

平成28年度第3回豊川市空家等対策協議会議事録

1 日時

平成29年2月3日（金）

午後2時00分～午後3時45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3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)

みなさんこんにちは。本日は、お集まりいただきましてありがとうございます。
本日は議題もかなり多く、特に(3)の空家等実態調査の結果が出てまいりましたので、スクリーンで大きく見せていただくことになっています。後は計画の施策案も出てまいります。本年度は今日が最後になり、次年度に続きますけれども皆様からご意見をいただきたいと思います。特に実態調査については、お住まいの皆様のほうがよくわかって見えると思いますのでお教えいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

③ 議題

(1) 第2回豊川市空家等対策協議会における主な意見について

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2回豊川市空家等対策協議会における主な意見について、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、議題(1)第2回豊川市空家等対策協議会における主な意見についてご説明いたします。資料1をご覧ください。

【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2回豊川市空家等対策協議会における主な意見について説明がありましたが、ご質問、コメントなどがありましたらお願いします。いかがでしょうか。

(会長)

それでは、私からですが、(1)の方針で広報の特集記事を利用し、とありますが、特集記事というのは空家に関する記事という理解でよろしいですか。

（事務局：建築課主幹）

ただいま全庁的に来年度の広報掲載について希望調査がされております。建築課といたしましては、7月か8月に空家に関する特集記事を掲載させていただけないかと要望している所でございます。いただければ3ページから4ページぐらいの特集記事を組んでまいりたいと考えております。

（会長）

ちょうど今日が実態調査の結果が出ておりますけれども、その結果であるとか、またアンケートの結果も載せると市民の方もかなり認知されるのではないかと思います。また市民の方からの情報提供もあればいいと思います。結構広報を見られる方は多いと思いますので、ぜひ活用していただければと思います。

（会長）

他は、委員の皆さんから何かございますか。それでは、ないようですので、議題（1）第2回豊川市空家等対策協議会における主な意見については、以上とさせていただきます。

（2）第2回協議会以降の経過について

（会長）

続きまして、議題（2）第2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2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2回協議会以降の経過について説明がありましたが、ご意見、コメントなどがありました

たらお願いします。いかがでしょうか。

(会長)

それでは、私からですが、(3)の稲荷界限でのイベントですが、私は行けなかったのですが、どのような方が興味を持って参加されていたのでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

私どもも一般の方に混じって受講してまいりました。行政の方も若干見えましたが、それ以外に近隣の方であったり、中部大学の学生さん等もみえました。久保田委員もお見えになっておりました。いっぷく亭の2階で行われたのですが、けれども満席になるほどの状況でございました。特に長野市の方は空き家を仲介して空き家カフェや作家のアトリエ、雑貨店などに生まれ変わった事例などをご紹介されていたのが印象的でございました。

(会長)

終わった後に懇親会等があって個人的な繋がりができればいいのかなと思います。

(事務局：建築課主幹)

もう一つ、中部大学の学生さんが駅周辺の空き家の状況をスクリーンで紹介しており、関心が高まったのではないかと思います。

(会長)

学生さんが調査をして、その研究発表という形ということですか。

(事務局：建築課主幹)

そのとおりでございます。

(会長)

研究機関といいますか、大学でもそのように絡んでいければいいと思います。

(会長)

他に何かございますか。それでは、私からもう一点。受付件数ですが冬なので

減っているということですが、例年と比べてどうでしょうか。

（事務局：建築課課長補佐）

時点が違いますが、去年の1月から12月まででは65件でした。今回は4月から始めておりますので月が足りておりませんがそのような状況です。

（事務局：建築課主幹）

特徴を少し申し上げますと空き家所有者について市内が7件中2件、市外では横浜市や名古屋市、あとは豊橋市と市外の方がお持ちの空き家に関しての苦情が多いということがわかります。

（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（2）第2回協議会以降の経過については以上といたします。

（3）空家等実態調査について

（会長）

それでは、本日のメインになるかと思いますが、議題（3）空家等実態調査について、結果等々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（3）空家等実態調査についてご説明いたします。資料3をご覧ください。今年度の取り組みといたしまして、市内の空家の実態を把握するため、実態調査を行いました。現地調査が完了いたしました。その結果を速報としてお知らせするものでございます。なお、現時点では空家と思われる棟数の把握でございまして、空家かどうかについては、今後の所有者アンケートにより確定するものでございます。

まず、これまでもお話しておりますが、実態調査の流れについてご説明いたします。机上調査により抽出しました空家候補建物について外観目視による現地調査を行いますが、始めに利用判断をいたします。あきらかに居住中、利用中で

あるもの、既に更地になっているものをここで除きます。

次に、建物の種類について調査します。専用住宅、また店舗等との併用住宅を居宅として、空家判定、老朽度判定、利活用判定について調査し、それ以外の建物は老朽度判定のみ調査いたしました。その結果は次のページからとなります。次のページからはスクリーンにも映してご説明いたします。

始めに実態調査の概要についてご説明いたします。

まず、家屋現況図データから算出した豊川市の全棟数は117,203棟ございました。そこから建物用途が住宅とされた家屋のうち、水道使用量が年間12m³未満の建物を空家候補建物として現地調査の対象とし、3,739棟について調査いたしました。この中には外見では1つの建物に見えても、増築等で課税が2件以上となっているものも含まれておりますので、現地調査において、同一の建物と認められる建物については1棟とし、その結果3,398棟が調査対象となりました。

