思います。質問自体は何を質問したらいいのかわかりませんが、こうした基盤がありますので、これに沿って進めていくということによろしいのではないのでしょうか。

(会長)

それでは、山口喜代治委員いかがでしょうか。

(山口喜委員)

私を感じましたのは、このあとアンケートが戻ってくるとありますが、アンケートに基づいてその後の対応をするのに、今の市の職員の方々だけでは無理があるのではと思います。宅建業者のような方が市にアンケートに基づき相談したいと来ると市の方で選別したり、宅建業者の方から所有者に市への相談を指導したりするような業者への連絡体制のマニュアルが作成されればアンケートをした方が喜ばれるのではないかなと感じています。計画のその後の具体的な対応について宅建業者と協力した体制作りをされるといいと思いました。

(会長)

それでは、竹本委員いかがでしょうか。

(竹本委員)

6 具体的な施策についてのアの啓発で、納税通知書の活用を通じて情報提供を行うとありますので、新年度の5月に納税通知書を郵送するときに、空家対策として特措法ができて市がこういうことを行うといったことを周知する上で、納税通知書に同封することで建物所有者に確実にいきますので、非常に重要であると思います。その中で権利関係を整理することであるとか今後こういったことをやっていきますよといった事をPRできれば空き家を持っている方の意識も違ってくるのではないかと思います。もう一つウの管理不全な空家等に対する助言等で、シルバー人材センターのことを挙げていただいています。それ以外に、他の団体、例えば司法書士さんであるとか、宅建業界、解体だとかいろんな建物管理に関する団体があると思いますが、市によってはそうした団体と協定を結ぶ例もありますので、検討してみてもいいかなと思います。

(会長)

それでは、山口洋子委員いかがでしょうか。

(山口洋委員)

地域住民の役割のところ、先ほどまでの意見と重複してしまうのですが、地域住民の方の意見とか苦情をアンケートにとって数字で表そうとしているのが和歌山県がそうして、空き家周辺100m範囲の居住者及び、土地所有者の2/3以上の要請があれば、命令や勧告ができるということです。近隣住民の意見というのは、人の気持ちと、現地調査で得られたデータの両面から所有者に空き家管理の意識を高めてもらえたらと思っています。例えば所有者の方にご近所の何分の何以上の方、何%の方が困っておりますので、管理をしっかりとってもらえませんかをお願いするものよいかと思います。

(会長)

それでは、上野委員いかがでしょうか。

(上野委員)

6 啓発の部分で、「啓発」はすごく大事であり、自分の問題となるような空き家に住んでいない人間であっても情報を持っていたほうが良いと思いますので納税通知書には入っていた方が良いでしょうと思います。その他にもここには広報、ホームページ、リーフレットとありますが、リーフレットでは置き場を考えたり、回覧板を活用しても良いのではないかと思います。高齢者は回覧板による情報収集が多いと思います。そして意識されるようになったら豊川市独自で空き家関連の夏休みの子供のポスターなどで意識付けを図るのもいいかと思います。それから相談窓口の一本化についても、本当に困っている人は相談先が市役所であることを調べて電話してくる状況だと思うので、困ったことがないのいいに違いないのですが、もっと窓口をPRする必要があると思います。

(会長)

それでは、谷川オブザーバーにつきましては、特定空家に関する情報等がありましたらお願いしたいのですがいかがでしょうか。

(谷川オブザーバー)

国の出しているガイドラインというのがありますが、特定空家に関しては、特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針で、特定空家に対しどのように判断していくか、どのような措置、どういう手続きを踏まなければならないか記述されております。その中に、特定空家を判断するのに参考となる基準がありますが判断の基準ではありません。参考となる基準になっているのは、個々に状況が違うので市町村が地域の実情に合わせて判断することとしているためで、定量的に判断できるものではないという前段で示しております。先程の現地調査票ででてきましたような空き家でみられる、場合によっては周辺に影響を及ぼす恐れがある状態について、単体の状態で国は4種類に分けております。保安上危険である、例えば建物が倒れそうであるとか、著しく衛

