

平成 29 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 8 月 1 日（火） 14 時 00 分～16 時 10 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) 挨拶、委員紹介 資料 1
- 2) 平成 29 年度協議会の開催予定 資料 2
- 3) 議題
 - (1) 空家等対策計画について 資料 3
 - (2) 住宅・土地統計調査及び本市調査による空家等の状況 資料 4
 - (3) 平成 28 本市調査による空家分布と世帯構成等 資料 5
 - (4) 空家に関する本市の地域特性と課題について 資料 6
- 4) その他

（事務局：近藤）

定刻となりましたので、ただいまから平成 29 年度第 1 回豊明市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。よろしくお願いいたします。

早速ではございますが、これより協議会に入って参りたいと思いますが、本日は市長の代理で坪野副市長が出席させていただきます。また、井上委員がご都合により欠席ではありますが、委員会 10 名のうち、本日 9 名の委員にご出席いただいておりますので、空家等対策協議会設置条例第 6 条第 2 項により、協議会が成立して

おりますことをご報告申し上げます。

また、本日は空家等対策計画策定業務を委託しております、株式会社カナエジオマチックスの担当者も同席させていただき、発言の機会をいただく場合もございますことを、予めご了承ください。

それでは、井澤会長よりごあいさつをお願いいたします。

(井澤会長)

挨拶

(事務局：近藤)

ありがとうございました。続いて、副市長は初めての出席となりますので、副市長からも一言ごあいさつ申し上げます。

(坪野副市長)

挨拶

(事務局：近藤)

ありがとうございました。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いたします。

(井澤会長)

それでは、会議に入る前に、協議会の傍聴者の確認をします。本日は傍聴希望の方はいらっしゃいますか。

(事務局：近藤)

傍聴希望者はございませんでした。

(井澤会長)

それでは、ここから会議の進行をさせていただきます。円滑な議論ができるよう、ご協力のほどよろしくお願ひいたします。議事次第に沿って進めさせていただきます。まず次第の1つ目について、事務局より説明をお願いします。

(事務局：近藤)

それでは資料1の名簿をご覧ください。人事異動により、名古屋法務局様と事務局に変更がございます。まず、4月から新しく委員をしていただくことになりました、名古屋法務局熱田出張所所長の大島様に自己紹介をお願いしたいと思います。よろしくお願ひします。

(大島委員)

挨拶

(事務局：近藤)

ありがとうございました。続きまして新たに事務局に加わりました、経済建設部長と部次長より自己紹介させていただきます。

(事務局：相羽)

挨拶

(事務局：麻生)

挨拶

(井澤会長)

ありがとうございました。みなさんよろしくお願ひします。
続きまして、次第の2に移ります。事務局よりご説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料2を使用して説明

(井澤会長)

ありがとうございました。お手元の資料にございますように、今年度は4回この協議会を開催するということと、年内に3回行い委員の皆さまからいただいたご意見を受けて修正したものを年明けにパブリックコメントに出し、さらに市民の皆様からご意見をいただいて、それを受けた形で最終案の対策計画を作っていく、こういう流れになっています。

次回以降、9月下旬、11月中旬と、間隔が狭いスケジュールとなっておりますが、このことについて、皆様からご意見、ご質問等はございませんか。

(全委員)

意見なし

(井澤会長)

意見がないようですので、今年度の協議会は資料2のとおり進めさせていただくということでお願いいたします。

では、引き続き、次第3について議題が(1)から(4)まであります。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)

ありがとうございました。空家等対策計画は特措法第6条において位置づけられており、計画には資料3の2頁に記載の1から9までの項目を定めなければならないとあります。それ以外に、地域の特性をふまえて、項目を追加していくことは可能ということでした。このことについて、ご意見、アドバイス等はございませんか。

従来ですと計画を作るときには、国があつて都道府県があつて、その都道府県の結果をふまえて市町村が作るという流れでしたが、最近では、市町村が中心になって作り、都道府県は技術的な助言、あるいは調整などが役割になっています。愛知県のマニュアルなどは、どのような状況になっていますか。

