

## 令和元年度 第3回豊川市空家等対策協議会議事録

### ① 日時

令和2年2月14日（金）

午前10時～午前11時00分

### ② 会場

豊川市役所 本34会議室

### ② 議事

#### 1 開会

（事務局：建築課課長補佐）

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「令和元年度第3回豊川市空家等対策協議会」を開催いたします。

まず始めに、定足数の確認についてご報告いたします。本日は委員の皆さま全員がご出席されておりますので、豊川市空家等対策協議会条例第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。

なお、本日は市長の代理として、田中副市長が出席しておりますが、副市長もこの後、他の公務のために途中退席させていただきます。副市長が退席した後は、建設部長の柴谷が議事に参加させていただきますのでよろしくお願いいたします。

また、この協議会は「豊川市空家等対策協議会運営要領」第3条に基づいた公開された会議でありますので、傍聴される方もお見えになることをご了承ください。

傍聴人の皆様には、お配りしております「傍聴にあたっての注意事項」の内容を遵守し、傍聴していただきますようお願いいたします。

それでは、資料の確認をしたいと思います。

#### 【資料確認】

不足がありましたらお申し出ください。

よろしいでしょうか。

## 2 副市長あいさつ

(事務局：建築課課長補佐)

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、田中副市長よりご挨拶申し上げます。

(田中副市長)

皆様、おはようございます。本日は、大変お忙しい中「令和元年度第3回豊川市空家等対策協議会」にご出席頂きまして、誠にありがとうございます。副市長の田中でございます。本来は市長がご挨拶申し上げますところでございますが、あいにく別の公務がございまして、私からご挨拶させていただきます。

委員の皆様には日頃より、豊川市政に対しまして、格別なご理解とご協力をいただいておりますことを、改めて御礼申し上げます。

さて、本市の空き家対策につきましては、協議会委員の皆様からのご指導やご助言もございまして、着実に進捗することができております。平成30年3月に豊川市空家等対策計画を策定いたしましたときに1,069棟ありました空き家も本年1月末で1,004棟に減少しております。改めて感謝を申し上げます。

また、会議の中でご報告させていただきますが、これまでに連携協力に関する協定書を締結いたしておりました、豊川市シルバー人材センター様、愛知県宅地建物取引業協会東三河支部様に続きまして、昨年12月20日に豊川信用金庫様との間で「空家等の対策に関する覚書」を締結いたしました。民間事業者の方々と市との連携協力により、空き家対策の更なる進捗が見込まれます。

さて、本日の会議では、これまでの会議で委員の皆様にご意見をいただきました、「特定空家等の認定基準」の最終案をお示しいたしますので、改めてご意見をお願いいたします。

空き家対策は、着実に歩みは進めておりますが、取り組むべき課題はまだまだございます。今後とも、本市の空き家対策の推進にお力添えをいただきますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、私からのご挨拶とさせていただきます。

きます。どうぞよろしくお願いいたします。

**(事務局：建築課課長補佐)**

ありがとうございました。先ほどお伝えしましたとおり、ここで田中副市長は退席させていただきます。ここからは建設部長の柴谷が会議に参加させていただきます。

### **3 会長あいさつ、4 議題**

**(事務局：建築課課長補佐)**

それでは、議事を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)**

おはようございます。本日は平日の朝早くからありがとうございます。本年度第3回となりまして、先ほど田中副市長からもお話しがありましたが、本年度は認定基準についてたくさんのご意見をいただきまして、委員の皆さん、職員の皆さんのおかげで案という形までできました。本日は諮問ということで委員の皆様最後のチェック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。

#### **(1) 令和元年度第2回協議会からの経過について**

**(会長)**

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)令和元年度第2回協議会からの経過について、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)令和元年度第2回協議会からの経過についてご説明いたします。

まず、令和元年度第2回協議会における主な意見等についてですが、資料1を

ご覧ください。

こちらは、昨年の11月25日に開催しました令和元年度第2回協議会において、委員の皆様からいただいたご意見やご質問に対する回答などを議題ごとに示してあります。

時間の都合もございますので、議題ごとに一つの項目について説明させていただきます。その他の項目につきましては、資料をご覧いただきたいと思っております。

それでは、まず1ページ目でございますが、(1) 令和元年度第2回協議会における主な意見等に関しましては、三つ目の項目になりますが、現在のところ緊急安全措置に関わるような相談案件はあるのかということにつきまして、本年度以前から相談があった案件ですが、昨年に現地調査を行ったところ、かなり状況が悪化していると認められるため、緊急安全措置が必要と思われるものが1件ございます。

