

平成 28 年度 豊明市空家等対策協議会（第 1 回）議事録

- 1 日 時：平成 29 年 2 月 24 日（金） 13 時 30 分～15 時 00 分
- 2 場 所：豊明市役所 東館 1 階 会議室 4
- 3 出席者：別紙「豊明市空家等対策協議会委員等名簿」のとおり
- 4 議事等：
 - 1) 市長あいさつ
 - 2) 豊明市空家等対策協議会の委員委嘱について
 - 3) 会長及び職務代理者の選出について
 - 4) 協議会の運営について
 - 5) 議題
 - (1) 空家等実態把握調査の結果について
 - (2) 豊明市における空家等の現状と課題について《意見交換》
 - 6) その他

（事務局：近藤）

ただいまから、第 1 回空家等対策協議会を開催いたします。本日は、ご多忙の中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。本協議会の司会を務めます豊明市都市計画課長の近藤と申します。どうぞ、よろしく願いいたします。初めに、小浮豊明市長より、一言ご挨拶を申し上げます。よろしく願いします。

（小浮市長）

挨拶

（事務局：近藤）

ありがとうございました。市長は公務の都合により会議を中座させていただきます。それでは、次に、当協議会の委員をお受けいただきました皆様に、市長より委嘱状をお渡しします。それでは、委員を代表いたしまして、名簿番号 1 番の建築士の相羽様、その場で

ご起立願います。

(小浮市長)

委嘱状交付

(事務局：近藤)

ありがとうございました。続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。もし不足がございましたら、事務局へお申しつけください。よろしかったでしょうか。では、各委員の自己紹介をお願いしたいと思います。座ったままで結構ですので、ご所属とお名前を名簿順におっしゃっていただけますでしょうか。それでは、相羽様よりお願いします。

(各委員)

挨拶

(事務局：近藤)

それでは、会長の選出に入りたいと思います。豊明市空家等対策協議会設置条例の第5条に基づき委員の互選により定めることとなっております。どなたか意見はございませんか。三浦委員いかがでしょうか。

(三浦委員)

井澤知旦先生が適任かと思います。

(事務局：近藤)

ただいま、三浦委員から井澤委員をというご意見がございましたが、他の委員の皆様、いかがでしょうか。

(委員)

異議なし。

(事務局：近藤)

ありがとうございます。では、井澤委員はいかがでしょうか。

(井澤委員)

はい、よろしく申し上げます。

(事務局：近藤)

ありがとうございます。

(事務局：近藤)

続きまして、会長の職務代理についてですが、協議会設置条例の第5条において、あらかじめ会長が指名すると規定されておりますので、井澤委員に職務代理者をご指名いただ

きたいと思います。

(井澤会長)

それでは、市内で司法書士をされていらっしゃる吉川委員にお願いしたいと思います。

(事務局：近藤)

吉川委員、よろしいでしょうか。

(吉川委員)

はい。わかりました。

(近藤委員)

それでは、会長と職務代理者のお二人の方、一言ずつご挨拶をお願いします。

(井澤会長、吉川委員)

挨拶

(事務局：近藤)

どうもありがとうございました。井澤会長、吉川委員、よろしくお願ひいたします。以降の進行につきましては、豊明市空家等対策協議会設置条例第6条に基づき、井澤会長に議長をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

(井澤会長)

それでは、これからの進行をさせていただきます。円滑で活発な議論をしていただきますよう、ご協力のほどよろしくお願ひいたします。では、次第に沿って進めてまいりたいと思います。次第4の協議会の運営につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料3を使用して説明

(井澤会長)

ただいま、資料3の「豊明市空家等対策協議会の運営規則(案)」について説明がありました。説明がありましたように、第1条から第6条までの趣旨、所掌事務などについて、事務局の提案となっていますが、ご質問あるいはご意見がございますか。特に、人の財産に関わる情報が議題となることが多分に予想されますので、念頭に置いておく必要があります。ただいまの案には、守秘義務のことについても明記されていますので、いかがでしょうか。

(小浮市長)

第3条に、「市長に事故があるとき又は欠けたときは、あらかじめ市長が指名した者がそ

の職務を代理する。」とありますが、あらかじめ副市長を指名しておきたいと思います。

(井澤会長)

