

## 平成 29 年度第 2 回豊川市空家等対策協議会における主な意見等について

委員意見等	方針等
<b>(1) 第 1 回豊川市空家等対策協議会における委員からの主な意見等</b>	
平成 30 年度の空家等対策推進事業の予算要求の結果はどうか。	1 月 12 日（金）の予算内示の結果、要求した事業予算は概ね認められました。
広報に特集を掲載したということだが、具体的にはどのようなことが市民から反響がきているのか。	不動産屋とのトラブル、解体費用に対する補助に関すること、学童保育や住居として利用できる空家の有無、解体後の固定資産税に関すること、本市の空家対策についてなど、今まで以上に問合せ等をいただいております。
<b>(2) 空家等対策計画（構成案）について</b>	
<b>① 「計画の概要」、 「現状と課題」</b>	
46 ページの部分について、空家になってからの経過年数が 1 年から 3 年以内との回答が 3 分の 1 あるが、聞いたところでは年数が経てば経つほど使えなくなるか、貸し難くなることもあるので、空家になったという情報を直ぐに集めるような仕組みがあると良いと思う。町内会の人たちから情報をいただくなど、いろいろなやり方があると思うが、できるだけ早期発見が重要だと思う。	地域からの情報が得られたらとのことですが、次年度に予定しています「地域空家等対策モデル事業補助」を実施していく中で、空家等の実態調査等をしていただき、情報提供していただくことができると考えており、更に、こうした取り組みが全市的に広がっていくことを期待しております。
今回アンケートに答えた方を、何らかの指標でグルーピングして、それぞれに伝え方、連絡を変えていく仕組みがあっても良いと思う。あまり細かくなりすぎると個別対応になってしまうので難しいと思うが、いくつかに分けていくことで、市の考え方や空家対策の情報などが届き易くなるのではと思う。	今後、所有者それぞれの状況などを条件としたグループ分けも視野に入れた方法を検討したいと思います。
<b>② 「空家対策の基本的な考え方」</b>	
64 ページで目標値を出しているが、現状だと大体どれくらいか。例えば、相談事の解決率がどれくらいとか、若しくは、老朽空家の除去というのが把握できるかは別として大体どれくらいあるのか、分かる範囲で。	相談に対する解決率は、10 月末現在で約 38% と集計しております。空家バンクについて県下の状況をみますと、バンクを設置している自治体は 16 団体で、東三河では本市を除く 7 市町村全てで空家バンクが設置されています。登録件数については、豊橋市は 11 月現在で 12 件となっており、以前は 30 件の登録がありましたので、18 件は契約が成立していると思われます。蒲都市は 5 件、田

	<p>原市は9件、新城市は15件というのがホームページを見た中での状況です。解体費補助については、県下で解体に係る補助制度がある自治体は9団体となっております。参考までに豊橋市では昨年度の利用実績は年間20件と聞いております。</p>
<p>市内だけでなく、東三河広域連合というのもあるので、広域で空家問題を解決していくという方法もあって良いのでは思う。</p>	<p>現在は、情報交換のみを行っておりますが、将来的には広域における連携ができれば良いと考えております。</p>
<p>空家対策を進めていくと、空家に関心が集まって、どんどん市民の方から意見をいただいたり、制度を活用したいという要望なども来ると思うので今まで的人数以上にいろんな体制作りが必要ですので、マンパワーを確保するような考えが必要だと思う。</p>	<p>業務量の増加に伴い、体制の強化は必要になると思います。職員の定数管理等の問題はありますが、必要に応じて要望はしていきたいと思います。</p>
<p>65ページの連携のところ、具体的に進みそうな連携や事業はあるか。</p>	<p>既に実施されている空家対策に関連した事業があり、その例として豊川市中心市街地におけるまちなか再生検討事業や、牛久保安心・安全なまちづくり協議会では、空家対策に関する検討がなされております。</p>
<p><b>③「具体的な施策」、「実施体制の整備・進捗状況の管理」</b></p>	
<p>70ページの②の住宅ストックとしての空家等の活用の最後に、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あるが、それは老朽化した空家の対策の話で、地震の後とかを考えると、そこに物資などを入れておいても、その建物自体危ないのではないか。</p>	<p>これは、国が示している施策を追加したもので、災害時においても空家を被災者住宅や物資置場として活用すべきという方向性を指したものです。空家には利活用度の高いものから、老朽化が進んで利用が難しいものもありますが、その中で少し手を入れれば住宅として利用できたり、物資置場として使える建物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たものです。</p>
<p>全国空き家対策推進協議会に参加をされたという8月31日に、これはどこに行って、どんな内容だったのか。</p>	<p>8月31日に東京で設立総会が開催されましたが、豊川市としては参加の表明のみで、総会には出席しておりません。愛知県においても愛知県その他、27市11町が参加をしております。今後、全国空き家対策推進協議会の下部組織である企画普及部会や、財産管理制度部会、空家バンク部会に出席し、様々な情報を取得し、活用したいと考えております。</p>