次に、(2) の空家等の適切な管理に関する条例に関しましては、2ページ目の最初の項目でございます、パブリックコメントの資料をもう少し解り易く、手に取っていただき易いものにした方が良いでしょうということですが、パブリックコメントの実施につきましては、市で定められた手続きにより広報とよかわや、市のホームページにて案件名や意見の募集期間、公表資料の配布場所などをお知らせしておりますが、今後は多くの方に配布資料を手に取っていただけるよう、表現を工夫することなどを検討してまいりたいと考えております。

次に、(3) の特定空家等の認定基準等に関しましては、2ページ目の下から二つ目の項目で、緊急安全措置を実施する場合、特定空家に認定し措置後に協議会への報告となるが、年3回の協議会以外に臨時的な協議会を開催するのかということなどについてですが、事務局としましては臨時の協議会を開催することは想定しておりません。ご意見のとおり、認定からの協議会での協議までの期間が空いてしまう場合もありますが、認定後に開催される最初の協議会で報告させていただくこととなります。また、報告の事前連絡につきましては、現在も

協議会の開催前に委員の皆様には、会議内容などの説明をさせていただいておりますが、必要となればメール配信も検討いたします。

次に、(4) 今後の取組に関しましては、3 ページの一つ目で、令和3年以降の実施計画上における新規予定事業に、空家バンク登録物件改修費補助金と片付け補助金があるが、物件の所有者か購入者若しくは利用者のどちらを対象とするのかということにつきましては、これから制度設計をしていく段階であり、できれば貸主と借主の双方を対象としたいと考えておりますが、今後他の自治体を参考にしながら対象や補助金額などを検討してまいります。

最後に、同じく3 ページ目の(5) 意見交換・その他に関しまして、下から3 目目の空き家の倒壊などにより、建物や人に損害を与えた場合の損害賠償の重大さを伝えることが、空き家の所有者の意識を高めることに繋がるのではないかとありますが、市としましても相談があった空き家の所有者に対し、損害賠償が発生することがある事をお伝えさせていただいておりますが、受け止めていただけない方もおられます。今回いただきましたご意見を参考に、損害賠償の重大さを啓発する方法などを検討してまいりたいと思います。

続きまして、空き家等に関する相談件数の報告です。資料2をご覧ください。

第2回協議会における報告では、令和元年9月末までの状況となっておりますが、今回は10月から12月末までの状況を追加したものとなっております。10月から12月の間には7件の相談等がありました。相談内容につきましては、草木の繁茂及び建築物の破損に関するものでした。前年の同じ時期と比べますと、かなり件数が減少しております。前年の10月には大きな台風が接近した影響で、建物に関する相談件数が多くあったことが要因と考えております。

平成29年4月からの累計相談件数は187件で、解決件数につきましては、合計で90件となり、解決率は48.1%となりました。

裏面をご覧くださいますと、10月から12月までの空き家に関する苦情処理経過等を掲載しておりますので、参考にいただければと思います。

続きまして、空家バンク及び解体費補助の実施状況についてご説明いたします。資料3をご覧ください。

まず(1)空家バンク登録状況でございますが、昨年12月末現在の登録状況となります。第2回協議会の時点から、登録番号29番の豊川町伊呂通の更地後売却希望の物件が空家バンク外での成約となり、成約件数は累計で16件となりました。交渉中の物件は2件あり、登録物件数につきましては3件増加し、累計は35件となりました。

次に、(2)解体費補助金実施状況についてですが、こちらも昨年12月末現在の老朽空家等解体費補助の実施状況となっております。受付件数としましては老朽空家が密集市街地を含め72件、倒壊危険空家が5件となっておりますが、老朽空家で5件の申請取下げがありました。交付決定したものにつきましては老朽空家が62件、倒壊危険空家が5件となっております既に事業が完了したものは老朽空家が50件、倒壊危険空家が3件という状況でございます。

つづきまして、豊川信用金庫との覚書締結について説明させていただきます。資料4をご覧ください。

第2回協議会で説明をさせていただきました、豊川信用金庫との「空家等の対策に関する覚書」の締結式を昨年12月20日に行いました。資料は、新聞記事と覚書の写しでございます。今後、空き家に関する相談を受けた場合、相談内容や相談者の状況によって金融機関のご案内などをさせていただくこととなります。

議題(1)につきましては、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(1)令和元年度第2回協議会からの経過など4つ説明がありました。前回の主な意見等と、空き家の相談件数の報告、空家バンクと解体の実施状況、豊川信用金庫さんとの覚書締結の説明でした。ご質問、ご意見などがありましたら、発言をお願いします。

