

平成 29 年度 第 1 回 日進市空家等対策協議会 会議録

日 時 平成 29 年 10 月 31 日 (火) 午前 10 時 00 分から午前 11 時 50 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、石川錬治、上山仁恵、
 宮崎幸恵、渡邊邦彦、吉田真丈、遠松誠 (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 課長 西尾茂、主幹 大橋大泉、主任 鈴木真也
 傍聴の可否 可
 傍聴の有無 なし
 次 第 会長あいさつ
 議題

- (1) 空家等対策の状況について
- (2) 日進市特定空家等判断基準 (案) について
- (3) 日進市空家等の適正管理に関する条例 (案) について

配 付 資 料

- ・ 日進市空家等対策協議会委員名簿 (平成 29 年度)
- ・ 資料 1 平成 29 年度 第 1 回 日進市空家等対策協議会
- ・ 資料 2 日進市特定空家等判断基準 (案)
- ・ 資料 3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン)

発 言 者	内 容 (要旨)
事 務 局	開会 (午前 10 時 00 分)
会 長	あいさつ
事 務 局	傍聴の申し出なし
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 を用い、議題 (1) を説明)
会 長	ありがとうございます。事務局より議題 (1) についての説明がありました。特に、空家バンクについては、PR を積極的に行っているようですが、物件の登録に結びついていない状況です。市民の関心はどうか、PR 方法は適切か、委員の皆様から、良いアイデア等ありましたら、よろしく願いいたします。
委 員	空家バンクの登録物件がゼロということですが、空家所有者から問合せがある中で、登録に結びつかない原因はどのように考えていますか。
事 務 局	原因として考えられることとして、耐震性の問題があります。空家バンクは安全に活用できるということを第一条件に考えており、判断の基準として昭和 5 6 年以降の建築物を概ね安全な物件と考えています。以前委員から、耐震診断の判定が 1 以上で安全ということは現実的ではなく、実際には耐震診断 0.7 という住宅も活用できるし、実際にそのような住宅も使われているというご指摘があり

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>ました。しかし、現時点では安全性に着目して運用していますので、空家の所有者等から空家バンク登録の相談があった際には、耐震性や築年を伺っております。そうしたところ、築年が古いものやそのままでは使うのが困難な物件も多く、そのような場合は一般的な不動産活用を検討されてはどうかということで、宅地建物取引業協会の不動産無料相談をご案内しています。しかし一方で、宅地建物取引業協会の不動産無料相談で空家バンクの相談があった際には市役所の都市計画課の窓口をご案内いただくこともあります。この部分では協会と市の連携が上手くいっておらず、相談者が二度手間になる可能性もあるため、協会と相談して連携面について改善しているところです。</p>
委 員	<p>確認ですが、昭和56年以降は耐震基準を満たしているというお話でしたが、現行基準の耐震性能という点で考えると、平成11年以前に建築された物件は耐震性能を満たしていないという実態があります。その中で昭和56年以降に建築された物件が安全と言ってしまってよいのかどうか疑問があります。逆に、昭和56年以前の建物でも、耐震診断をして、適切な耐震補強をしたものであればバンク登録対象物件ということにはならないのかどうか、確認したいです。</p>
事 務 局	<p>以前から委員のご指摘があった点であり、阪神淡路大震災によって平成12年に耐震基準が変わったということも認識しておりますが、できるだけ門戸を広げるということで、今回は昭和56年以降建築の空家等所有者へダイレクトメールを送らせていただいております。法改正で瑕疵担保責任が取りざたされてきておりますが、宅地建物取引業協会とも調整しながら、その点については検討していきたいと考えております。</p> <p>今後は、一度全ての空家等所有者にダイレクトメールを送らせていただきたいと考えております。その中で所有者から相談がありましたら、ご指摘の点も踏まえて耐震改修の状況等も確認しながら、登録できる物件は登録する方向で検討していきたいと考えております。</p>
委 員	<p>実際に耐震診断をすると、昭和56年から平成11年までの住宅であっても耐震性を満たしているという判定にはなりません。阪神淡路大震災の経験を踏まえて平成12年に耐震基準が改正され、筋交や耐力壁のバランスを見たり、金具の設置等について決められてきました。逆に耐震改修をしていけば、昭和56年以前の建物の方が耐震性能が高かったりもします。そのようなことも勘案して、空家バンクに登録できる物件についてももう少し窓口を広げることも必要だと思います。</p>
委 員	<p>私どもの団地の670戸くらいの一戸建てはほとんどが昭和56年以前に建築されております。以前自治会長をした際に、市と連携して耐震性について調査したり、県とも連携して詳細に調査をしました。市の建築課とは、ローラー作戦ということで耐震診断を進めました。診断した結果、もう年を取っているから改修しないよという方も見えましたが、古い住宅を直して使うためには、住宅の耐震診断をすることは非常に重要だと感じています。</p> <p>さらに、家具の転倒防止のためのローラー作戦も実施しており、行政が積極的</p>

