

平成 30 年度 第 1 回 日進市空家等対策協議会 会議録

日 時 平成 30 年 11 月 26 日（月曜日） 午前 9 時 30 分から午前 11 時 30 分まで  
 場 所 日進市役所本庁舎 4 階第 3 会議室  
 出 席 者 財部 剛、蟹江 幸久、板垣 恵美子、上山 仁恵、加藤 悠介、中川 清、  
 小林 直史（代理出席）、前田 智裕、小森 隆義、大橋 大泉（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 主任 鈴木 真也  
 傍聴の可否 可（ただし、議題 4 は傍聴不可）  
 傍聴の有無 なし  
 公開・非公開の状況 公開（ただし、議題 4 の資料は一部非公開）  
 次 第 開会あいさつ

議 題

- 1 日進市空家等対策協議会について
- 2 会長の選出について
- 3 空家等対策の取組について
- 4 特定空家等認定の方向性について
- 5 日進市空家バンクについて
- 6 その他

配布資料

- ・次第
- ・資料 1：日進市空家等対策協議会設置条例
- ・資料 2：平成 30 年度第 1 回空家等対策協議会資料
- ・参考資料 1：日進市空家等対策計画
- ・参考資料 2：日進市空家等対策計画（概要版）
- ・参考資料 3：日進市空家の適切な管理に関する条例
- ・参考資料 4：日進市特定空家等判断基準

発 言 者	内 容（要旨）
事 務 局	開会（午前 9 時 30 分） 傍聴の申し出なし
市 長 代 理	（あいさつ）
事 務 局	本日の出席委員は、代理を含め 10 名となります。日進市空家等対策協議会設置条例第 6 条第 2 項に規定する委員の過半数の出席がございますので、会議が成立していることをご報告します。 それでは、議題に入りますが、会長が決まるまでの間は事務局で議事進行を行います。 まず、「議題(1)日進市空家等対策協議会について」説明いたします。
	（条例、規則、資料を用い説明）
	質疑・意見はなく、各委員のあいさつに移る。
各 委 員	（あいさつ）

発 言 者	内 容 (要 旨)
事 務 局	続きまして、「議題(2)会長の選出について」説明いたします。
	(条例、規則を用い説明)
	それでは、会長の選出であります、立候補または推薦はありますでしょうか。
委 員	今回は初参加の人も多いということもあり、学識経験者の中で、前回から引き続き委員を務めており、また、日進で長く事業を営んでおられるということから、日進の状況を一番よく把握していると思われるので、中川委員を推薦します。
事 務 局	それでは、推薦のありました中川委員で良いと思われる方は、挙手をお願いします。
	(多数の委員が挙手)
事 務 局	賛成多数ということで、中川委員に会長をお願いいたします。お手数ですが、会長席に移動し、あいさつと会長代理の選出をお願いいたします。
会 長	(あいさつ) 会長代理ですが、私と同じく前回から引き続いて委員を務められる上山委員にお願いします。
事 務 局	会長が決まりましたので、以後の議事進行は会長にお願いします。
会 長	それでは続きまして、「議題(3)空家等対策の取組について」事務局から説明をお願いします。
事 務 局	(資料を用い説明)
会 長	2年間の協議結果をふまえた空家等対策の取組について説明いただきました。質疑・意見等がありますか。
委 員	3頁にて説明のあった指導通知については、送付後の空家に変化はありましたか。例えば、管理会社に委託することになった、若しくはまったく音沙汰がないなど、空家所有者のアクションはどのようでしたか。
事 務 局	6割ほどの方は何らかのアクションを頂いています。通知には管理状況をご連絡くださいと記載していますので、それを見て、いつまでに手配をしますというご連絡を頂くこともありますし、後日現場を確認した際に、改善されているというケースもあります。また、空家そのものが除却されていたという事例もありますので、それらを集計すると6割ほどになると思います。それ以外は、まったく音沙汰がなく現場も対応されていない、若しくは一部手を入れていただいているけれども不十分であるといったものになります。
委 員	そういった案件に対してフォローをするというのは、現在の体制では難しいのでしょうか。
事 務 局	指導通知については、現場を確認する中で対応がなされないという場合には、期間をおいて再度送付する場合があります。また、対応がなされない案件について苦情等が多く寄せられるというような、周りに対する影響が大きいと思われるものについても再度送付するというような対応をしております。
委 員	高齢の方が単身で住んでいて、今後空家になる可能性が高いようなケースがあります。このような方々は、空家になるとどうなってしまうのか知らないと思

