

平成 28 年度 第 3 回日進市空家等対策協議会 会議録

日 時 平成 28 年 12 月 14 日 (水) 午後 1 時 30 分から午後 2 時 50 分まで  
 場 所 日進市役所本庁舎 4 階第 2 会議室  
 出 席 者 中川清 (会長)、藤田兼行、星野和三、上山仁恵、渡邊邦彦、小笠原三夫、  
 神谷友子、伊藤孝明 (代理出席)  
 欠 席 者 山口純司 (会長代理)、宮崎幸恵  
 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 (素案) について  
 (2) 日進市空家バンクの概要について  
 (3) 日進市空家バンク定住促進リフォーム補助の概要について  
 配付資料  
 ・ 第 3 回日進市空家等対策協議会 資料 1  
 ・ 第 3 回日進市空家等対策協議会 資料 2  
 ・ 第 3 回日進市空家等対策協議会 資料 3  
 ・ 第 3 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 (4 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	事務局から説明いただきましたが、各委員お気づきの点がありましたら、ご意見をいただきたいと思ひます。
委 員	<p>素案についての全体的な流れは非常に日進市の現状に即した内容になっており、これで結構かと思ひます。</p> <p>私は、日進市では空家を増やさないということが特に必要と考えているので、予防対策を前面に出されたということは良いと思ひます。私どもの団地では、3 年前の調査では、シングル世帯が 63 世帯、高齢者夫婦が 363 世帯ありましたが、今年度だけでシングル世帯が 11 世帯増えました。高齢者が多いのでやむを得ないかもしれませんが、このような現状から見ると、空家を増やさないようにすることをお考えいただくことには、私は賛成します。</p> <p>2 点目として、空き店舗は計画の対象には入らないとの説明を受けました。私</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>どもの団地にはショッピング街が9軒ありますが、現在、そのうち6軒が空き店舗となり、それらをどうするかということが大きな課題となっています。空家を増やさないという趣旨に合うかどうかは別として、空き店舗についても考えていただきたいと思います。すべてを網羅的に対策していくということは非常に難しいと思いますが、地域の実情にあわせ、実際に空き店舗があることで困っているのであれば、配慮する方法が必要と考えます。</p> <p>3点目として、相談体制は非常に良いと思います。宅地建物取引業協会と連携して行う空家バンクのあり方についても、私は賛成です。困りごとがあるときに、どこかにすぐ相談できる体制があるということは、非常に大事なことだと思います。今まで日進市は、ほとんど民間の力で伸びてきているので、そのような体制は、必要が無かったと思いますが、これを機会に市も一步踏み込んだ対応をすることは良いのではないかと思います。それが、今回の空家バンクにつながる流れだろうと思います。空家の流通については、日進市では民間に任しておいても良い分野かもしれませんが、アクションを起こすという意味で私は賛成です。ビジネスとして動く大手業者ではなく、地域の実情を知っている団体などと連携体制ができていくことは好ましいことであると感じます。</p> <p>全体の流れや組み立ては格別異論ございませんので、できるだけ市民にわかりやすい周知などをしていただきたいと思います。高齢の方で、今後が心配と思っている方に、どんな相談でも受け入れているということがわかるようにすることが大事だと思います。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。素案がよくできているとお褒めの言葉をいただきました。主に3点ほどの御意見が出ましたが、事務局から何かありますか。</p>
事 務 局	<p>まず第1点目ではありますが、空家を増やさないことについては、一番重要であると考えております。資料2 4、10頁にて示しているように、空家にさせないようするための方針を記載させていただいております。また、以前の協議会にて意見があった、資産を保有し続ける場合などの対応としては、所有者の責務として資料2 7頁に記載しております。また、所有者には、空家を持ちつづけることでのトラブル等についても啓発していかなければいけないので、例えば、空家が倒壊したときの損害賠償の責任などについても記載していきたいと考えております。さらに、現在の空家のみならず、将来、空家とならないようにするための啓発もしていきたいと思います。</p> <p>第2点目の空き店舗の対応であります。その活用などが地域課題になっていることは理解しておりますが、当面は課題が大きいと考えております。