

平成29年度第3回豊川市空家等対策協議会議事録

1 日時

平成30年2月23日（金）

午前10時00分から午後12時00分

2 会場

豊川市役所 本33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29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、本協議会は成立することを申し上げます。それでは、会議の前に資料を確認したいと思いますのでお願いします。

【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 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。まず始めに、駒木会長よりご挨拶いただき、その後、議事の進行をよろしくお願いいたします。

(会長)

改めまして、おはようございます。本日は平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。今日は傍聴の方もたくさんおみえになっている中、会を進めていきたいと思えます。

今日の目玉は、資料6にあります対策計画の最終確認ということで、一昨年の8月から1年以上かけて委員のみなさまにはいろいろご意見をいただきまして改めて御礼申し上げます。後は、これに関わって市民の方にもコメントいただきましたし、何より職員の皆さんにはご尽力いただきまして感謝御礼申し上げたいと思えます。

最近こういった空き家の話で、一昨日の日経電子版に国交省が地域ぐるみで空き家や空き地の活用をしていく制度などを作るような報道

も出ていますので、国からの制度も踏まえつつ、豊川市で独自にいろいろな取り組みが出来ればいいかなと思っております。

今日は、よろしくお願いします。

3 議題

(1) 平成29年度第2回協議会以降の経過等について

(会長)

それでは、議題(1)平成29年度第2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、(1)平成29年度第2回協議会以降の経過等についてご説明いたします。資料1をご覧ください。

まず1点目でございますが、市役所内のすべての部署に向けて豊川市空家等対策計画(案)に係る意見募集を行う庁内パブリックコメントを昨年の12月18日から12月28日の11日間で実施いたしました。課としての意見が1件、職員個人からの意見が1件ございました。なお、庁内パブリックコメントの結果につきましては次の「空家等対策計画(案)」についての議題の中でご説明させていただきます。

2点目は豊川市民などに向け、豊川市空家等対策計画(案)に関する

意見募集を行う、パブリックコメントを今年の1月4日から2月2日までの30日間実施をいたしました。1名の市民の方から、3件の意見がございました。パブリックコメント結果につきましても、この後の議題の中でご説明いたします。

3点目は空家バンクの開設に向けて、今年の1月29日に「豊川市空家バンクの実施に関する協定」を愛知県宅地建物取引業協会東三河支部と締結いたしました。

4点目は愛知県宅地建物取引業協会東三河支部との協定締結後から空家バンク物件登録の受付開始をいたしました。周知方法といたしましては、広報とよかわのトピックス、本市ホームページに掲載をしたほか、空き家所有者への意向アンケート調査によりまして、空家バンクが開設をしたら利用したいと回答のあった空き家所有者81名に対しても案内通知を郵送しております。

次に5点目は、第2回協議会における主な意見等についてですが、こちらにつきましては、資料2をご覧くださいと思います。前回の議題ごとにいただいたご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）、主な意見等につきましては、平成30年度の空家等対策推進事業費の予算要求の結果はどうかというご質問をいただきま

した。1月12日の予算内示により、予算要求額に対して95.6%の内示を受けました。旅費・需要費以外は満額の内示を受けております。

次に（2）空家等対策（構成案）について、①「計画の概要」、「現状と課題」に係るもので、空き家になったという情報をすぐに集めるような仕組みとして、町内会の人たちから情報をいただくなど、できるだけ早期発見が重要だというご意見をいただきました。次年度から予定しております「地域空家等対策モデル事業」を実施していく中で、地域の団体から空き家の情報提供をしていただくことができればと考えております。今後、こうした取り組みを全市的に広げていきたいと考えております。

続きまして、②「空家等対策の基本的な考え方」において、空家等対策計画の中に掲げております目標値と現在の状況についてのご質問をいただきました。苦情などの相談に対する解決率は、平成28年4月から平成29年10月末現在の案件に係るもので約38%となっております。空家バンクの設置状況につきましては、愛知県下では16団体あり、東三河では本市を除く7市町村すべてで設置されております。空き家の登録状況は、11月現在で豊橋市が12件、蒲郡市は5件、田原市は9件、新城市が15件というのが各市のホームページから得た状況です。また、解体費に係る補助制度を実施している自治体は、県下で9

団体となっており、近隣の豊橋市での昨年度の利用実績は年間で20件と聞いております。

次に、③「具体的な施策」、「実施体制の整備・進捗状況の管理」では、「住宅ストックとしての空家等の活用」における想定される手法として、「災害時において、空家等を被災者住宅や物資置場等として活用」としているが、老朽化した空き家では地震が発生した場合、その建物自体が危険ではないかというご意見をいただきました。これにつきましては、国が示した施策に基づき、災害時において、空き家を被災者住宅や資材置場として活用すべきという方向性を目指すものでございます。空き家の状況は様々ですが、少し手を入れれば住宅や物資置場などの用途に使えるものを活用していくという発想のもとに記載させていただいております。

続きまして、(3)「その他」では、協議会の委員構成は今のままいくのか、協議会の今後の考え方についてご質問をいただきました。現在の協議会は計画の策定を目的として設立したもので、委員の皆様の任期は今年の8月までとなっております。それ以降につきましては、新たな組織として市の附属機関に格上げし、特定空家の認定などについて審議ができる協議会にしたいと考えております。

