

平成 28 年度 第 4 回日進市空家等対策協議会 会議録

日 時 平成 29 年 1 月 19 日 (木) 午後 1 時 30 分から 3 時 30 分まで  
 場 所 日進市役所本庁舎 4 階第 1 会議室  
 出 席 者 中川清 (会長)、山口純司 (会長代理)、藤田兼行、星野和三、上山仁恵、宮崎幸恵、渡邊邦彦、神谷友子、伊藤孝明 (代理出席)  
 欠 席 者 小笠原三夫  
 事務局 (説明のために出席した職員の職氏名)  
 都市計画課長 萩野一志、都市計画課課長補佐 大橋大泉、都市計画課主任 鈴木真也  
 傍聴の可否 可  
 傍聴の有無 あり (4 名)  
 次 第 会長あいさつ  
 議題  
 (1) 日進市空家等対策計画 (案) について  
 配付資料 ・ 第 4 回日進市空家等対策協議会 資料 1  
 ・ 第 4 回日進市空家等対策協議会 資料 2

発 言 者	内 容 (要旨)
事 務 局	開会 (午後 1 時 30 分)
会 長	あいさつ
事 務 局	傍聴の申し出 (4 名) あり 傍聴者入室
会 長	本日の議事は、次第にありますように「日進市空家等対策計画 (案) について」であります。これより事務局から説明をお願いします。
事 務 局	(資料 1 から資料 2 を用い、全ての議題を一括して説明)
会 長	内容について事務局から説明いただきました。良かった悪かったといった率直なご意見や再度説明をしてほしいことを含め、ご意見をお願いします。
委 員	<p>2 頁の図について、住生活基本計画は愛知県の計画で、住生活基本法に基づいた計画になっています。この図を見ますと空家等対策特措法を根拠にしているとの記載があり、違和感があります。提案ですが、日進市の空家等対策計画に、国の空家等対策特措法から根拠という形で矢印を引いていただいて、愛知県は情報提供や技術的助言という矢印を引いていただくという方がいいと思います。</p> <p>概要版の方で、空家対策の方向性ということで 3 本柱として書いていただきました。地域の実情に合わせ次の施策を展開ということで、昭和 40 年代に建てられた団地とか様々な地域の特性があるので、それらに合わせて展開するという説明をいただいたのですが、実際の対策のところ、もう少し具体的になるといいのかなと思います。52 頁、53 頁のところに、一覧で施策を書きいただいておりますが、地域の実情というものが反映されているか疑問です。</p> <p>また、相談件数ですが、日進市の場合は市の担当が相談に応じるということですが、100 件の相談を目指すとなると、市の担当で対応しきれるとは思いません。</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>した。私は他市の協議会にも参加させていただいているのですが、宅建業協会の方に委託して、相談に応じていただいています。空家の活用の相談の場合、人生相談のように長くなり、とても対応しきれず悩んでいるという話も聞きます。日進市の場合は、市役所の方が対応されているという中で、どこまで対応できるのだろうかと思いました。</p>
会 長	事務局いかがですか。
事 務 局	<p>まず地域の実情に合わせた対策について、以前の協議会でも、地域の実情に合わせた個別対策はどうするのかという意見もございましたが、それを記載しようとすると、さらなる統計等をとらないといけません。また、農村集落地では、農家の分家住宅だと、そこが空家になっても貸すこともできないといったことに対するフォローアップ施策が必要になります。他市町の計画にも、地域の実情に合わせてという文言しか記載が無いという状況もあり、具体的な施策の記載となると、今の段階では難しいです。本計画は基本計画ですので、徐々に事例が出てくると、詳細な計画が必要になってくると思います。そのような段階で、先ほど申し上げた計画の変更、例えばこの地域には集中的に空家に対する投資をしなければいけない等の、計画の変更をさせていただきたいと思います。</p> <p>次に、相談件数については、現在の相談件数 50 件は、市の担当が受け付けたものだけではありません。宅地建物取引業協会が、不動産相談を月に 1 回行っております。また、日進建築士グループでも建築相談を月に 1 回行っております。この 50 の数字の中には、そのような相談で空家に関する相談を受けた件数も入っています。先ほども司法書士会とも連携協定を結んでいきたいと説明しましたが、協定が締結できれば、今後は内容によっては司法書士会にも相談対応をお願いするということが可能になってくると思います。このように市が窓口となり、専門家等に相談対応を引き継ぐという体制も可能になってきますので、それも踏まえると、この相談件数については現実的に対応できない数字ではないと思います。ただ、委員が言われたように、他市町でそのような状況があるのであれば、それを踏まえて、相談件数の目標値 100 件を現状維持の 50 件にすることを考えたいと思います。</p>
会 長	他にご意見ございますか。