発 言 者	内 容（要旨）
	<p>ます。実際に空家になっていけば、空家所有者に働きかけていくのしょうけれども、今後空家になっていく物件に対しても、所有者に対して情報を発信していく必要があると感じました。</p>
委 員	<p>私の住んでいる団地では、およそ 310 世帯ほどの中に、ご高齢の一人暮らしの方が 25～26 人住んでいらっしゃる。その方々は子供が独立していて、まず戻っては来ないだろうという方が多いです。委員のおっしゃられたように、この方々がお亡くなりになると、今お住まいの家は空家になってしまうだろうなということを実感として感じています。私の地域では、高齢者が施設に入っていて空家状態になってしまっている家でも、たまにお子さんが帰って管理をしたり、庭師に手入れを依頼していたりしている家屋が多く、それほどひどい管理状態の家屋はないのですが、これから確実に増えていくのではないかと感じています。</p>
事 務 局	<p>空家になる可能性の高い家屋、空家予備軍については、日進市空家等対策計画にて、施策を行うということを記載しております。現状では、広報で空家の記事を掲載するときに、空家にならないように普段から考えましょうということをお伝えしているところです。しかし、これまでの広報では、空家の適切な管理に重点をおいて啓発をしてきており、今後は予防に特化したような啓発も進めていければと考えています。他市町の事例ですと、空家になる前に空家の処遇や維持管理等を考えておきましょうといった旨のパンフレットを作成している事例もございますので、参考にしながら進めていければと思います。</p>
委 員	<p>私の住んでいる地区では、市街化区域ということもあり、空家も財産として考える人が多いです。広い敷地の空家を壊して、3～4 件の家屋が新築され、若い世代が引っ越してくるといったことが、最近よく見られます。</p> <p>資料に空家の分布が掲載されていますが、私はいわゆる郊外の団地の空家を心配しています。旧集落のように近所付き合いもなく、隣の家の人のごとも知らないというような状況ですと、問題のある空家が増えていってしまうように感じています。</p>
会 長	<p>意見も出尽くしたと思います。</p> <p>続きまして、「議題(4)特定空家等認定の方向性について」事務局から説明をお願いします。</p>
事 務 局	<p>(資料を用い説明)</p> <p>なお、資料にある空家の写真については、掲載にあたり場所等が特定されにくいように加工してありますが、それでもなお場所が特定される可能性を考慮して、ホームページ等で公開する際には、一部非公開とさせていただきます。</p>
会 長	<p>空家等対策協議会として幅広い議論が必要なのだなという感想ですが、特定空家等認定の方向性について質疑・意見等がありますか。</p>
委 員	<p>空家そのものよりも、空家に付随して周りに影響を及ぼすようなものも、特定空家等への認定では考慮していくということでしょうか。先頃の通学路に面したブロック塀の倒壊といったような、外構部分についてもセットで考えて特定空家</p>

