

## 平成 30 年度 豊明市空家等対策協議会（第 1 回）議事録

- 1 日 時：平成 30 年 7 月 27 日（金） 午前 10 時 00 分～11 時 45 分
- 2 場 所：豊明市役所 東館 1 階 会議室 6
- 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 題
  - (1) 特定空家等の判定基準の策定について
  - (2) 全国版空き家バンクへの参画について

（事務局：近藤）

定刻になりましたので、平成 30 年度第 1 回の豊明市空家等対策協議会を開催致します。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。よろしく申し上げます。早速ではございますが、これより協議会に入りたいと思います。本日は、10 名の委員のうち、井上委員が欠席されておりますが、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いますことをご報告します。それでは、井澤会長、ご挨拶をお願いします。

（井澤会長）

挨拶

（事務局：近藤）

ありがとうございました。それでは、資料の確認をさせていただきます。まず、本日の次第が 1 枚あります。次に委員さんの名簿です。次に右肩に資料 1-1 と書いてありますが豊明市空家等対策計画を抜粋したものです。次に資料 1-2 となっておりますのが、国が定めましたガイドラインとなっております。次が資料 1-3 としまして愛知県が定めましたガイドラインとなっております。次に資料 2-1 は、愛知県が定めました空き家バンクの物件登録に関するガイドラインです。続きまして、参考資料 1、参考資料 2 と追加で机上にお配りしましたのが、先ほどお話ししました国のガイドラインを抜粋したものです。資料の不足等はありませんでしょうか。よろしいようですね。

それでは、委員の変更がありましたので、ご紹介いたします。この 4 月の異動で、名古屋法務局熱田出張所の大島様から、岡本様に変更となりましたので、岡本委員、一言ご挨拶をお願いします。

（岡本委員）

挨拶

(事務局：近藤)

ありがとうございました。それでは、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。どうぞよろしくをお願いします。

(井澤会長)

はい。それでは会議に入らせていただきますが、傍聴者の確認をしたいと思います。本日は、傍聴希望の方はお見えになりますか。

(事務局：近藤)

本日は、お見えになりません。

(井澤会長)

はい。それではないということなので、そのまま続けさせていただきます。まず、議題 1 の特定空家等の判断基準の策定について、事務局より、説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料 1-1、資料 1-2、資料 1-3 を説明。資料 1-3 の中に特定空家の判断基準の考え方が書いてあり、資料 1-2 の内容が多々引用されていますので、本日はこちらを用いて説明させていただきます。

資料 1-3 を用いて説明。

資料 1-3 の参考 49 から参考 61 を参考にどの評価項目と評価方法を用いて、特定空家の判断をするのかご意見いただきたいです。

(井澤会長)

どうもありがとうございました。豊明市の実情を踏まえた上で、判断基準を決めていきたいということでした。「A の国参考基準」を用いるか、「B の国参考基準を細分化」を用いるかということで、皆さまの意見をいただけたらなと思います。

(吉川委員)

私は、A の国参考基準でいいのかなと思います。細分化して追加項目されている内容をみると、当該地域の特性が具体的にあがっているような気がします。ただ豊明市の場合、幸いにも特定空家が多くないと聞いているので、そこまで特性を入れ込む必要もないのではないかと考えます。

(井澤会長)

ありがとうございます。全国的に見ても、国参考基準を採用しているところが多いようですね。あとはどれだけ、豊明市の実情で配慮しなければならないことがあるのかということでしょうか。相羽委員いかがでしょうか。

(相羽委員)

私もAの国参考基準を採用で良いと思います。ガイドラインもかなり分かりやすいですし、特措法の周知ということで、国の基準がこうであるとアピールできるものいいかなと思います。また、若い人やご高齢の方にも簡単に分かりやすいものが良いと思います。簡単にすることで第三者が見ても分かりやすくなります。

(井澤会長)

そうですね。あまり複雑にすると客観性がなくなるような気がします。伊藤委員はどうでしょうか。

(伊藤委員)

私もAの国参考基準が良いのではないかと思います。とりあえずAで進めてみて、今後、地域性を組み込んで前に進むのがいいのではないかと思います。

(井澤会長)

判定基準は、条例化するのでしょうか。協議会で変更できるのでしょうか。實用してみてもうした方がいいとなった場合、変更できるのでしょうか。

(事務局：北川)

