

令和５年度第２回豊川市空家等対策協議会 議事概要

開催日時 令和５年１０月２４日（火）
午後２時００分～午後３時５０分
場 所 豊川市防災センター １階市民研修室

１ 開会

- （１）本委員会について
- （２）資料確認
- （３）次長挨拶

２ 議題

（１）取組状況等の報告について

- ・ 空家等に関する相談件数の報告について
- ・ 空家バンク及び補助事業等の実施状況について

議題（１）についての質疑応答、発言

（委員）

「資料１－１の令和６年度の解決件数が１件なのは、解決に一定の時間がかかるためか。」

（事務局回答）

「所有者に改善依頼通知を送付して、一定期間の経過観察後に再度現場確認し改善があれば解決、改善がなければ再度通知を送付するという流れになっている。解決に至るにも一定の期間が必要となる。」

（委員）

「空き家になる前の事前相談、空き家になってからの解体や活用など、相談内容は別途カウントしているのか。」

（事務局回答）

「空き家になる前の相談はほとんどない。解体補助、空家バンク、個別相談会はすでに空き家となっている家屋の所有者等からの相談や近隣の苦情で所有者に適正管理を通知する際に案内している。出前講座や高齢者大学でこれから空き家になる可能性の高い家屋を持っている方への予防の啓発はしてい

るが、利活用までの提案はできていない。」

(委員)

「相談の中で特に多い草木の繁茂について。新規のもの、毎年のもがあると思うがそれについて数の把握はしているか。」

(事務局回答)

「数の把握はしていないが、感覚として3分の2は継続的に来ている苦情、残りの3分の1が新規のものと思われる。」

(事務局)

「事務局からの相談として、空き家の草木の隣地敷地への越境での相談が多いが、相談者で「枝を切っていいのなら自分で切る」と言う方がいる。市が改善依頼通知をしても対処がされない場合でも、個人の財産なので公の立場として切って良いとも言えない。その場合に弁護士会や司法書士会のホームページを案内したり、リンクを貼ったり何等か案内できたらと思うがどう思われるか。」

(委員回答)

「愛知県弁護士会東三河支部に豊橋法律相談センターがある。そちらに連絡していただくと状況を判断して法テラスの無料の法律相談か、有料の法律相談が必要か振り分けることができる。支部内の法律相談ならそのまま予約を取ることもできる。あちこちに連絡しなくても、適切な窓口と日時等の予約ができるようになっている。豊橋法律相談センターの電話番号の案内だけであれば問題ない。ただ、リンクを貼るとなると愛知県弁護士会本局の許可が必要と思われる。」

(2) 管理不全空家等の取扱い等について

- ・ 全国及び県内の状況等について
- ・ 本市における取扱い等について

議題(2)についての質疑応答、発言

(事務局)

「事務局からの相談と確認として、管理不全空家等の認定はそれまでの特定空家等との扱いが課題で、管理不全空家等でも勧告の段階で住宅用地特例が外れて、税金の額に影響が出る物件が多くなる可能性がある。県内で複数の市町に空き家を持っている所有者がいたとして、市町ごとに制度が違うと問題になるかもしれない。」

先日の愛知県主催の会議で、県がガイドラインを検討しているという情報もあった。管理不全空家等の判定基準については、今後の県の会議で情報収集をしながら、検討していくということを了承していただきたい。

認定の方法について、特定空家等については協議会に諮っていたが、管理不全空家等については、国のガイドラインに従い判定すれば約100件を諮ることとなる。そうではなく、県が作成するガイドラインの方向性と合わせて管理不全空家等の判定の基準が決まれば、建築課又は庁内連絡会議で認定をして協議会へ報告するという方向性で考えている。認定について協議会で諮るほうが望ましいという意見もあればお聞かせいただきたい。

(委員)

「今の話で、管理不全空家等として認定されるのは100件くらいと考えて良いか。」

(事務局回答)

「国のガイドラインでは空き家の壁の腐朽、雨どいの破損で管理不全に該当する。認定の基準を単純に適用してしまうと、その他にも空き家の何割か該当するものが出てくる。認定の基準は県の考え方が出てからと考えている。」

(委員)