次に、利用判断でございます。

利用判断では居住中、利用中、更地が合わせて1,487棟ございました。居住中の判断といたしましては、洗濯物があつたり、車両が駐車されていたり、人の出入りがあつたなどによるものでございます。利用中の判断といたしましては、店舗、作業所、倉庫などでの利用が確認できたものによるものでございます。更地につきましては建物がない状況が確認できたものでございます。残りが空家候補として利用判断が不明な建物として1,911棟ございました。

次は、空家候補の種類でございます。

建物種類に区分しますと、居宅が1,775棟、居宅以外が136棟となりました。種類が居宅のもの1,775棟につきましては、空家判定、老朽度判定、利活用判定を実施し、居宅以外の136棟につきましては老朽度判定のみ実施しております。

次は、豊川市の中学校区別でございます。次から中学校区ごとに数値を示してまいりますので、まずは中学校の区域を区分しております。

まずは、建物種類別の空家棟数です。

空家候補と判定しました1,911棟につきまして、建物種類別に分類しております。このなかで東部中学校区では店舗、事務所の割合が多い傾向にあることがわかります。

次に、空家棟数と空家率の関係です。

建物種類別の専用住宅、併用住宅の空家候補件数からみた空家率でございますが、家屋現況図データにある全棟数からの割合は全体で1.5%でございます。中学校区別でみますと東部中学校区、西部中学校区、音羽中学校区が1.9%～2.0%と全体からみると多い地区となっており、中部中学校区、金屋中学校区、一宮中学校区が0.9%～1.0%と少ない地区となっております。また、空家候補件数の市内全域の示す割合をみますと東部中学校区が19.0%と最も多く、西部中学校区14.2%、南部中学校区13.7%、小坂井中学校区12.9%となっております。

次に、空家棟数と空家率の都市計画区域ごとのものです。

都市計画区域ごとにみますと市街化区域内の1.7%が空家候補であり、市街化調整区域では区域内の0.9%が空家候補となっております。また、空家候補における空家総数に占める割合は、市街化区域が82.4%、市街化調整区域が17.6%となっております。

次に、空家判定結果の分類（総合判定）でございます。

空家判定の結果ですが、先にお示しいたしました現地調査結果調書（カルテ）につきまして、空家判定の調査項目の集計が16点以上の居宅を「空家である」とし、4点から15点の居宅を「空家の可能性あり」としております。3点以下の「空家の可能性が極めて低い」はございませんでした。空家候補全体合計では

1, 775棟がアンケートの対象となりますので、アンケートにより空家であるかどうかが明らかになります。

次は、空家判定結果（総合判定）の分布図となっております。

空家判定の分布図は次のようになっております。赤色のドットが「空家である」緑色のドットが「空家の可能性あり」となっております。ご覧いただくと特に東部中学校区の豊川稲荷の北に位置する地区、豊川稲荷駅の南に位置する地区、南部中学校区では高見町、牛久保町、西部中学校区では国府駅、また国道1号線の西に位置する地区、小坂井中学校区では新町地区のいずれも旧市街地に多く分布していることがわかりました。

次に、老朽度（居宅）判定（総合判定）でございます。

老朽度判定の結果ですが、同様にカルテにおきまして、老朽度判定の調査項目の集計が17点以上の建物を「危険」とし、9点から16点の建物を「注意」とし、8点以下の建物を「危険なし」としております。まず、居宅については、「危険」4棟、「注意」73棟となっております。大部分が危険性はないという判定となっておりますが、なかには危険であるもの、注意が必要なものもあります。具体例として次に写真を載せてございます。

上の写真が危険と判定したもの、下の写真が注意と判定したものでございます。上の写真については、屋根材がなくなり、傾斜の具合も確認できるかと思えます。下の写真については、そこまでではありませんが、今後危険となりそうな状態であることが確認できるかと思えます。

次に、老朽度（居宅以外）判定（総合判定）でございます。

居宅以外の建物の老朽度判定でございますが、注意が必要な建物が10棟あるという結果がでております。

次に、老朽度分布図（総合判定）でございます。

老朽度判定の分布図は次のようになっております。見ていただきますと、豊川

稲荷の比較的周辺に「危険」「注意」の建物が固まっていることがわかりました。

続いて、利活用判定（総合判定）でございます。

利活用判定結果ですが、利活用判定の調査項目の集計が15点以上の居宅を「利活用度：高」とし、1点から14点の居宅を「利活用度：中」とし、0点以下の居宅を「利活用度：低」としております。利活用度の高いものが85棟、中ぐらいのものが1,477棟、低いものが213棟となっております。

次は、利活用判定の分布図でございます。分布図は次のようになっておりまして、この中では御津中学校区で利活用度の低い建物の割合が高いことがわかります。

次に、管理不全の空家候補の状況でございます。

空家判定の調査項目で管理状況が良好ではない項目に該当した棟数を拾ったものです。一つの建物について複数該当する場合がありますので、合計した棟数が管理不全の空家の棟数ということではございません。ここでは旧4町の中学校区、特に御津中学校区でゴミが投棄されている空家候補が多くなっているということがわかりました。

次は、今回の調査結果をまとめた豊川市の空家の特性でございます。

空家率及び空家総数では、

- ・空家候補段階における空家率は市全体が1.5%で、各中学校区も概ね同等の空家率となっています。

- ・空家候補段階における空家総数に占める各中学校区の割合では、東部中学校区が全体の19.0%と最も多く、続いて西部中学校区の14.2%となっています。

また、都市計画区域区分ごとの空家等では、

- ・空家候補段階における空家等総数に占める割合は、市街化区域が82.4%、市街化調整区域が17.6%となっています。

- ・空家候補段階における空家率は、市街化区域が1.7%、市街化調整区域が0.