(事務局：北川)

県は、市町村が対策計画を作るためのガイドラインというものを作成していますが、まだ公表されていません。

(井澤会長)

市が先導して策定していくということですが、ほかにいかがでしょうか。ご意見、ご質問がございませんようでしたら次に移りたいと思います。この特措法に沿った形で9項目を基本として策定していき、皆さまのご意見をいただく中で、独自の項目で、追加する必要がある項目があれば追加するという方向で考えていきたいと思っています。

それでは、事務局より次の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した。空家といってもいろいろな定義があり、その中で「その他の住宅」というものが、問題があると考えているということでした。全国の空家率、愛知県の空家率、豊明市の空家率が掲載されていました。愛知県は、全国平均より比較的良い状況で、その中でも、豊明市は下から6番目で状況は良い状況にあるようです。これらにつきまして、何か皆さんからご意見・ご感想などはございますか。

資料の各データについて、対象としている住宅が項目により異なっており、混乱

しやすいと思いますので、豊明市の空家調査での対象と先ほどの統計調査での対象について、整理を兼ねてもう一度簡単に説明していただけますか。

(事務局：北川)

まず1頁をご覧ください。1頁の四角の囲みに空家の種類についてまとめてあります。これは、住宅土地統計調査の中での定義となりますが、まず「二次的住宅」というものがあります。これは、週末や休暇時のみに使用する住宅、別荘などが該当します。次に賃貸のために一時的に空家となっている「賃貸用の住宅」というものがあります。3つ目に、「売却用の住宅」、4つ目が「その他の住宅」となっています。4つ目の「その他の住宅」は、人が住んでいない住宅で、例えば転勤や入院などのために居住世帯が長期にわたって不在となっている場合や、建て替えなどのため取り壊すことになっている場合などがあります。

昨年度、豊明市が実施した実態調査につきましては、4つ目の「その他の住宅」についてのみ調査を行っています。1つ目から3つ目までの区分については、管理会社や管理組合または不動産屋さんなどが介在しており、どなたかが適切に管理されている場合が多いと想定されたため、調査対象からは外しています。

管理者が個人であったり、所有者が不明となったり、そういうことが起こりうる可能性が一番高いのが「その他の住宅」であろうということで、調査対象としました。

資料の2頁から4頁は、4種類全ての住宅についての統計となっています。5は、「その他の住宅」に限定したものになります。6、7頁の資料は、豊明市における住宅の種類ごとに比較した資料になっております。

(井澤会長)

そうしますと、今回の実態調査の中で現地調査をしたのは、「その他の住宅」の一戸建てを対象にし、人が住んでいたら対象外にするという考え方でよろしいでしょうか。皆さんいかがでしょうか。

(相羽委員)

長久手市や日進市などの人気の地区が空家率が高く、豊明市の方が空家率が低いことに驚きました。市内に関しては、前後の名鉄本線沿線あたりも空家率が高いことは、交通の便もいいところですので少し意外でした。また、空家率の推移で、平成10年から15年にかけて上昇して、平成20年には下降しているというのは、何か要因があるのでしょうか。

(井澤会長)

事務局で、周辺都市と比較して調査したようですので、いかがでしょうか。

(事務局：近藤)

周辺都市について調査すると、だいたいは右肩あがりとなっていますが、なぜか豊明だけ特に15年が高い数値になっています。推測ではありますが、二村台の賃貸住宅に外国人の方が住んで働いていた時期がありました。バブルが崩壊して職がだんだん少なくなり、この10年から15年くらいで実際に仕事を辞められて賃貸から住まいを変えて出ていかれた状況があるというのは聞いています。一番多いときは、二村台だけで1万5千人程いた人口が、9千800人程まで減少したと聞いていますので、そのような時期であったのだと推測されます。

(井澤会長)

ありがとうございます。今の説明のように空家全数の調査ですと、賃貸住宅からの転居についても数値に計上されますので、こういう数値になってくるということでしょうか。今回の空家対策は、「その他の住宅」をどのようにしていくかを検討するものになりますので、UR都市機構などの管理する賃貸住宅はそれほど問題にしていけないということになります。