では私から。資料4のところ、豊川信用金庫との覚書締結を新聞報道もされて、これを受けて市のほうに問い合わせはあったのですか？

**(事務局：建築課主幹)**

今のところはありません。豊川市が豊川信用金庫様と締結する前に、北設の2町1村が先に締結をしておりました、それは中日新聞様に報道されたのですが、その後に豊川信用金庫様に対して市内の方から、「豊川市とはしないのですか？」という問い合わせはあったと豊川信用金庫様に聞いております。本市と締結してからは、直接こちらに問い合わせは来ておりません。

**(会長)**

そうですね、まだ12月に報道されてそれから市民の方のニーズを受けてということもありますので。

**(事務局：建築課主幹)**

今後、豊川信用金庫様のほうでもいろいろピーアールをしてくださるのではないかと期待をしております。

**(会長)**

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

**(山本委員)**

解体費補助金について、現在実績報告が50件とありますが、年度末までに実績報告についてどれくらいを見込んでいるのでしょうか。

**(事務局：建築課主幹)**

交付決定したものについては、基本的には2月末までに解体をして実績報告をしていただくという事になっております。何らかの事情で申請を取り下げられる場合もありますが、そのような相談が無いものについては期限内に実績報告書が提出されるものと考えております。

**(会長)**

ちなみにそれに関して、解体費補助を使って実際に現在実績で50件解体が

されておりますが、その中で市への要望ですとか補助金の使い方に関して実際に使った方から意見などありましたか？

**(事務局：建築課専門員)**

要望とまではいかないかもしれないですが、必要な書類を揃えるのが手間だからもう少し簡素化できないか、というご意見はいただいた事がございます。

**(会長)**

その他にはクレームに近いような事や、こうしてほしいという事もないですか？

**(事務局：建築課専門員)**

20万円という補助金額について、解体費は100万円以上かかることが通常ですので、「ありがたいがもう少しあったらいいね」というご意見はいただいた事があります。

**(会長)**

金額的なものは仕方ないですが、実際に補助金を使った方から「こういうふうにしたらもっと使いやすくなりそう」とかをアンケートのように聞いておけば次年度の参考になるのではないかなと思います。

**(事務局：建築課主幹)**

今後検討して、そのようなご意見を伺って、より良い制度にして参りたいと考えます。

**(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(1)については以上といたします。

**(2) パブリックコメントの結果について**

**(会長)**

それでは、議事を進めます。

議題（２）パブリックコメントの結果について、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）パブリックコメントの結果についてご説明いたします。

今回のパブリックコメントは、今年の１月６日から２月５日にかけて市ホームページ上と市役所ロビーなど１２か所で資料を公表しました。意見等の提出はありませんでしたので、資料にお示しした内容で条例案を整備いたします。なお、第１回協議会でお示しした素案から、本市の行政課の文書法規担当の指導により、数箇所を修正いたしましたので、修正箇所について、ご説明させていただきます。資料５をご覧ください。

まず、第１条の目的につきまして、後半部分、素案では「生活環境の保全及び安全で安心な暮らしの実現」とあったものを「生活環境の保全を図り、もって市民が安全に安心して暮らすことができる地域社会の実現」に修正しました。

続きまして、第３条の情報提供につきまして、第１項の「市民等」の後に括弧書きでその具体的な対象者を規定しておりましたが、具体的な対象者を先に規定し、その後に括弧書きで「市民等」と修正しました。また、同項の後半部分の「管理を放棄されていると推測される」を「適切な管理が行われていないと認めらるる」に修正しました。また、新たに、第２項として「市民等は、市の実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。」を加えました。

続きまして、第４条の緊急安全措置につきまして、第１項後半にありました、「この場合において、市長は、措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等に請求できる。」を削除して、新たに、第３項として、「市長は、第１項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。」を加えました。

続きまして、第５条の公表につきましては、第１項で、「正当な理由なく命令」を「正当な理由がなく当該命令」に、同項第１号から第３号の「当該命令」を

「命令」に、第4号の「その他」を「前3号に掲げるもののほか」に、同条第2項の「機会を与えるものとする」を「機会を与えなければならない」に修正しました。

続きまして、第6条の関係機関との連携につきまして、「市長は」の後に新たに「法及びこの条例の施行のため」を加え、また、「市の区域を管轄する警察署」を「愛知県豊川警察署」に修正しました。