第2回協議会における主な意見等については、以上でございます。

続きまして、空家等に関する相談件数の報告につきましては、資料3をご覧ください。第2回協議会では、10月末現在までの報告でしたが、今回は平成30年1月末現在までの相談件数をまとめたものとなっております。平成29年度のこれまでの相談案件の合計は77件となっております。11月以降は、月当たりの相談件数が減少しております。

これは、雑草等の繁茂しやすい時期や、台風シーズンが過ぎたことにより、苦情の発生要因が減少したことからだと分析をしております。また、今回の報告には、平成29年度中における相談等に対する解決件数を掲載させていただきました。1月末現在で77件中、23件が解決しており、解決率としては29.9%、約30%となっております。1枚おめくりいただきますと、平成29年11月から平成30年1月までの相談案件に関する内容及び処理経過を記載しています。空き家の相続人を調査中のものがここでは1件、そのほか文書による通知、所有者等の面談を行っております。

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）平成29年度第2回協議会以降の経過等について説明がありましたが、ご質問、ご意見、コメントありまし

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。気になったのは、今すぐにデータがなくても結構ですが、資料3のところで相談の解決率を出していただいて、解決率は3割ぐらいとのことでしたが、内容別にこういうことだったら解決しやすいとか、そういうことはあるのでしょうか。データが無くても、感覚で結構です。例えば、建築関係なら解決しやすいとか。

(事務局：建築課主幹)

違う視点かも知れませんが、解決していないものはどういうものがあるかということでお答えをさせていただきます。相続人間で問題があるものとか、相続人を調査しているもの、調査しても相続人が不明である、費用がないからできないというようなものが8件ありました。また、通知を出してからの経過観察中というのが19件ございます。一番問題なのは、通知を出しても反応がないというものが25件ありまして、今後、この25件についてどう対処していくかということを課題としております。会長が言われた項目別というのは分析をしていないのですが、こういう状況であります。

(会長)

むしろ、今のお答えで内容というより、持っている人がどう考えてい

るということが一番大事だとわかりました。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、ないようですので、議題（１）平成２９年度第２回協議会以降の経過等については以上といたします。

(２) 空家等対策計画（案）について

(会長)

それでは、議題（２）空家等対策計画（案）資料は６です。こちら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）空家等対策計画（案）についてご説明させていただきます。

今回の空家等対策計画（案）につきましては、第２回協議会でお示しをさせていただいた案に一部文言等の修正を加えたものと、庁内パブリックコメント及びパブリックコメントを実施した結果を反映させたものとなっております。

まず、庁内パブリックコメントで提出のありました意見等について説明いたしますので、資料４をご覧ください。

意見等の概要に4点挙げております。上から3つめまでは職員個人からの意見となっております。1点目は空家バンクの登録件数の確保や利用者の需要について「新たな住宅セーフティネット制度」の活用をすれば良いのではという意見ではありますが、空家バンクは市が戸建て住宅の市場流通のために行うものです。一方、「新たな住宅セーフティネット制度」は、住宅確保要配慮者のためにアパートなどの民間賃貸住宅の空き室などを活用するために県などに登録する制度であり、空家バンクとは別の制度となることから、この意見については参考として聞き置くこととさせていただきます。

2点目は、空家バンクの運用における所有者と利用者等のマッチングに係る条件設定についての意見でございますが、空家バンクにつきましては市が行うことは情報公開まででありまして、交渉・契約については宅建協会に委ねることとなっております。この意見につきましても参考にとどめさせていただきました。

3点目は、相談窓口における空き家所有者に対する情報発信や具体的な提案の必要性に関するものでありますが、計画書にあります具体的な施策の中で、相談者に対する具体的な提案ができるよう各方面の専門家と連携を図っていくこととしておりますので、この意見につきましても参考とさせていただきます。

4点目の意見は、秘書課から提出されたものであります。こちらにつきましては、シティセールスは各事業を所管する部署が主体となっていくなど全庁的に取り組む課題であるという意見をいただきました。

検討した結果、資料にありますように計画書の記載内容の一部を削除することとしました。

次にパブリックコメントで、得られた意見等について説明いたしますので、資料5をご覧ください。

こちらは、1名の市民から3点の意見をいただいております。意見等の概要につきましては、古い建物を活かせる取り組み、またその活用方法の提案の募集、その実現に必要な費用への助成や活用方法についての考え方、空き家の有効活用への支援・協力などについてのものがありました。計画書の具体的な施策では、まちづくり資源としての有効活用として、①には地域資源としての空家等の有効活用の促進、②で活用事例などの情報提供、③で活用方法の提案募集について記載をしており、これらと関連するものと判断し、計画書の修正には至らないものとしていただきました。

それでは、資料6をご覧くださいと思います。

第2回協議会以降の変更箇所について、文言などの細かな修正箇所以外についてご説明させていただきます。

70ページをご覧いただきたいと思います。先ほど庁内パブリックコメントの説明をさせていただきましたように③シティセールスの充実の想定される手法の一つを「市外の方の空家等の活用も視野に入れたPRの実施」に修正をいたしました。

次に、巻末の参考資料79ページをご覧いただきたいと思います。

計画策定の経緯の平成29年度第3回協議会の日程及び内容を追記をいたしております。

その他、参考資料の88ページから90ページに「豊川市空家バンク運用要綱」そして91ページから95ページに「豊川市老朽空家等解体費補助金交付要綱（案）」を追加いたしました。

