

## 令和5年度 豊明市空家等対策協議会（第1回）議事録

- 1 日 時：令和5年8月10日（木） 午前10時00分～正午
- 2 場 所：豊明市役所 新館4階 第1委員会室
- 3 出席者：「豊明市空家等対策協議会委員等名簿」のとおり
- 4 議 題
  - (1) 豊明市空家等対策計画の進捗状況について
  - (2) 特定空家の進捗状況について
  - (3) 特定空家候補について
  - (4) 豊明市空家等対策計画（マンション管理適正化推進計画）について
  - (5) 愛知県司法書士会との連携協定について

（事務局）

定刻となりましたので、ただいまから令和5年度第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 都市計画課長補佐の藤井と申します。よろしく願いします。早速、これより協議会に入って参りたいと思います。

本日は、吉川委員がご都合により欠席されていますが、委員11名のうち10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。

はじめに、小浮市長よりごあいさつをお願いいたします。

（小浮市長）

挨拶

（事務局）

小浮市長ありがとうございます。

次に今年度より委員が改選されました。つきましては、新たに委嘱状を渡すこととなりますので、委嘱状はお席にお配りしてあります。お名前のご確認をお願いします。

そのため、新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、各委員に、自己紹介をお願いいたします。座ったままで結構ですので、ご所属とお名前を、おっしゃっていただけますでしょうか。それでは、井澤委員より時計回りでお願いいたします。

（各委員が自己紹介を行う。）

(事務局)

それでは、事務局についても紹介させていただきます。

(事務局自己紹介を行う。)

(事務局)

以上の事務局で対応していきますのでよろしくお願いいたします。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。お手元の資料をご準備ください。まず、本日の次第、名簿、席次表、次に資料 1 の「豊明市空家等対策協議会設置条例」、資料 2-1 の「豊明市空家等対策計画の進捗状況について」、資料 2-2 の「空家苦情件数」、資料 3 の「特定空家に関する空家台帳」、資料 4-1 の「特定空家候補に関する空家台帳」、資料 4-2 の「特定空家判断基準」、資料 5-1 の「空家等対策計画に関する資料」、資料 5-2 の「マンション管理適正化推進計画に関する資料」、資料 6 の「愛知県司法書士会に関する資料」、参考資料 1 の「空家調査判定ランク判定写真」、参考資料 2 の「マンション事例」になります。その他追加で「所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。」という法務局様から 2 つ冊子とパンフレットをお配りさせていただいています。また、資料 3、資料 4-1、資料 4-2、資料 3-2、参考資料 1 については、個人情報等が含まれておりますので、協議会終了後に返却していただきますようお願いいたします。不足等がございましたら、事務局までお申し付けください。

では、会長の選任に入りたいと思います。お手元に、委員名簿と資料 1 の本協議会の設置条例をご用意ください。

豊明市空家等対策協議会設置条例の第 5 条にございますように、本協議会の会長は委員の互選により定めることとなっており、委員の皆様の中から、会長をお選びいただきたいと思っております。どなたかご意見はございませんか。

(委員)

経験豊富な井澤委員を推薦します。

(事務局)

ただいま、井澤委員をとのご意見をいただきましたが、他の委員のみなさん、いかがでしょうか。

(各委員)

異議なしの声

(事務局)

井澤委員、いかがでしょうか。

(井澤委員)

僭越ながら、会長を務めさせていただきます。

(事務局)

ありがとうございます。

会長は、井澤委員で決定します。

続いて、会長の職務代理についてですが、協議会設置条例第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、井澤会長に職務代理者をご指名いただきたいと思います。

(会長)

それでは、市内で司法書士をされている吉川委員にお願いしたいと思います。

(事務局)

本日は、吉川委員は欠席ではありますが、事前に職務代理のご指名があった場合に了承する意思はいただいております。他の委員の皆様、いかがでしょうか。

(各委員)

異議なしの声

(事務局)