発 言 者	内 容（要旨）
	等として認定していくのですか。
事 務 局	空家は、家屋のある敷地に定着しているものを含めて空家と考えます。したがって家屋部分に問題がなくても、ブロック塀に倒壊の可能性があります。周辺に危険が差し迫っている状況であれば、ブロック塀も空家の一部ですので、それも含めて特定空家等の判断をしていくことになります。
委 員	樹木が繁茂している写真を見ると、この場所では道路の幅員が広いので、大型車でも避けて通行できるものと思いますが、これが幅員の狭い場合は影響がありそうです。特に緊急車両の通行については、ここで止まって避けて通行することになると、影響があると感じました。
事 務 局	ご意見のとおり前面道路の幅員は考慮に入れるべきと感じます。
委 員	木の繁茂の事例について、説明の中で交通量の話も出ましたが、死亡事故が起きるのは、意外と交通量が少ないところで起きるケースが多いです。また、木の繁茂がある場所の先がカーブになっていたりすると、見通しが悪くなるため、さらに危険になると思います。
会 長	事例にあるような空家の情報は、事務局が巡回等をして得た情報ですか、それとも、情報源は区長や民生委員等からの情報や、市民等からの苦情なのでしょうか。
事 務 局	多くは市民からの通報、苦情です。広報等で管理不全の空家についての情報提供を呼び掛けています。また、以前には区長会で空家の情報提供を呼び掛けていたことから、町内の空家についての情報を頂くこともあります。もちろん現場を巡回する中で、気になった家屋があった場合には確認させていただくこともありますが、通行するだけではそれが空家かどうか分かりません。そのようなことから、皆様からの通報等が情報源の大部分を占めているのが現状です。
委 員	<p>行政指導の回数について、説明の中では通学路に面している場合には回数を少なくするという説明がありましたが、私は、回数は例えば3回というように決めた方が良いと思います。財産権のこともありますので、最低限3回は行政指導を行うこととする、それより多いのは構わないと思いますが、こういう場合は例外的に回数を少なくするというよりは、回数を決めておくのが良いと思います。そして、1回毎の行政指導の間隔、頻度を変えて、急を要するならば通常3か月間隔のところを1か月にするという対応の方が良いと思います。</p> <p>また、行政指導の文書は所有者に届いているのでしょうか。相続等があり、登記がされていないような場合、到達しなければ行政指導の回数に入らないと思います。届いていないのに3回送りましたので次の手続きに進むというのはどうかとも思います。届かなければ調査をしたうえで手続きをしていくべきだと思います。</p>
事 務 局	届くかどうかという点でいえば、感覚ですが8割程度は届いています。法務局での調査はもちろん行うのですが、空家対策では課税情報も使用できると法律で定められていますので、税務担当部署から情報を得て、文書を送付しています。

発 言 者	内 容（要旨）
	<p>しかし、税務担当部署でも所在を把握していないような所有者の場合には届かないというケースもあります。委員の意見にありましたが、文書が到達せず、何も指導ができていない状態で特定空家等に認定していくことは難しいと思いますので、そのような場合には、専門家等と連携するなどしてしっかりと所有者を調査し、適切な指導をしたうえで次の段階へ進めていくものと考えています。</p>
会 長	<p>今まで特定空家等に認定したケースはありますか。</p>
事 務 局	<p>ありません。</p>
会 長	<p>それではこの協議会や、特定空家等認定委員会で意見を聞きながら、特定空家等の判断をするまでの回数などの手続きを決めていくということですね。</p> <p>事務局からは、特定空家等の判断をするまでの行政指導の回数について意見を頂きたいとのことで、委員からは3回以上が良いとの意見を頂きました。この協議会の意見をもとに市長が手続きについては決定していくわけですが、この3回の行政指導の回数について、各委員から率直に意見を頂ければと思います。</p>
委 員	<p>3回は妥当だと思います。1回目はわけが分からずスルーしてしまうかもしれません。2回目の通知があればまた来たなと思うでしょう。3回目の通知が来て何も対応しなければ、それはもう所有者自身の責任と考えます。</p>
委 員	<p>3回以上が良いと思います。ケースにより回数を少なくすると、なんでここだけは2回なんだということにもなるかもしれません。市民の要望により対応を急ぐ場合には、回数よりは通知を密にして頻度を上げることで対応すると良いと思います。行政指導の回数は多い方が良いと思います。あまりにも多いのはまた別の問題が生じてくるとと思いますが、最低3回以上とするのが良いと思います。</p>
委 員	<p>回数は何回が良いとは言えませんが、通学路に面しているような場合は、お話に出ているように頻度を高くして早急に対応すべきと思います。</p>
委 員	<p>行政指導は文書で行うと思いますが、所有者が特定できているのであれば、性格や財政状況など、それぞれの所有者に合わせた対応を検討していく必要があると感じました。</p> <p>また、最近は異常気象が多く、経験したことのないような風速が観測されることがあり、屋根の部材等はどこまで飛んでいくか分からないと思います。隣接に道路や家屋がないから対応を急がなくても良いというよりは、飛んでしまいそうな部材等がある状況であるならば、隣接地の状況に関わらず対応を急ぐ方が良いのではないかと思います。</p>
委 員	<p>私も行政指導の回数というよりは、所有者に応じてケースバイケースで判断するしかないのかなと思います。それに、通学路に面していて危険ということ、所有者がどれだけ認識しているか分からないので、そのような情報も含めて指導すれば、所有者にとっても緊急度合いが判断できるのではないかと思います。</p> <p>また、台風の時に緊急安全措置をできる仕組みを作ったとの説明がありましたが、なんでも特定空家等にするのはではなく、他で対応できる方法があるならばで</p>