わかりました。規則そのものに変更はなく、市長の代理者は副市長ということで進めていきたいということですね。規則そのものにつきましては、いかがでしょうか。では、異議なしということで、よろしかったでしょうか。

(委員)

異議なし。

(井澤会長)

それでは、資料3の協議会規則(案)については、承認ということで進めていさせていただきます。次は、資料4の協議会の運営について、事務局から説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料4を使用して説明

(井澤会長)

ありがとうございます。ただいま、事務局から説明がありました協議会の運営について、会議の代理出席、会議の傍聴、議事録の扱い、その他とあります。特に、会議の傍聴については、守秘義務やプライバシー保護との関連が非常に深いので、判断は協議会が行うことになると思います。こういった点を含め、全体として協議会の運営について、御意見を出していただければと思います。例えば、空家の位置を示した地図などが出ることもありますでしょうか。

(事務局：北川)

今年度調査した結果で、市全域の地図の中に位置を示したものはございます。

(井澤会長)

そうすると、今後の協議会において、公開の対象と出来るかという話は、かなり出てくるのではないのでしょうか。

(事務局：北川)

そうですね。

(事務局：近藤)

特定できてしまう場合もございますので、やはり慎重に行っていきたいと考えています。

(井澤会長)

そうですね。そういう点は、しっかりと判断して対応していかなければいけません。他

には、いかがでしょうか。よろしいですか。特にご質問、ご意見がないようでしたら、事務局の提案どおりに、本協議会を運営してまいりたいと思います。よろしいでしょうか。

(委員)

異議なし。

(井澤会長)

ありがとうございます。運営については、これに基づいて実施していくということで、よろしく願いいたします。

それでは、次第5の(1)ですが、空家等実態把握調査の結果につきまして、事務局から報告をお願いいたします。

(事務局：北川)

資料5-1、資料5-2を使用して説明

(井澤会長)

ありがとうございました。それでは、資料5-2の概要版を中心にお話ししていただき、併せて本編を確認していたのですが、何か疑問点がありましたらお願いします。また、事務局は、①管理の問題、②活用の問題、③除却の問題として3つの問題を挙げて整理していました。それについて皆さんのお考え、どんな課題があるのかについて、2つに分けて整理していきたいと思います。

まず最初に、概要版をもとに説明された内容を聞かれて、感想を含め、ご質問、ご意見があればお願いします。

(小浮市長)

よろしいですか。

(井澤会長)

お願いします。

(小浮市長)

今の報告を受けて、相続してどなたも住んでいないものが一番多かったと思います。土地と建物があると、確かに除却費用はかかりますし、除却したあとは固定資産税が高くなるため、除却しない方もいるかもしれません。ただ、どなたも住む予定がないのであれば、家が建っている状態のまま売却することを考えれば良いのではないのでしょうか。何故放置されてしまうのでしょうか。

(井澤会長)

なるほど。どなたかご意見はありますか。

(小浮市長)

お分かりになりますか。

(吉川委員)

司法書士の立場上、親族等が亡くなったことによる土地や建物の名義変更の依頼を受けることがあります。相談では、先祖から引き継いだ土地や建物だから、簡単には売れない、近所からの目を気にしてすぐに売れないという話をよく聞きます。

(小浮市長)

先祖から代々引き継いでいたとしても、そこに住んでいないのであれば、近所の目を気にする必要はないと思いますが、そうはならないのでしょうか。

(吉川委員)

そこには住んでいませんが、近くに住んでいる場合があります。

(相羽委員)

世間体が多いと思います。

(小浮市長)

名古屋市などの市外に住んでいるのではなく、所有している空家や空地の近くに住んでいるような場合には、手放すことはなかなか難しいことでしょうか。

(吉川委員)

自身の場合を考えると、「実家に誰もいなくなったからすぐ売ってしまうのか」という世間の目は気にします。

(相羽委員)

また、建物の価値もほとんどゼロだと思われれます。そうしますと、売主側としては、もう少し高く売りたいということで、躊躇してしまうと思います。

(井澤会長)

小笠原委員、先ほど手を挙げられていましたので、お願いします。

(小笠原委員)

