

平成 28 年度 第 5 回日進市空家等対策協議会 会議録

日 時 平成 29 年 3 月 17 日（金） 午後 3 時 00 分から午後 4 時 10 分まで
 場 所 日進市立図書館 2 階会議室
 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、
 渡邊邦彦、神谷友子、伊藤孝明（代理出席）
 欠 席 者 宮崎幸恵、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（3 名）

次 第 会長あいさつ

議題

- (1) パブリックコメントの結果及び日進市空家等対策計画（案）の修正について
- (2) 日進市空家バンク仲介手数料等補助金（案）の概要について
- (3) 日進市空家バンク子育て世帯定住促進補助金（案）の概要について

配 付 資 料

- ・ 第 5 回日進市空家等対策協議会 資料 1
- ・ 第 5 回日進市空家等対策協議会 資料 2
- ・ 第 5 回日進市空家等対策協議会 資料 3
- ・ 参考資料（国土交通省ホームページ：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案（概要））

発 言 者	内 容（要旨）
事 務 局	開会（午後 3 時 00 分）
会 長	あいさつ
事 務 局	傍聴の申し出（3 名）あり 傍聴者入室
会 長	本日の議題は、次第にありますように 3 件ありますので、これより事務局から説明をお願いします。
事 務 局	（資料 1、資料 2 を用い、議題（1）を説明）
会 長	事務局から、パブリックコメントの意見を踏まえ、共同住宅と住宅確保要配慮者について計画に追記されたとの説明でありました。パブリックコメントの回答や計画（案）について、委員の皆様にご意見を伺いたいと思います。
委 員	共同住宅について追記するとの説明であったが、長屋についてはどうなっていますか。一戸建て住宅と共同住宅の中間的な位置に長屋の取り扱いが抜けているように思えますが、それを追記しなくてもよいですか。
事 務 局	以前の協議会で説明しましたが、本計画の記述は、市民にとってわかりやすくしたいと考えております。建築基準法などでは、各々の住宅について定義がされていますが、その定義どおりに記載すると専門的になりすぎてわかりづらくなると思います。住宅を「一戸建て住宅」、「店舗」、「共同住宅」の 3 種類に分けさせてい

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>ただき、長屋につきましては、「共同住宅」に含めて考えております。当然ながら、長屋などで空家対策が必要な場合は、「共同住宅」と同様に協議会で意見を聞きながら、対応していきたいと考えております。</p>
委 員	<p>長屋の場合、管理者がおらず個人の持ち物ということにもなるので、共同住宅に含めてよいかと思い、質問させていただきました。わかりました。</p>
委 員	<p>空家バンクの賃貸物件について、もし一つの物件に何人もの希望者が出た場合には、住宅確保要配慮者を優先させるのですか。</p>
事 務 局	<p>他自治体の空家バンクでは、物件利用希望者に対しても登録制度を設けている場合がありますが、この手法の欠点として、物件利用希望登録をしても希望地区の物件が出ず、物件利用希望登録の状態だけが長く続いてしまうというケースが挙げられます。そのため、日進市の空家バンクは、物件利用希望を登録する手法は採用していませんので、ホームページを見て物件の交渉の申し込みをした順となります。</p> <p>住宅確保要配慮者につきましては、法改正とは別に、今でも国で住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業という事業を行っており、ホームページで賃貸物件を紹介しております。また、同様の事業として、愛知県住宅供給公社が、愛知県あんしん賃貸支援事業としてホームページなどで賃貸物件を紹介しております。</p> <p>現在、都市計画課では、空家を含め賃貸物件を探しているとの相談を受けたりしますが、その内容に応じ、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業や愛知県あんしん賃貸支援事業についても説明しております。この2事業に今回、空家バンクができたことで、住宅確保要配慮者が賃貸物件を探す際の情報媒体が増えたものだと考えております。</p>
委 員	<p>物件オーナーは個人となりますが、住宅確保要配慮者の対応はどうしますか。</p>
事 務 局	<p>相談があれば、2事業を含め説明することになります。国の住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業は、空家を住宅確保要配慮者向けの住宅にするために行うリフォームなどに対して補助する制度であり、補助を受けることにより、家賃や管理期間などが決まってきます。また、法改正では、空家を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として県に登録するなどの内容が盛り込まれることとなります。国の補助を受けた物件や愛知県に登録された物件を日進市の空家バンクに物件登録できるかということが今後、課題になる可能性もありますので、情報を収集し、対応を検討していきたいと考えております。</p>
委 員	<p>「賃貸を対象にする」とは、「賃貸としての活用を対象にする」ということですか。</p>
事 務 局	<p>はい。そうです。</p>
委 員	<p>パブリックコメントの1つ目の「定住促進リフォーム補助金は必要ない」という意見ではありますが、人口の増加などを理由にしておりますが、地域によってはそうでないところもありますので、補助制度は必要であると考えます。</p> <p>日進市には住宅供給公社がなく、これまで民間に住宅流通を任せていました</p>