9%であり、市街化区域の空家率が市街化調整区域と比較して0.8%高い状況です。

また、老朽度・危険度の判定結果では

- ・老朽度の判定を行った空家等のうち、「危険」と判定された空家等は4棟に止まり、「危険なし（安全）」と判定された空家等が全体の95.7%と、総じて危険な空家等は少ないことが判りました。

- ・但し、今後、注意を払う必要のある空家等が市全体で73棟あり、「危険なし（安全）」と判定された空家等を含め、引き続き定期的に調査を実施する等の対策が必要であると考えられます。

- ・西部中学校区、東部中学校区、一宮中学校区で空家総数に占める老朽化が「危険」または「注意」が必要とされた空家が5%を超え他の中学校区と比較して老朽化が進んでいます。

利活用度の判定結果では、

- ・空家候補の利活用度は、中程度以上ものが市全体の空家候補の中で88.0%を占めていますが、利活用度が高いものは、市全体の空家等のうち4.8%となっています。

資料3の説明については、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、ただいま事務局から議題（3）空家等実態調査について説明がありましたが、ご質問、コメントなどがありましたらお願いします。

（会長）

では、私からですが、16ページの管理不全の空家候補状況ですが、複数該当する建物もあるということですが、一つでも該当する件数が全部で何件あったのかわかれば教えていただきたいのですが。

(事務局：建築課主幹)

現在のところ把握しておりません。今後集計してまいりたいと思います。

(会長)

それがわかれば管理という意味では、マークすべき物件がわかりますので把握しておいたほうがいいと思います。

(会長)

他はいかがでしょうか。

(柴田委員)

今回の調査をされた結果として、危険と判断される建物が4棟で注意が必要とされる建物が73棟とありましたが、この数字に対してどう評価されているのか、近隣市町村と比べた場合に多いと感じているのか少ないと感じているのかわかれば教えてください。

(事務局：建築課主幹)

始めに申し上げましたとおり、今回は速報値を報告させていただいておりますので、我々が実際に危険、注意と判定した建物について確認したわけではございません。今後早急に危険、注意と判定した建物について現場確認をいたしまして緊急度を把握したいと思っております。数値につきましては感覚ではございますが、少なかったと感じております。ここで調査の中で申し上げておきたいことは水道情報を基に対象を絞りました。そこで元々水道が無かったなど網からこぼれているものも若干あるかもしれません。そういったものについても今後追跡調査をして確認しなければならないことが一つの課題であると考えております。

(柴田委員)

それから、危険なしと判断された建物が1,698棟ありますが、これらは多少手を加えれば住めるようになるということですか。

（事務局：建築課主幹）

この件につきましては、老朽度判定よりも利活用判定をご覧いただいたほうがいいかと思います。14ページになります。こちらのほうが建物の状況がわかるかと思いますが、比較的手を入れなくても住めそうな利活用度が高いものが85棟、中ぐらいのものが1,477棟とあります。いずれにしましても使っていないと思われる状況でありますので、何らか手を入れる必要はあると思いますが活用は可能ではないかと思います。

（柴田委員）

国会でも2017年度の予算の中に、低所得者向けに居住の活用を支援するというものが出ておりましたので、もしこの中で活用できるものがあるということでしたら、豊川市に移住しやすいように進めてもらえたらと感じました。

（荘田部長）

補足いたしますが、ただいま主幹も言いましたが、危険と判断した件数が東部中学校区に3件と御津中学校区に1件しか、言い方を変えますと見つけれなかったという状況になっておりまして、今おられる皆さんから「そんなはずはない。うちの近くのここを見てくれ。」という情報がありましたら、ぜひ事務局にお寄せいただきたいと思います。

（会長）

他にはいかがでしょうか。それでは、私から老朽度と利活用をクロス集計かけますと、基本的には利活用度が高いものは危険もないと考えればよろしいですね。例えば利活用度が高くても老朽度では注意が必要というものはないと考えればよろしいですね。

（事務局：建築課主幹）

恐らくないかと思います。

（会長）

それでは、こちらも活用の面でマークが必要と思います。他にいかがでしょうか。

（竹本委員）

例えば、広い敷地の中に今にも朽ちかけているものも見見るのですが、近隣にはほとんど影響ないと思うのですが、そういうものはどういったカウントをされているのでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

敷地が広くても狭くても関係なしに危ないものとしてカウントしております。

（会長）

他にいかがでしょうか。私からですが、市街化区域と調整区域で分析されていますが、居住誘導区域内で危険度ないし利活用しやすい建物について力を入れてやりやすいのではないかと思いますので居住誘導区域での分析もされたらどうかと思います。