条例化はしませんので、変更する場合は、この協議会で協議することとなります。

(井澤会長)

では、まず分かりやすく基準を設けて、実情に応じて変更していくということが今までのご意見でしたが、三浦委員どうでしょうか。

(三浦委員)

Aの国参考基準で十分ではないか思います。特に手を加える必要はないのかなと思います。

(小笠原委員)

Aの国参考基準で良いと思います。まず、住民の方に周知徹底することが大切かと思いますし、いきなり細かいことをやっても混乱すると思います。

(岡本委員)

私も皆様と同様で A の国参考基準が良いと思います。細分化している都市をみると、少し田舎の地域が多いように感じます。田舎の方が空家問題が多いため、細分化する必要があるように思えます。なので、豊明市の場合は、A で収めていくのが良いと思います。あまり細かく決めてしまうことで、所有者からするとそこまでひどくないと取られかねないとも思います。

(浦野氏：田中委員代理)

私も A の国参考基準が良いと思います。変更の余地があれば、またこういう場で、実情に応じて、ガイドラインの変更を行えばいいのではないかと思います。

(小浮市長)

皆様のご意見通りでよろしいと思います。変更が必要な場合は、実情に応じて変更していけばいいかなと思います。

(井澤会長)

ありがとうございます。では、皆様のご意見通り、A の国参考基準で進めていき、実情に応じて、不都合が生じた場合には、協議会に図って、改定して基準を設けていくということに進んで参りたいと思います。

(事務局：北川)

評価方法についても皆様にご意見いただきたいと思います。よろしく申し上げます。  
資料 1-3 の参考 51 から参考 61 について説明。

(井澤会長)

個別で行うと細かくとても大変そうですが、全国的に見ると、個別方式が多いようですね。評価方法についても皆様にご意見いただきたいと思います。いかがでしょうか。

(吉川委員)

個別方式は、臨機応変に対応できるのかなと思う反面、客観性に欠けるのではないかと思います。調査する方によって評価が分かれ、所有者への説明がしにくくなる可能性がありますし、点数化の方が分かりやすいのではないかと。チェック方式とランク付方式は、どれだけチェックがあつたら特定空家にするのか、ランク付方式は全てが「一部」だった場合、どうするのか基準を設けないといけないので、説明が難しいのではないかと思います。そうすると、点数化方式にして、何点以上だった場合、豊明市として特定空家として認定しますと説明がしやすいのではないかと思います。

(井澤会長)

チェックするだけでは、判断できず、何項目チェックがあった場合どうするのか、基準を決めないといけないですね。また点数化方式も何点以上あった場合は、どうするか同様に基準を設けないといけないですね。

(相羽委員)

まず、簡易チェック方式で、空家だという認識をもってもらって、その後、点数化して説明をした方がいいんじゃないでしょうか。

(伊藤委員)

これは、役所の方がチェックしに行くんですよね。同じものでも見る人によって変わる部分がありますし、あんまり細かいと見る人によって差が出てきてしまうように思いますので、重要な部分だけ抜粋してチェックするのが良いのではないかと思います。

(井澤会長)

現場でチェックするのは、複数でしょうか。単独でしょうか。複数の場合、共通の認識がないと判断に差がでてきてしまうのが心配ですね。

(事務局：北川)

現場に行くのは、2人程度で行うことになると思います。それぞれ別々の調査票ではなく、2人で一つの調査票にチェックすることとなります。

(小笠原委員)

2人で別々にやって、その結果おおむね合致したからこういう結果になりますとした方が所有者も納得するのではないかと思います。チェックをしたあと特定空家とするか判断するわけですから、細かく点数化して、こうですというより、チェックはおおまかにやって、その後個別で判断するという方が現実的ではないかと思います。細かく点数化すると、判断基準を設けるもの難しいのではないかと思います。

(三浦委員)

チェック方式にしる、ランク付方式にしる、最終的には、個別で判断するしかないのかと思います。ざっくり判断しておいて、個別で協議するのが望ましいと思います。

(岡本委員)

特定空家に該当する可能性があるということだけでも分かっただけでも分かってもらえばいいのではないかと思います。目視した事実をチェック方式で行い、あとは個別案件でこの会で協議するこ

とになるのかなと思います。

(浦野氏：田中委員代理)