第7条の委任につきまして、冒頭部分に新たに「この条例に定めるもののほか」を加え、また、「市長が別に定める」の「別に」を削除しました。

以上が素案からの修正箇所となります。パブリックコメントの結果は、昨日から市のホームページで公表しております。今後は、3月議会にこの条例案を上程し、可決されれば、4月1日から施行されることとなります。

議題（2）パブリックコメントの結果については、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（2）パブリックコメントの結果について説明、資料5の文言の修正について説明がありました。これについてご質問、ご意見などがありましたら、発言をお願いします。

では私から。パブリックコメント自体は0件だったという事でしたが、どれくらい市民の方が実際に資料を見られたのか、もしわかればお願いします。

**（事務局：建築課主幹）**

紙ベースで置いた資料について、市役所のロビーはじめ12カ所に合計145部配布をいたしました。公表期間終了後に残った資料を回収したところ、42部減っておりましたので、その分は市民の方に興味をもっていただくことができたと考えております。

**（会長）**

3割くらいですね。

**（事務局：建築課主幹）**

そうですね、約29%、3割弱減っておりました。

(会長)

ホームページのアクセス解析をしていればどんな人が見ているのか、例えばスマホで見ているのとかわかると思うのですが、そこまではしていないですか？

(事務局：建築課主幹)

はい、そこまでは分析しておりません。

(会長)

わかりました。他にはいかがでしょうか。

(山本委員)

資料5の「所有者等」とあるのですが、所有者がわからない若しくは表示上所有者と書いてあるが移っていて、相続人になっている場合は相続人が公表されるという事ですか？

(事務局：建築課主幹)

所有者が死亡している場合は、相続人も対象となることがあります。また、所有者だけではなく、管理の義務がある方も含めるために「所有者等」という表現になっています。

(馬淵委員)

第5条のところで、元々は「所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは」とあるのですが、今回は「正当な理由がなく」と変えた趣旨はどういうことなのか。一般的な法律用語から言うと「正当な理由なく従わないときは」と書くと思うのですが「なくて」という事になると一般的な発言、口語に近い感じになって、不正確な部分が出ないかなと感覚的に思うのですが。

(事務局：建築課主幹)

それについては、行政課に確認いたしまして後日回答させていただきます。

(会長)

市のほうでは、今回に限らずこういう書き方をしているという事でしょうか。

**(事務局：建築課主幹)**

素案につきましては、他市の条例等を参考に作成しましたが、行政課においてこのような表現で修正していただいたものです。ご指摘を受けるまでは、特に違和感を感じておりませんでしたので、行政課に修正の意図を確認したいと思えます。

**(馬淵委員)**

「なくて」というとその後になんか付くような気がして。「なくて、更に」とか「なくて、且つ」とか条件的な事を言うのか、それ以外の他意があるのかと思ってしまうので。

**(会長)**

そこについては、チェックをお願いします。

他にはいかがでしょうか。パブリックコメントのことでも結構ですし、特定空家認定の条例案のことでも結構です。

それでは、質疑ももうないので、議題（２）については以上といたします。

### **(３) 特定空家等の認定基準について**

**(会長)**

続きまして、議題（３）特定空家等の認定基準についてですが、本案については市から本協議会に対し、諮問をされたものとなります。

では、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）特定空家等の認定基準についてご説明いたします。「豊川市特定空家等認定基準(案)」につきましては、これまでに、昨年度の第２回協議会にて素案を、今年度の第２回協議会にて修正案をお示しし、説明をさせてい

いただいております。今回配布させていただきました、資料6の「豊川市特定空家等認定基準(案)」を、最終案として協議会にご意見を伺うものでございます。

修正案以降の内容変更はございませんが、本日の協議会でのご意見等を踏まえ、正式な認定基準として策定手続きを進めたいと考えております。よろしくお願いいたします。

**(会長)**

それでは、ただいま事務局から説明のありました、「豊川市特定空家等の認定基準(案)」について、ご質問、ご意見などがありましたら、発言をお願いします。

**(馬淵委員)**

前回の令和元年11月25日の協議会の時には資料5-1として豊川市の認定基準を出していただいて、その時も議論の対象になったのですが、そこから大きく変更しているとかそういう趣旨ではないですか？

**(事務局：建築課主幹)**

はい、それはないです。

**(会長)**

他にはいかがでしょうか。

では私から。内容についてではないのですが、この案が認められた後、市のホームページなどで公表していくという理解で良いでしょうか？それとも公表はしないということでしょうか？まだ決まってなければ結構です。