<b>(3) その他</b>	
<p>協議会の委員構成というのは、今のまま行くという考え方であるのか。</p>	<p>現在の協議会は、計画策定を目的として設立をしたもので、任期は平成30年8月までの2年となっております。今後は、この協議会を一旦新たな組織として附属機関に格上げし、特定空家の認定について審査できる協議会にしたいと事務局では考えております。</p>
<p>空家バンクの話について、具体的な事があれば教えて欲しい。</p>	<p>1月29日(月)に愛知県宅地建物取引業協会東三河支部様と空家バンクに関する協定を締結しました。同日に、アンケートに空家バンクの利用を希望すると回答された方に対し、物件登録についての案内文書を送付しました。3月中には、空家バンクを開設する予定です。</p>
<p>狭あい道路のことについて、道路が狭い場合に自分の敷地をセットバックして家を建てるが、広い道路に出るまでに狭い道路を通らなければならない。狭い道路には他人の塀が出来ていたり、車が通行できないことで若い方は転出してしまうことも多いと思う。法律に従ってやっていくと思うが、豊川市としての考えをお聞かせ願いたい。</p>	<p>狭あい道路に建物を建てるにはセットバックが条件となりますが、この部分の土地を市に寄付していただければ測量費や工作物についての一部助成する制度があります。現在、区画整理事業を進めるために厳しい建築制限を立てたが、都市計画の位置づけから何十年と経過してしまっている地区もあります。そのようなところから地域の方と一緒にまちづくりの進め方やルールを考えていく中で地区計画を作成し、それに基づき制限を緩和して住みやすいまちづくりをしていこうと徐々に手掛けています。</p>
<p>空家の税金面、固定資産税だが、法律上では全国変わらないと思うが、豊川市独自として空家となったら優遇措置はなくなり、古くなって協議会で特定空家と認定されたらどんどん税金を上げていくという措置ができてくると今の現所有者の方も税金が高くなるのなら壊さなければという意識も出てくると思うが、そういうことはできないのか。</p>	<p>空家法に基づく特定空家に認定され、「勧告」が施行されますと、固定資産税における住宅用地の特例が解除され、土地の税額は上昇することになります。また、具体的な施策として計画書の74ページに掲げましたが、解体後において、一定期間固定資産税の住宅用地の特例を据え置くことができないか資産税課と調整しながら検討していきたいと考えています。</p>

<p>新しく家を建てられ、完了検査さえ終われば2、3年後に塀を作ってしまうという方も見えたが、この頃では建築指導もしっかりしており、作らない方が多くなってきているが、まだそのように後で作ってしまう方もいるのか。</p>	<p>現在でも、セットバックした土地に柵などを作ってしまう方はいます。市内全体に目が行き届いているわけではありませんが、特に目に付くところや、危険なところは指導しています。</p>
<p>区画整理の話になるが、姫街道の宮地病院の踏み切りのところで、アンダーパスの話がかなり以前からあったが、だんだん周辺の家の人々が亡くなっていき、空家が増えるのを見ているという状況である。これについては豊川市だけではなく、県も関わっているという話なので、ますます空家が増加しているが、いずれは道路を拡張するので、家を建てたいといってもダメ、壊すと固定資産税が上がるというのでどうしたら良いのかという話を聞く。市と県が話し合いをしているのも分かっているが、市としてはどういう考えか。</p>	<p>市としては県のOBの方を副市長に招き、県に係る事業については進めていくということで、姫街道線のアンダーパスについても、県と協議しておりますが、二つの鉄道を潜ることになるので相当困難であり、期間もかかるということもあって、どのような方法でやっていくか詰めている段階です。この方針が出なければ区画整理事業にも影響が出てしまうため、何とか方針を出してもらおうように進めているところです。</p>
<p>現在、プリオで相談窓口として建築士会や測量士会、司法書士会といった方々に来ていただいて専門的な相談を受けているが、不動産業としては相談できる内容が不動産全般のみになってしまうため、空家の問題について専門的な受付があれば、よりいっそう聞きやすいと思う。名古屋市などは専門的というか弁護士が入っているところもあるので、その辺も検討していただきたい。</p>	<p>今後の計画と目標の中で空家に関する相談会を年1回はやっていきたいとお話をさせていただきました。その中で宅建協会、司法書士会、土地家屋調査士会など専門家の方のご協力を得て空家に関する総合的な相談会を実施していきたいと思っております。年1回ではありますが少しでも空家に関する困りごとが解消されればと思っております。その折には皆様のご協力を賜りたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。</p>