発 言 者	内 容 ( 要 旨 )
	きるだけその方法を使って対応していくという方向もあるのではないかと感じました。
委 員	3 回という回数は妥当だと思います。指導を行うときに文書ではなかなか理解してもらえない場合もあると思います。文書を何回送ってもアクションがないような場合には、電話や訪問といった方法で説明をすれば、理解していただけると思います。
委 員	回数は3回と決めるのであればそれで良いと思います。1回目から2回目の文書指導の間や、2回目から3回目の文書指導の間に、所有者とお話ができ説明ができれば、所有者に理解いただけるのではないかと思います。改善方法の提案や所有者からの相談への対応ができれば、2回目までで済むかもしれませんので、文書指導の間の対応が重要だと思います。
委 員	急を要する場合には通知と訪問等を併用するというような方法が良いと思います。財産上の問題もありますので、回数として3回は必要と思います。
委 員	指導文書を送付するときは、内容証明郵便等で送るのですか。
事 務 局	現在送付している適切な管理のお願いについては、普通郵便で送付しています。緊急の場合等は本人が受け取ったかどうか分かるような配達証明郵便を利用することもあります。
委 員	相手が、受け取ってないとか、届いたけど見てないというような状況であると、次の段階に進めないということもあるのかなと思います。
事 務 局	特定空家等の判断に入るときには、相手に到達したことが分かるような方法が必要かもしれません。
委 員	実際に文書を送付した所有者と会ったりすることはありますか。
事 務 局	文書を送付した際に、所有者が来庁したり、状況について電話をしていただいでお話することはよくあります。この事例の中にも、文書送付後に所有者が来庁し、状況を説明させていただき、対応などを相談した結果、現地の改善が図られたものもあります。 文書送付後に何らかのアクションがあれば、委員の意見にもあったように説明等しながら対応できるのですが、アクションがない場合の対応について、今後どうしていくか頭を悩ませています。
会 長	たくさんのご意見ありがとうございました。事務局においては、意見を参考にして、特定空家等の認定の方向性について検討を進めてください。 続きまして、「議題(5)日進市空家バンクについて」事務局から説明をお願いします。
事 務 局	(資料を用い説明)
会 長	事務局から説明がありましたが、空家バンクについて、こうすればもっと活性化するのではないかといったご意見、またはご質問はありますか。
委 員	空家バンクに関する問合せが増えているとのことですが、所有者にとって行政の行う空家バンクに登録することのメリットはなんですか。何らかメリット