（事務局：建築課主幹）

やってみたいと思います。

（会長）

他にいかがでしょうか。また私からですが、今回中学校区単位でされていますが、それ以外でも例えば自治会単位別であるとか表に出すかどうかは別にして地図があればできると思いますがいかがでしょうか。

（事務局：建築課課長補佐）

地図があればできると思います。

（会長）

自治会を通じた取り組みをするのであれば、そういったものも持っておいたほうがいいのではないかと思います。それから元となっているデータが家屋現況図データということですが、これには建築年であるとか構造であるとかのデ

一タは入っているのでしょうか。

（事務局：建築課課長補佐）

あります。

（会長）

そうであれば、危険度などで建物の属性も付け合せができると思います。

他はいかがでしょうか。

（田中委員）

管理不全のことですが、これを見ると旧豊川市以外の地域でのゴミの投棄がものすごく多いのですが、その割りに老朽度判定ではそれほどではないので、何か傾向があるのでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

私もこのデータを見まして、旧宝飯郡、特に御津が多いのが気にはなっておりますが、まだそこまでの分析はできておりません。

（田中委員）

新しい所にもゴミが投棄されているのか、それとも元からゴミ屋敷だったのかという区分でもだいぶ違ってくると思うのですが、まだそこまでの調査はされていないということですね。

（事務局：建築課課長補佐）

はい、まだそこまでの分析はしておりません。

（田中委員）

それによって対応が変わってくると思います。ご本人さんによるゴミ屋敷であって、そのまま亡くなって放置されているのか、地域の人たちが捨てていっているのか、その辺も現地調査されるといいのかなと思います。

（会長）

他はいかがでしょうか。それでは、空き家とは離れますが、空き家以外で建物

が危険であるとか、ゴミがあるとかは、別で情報は掴んでいるのでしょうか。

（事務局：建築課課長補佐）

住んでいる場合だと建築基準法での危険家屋ということになると思いますが、係が違うものですから正確なデータはわかりませんが、おそらく全域調査は多分やっていないのではないかと思います。

（会長）

そういうところと対策が一緒にできるのかわかりませんが、ある程度一緒にやれることはやっていったらどうかと思います。

（会長）

他はいかがでしょうか。それでは、質疑もないようですので、またありましたらいただきたいと思いますが、いったんこれで議題（３）空家等実態調査については以上といたします。

（４）豊川市空家等対策計画施策（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施策（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（４）豊川市空家等対策計画施策案についてご説明いたします。資料４をご覧ください。まず、こちらは前回お示しいたしました空家等対策計画骨子の、６．具体的な施策について、想定される手法について挙げたものでございます。こちらも時間の都合上、内容については抜粋して説明させていただきます。

まず、（１）空家等の予防・適正管理について、ア 啓発については広報、ホームページ、リーフレット等の媒体による啓発で納税通知書封入などが考えられ、また、施策についての情報提供や関係団体との連携によるセミナーイベント

の開催などが考えられます。ひとり暮らし高齢者などに対しては、主管課となる介護高齢課との連携による啓発活動も必要となると考えられます。固定資産税の納税通知書封入のリーフレットにつきましては、1枚めくるとイメージ案がありますが、このような内容での啓発を考えております。

イ 相談につきましては、相談窓口が建築課に一本化されたことを広くPRするとともに、初期指導について庁内連絡会議構成課と連携して行っていく必要があります。また、具体的な相談への対応については、専門家団体と連携した体制づくりを構築していくことになります。

ウ 管理不全な空家等に対する助言等につきましては、継続した啓発や協定締結による管理事業者の紹介により管理代行がしやすい環境を整えることが必要と考えられます。

1枚めくっていただき、裏面にシルバー人材センターとの連携案がございますのでご覧ください。現時点では、本市の役割としては、空家の所有者から相談があった場合にシルバー人材センターを紹介する、シルバー人材センターは、所有者からの相談に応じ、空家の見回り、除草、植木剪定、草刈などの空家管理を実施するというような内容で連携の準備を進めております。

また、1枚目に戻っていただきまして、エ 特定空家等に対する措置につきましては、所有者の自主的な対応を促すために対処しやすい制度づくりを進めたり、判断基準の明確化や協議会による意見聴取が考えられます。

裏面をご覧ください。(2)の空家等の利活用につきましては、ア 中古住宅としての流通促進として空き家バンクの開設が主となります。宅建協会との連携のもと流通しやすい環境づくりの必要があると考えています。また、都市計画課におきまして、立地適正化計画に規定する都市機能誘導区域内に住宅を購入し、市外から転入する者に対しまして、固定資産税相当額を補助する制度を予定しております。こちらも中古住宅の流通につながるものと考えております。また、

シティセールスの観点からも必要があれば定住促進サイト構築の検討が考えられます。それ以外についての利活用促進としてセミナー開催により関心を高めたり、リフォーム補助についての検討の必要性も考えられます。

また、イ まちづくり資源としての有効活用として関係部署、関係団体との協議による有効活用の検討や、先進活用事例の情報提供や活用提案の募集などの先進事例も情報提供することで関心を高めていくことなどが考えられます。

次に、(3) 不良なものは除去につきましては、除却費用や解体ローンの利子補給などの補助制度の構築を先進事例を参考にしながら国の補助制度に照らし合わせて制度化していくことが考えられます。