(事務局：近藤)

前回、伊藤委員が言われていましたが、豊明市は需要があるので、県下では低い

空家率となっているのだと思われます。戸建て住宅の跡地を分譲するなどして流通しているのです、空家率が低いのだと考えられます。

(伊藤委員)

長久手市や日進市というと非常にかたまったところに人気集中していて、その区域を少し外れると需要が落ちてしまいます。

豊明市は、例えば二村台では100坪程度の土地を分割して販売しても需要はあるので、全体的には悪くないと感じています。

(井澤会長)

空家率の高い市町では、人口減少が著しく人口を呼び戻すための対策をとっているところもあるようですが、豊明市は、状況が悪くなる前に、今から対策をとっていくということが重要であると思います。三浦委員はいかがでしょう。

(三浦委員)

持ち家率が高い割には、空家率が低いというのは、需要があるということだと思います。資料 11 頁の空家密度は現実的な数字であると思いますが、二村台が多いのは意外な気がします。

(井澤会長)

11 頁は空家密度の統計となっています。この対象に賃貸住宅は含まれていませんので、前後町は空家密度が高くなっています。田中委員はご意見などいかがでしょうか。

(田中委員)

栄町の高齢化率は高いので、栄町、新栄町に集中しているのかと思います。

(井澤会長)

そうですね。市全体の空家率が2.9%ですので、栄町は高くなっています。
吉川委員はいかがでしょう。

(吉川委員)

愛知県においても、空家が平成15年から平成20年にかけて0.5%減っています。
豊明市も減っているので、愛知県において、その間において、住宅の需要があった
のでしょうか。

(事務局：近藤)

万博が関係しているかもしれません。万博が開催されたのは、2005年、平成17
年だったかと思います。

(井澤会長)

大島委員、他にご意見はいかがですか。

(大島委員)

法務局では、新しく正確な地図を作成する業務を担当したことがあります。その
作業を行う地区は、元気がない地区を再生しようということで選びます。地区のほ
とんどは、昭和40年代から50年代の初め頃に団地ができたところになります。昭
和30年代後半から40年代にかけて名鉄電車が通り、駅周辺に団地が形成され、現
在では空家が多くなっています。

土地の所有者にヒアリングすると、車を置く場所がないため、住みづらいという
話があります。開発の年代に応じて人気のある土地とそうでない土地が出てくると
思います。

(井澤会長)

昭和40年代に建った建物は、50年程経過し、老朽化も進んでいるため、空家も
多くなっているでしょう。小笠原委員、他にいかがでしょう。

(小笠原委員)

やはり不便なところでは、空家が増えるのではないのでしょうか。豊明市は、前後駅、競馬場前駅があり利便性はいい地域だと思います。長久手市や日進市が豊明市より空家率が高いというのは意外でしたが、利便性が良いところと悪いところがあり、郊外などで増加しているのではないかと思います。二村台など、豊明市で空家の多いところは、お年寄りが高齢になってくると、少し暮らしにくい部分があると思います。それが今後の課題となってくるのではないのでしょうか。

(井澤会長)

はい、ありがとうございます。

(坪野副市長)

9頁を見ると、区画整理で面整備をしているところは、それほど空家が多くないように見受けられます。旧集落や、古くに開発が行われたところは、道路も狭く、そういうところに顕著に表れているのではないかと思います。新田町、三崎町、西川町、新栄町については、区画整理で整備した地域ですのでさほど多くはないですが、その中でも旧集落があります。旧集落のところに空家があるのかと思います。

質問をしていいですか。6頁は、住宅・土地統計調査で「その他の住宅」の空家が平成25年に900戸あるという結果があり、8頁は、「その他の住宅」ではなくて、単純に空家の数をソートしたものであるということでしょうか。8頁の実態把握調査で現地調査を行った対象および意向調査を行った対象と統計の「その他の住宅」900件との位置づけは関係していますか。

(カナエジオマチックス：小林)