**(事務局：建築課主幹)**

今後検討させていただく考えです。国交省のガイドラインに示されているものですので、公表に支障があるとは思えませんが、他の自治体の例を参考にしながら検討させていただきます。

**(会長)**

市民の方にもこういった認定基準でされているということが伝われば、自分が持っている空き家もあてはまるかもしれないというような啓発の意味もある

と思いますし、パンフレットみたいなものもいいかなという意見です。

**(事務局：建築課主幹)**

ありがとうございます。参考にさせていただきます。

**(会長)**

他にはいかがでしょうか。内容についてもチェックをお願いします。

**(井上委員)**

認定基準の内容について意見があるという事ではないのですが、他の行政さんで実際に調査した経験から申しますと、どうしても人間が調査をするので、AさんBさんCさんが調査に入ったとしたら目合わせをするといいますか、この項目に対して評価の仕方、結果が違ってくるといえる事が起こることもあります。評価1、評価2と段階を経て行く上でさらに先のマニュアルというか、具体的なビジュアルでマニュアル写真で示してこういう場合は判定の基準でこうなる、というようなものが準備は大変だと思うのですが必要かと。ひび割れ一つに関しても、何がひび割れているのか見る人によって違います。詳しい者が見ればコンクリートのひび割れですが、あまり詳しくない方が見れば表面の仕上げのモルタルがひび割れているだけ、というように安全に関わることなのかという判断にもなってくる場合もあります。調査表としたらこれくらいが妥当だと思います。その先のマニュアル整備となると大変な作業になるかと思いますが、今後進めていただけるといいなと思います。

**(事務局：建築課主幹)**

ありがとうございます。参考にさせていただいて、これからの整備に役立てたいと思います。

**(会長)**

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

**(上野委員)**

実際に動き出すのはいつぐらいになるのですか？

**(事務局：建築課主幹)**

来年度からになります。

**(上野委員)**

以前にも、空き家の解体の補助がありますよという案内を固定資産税の納税通知書に封入しますよということがありましたが、これが決まって豊川市に空き家を持っている人たちが意識を持つという意味では同じように固定資産税の納税通知書に豊川市もこういう条例ができました、と一言つけられないかなと。こういう空き家は対象になる可能性があるというような告知を考えられたらいいかなと。一年で、固定資産税の納税通知書を送るときしかチャンスはないのではないかなと思うので、そういうのも考えていただいてはどうかと思いました。

**(事務局：建築課主幹)**

ありがとうございます。参考にさせていただきます。

**(会長)**

他にはいかがでしょうか。

それでは、質疑ももうないようですので、結論をまとめたいと思います。議題(3)の「豊川市特定空家等の認定基準(案)」については、ご異議ありませんか。

**(異議なし)**

ありがとうございました。それでは、議題(3)については、異議なしといたします。

**(事務局：建築課主幹)**

ありがとうございました。本基準につきましては今後、市長決裁を経て施行することとさせていただきます。

また、特定空家等の認定は、この基準に基づいて実施することとなりますが、先ほど井上委員からご指摘のありました通り様式を含めた細かな手続き、取扱要綱につきましては、今後また制定をしていきたいと思っておりますのでよろしくお

願います。

**(会長)**

実際に次年度から運用が始まって、案件が出てきてから皆様にご意見をいただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、議題（３）につきましては、以上とします。

#### **(４) 空き家対策セミナー・個別相談会について**

**(会長)**

続きまして、議題（４）空き家対策セミナー・個別相談会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）空き家対策セミナー・個別相談会についてご説明いたします。資料7をご覧ください。

第2回協議会におきまして、概要をお示しさせていただいておりますので、資料に沿って説明をさせていただきます。

開催日時は、令和2年2月29日（土）午前10時30分から午後1時まで、受付は、午前10時からでございます。会場は昨年と同じ、プリオの5階の「やねのっぽうホール豊川」でございます。

内容でございますが、第1部の講演会が10時30分から11時30分までとしております。講演会への参加は予約不要で、50名程度の参加を想定しております。おめくりいただきまして、裏面をご覧ください。会場の配置図

(案)を示しております。第1催事場はセミナー会場とし、第2催事場は予備の机や椅子等の資材を置く控室として確保しております。表にお戻りいただきまして、第1部は講演会で、「豊川市における空き家の現状とその課題」という題目で、駒木会長に講演をしていただく予定となっております。講演会終了後、10分間の休憩を挟みまして、第2部として個別相談会を11時40分か