私もチェック方式で、写真や他の資料を追加して、協議していくのが良いのではないかと思います。

(小浮市長)

現地へ職員 2 人で行って、チェックリストを用いて、チェックし、あとは写真や資料をプラスしてこの会で個別で行政指導すべき案件なのかの判断する方式が良いと思います。それだと現実的にできると思いますので、それで良いと思います。

(井澤会長)

はい。方向性が決まりました。その都度、不都合があれば対応していくということをお願いします。チェック方式を用いながら、個別で情報を追加してこの協議会で図っていくということとなりました。

あと行政が関与していくという問題はどうか。

(事務局：北川)

職員がチェックして、協議会に図るということで、行政が関与すべきか否かの判断も協議会で判断してもらえたらと考えております。

(井澤会長)

はい。分かりました。それでは、議題 2 の全国版空き家バンクへの参画について、事務局から説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料 2-1 を説明

空き家バンクの掲載項目についてご意見いただきたいです。中でも耐震診断・改修の状況の項目を載せるかということと市街化調整区域の物件について、そもそも空き家バンクで扱うか判断に迷っています。

(井澤会長)

資料 2-1 の 5 ページの市町村を参考にどの項目を載せるかということですが、耐震診断の状況を載せているのは、豊橋市、新城市、田原市で、都市計画の規制について載せている市町村は 5 あります。分かる情報は出してあとは利用者に判断してもらおうという事務局の話でしたが、皆様いかがでしょうか。

(相羽委員)

耐震診断は受けていただいても、耐震性なしとなることが多いのにわざわざ載せるというものの悩ましいですし、調整区域内の空家率も高いです。情報を載せたとしても第三者が条件等を理解しがたいですし、市も説明するのが、難しいと思います。情報を多く載せることで条件が限られてきて登録数も減ってしまうことが懸念されます。

(井澤会長)

そうですね。調整区域内の条件を聞かれた場合は、回答は市が行うのですか。

(事務局：北川)

はい。建替えができるか所有者から条件や話を聞いて相手方へ説明をしなくてはならないと思います。

(伊藤委員)

一般の人は、市街化区域とか調整区域は分からないと思います。なので、あえて詳しく載せる必要はないのではないかと思います。問い合わせがあった際に、調整区域だから建替えには、条件がありますというだけではないかと思います。項目として区域だけ載せて、建替えできるかできないかは後の問題なので、載せる必要がないと思います。耐震診断については、義務化する必要はないと思います。必要だと思う人が自分で受けるで良いと思います。

(吉川委員)

取引の安全性を考えるのなら、持っている情報は載せた方が良いと思います。仲介業者さんが入っている場合は良いと思いますが、個人同士の取引で、告知をしなかった場合、トラブルになる可能性があり、訴訟になり得ることもあります。また、市としても情報があるにもかかわらず情報を公開しなかった場合、訴訟リスクを市が負うことになります。また調整区域の案件だけを掲載しないということも、同じ市民として公平性がなくなるかもしれないので、考えなければならないと思います。全て申し込みはできるようにしておいて、それぞれの項目を登録するのは任意で任せれば良いと思います。耐震診断についても載せておく方がリスクはないと思います。

(井澤会長)

診断については、どこまでの情報を載せる予定ですか。

(事務局：北川)

載せるとしたら、耐震診断してあるかどうかと耐震診断してある場合は、その結果です。

(三浦委員)

診断が無料であるのであれば、義務化してもいいと思います。出せる情報は公開していくのが良いと思います。

(岡本委員)

利用者の立場からすると、ある情報は有益だろうと不利益な情報だろうと、載せておいた方が良いと思います。

(小笠原委員)

載せておいた方が良いと思います。何かあったときに、市が知っていたのになぜ載せてないんだと言われる可能性があります。

(浦野氏：田中委員代理)

利用者からしても情報はある方が良いと思いますし、市としても載せられる情報は載せて情報を開示した方が良いと思います。

(小浮市長)

情報は開示していく方向で、間違いなく市のリスクはないと思います。

(井澤会長)

おおむね皆様の意見は、載せられる情報は載せていくということになりました。その他、この項目は載せておいた方が良いということがあればご意見ください。本日も議論ありがとうございました。

(事務局：近藤)

井澤会長、委員の皆様、ありがとうございました。本年度も引き続きよろしく申し上げます。本日はどうもありがとうございました。