

平成 30 年度 第 2 回 日進市空家等対策協議会 会議録

日 時 平成 31 年 3 月 13 日 (水) 午前 9 時 30 分から午前 11 時 00 分まで
 場 所 日進市役所本庁舎 4 階第 1 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、
 前田 智裕、小森 隆義、西尾 茂 (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 課長補佐 三角 良栄、主任 鈴木 真也

傍聴の可否 可

傍聴の有無 なし

公開・非公開の状況 公開

次 第 開会あいさつ

議 題

- 1 日進市空家バンクについて
- 2 特定空家等認定の方向性について
- 3 日進市空家対策に係る協力事業者登録制度について
- 4 日進市空家の適切な管理に関する条例に関する意識調査について
- 5 その他

配布資料

- ・次第
- ・資料 1：平成 30 年度第 2 回空家等対策協議会資料
- ・資料 2：特定空家等に認定後の作業フロー
- ・資料 3：日進市空家対策に係る協力事業者登録制度要綱
- ・資料 4：日進市空家の適切な管理に関する条例に関する意識調査について
- ・参考資料 1：空家バンク登録物件
- ・参考資料 2：広報尾三だより
- ・参考資料 3：各種事業で配布中の事業者一覧

発 言 者	内 容 (要 旨)
事 務 局	開会 (午前 9 時 30 分)
会 長	(あいさつ)
事 務 局	傍聴の申し出なし。
会 長	それでは議事に入ります。事務局で説明をお願いします。
事 務 局	(議題 1 について資料 1、参考資料を用い説明)
会 長	ありがとうございました。今説明がありました空家バンク登録物件について、より良い PR 方法はないか、ご意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。
委 員	一つ質問ですが、今回実際に交渉された人は、何を見て市へ問合せをされたのですか。
事 務 局	ホームページを見たと聞いております。
委 員	日進市の人ですか。

発 言 者	内 容 (要 旨)
事 務 局	近隣市町の人です。今回は、購入者が他市町の子育て世帯の方ですので、前回の協議会で説明した空家バンク関連の補助金をすべて利用できることとなります。
委 員	物件にもよると思うのですが、今回の物件については、建物が大きく部屋数も多いため子育て世帯向けと言えると思います。子育て世帯に狙いを絞った PR 方法は検討できるのではないのでしょうか。
事 務 局	子育て世帯向けのパンフレットなどは、市に限らず民間でもいろいろなものが作られていると思いますので、そのようなものを活用できるかもしれません。
会 長	逆の立場で、自分が家を探そうとしたとき、何を情報源として考えますか。新聞のチラシ等は多くみられますが、チラシは発信する側からの一方通行の情報です。マッチングができればとも思いますが、その方法について考えると難しいものがあります。
委 員	今回の物件について、広報の尾三だよりでは掲載したと伺いましたが、日進市の広報には掲載されたのですか。
事 務 局	空家関連の情報は定期的に日進市の広報に載せていますが、今回の物件情報は、タイミングが合わず載っていません。
委 員	広報は比較的細かく見るのですが、それ以外の媒体はあまりじっくりとは見ないと思います。締め切りのタイミングにもよりますが、広報にはできるだけ載せていくと良いと思います。
事 務 局	定期的な記事だけではなく、臨時のタイミングでも掲載していければ良いと考えます。
委 員	高齢者とよく接する立場で考えると、高齢者は、広報でも字の小さなものはなかなか見ない人が多いと思います。チラシが入っていても気付かないことも多いです。高齢者は字が小さいと見るのも嫌になってしまうことが多いと思います。
事 務 局	大きく分かりやすい、パッと見て分かるような媒体となるよう心掛けるということですね。
委 員	大きくパッとしたものが目に留まれば、それを子どもらに紹介するといったことにもつながると思います。いろんなことを詳しく書きすぎるよりも、目に留まることが重要と考えます。
委 員	<p>私がお家を買ったときは、新聞の折り込みチラシを見て選びました。新聞を見る世代は少なくなっているとは思いますが、そのような方法もあると思います。ただ、お金のかかることなので、利用できるかは分かりませんが。</p> <p>先ほど委員の意見にもあった、ターゲットを絞るということで考えますと、昨年、人が集まらなかったイベントがありました。今年はどうしようかということで、保育園や幼稚園にポスターとチラシを置かせていただいたところ、昨年以上の人が集まり、成果が出たということがありました。</p> <p>それが購入につながるかは、また別の問題かもしれませんが、そのようにターゲットを絞ると、目に留まりやすくなるかもしれません。</p>
委 員	1件登録のあったものが、交渉成立したということで、また物件が0件になり