ごみの片づけの問題があります。建物を売買する際は、片づけをする必要があります。建物の中をそのままの状態にして売却は出来ないと思います。近くに住んでいても大変です。自身で行う場合は、ある程度は金額も少なくなります。業者へ依頼すると、2トン半の量で10万円程度はかかります。実家で片づけをした際、自宅から遠く、自身では出

来ませんでした。最低限の処理で、2トン半の車を3回頼み、25、6万円かかりました。

(井澤会長)

それは、ごみを引き取ってもらう費用の話でしょうか。

(小笠原委員)

そうです。業者が来て、1車約10万円程度でお願いします。そうすると、売却した後は絶対にプラスになると分かっているけど、業者へ頼む際にはお金が必要ですので、その余裕があるかないかになります。なかなか手が出せない部分があると思います。それから、相続してすぐ処分してしまうのかという世間の目もあるとは思いますが、費用がかかってしまうので、いたずらに時間が経ってしまうことが考えられます。

(吉川委員)

簡略版の10ページの図10にありますが、「仏壇等が置いたままで処分に困っている」ということについては、子どもがアパートや家を持っていたとしても、法事などは行わなければならないので、置き場所があった方がよいということで、結果として空き家になってしまったと考えられます。

(小浮市長)

不謹慎ではありますが、実家で父親が死にまして、母親は住んでいますが、あまり足腰がよくありません。2階に仏壇があり、手間になっています。

(小笠原委員)

仏壇にも手間がかかりますからね。

(小浮市長)

そうですね。悩んでいます。

(井澤会長)

遺品整理をしてごみとして出す場合は、高価なものが残っていても、関係なく持つていくのでしょうか。

(小笠原委員)

片付けておく必要があります。金品などは、ある程度整理します。

(井澤会長)

自分で整理しないといけないですね。

(小笠原委員)

ある程度はやりますが、色々なものがあり、処分に困ります。今は特にごみの処分につ

いて、種別がたくさんあります。私は廃棄物の関係の仕事をしていましたが、相続した家を片づけることは、大変な手間がかかり、業者に依頼することになると思います。昔のように家の庭で燃やすわけにもいきません。

(井澤会長)

処分したいけれども、お金の問題、あるいは仏壇などはすぐに処分もできず、置いておく場所はここしかないといった、それぞれの個別事情がやはりあるみたいですね。

(伊藤委員)

私は、不動産屋で、現場から帰ってきたところなのですが、結論は、やはりお金です。お金に困っていないから売らないのです。自分で処分作業をすると、お金はかかります。ただ、売買価格から処分費用は引く形で引き受けています。仏壇は、大きいものがあって生活に困っているのであれば、小さくするなど、何とかしようとするはずですが。空家があるということは、困っていないということです。建物を壊してしまうと、課税が高くなるから放置しているのであれば、空家の場合、建物がいない状態と同一の課税をかけることとすれば、売買が活性化するかもしれません。不動産の売買の話では、何とでもなります。ただ、お金に困っているかどうかです。

(井澤会長)

そうすると、空家の老朽化や植物の繁茂については、気にしないのでしょうか。空家を処分することは、世間の目を気にして、片付けずに放置することは気にしないのでしょうか。

(伊藤委員)

そういう方の場合は、そこに住んでいないのだと思います。

(井澤会長)

その方の場合は、そうなのですね。

(伊藤委員)

自分で買ったものは大事にします。親から相続を受けたものは、先祖の土地だという思いがあるかもしれませんが、困っていれば売ります。ですので、豊明市は、まだ豊かなのではないのでしょうか。

(井澤会長)

そういうことですか。

(小笠原委員)

よろしいでしょうか。

(井澤会長)

はい、お願いします。

(小笠原委員)

他には、防犯関係が非常に問題になってきます。過去に岐阜でもありましたけれど、少年のたまり場になることや、女性が連れ込まれて乱暴されるなどの事案があります。また、放火も当然出てくると思います。そういう場合、きちんと管理されていて、人が住んでいれば良いのですが、空家が多いと、危険性が高まります。管理責任というのはありますが、なかなか管理してくれないというのが実情なので、いかに管理させるかという観点ですね。