なお、計画書の最終形につきましては、この計画書（案）の冒頭白紙のページがありますが、こちらに市長のことばを追加する予定としております。計画書の変更箇所の説明につきましては以上でございます。

なお、計画書の内容につきまして、今回の協議会で皆様の意見、ご質問をいただいた上でご承認をいただければと思っております。よろしく願いいたします。

（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（2）空家等対策計画（案）に関

してパブリックコメントの経過だとか、内容の修正などいただきましたが、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。

いかがでしょうか。

(山口洋委員)

よろしいでしょうか。空家等対策計画の69ページの特定空家等の判定と措置の流れで「勧告」した場合の措置で固定資産税住宅用地特例の除外と書いてあります。「土地の税金が上昇しますよ」ということだと思うのですが、それがもう少しわかりやすくないと、所有者にドキリとするような。去年の暮れに新聞の折り込みチラシで、空き家を放置すると固定資産税が6倍になりますというチラシがあったのですが、そこまでいかにしても、どのくらい上昇するか一文を赤い字で加えるなどして、ドキリとするような効果を出してもいいのかと。

(会長)

はい、69ページのこの部分ですね、ご指摘いただいたと思うのですが、事務局のほうからいかがでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

はい、それでは69ページをご説明させていただきます。今後、本当に危険な空き家は特定空家の認定という行為が必要になります。

特定空家の認定をいたしますと、まず市としてどのような対応をし

ていくかといいますと、助言指導というのがあります。これは特定空家なので直ちに修繕等をしてくださいという助言指導を行ってまいります。その後に、この助言指導を行っても改善されない場合に次のステップとして、勧告という事を行ってまいります。この勧告をすると山口委員からお話があったように、固定資産税の特例措置の除外ということになってまいります。固定資産税というのはご存知の通り、1月1日現在で課税されます。勧告後、次の1月1日を迎えた段階では、住宅特例というのは200㎡までは6分の1という軽減がかかっておりますが、その軽減が外されます。その後の手続きとして、勧告をしてもまだ改善に至らない場合は、命令という行為をしていきます。この命令を行うと公示や過料等の発生があるわけですが、それでも改善に至らない場合に行政代執行という流れになるということをお示しさせていただいてあるものでございます。以上でございます、よろしいでしょうか。

(会長)

いかがでしょうか。恐らく、赤でいきなり書かれるとちょっと、ということですかね。

(山口洋委員)

具体的にどのくらい上昇しますよと分かったほうが、所有者の方がもっと考えなくちゃと思われるかなと。

(会長)

あとは例えば、これは計画なので、これは私の個人的なアイデアですけど、これに関連してパンフレットを作るというやりかたもあると思いますし。概要版みたいな形もあると思いますし。いろんな形でみなさんに周知していくというのは大事なかと個人的には思いました。

(山口洋委員)

そうですね。もう一つ、71ページの空家バンクなのですが。

市としては空き家の情報を公開するのみで、空家バンクの開設は図式の通りですけど、実際に、私が認知症予防カフェを開いている方に聞きにいきますと、ボランティアの方たちがとてもお世話が楽しいと言って、みなさんが喜ぶとこの家も喜ぶんだと言って。カフェの代表者の方は東京に息子さんが住んでいる所有者の方まで交渉に行って、低家賃で借りている、そういう方がいるんです。そこで働いていたり、ボランティアに来ている人がもっとカフェを開きたいという人が3人いて、あとはシェアハウスとか、高齢者やシングルマザーと一緒にしたシェアハウスを空き家で開きたいとか。そうすると利用登録してもらって空家バンクに登録した内容を見ながら調整していくのでしょうけど、実際に利用したいという方を4人ほど知っているのも、希望者からの利用登録が大きく出て、ボランティアの人たちが利用していると分か

れば、バンクへの登録が少し多くなるかなと思いました。

市民感覚、主婦の感覚からの意見です。こういう資料としてはこの通りでいいと思いますけど。

(会長)

いかがでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

今のお話の中で、認知症カフェなどに空き家を有効に使うという事例もあるというご意見をいただきましたので、それを周知することによって他の方の登録につながることを期待できますので、そのような取り組みも考えていきたいと思います。

(会長)

これは私の個人的な考えですけど、例えばこういったことをやっている方を、前回の広報で取り上げていただきましたけど、今度は空き家を活用してこういうことをしていますよと広報で紹介しても、それを見て「私も」となるかもしれないので、いかに市民の皆さんにこういう制度があって、実際に使っているところを見せていくということが大事かなと思いました。それは、これからいろいろ考えていけばいいのかなと思います。他にいかがでしょうか。

では私からいいでしょうか。庁内パブリックコメントの資料4の部

分で、上から3つ目の福祉系の職員の方からのご意見かなと思うのですが、今回の計画には載せないとしても、実際にこの後制度も平行して進んでいくと思いますので、庁内間で情報共有とか、こちらでは制度はできないけれどこちらではできるよというのができればいいと思うのですが、いかがでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

会長ご指摘の通り、庁内間の連携というのが、本当に大事だと思います。特に福祉部門との連携を強固にしていかなければと感じております。どういったことが出来るか、どういうものが求められているかというリサーチをする中でつなげていければと思っております。

