

平成 28 年度 第 2 回日進市空家等対策協議会 会議録

日 時 平成 28 年 11 月 7 日 (月) 午後 1 時 30 分から午後 2 時 35 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、小笠原三夫、神谷友子、伊藤孝明 (代理出席)

欠 席 者 なし

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 (6 名)

次 第 会長あいさつ

議題

- (1) 空家等対策の検討に当たっての現状と前提について
- (2) 空家等対策計画で定める方針と取り組みについて
- (3) 空家バンクの創設について

配 付 資 料

- ・ 第 2 回日進市空家等対策協議会 資料 1
- ・ 第 2 回日進市空家等対策協議会 資料 2
- ・ 第 2 回日進市空家等対策協議会 資料 3
- ・ 第 2 回日進市空家等対策協議会 資料 4

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 (6 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 から資料 4 を用い、全ての議題を一括して説明)
会 長	ただいまの説明で、質疑・意見等ありますか。 なかなか難しい説明でありましたので、事務局から伺いたいことがありましたらお願いします。
事 務 局	資料 1 15 頁に示した取り組み内容 (案) を基本的に空家等対策計画に盛り込みたいと考えております。この内容は、前回の協議会にてご意見をいただきましたキーワードを網羅した内容になっていますが、不足や別の取り組みなどがございましたら、ご意見を伺いたい。
委 員	高齢化が進んでいても、名鉄豊田線沿線など交通の利便性が高く、住環境が良い地域では、将来的に子どもと住むために今住んでいる住宅のリフォームや建替を進めるといったところが多いと思われるが、日進全体では、そうはいかない。人口の増加率が低いところは、交通の利便性が低い地域でもあるので、その改善も

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>必要と感じます。</p> <p>そのため、空家化しないための予防措置は、長い目で見て都市計画的な考えで、まちづくりを進めていく必要があると考えます。また、ボランティアなどを取り入れ、地域ごとに住環境の魅力が増すような対策を着実に進めていく必要があると考えます。</p> <p>さらに、空家等対策の推進に関する特別措置法の内容を見ると、法律では特定空家等の対策を重視しているように感じます。特定空家等の放置は、問題だと思いますので、専門家の知恵を借り、早急に対策を講ずる必要があると思えます。</p>
委 員	<p>空家バンクの設置やリフォーム補助を行っていくとの説明がありましたが、県内各市町でも同様の施策を行いつつある。他市では、中心市街地の空家対策に力を注ぎ、中心市街地に限った補助制度を展開している例がある。資料 1 17 頁をみると、市街化調整区域の空家率が高くなっているように見えるので、市全域で同じ対策を行うのではなく、他市のように地域特性にあわせた対策を行っていくことも必要と考えるが、その点については、どのように考えているか。</p>
事 務 局	<p>資料 1 10 頁に示したように人口偏在化に伴う生活利便性の格差に配慮したまちづくりは必要であると考えている。住宅団地の空洞化や地域コミュニティの維持対策の観点からも空家バンク制度を創設したいと考えているが、まずは、全市的に空家バンクを活用していただき、優良物件に定住を促し、定住化することで地域活性化につなげていきたいと考える。</p>
会 長	<p>資料 1 17 頁をみると、市域東西に流れる天白川周辺の農地の中に点在する集落の空家率が高いということも見受けられる。委員から市街化調整区域などでの対策について意見がありましたが、いろいろと規制のある農業振興地内農用地についても今後、対策の検討をお願いします。</p>
委 員	<p>前回の協議会で配布された先進市事例資料をみると、空家バンクの課題として、登録物件が少ないということだと考えられる。</p> <p>資料 3 をみると、アンケートに回答してくれたものだけでも、「空家を売却したい」という回答が 83 件あったということは、未回答を含めると 100 件程度は、売却の意向があると考えられる。しかし、老朽化等を考慮すると実際に利活用できる物件は、全体の 3 割程度しかないと想定され、それらが空家バンクの登録物件になっていくと考えられる。そのため、今後の空家バンクの展開を考えた場合、実態調査を行った空家の建築年数を確認したほうがよいと思いました。</p>
事 務 局	<p>昨年実施した実態調査の中で行った空家所有者の意向調査では、建築年度を聞いている項目もあるので、回答をいただいた空家の建築年数は、把握できている。</p> <p>実態調査では、約 500 件の空家があることがわかりました。外観からの老朽度も判定しているので、ご指摘の建築年数の把握なども行った上で、利活用可能な物件の所有者には、積極的に空家バンクの周知を図り、物件登録数を増やしていきたいと考える。</p>
委 員	<p>先ほど、地域の実情にあわせた対策を展開すべきだとの意見がでましたが、そ</p>