ら13時まで、第3催事場にて開催いたします。事前予約制で先着8組とさせていただきますでしたが、応募数が7組でございましたので、4つの相談ブースを設置し、前半4組を11時40分から12時20分、後半3組を12時20分から13時とし、相談時間は1組当たり40分間としております。本セミナーの周知方法につきましては、広報とよかわ1月号、市ホームページの他、記者クラブへの情報提供をしております。1枚おめくりいただきまして、空き家対策個別相談会受付簿をご覧ください。市内5名、市外2名の計7名の方からのご相談の予約を受けております。相談内容によりまして、相談員の割り振りをさせていただきます。相談員につきましては、本委員会の委員であります馬淵委員、井上委員、田中委員、山口喜代治委員、山本委員にお願いいたします。また、昨年のセミナーに引き続き、宅建協会様からは、山本委員の他、東三河支部から2名の方に相談員としてご協力いただけることとなっております。相談開始時間ごとにブース番号、受付番号、相談番号、対応していただく相談員を記載しておりますのでご確認をお願いいたします。また、相談者に対しましては、相談番号と相談開始時間をお伝えしてあります。当日は、事務局が受け付け、各ブースへのご案内をさせていただきます。それから、今回も相談員の方には相談記録を作成させていただきますが、その場で作成することは時間的に余裕がないことなどが考えられますので、当日はメモを取り、後日メール等で提出されたいという方は、相談記録用紙の電子データを送信させていただきますので後ほどお申し出ください。議題（4）空き家対策セミナー・個別相談会につきましては、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（4）空き家対策セミナー・個別相談会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。

**（山口喜委員）**

ちょっと戻りますが、豊川信用金庫さんとの業務締結について、北設の2町1村が先に締結をしているが、豊川市が締結するにあたり、こういうところが良いからというような材料が何かあったのか教えていただきたい。担保がいらぬとか、保証人がいらぬとか。

**(事務局：建築課主幹)**

融資の条件は豊川信用金庫さんの条件ですが、利率が優遇されるという事で一層使いやすくなる商品だという説明でした。空き家の解体費補助についても解体の費用について言われる方がいらっしゃいますので、そのような方にご案内すれば一層解体が進むのではという事もあり、覚書の締結をいたしました。

**(山口喜委員)**

担保や保証人についてはどうですか？

**(事務局：建築課主幹)**

担保は不要です。保証人についても原則不要です。

**(山口喜委員)**

承知しました。

**(会長)**

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

私は、セミナー当日講演をさせていただきます。市から空き家のデータをいただきまして、地理学が専門であり立地分析もやっているのので空き家の立地について、ミクロな立地分析の結果などの話をしたいと思っております。

**(会長)**

それでは、質疑ももうないようですので、議題(4)については以上といたします。

**(5) 意見交換・その他**

**(会長)**

それでは、議題（５）の意見交換、その他ですが、まず事務局より説明をお願いします。

**（事務局：建築課主幹）**

それでは、事務局からですが、第２回協議会で説明をさせていただきました、令和２年度の当初予算につきましては、先月中旬に財政当局から事務局の要求どおりの内示がありましたことを、ご報告させていただきます。また、来年度からは、特定空家等の認定を実施していくことになり、４月から予定しております空家の適切な管理に関する条例の施行と合わせ、緊急安全措置の実施など空き家対策に関する業務も多岐にわたってまいりますので、引き続き委員の皆様のご理解、ご協力をいただきますよう、よろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

**（会長）**

それでは、ご質問、ご意見がありましたら、発言をお願いします。

**（山本委員）**

前回、軽トラの話をしていただいたのですが、現場で空家バンクでも成約させていただいた案件では、市外の居住者の方が軽トラを利用して家の片付けを円滑にできて、空き家が一件減ったという事例がありました。その方も市外にゴミを持ち帰るとするのはハードルが高い。ゴミ、粗大ゴミ等を受け入れていただけるのはとても助かるという利用者の声をいただけたので、この辺のことがもう少し周知されれば空き家を動かそうという気持ちをもっと前向きになるのでは。この部分のとっかかりが非常にハードルが高いので市外・県外の方にそういうのもありますよと、先ほども上野委員から出た固定資産税の納税通知書に案内を封入するという話がありましたが、特に市外・県外の所有者にゴミが円滑に処分ができる豊川市です、とアピールしたほうが、所有者が作業のために帰って来る回数も減らせるし、助けがあるのならば帰省のタイミングでやろうかというのもできると思いますので、ピーアールしていただければ市場に対しても空