（会長）

市民側からだと、課が違くとわからないケースもありますし、そういった連携をうまく取っていければなと思います。他にいかがでしょうか。

委員のみなさんのお立場からお気づきのことがありましたらと思います。

私からもう一つ。こちらは計画ということで、最終的に今日承認いただいて出すのですが、例えば概要版みたいなものを作っていくということもあるのでしょうか。自治体によって、計画案本編があって概要版

がある、というケースがあるようなのですが。

（事務局：建築課主幹）

パブリックコメントを実施したときにも概要版と計画書という2本立てで実施しております。今後、空家等対策計画をより周知していくためには、概要版が必要だと思いますので、整った形にして配布できるようにと考えております。

（会長）

あとは、こういった計画が出来ましたという正式に市民のみなさんにお伝えするのは広報だとか、自治会の会長さんにこういったものができましたと報告の機会はあるのですか？

（事務局：建築課主幹）

今のところですが、3月に計画書を作成する予定でありますので、ホームページでの公表と広報4月号に掲載する予定です。

（会長）

そういった形で、ぜひいろいろ広めていただけたらと思います。

他はいかがでしょうか。

それでは、他にご質問、コメントがないようですのでここで本協議会のオブザーバーであります愛知県の永墓（ながつか）課長補佐にコメントをいただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

(永墓オブザーバー)

豊川市空家等対策計画の策定にあたりまして、一言コメントをさせていただきます。愛知県は昨年29年3月に策定いたしました「愛知県住生活基本計画2025」というのがございまして、これは住生活基本法に基づく都道府県計画になります。その中で住生活の中の目標が8つあり、その中の一つに空き家対策の関係がございます。「地域を活かす空き家の利活用の推進」という目標を掲げておりまして、その中で成果指標といたしまして、空家等対策計画を策定した市町村の割合といたしまして、平成37年度末に80%に持っていくという計画を定めたところでございます。

現在、空家等対策計画につきましては12の市町で策定されているところでございまして、今年度は、もう少し増えて20弱の市町村で策定していただくという予定になっております。予定通りとなれば6割程の市町村で策定していただくことになりますが、まだまだ計画の策定までには至っていないという団体もあるとのことですので更に市町村の方には空家対策計画を作っていただくよう働きかけていきたいと思っております。

(会長)

ありがとうございました。

それでは、委員のみなさまに本計画案については、承認ということでよろしいでしょうか。

(委員)

異議なし

(会長)

ありがとうございました。

それでは、議題（２）空家等対策計画（案）については承認をいただきましたので以上といたします。ありがとうございました。

(３) 空家等対策事業について

(会長)

それでは、議題（３）空家等対策事業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）空家等対策事業についてご説明させていただきます。

まず、豊川市空家バンクについてご説明をさせていただきます。

資料７をご覧いただきたいと思います。

ここでは、空家バンク開設までの流れをお示ししております。１月２

3日に豊川市空家バンク運用要綱が施行し、先ほど資料1の中で説明させていただきましたとおり、1月29日には愛知県宅地建物取引業協会東三河支部との協定締結をし、協定締結後から物件登録の受付開始をしております。そして、3月中にはホームページ上で登録物件を公開し、空家バンクの開始について記者発表を行う予定としております。

現在、登録物件の申し込みが7件ございまして、愛知県宅地建物取引業協会東三河支部へ登録物件の仲介を担っていただく協力事業者の選出をお願いをしているところです。続きまして、老朽空家等解体費補助金についてご説明をさせていただきます。資料8をご覧ください。

解体費補助金につきましては、2種類を予定しております。

まず、倒壊危険空家解体費補助金につきましては、対象経費として老朽空家判定基準表に基づく判定調査で、評点が100点以上と判定された空き家の解体工事費としております。判定表は1枚おめくりいただいて、3ページ目に掲載させていただいております。これは国が定めた基準表と同じものとなっており、現地に市の職員2名以上が赴き判定調査をすることとなっております。

ページを戻っていただきまして、補助金額につきましては、解体費用の3分の2又は上限30万円のどちらか低い金額となっております。

予定件数は、年間5件としております。

次に、老朽空家解体費補助金につきましては、対象経費が旧耐震基準の昭和56年5月31日以前に着工され、老朽空家判定基準表に基づく判定調査で評点が50点以上又は、利活用度判定基準表に基づく判定調査の結果評点が15点未満と判定された空き家の解体工事費としております。利活用度判定基準表につきましては最後のページに掲載させていただきます。

これは、空家等実態調査におけるカルテを参考にして作成しております。

次に、補助金額につきましては、解体費用の3分の2又は上限20万円のどちらか低い金額となっております。

予定件数は、年間15件としております。

対象となる経費につきましては、2つの補助金ともに同じ条件としております。その条件としては、戸建て若しくは長屋で、居住の用に供する部分が2分の1以上あるもの、1年以上居住されていないもの、個人所有のもの、所有権以外の権利が設定されていないものとしております。

補助対象者につきましては、空き家の所有者又は、相続人など同等の権利を有する者、市税等の滞納がない者、暴力団員ではない者としております。

最後に解体事業者につきましては、解体後の廃材等を法律に基づいた処分ができる業者とするため、建設業法に基づく許可又は建設リサイクル法に基づく登録を受けた業者とします。