「県のガイドラインが出てからというのは理解できる。ガイドライン以外の独自の基準を設けている市町村でも、条件に当てはまれば即認定ではなく、周辺住民の苦情があるところから処理していくのであらうと思う。所有者にとっては、何等か不利益を発生させるので迷惑を被っている人がいるという基準もないと認定は難しいのではないか。件数が多ければ担当課で認定が迅速でいいのかと思うが、独自基準を設けるのなら協議会に諮ることも必要かとも思う。」

(委員)

「管理不全空家等に認定されると固定資産税の減額措置(住宅用地特例)はすべて解除となるのか。」

(事務局回答)

「管理不全空家等に認定後、指導をしても反応や対応がなく、勧告となった場合に住宅用地特例が解除となる。」

(委員)

「減額解除となると、事務局だけで決定できるのか。」

(事務局回答)

「庁内連絡会議に諮っていくことを考えている。」

(委員)

「管理不全空家等に指導、勧告をしても改善がないと特定空家等になるという流れで良いか」

(事務局回答)

「管理不全空家等で反応や改善がないと特定空家等でまた指導からとなる。管理不全空家等から特定空家等になったものは、その時点で住宅用地特例が外れている。現在の特定空家等は、指導の時点では住宅用地特例が適用されている状態。今まであった特定空家等とこれから管理不全空家等に認定するもので差が出てくる。管理不全空家等の数も膨大に増える可能性もある。そこが他の市町も悩むところだと思う。」

(3) 空家等管理活用支援法人について

- ・ 国土交通省からの情報
- ・ 本市における取扱い等について

議題（3）についての質疑応答、発言

(委員)

「指定団体として豊田市と協定を結んだのが当団体の NPO 法人あいち空き家修活相談センターで、複雑化した相談にワンストップで対応する。相談内容に応じて予防活動、問題解決に向けた業者や団体の紹介など各団体等と連携して業務にあたっている。地域、福祉、行政の間で NPO が潤滑油になりながら進めていくのが理想だと考えている。豊田市での活動の成果は豊川市の空き家問題の解決にも通じるものもあるかと思う。」

(委員)

「地域に根差していないとできない、問題解決には地元住民や町内会との連携が必要と感じる。豊川市が団体を指定するなら豊川市のことをよく知っているところが良いと思う。」

(委員)

「相談も支援法人で行われるということだが、支援法人が入ることで、市の窓口である建築課の事務の負担を減らせられるものなのか。それとも、仕組みの中で市がやるべき仕事を請け負って、地域との連携も担うものなのか。どこまでが支援法人の仕事となるのか。」

(委員回答)

「相談に対して適切な窓口や団体を紹介。市役所とも情報共有しながら解体、活用に向けて動いていく。その前に問題があれば士業を紹介する。様々な事情の方がいるので、色々なところと連携して問題を解決できるよう方向性を出したりしながら心の負担を少なくするという活動をしている。」

(委員)

「事務局としては、具体的な団体が候補にあるか」

(事務局回答)

「空き家や空き家候補へ将来の道筋を立てられるような各専門団体に相談できればと考えているが、具体的には決まっていない。」

(委員)

「指定について、行政から団体に働きかけるのか、相手から指定の依頼が来るのか。」

(事務局回答)

「法律上のルールに則って、申請書類が提出され、審査して問題がなければ指定という形になる。商売目的のみで利用されないように豊川市が方針を定めさせていただく。コーディネートしていただけるような団体や法人がいてくださればと考えている。」

(委員)

「相談の窓口のイメージとして、支援法人というと福祉計画に近く不動産業は民間の利活用や管理のほうかなと思う。どちらにしても別々の窓口で相談しているものを一つの窓口で相談できるのはとても良い。空き家の相談についても不動産の相談会にも行って、次は弁護士会に行くとやっているのが現状というのを知っておいていただきたい。」

(４) 老朽空き家等解体費補助制度について

・ 今後の方針等について

議題（４）についての質疑応答、発言

(委員)

「資料４－２にある、空き家の件数の推移があるが、実際のプラスマイナスの数は把握しているか。」

(事務局回答)

「今手元にないが把握はしている。解体補助金の利用や、現場で解体を確認したもの、窓口などの相談で空き家と把握したものを差し引きしてその年度

の差がマイナスになり、減少したものが多くなっている。プラスになっている令和4年度については確認できた空き家の方が多かったという事である。資料を作成してみなさまと共有させていただく。」

(委員)