資料4の説明については、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、ただいま事務局から議題(4) 豊川市空家等対策計画施策(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。いかがでしょうか。特にシルバーの話がありましたが、もし何かありましたらいかがでしょうか。

(竹本委員)

ここに添付されておりますチラシなんですけれども、実は一昨年の冬に空き家が法制化され、少しでも仕事に結びつくのではないかとということで始めております。正月に帰省されるときに見てくれるかなと会員に空き家と思しき家に500件ほど配ってもらいました。反応ですが、管理を任せたいという話は実は1件もきておりません。しかし、草取りや剪定など個別の依頼はいただいております。ここにあるような窓を開けたりだとか定期的に見回るなどの問い合わせはまだないという状況です。こうやって市と協定を結んでいただけるということですので、先程の話にありました納税通知書等で法が施行されたことをPRしていただくことで、今まで剪定だけであった方が、管理しなくてはならないと

思っただくことで、空き家の適正な管理がされるのではないかと思います。

（上野委員）

シルバー人材センターのチラシのモデルケースの19,100円というのは1回でしょうか、それとも1年間ででしょうか。

（竹本委員）

ここにある19,100円の内訳ですが、ここにモデルケースとあり、建物の現況確認したり、作業前後の写真付報告書を作ったり、チラシの回収であるとかありますが、一番下に除草、片付けとありますが、これは書いてあるように60坪の土地があって20坪の庭があると仮定して、機械でなく会員が手で草取りを12時間行って草を処分する、最終的に報告書を作るといった一連の作業を行った場合にかかる費用を例としてあげております。

（上野委員）

12時間草取りというと例えば2人で作業すれば6時間という人工での計算ということですね。

（竹本委員）

はい、そうです。ちょっと今見てみますとあまりいいチラシじゃないなと思います。もう少しお客さんにわかりやすいものにしなければならないと思いました。

（会長）

真ん中の作業内容のところが、例えば草取りが半日で5,400円からということなんですね。チラシについてはこれからまだいろいろできると思います。このチラシを空き家と確定した所有者に何かと一緒に入れるということは可能ですか。

（事務局：建築課主幹）

可能です。ただ最初の段階で送るのは抵抗があると思います。

(会長)

そうですね。アンケートで空き家と回答された方についてということですね。他にいかがでしょうか。

(柴田委員)

納税通知書に同封されるチラシのイメージ案ですが、ちょっと字が小さいかなと思います。おそらく年配の方が見られると思うので、せめてA4版ではっきりとした色などで見やすいものにしたほうがいいのではないかと思います。

(事務局：建築課主幹)

貴重な意見をいただきましたが、納税通知書に入れるのにもルールがございまして、これぐらいでと指定をされています。これは実寸より若干小さくなっております。ただ配慮としましては、もう少し字を大きくするとかはできると思います。

(柴田委員)

三つ折りや四つ折りにして入れることはできるのですか。

(事務局：建築課課長補佐)

担当課から、折ってはいけないと指定されており、封筒の大きさと一枚をスッとするイメージだと思います。

(荘田部長)

文字数を減らして見やすくするなどの工夫の余地があります。

(上野委員)

情報が詰めすぎで、文字が多いので、ぱっと見て読まなくてもいいかなと思われるかもしれないですね。

(荘田部長)

もう少しシンプルにしたらどうですか。

(事務局：建築課主幹)

はい、わかりました。

(会長)

ありがとうございます。他はいかがでしょうか。

(山口洋委員)

シルバーの方が空き家の草取りをされているときに近隣の方が声をかけられてきたら、ここの空き家をどう利活用したらいいですかねとおしゃべりをして、現地で実際の声を報告していただけたらどうかと思いますがいかがでしょうか。

(上野委員)

作業される方がレクチャーするのは厳しくないですか。

(山口洋委員)

それはと思いますが、ただ草取りだけでなくそういった現地の声が聞けたらいいと思ったからで、環境とかを感じ取られて、何に適しているかなと考えられるのもいいかと思いました。

(竹本委員)

まだ、管理業務を始めていないのでわかりませんが、始まればそういうお話をすることもあるかもしれませんし、可能かなと思います。これから市と話をしていきたいと思います。

(会長)

作業内容のところにオプションなどで入れることもまだできますよね。

(上野委員)

民間の企業のチラシで空き家管理のチラシを見たことがあります。そういうのがある前提で、豊川市がシルバーと専属委託契約をするとなると競争という面で大丈夫なのかと心配しますが。

(事務局：建築課主幹)

現実には、民間とシルバーの大きな違いは民間に比べ賃金が比較的低いとい

うメリットがあり、そういうことで多くの市町においてもシルバーと協定を結び空家対策をしているということでございますし、逆に民間でもこうしたことをやっているとお知らせする場面ができれば、お知らせすることも考えていけると思います。

（荘田部長）

補足いたしますと、大前提としてシルバーと独占契約をして他を受け付けないということではありません。例えばNPOであるとかいろんな無償ボランティアの団体で空き家を考えていこうという方がみえれば、どんどん参加していただきたいと思っております。ただ、一般的に考えられるのは利活用してリフォームして、どんどんお客さんを探していけるような物件であれば、民間業者は積極的に手を出していくでしょうが、そうじゃなく当面通風が必要だとかという建物にはコストの面で、利潤を追求する民間の会社では難しいというのが世間の状況だと思います。そこで豊川市だけでなく多くの市町においてシルバー人材センターを活用している。そんな状況だと思います。