き家の物件の出方も変わってくるかなと思います。円滑に行えるようにご協力いただければと思います。あともう一つは、空き家の推移が出ていますが、この中で所有者不明、若しくは分かりそうもないという件数というのは把握できているのか、ほぼ特定がついているという状況なのか教えてください。今後困るのは特定空家を認定しようというときに、所有者が分かるものと分からないものでは委員の中でも精神的なものが違うと思うので状況がわかれば教えていただければと思います。

**(事務局：建築課主幹)**

今現在、所有者ということで申し上げれば、登記簿を取れば分かりますが、その方に連絡がつくかどうかという事になると別問題になります。連絡がつかないという方もいるのは事実です。空き家について苦情が来た物件に対して所有者等の確認をしております。その中には、登記簿上の所有者は分かっているにもかかわらず連絡がつかない。例えば亡くなられて相続人にあたるような方の連絡先もわからない、という案件もございます。

**(会長)**

その辺りは市としても把握できているという感じですか？

**(事務局：建築課主幹)**

法で認められているできる限りの範囲で調査をしておりますが、まだ連絡先が掴めない方がいる事は事実です。今まで行ってきた方法以外のやり方があるかもしれませんので、その辺りも模索しながら可能な限り連絡先を把握できるようにしてまいりたいと思います。

**(会長)**

連絡先がすぐわかる人わからない人、程度でもいいと思うのでそういうのがあったほうがいいかなと思います。

**(事務局：建築課主幹)**

そうですね。

**(山口洋委員)**

空家等対策協議会に当初から傍聴されている市会議員の方にこの2年間でどう思われたかをお聞きしたいのです。今日は他の議会に出られている方もお見えですが。一番のネックは解体後の固定資産税が上がる事というのがあります。空き家は近隣に迷惑をかけることがあるという事や、もし人や物に損害を与えてしまった場合に多額に賠償金を取られる可能性があるということは承知していても、現実の問題として最も身につまされる事は解体後の税金が上がるという事を言われました。豊川市は空き家跡地の固定資産税の減免措置の検討はあるのでしょうか。ネットの情報では新潟県の見附市とか、富山県立山町、福岡県、鳥取県などで税負担増への配慮がされていると書いてあるのですが、一番不安なのがそれだと言われました。

**(事務局：建築課主幹)**

空き家解体後の税負担は委員のおっしゃる通り増加する可能性があります。

固定資産税には課税標準額という税金を計算する基になるものがあり、家が建っていることが条件で、それを低く換算してそこへ税率をかけるという形です。家がなくなることによって低く換算していたものが通常の課税標準額に戻りますので、その分税金が上がることにはなりません。ただし、課税標準額を六分の一で見ていたものが、通常に戻ると税金が六倍になるかということと必ずそうなるとは限らないという場合もございます。委員がおっしゃった通り全国の自治体の中には、何年間とか期限を区切って固定資産税の激変緩和の措置を取っているところもあります。ただ、調べてみるとそれを実施している自治体の数が非常に少ないということもあります。空き家を解消していく面で言えば税金が上がるから壊せない、ならば税金が上がらないようにすれば空き家の解消には繋がると思うのですが、どこの自治体でも理解はしていても実施団体が伸びないのはそれなりの理由があると思います。本市としてもそれも一つの方法だとは理解、把握しておりますが、それについていろいろな問題点等もあり

ます。ひとつひとつ検討しながら実施についてもこれから判断をしていく必要があるだろうと考えております。

**(山口洋委員)**

そのようにお伝えしておきます。空き家の固定資産税を少なくするというのは特定空家だけではないのですか？普通の空き家に対してもですか？

**(事務局：建築課主幹)**

住宅が建っていることで土地の税金が軽減されております。特定空家に認定されると、まず市が指導・助言を行います。それでも適切に管理されていない特定空家の状態のままですと、次に勧告を行います。その段階でその土地は固定資産税の特例がなくなります。それは空き家が建っていてもです。建物を除却して土地だけになったら同じ状況になりますが、自主的に除却した方をどうやって把握していくか。自主的に除却した方が損をするような制度にはできないので、どうしたら皆さんが平等になるかというところが課題だと思っております。

こちらから指導したものなら把握はできますが、自主的に空き家を除却された方というのは把握が難しいというところもあります。その辺りのところを制度的にどうしたら良いかということもあります。推測ですが、なかなかその制度が自治体で広まらないのも、何らかの事が検討課題として残っているからではないのかと推測しております。