「空家をそのままにしておく」と罰則のようなものがあるから、何とかしなければならない」という仕組みにならないと、根本的な解決にはならないと思います。お金があるので放置するということになると周囲の迷惑する話です。ごみの処分を所有者がやらないということであれば、道路にはみ出した部分については、市の道路管理者の責任でやる形になります。そうすると、また無駄な税金の使い道になります。

管理の部分と、活用の部分という形で、この協議会の計画もされていると思うんですけど、私の立場では、やはり防犯と防災の関係です。これは、早急に対応しなければならない問題であると思います。また、今後お願いしていきたいと考えております。

(井澤会長)

ありがとうございます。

(小浮市長)

すみません。別の会議のため退席させていただきます。

(井澤委員)

はい。

(小浮市長)

議論が活発になってきているところで、大変申し訳ありません。失礼いたします。

(井澤委員)

他にいかがでしょうか。既に、かなり本題のほうに入ってきている議論にはなっていると思います。相続によって空家を取得した場合に、何故処分出来ないかということから始まった議論ですけれども、だいぶ本質に迫った議論に近づいています。

データの不明な部分があります。本編の2ページに分類の仕方があります。212件を

分類するという話と、本編の 17 ページのところで定義しているところです。トータルで 950 件ぐらいあるのでしょうか。

(事務局：北川)

はい、946 です。

(井澤委員)

946 ですか。

(事務局：近藤)

はい。

(井澤会長)

その部分の差についてです。例えば、抽出条件の 1 番というのは 2 ページと 17 ページは同じ 24 件になっています。2 番は、苦情と水道中止の 2 つ丸がついているところは、2 ページでは 12 となっていますが、17 ページでは 6 で半分になっています。次の 3 番は、同じ 35 と 35 になっていて、条件が少し違うのでしょうか。混乱してしまして、説明していただけるとありがたいのですが、いかがでしょうか。

(事務局：北川)

比較していただくのに、1 ページと 16 ページをご覧ください。

(井澤会長)

定義が違うのでしょうか。

(事務局：北川)

そうですね。1 ページの 1 番の苦情情報の欄を見ていただきますと、資料の内容のところで、『平成 22 年度以降住民から豊明市に苦情が寄せられた』とあります。16 ページを比較して見ていただきますと、この部分は同じなのですが、16 ページには、その下に『苦情箇所の建物所有者の現住所が苦情箇所所在地と一致しない』という条件がつけ加えられておりまして、この部分で、件数が一致しなくなってきました。同じように、水道休止情報につきましても条件の追加がございます。

(井澤会長)

あえて違っているというのは、どういうことでしょうか。アンケートをとる上で、こういう違いをつくらざるを得なかったということですか。何故同じにしなかったのでしょうか。数字が違うのではないのでしょうかということをお聞きしたい。

(事務局：下廣)

現地のほうを確認させていただいたのは、基本的に、市に何らかの問い合わせや苦情をいただいている物件ですので、そこにお住まいかではなく、全て1度確認させてもらっているというのは条件だと思います。郵送で意向調査をさせていただいたのは、先ほど言うように、そこに住んでいないだろうと。住所要件がある方は送っておりませんので、そういう意味で差が出てくるのかと思います。

(井澤会長)

例えば、抽出条件の2番で、苦情情報と水道休止情報というのが、2ページも17ページも同じですよ。数が12と6ということで半分になっているというのは、条件が追加されていて、その部分の差ということですか。別にそんな差をつけなくても良かったのではないのでしょうか。アンケートをやったらどうかと思ったのですが、できないのでしょうか。統計的な整合性がないのではと、気になったということです。

(事務局：北川)

いや。できないことはないのですが、そうですね。

(井澤会長)

言いたいのは、実態調査とアンケート調査が、なぜ数字的に一致しないのかということです。一致したほうが、全部通りがいいじゃないですか。あえて、ここは外してとすると、それを説明するのに時間がかかり、無駄になるような気がしました。これはこれで分かりました。ここで時間を取ってもいけませんので、また後で説明を受けるということで、次に行きたいと思います。他にいかがでしょうか。

ごみ屋敷は、人が住んでいたら、空家対策にはならないですか。

(事務局：北川)

ならないですね。

(井澤会長)