生上有害である、例えばアスベストを使っているような古い建物があってそれが壊れて拡散しそうといったことや、樹木が繁茂して景観を損なっているという状況、これは山奥の一軒家で繁茂していても景観を損なっているとは言えず、豊川稲荷の門前でこんなことが起きていれば、観光に影響があるので著しく周辺への影響が大きいと置かれた状況によって違ってくるということです。4つ目は、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ということで、先程の虫のケースであったり、その他いろいろなケースが考えられるのですが、そういったことで国が状態を示しているので、それを基に、周辺への影響を個別に判断して、特定空家かどうかを判断するというものです。次に特定空家になったとして、次に助言、指導、勧告、命令、代執行という流れがあるのですが、その中で勧告に至りますと相手に対する不利益処分が発生します。どんな内容かと言いますと固定資産税の小規模宅地に対する特例で6分の1に課税が抑えられています。それが建物というものの、周りに迷惑をかけているような状態で特定空家にして勧告すると翌年度からの課税が6分の1から1になり、所有者にとって不利益な状態が発生します。相手にとって不利益処分をするということは場合によっては、訴えられる可能性もありますので、勧告については慎重に市として対応する必要があります。計画の具体的な施策の「エ」特定空家等に対する措置ですが、第一ステップ取り組みとして生み出さないことを言っています。次に法律に定められた措置を行う前段で初期指導を行いと言っていますので、これは多分特定空家ということを断定せずに、その前にある程度丁寧な指導をしましょうということを豊川市さんは考えて見えるのではと見受けられます。やり方としては伝家の宝刀ではありませんが、どこにそれを持っていくか、勧告のところだとまさに伝家の宝刀の第1となりますが、その前に特定空家と判断するということをちたつかせる程度の展開にしようということが伺えます。どういった形で市がやっていくかということですが、結果的に空き家がどん

どん減っていくということが大事ですので、こういった指導をしていくかということになります。特定空家の判断をどういうところですかということですが、まず単体でいろんな状況が起きている現状、次に周辺への影響を加味して、危険性だとか切迫性ということ考えて判断しましょうと国のガイドラインに書かれておりますが、それを市がどう判断していくかということが大事になってくる部分だと思います。やり方ということですが、この場合はなるべくまず特定空家という形をとる前に一生懸命やりましょうとしているのではと思います。もう一つのやり方として指導、助言まで至る程度の空き家であるならば、一旦は特定空家にして、法律に基づいた指導、助言であることをしっかりと相手にお伝えして、次の段階、勧告まで行ってしまいますと不利益処分の扱いで通知を出す等という最後の措置に入っていきますとお伝えするとして、そこで抑えられればいいのではという趣旨で構成されているのかなと思います。場合によってはこの協議会で判定の重たいようなものについては意見を聞きたいという形をとられるように措置について書かれているように伺えます。ここのところが市町村で悩まれている所でございますので、愛知県としては、国のガイドラインで基本的な程度の考え方が示されておりますので、もう少し噛み砕いた形で市町村がある程度こういう選択肢もある、ああいう選択肢もあると参考にできるようなガイドラインのガイドラインのようなものを今年度まとめて市町村に情報発信をしていきたいと考えています。それも踏まえて来年度の計画策定をされると思いますので、その際には情報提供をさせていただきます。以上でございます。

(会長)

ありがとうございました。他に皆さんからご意見があるようでしたらいかがでしょうか。

(会長)

実態調査の部分で、データベースの整備を書いておりますが、出せるようであ

れば一般の方が使用できるようなオープンデータとしての整備をしてほしいと思います。4 ページの主体別役割については、NPO も含まれると思いますが、協力的なものにからめて何か啓発というか雰囲気というか考え方というものがあってもいいのではないかと思います。あとは、私は愛知大学でして、愛知大学は豊川市と提携を結んでおりまして、その中で例えば県外から来ている学生もいますので空き家に住んでもらうとか、骨子に書かれる内容ではありませんがそういったこともあればいいのではと思いました。

それから、犬山市、豊橋市におけるヒアリング結果で、特定空家の判断方法についての情報についてはいかがでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

犬山市は、愛知県下では最初に計画を作成しましたが、特定空家に関しましては、県もガイドラインを出すという情報を持っておりまして、それを見極めたうえで犬山市として考えて行きたいということでした。豊橋市においても同じような状況であり、ガイドラインには触れてはいませんでしたが、今後の対応方針を考えていかなければならないと言っておられました。谷川アドバイザーも言われていましたが、ここが市町村にとって大きな壁という感じを受けております。

（会長）

県からガイドラインを出していただいて、それを基に考えていくということでしょうか。

（谷川アドバイザー）

反論ではありませんが、市町村間で差があっても良いのでは無いかと思います。市町村ごとに、どういった形の効果が求められるか違ってきますので、差があるからこそ、最大限の効果が得られるということもあると思います。判断の基準があまりに違うのも何ですが、勧告のレベルでは大きく違ってくると思うの

ですけれども、それ以前の部分の差といえば、指導を受けたり助言を受けたりと、不利益な状況にはなりません。特定空家と言われたからといって、丁寧な指導、助言を得られるのか、法律の後ろ盾のある指導、助言なのかというレベルの差はあってもそれに至るものというのは相当ひどい状態ですので、差があるというレベルではないという次元になっているのではないかと思います。かなり個別の対応になってくるものですので、市町村の差というものをどこまで統一する必要があるのかということですが、もともと法律自体がそれぞれの事情に合わせてという趣旨ですから、愛知県が出してからというものもなくはないのですが、実際やられているところを見れば、国のガイドラインでも十分やれますので、実際やろうとターゲットにしている重たい判断をするものについては、がっちりと中でしっかり揉んで、これをどうするかは個別に考えていくことになると思います。方針でこういった形で対応していくのが大事なのかなと思います。