発 言 者	内 容（要旨）
	<p>ます。物件のPRよりも、まずは物件登録を促進しなければなりませんね。</p> <p>全国版空家バンクを見てみますと、他市では17件の物件がある市もあります。日進市では、今後、登録は増えそうな状況ですか。</p>
事 務 局	<p>資料にあるとおり「売りたい・貸したい」といったお問い合わせは、今年度でも19件受けており、個別に制度の説明をしたり、資料を送付する等の対応をしているところですが、登録にはつながっていません。</p>
会 長	<p>こればかりは、地道にがんばっていただくしかないと思います。</p> <p>事務局においては、意見を参考にして、取り組みを進めてください。</p> <p>続きまして、議題2「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>（議題2について資料1、2を用い説明）</p>
会 長	<p>本議題については前回の協議会でも議論をしました。前回の議論を踏まえたフローを作成し、また緊急の場合の対応を付け加えたということです。今の説明についてご意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>緊急性の判断をどのようにするかということもポイントになってくると思いますが、どうでしょうか。</p>
委 員	<p>このフローで対応していた案件があったとして、台風等で危険となった際にも緊急性があるという判断になるのでしょうか。</p> <p>今にも倒れそうなものがあって、何度も催促しても対応がない場合は、このフローで良いと思いますが、たまたま台風が来て、緊急性があるからということでは特定空家等と判断されるとなると、所有者の側から不満が出るかもしれません。地震や台風といった自然災害が関係してくるときにはどうするのでしょうか。</p>
事 務 局	<p>地震についてはいつ来ると予測できないので、緊急性の判断には関わってこないかもしれません。台風については、今年度施行した空家の適切な管理に関する条例に規定する緊急安全措置での対応を考えています。今まさに台風が来ているというときに通報があった際には、職員が現場でできる範囲での対応をしておりますので、このフローとは別の流れで考えれば良いと思います。</p>
会 長	<p>緊急という言葉は、なかなか難しい表現であるように感じます。</p>
委 員	<p>緊急の場合は空家等対策協議会を経ずに、特定空家等認定委員会に諮ることがあるとのことですが、この特定空家等認定委員会はどのような組織ですか。</p>
事 務 局	<p>空家等対策協議会では空家対策全般にわたり幅広くご意見をいただきますが、特定空家等認定委員会は、個別の空家について、特定空家等に認定するかどうか、その措置をどうするかに特化して意見をいただく委員会となります。</p>
委 員	<p>緊急の場合というのがどんなケースなのかイメージしづらいのですが、相談や通報が全くなく、誰にも気付かれずにどんどん老朽化が進んでしまい、あるとき見たら危険な状況になっていた、というようなケースでしょうか。</p>
事 務 局	<p>現状として、常日頃パトロール等をしているわけではないので、通報等で把握した時点で現場を確認して、その時点で緊急性があるかを判断することになります。</p>

発 言 者	内 容 (要 旨)
委 員	周りの住民には全然気付かれずに、ひどい状況になってしまうということでしょうか。
事 務 局	そういう場合もあります。今年度あった事例としては、空家のブロック塀にクラックができていたのですが、隣の家を売却するために解体更地にしたことにより、隣接のブロック塀のクラックが発見され、通報があったということがありました。そういうケースもありますので、通報等で把握した時点での状態に応じての判断ということになります。
委 員	長い間通報等がなくて、いきなり緊急案件となるケースというのは、ほとんどないのではないかと思います。どうでしょうか。
事 務 局	基本的にはあまりないと考えています。状態のひどい空家ならば、いろいろな相談を受けていて、市が状況や経過を把握している場合が多いです。市が把握していなかった空家が、今日明日で急に倒れそうだという通報を受けるということは、ほとんどないと考えます。
会 長	意見もいろいろ出ましたので、事務局においては、これを参考にして取り組みを進めてください。 続きまして、議題 3「日進市空家対策に係る協力事業者登録制度について」事務局から説明をお願いします。
事 務 局	(議題 3 について資料 1、3、参考資料を用い説明)
会 長	ありがとうございました。今説明がありました協力事業者登録制度について、たとえば皆さんの感覚の中で、こんな困りごとがあるけれどこの協力事業者の制度で対応できるのか、ご意見等をいただければと思いますが、いかがでしょうか。
委 員	空家の話題では、野良猫が住みついて困るといった声を聞くことがよくあります。
会 長	確かに野良猫の話はよく聞きます。動物愛護の話とも関連するので、なかなか対応が難しいのではないのでしょうか。
事 務 局	住みついている動物を管理するというのは、なかなか想定しにくいのですが、例えば見回りサービスの中で、猫が住みつかないような環境にするといったことは考えられるのではないかと思います。
会 長	いろいろな業種を想定して要綱を作られたとは思いますが、やはり思いがけないような問題も起こるのではないかと思います。
委 員	できるだけいろいろな業界に声をかけて、早く名簿ができると良いと思います。登録にあたっては申請をいただくのですよね。
事 務 局	申請をいただき、一覧を作成することになります。
委 員	登録制度に基づき業者を紹介できるということは相談者にとって良いことだと思います。大変だとは思いますが、なるべく早く一覧を作成して、紹介できるようにしてほしいと思います。
会 長	日進市の空家対策では、もちろん日進市内にある空家を対象にしていると思いますが、逆のケースで日進市の住民で、他市町に空家をお持ちの方から相談があった場合についても、この制度では協力事業者を紹介するなどのフォローアップ