ごみ屋敷に人がいないと、これも空家対策になるということですね。両方とも迷惑ですけど、今回は空家対策ですので、そういうことですね。

(事務局：近藤)

豊明市で、劣悪な状態のものは少なく、かなり苦情をいただいているのは、2件程度です。

(井澤会長)

今回の定義が、賃貸売却用を除く戸建て住宅、併用住宅ということでした。豊明市では

分かりませんが、名古屋市内へ行くと、蔦が非常に絡まっているアパートがあります。そういうものは、今回は対象にしていないのでしょうか。

(事務局：北川)

していないですね。

(井澤会長)

そもそも調査対象から外しているということですね。13%程度で国全体の空家率というのがありますが、これもそういう考え方なのですか。国の提示している空家率と、この協議会での空家率というのは、だいぶ定義が違うのでしょうか。

(事務局：北川)

そうですね。国の13%というのは、住宅土地統計調査です。

(井澤会長)

国が発表した13%と同様な数字を豊明市のデータで持っているのでしょうか。

(事務局：北川)

それは、ないです。

(井澤会長)

それは、ないですか。

(事務局：北川)

総務省が出しているもので、平成25年の住宅土地統計調査というものがあります。こちらで、専用住宅だけ、今回の調査対象としたものだけでいきますと、900軒という統計調査の結果があります。二次的住宅ですとか賃貸用、売却用の住宅も含めた数が3,300軒、率にすると10.8%です。

(井澤会長)

3,300軒で10.8%でしょうか。

(事務局：北川)

はい。

(井澤会長)

全国平均よりは、やや少ないということですね。

(事務局：北川)

そうですね。

(井澤会長)

今回のこの概要版の3ページの資料を見ると、世帯数約2万9,000に対して、137か210で、数字で言うと10%も満たないという感じです。もう少し厳密に見ていくと、どうなっているのでしょうか。極めて空き家が多いまちではないのでしょうか。

(事務局：北川)

そうですね。先ほどの住宅土地統計調査の愛知県全体の結果を見ても、県全体で専用住宅の空家が3.9%、二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を含めた空家というのが12.3%という結果になっていますので、愛知県全体と比較しても、少ないという結果になっています。

(井澤会長)

客観的にこの豊明の空家が平均的なのか、少ないかということによって、対策も変わるのではないかと思いましたので、伺いました。あとは、いかがでしょうか。

特にないようですが、最後に、一言ずつ、コメントをいただいて終えたいと思うのですが、時間的に大丈夫ですか。

(事務局：北川)

大丈夫です。

(井澤会長)

今から、相羽建築士さんから一言感想あるいは課題など、何でも結構ですので、お願いします。

(相羽委員)

本日は、報告ということで、一通り流れを聞かせていただきました。空家が増えてきた場合、どのように進めていくというのは、個人の問題があるかと思うのですが、それをどういう風に持っていくかというのが、一番課題になるのではないかと思います。本当に困っている方もみえるでしょうし、大きな課題があるかなと思いました。

(井澤会長)

本人が困っていなくても、周りが困っているというのをどうするかというのがありますね。伊藤委員よろしくお願いします。

(伊藤委員)

初めて参加させていただいて、名南地区というと、豊明市、緑区、南区と熱田区で構成されていますが、熱田区や南区でも、空き家が多くなっています。豊明市は、比較的少ないですが、地域性で計画も変わると思います。瀬戸市の空家対策に参加していますが、瀬

戸市は、空家対策を実施したいと考えている地域です。ただ、尾張旭市や守山区は、かなり不動産が動くため、対策の必要がない。瀬戸市は孤立していて、中々新しい人が入っていけない部分があります。ですので、不動産を活性化させていくと、結果として、空家対策にもつながっていくというところですよ。以上です。

(井澤会長)

ありがとうございます。小笠原委員、お願いいたします。

(小笠原委員)

豊明市では、高齢者が非常に多いため、空家はこれからますます増えると思います。高齢者虐待などの案件をやっていますが、豊明市は最近多いです。そういう方々が亡くなると、当然空家になります。日進市、長久手市の人口は、急増していますが、豊明市は昔からあまり変わっていません。ですので、空家対策も今回、本腰を入れてやられるのではないかと考えております。