ありがとうございます。それでは、職務代理者は、吉川委員とさせていただきます。井澤委員は、正面の席にご移動をお願いいたします。

それでは、井澤委員にお一言ごあいさつをお願いいたします。

(会長)

挨拶

(事務局)

井澤会長、ありがとうございました。

次に、資料1の裏面の豊明市空家等対策協議会運営規則、第3条において、市長の職務代理者をあらかじめ指名することと規定されています。小浮市長、職務代理者の指名をお願いします。

(小浮市長)

私の職務代理者には、副市長を指名します。

(事務局)

市長より指名がありましたので、副市長を職務代理者とさせていただきます。市長が協議会に出席できない場合は、副市長を代理に出席させていただきます。

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いたします。

(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。

会議に入る前に、議題 (2)、(3) に関する報告については、個人を識別できる情報が入っていますので非公開とすることとしてよろしいでしょうか。

(各委員)

異議なしの声

(会長)

異議なしということで議題 (2)、(3) に関する報告については非公開とします。次に、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でしょうか。

(事務局)

傍聴希望者はございません。

(会長)

はい、傍聴希望者はいないということで、それでは、ここから議題に入らせていただきます。活発な議論ができるよう、ご協力のほどよろしくお願いします。

では、次第に基づき、議題 (1) 豊明市空家等対策計画の進捗状況について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

議題 (1) の資料 2-1、資料 2-2 について説明

(会長)

ただいまの資料 2-1、資料 2-2 につきまして、何かご意見、ご質問はございませんか。

(委員)

資料 2-2 より、令和 5 年度の上姥子と南館の①は、これまで検討した物件と同じでよいですか。

(事務局)

栄町上姥子の①が令和 3 年度にある上姥子①と同様の空き家となっています。栄町①、②は新規の場所となっています。6 月に入ってから苦情で、解決ができていないということもあり、経過を見ているところになります。基本的に草木の関係で、所有者の方に管理してくださいと促し様子を見ているところです。

(会長)

ありがとうございます。他いかがでしょうか。

(委員)

深刻なものもあると思うのですが、草木の越境に関しては、これまでの近所の関係だと普通にお互いのやり取りで終わっていましたが、隣近所の関係が無くなりすぎて全く言えず、全部行政に対応してほしいと相談があり、そういったところも苦情件数の増加に繋がっていると考えられます。空き家の問題だけではないと感じられます。

(委員)

内訳のところ、「建物・草木」と「草木」とありますが、どのように内容が違うのでしょうか。

(事務局)

苦情の相談者から相談を受けた中で、草木の相談が多いのですが、草木が管理されていない事と、建物自体も樋が外れている等老朽で危険性があるものなど複数案件の場合、「建物・草木」とさせていただいています。

(会長)

他、いかがでしょうか。

委員の皆様貴重なご意見ありがとうございました。以上で議題 (1) について終わらせていただきます。

では、議題 (2) 特定空家の進捗状況について、事務局より説明をお願いします。

議題 (2) については個人情報を含むため非公開

(会長)

続きまして、議題(3) 特定空家候補について、事務局より説明をお願いします。

議題(3)については個人情報を含むため非公開

(会長)

以上で、議題(3)について終わらせていただきます。続きまして、議題(4) 豊明市空家等対策計画(マンション管理適正化推進計画)について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

議題(4)の資料5-1、資料5-2について説明

(会長)

空き家等対策計画が、平成30年度から令和9年度までということで、今回、改正されてマンション管理が含まれるということですね。期間は変わらず内容が変わるということでしょうか。

(事務局)

そうです。追加でマンション管理適正化計画を組み込むことになります。

(会長)

この議論は、この方針で行きますという確認でよろしいですか。

(事務局)

はい。

(会長)

これも賛成・反対の確認が要りますか。

(事務局)

要綱の改正もあるので、可能であれば記録として残したいです。企画の部署にも確認をしたところ協議会の皆さんの賛否をとって改訂したことを記録として残したいとのことでしたので、皆さんの賛否をお伺いしたいです。

(会長)