発 言 者	内 容（要旨）
	がないと登録は増えていかないと思います。説明では補助金の話もありましたが、それ以外に何か考えているメリットはありますか。
事 務 局	<p>空家を登録する所有者側のメリットはなかなか発信できていない状況ではありますが、空家バンク制度を創設した理由の一つとして、一般の市民の場合、不動産取引の経験がなく、不安に思われる方が多いと考えられたことから、市が介入することによる安心感を持って利用していただけるという点があります。これは人によってメリットととらえていただけるかどうか分かれるとは思いますが。</p> <p>またもう一つの点としては、連携している専門家団体の相談窓口等を利用いただけるという点もあります。例えば、空家バンクの仕組みの中で記載している宅地建物取引業者についても、遠方に住んでいてなじみのある地元業者もなく、誰に頼めばよいか分からないという人であれば、連携協定を結んでいる愛知県宅地建物取引業協会東名支部へ、空家について知識経験の豊富な宅建業者の斡旋を依頼させていただいております。</p> <p>ただし、積極的に発信するということはできておらず、問合せがあればご案内するという対応にとどまっております。</p>
委 員	PR チラシを新しくされるとの説明がありましたが、そのような点も分かりやすく示されると良いのではと思います。
委 員	空家バンクの補助金は開始しているのですか。
事 務 局	開始しております。しかし、先日空家バンクに初めての登録があったところですので、まだ利用実績はありません。
委 員	必ず空家バンクを通じて成約しなければならないのですか。
事 務 局	空家の売買については、複数の業者と媒介契約をしても構いませんし、空家バンク以外で取引をされても構いませんが、空家バンクを通して契約が成立した物件であれば補助金のメニューが利用できます。
委 員	空家バンクに限らずですが、空家をリノベーションして住みたいという人は増えていますか。そのような希望に関する情報はありますか。
事 務 局	統計的な情報はありませんが、お問い合わせの中で、DIY が好きなので適した空家はありますか、保育所に改造して使いたいので適した空家はありますかといった話は伺っております。
委 員	空家バンクに限らず、そういったニーズはあるということですね。そのようなニーズを市から発信して収集していくような仕組みはありますか。
事 務 局	市から発信してニーズを収集していくためのツールはありません。空家バンクの登録がもっと多くあり、紹介できる物件が多くある状況であれば、そういったニーズを集めてマッチングしていくことも可能とは思いますが。
委 員	パンフレットをリニューアルされるという説明がありましたが、島根県雲南市を参考にされると良いと思います。行政が空家を移住者のために活用しているのですが、その街のライフスタイルをいろいろ紹介して、最後に補助金の説明をするというものです。ライフスタイル提案型で面白い観点だと思います。参考にし

発 言 者	内 容（要旨）
	<p>てみてください。</p>
事 務 局	<p>参考にさせていただきます。</p>
会 長	<p>意見も出尽くしたと思います。事務局においては、意見を参考にして、空家バンクのPRを進めてください。</p> <p>その他について、事務局から連絡事項等がありますか。</p>
事 務 局	<p>まず一点目として、今年度空家の適切な管理に関する条例を施行したことについて、市民の条例の認知度はどうか、どのように条例のことを知ったかなどのアンケート調査を委員が行っている地区があります。市の施策がどの程度浸透しているか、効果はどうか、実施している市としても知りたいところでもあります。</p> <p>研究成果がまとまった際には、協議会でご報告を頂ければと思っておりますので、ご紹介いたします。</p> <p>次に、本協議会の運営について、規則では規定していない事項については、協議会で決めることになっておりますが、開催日時、場所、傍聴定員など今後、協議会開催にあたり、必要となる事項につきましては事務局一任としていただき、運営していきたいと考えておりますがいかがでしょうか。</p>
会 長	<p>ただいま、事務局から、協議会運営に関し提案がありましたが、意見などはありませんか。</p>
	<p>（意見なし）</p>
会 長	<p>意見はないようですので、今後の協議会に関しましては、先ほどの説明のとおり、事務局に運営を一任します。</p> <p>それでは、平成 30 年度第 1 回日進市空家等対策協議会を終了いたします。ありがとうございました。</p>
	<p>閉会（午前 11 時 30 分）</p>