(井澤会長)

わかりました。ありがとうございます。では、田中委員お願いします。

(田中委員)

私は、高齢者の分野で活動しております。先ほどおっしゃられたように、豊明市も、高齢化率が上がってきています。高齢者の方については、住みなれた地域でずっと住んでいただくということが一番だと考えております。最近、高齢者の運転について問題になっていきます。免許を返納してしまうと、坂なども多く、生活がしづらくなってしまいます。そのため、高齢者の方の歩いて行ける場所が多くあれば良いという話があります。アンケートの調査において、売りたいですとか、活用してもらいたい方がいらっしゃるようですので、そこでマッチングが出来れば良いと思いました。

(井澤会長)

そうですね。どうもありがとうございます。では、続きまして、橋本委員、お願いします。

(橋本委員)

この調査結果を見せていただきまして、所有者の方の空家の定義の捉え方や、管理に関する認識が異なり、空家だと思っていない人に対策を伝えることも、今後の重要な課題かなと考えております。以上です。

(井澤会長)

続きまして、三浦委員、お願いします。

(三浦委員)

私ども土地家屋調査士の業務では、近年、隣接地が空家であったり、所有者が遠方にみえるというケースが非常に多くて、そういうことが分かると、業務がやりづらいと感じます。業務上で得たことを、今後の協議会に出せるのかなということを感じました。以上です。

(井澤会長)

ぜひお願いいたします。最後に、吉川委員、お願いします。

(吉川委員)

アンケートでも、何が問題なのか分からないという回答が多いかと思います。ですので、課題としては、市民に対して、空家をもたらす問題に対する啓発活動をしていかなければいけないと思います。ただ、問題点が明らかとなっても対策が進む訳ではありません。市長の意向が、市の人口を増やしていきたいとなると、不動産の売却に繋げて活性化させていくことにどういう風に繋げていくかも示していかなければいけません。これは、行政だけでやれる問題ではなくて、やはり市民が主体となってやっていただいたほうが良い部分があります。ですので、市民に対する啓発活動と、方法を示してあげるという部分で、対策をしたほうが良いと思います。現在の空家が幸い少ないということであれば、予防という観点で、相続し、売るべきものは売っていくとか、賃貸すべきものは賃貸してもらうという風に繋げる循環をつくり出すことが、1つ課題だと思いました。

(井澤会長)

ありがとうございます。本日、報告を受けて、豊明市の空家の実態、状況をやっと理解した段階でございます。来年度には本格的に計画を作っていくということになります。都市計画という分野で、人口減少、高齢化が進んでいくと、広がった市街地をできるだけコンパクトにまとめていって、公共交通機関、例えば駅の周りに歩いて生活ができる空間を作るというコンパクトシティという概念がありますが、多くの人を無理矢理そういったところへ持っていくわけにはいきません。むしろ、市街地の中で、空家が増えていったら、結局スポンジみたいなまちができます。コンパクトシティに対して、スポンジシティと言います。そのスポンジシティのまちを、どのように再編するのかといったときに、空いている家を、まだ使えるものがあるのであれば、地域に必要な施設として有効活用していくべきであろうし、その際に、上手く金銭が掛からない形で利用できる仕組みを作っていっ

たらどうかと思います。また議論していきたいと思いますが、スポンジシティの在り方という考え方があります。先ほど、マッチングしたらどうかという話もあり、空家のまま放置していると犯罪の温床になるという指摘もございました。空家化しないためにどうするか、もっと有効活用する方法があるか、そういうことも含め対策計画について話していきたいと思います。全国共通の取り組みもあるでしょうけれども、是非豊明ならではの取り組みを盛り込む計画をつくっていきたいと思っております。また、来年度よろしくお願ひします。

(事務局：近藤)

井澤会長はじめ委員の皆さまありがとうございました。今年度の協議会は、本日で終わりですが、来年度に本格的な計画策定に入っております。4回程度を予定しており、次回は、7月頃を予定しております。開催の日時が決定しましたら、ご連絡いたしますので、よろしくお願ひいたします。本日は、長時間ありがとうございました。

(全員)

ありがとうございました。

以上で、会を終了した。