（会長）

他はよろしいでしょうか。では、私からですが、ふるさと納税などでの見返り品として豊川市は何をやられていますか。

（事務局：建築課主幹）

バラと稲荷の里というお米とジャズの講演会の3点がホームページに商品としてあります。

（会長）

それに加え、空き家管理はどうでしょうか。そういう事例もあるのですよね。確か犬山市とか。

（事務局：建築課課長補佐）

全国的にはあります。

(事務局：建築課主幹)

ふるさと納税の管理サイトがございまして、そこで全国事例を紹介されてお
りまして、「空き家」と検索する77件ございました。全国では空き家の見回り
ですとか、草取りとかやっている事例もございます。県下では犬山市と尾張旭市
がやっております、確か尾張旭市が1万円の寄付、犬山市が3万円の寄付でと
いう紹介がありました。

(会長)

そういった制度もうまく活用できると思います。それから、どこに加え
るのかはわかりませんが、大学の研究としてデータを使わせていただけるよう
であればありがたいと思います。研究目的であればデータを提供できるとなれ
ば、学生の中でも卒論のテーマとして空き家を取り上げたいという声もありま
すし、実際に豊橋市に結果をいただき卒論を書いた者もおります。我が愛知大学
と豊川市は協定を結んでいるので、そういうのもあってもいいかなと思います。

(荘田部長)

そのために先生にお願いしておりますので、ぜひ学生さんをご紹介ください。

(会長)

分析に興味がありますので、GISの分析を個人的にやってみたいと思っ
ています。

(荘田部長)

ぜひお願いします。

(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

(4) 豊川市空家等対策計画施策（案）については以上といたします。

(5) 特定空家等の措置（案）について

(会長)

続きまして、議題（５）特定空家等の措置（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（５）特定空家等の措置（案）についてご説明いたします。資料５をご覧ください。

まず、特定空家等の措置については、空家等対策の推進に関する特別措置法第６条において、空家等対策計画に掲げる事項の一つに特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処に関する事項が規定されております。特定空家等に対する措置については、それぞれの市町村において定める必要があり、本市としても特定空家等に対する方針を決定する必要があるがございますので、今回は、現時点での方針案をお示しするものでございます。

まず、（１）特定空家の定義でございますが、法第２条第２項において次の４つの状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義されております。

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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

次に、（２）としてこれらの特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処として、次の方針で進めていこうと考えております。

まず、初期指導についてですが、市民などからの情報提供により建築課、またその状況に応じて担当課による現地調査を実施し、所有者を特定し、適正管理についての初期指導を行います。

次に、特定空家等の判断でございますが、初期指導による再三の指導に関わらず改善が見られない場合に特定空家等に該当するかを判断します。特定空家等の判定基準は国のガイドラインを参考にして作成するチェックリストによるも

のいたします。1枚めくっていただきますとガイドラインの概要として国が作成した資料を添付してございますのでご覧ください。右上に第2章「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項とあります。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、(1)『「特定空家等」の判断の参考となる基準』を参考に、(2)『周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か』及び(3)『悪影響の程度と危険等の切迫性』に示す事項を勘案して総合的に判断、とあります。(1)に、参考となる基準を別紙に示すがあります。別紙とは裏面になりますのでご覧ください。先ほどの特定空家の定義でご説明しました4つの状態についての例示が挙げられております。これらを参考に市独自でチェックリストを作成し、判断していこうと考えております。

また、1枚目に戻っていただきまして、特定空家等は法に基づく措置の対象となることから、空家等対策協議会の助言、指導を得て慎重に行います。

続いて、特定空家等に対する措置でございますが、特定空家等と判定された空家等の所有者に対して、法に基づき助言、指導を行います。

再三の助言、指導にも関わらず改善が見られない場合には、勧告の検討を行い、空家等対策協議会の助言、協力を得て勧告実施を判断します。勧告を行っても改善が見られない場合には、所有者に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します。命令を行っても改善が見られない場合は行政代執行を行います。なお、命令、行政代執行の実施については状況に応じて適宜空家等対策庁内連絡会議で諮り、空家等対策協議会で協議します。

次に、裏面をご覧ください。(3)として、対応の流れについてお示ししております。この流れに沿って対応していくことになりますが、本市としましては、まずは特定空家を生み出さないよう啓発していき、特定空家と判断された後につきましても粘り強く指導、助言をしていきたいと考えております。

資料５の説明については、以上でございます。

（会長）

ありがとうございました。ただいま事務局から議題（５）特定空家等の措置（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。

（会長）

それでは、私からですが、最後のところに協議会において行政代執行等の協議をするとありますが、あり方とかどのように検討していくかを補足していただければと思います。

（事務局：建築課主幹）

このあとの議題においても今後の予定としてお知らせしようとしておりますが、まずこの協議会は要綱に基づいた協議会でございます。協議会の役割は計画を策定していくことにあります。そのなかで皆様にはもう１年委員としてお願いしている所でございますが、その後この協議会を条例に基づく協議会に格上げをするのかを判断しまして、その協議会の中で特定空家について協議をしていこうと考えているところでございます。