基本的に、住宅土地統計調査上の「その他の住宅」と、昨年度豊明市が実態調査を行った一戸建ての住宅は、同一であると考えてよいと思います。昨年度の実態調査は全数調査ではないため、数値が異なっています。意向調査、現地調査は、設計

上数量が決まっていたため、全数調査とは異なる結果であるという解釈になります。

統計調査で「その他の住宅」の空家が 900 戸あるということは分かっておりますので、そのうちの 283 件を昨年の実態調査で見つけたということになります。そのため、10、11 頁の空家率と空家密度は、900 戸あることを想定した資料となっております。

(坪野副市長)

現地調査は限定したということなのですが、212 件というのは、地域というのはどうなっているのでしょうか。

(カナエジオマチックス：小林)

地域は限定せずに、まずは、調査対象を机上で分類しました。苦情が寄せられたところや水道が止まっているところ、所有者が遠くにお住いの住宅などにより優先順位をつけ選定しました。意向調査は上位 900 件、現地調査は上位 200 件を選定して行いました。結果的に数値が 946 件と、212 件とはなっています。

(坪野副市長)

苦情などの情報を基に対象を特定し、設計上調査件数を限定したということですね。

(カナエジオマチックス：小林)

そうです。全数ではありません。

(井澤会長)

時間の都合で、次に進めさせていただきます。資料 5 の GIS を用いた空家の調査結果が出ておりますので、事務局から説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料5を使用して説明

(井澤会長)

ありがとうございました。統計資料、アンケート調査の結果を詳細に整理していただいています。空家対策を考えていく際の元データとなります。皆さまのご意見・ご質問などがありますでしょうか。

高齢者との関係では、沓掛は高齢化率は高いが独居老人が少なく、どなたかが一緒に住んでいることが多いため空家にはなりにくい一方で、高齢者の単独世帯の多い二村台や栄町などで課題があるように思われます。このようなテーマについてはいかがでしょうか。二村台の団地はいつ頃できたのでしょうか。

(事務局：近藤)

完成した時期が昭和49年ですので、43年くらい経過しています。住宅も古いですし、全体的に建て替えの時期になっていると思います。

(井澤会長)

以前も申し上げましたが、UR都市機構の団地の調査を昭和51年くらいに行いました。40年以上前にやりましたので、本当に新しい住宅団地でしたが、今では高齢化が進んでいて、40年も経過すると、まちは大きく変わると感じました。田中委員、高齢化問題と空家問題というのは非常に関連が深いのではないかと思います。いかがですか。

(田中委員)

栄町の中京競馬場駅の南辺りが、南館という場所になります。先日その地域の方が周辺に空家がとても多いと言っていました。駅が近く利便性が高いように思いますが、道が狭く、坂も多く、新しい人たちが入ってこない現状があるようです。

この資料を見ていると、高齢化率も高く、単独世帯も集中しており、今後さらに空家が増加していくと考えられます。住宅も密集しており、防災や防犯の点でも地

元の方々は危惧されています。更地にできるなら、更地にしてほしいという声もききますが、地域の方のために、何か活用できる手段などがあればよいと思っています。

(井澤会長)

田中委員が担当している仕事の中で、空家を使ったグループホームのようなものはありますか。

(田中委員)

ないです。

(井澤会長)

それはいいですか。複数の方が住まわれるので、消防上の問題など普通の住宅みたいにはいかないですね。ありがとうございます。他にいかがでしょうか。伊藤さんいかがですか。

(伊藤委員)

最近、住宅診断といいますが、中古住宅を購入する際にも保証をつけていくという話があります。来年度はおそらく義務化されていくと思いますが、診断を受けて保証の有無によって売買も変わってくると思います。

空家対策もそうですが、保険をつけたほうが安心して売買できます。そのような状況であれば、空家の流通が進んでいくと思います。

空家マイスターというのも宅建協会では推奨しています。空家マイスターに登録していると、愛知県中の空家の情報を活用することができるようになるので、そういった制度でも、またつながっていくのではないかと思います。