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>にそういったことを進められるのは、とても良いことだと思います。</p> <p>空家バンクへの登録の件で思ったこととして、私が自治会長をやっていた時の調査では、昭和 56 年のときには空家が 37 件ありましたが、今も残っているのは 17 件で、ほとんどが売れています。売れている理由としては、大手の住宅メーカーが市の施策をアピールして、ここは住み良いところですよということで積極的に売り出していただいたことにあると思っておりますが、そうすると空家バンク登録の相談に行く前に、民間の流通で片付いてしまっているケースが多かったのではないかなと思います。私どもの団地ではほとんど空き地が無くなってごみ置き場に困っているのですが、その位どんどん住宅の建築が進んでいます。</p> <p>市全体で見ても同様の傾向にあると思えますし、特に鉄道駅が近い市南部については、おそらくその傾向が強い様に思います。</p> <p>今後は高齢化が進みます。私の団地も 670 戸のうち 300 戸が 65 歳以上の夫婦又はシングルの世帯となっています。今後は家を含めて資産を生かす方法を考えていかなければいけないと考えています。</p> <p>副次的効果にはなりますが、本協議会を設立されたことも含めて、行政が細かなところまで施策を進めていくということは、住民の意識づけにとっても効果があったのではないかなと思います。</p>
委 員	<p>私も同様に、家族同士に交流があり、きちんと管理している物件については民間で売ってしまうのだと思っています。相続を受けたけれど、子供は他に住むところがある場合や、高齢になったので街中の交通の便が良いところに引っ越し場合などの相談を受けるのですが、付き合いのある不動産業者に紹介するだけで済んでしまうことが、特に日進市や東郷町辺りでは多いように感じます。</p> <p>公的な空家バンクをどう活用するかということを考えていたのですが、税制面でよほど優遇するか、もしくは遠方で管理が難しい方が利用できるのかなと思います。私どもも協定に基づき空家の無料相談を始めましたが、相談相手が関東だったり、海外だったり遠方の場合はどうするかといった議論がされており、広い範囲での相談を想定しております。また、今回全国版の空き家バンクができたことで、少しは普及が進むのかなと思います。</p>
委 員	<p>空家バンクへの登録対象を増やすということ考えた際に、安全性のみを基準とするのでは別の要素も取り入れてみてはと思います。耐震基準を満たしていなくても、例えば伝統工法で作られた物件等を買いたいという人が中にはいらっしゃると思います。安全な物件を提供するという考え方を否定するものではありませんが、耐震性等の状況をチェックして、利用する側がわかるようにすれば良いのではないかなと思います。安全性についての基準を示して、利用者が物件の状況をきちんとわかるようにするのであれば、そういう物件も空家バンク登録の対象にしても良いのではと思います。</p> <p>既存住宅状況調査報告というものがありますが、物件の劣化状況等をチェックする仕組みがあります。耐震診断はその項目に含まれませんが、そういう調査をやったうえで公開する方法もあると思います。</p>