（会長）

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。それでは私からですが、空き家と思われる所有者へのアンケートはこれからでしたか。

（事務局：建築課主幹）

アンケートにつきましては、２月２０日に１ヶ月ぐらいの期間を設けまして実施いたします。その後、年度またぎになりますが集計をしていきます。

（会長）

豊橋市の結果を見せていただいたのですが、自由記述欄を見ますと「何でこんなことを調べるんだ」という記述がわりとあったので、「こういうのがあるので

調べないといけない」ということを書いておくをご理解いただけるのかなと思います。「空き家じゃないのに心外だ」のようなコメントもあり、今回もあるとは思いますが、「こういうことがあるからやっているんだ」というところを前面に出していけたらいいと思います。

（事務局：建築課主幹）

会長のおっしゃるとおりで、なかには「使っている」というご意見をいただくことが多分に出てくるかと思います。

（会長）

仕方が無いとは思いますが、特定空家にならないように事前に食い止める事が大事だと思うので、国全体での取り組みであるということが書ければ書いた方がいいと思います。

（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（５）特定空家等の措置（案）については以上といたします。

（６）今後の予定について

（会長）

続きまして、議題（６）今後の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（６）今後の予定についてご説明いたします。資料６をご覧ください。

まず、来年度は空家等対策計画策定が主なものとなります。計画策定業務については、業者委託として新年度当初に契約締結できるように今年度中は契約準備を行います。協議会開催につきましては、まず４月～６月の間にアンケート調査結果と今後のスケジュールについての報告をしたいと考えております。しかし、協議会開催については、３回を予定しているため、この件に関しましては、

各委員さん個別に報告し、開催に代えさせていただく予定でございます。

第1回協議会は、7月に開催を予定し、対策計画の素案についてご意見をいただくとともに、特定空家等の取扱方針、また空き家バンク及び空き家解体補助の方針など、平成30年度予算化に向けた施策についてご審議いただく予定としております。

第2回協議会は、11月に開催を予定し、対策計画案及びパブリックコメントについてご審議いただく予定としております。対策計画案につきましては、その後、議会報告、パブリックコメントを実施いたします。

第3回協議会は、2月に開催を予定し、パブリックコメントを踏まえた最終案のご承認と今後の協議会のあり方についてご審議いただく予定としております。ご承認いただきました対策計画については3月中に作成をいたしまして、翌年度4月より計画を実施してまいります。

資料6の説明については、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(6)今後の予定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。

(会長)

それでは、私からですが、持ち回り開催についてですが、所有者意向調査の結果が出てくるので、そこで1,775件の中から空き家が何件という形で出てくるということですね。

(事務局：建築課主幹)

そうですね。それをお示ししまして、それに基づきまして計画素案についてご意見をいただく予定としております。

(会長)

他に何かございませんか。それではないようですので、議題(6)今後の予定

については以上といたします。

（７）意見交換

（会長）

続きまして、議題（７）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何かご意見がありましたらお願いします。

（山口喜委員）

資料５の特定空家等の措置のところで、初期指導というところがありましたが、市の職員の方が所有者に対して適正管理の初期指導を行いますというところですが、私は御津に住んでいるのですが、区長という役職の方がみえて、自分がもし、空き家となっている家を持っている場合に、市から情報が来るよりもその地域の区長さんの名前できちんと管理してくださいとあると、受け取った私としては、地域の、昔住んでいた町の人たちに迷惑をかけてはいけないという気持ちが湧いてくるのですが、市からだけだと今までほかっておいた経過からすると「そんなの知らん」となりそうな気がして、初期指導の文書を出すにしても区長さんの名前を出していけたらいいかなと思いましたがいかがでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

区長さんの名前を出すことは非常に有効的な手段だと思っております。一方、同じ市内のなかでも、そういった対応をしてくださる区長さんもみえれば、なかなか難しい方もみえますので、全て同じやり方ということは難しいかもしれませんが、協力いただけたところは協力いただくといった形でいかがと思いますがどうでしょうか。

（山口喜委員）

市に苦情があがってきたときに、苦情を区長さんに報告して、区長さんの名前を使って、この方に連絡をしていいかという名前を使うだけという感覚でいた

ので、区長さんに負担がかかるということはないかと思いますが。

(事務局：建築課主幹)

協力していただけるようであれば、お願いしたいと思います。

(会長)

名義貸しという感覚ですよ。個人名が入るとどうかとも思いますので区長という肩書で出せば効果的かもしれませんね。

(荘田部長)

安全面や環境面で問題がある場合は、地域を巻き込んでやっていかざるを得ないと考えています。例えば、今年牛久保で密集市街地を何とかできないかということでプロジェクトがありましたが、地域の方に参加いただいて一緒にパトロールとして街歩きをしていただいて、「このブロック塀は壊すべきだよね」と話をしたら次の日に壊されていたということもありまして、そういうことが理想形に近いのかなと思います。孤立させないように気を付ける必要もありますが、おっしゃられたように区長さんにまず相談するということが第一歩であると考えております。

(会長)

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

(上野委員)

資料４の（２）ア中古住宅としての流通促進にある転入者に対し、固定資産税を補助するとありますが、他の市から来られた方だけということですよ。

(荘田部長)