委 員	<p>日進市でリフォーム補助をして、利活用を増やせるようにということは重要だと思っています。利活用をしていくときに耐震性については話題になるとおり、もちろん大切なことですが、アスベストについても、建築材料として 2005 年に使用廃止になったものですが、それ以前のをリフォームするときには、処理が杜撰だという問題があります。アスベストを除去するには、きちんと検査をして、飛散しないようにしないとイケない。空家対策に盛り込む内容では無いかもしれませんが、実際にリフォームするときには重要な視点だと思います。パッと見ただけではアスベストはわからないので、そういうものがある場合に活用するのはどうなのだろうということになるし、アスベストがまったく無いということはないので、どういう対策をとるのか、今後のために聞いておきたいと思います。</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>次に、先ほどの意見と重複しますが、6頁で人口について分析されており、人口が増加して、高齢化率も上昇するなど、地域性をわかりやすくまとめていただいていると思いますが、これをよく見ていくと、空家の増加の可能性が高いところは市域の真ん中の部分に多いと思います。ここをどうやって対策していくことを表現することも必要ではないかと思います。</p> <p>また、成約件数等の数字を出すのは非常に難しいと思います。書くことがいいのかどうかということもありますが、2件というのは少なく感じますし、数ほどのように検証されたのだろうかと思いました。</p>
会 長	3件のご意見をいただきました。事務局いかがですか。
事 務 局	<p>まず1件目ですが、アスベストに対する対策は、この計画のみならず、いろいろな施策の中で考えなければいけないことです。空家対策での空家の利活用の際に、アスベストの飛散で周囲が被害を受けるというのはもってのほかです。今開設している空家バンクに関しましても、対象として安心・安全なものしか扱えないことになっています。以前も、耐震診断の判定が1以上というのはハードルが高いので、1未満も可とした方がいいのではないかという意見もあったと思いますが、基本的には安心・安全なものということに記載させていただいています。</p> <p>法律が改正され、瑕疵担保責任というものが非常に重要になってきています。本市の空家バンクは宅地建物取引業者を介していますので、宅建業協会東名支部と話をさせていただいたときに、初めに媒介契約をやることによって協会の方がチェック体制をとってくださるということで、利活用するものに対しては安心・安全なものにしていきたいと思っています。それを踏まえてリフォームですので、施工時には建築確認も含めて監視の目は厳しくしていかなければいけないと思っています。計画に記載はできませんが、そのような対応を念頭に置いて進めていきたいと思っています。</p> <p>2件目の地域に関しましては、この場でもいろいろな意見がありました。ご意見のあった市域の真ん中あたりというのは、天白川周辺の農地に連なる旧来からの集落地ということになります。市街化調整区域であったり、農振農用地であったり、法律的なところでも利活用が非常に難しい区域です。22頁をご覧ください。この課題のところで、鉄道駅周辺部分の市街地と郊外の住宅、団地、集落の間の人口偏在が生じているため、生活利便の格差を招く懸念があることから、地域の特性に応じつつ、地域間のバランスに配慮した街づくりが課題と記載しています。ご意見に関しましては、最終的にどうするか検討させていただきたいと思います。ここばかりを重視すると記載すると、例えば郊外の住宅団地はどうかと、やはりバランスが難しくなります。先ほども申し上げましたが、この空家対策計画というのは、総論的な基本方針になりますので、対策を実施していく段階で、より具体化させていただきたいと考えております。</p> <p>3件目のアウトカム指標については、どうしようか非常に苦慮しております。本市としては、すでに「人口ビジョン・総合戦略」の中で、空家バンク成約件数2件という数字が謳われております。この2件という数字は、県内の、過疎対策</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>のために空家バンクをやっているようなところを除いた市町の事例から2件としています。過疎対策としての空家バンクですと、補助制度もすごく充実しています。本市と同じような、郊外住宅が多いところの先進市に話を伺うと、周知徹底を3年から5年ほど行わないとうまくいかないのではないかとこのことでしたので、あまり高い目標を掲げるわけにもいかないと感じています。本市の場合は、所有者意向調査の特徴として、売却したい又は貸してもいいという回答が少なかったという状況があります。売却してもいいという物件が少ない状況ですので、登録件数に限界があると思いますので、成約件数の数字を大きくすることは難しいと思います。この目標数字は無くしてしまっ、指標としては空家数1,800戸の一つにした方が、良いのではないかとご提案をさせていただいたところです。</p>
委 員	<p>今のご意見にもありましたが、一点目の市中央部は、航空写真を見ると明らかですが、田園地帯、農業地帯です。河川法等の規制もありますから、建築の許可はとりにくい。法改正等で促進を図らないとなかなか空家対策は難しいと思います。航空写真を見るとわかるように、赤池、平針あたりまで、ずっと農業地帯で、平針の駅の北は何もありません。本来なら駅の周辺には、もっと建物があってもいいと思いますが、残念ながら、それが日進の特性だと思います。</p> <p>また、アウトカムの指標で、空家バンクも売買だけでなく、賃貸でも誰か管理してくれる人お願いしますといえば、それも成約に入れても良いのではと思います。これは流通だけの件数かなと先ほどから思っておりました。どうでしょうか。</p>