**(会長)**

ご意見ありがとうございます。制度に関しましても協議会で意見交換をしてハードとソフトと、北風と太陽のように勧告なのかインセンティブがあるのか、いろいろなやり方があると思います。いろいろご意見いただければと思います。

**(井上委員)**

今のご意見で固定資産税の話がありましたが、基本的には地価がどうなっていくかという事が固定資産税に関わる事で、何十キロ先の山間部に行きますと不動産を持っていることがマイナスとなることもあります。今すでにインター

ネット上では自分の不動産を100円で売りますというサイトが出てきていたり、100均不動産と言われるものが出てきています。豊川は中心部でありますのでまだですが、何十キロ外周に行くとそういう事もあります。解体していく事によって危険を除外していきましょうとしていますが、現状でも市内でも空き地が増えてきたなという景色を見る事が多くなっているものですから、今後路線価を含めて空きが多い町の価値をどうやって守っていくかという空き地も含めた利活用を併せて対策をしていかないといけないと思います。空き地になった場所の評価をどう上げていくかということもしないと結果的に地価が下がって税金も下がってしまう事にもなるなど。人口を考えても、今後そういう流れになるのではないかと考えております。新しいアイデアを出して対策を考えて欲しい事だと思います。先ほど会長が言われたような、対応側の政策・対策も出して行けたら良いのではないかなと思います。

**(会長)**

ありがとうございます。今回は空き家等ですが、都市計画、土地利用、豊川市は立地適正化もやっていますので、含めて考えていかないといけないと思います。

他にはいかがでしょうか。

**(馬淵委員)**

資料1にある緊急安全措置に関わる相談案件があって、条例の施行後早急に対応する必要があると考えていますという物件があるという回答をいただいています。パブリックコメントが終了して条例が3月議会で成立したとして、緊急安全措置が必要と思われる案件について市のほうで対応しないとイケないという状態だと思うのですが、3月議会になると1カ月2カ月先となります。緊急安全措置が必要な物件はどれくらいの緊急性があって、どのくらいの時期に対応されることになるのか。こちらの協議会にも緊急安全措置を行った後にこういう案件をやりましたというご報告をいただくことになるのですが、その時期が

どのくらいの見通しになっているか、もしわかれば教えていただきたいです。

**(事務局：建築課主幹)**

緊急安全措置につきましては、来年度予算で委託料として予算を要求させていただいて、内示は出ておりますので条例と一緒に予算が成立すれば4月以降は対応ができるようになりますが、緊急安全措置をするにあたって特定空家と認定をする必要がありますので当該家屋の状況を見ながら周囲に迷惑をかけない中で対応する必要があると考えております。時期については今のところはいつ頃というまでは確定はしておりません。

**(会長)**

例えば、次年度の第1回の協議会でこれが出てくる可能性もあるということですね？

**(事務局：建築課主幹)**

可能性はあると思います。

**(会長)**

わかりました。ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。

**(井上委員)**

資料1の中にもある令和3年度以降の実施計画が少し出ておりますけれども、空家等対策協議会の中で組織図を最初にいただいて、空き家関連事業ということでいろいろな課の関連事業があったのですが、その事業に関連して今年度の動き、来年度の見通しはここに書いてあるもの以外でも何かあれば教えてください。

**(事務局：建築課主幹)**

庁舎内の複数課で空き家に関係する事業を実施しておりますので、各課に対しては本年度に実施した内容を照会して取りまとめますので、次回、令和2年度第1回協議会で皆様に資料をお示しできると思いますのでよろしく願いいた

します。

**(会長)**

それでは、質疑ももうないようですので、議題（５）の意見交換、その他については以上とさせていただきます。

本日の議題については、以上ですが、空家等の対策につきまして、ご意見等があれば、お願いします。

無いようですので、事務局から事務連絡などがありましたらお願いします。

**(事務局：建築課主幹)**

令和２年度の空家等対策協議会の開催でございますが、今年度と同様に３回を予定しております。第１回目を７月ごろに、第２回目を１１月ごろに、第３回目を年明けの２月ごろに開催を予定しております。詳しい日程につきましては、事前にご案内いたしますので、よろしくお願ひいたします。

また、現在の委員の皆様方の任期が本年１０月末までとなっておりますので、各団体に対しましては、時機を見まして委員の選出をお願いする予定でございます。また、公募委員につきましても広報などにより募集の手続きを行う予定でございますので、引き続き、ご理解とご協力をお願いいたします。

事務局からの連絡は、以上でございます。

**(会長)**

それでは、以上をもちまして、令和元年度第３回豊川市空家等対策協議会を終了します。本日はありがとうございました。