「老朽空き家解体費補助金の前提として、旧耐震基準の空き家を解体するときに補助金を出すという事かと思う。資料の通り300件以上の住宅が動いた。残りの空き家の件数を踏まえて継続するのか、一定数減ったら新たな段階としていくのか検討する時期にきている。このまま減らすためにやるべきなのか、無接道など動かないところや倒壊危険空き家等にフォーカスしてやるのか。ほかの皆さんの意見も聞きたい。」

(委員)

「空き家の相談を多く受けるが、倒壊しそうだから壊すという人より、悩んではいるがしばらく放置という方の方が多いという印象。それを考えると、目標を達成する位まで続けてもいいと思う。数年後には売るのが難しい物件や、緊急性の高い倒壊危険空き家等が残ってくる。目標達成後にそういう物件に対して集中的にやったほうが良いのではないかと思う。」

(委員)

「限られた予算を効率的に使う観点で、対象枠が広すぎる。売却ができる条件の良い物件を空き家バンクに登録して、売り主に恩恵を与えるというのが気になる。売り難いところに対して手を差し伸べるのか、解体件数や空き家バンクの登録の数字に重きを置くのか、目的を整理して今後の進め方を考えていただきたい。」

(事務局回答)

「市として立地適正化計画やコンパクトシティの目標もある。地域や物件の条件で補助金のウエイトや有無も含めて検討する。」

(委員)

「地震が頻繁に起きると意識が高まって無料耐震診断の相談が出てくるが、平時が続くと意識が下がる。空き家の解体にしても耐震診断にしても補助金ができるならやる、ということも十分考えられると思う。」

(事務局回答)

「耐震診断と空き家は災害という観点からも関係が深い。空き家等対策計画としての事業が浸透したら、次はどうするのか方向性の検討も必要と思う。そ

このご意見もいただきたい。」

(委員)

「自分のかつての家は耐震診断と補助金を利用して解体した。傾いているような家であっても、補助金が出るというのは解体のモチベーションにつながった。一方で価値の高いところ、資金があるのに補助金を使うのは疑問を感じる。情報を知っているか知らないかで補助金を使えるかどうかにつながるのも不公平だと思う。」

(委員)

「補助金の出どころは、空き家と居住中の居宅では別なのか。」

(事務局回答)

「倒壊危険以外の空き家の解体補助金についてはすべて市の税金で、耐震診断・耐震改修補助金は国の補助金が入っている。市の単独の費用で賄っているか、国策として認められているかどうかの違いがある。」

(委員)

「居住中の建物解体は防災対策。居住していない建物解体は空家等対策の観点で見る。議論は空家等対策の予算に対してか。」

(事務局回答)

「居住中であっても空き家であっても、旧耐震基準の家屋が対象というところで防災対策の意味では関係が深い。」

(委員)

「収入制限とかそういうのも可能性があるか」

(事務局回答)

「今のところは収入・所得制限を設ける事は考えていない。」

(5) 特定空家等の状況について

・ 特定空家等の状況等について

議題（5）についての質疑応答、発言

(委員)

「特定空家2の物件は畑が残る可能性はあると思うが農地法3条の面積要件が今年から無くなって売りやすくなっていると思う。」

(事務局回答)

「相続人が開発指導係と農業委員会に相談をしている。」

意見交換

(委員)

「調整区域にある空き家は、再築を図るためには家があったほうが都合がよい。

壊して雑種地や農地になってしまうと再建築が不可となってしまう可能性がある。家が建っていたという事を認定する制度がないと、所有者にとって有利に働かない。市も空き家を減らしたい。これをどうするか庁内で議論しないと調整区域内の空き家については検討しようがない。」

(事務局回答)

「持ち帰って庁内会議で話し合いたい。空家法の改正の中で、地域指定とか活用できる可能性があるものは、今後合わせて検討したいと考えている。」

(委員)

「1点目、豊川市内で令和5年6月の水害で空き家になったというものが存在するのか。今後の水害や解体補助金のウエイトの議論としてデータで持っていたほうが良いかなと。

2点目、孤独死が認定されて固定資産税の減免があれば、建物の価値が孤独死によって下がっている状態なので、不動産取得税とか固定資産税の減免が何年かあれば早い段階で活用されるのではないか。」

(事務局回答)

「1点目の水害、災害によって空き家になったという事例については、2年後に空き家の全棟調査を予定している。被害があった地域も空き家数に影響があるのかどうか意見を参考にさせていただく。2点目については関係部署と情報共有をして何が考えられるのか検討していきたい。」