今のところ対象としているのは、市外から豊川市に移っていただける方、しかも固定資産税ということですから、住宅もしくは住宅プラス土地を購入された方に限定しております。これも何のためにやるかという駅の近くになるべくたくさん集まっていただいてコンパクトシティを進めたいという目的ですので、

制度の見直しは随時かけながら、立地適正化計画も今のところそれでスタートするつもりでおりますが、例えば借家の方にももう少し目を向けるべきだとか、そういったニーズが感じられれば、施策は広げていく覚悟はあります。

（上野委員）

町外れの高齢者などで、不便だなと思っていらっしゃる方が見えれば、コンパクトシティということで公共交通機関になるべく近い所に住宅を購入するのであれば、市内のなかでの移動であっていいのではと思いますが。

（荘田部長）

おっしゃることはわかります。それによって市全体の活力が増えるとかそういった効果がみられるようであれば、税金を投入する意義もあるのかなとは考えております。

（会長）

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

（久保田委員）

先程の山口さんが言われたことを私も言ったことがあります。どうして空き家になったかといういろいろな理由がありまして、空き家にしなくなかったけど空き家になってしまった。売りたいのだけれど売れない。リフォームしたくてもできない。市街化区域での相談では間口が狭くて奥行きが長いということで転売したくても建築条件が整っていないからできないということもあります。調整区域では水道がないところもあります。昔から井戸を使っているという所もあります。建物登記がされているか、未登記物件はないかということも分けて考えて欲しいと思います。後々のことを考えるとNPOや私ども宅建業界もそうですがそういったことを区別してもらえるとありがたいと思います。井戸がある家について登記がされていないのでどうしたらいいかという相談を受けることもあります。別の相談では、おばあちゃんから「私一人だし、お金が無いし、

道路も人のうちの所だから壊すに壊せないし、みんなに迷惑をかけちゃうけど
どうしたらいいかね」という話がありました。それにあたって私どもは反面営利
的なイメージもありますから、気をつけながら見守ろうねという話で終わった
のですけれども、持ち主の方は実際困っている。そんないろんな話を聞いていま
すと何で空き家になっちゃったかという部類が6つぐらいのパターンに分かれ
ると思います。そういったことをやっていくと建築でも測量でもシルバーの関
係でも繋がっていくと思います。それらを最終的に踏まえれば豊川すごいかな
と思います。今は数字的なことしか押さえていない段階だと思いますが、中身を
わかった状態で計画を作っていくといいと思います。

（事務局：建築課主幹）

いくつかご提案いただきましたが、何で空き家になったかということが大切
だということで受け止めましたが、一つにはアンケート調査を行うことによっ
てどうして空き家になったのかということがわかってまいります。しっかり精
査して空家等対策計画に繋げていきたいと思っております。

（久保田委員）

アンケートを出したことで、誰が所有者かということがわかりますか。

（事務局：建築課主幹）

課税データを使っております、その所有者に送ります。亡くなっている場合
には納税管理人のデータも資産税課からいただいておりますので、その方に送
ります。そのように何らか管理されている方には必ず行くようにはなっており
ます。

（久保田委員）

区長さんなどからしっかり話を聞いてデータを作ってもらえたらいいと思
います。

（事務局：建築課主幹）

何で空き家になったかをしっかり把握することと建物登記についてもしっかりと進めてくださいということです、そのように進めていきたいと思っています。

(会長)

それでは、他にいかがでしょうか。

(谷川オブザーバー)

アンケートについてですが、啓発的な情報も盛り込んでいきたいと思いますが、固定資産税が6倍になってしまうなど、相手がびっくりしてしまうこともあるのでさじ加減を気をつけられたらいいのかなと思います。シンプルで相手にうまく伝わるようであるといいのかなと思います。

(事務局：建築課主幹)

最初の一通で全てを網羅するのは難しいと思っております、最初はどうでしょうかとお聞きした中で、次に順次お知らせしていくといった手法をとらなければ難しいと考えております。

(会長)

先程の豊橋でのアンケート結果で、「これをする事で何をしてくれるのか」というコメントもあったので、やれることを盛り込んでいくと協力してもらいやすいのかなと思います。

(上野委員)

次に続くような記載があれば、次も見てもらえるかと思います。

(事務局：建築課主幹)

送りっぱなしでなく、次に続くように進めていきたいと思っております。

(8) その他

(会長)

続きまして、(8) その他ですが、委員の皆さんから何かございますでしょうか

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】

(会長)

ただ今、事務局からの連絡事項で、谷川アドバイザーがもしかしたら今回が最後ということでしたので、一言いただければと思いますが、谷川アドバイザーいかがでしょうか。

(谷川オブザーバー)

豊川市さんにつきましては、いいタイミングで計画を作られているなと感じております。まわりでされている施策を捕まえて、ゆっくりと着実に進めていると思います。形ばかりの計画でなく皆さんの意見を反映した計画を作っていたければと思います。これからもしっかり情報はお伝えしたいと思っております。

(会長)

ありがとうございました。これまで、いろいろ助言いただきまして、ありがとうございました。また、愛知県の方には今後とも、ご助言いただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

④ 閉会

(会長)

それでは、以上をもちまして、平成28年度第3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。