事 務 局	<p>先進事例を見ますと、売買・賃貸が両方含まれていますが、本市の空家バンクとは条件が違ってきます。空家バンクの制度の設計の中で、本市の場合は宅地建物取引業者さんと契約をするので、先ほどいった瑕疵担保とか責任が取れるような状態、いわゆる安心・安全な物件だけをバンク登録できるようにしてあります。他の市町に関しましては、市の職員が外観調査をし、問題がないような状況であればバンクに登録するというものがあります。そのような方法ですと、バンクの登録件数は多いですが、いざ契約段階になったときに、先ほどの瑕疵担保ではないですけれども、契約が成立できなくて、そもそも空家バンクに登録したことがどうであったのかという問題が生じてくると聞いております。</p> <p>また、先進事例では、自分の家を壊して建て直すのに3ヶ月かかるから3ヶ月間だけ住みたいので、そのための空家バンクはないか、という問い合わせも多いそうです。貸したい方は長期間を希望しているので3ヶ月ならお断りする、といったことも多いと聞いています。</p>
委 員	<p>空家バンクの活用が26頁にあります。空家バンクで公開する情報として、前回の資料の中に情報登録カードというのがありましたが、その内容では正直不足しているのではないかと思います。</p> <p>今、既存住宅の現況検査では、インスペクションに関して政府の後押しもある状態で、実際に不動産の流通では、インスペクションというものがあるという説明が義務となっています。また、将来、インスペクション自体が義務化になっていくことも考えられるので、空家バンクに登録する物件に関しては、率先してイ</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>ンスペクションを実施してはどうだろうと思います。先ほどおっしゃられたように、実際に見ただけではなかなか判断が難しいので、人に危害が及ぶような材料が使われているかどうかまで、調査の対象項目に加えてはどうかと思います。</p> <p>それから、日進建築士グループと宅建業協会の相談会ということで、月に1回、図書館で第3木曜日に実施させていただいていますが、同日開催のメリットというのを感じています。建築士のほうに相談に来られた方が、内容によってはそのまま不動産相談に行かれます。いろいろ関連する相談が多いものですから、相談を実施する上では、同日、同場所での開催をご検討されてはいかかかと思えます。</p>
事 務 局	<p>1 件目については、施策展開していく中で検討して、体制を整えていきたいと思えます。</p> <p>2 件目については、現状も来年以降も、今の相談につきましては同日開催になっております。窓口をやっている方の話では、両方に関係するような相談であったり、建築相談に来たけれど実は不動産の話だったというようなこともあると聞いております。今後もこの2つのみならず、境界確定の相談や相続の相談等、いろいろな場面で空家相談というのはあると思えますので、今後もできる限り連携することを考えていきたいと思えます。</p>
委 員	<p>安心・安全というところで、先ほども木造住宅の耐震性能のお話があったと思えます。基準は昭和56年ということですが、実際、昭和56年以降の平成12年までの間の建物は、今診断するとNGな建物が多いです。昭和56年以降の建物であれば大丈夫という認識が圧倒的に多いのではないかなと思えますが、昭和56年以降で平成12年までの建物は、安全な建物という取り扱いをされるという認識でよろしいでしょうか。</p>
事 務 局	<p>空家バンクに関しましては、宅建業協会に委ねていますので、個別に安全かどうかの判断をしていただくところもあると思えます。使えるものは使っていききたいという考えは持っておりますけど、以前の協議会でも、耐震診断はされるけど、その先の耐震改修はされない方が多いということも聞いております。</p> <p>以前は空家には耐震の補助はなかったのですが、今は国の補助があるような状況ですので、そうしたことも普及啓発が必要だと思います。やはり安心・安全に使える優良物件に関しては、空家化させないような取り組みをして、去年建てたものでも倒壊する恐れのあるものでしたら、特定空家として除却の方向に持っていく必要があります。除却するものについては、ポケットパーク等に活用するのであれば、補助が出る制度もあります。使えるものは使えるようにする、使えないものは除却の方向、別の展開での他の使い方を考えてもらえるような普及啓発を図っていききたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。</p>
委 員	<p>昭和56年以降で平成12年までの建築物は、既存不適格という取り扱いになると思えますが、それは公開した上で、空家バンクの対象となるということでしょうか。</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