発 言 者	内 容 (要 旨)
委 員	<p>空家バンクについては行政が絡んでいる以上、安全性は欠かせないものだと思います。何かあった時に責任が持てるのかといったことを考えると、昭和 56 年といった基準は重要であると思います。先ほど、売れていく物件は民間で流通すれば良いというお話もありましたが、民間で利活用が進むのであれば、それも良いことだと思います。民間で空家が流通する流れがあり、空家が少なくなるのは、重要なことです。しかし、なかには立地等の課題があり流通しないような空家物件については、街中でスラム化するのを防いでいくために空家バンクに登録してもらい、行政サイドからの対策を進めていくことが大切だと考えています。</p> <p>空家バンク登録について、耐震性があるかどうかは非常に重要だと思っています。地震がいつ来るかわからないということもあります。また、立地的に利活用可能な場所であれば、補助の対象にしていたり、市と協同で利活用を進めたりということもできると思います。</p> <p>また利活用が進まない原因として、相続は受けただけに住むつもりもなく、荷物もいっばいで片付ける方法が無いというような場合もあると思います。それは行政が行うということではなく、民間の NPO 等で荷物を片付けるという方法もあると思います。また仏壇の問題も避けて通れない。しかし、この協議会ではそこまでの細かい議論はできないとも思います。そういう相談は別に相談先を作るのも良いと思います。</p> <p>また、荷物を全部片付けて貸すというのは難しいので、2 階の部屋に荷物を詰め込んで、1 階だけ貸すということもどこかでやっていたと思います。なかなか全部の荷物を片付けるのは難しい。年をとればとるほど、普通にごみを出すだけでも難しくなります。空家バンクの登録とは別の問題かもしれませんが。</p> <p>荷物の片付けの相談は実際にはありますか。</p>
事 務 局	<p>今のところ、家財をどうしたらよいかという相談はあまり多くはありません。どちらかという、家財があるからまだ空家バンクでは貸せない、自分で管理していきたいという人が多いように感じます。</p>
委 員	<p>わかりました。</p>
会 長	<p>幅広い見地からの意見を伺うことができました。ご意見を踏まえ、今後の対策を進めていただければと思います。</p> <p>続きまして、議題「(2) 日進市特定空家等判断基準 (案) について」、事務局から説明をお願いします。</p>
事 務 局	<p>(資料 1、2、3 を用い、議題 (2) を説明)</p>
会 長	<p>ありがとうございます。事務局より議題 (2) についての説明がありました。本議題については、より専門的な知識が必要となってくると思います。本協議会との関連についても説明がありましたので、それらも含め、委員の皆様から、意見をいただきたいと思います。</p> <p>しかし、特定空家等の判断基準に関しては、議論の内容も重く、スケジュールもタイトになっております。最初に資料を見たときには内容がなかなか理解しが</p>