(井澤会長)

ありがとうございます。三浦委員はいかがですか。

(三浦委員)

市街化調整区域ですと、更地にしてしまうと建てられなくなる場合があるため、空家の解体をためらう方もいるのではないのでしょうか。

(相羽委員)

場合によっては、建物を取り壊してしまうと、再建築が不可となる場合も出てくると思います。現在は、異なる基準になりましたが、既存宅と呼ばれるもので、昭和 45 年 11 月 24 日以前に建物が建っていることなどの条件で、再建築が可能な場合があります。

(井澤会長)

そうなりますと、取り壊して売却する場合、そのあとに建物が建たないという場面が出てくるのでしょうか。

(相羽委員)

そこまでは分かりませんが、手続きが難しくなると思います。先ほどの説明では昭和 56 年以前の建物が 8 割近くあります。約 3 分の 2 は活用できると出ていますが、耐震性などの問題があり、すぐに活用するのは実際は難しいのではないのでしょうか。借り手もそこは一番気になる部分だと思います。

(井澤会長)

今見られているのは 8 頁ですね。耐震の問題は大きいですね。

(大島委員)

私は仕事で京都にいたことがあります。京都は、町屋という古い建物を改修し、人気が出ています。条件によっては、手を加えることで活用できるようになると思います。買い手の立場からは、耐震などの問題があり躊躇します。リフォームなど

で対策を講じられたものであれば、値段に応じて興味を持つと思います。ただ、いろんな地方で仕事をしてまいりましたが、名古屋ではどちらかというと新築が好まれています。

ただ単純に希望者を募るのではなく、リフォームなどの手立てをつけ、先に進めるような方法を検討していくことが重要であると考えます。

(井澤会長)

ありがとうございます。京都の町屋は大人気ですね。町屋という独特の建物形態に付加価値を見出してニーズが出ています。千葉県佐倉市というところに、夕張が丘というニュータウンがありますが、そこはデベロッパーがいて、売った住宅は経過年数とともに価格は全部決められていて、そのデベロッパーがいつでも買取ります。中古住宅を手入れして若い世代に売却し、常に世代を維持していく方法をとっています。空家になる前に買い取るという補償をしています。

佐倉市の事例では、ひとつのデベロッパーが400ヘクタールくらいの土地を管理していますが、豊明市の場合は、デベロッパーが管理しているわけではなく難しいかと思いますが、誰かが買い取ってリフォームして売らないといけないなということはあると思います。それをどのような方法で行うかがテーマになるかと思います。

その他の方、いかがでしょうか。

(小笠原委員)

豊明市のまちに魅力があるかということも問題になってくると思います。南館の道はすごく狭く、パトロールに行く際は小型車を使用します。そのようなところに新しい人が入って来ないのではないかと思います。起伏があり、車が必要な地域ですが、車2台分の駐車スペースがある空家はどれくらいあるでしょうか。

高齢者の方が家を手放すよりも、亡くなられた後に問題になってきます。空家を所有している方のほとんどは、余裕があり売らずに残しています。私は実家を所有しておりますが、お金に余裕がありませんので、住む者がいなくなったら家は処分します。所有していてもお金がかかるだけですので、売ります。住む人がいなくな

ってもたくさんの方が所有されているのは、余裕があるからだと思います。先のことを考えて、売らずに残しています。処分したほうが得になると考える人が増えたら、また考えも加速するのではないのでしょうか。駅周辺には、徒歩圏あるいは自転車でも通えるいい場所がありますので、売り手と買い手の考えが上手くまとまるような政策が必要だと思います。

豊明市は日進市や長久手市よりも早く住宅地ができてきましたが、その後どうかという、狭い道路とかはそのままという状況にあります。その点後発の日進市や長久手市は広大な土地を区画整理などできちんと整備したため、道路は整備され宅地も広くとられています。そういう根本的なことも必要になってくるのかとは思いますが、現実的にはそれは難しいです。今回は、空家をどうするかという話ですので、売却するか、空家バンクに登録してもらうか、更地にしてきれいにしてもらうか、という方法が考えられます。