事 務 局	<p>その物件の状況によると思います。先ほど申し上げました宅地建物取引業者の確認を踏まえて、公開できるものは積極的に公開していくものだと思います。そういう物件に関しましては、条件付ということになってくるとは思います、建築年だけで一概に全部を判断するものではないと考えています。</p> <p>先進事例として、民間で行う空家対策で、空家の NPO があります。NPO であるからかもしれませんが、耐震基準を満たしていないようなものも、その独自の空家バンクに登録できるということも聞いたのですが、その登録できるかできないかの判断も、個別の程度問題で決めていたと思います。</p> <p>私どもは、使えるものは使うということを促進していきたいと思っておりますし、耐震に関しましては積極的に推進していきたいと思っております。建築士グループへは、そのような相談もさせていただきたいと思っておりますので、ご協力よろしくお願いたします。</p>
会 長	他に意見等がありますか。
委 員	<p>最近、高齢者が多くなっている、団地の中でポストインされる資料に、葬儀社や家を売るというチラシが多くなってきました。大手が相当熱心にやっております、ビジネスとしてはそういう流れはわかりますけど、やはりそういう時代はもう終わったのではないかという気がします。もう少し、地域のことを考えなければいけません。</p> <p>都市計画ひとつをとらえてみても、家がどんどん増えれば都市は良くなるということではなくて来ていると感じます。私は銀行屋で住宅ローンをどんどん売ってきましたので、よく痛感します。</p> <p>一億総活躍社会ということから見ると、まだ元気で過ごしている人たちが、そういうことを少しずつやる時代に入ってきたのかなと思います。今私どもがやっている NPO は、昭和 17、18 年生まれのメンバーが集まって、いろいろな困りごとの相談を受け、具体的なことを進めています。そういうことがこれから必要ではないかと思っております。6~7 年 NPO の仕事をやってきて思うのは、高齢者の生き方をもう少し考えないといけないということです。そういう観点から見ると、第一に挙げている、空家化の予防対策ということに、幅広くいろいろな面でお役に立てることを考えていかなければならないと思っております。</p> <p>計画については、成果指標を出されたことは非常にいいことだと思います。一般ビジネスの世界では当たり前のことです。我々委員も協力したいと思いますし、地域によっては、なんらかの協力ができるのではないかと思います。</p> <p>私どもの日東東山団地には住宅が 660 戸あります。先ほども耐震診断の話が出ておりましたが、平成 16、17 年度に、建築家や建設会社出身のような知識を持っている人たちが協力してくれまして、耐震診断の PR をしました。診断後に家を直すところまでは行きませんでした、だいぶ浸透しました。その際に、ついでに空家のことも調査しました。平成 16 年に 43 戸あったのが、今、36 戸くらいです。例えば業者と一緒に市の職員、私どもも自治会、NPO 等と一緒に出向いて行</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>って、こういう PR をしてみるのも、ひとつの手かなと思います。計画の概要版に「調査パトロール」という記載がありましたが、地域の方に説明するということを、私どもの方で考えてみるのもいいかと思います。特定空家とは違った方向で、活かし方があるのではないかと思います。</p> <p>また、計画の変更について、空き店舗の問題があります。前にもお話ししましたが、私ども団地の中に店舗が 9 軒あって、そのうち 6 軒がシャッター街です。これは空家には入らないと思いますが、その中の 2 軒が、売るとい話が進んでいます。貸してもいいよという物件も 2 軒ございます。そういう貸してもいいよという物件を活用して、地産池消というのができないか、考えてみようと思っています。</p> <p>私どもの団地の周辺にあったスーパーが数年前に撤退し、地域のみんが困るからどうしようかということになりました。私どもの団地のシャッター街もあのまま放っておくのではなく、何か方法はないだろうかということ、地域でも考えてみたいと思います。空家バンクに登録して、市と地元の業者と相談して、活かせる方法はないかなと思います。住民の実際の声も聞いてみて、組織をうまく作って会費を集めて、一種の組合みたいな形で運営するようなことを検討してみたいと思います。</p>
会 長	<p>立案の参考にしていただけたらと思います。</p> <p>長時間にわたりまして熱心に協議いただき、ありがとうございました。内容の調整については事務局に一任ということでよろしいでしょうか。</p>
委 員	<p>－全員、異議なく賛成する－</p>
会 長	<p>ありがとうございます。ご承認をいただきましたので、庁内ワーキンググループとも調整いただきまして、最終案を作成し、パブリックコメントを行っていただければと思いますのでよろしくお願いたします。最後に、事務局から事務連絡はございますか。</p>
事 務 局	<p>(次回以降の協議会の予定、協議会の会議録校正等を説明)</p>
会 長	<p>それでは、これで終了いたします。ありがとうございました。</p>
	<p>閉会 (午後 3 時 30 分)</p>