(会長)

ありがとうございます。それでは、他に質問はございませんか。では、ないようですので、この議題については以上としたいと思います。よろしいですか。

【異議なしの声】

(会長)

異議なしという声がありましたので、それでは議題（４）豊川市空家等対策計画骨子案については以上といたします。

(５) 意見交換

(会長)

続きまして、議題（５）意見交換ということでございますが、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空家対策について何かご意見がありましたらお願いします。

(山口喜委員)

骨子を見て参考に豊橋市のホームページを参考に見てみました。中古住宅の販売のために不動産業者がチラシを作成するようなページが出ており、間取りと写真と金額が出ていました。中古住宅のバンクというものを考えていくということなのですね。これこそ宅建業者が行う利活用で、市がかかわることで依頼者にとっては安心すると思うのですが、それをするには、市の職員の方だけは人数が限られているのでできるのかなと思うのですが、いかがですか。

（事務局：建築課主幹）

市は情報提供ということで、やり方は様々ありますが、犬山の話をしていただきますが、「こういった物件がありますよ」などといった、情報提供をさせていただいて、それに興味のある方は、宅建協会と協定を結ぶ中で、実際の契約については、宅建協会さんにてお願いするなどといったシステムを取っております。そういったことを踏まえ、豊川市はどういったバンクが良いのか考えていかなければならないと思っていますし、ご指摘のとおりこれだけの多くのメニューをやっていくとすると今3人でやっておりますので本当に対応ができるかどうかというところも非常に厳しいと正直感じている所でございます。

（久保田委員）

宅建業界のことを申し上げますと、名古屋地区の一部について、市役所に空き家所有者から周りに迷惑をかけていないかなどという相談があった場合に、宅建業界があるからどうぞと丸投げという形で宅建業界に相談が入っているという話を聞いています。私どもにおいては利益的なものであるとか手数料の問題であるとかいろいろなことがあります。一般市民が困って相談に来ているのに丸投げというのもいけないかなと思います。

提案として、毎月広報でお知らせしていますプリオで行います市民相談ですが、私どもは不動産相談として月1回行っています。司法書士さんも登記相談、土地家屋調査士さんも測量相談、建築士さんも建築相談を行っています。私ども

の場合、年配の方からの相談が結構あり、順番制で並んでいます。豊橋でも市民相談がありますが、相談項目が決められておりますので、それ以外の相談は受け付けないのですが、豊川の場合ですと、本題だけでなく余談もします。その中で空き家所有者から何とかしなければならぬが、という話もあります。隣がこうだけど、どうしたらいいのかねとかの話があります。所有者もわからないしどうやって調べたらいいのという話もあります。言いたいことはもっと一般の方に溶け込んで相談を受けてあげること。市は窓口一本ということですが、市は毎日やってもらうというのが大事だと思います。私どもは相談が多いものですから、来年度からは月2回実施を市に提案しています。空き家問題でどうしたらいいというアンケートを実施してもいいと思います。家屋調査、登記、建築などとも交えて、雑談としていろいろな情報を聞き入れてもらって、いろんな知恵を拝借しながらという形で取り組むのも必要かと思います。

(上野委員)

昔、小泉首相が「民間でできることは民間で」と言っていたことが頭に浮かびました。空き家バンクというと言わば不動産屋さんのことをやるということで、豊川にも不動産屋さんはありますし、日本全国いくらでもあるのに、行政が問題にして取り組むのもわかりませんが、形は違えども民間が同じことをやっているのに、あえて行政がやるというのは否定するわけではありませんが、繋がりなどで消化不良な気持ちがあります。それからもう一つ議長がおっしゃっていた例えば豊川駅前に大学生の方に住んでもらうということは、すごくワクワクするもので、骨子とか関係なくサイドラインというか横で楽しめるようなワクワクするような夢を持てるような、ちょっとのってみたいなというような意見を出し合えたら両輪で走れていいなと思いました。

(事務局：建築課主幹)

今の「民間にできることは民間に」という基本線は、行政も同感であり、特に

空き家バンク、情報は入れますが、民間でできる部分は宅建協会さんやいろんな方々にやっていただけるような仕組みができると良いと考えております。あとはワクワクするようなことが、豊川できらっと光る空家対策ができるといいと思っております。

(6) その他

(会長)

他にいかがでしょうか。それでは、続きまして、(6) その他ですが、委員の皆さんから何か議題はございますでしょうか。特に無いようですので、最後に事務局から何かありますか。

(事務局：建築課主幹)

それでは、連絡事項がございます。

【連絡事項】

④ 閉会

(会長)

それでは、以上をもちまして、平成28年度第2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。