裏面をご覧くださいますと、交付事務手続きの流れを示しております。左側が空き家所有者、右側が市の手续となっております。まず、空き家所有者は物件が対象となるかの判定を受けるため、市に判定申請書を提出し、市はこれを受け、基準表に基づく現地調査をいたします。市は判定結果を通知し、これを受けた所有者は補助金の交付申請書を提出します。これにより市は、提出書類の審査を行い、不備が無ければ交付決定通知を出すこととなります。次に交付決定通知を受けた所有者は解体工事を実施し、完了後に実績報告書を市に提出します。

市は、提出書類の審査を行い、不備が無ければ補助金確定通知をし、これを受けた所有者は補助金の請求書を提出し、市が補助金を交付するという流れでございます。

続きまして、地域空家等対策モデル事業費補助金についてご説明をさせていただきます。

資料9をご覧くださいと思います。

事業の概要につきましては、地域において空き家等対策に関する活動を行う団体に対し、その活動費用の一部を助成するものでござい

す。

対象となる事業につきましては、4つの項目を設定しました。1点目は発生抑制活動として、空き家の発生を抑制するための周知活動、例えば、空き家問題に関するチラシを作成し、回覧で周知することなどが考えられます。2点目は実態調査活動として、地域内の空き家に関する情報提供など、3点目は適正管理活動として、所有者の同意を得た空家等の活用を行うことなど、4点目は有効活用活動として、空き家を地域活動の場として活用することなどとしております。

対象となる団体につきましては、町内会、自治会及び地域のまちづくり組織などで自主的に活動を行う地域ごとに形成された団体とします。

対象経費につきましては、活動に必要なとなった文具類などの消耗品費、草刈機などの燃料費、会議用の茶菓子や飲み物などの食糧費、チラシなどの印刷費、剪定した枝や草などの処分費を挙げております。

補助金額に関しましては、1件当たり3万円を上限とし、年間予定件数を3件としております。また、裏面には補助金交付事務の流れを掲載しておりますが、先ほどの解体費補助金とほぼ同じ流れとなっておりますので、説明は省略させていただきます。

こうした取組みを全庁的に広げて行きたいと考えております。なお、補助事業といたしましては、議会での承認を得てからということにな

りますのでご承知おきください。

議題（３）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）空家等対策事業について３種類ほどご説明いただきましたが、これに関連してご質問、ご意見などがありましたらよろしくお願いします。いかがでしょうか。

（山口洋委員）

資料９の地域空家等対策モデル事業費補助金の概要について対象事業の４つの活動について、もう少し詳しいマニュアルとかはあるのでしょうか？例えば、①の発生抑制活動のチラシ配布とか回覧でしたらみなさん知っているので、国土交通省の特別控除がありますとか、解体費の補助金がありますとか、そうすると発生抑制のためになりますとかインターネットで見たことがあるので、そんなことも内容があるのでしょうか。

②の実態調査活動で新しく地域で空き家を調査していくにしても、今まで市として把握した空き家の情報は、その町内会とか自治体には活動する段階でお知らせするのでしょうか。

（会長）

いかがでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

今回お示しした内容は、補助金の概要ということでお示しをさせていただいております。今後は、これに基づく要綱等の設置をいたしまして、案内資料などについては山口委員からご指摘があったようにもう少し分かりやすいものを配布できたらと考えております。その際、実態調査活動などで市が把握した空き家の情報などを提供してはというご意見をいただきました。地域に対しては、市では実態調査をしておりますので提供できればと思っております。

（会長）

資料9の部分は、地域みなさんに使っていただく事業なので、チラシなのかパンフレットなのか、そういったものもやりながら、行政側が持っている出せる部分のデータも活用できればいいのかなと思います。

他にいかがでしょうか。

（竹本委員）

モデル事業については、非常にすばらしいことかなと思います。前から空き家を管理をしていくには、町内会といかに連携を取れるかということだと思っていましたので、それを活用する意味でモデル事業3件をされるというのはすばらしいことだと思います。ただ、3件はいさ

さか少ないかなと。町内会は確か、豊川市だと180とかあると思います。町内によっては20軒や30軒の小さいところもありますが、中には1,000軒単位で持っているところもありますよね。1,000軒あると3万円は少ないかなと。200軒～300軒の把握しやすい町内だといいかも知れませんが、1,000軒あると……。町内の規模の多いところ、少ないところありますが、市は一律3万と決めていますけど、もうちょっと柔軟性があるといいかなと思います。

今後、継続ないしは増やしていく予定があるかお聞きします。

(会長)

ありがとうございます。それでは事務局からお願いします。

(事務局：建築課主幹)

それでは、竹本委員からいただきました費用についてのご意見ですが、まず始めてみるにあたって、3万円が妥当かと迷ったところがありますが、あまり高い値段ではということで、これで始めてみようという考えを元に出した金額であります。竹本委員からのご指摘のように今後、こういった活動に取り組んでいただいた団体からどんどん他の団体へ波及して欲しいというのが狙いですので、できれば続けていきたいと考えております。

また、職員が先進地を視察しておりまして、その状況をご説明でき

れだと思いますので、鈴木の方から説明いたします。

（事務局：建築課課長補佐）

先月、栃木県宇都宮市に視察に行って参りました。そちらのほうでは補助金額が10万円でスタートしております。その後、実際の取り組みの中で見直しが図られまして、現在では30万の補助設定となっております。本市につきましても、まずはモデル的に地域がそのような取り組みを始めていただけるのかという手探りの状態でありますので、まずはこの金額で始めさせていただきまして、実際に行った内容を精査いたしまして拡充していければと考えております。簡単ですが以上です。