発 言 者	内 容 (要 旨)
	をするのでしょうか。今までは日進市内の空家ということで対策を進めてきましたが、反対の場合で困っている方もいると思います。
事 務 局	日進市の進める空家対策施策は、基本的には市内の空家の管理促進や、空家の減少を目的としています。現状の条例や要綱の規定では、対象としては市内に空家をお持ちの方へのフォローアップとなります。
会 長	空家問題は全国的な問題であるため、なんらか市民の相談に対応できるように、将来検討していただければありがたいと思います。
事 務 局	例えば遠方に空家がある場合、市内の造園業者を紹介してもお役に立てない可能性はありますが、相談内容や紹介する業種によっては役に立つケースもあると考えられます。ご意見のように空家問題は全国的な問題でもありますので、お持ちの空家の所在地が違って、同じ日進市民として、相談があった際には協力事業者を紹介できるように検討していきたいと思います。
委 員	よくある相談で、ハチの巣を取ってくれないかという話があります。そのような対応についても検討してはどうでしょうか。
事 務 局	市への通報の中で、隣の空家にハチの巣ができていますので何とかしてほしいというものもあります。おそらく養蜂業者のような業種の方がハチの駆除を行っていると思いますので、声をかけていければと思います。
会 長	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、取り組みを進めてください。 続きまして、議題 4「日進市空家の適切な管理に関する条例に関する意識調査について」事務局から説明をお願いします。
事 務 局	前回の協議会でもご紹介いたしました。本年度、日進市空家の適切な管理に関する条例を施行いたしました。条例の内容等を広報等で周知を進めてきたところですが、実際の認知度はどうか、どのように認知したかを、上山委員に調査していただいております。 調査結果について上山委員からご報告いただければと思いますので、よろしくをお願いします。
委 員	(議題 4 について資料 4 を用い調査結果を説明)
会 長	ありがとうございました。ただいまの調査結果について、ご質問・ご感想等ありましたらお願いいたします。
委 員	非常に分かりやすいご説明をありがとうございます。一つ質問ですがこの 4 地区を選んだ理由というのはなんのでしょうか。空家が多い地区ということですか。
事 務 局	空家が多いというわけではありません。理由としては、一団の住宅団地として開発されている地区で、少しずつ年代の異なる地区を選んでいきます。
委 員	年代の古い地区を 4 地区ということですか。
事 務 局	いろいろな年代の地区を選んでおり、岩崎台は比較的新しい地区になります。 もう一つ選んだ条件としては、家の建て替えの条件に差が出ないように選びました。市街化区域であれば、どなたが土地を買っても家を建て替えることができるので問題は生じないのですが、市街化調整区域ですと、場所によっては、この