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>が、空家バンクを創設したということは、その状況から一步踏み出したことであり、大変意義があることであります。行政が情報を発信するという一方で、空家対策についての一つの方向性が出てくるとも考えます。そして、せっかく創設した空家バンクでありますので、積極的に活用してもらうためには、補助金をつけ、空家を少なくしていかなければならないと考えますので、説明のあった市の考え方が妥当な回答であると思いました。</p> <p>続きまして、2 つ目の意見に関連し、私どもの団地の空き店舗の状況について説明します。以前にも説明しましたが、私どもの団地には6軒空き店舗がありましたが、その後2軒は処分されたようであります。その理由を聞いたところ、この空家等対策計画のパブリックコメントの資料などを見て、空き店舗は、対象にならないということがわかり、それならば売ろうと決断したようであります。このように空家を持っている方は、この計画に対して関心が高かったようでありますので、これまで協議会で協議してきたことは、価値があったと思いました。</p> <p>この2軒の空き店舗の例は、名鉄豊田線に近接する立地条件の良い地域であるため補助金がなくても市場で流通できる例であります。地域によっては、賃貸も含め処分は難しいという悩みがあるようで、空家の流通は、地域性が強くあるものだと感じております。また、日進は旧街道沿いに古い住宅があり、その対策も必要になると思いますし、これまでの協議会でも空家バンクや補助制度は意義があるとの意見が多かったと思しますので、進めていく価値があると考えます。</p>
委 員	<p>リフォーム補助について、3年以上居住することが条件となっておりますが、例えば2年で転居した場合の扱いはどうなっていますか。</p>
事 務 局	<p>空家を活用した定住促進対策でありますので、定住につなげるためには3年以上は居住していただきたいと考え制度設計しましたが、転勤等やむを得ない事情で居住できない事由が生じた場合には、協議する制度となっております。</p>
委 員	<p>それならば、柔軟に対応していただけるのですか。</p>
事 務 局	<p>はい、理由により個別に対応することになります。</p>
会 長	<p>いろいろな意見が出ましたが、事務局が説明したパブリックコメント回答や計画(案)について本協議会での意見としてまとめたいと思っておりますが、事務局の説明した内容で「異議なし」ということで承認してよろしいでしょうか。</p>
委 員	<p>ー全員、異議なく賛成するー</p>
会 長	<p>ありがとうございました。それでは、説明のありました内容で異議なく承認されましたので、事務局におかれましては、今後の事務処理をお願いいたします。</p>
事 務 局	<p>はい。「異議なし」という回答をいただきましたので、この内容でパブリックコメントの回答や計画策定をしていきますが、その際に、誤字・脱字などがありましたら、前回同様、事務局で対応させていただくことを一任お願いします。</p>
会 長	<p>はい。よろしく申し上げます。それでは、次の議題の説明をお願いします。</p>
事 務 局	<p>(資料3を用い、議題(2)・(3)を一括して説明)</p>
会 長	<p>ありがとうございました。</p>

発 言 者	内 容 (要旨)
委 員	質問です。両方の補助金が、30万円が上限ということについて。私どもの地域では、新たに住民になる方たちで子どもがいない世帯はほとんどいないので、この予算では足りないのではないかと思います。両方の補助金を足して30万円ということですか。
事 務 局	確認ですが、30万円は、定住促進リフォーム補助金と子育て世帯定住促進補助金のことですか。
委 員	そうです。子育て世帯が、リフォームを行う場合の補助金はどうなるか確認したいのです。
事 務 局	定住促進リフォーム補助金、仲介手数料等補助金、子育て世帯定住促進補助金は、それぞれ独立した補助制度であります。そのため、子育て世帯が、リフォームを行えば、定住促進リフォーム補助金で最大30万円、仲介手数料等補助金で最大2万5,000円、定住促進補助金で最大30万円、合計で最大62万5,000円の補助金を受けることができます。 これらの補助制度は、予算の範囲内での交付となりますので、先着順となりますが、空家バンクやこれらの補助制度も多く活用していただきたいと思いますと考えておりますので、多くの活用があり、更なる予算が必要な状況となりましたら、補正予算措置を検討していきたいと考えております。まずは、空家バンクの物件登録が十分になれば、補助制度も活用できませんので、後ほど説明しますが、平成29年度は空家バンクの周知活動を十分に行っていきたいと考えております。 また、他自治体でも様々な補助制度を創設し、空家対策を行っています。国においては、先駆的な空家対策に補助金を交付する制度もあります。愛知県でも空家対策の交付金がありましたので、国・愛知県の交付金などで財源確保を行いながら、利活用や適正管理の新たな補助制度を創設するなど、しっかり空家対策を行っていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。
委 員	がんばって、やっていただきたいと思います。
事 務 局	はい、ありがとうございます。
委 員	個々の補助制度で30万円、2万5,000円、30万円とあるが、事業費総額を見ると200万円程度であるので、予定として4軒程度と考えているのですか。
事 務 局	前回の協議会で説明しましたが、先進自治体の事例では、空家バンクで契約が成立する件数は、なかなか少ない数でありました。また、本市の空家バンクは、制度が始まったばかりで、まだ物件登録がないような状態です。そのため、そのような状況に鑑み、予算化させていただきました。 先ほども説明しましたが、十分に利用されるようであれば、補正予算の検討もしていきたいと考えております。
会 長	補正予算を獲得するぐらい、空家バンクでの取引が盛況に行われるようになれば、いいかと思います。
委 員	補助額は、どのように決められたのですか。これで適当な金額なのですか。
事 務 局	それぞれの補助金の補助額は、先進自治体の空家対策や住宅施策に関する補助