（会長）

こういった事業をスタートするに当たって、なかなか設定が難しいというのは確かです。ちなみに、これは今年度ですか？次年度からですか？

（事務局：建築課主幹）

次年度からです。議会の承認をいただければ事業としてスタートをしたいと思っております。

（会長）

そこでどれくらい応募があるかによりますし・・・。

(事務局：建築課主幹)

あまり反響があると、次の手段を考えなくてはいけないのかなということになるのかもしれませんが。

(会長)

設定としてはこれぐらいでいいのかなと。今後増えていくと思いますし、宇都宮市だと豊川市と規模が違いますが、規模が小さいなりのやり方もあるのかなと。町内会でかなり規模がちがうというご意見もありますが、地域性もあるでしょうし、今回は一律3万円で結構だとは思いますが、その辺も柔軟な対応ができるといいかなとは思っています。今後の課題になると思います。

他にいかがでしょうか。

資料9の部分が結構ご意見が多いのですが、空家バンク、老朽空き家の解体、こちらのほうもご意見がありましたら、いかがでしょうか。

特に空家バンクの方はもう始まっていますので、もし皆様お気づきの点とかありましたらご意見いただきたいと思います。

(上野委員)

では、市民的な意見なのですが、老朽空き家の解体の件なのですが、こういうことがあるよということを知らない人が多いということと、自分が住んでいる家がどれくらい相対的に老朽化しているか分かって

いない。調べるチェックシートが目につくところにあれば、意外と危険な家になりかねないと予防ができるというか、性格診断のような簡単なもので、例えば図書館などにおいてあると持って帰って、意外と家は老朽化しているという意識が高まるのではないのかなと思いました。

(会長)

いかがでしょうか

(事務局：建築課主幹)

参考にさせていただき、今後活用できれば行っていきたいと思います。

(会長)

チェックシートは公表されるものですし、例えばスマートフォンでポチポチやって点数がでるとか市のホームページ上にリンクが貼ってあるとか。技術的に難しいものでもないので、予算の件とかはありますが、そういうものがあってもいいかなと思います。

他にいかがでしょうか。

(久保田委員)

今に始まったことではないのですが、地震に対応することについて、古い50年代の家には基礎が無いですね。とまっていけないというのが基本です。そういったときに地震がおきた場合、家が倒壊する可能性が

十分高い。年代が古い順にいくと、ほとんどがチェックすると満点になってしまうという感じもします。点数制度で判断するというよりも、危険度がある部分の更に細かいところ、例えば瓦が一枚落ちれば全部落ちる危険が高いとか、実際にあることですよね。直すとなれば、屋根に上って修繕といっても、昔の家だと土が乗っていたりとか、児童が通るなど交通の状況によっても異なりますし、地主さんがお金が無いので協力してくださいという話もたまに聞きます。空家バンクもそうですけど、危険箇所が出てくるところを早めに見つけていただいて措置をまず先にしていただけるとありがたいです。それからのバンクという形ですね。

(会長)

ありがとうございます。

確かに、修繕というか、事前にケアすることもセットになっていると思うので、今回は別としてもそういったものも補助として必要になるかなと個人的に思いました。

他にいかがでしょうか。

(田中委員)

空家バンクについてなんですけど登録の受付は開始されているという事なんですけど、まだ全然これからというところでしょうか。

（事務局：建築課主幹）

まず、登録の受付を開始した後に、物件の調査をしなければいけません。

その調査をするにあたって、我々が目指すところは市の職員と宅建協会、所有者の方の三者で現地調査をするというルール作りをしました。物件登録があったものから順次、宅建協会の方にこの物件の仲介をしていただく事業者の方を選出していただくよう依頼をかけております。そちらがまだ決まっておりませんので、今後決まりましたら三者で現地調査を始めて、情報を収集してホームページに載せるような作業を進めて行く予定でございます。

（田中委員）

基本的には全部登録受け付けておいて、調査を行った上でホームページに載せるということになるのでしょうか？

（事務局：建築課主幹）

はい、そうです。現実の物件と、お客様の思っているものとの乖離があってはいけないので、現地調査をした上で情報を提供するという考えです。

（田中委員）

あと、空家バンクの登録情報公開をホームページでということですか？

が、他に何か知らせる方法は考えていますか？ホームページだけですか？

（事務局：建築課主幹）

もうひとつには、全国版空家バンクというのが設置をされております。そこもホームページですが、そのようなところともリンクをして、もっと情報発信が広くできるよう、定住・移住促進の効果も狙うのがバンクの目的の一つなので、そういった情報発信をしたいと考えております。あとは窓口での台帳公開を予定しております。

（田中委員）

今、もうすでにある農地バンクもありますが、分かっている人はそこに行って情報を取るのですが、一般の方はわからない。ホームページに出てますよと言われてもなかなか見ないので、情報発信として物件データが一般の人にわかるものがあつたらいい。例えば、回覧板に、「こんなものもあるよ」と一緒に入れるとか。そんな方法も考えられるのかなと。