防犯の面でも、空家をそのままにしておけば凶悪な事件が発生することにつながる恐れや、また、空家といえども中に何か物が残っていて誰か泥棒に入れば侵入の被害にあう恐れがあります。私は日進市の協議会にも参加していましたが、解決法としては、空家バンクに登録するか処分するか、になると思います。住む人もなく、処分もせずに手放さずに持っているということは、余裕があるのでしょうか。税金が大変ということになれば手放すことも考えるのではないのでしょうか。

(井澤会長)

目的を持たず所有されると、問題を抱えたまま現状維持となりますので、貸すか、解体するか、売却するか、といった方向に動いてもらえるといいですね。

(吉川委員)

10 頁の間 15 の項目で、今後家族が維持管理をする、子や孫に任せる、と回答されている方もいますが、本当に引き継いでくれる世代とかが意識を持って管理してくれるのであればいいのですが、ただ単に親の思いとしてこうであろうとか、推測で答えているのであるならば空家は増えていくでしょうし、対策としては何もでき

ないのではないかと思います。売りたい、貸したいという意向がある方が、たったの50%しかいないというのは、今後の対策を考える上では、何もできない可能性が高いように思います。その意識改革が必要ではないかと思います。

3頁の図ですが、単独世帯の多い南館とか前後駅南側あたりの赤丸の集中しているところは、そこがそのまま単独世帯でお亡くなりになったり、施設に移られれば即空家となってしまいますので、空家が増えていく要因が多いところかなと思います。そこでなんらかの対策、売却だとかしていかねばいけないと思いますが、売れるのかどうか、その問題も出てくるかなと思います。

(井澤会長)

ありがとうございます。10頁のアンケートの複数回答ですね。どんな組み合わせが多いのでしょうか。売りたい、貸したい、その組み合わせが多いですか。

(カナエジオマチックス：小林)

売りたい、貸したいという意思を両方持ってる方は多いです。地域に有効活用してもらいたいという人が19名いるんですけども、19名のうち18名は、売りたいし貸したいと思っています。売りたくもないし貸したくもないけれども単独で地域で活用してもらいたいという人は1名しかいません。

(井澤会長)

そうすると18名の方は、地域のためにちょっと貸してくれませんかといったら、貸してくれるという意思表示でしょうか。

(カナエジオマチックス：小林)

そうですね。

(井澤会長)

金額の問題もあるのですが、そのように地域のために貢献してもいいよとい

う方が 19 名もおられます。ありがたいお話です。

最後に、副市長はいかがでしょう。

(坪野副市長)

行政の立場からしますと、非常に課題が多いなと思います。全国的な問題ですけど、高齢化と耐震化、周辺の環境、地形などいろいろな面での問題があるかと思っています。あと次世代の方々がいかに土地・建物を利用していくか、もしくはそれは残しつつ自分は別のところに住んでいるため放置されてしまい問題となることもあります。法制度の面では、建物を壊すと土地の固定資産税があがります。それがネックになっている方も、中にはいるのではないのでしょうか。個々の問題と捉えるのではなく、行政としてもいろいろとバックアップしていくことも必要と思います。

豊明市では人口増加を目指しておりますが、既成市街地が空洞化になるようなことはさげなければなりません。空家バンクという制度もありますが、アンケートを見ると空家バンクへの賛同はなかなか難しいようです。耐震の基準も、どう解決していくか悩ましいところですが、まずは第一段階として、調査をおこなってこういう現状だということが認識できれば、対策をたてる基礎にはなるものと思います。

(井澤会長)

ありがとうございます。一通りお聞きしましたので、続きまして資料 6 に移りたいと思います。事務局から説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料 6 を使用して説明

(井澤会長)

ありがとうございました。課題の整理をしていただきました。全般につきまして、今まで議論してきましたところを要約していただいているところが 1 頁、2 頁で、施策を体系的にまとめたのが 3 頁です。これから空家等対策計画を策定する上での