発 言 者	内 容 (要 旨)
	制度を参考にして決めさせていただきました。
委 員	補助率ということを考えた場合、仲介手数料等補助金は少ないと思います。実際にかかった費用に対する補助率で考えたほうがよいと思いますので、仲介手数料等補助金は、もっと多くても良いのでは、という印象を持ちます。
事 務 局	仲介手数料等補助金の制度設計をする際には、宅地建物取引業者に支払う仲介手数料がどれだけ必要か調べ、それなりに費用がかかることは理解しています。予算を獲得することも厳しい中、多くの空家バンク利用者に手厚く活用していただきたいと考えておりますが、先進自治体担当からも話をお聞きして、現状、できる範囲で制度を考えました。補助制度につきましては、今後の活用を踏まえ、協議会で意見をお伺いしながら、制度変更などを検討していきたいと考えておりますので、当面は、この補助額で制度を創設することに、ご理解ください。
委 員	わかりました。
会 長	ほかに、意見はございますか。
委 員	登録物件を利用する方には、手厚い補助制度になっているので良いと思いますが、物件登録がないということでもありますので、供給インセンティブをひきだすような補助金が必要だと考えますが、いかがですか。
事 務 局	以前に行った空家所有者に対する意向調査において、今後も資産保有として空家を持っていたいという空家所有者の空家を空家バンクに物件登録していただくことは、難しいと考えております。また、空家を売りたい、貸したいと思っている空家所有者には、不動産業につながっていることの認識を持ってもらうことも必要であると考えております。そのため、まずは買ったり、借りたりして物件を利用する方に対する補助金を多く考えさせていただきましたが、本市の空家バンクの制度上、宅地建物取引業者への仲介手数料は必ず発生してしまうため、それについては両者に対して補助できる仕組みとさせていただきました。
委 員	購入者は、リフォーム補助を受けることができます。一軒家でも借りたいという人が出てくる可能性はあります。借りる人は、リフォームはできないと思いますので、そのときは貸す人がリフォームをして貸すことになると思いますので、やはり、空家所有者にもなんらかの補助などが必要ではないでしょうか。
事 務 局	先進自治体の研究も含め、いろいろな検討はしましたが、補助金につきましては、まずは空家を活用した定住施策として購入者を対象としたものを多くつくらせていただきました。また、先ほども説明しましたが、空家所有者には、わずかではありますが、仲介手数料等を補助しますので、それで一般市場より空家バンクの活用を促していきたいと考えております。さらに、先ほど説明しました資産を持ち続けたいという所有者に対しては、空家バンクへの物件登録を促しますが、それ以上に周辺に迷惑をかけないよう適正管理を促すことも重要であると考えております。
委 員	仲介手数料については、空家所有者も利用者も補助が出ますが、リフォームについては、購入した利用者しか補助がありません。空家所有者にもリフォーム補

発 言 者	内 容 (要 旨)
	助をして、リフォームした物件を空家バンクに登録してもらうということはどうでしょうか。
事 務 局	先進自治体の事例から、先に補助金を活用しリフォームした空家の場合、例えば、親族を住ませることになったので空家バンクの登録を止めたいとなったときのリフォーム補助金の対応が問題になってくることがわかりましたので、空家所有者に対するリフォーム補助金は考えておりません。
会 長	<p>いろいろな事例を研究し、制度をつくっていただいたということがわかりましたし、委員の皆様からもいろいろな意見をいただきました。</p> <p>事務局から説明のありました2つの補助金につきましては、協議会としてもこれでよいということで意見をまとめさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
委 員	—全員、異議なく賛成する—
会 長	<p>ありがとうございます。それでは、この内容で進めてください。</p> <p>ほかに事務局から事務連絡はございますか。</p>
事 務 局	(空家バンクの周知活動、協議会の会議録校正を説明)
会 長	それでは、これで終了いたします。ありがとうございます。
	閉会 (午後4時10分)