（事務局：建築課主幹）

周知方法ですね。もう少し広く伝わるようにですね。

（田中委員）

利用しようにも、何があるのかわからないという一番ダメなことに

なってしまうので、登録だけではなく、豊橋みたいにどんどん進んでいけばいいですけど、その辺を考える必要があるのかなと。

(会長)

豊橋市でしたかね、広報とかでやった気がしますけど。国がポータルサイトを作ってそこにアクセスすれば行けるような仕組みもあればいいと思うのですが、なかなか難しいかもしれませんけど……。いかに物件が登録されているよというところは広めることが重要だと思いますので、今後の課題になるかなと思います。

他にいかがでしょうか。

(山口喜委員)

先ほど、現地調査をして登録をされるということでしたけど、現地調査をされるときは、所有者の方と職員と、宅建協会の方と行かれると。

その時に老朽家屋判定基準表に基づいた調査までされるということでしょうか。

(事務局：建築課主幹)

そこまでは今回はいたしません。建物の間取りや敷地などを現地調査して、登録カードというものがあるのですが、そこに情報を記載して公開をしていく形を取っていきたいと考えております。

(山口喜委員)

それについて、宅建協会さんは不安になるようなこととかは？

(久保田委員)

建物がある程度基本になるわけですね。その時に建物がどれくらい老朽化しているかということが外見上は分かるところもあるかも知れませんが、私たちも専門家といえば専門家ですが、更に建築士だとか、土地家屋調査士を交えてであれば、より一層、具体的な目もでてくるのではないかなと思います。

私どもの場合は、不動産屋ということだとどうしても仲介や販売となるものですから、あくまでも大家さん、地主さんを基にした状態で建物を見て判断させていただきます。現状を考えていくと、私どもは相対的なものが不動産屋さん。ならばもう少し具体的に建築にふさわしい人だとか、そういった人を取り入れるとありがたいなと思いますね。

(山口喜委員)

もう一つ。宅建協会さん、仲介や売買するときに、重要事項説明書を作成されると思いますけど、今回登録される時はそういうのまでは作らないということでしょうか。

(久保田委員)

作らなければいけないですね、最終的には。最初の段階ではチェックリストでやっていただいて、実際に転売しますよ、お貸ししますよとい

った場合には重要事項説明書、また更に厳しくなっています。去年の段階から変わりましたし、細かさも出てきています。最近よくありますがアスベストというのがありますが、そういったのをやられてしまうと、商品にならないと。その面もある程度見た状態で判断していかないと難しくなってしまうのかなと思います。

(会長)

ありがとうございます。

実際に、動く場合にはそういった事も必要かと思います。建築士という専門家も必要だということもありました。また後の説明であると思うのですが、そういった協会などに入っていただくとかもあるかなと思います。ありがとうございます。

他にどうでしょうか。

(山口喜委員)

例を挙げると、中古車の場合、何年式だとか事故歴とかいろいろ書いてありますけど、一般市民がホームページを見たときに物件の情報がただ登録されているだけでは「あ、考えてみようか」というところまでにはならないような気がしますね。登録の段階で判定基準まで書いてあると最高だと思ったのですが、そこまではまだ無理なのではないかな。

（事務局：建築課主幹）

今、ご心配いただいている中で空家バンクの公開するカードをお示しすればもう少し具体的に分かったと思うのですが、その中では家屋の状態の目安として外観がどうであるとか、使用状況がどうであるとか、構造も含めてどうであるとか、更にどのぐらい利用から経っていて周辺の施設の距離だとか、設備状況がどうなっているかということも併せて公開するようになっていきますので、写真と比べる中で、ある程度は情報発信はできるのかなと考えています。

（山口喜委員）

はい、承知しました。

（会長）

情報発信は大事で、出せる部分は出して、線引きをしていただければと思います。

他にいかがでしょうか。

それでは、コメントいろいろありがとうございました。質疑ももうないようですので、議題（３）空家等対策事業については以上といたします。

（４）今後の協議会の考え方について

(会長)

それでは議題（４）今後の協議会の考え方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）今後の協議会の考え方についてご説明させていただきます。

資料１０をご覧くださいと思います。

まず、本協議会につきましては、空家等対策計画の策定及び変更に関する事務、空家等対策計画の実施に関する事務、その他空家等対策の推進に関し、協議会において必要と認める事務を所掌事務としており、委員の皆様から本市の空家等対策の基本的な政策などについてご意見をいただき、今年度内に対策計画の策定を行います。

次に、審議会等について説明させていただきますが、市民、学識経験者、関係団体の代表者等から構成され、地方公共団体が行う事務等について必要な審査、審議等を行うため、地方自治法の規定に基づき設置される機関を「附属機関」又は「委員会」といい、本市では、様々な分野で設置をしています。

また、地方自治法によらず、同様に市民等からの意見聴取や専門知識の導入等を目的とし、要綱等に基づき設置する機関もあり、「附属機関

等」と「要綱等で定める機関」を総称し「審議会等」としています。

続きまして、今後の本協議会の位置づけについてですが、本協議会は、先ほど申し上げました通り空家等対策計画の策定を主な目的とし、「要綱等で定める機関」として活動をして参りました。今後は特定空家等の認定及び措置の方針について指導、助言をいただくこともあり、市に対し具申していく色合いが濃くなっていくと考えられます。本協議会は、空家法に規定された法定協議会ですので、今後は「附属機関」として役割を果たしていくことが妥当ではないかと考えております。