視点の整理が3頁になされておりますので、この辺のところでは何かご意見をいただけたらと思います。

ガイドラインに基づき策定、とタイトルの横にカッコ書きで書いてありますが、この基本方針の4つというのは、ガイドラインに基づいて作ったというよりも、豊明市の課題に基づいたものが4つあるということですか。

(カナエジオマチックス：小林)

そうですね。愛知県のガイドラインも現時点では暫定版となっておりますが、それを参考にはしました。

(井澤会長)

基本的な方針があって、基本施策というのがあるのですが、基本的な方針の③地域の居住環境の保全是、その対策の基本的施策というのは、5つ全部にかかる矢印だと思うんですけど、特に中心にかかわる基本施策というのは、一番下の特定空家等のところが一番近い施策という整理になるんですか。

(カナエジオマチックス：小林)

そうですね。いわゆる特定空家に該当する居住環境を悪化させるものについては、こういう施策も必要になってくると思います。法に基づいて助言、指導、勧告とか、命令など、段階はあると思いますが、その手続きを進めていかざるを得ないと思います。それよりもむしろ、②適切な維持管理が重要で、所有者の意識を高めていくことが重要だと思います。空家特措法では、所有者自らによる適切な管理が第一義ですと謳っておりますので、この基本的事項を周知することが一番重要であると思います。

(井澤会長)

②はガンになったらガンに対して攻撃するやり方だけど、③はガンにならない体質を作りましょうといった感じですよ。そういう意味では先ほど小笠原委員や大

島委員が言われたように、地域として空家を出さないように、豊明市はいい居住環境だから貸せる、売れるというところも整えていかないといけない。それが③にもつながっていくのではないのでしょうか。マイナスを除去するだけでなく、プラスを作る施策を作っていないといけないのではないのでしょうか。

(吉川委員)

司法書士という立場からすれば、発生予防とか適正維持管理などの啓発活動というところはいいいのかなと思います。あとは、どうすれば空家にならないのか相談できるところも必要と思います。売却、賃貸の相談に関しては、不動産業者さんが専門ですが、売ろうとしても現実問題売れなかったら意味がないし、そういったマッチングさせるような、安心して御願いできるような仕組みを作っていないと空家は空家として残ってしまう。一体的にどういった流れで対策を持っていくか、その方針を立てていかないと、場当たりのものになってしまう気がします。

(相羽委員)

私の意見としては、まずは空家の適切な維持管理をしておけば、売るときも売れるし、何とかなるんじゃないかと思います。それに次いで空家を発生させない。そのために家族や親戚などによる対策もしておいたほうがいいんじゃないのでしょうか。

(井澤会長)

まず発生させない、発生したらきちんと管理する、最終的には流通させるみたいな時系列的だけでも施策の重要な点から順番にやっていくという方法もあるかもしれませんね。どれが一番かというとなかなか難しいですが。管理さえしておけば次の展開はしやすいという点は確かにありますね。

ただ、貸す場合ですと、いったん貸すとなかなか戻ってこないという意識はありますよね。定期借家権とかをつければ別でしょうけど。そういった心情もあるので、単純に貸せるかというとなんでもない。権利関係の整理もしないといけない。

(伊藤委員)

メリット、デメリットではないですけど、先ほどもお話したようにホームインスペクションですが、たとえば10万円をかけたなら100万高く売れるということもあります。でも、ただ維持管理してください、ここをこうしてください、ああしてくださいとなったときになかなかお金をかけてもらえない。子供たちが住むのであれば維持管理もするけれど、子供たちもいない、壊すと税金が高くなる。自分たちが家に困っているわけじゃないから、将来何かあったときのためにとりあえず残しておき、相続するという繰り返しだとなかなか空家対策も進まない。そういった理由からホームインスペクションが立ち上がったのもひとつなんですけど、最終的にお金じゃないですけども、メリットがあることを引き出してあげないと、難しいところがあるのではないかと思います。

(井澤会長)

理念だけではなかなか人は動かないですもんね。

(小笠原委員)