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>のことは重要だと考えます。リフォーム補助を行っていくとの説明を受けましたが、予算も限られていると思いますので、利活用できる空家全てを活用するというよりは、市の中でプランをたて、どの地域を活用していく拠点とするなどの方針を定めていくことも重要だと考えます。</p> <p>将来を考えた場合、住宅の集積ということも必要になってくると考えます。また、交通の利便性が高くない地域では、中古物件の流通も難しくなってくると考えます。具体的な案があるという訳ではありませんが、将来を見越した投資を考えると、市域全体というよりは、人口誘導などを戦略的にしていくことも必要と考えます。</p> <p>空家バンクであります。売却したいと考えていても「家財が置いてあり、その対応が必要で売却ができない」、「売却を相談する業者がわからない」などの困りごとをよく聞きます。また、貸したいと考えていても契約年限や現状復旧などの不安を持っているため、貸すことに躊躇するといったことも聞きますので、それらが解消できるような仕組みづくりをしいていくことも検討されればと考えます。</p>
委 員	空家バンクであります。空家所有者と利用者の交渉は直接交渉か、業者を介して行うのか。
事 務 局	物件の瑕疵責任や契約上のトラブルが予想されるため、物件確認、交渉、契約などに行政が介在することは好ましくないと考えている。既に空家バンクを実施している先進市の事例をみると、交渉段階になって宅地建物取引業者などの専門家が仲介する仕組みを採用している例が多くある。しかし、本市の場合、トラブルを最小限に抑えるため、物件登録の段階から宅地建物取引業者と媒介契約していることを条件とする制度設計をしている。そのため、媒介契約ができないような不良物件や交渉・契約などの対応は、媒介契約した宅地建物取引業者に委ね、市は情報提供に徹するという考えである。
委 員	空家バンクの登録対象物件は、利活用可能な物件のみを対象とするのか。
事 務 局	市は、情報提供に徹するといっても、行政が介在する以上、耐震性がないなど安全に居住可能でない物件を登録することは難しいと考えている。
委 員	そうなると昭和 56 年以前の物件で、今の耐震基準を満たしていないような物件は対象外となってしまう。それらの物件は、利活用が難しいので、特定空家化しないような対策が必要になると考えるが、その点はどのように考えているか。
事 務 局	国では、空家の耐震化の補助制度があると聞いている。そのような制度を紹介し、耐震化の普及促進に努めていくことも必要であると考えている。また、国の補助制度の中には、現実的に利活用が不可能な物件を除却してポケットパークなどの跡地利用をする場合の補助制度もあると聞いているので、それらの補助制度の周知などで、特定空家化を防いでいきたいと考えている。
委 員	耐震診断を行って今の耐震基準を満たしていないことがわかっていても、耐震化をする物件は少ない。補助制度があっても、所有者の費用負担が多額なため、

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>現実的に耐震化を促すことは、ハードルが高い。地震があるたびに耐震診断の評価方法が見直され、厳しくなっている現状もある。</p> <p>耐震診断判定値1.0を超えると一応、物件は倒壊しないということになっているが、ほんの少し基準を下回るような物件も利活用できないとして特定空家の方向になっていくというのであれば、それを手助けするような対策も必要であると考えます。</p>
会 長	リフォーム補助の説明があったが、これはいつから実施するのか。
事 務 局	空家バンクの創設と同時に実施したいと考えている。
委 員	<p>資料1 15頁の空家化の予防対策の取り組み内容にリバースモーゲージ制度があるが、このエリアでこの制度の活用は、難しいと考えます。</p> <p>いろいろな場面でリバースモーゲージ制度のことを聞きますが、不動産動向から、今後、資産価値が上昇していくということは考えづらい状況であると考えます。実際、日進市において制度活用できるケースはどのような条件であるか。</p>
事 務 局	リバースモーゲージ制度については、社会福祉協議会が窓口となっております。具体的な条件は把握していない。一部の銀行でも同様の制度を行っているので、制度を周知し、普及啓発することは必要であると考えます。
委 員	高齢者が住む物件は、当然ながら築年数が古いので、その資産価値をどのように判断しているかわからない。制度ができた当初、「東京では有用な制度であるが東海エリアでは活用が難しいのでは」ということを聞いた。金融施策が変わったので現状はわかりませんが、実際に、日進で活用した例はあるのか。
事 務 局	活用事例も把握していない。
委 員	質が高く資産価値がある物件を建築する方針を持ち、リバースモーゲージ制度につなげていくということであると思いき、質問した。現実的に、この制度は難しいので、実効性の高い取り組みだけにしたいほうがよいと考えます。
委 員	私の知る限り、リバースモーゲージ制度は、東京の一部で行っているというような状況であります。最近になって、県内のある銀行が制度参入するということを知りましたが、ほとんど実例がない制度であります。
会 長	この件は、事務局で調査していただき検討ください。
委 員	空家バンクの需要見込みなどはどのように考えているか。
事 務 局	資料3には示していないが、アンケートでは、市が空家バンクを創設した場合の登録希望の有無についても質問している。「制度内容がわからないので回答できない」と選択した件数も含め、ある程度、感触はつかんでいる。
委 員	それは、所有者側の需要見込みということか。
事 務 局	はい。
委 員	購入希望者や賃貸希望者の需要も重要である。
事 務 局	最近、空家を探しているという相談を受ける機会が増えてきている。また、県内で空家バンクが増えてきているので、その問い合わせも増えている。そのようなことから、感触的ではあるが、購入希望者などの需要もあると考えている。

発 言 者	内 容 (要 旨)
委 員	空家バンクによる中古物件の流通促進は、場所が重要である。利便性一つ考えても世代によるニーズが違う。コミュニティを考えるのであれば、どのような世代がどんな場所に住んでもらうということも考えていくべきであるとする。
委 員	空家バンクについては、実施体制をつめていく必要があると考える。今回の資料をみると、年代別など、かなりの分析をしたということがわかりました。これは重要なことであり、このような分析をすることで、必要な対策や実施主体などを検討することができると考えます。このような分析をした上で、自分たちのまちにある有用資産は活用していくという観点に立ち、空家バンクを創設していくということであるので、必要なことであると考えます。
委 員	空家バンクの活用については、異論はない。空家問題ということであれば、空家を相続した貧困家庭が補助を受けても改修や家財の処理ができないという。不審者などの防犯的な対応などについても検討していく必要があると考える。
会 長	意見も出尽くしたと思われしますので、それらを踏まえ計画素案を作成していただきます。また、空家バンクの早期実施もお願いします。その他、何かありますか。
事 務 局	(次回以降の協議会の予定を説明)
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した。
	閉会 (午後 2 時 35 分)