次に、県内の状況ですが、平成29年8月現在で、県が取りまとめた法定協議会の設置状況では、全54市町村のうち、22市町で設置され、そのうち「附属機関」が12市町、「要綱等で定める機関」が本市を含め、10市町となっています。

協議会を附属機関とする場合には、条例化の必要があります。条例の構成については今後法規担当部署と検討して参ります。

また、協議会の条例化につきましては、所掌事務の整理や構成員の見直しが検討すべき課題と考えられます。

裏面をご覧いただきたいと思います。

新たな協議会の所掌事務ですが、先ほども申し上げました通り、現行の所掌事務に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

関する事項を加えることを検討しております。

次に協議会の構成員の考え方としましては、附属機関にすることで支障となる構成員があるか、また、所掌事務を整理することで必要な構成員がいまいかどうか、公募委員については、審議会見える化ガイドラインに基づき、引き続き公募することも検討しております。これらを勘案いたしまして、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協議する場合には、法律・建築に関する専門的な見地が必要であること、また、市議会議員に関しましては協議会設置当初から附属機関になった場合には参画をしないという方針も鑑みまして、構成員の見直し案をお示ししております。なお、条例化の時期につきましては、現在の委員の任期が平成30年8月1日までとなっておりますので、平成30年度第1回の協議会はそれまでに開催をする予定としております。第2回の協議会から附属機関として開催を予定しておりますので、9月に条例化をするよう議会で審議をいただく予定としております。議題4については以上でございます。

(会長)

説明ありがとうございました。

それでは、本件に関してご質問・ご意見ありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

裏面の方の見直し案で、新たに弁護士の方と建築士の人を入れて行きたいという提案がありましたけど、今度は実際に仮に代執行などをするという場合に法律的な面が重要になってきますし、建物の構造なんかも含めて専門家の方も必要になってきますので、こういった構成案で進めていただくのがいいのかなと私としては思います。

（久保田委員）

今、建築士の話が出たのですが、私ども宅建協会は4月1日から建築士を交えて点数制度、評価をさせて中古物件を扱うという形になると決まっています。より厳しい判断、なおかつ私ども業務をやっていると、隠れた瑕疵、見えないキズというものがちょこちょこあります。そういったところで専門家を取り入れてこれから宅建協会のほうも書式も変わってきますし、なおかつ取引士に対しては厳しい判断もできますのでより一層市役所の皆さん、空家バンクの関係でもそうですけど少しでも参考になる資料等取り入れてやっていきたいと考えております。

（会長）

ありがとうございます。ぜひそういった面を取り入れていただきたいと思います。他にいかがでしょうか。

それでは、質疑にコメントももうないので、議題（4）今後の協議会の考え方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。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（６）その他

（会長）

それでは、（６）その他ですが、委員の皆さんから他に何かありましたらと思います。いかがでしょうか。

無いようでしたら私のほうから一点、当日配布になって申し訳ございませんが、お手元に番号のないカラーの書類、こちらは空き家の調査をしていただいていて、そのデータを使っていろいろ研究をさせていただいております。前回ご紹介いたしましたけど、それに関連して、マイナーな雑誌なのですが、「GIS NEXT」という雑誌がありまして、地理情報、特に地域の情報とコンピューターマッピングなどの雑誌です。昨年の１０月号、第２回に間に合わなかったのですが「平下 治のGISビジネス推進室」という連載がありまして、データを使っていろいろな地域の実態を見ていくという連載があるのですが、そこへ東

京大学のマイクロジオデータ研究会の秋山先生がやっている豊川市のデータを使って空き家推計を出しているという記事が出ています。空き家の把握は今後常にしていかなければいけないというところで、全部調べるのは難しくて、推計して効率化して調べていくのが大事かと思っています。

そういう面でもこういった研究が役にたっていけばと思っています。まだ実際推計は難しいみたいで、モデルを修正していかななくてはいけないのですが、こうなっていますので今後も皆さんのお役に立てればと思っています。

他にいかがでしょうか。

特に無いようですので、最後に事務局からお願いします。

（事務局：建築課主幹）

それでは、参考資料として配布させていただきました、広報とよかわ2月号と空き家関連の新聞記事のご紹介をさせていただきます。

配布させていただきました資料をご覧いただきたいと思います。

既に広報をご覧になった方もみえると思いますが、2月号のトピックスにこの様な記事を掲載させていただきました。また、裏面は2月6日付けの東愛知新聞の写しとなっております。第1面に大きく取り上げていただきまして、これらの反響かと思われますが、2月に入って以

来、空家バンクや解体費補助金に関する問合せが非常に多くなっております。空家バンクの物件登録申し込みは、先ほど申した通り 7 件でございます。現在、登録物件の調査などを行っており、物件の状況により全てを登録できるとは限りませんが、3 月の公開までには間に合うように手続を進めております。

事務局からは、以上でございます。

4 閉会

(会長)

ありがとうございました。

改めて、皆さんありがとうございました。おかげさまでこちらの計画対策が完成いたしました。委員の皆様、市民の皆様、職員の皆様にお礼申し上げます。

それでは、以上をもちまして、平成 29 年度第 3 回豊川市空家等対策協議会を終了いたします。

どうもありがとうございました。