一戸建ての住宅のみを対象としたいと考えております。しかし、計画で対象としていなくても、周辺的生活環境向上に資するために何らかの対策を行っていく必要があるのなら、本協議会で意見を伺いながら、対応していくことになってくるだろうと考えております。</p> <p>第3点目の相談体制につきましては、国の基本指針でも、わかりやすく連絡先まで記載すること等が記載されておりますので、資料2 9頁ありますように苦</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>情から法律までの相談体制、実施体制に対して警察や消防なども含めた体制等も記載させていただき、あらゆる面で相談ができるような体制を構築したいと考えております。また、市職員だけではなかなか解決の糸口が見つからない相談につきましては、例えば、売買・賃貸に関しては宅地建物取引業協会東名支部、リフォーム等に関して日進建築士グループというように、相談内容に応じ、専門知識を持つ関係団体にご協力いただき対応していきたいと考えております。そのため、今後も司法書士会等の関係団体とは連携協定をしていき、相談体制を強化していきたいと考えております。</p>
委 員	<p>空家バンクにつきましては各地で進められており、私も仕事でよく相談を受けています。特に相続の関係の相談では、相続人が遠方にいるとか、既に居住用の家があるので、親の住んでいた家をどうしようかという処分の相談もあります。</p> <p>この前、宅建業界の方とお話しをした際に、優良物件等の売れやすい物件は、空家バンクを利用しなくても、直接仲介業者等に頼んでしまうという話がありました。売れにくい物件は空家バンクを利用しても残るのではないかと思います。</p> <p>なかなか売れないと、特定空家の件もあるので、本人負担でとりあえず壊すということになります。既に空家バンクが発足しているのに、本協議会で除却補助の話が出るかと思っていましたが、今回は出ませんでした。他市の例であります。隣が特定空家で今にも倒れそうだからどうしようということと相談したところ、多少ではありますが、除却する際、補助金がもらえるという話を聞きました。</p> <p>これから特定空家の対策が徐々に進んでいくと思いますが、遠方に関係者がいて適当に管理されている物件は、いざ売ろうとなれば直接仲介業者に頼む案件が多いのではないかと思います。もちろん、空家バンクによる利活用も大いにやっていただかないといけません。事業者の立場からすると、あまり積極的ではない方が多いような気がします。もちろん相談を受ければ、協力していただいていると思いますが、空家バンクがあっても、残るものは残るとというのが、古い建物に関する現状です。</p>
委 員	<p>今の意見に関して、私どもの団地では、3軒、誰が除却費用などを負担するのかというような、相続間のもめごとがあったため、そのまま放置されていたものがあります。空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されたことにより、1軒は歩み寄りできたようで、今、工事中であります。あと2軒については、まだ進展がありません。専門家に相談する体制も大事だろうと思いますが、いつまでも放置しておく固定資産税が上がるというデメリットがありますから、ある程度思いきって壊してしまい、後の土地だけをどうするかを考えるというような対策をすることも、解決の第一歩となるのではないかなと考えます。</p>
会 長	<p>今のご意見に対しまして、事務局から何かありますか。</p>
事 務 局	<p>資料 2 4 頁の基本的な方針をご覧ください。優良物件につきましては、徹底的に利活用や適正管理を行っていただけましたら、空家問題はなくなりますので、利活用や適正管理につながる施策を展開していきたいと考えます。また、少し手入れをすれば優良物件になるものにつきましては、優良物件にして利活用や</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>適正管理を促したいと考えます。しかし、特定空家になりますと除却を促すことになってくると考えます。</p> <p>先ほど、空家バンクの説明の中で、まず建物取引業者と媒介契約してもらうことを説明しましたが、その目的の一つとしては、老朽化がひどく売買又は賃貸することが難しい物件は、不良物件であるため中古物件として流通することは難しいということを所有者に促していただきたいということもあります。また、少し、リフォームなどをすれば中古物件として流通が可能になる物件につきましては、建築士に相談するように促し、優良物件化に転じるようにしていきたいと考えております。このように司法書士なども含め、各専門家も連携がとれた相談体制を整えていきたいと考えております。