発 言 者	内 容（要旨）
	<p>人は建て替えができるけど別の人は建て替えができないといったことが生じる可能性があります。その建て替えの条件に差が出ないように選んでいます。</p> <p>また、地区の行政区や自治会といった地域の組織の方々が、空家対策に熱心に取り組んでいるような地区という視点も選ぶときには考慮しました。</p>
委 員	<p>資料の 8 頁のグラフにある空家の統計量についてですが、空家率が 3%ということでしょうか。一般的に空家率というと、10%くらいのイメージなのですが。</p>
委 員	<p>これは平成 27 年に日進市が行った調査で空家と判断した空家数から出した空家率になります。</p>
事 務 局	<p>補足しますと、よく目にする空家率十数%という値は、国の行う住宅土地統計調査というもので割り出される空家率です。この住宅土地統計調査では、空室や別荘といったものまで幅広く空家として計算した空家率になります。一方、提供させていただいた平成 27 年の空家等実態調査での空家数は、一軒家の空家に限定した数字となっています。調査手法についても、住宅土地統計調査はサンプリング調査からの推計であるのに対して、市の行った実態調査は一定の条件に基づき、個別に現地調査や意向調査を行っています。この調査手法の違いにより、空家数としては実態調査の方が少ない結果となっています。</p>
委 員	<p>一般的に空家が多くなるのは、古い住宅地であると思います。特に、交通の便が悪く、くるりんバスもうまく走っていないくて、お買い物も車でないと行けないような団地であると、お年寄りが住むに住めなくなって出て行ってしまわないかと思います。新しい人が住むとしても、やはり買い物などの便が良い場所が良いと思うので、そういう点でも空家が多くなってしまいう要因になると思います。</p> <p>比較的新しい地区で、名古屋市に近い交通の便が良い地区は、人も増えるので空家は少なくなると思います。そうではない地区については、相談等で買い物難民という言葉聞くことも多く、空家の増加につながっていると思います。</p>
事 務 局	<p>交通の便や買い物の便など、団地の立地により住民の意識の違いは出てくるかもしれません。ただ、日進市内のほとんどの地区は、売りに出せば売れる土地柄でもありますので、新しい住民へ入れ替わりがある地区が多い状況です。</p>
委 員	<p>私の感覚として、郊外の住宅団地は日進市の成り立ちとして象徴的な場所と考えています。普通は、名古屋市に近い市街化区域から住宅が増えていきます。しかし、日進市では昭和 40 年代から市街化調整区域において一団の住宅団地の開発が進み、人口が増えてきた経緯があります。その頃に転入した方々は、名古屋に車で通勤するのに非常に便利な場所として転入してきました。その方々も年を取って、車で移動することが難しくなってきました。また、その子ども世代も不便であるということで、外に出てしまっているという状況で空家が増えていると思います。</p> <p>今回の地区の中には、土地区画整理事業により造成して 30 年経つか経たないかといった比較的新しい団地もあります。地区ごとの平均年齢にもそれが現れていると思います。地区の比較をするうえで、地区の成り立ちや造成年代といった</p>

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>視点も加えるとより分かりやすいと思います。</p> <p>また、このような調査は何年かごとに調査すると、どのように浸透していったかフォローができるのかなと思います。</p>
委 員	<p>資料 4 頁にある条例の認知度について、皆さんにできるだけ条例のことを知ってもらい、認知度としては上がった方が良いのかなと思います。情報源を見ると市の広報紙が一番高くなっているとのことですが、認知度を上げるためには、やはり広報に力を入れるべきなのか、または他に力を注いだ方が良いのか、お考えはありますか。</p>
委 員	<p>認知度について分析結果から考えると、周辺に空家があり、その空家が危険になると、どうにかしたいので自分で情報収集して、条例を知ることになります。条例の認知度が高いということは危険な空家が多いということになりますので、認知度が高いことが良いこととは一概には言えないと思います。当初は、条例の認知度は 2 割程度であり、認知度が低いのかなと思ったのですが、それはお住まいの近くに空家がなくて幸せだということとも考えられます。</p>
委 員	<p>必要な方が多いと、必然的に認知度が上がるということですね。</p>
委 員	<p>資料 8 頁と 9 頁について、南ヶ丘については危険な空家の存在認知度が高いにも関わらず、空家の相談件数は比較的高くないとされています。また五色園については相談件数がかなり低いように思います。この数字はなにを表しているのでしょうか。</p>
事 務 局	<p>この相談件数は、市への相談件数を集計したものになります。住民が直接市に相談する場合もあれば、行政区の区長さんのところに相談される場合もあります。行政区にもよりますが、住民の相談を細かく市へお伝えいただく場合もありますが、行政区の中で所有者に対していろいろ対応している場合もあります。空家や空地で草が伸びてしまっているところの所有者に対して、適切に草刈りをしてくださいという通知を毎年送っている地域もあるようです。調査対象区域でそのようなことを行っているかは把握しておりませんが、そのような地域活動の違いもあるかもしれません。行政区の対応で相談が解決してしまえば、市の集計する相談件数には反映されないことになりますので、その差が生じるのかもしれませんが。</p>
会 長	<p>多くの意見をいただきありがとうございます。事務局においては、調査結果・意見を参考にして、今後の空家対策を進めてください。</p> <p>それではその他について、事務局から連絡事項等がありますか。</p>
事 務 局	<p>ありません。</p>
会 長	<p>連絡事項等はないようですので、これで平成 30 年度第 2 回日進市空家等対策協議会を終了します。ありがとうございました。</p>
	<p>閉会 (午前 11 時 00 分)</p>