法の措置と実行はいいんですけども、命令、代執行となって、予算的に市は耐えられますか。なかなか市の予算を確保できず、何度も何度も命令をかけ、10年くらい経ってから代執行したという事例を聞いたことがあります。そういう状況になると、近所から、市はちゃんとやれよと言われかねませんよね。これからは高齢化社会で、豊明市はお年寄りも多くいらっしゃるものですから、空家が増えてどうなるのか気がかりです。法に基づく措置の実行は、必要な場合はあると思いますが、命令等はあんまり出さないほうがいいのではないかなと思います。

(田中委員)

今我々ができるのは基本の方針の空家の発生予防でしょうか。高齢者の方々のお話を聞くと、自分が亡くなったり、どこかへ行ったときにご自宅をどうするのかをほとんど考えていらっしゃらないです。あとは子供がやるでしょという感じでいら

っしゃる。そういう意識の方が多いので、空家予備軍、所有者への啓発等を進めていくことが、今できることかなと思います。

(大島委員)

私も田中さんと同意見です。予備軍が多いということで、今の状態で物事を考えていたら手遅れになってしまう。将来のことを見ながら考えていかないといけない。そうすると先ほど言われましたように、予備軍をいかに自覚させるかが大切です。しかし、自覚を持って先ほどもあったように売れないということになってはいけないので、やはり魅力ある居住地をアピールしていくことも必要。これは無理かもしれませんが、どうしても行政でやると限界があるので、民間の活用ということも必要になってくるのではないのでしょうか。

(三浦委員)

私の実家は、いずれ私が相続し、私が維持管理をしていくことになるかと考えています。現実問題として、結局どうしていこうか、自分でもわからない。発生予防といっても空家になってしまう。維持管理を果たして私ができるのかどうか。貸すという案もあるのですが、山のように入っている荷物をどうするか。息子がなんとかするだろう。そういう考えは持っているようです。発生予防するが、でも発生してしまうでしょうね。

(井澤会長)

三浦委員にとっては、委員でありながら正にリアリティのある身近な問題なんです。亡くなられたときに、まさに遺品そのものをどう処分したらいいのか、建物がある限りおいておこうか、ということになってしまいますよね。うまく処分できて建物が売れるということになればまた別でしょうけれど。

(坪野副市長)

基本的方針を4つ掲げているわけですが、施策の中でどういうふうに進めて

いくのか、進める順位を決めていくのか、これから検討するところだと思います。ただし、特定空家の問題が出てきてしまうと、先ほど小笠原委員が言われたように、いろいろな行政的な執行をしなければならない、ということになりますよね。当然地域の方たちも迷惑をこうむりますし、職員にとってみても財産を処分するのはなかなか厳しい仕事になるし、最終的に解体するお金はいただけることになっていいますが、回収できるかどうかもわかりません。そうならない手立てを早めにするのが肝要。そのために皆様にこうしてお集まりいただいて協議会を作っているわけですが、私どもの施策も計画を進める中で練っていきたいと思っております。

(井澤会長)

委員の皆さん、ご意見ありがとうございました。

以上で本日の議題はすべて終了しました。次回は対策計画の基本的事項、骨子、施策、そのあたりの枠組を出していただき、今回の会議をふまえて議論していただきたいと思っております。次回、またいろいろご指摘いただきたいと思っております。本日は長時間にわたりありがとうございました。最後に事務局よりお願いいたします。

(事務局：近藤)

井澤会長、委員の皆様、長い時間ありがとうございました。

ここで、名古屋法務局 大島様から相続証明制度についてご案内をしていただけることになっておりますので、大島様からご説明をお願いいたします。

(大島委員)

法定相続証明制度について説明

(事務局：近藤)

ご案内いただきありがとうございました。

事務局からの連絡事項としまして、次回の協議会開催についてですが、資料2に9月下旬と記載しておりますが、計画策定のスケジュール及び議会等の予定により、

大変恐縮ですが、9月27日水曜日の午後2時から開催したいと考えております。

ご都合のご確認をお願いいたします。

本日は、ありがとうございました。