</p> <p>特定空家につきましては、資産価値の観点もありますので、すぐに認定することは難しいと考えており、認定するための基準を作成したうえで対応していくものと考えております。そのため、計画では基本的な対処のあり方などについて記載していきたいと考えております。判断基準につきましては、現在、愛知県でマニュアル的なものを作成していると聞いておりますので、その成果物を踏まえて、特定空家に対応するための体制づくりを構築していきたいと考えております。</p> <p>また、認定が難しく、体制づくりに時間がかかるとしても、市民の生活に影響を及ぼすような空家については早急に対応する必要がありますので、適宜、パトロールなどを行い、所有者に連絡し是正を促すなどの対応はしていきたいと考えております。また、所有者がわからないようでも、司法書士会に相談するなど、対応検討をしていけるよう調整していく必要があると考えます。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。先ほどの意見のように、優良物件は、空家バンクを通さずとも流通していくのではないかと考えます。それに対して、優良物件らしからぬものが空家バンクに登録したく相談にこられた場合が、専門家の対応が重要になってくると考えます。宅地建物取引業協会では、公益法人であるため、空家バンクへの協力については、地域貢献のひとつという形で捉え協力をしていこうとしています。</p>
委 員	<p>空家バンクの説明では、市のホームページで公開するということでしたが、空家バンクのサイトを集めた総合サイトへの登録を考慮してはどうでしょうか。</p>
事 務 局	<p>愛知県のホームページに、空家対策のホームページがあります。そのホームページには各市町の相談・支援制度をまとめ、そこから各市町の空家バンクなどのホームページにリンクするようになっておりますので、まずは、この愛知県のホームページに掲載していただくことを考えております。</p> <p>流通促進には買いたい人・借りたい人が見るツールを増やすことが非常に重要なことですので、市としてできる範囲で、人目に触れるツールを増やしていきたいと考えております。</p>
委 員	<p>成果指標について、アウトプット指標としてホームページのアクセス数のようなものを考えていくのも良いと思います。アクセス数が少なければ、情報発信自</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>体に問題があるのかなと考えることが出来ると思います。</p> <p>特定空家等について、行政代執行を行っていく際には、市として条例をつくっていくということですか。</p>
事 務 局	<p>ホームページへのアクセス数については、想定目標を設定することが難しいと考えます。また、同じ人が何回もアクセスし、アクセス数だけ増えてしまうというようなこともあると思いますので、今後、検討していきたいと考えます。</p> <p>次に代執行についての質問であります。市の条例については、今後、検討していくことになってくると考えております。</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法の規定では、特定空家等の認定については、空家が倒壊する恐れがあり著しく危険な状態になっているものだけでなく、シロアリや草木が繁茂するなど衛生上、著しく周辺生活環境に影響を及ぼしているようなものでも認定することが可能と解釈できます。</p> <p>このような衛生上の理由も含め、どのような状態になれば特定空家等に認定していくのか基準を作成する必要があると考えております。</p> <p>特定空家等については、国からガイドラインが示されており、また、愛知県では、判断のためのチェックリストを作成すると聞いております。さらに他県では既に判断基準や判定マニュアルなどを作成しているとも聞いておりますので、そのようなものを参考に特定空家等を認定していくための体制を整え、その中で条例も必要ということになれば、制定していくことになると思います。いずれにしても特定空家等につきましては、本協議会にてご意見を伺いながら、対応していくものと考えております。</p>
委 員	<p>空家バンクの利用者について、例えば、市外から転入してくることで抱える居住に対する不安を、公的機関の人がバックアップしてくれる仕組みなどがあれば、安心感があるというので利用が増えているのではないかと思います。</p> <p>また、空家を購入するときに相談体制の中で、購入者が町内会長さんとお話ができる機会をもつようにすることもよいのではと思いました。</p>
事 務 局	<p>自治組織を担当する市民協働課から、空家バンクを介して転入・転居してくる皆様に自治会への加入を促してほしいとの相談も受けておりますので、今のご意見は、担当課に相談したいと考えております。</p> <p>まずは、空家バンク利用者が抱える相談事は、都市計画課でお聞きしますが、内容に応じ柔軟に対応ができる体制づくりをしていきたいと考えております。</p>