発 言 者	内 容 (要旨)
	たく、今事務局から説明を聞いて、ある程度わかったような気もするのですが、今回一回の協議会だけではなかなか議論も深まらないように感じています。そこで、11月末にもう一度本協議会をやるかどうかを、先に決めさせていただいても良いでしょうか。
事 務 局	はい。
会 長	委員の皆様には伺いますが、今回の協議会だけではなく、もう一度協議会を開いて議論をするということでもよろしいでしょうか。
委 員	－全員、異議なく賛成する－
会 長	ありがとうございます。それでは再度協議会を開くということで、事務局は日程を調整してください。 さて、本日の協議会も、貴重な議論の場でありますので、議論を進めたいのですが、事務局より補足等がありますか。
事 務 局	(資料1、2、3を用い、補足説明)
会 長	ありがとうございました。補足説明等ございましたが、なかなか深い内容となっております。今後区長会等でも説明を進めていくとのことではございます。膨大な内容ではありますが、いままでの議論全般を含めご意見等がありますか。
委 員	空家バンクに登録した場合、該当空家の維持管理はどうなるのですか。バンクへ登録している間の空家の管理は市が行うのですか。
事 務 局	空家バンクに登録したとしても、所有者で管理をすることとなります。法律ができて、補助金を創設等しておりますが、あくまで民間の所有物件ですので、所有者が個人負担で維持管理をする必要があります。
委 員	木々が越境したりということも、あくまで民と民の対応ということになるのですか。
事 務 局	はい。ただ、もし市に相談等があれば、シルバー人材センターや市内の造園業者で市発注工事を請け負っている業者を一覧で紹介させていただいています。その業者等をお使いになるかどうかはまた別の問題ではあります。
委 員	空家バンクに登録したとしても、所有権やそれに付随する管理責任はあくまで所有者にあるということですね。
事 務 局	はい、そうです。
委 員	資料をみますと、平成29年度で62件といった相談件数が載っていますが、現地を見て、率直に、これなら空家バンクに登録できそうな物件だなと思う場合はあるのですか。
事 務 局	相談を受ける場合というのが、主に樹木や雑草の繁茂の場合が多いので、何とも言えないところですが、剪定や除草をして、きちんと管理すれば、十分空家バンクに登録できるという物件は多いです。 補足の説明となりますが、参考資料にありますとおりふるさと納税の返礼品として、シルバー人材センターと調整して「空き家のみまもり確認」というプランを新たに載せさせていただいております。空家等の所有者には、遠くにお住いの

発 言 者	内 容 (要旨)
	方で、セキュリティ会社等に登録している場合もあります。樹木の剪定等は、鍵を預かることになるので現状ではまだ難しいのですが、まずはできることから始めようということで、草木が繁茂したりということがあればそれを報告して、その後の管理について相談するというのを始めております。
委 員	私どもの自治会の中で、20 数年空家の状態という場所もありますが、空家の問題について、まずは所有者が相談するというのもありますし、市が調査することもあると思いますが、行政区や自治会が問題提起することができるのですか。
事 務 局	いままでも自治会から空家の所在情報を頂いたりしてきましたが、現在でも区長要望ですとか、自治会からの情報提供を随時受け付けております。
会 長	委員の皆さん、ありがとうございます。本議題については改めまして、11 月末に再度、集中的に議論を重ねてまいりたいと思います。 続きまして、議題「(3) 日進市空家等の適正管理に関する条例 (案) について」、事務局から説明をお願いします。
事 務 局	(資料 1 を用い、議題 (3) を説明)
会 長	ありがとうございます。条例についてはさらに重い議論でございますが、同様に 11 月の協議会でも再度議論を重ねたいと思います。今後議論を進めるにあたって確認したい事項など、意見等がありますでしょうか。
委 員	隣接の所有者等が、土地も建物も民間ではつかみきれない場合があると思います。そうすると指導先が無いということになります。その場合の対応についてはどうなるのですか。
事 務 局	まずは、土地家屋調査士、司法書士、弁護士に相談してできる限り所有者を特定していきます。どうしても特定できない場合については、裁判所に相続財産管理人の申請を検討することになります。ただ、民間の財産でありますので、慎重な判断を要すると考えております。
委 員	法務局が、所有者不明土地について取り組みを進めています。都市周辺部の相続登記を行っていないものが多くあります。東北の大震災では、高台移転を行う際に、山林等の相続人が不明で取得できずに大きな問題となりました。日進市でも、山林はもちろん、耕作放棄地等の相続登記がされていない土地が多くあると思われますので、多方面から検討を進めることも必要かと思えます。
事 務 局	補足となりますが、国土交通省でも「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」を作成してホームページで公開しています。そのようなものも踏まえながら、対策を進めていく予定です。
会 長	ありがとうございます。今回の議題 (2)、(3) は次回に持ち越し、さらに議論を深めたいと思いますのでよろしくをお願いします。 ほかに事務局から事務連絡はございますか。
事 務 局	(次回の議題、日程調整等について説明。)
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 (午前 11 時 50 分)