委 員	<p>わかりました。</p>
委 員	<p>リフォーム補助金の上限 30 万円ですが、実際にリフォームする人には、30 万円ですぐらいのことができるのかなと思います。多いと言えば多いし、少ないと言えば少ないと思います。補助額については、さまざまな考えがあり、きりが無いと思いますが、どんなことを想定してこの金額にしたのでしょうか。</p>
事 務 局	<p>30 万円というのはリフォーム補助金の上限であり、30 万円の補助を受けるためには、事業費としては 60 万円以上のリフォームをしなくてはなりません。同</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	様の補助金を交付しております先進自治体の事例を参考に制度設計しました。
委 員	日進市が空家対策においては近隣市町の中でトップに立つようになるためには、他市町より高く、例えば100万円にするのはどうでしょうか。
事 務 局	<p>上限30万円でリフォーム補助制度を開始していますが、まだ利用されておりません。まずは、制度の利用状況などを確認したうえで、必要に応じ制度改正などを検討していきたいと考えておりますので、ご理解いただきたいと思っております。</p> <p>空家対策を進めるうえでは、金額の高い補助金の交付や新たな補助メニューを創設することは、空家利用者のメリットにつながると考えておりますので、国などの補助金・交付金を積極的に活用することにより、財源を確保することとあわせ、検討していく必要があると考えております。日進市空家等対策計画は、長期間の計画でありますので、その間には、様々な空き家対策を行っていかねばなりません。国では、先駆的な空家対策の事例を補助対象にしている状況もありますので、今後、空家対策を進めていく中で、有用な対策としてこの補助制度の変更や新たな制度が必要と判断した場合には、本協議会でご意見を伺っていききたいと考えております。</p>
委 員	補助金の増額については、ぜひ検討をお願いしたい。アイデアとしてですが、対策がある程度進んだら、必要に応じ限定的に補助額に差をつけてはどうか、と思いました。
会 長	できるかできないかは、また別の要件があろうかと思いますが、補助金については、是非、これらの意見を踏まえ、検討してください。
委 員	先ほど話をしたショッピング街のうちの1軒で仕事をやりたいという話がありました。その話では、支援として補助金が30万円でももらえれば、あとは自分たちで工面していくというようなことを言っていました。そして、事業がうまく進むことで国・県・協賛業者各々から、さらに補助してもらい100万円くらいになれば、というようなことも言っていました。
委 員	今説明していただいたような仕組みができれば、空家を活用したいという人は出てくると思います。様々な制度を活用し、総力的に対応できれば、良くなってくると感じています。
委 員	<p>事務局から説明があった、愛知県で作成している特定空家等の判断基準については、1つのチェックリスト案をつくるというよりは、さまざまな市町村で出されているチェックリストを、市の状況と施策の方向性によって選択できるような形の資料としてまとめようとしているところです。</p> <p>また、それとは別に、愛知県では市町村が空家等対策計画を作成する際に役に立つガイドラインの作成をしておりますが、以前の協議会でも意見しましたが、地域特性にあわせ、戦略的にメリハリをつけて空家対策ができればいいのではないかと考えております。</p> <p>日進市の計画は全域が重点地域で、空家バンクについても全域で実施するということではありますが、それらについては、他市町も同じような状況のところが多</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	<p>いです。そんな中で計画にメリハリをつけていくには、個別施策で対応していくことが必要であると考えます。そのためには地域の特性に応じた対応を、少し計画に盛り込んだほうが、個別施策を地域に応じて柔軟に対応させていけるようもなってくると考えます。例えば、この中心市街地、郊外の住宅団地、農村地域の集落などに分類して、現状の課題、解決につながる施策展開などが計画に盛り込めれば、よりわかりやすい計画になってくると考えます。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。地域特性を活かした施策も期待したいと思います。皆様からの意見も出尽くしたと思われまますので、今回の意見を踏まえ計画案の作成をしていただき、次回の会にてお示し願いたいと思います。そのほか、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 2 時 50 分)</p>