賛否をとる前にご意見、ご質問等はございませんか。

このマンションは区分所有でしょうか。

(事務局)

そうです。

(会長)

いわゆる誰かが所有して賃貸しているマンションやアパートではないということですね。

(事務局)

そうです。マンション管理適正化の推進に関する法律というものがあまして、その中の定義でマンションがどういうものかという部分があります。その定義の中で、2つ以上の区分所有者が存する建物をマンションと定義しています。2人の所有者が抱える建物をマンションと呼んでいます。

(委員)

今の説明だとマンションの中で、区分所有者のフロアと賃貸所有者のフロアが分かれている物件があるが、2人以上いれば全体として法律の範囲内と認められるということでしょうか。

(事務局)

はい。

(委員)

マンションと言われる建物の規模的なものはどこからでしょうか。木造の小さなアパートなどもマンションに入るのか、どこからマンションの扱いになるのでしょうか。

(事務局)

まず、空家等対策計画の中の対象となる空き家に関しては、今までは集合住宅の空き室は省いていたのですが、このマンションの適正化計画も組み込むことになりました。アパート・マンション等すべての集合住宅ということに関しては、空き室等が発生した場合は、空き家として対策していくということになっていきます。

その中でマンション管理適正化推進計画の資料 5-2 で示すとおり、豊明市内のマンションは 82 棟存在しており、その 82 棟を対象という形で話を進めていきたいと考えております。

(会長)

その 82 棟はどのような建物でしょうか。マンションというと普通は鉄筋コンクリート造のイメージです。

(事務局)

令和 3 年 7 月頃に行われた愛知県からのマンション管理実態調査の対象となるマンションがこちらの 82 棟に該当しております。対象の条件ですが、2 以上の区分所有者が存在する建物で、人の居住を用に供する専用部分があるもの（いわゆる分譲マンション）となります。こちらに対して但し書きがありまして、二世帯住宅等の戸建て住宅は対象外とします。こちらを基にして、税務課の協力で課税台帳を調べ選んだ 82 棟となります。

(会長)

平たく言えば分譲マンションということですね。委員よろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(会長)

参考資料 2 の滋賀県の例は、最悪の事例であります、市内でここまでひどいマンションは無いですか。

(委員)

無いです。

(会長)

ここまでひどいマンションになると確かに何かしなければなるのでしょうか。当初は一戸建てを対象にしていたが、マンション問題がこれから大きく注目されていくでしょう。

質問もないようですので、それでは、豊明市空家等対策計画（マンション管理適正化推進計画）を改訂して、よろしいでしょうか。

(各委員)

異議なし

(会長)

全員異議なしですので、事務局は豊明市空家等対策計画（マンション管理適正化推進計画）



の改訂手続き・事務を進めてください。

続きまして、議題（5）愛知県司法書士会との連携協定について、事務局より説明をお願いします。

（事務局）

議題（5）の資料6について説明

（会長）

事務局より説明がありました。ご意見、ご質問等はございませんか。

22市町が協定を結んでいますが、豊明市が今になったのはなぜですか。

（事務局）

まずは、ありがたいことにお声掛けがあったこと、近隣市町の実績があること、法改正等が現在、非常に進んでおり、特に登記関係の話が非常にタイムリーな話題ということが今の時点であるので、相談体制を作るため、連携協定を結びたいと考えております。

（会長）

他、いかがでしょうか。

これも協定を結ぶということについて採決をとる必要がありますが、何か採決の前にご意見・ご質問いかがでしょうか。

特にご意見ご質問がありませんので、この案件につきましては、愛知県司法書士会との連携協定を結ぶこととして、よろしいでしょうか。

（各委員）

異議なし

（会長）

異議なしですので、事務局は連携協定を結ぶよう、今後の手続き・事務を進めてください。熱田法務局名古屋出張所からお知らせがあります。

（委員）

法務局資料・パンフレットについて説明、周知依頼

（会長）

せっかくですので、まだ発言されていない方から一言お願いできたらと思います。

（委員）

議題（3）（4）に関する個人情報を含む意見のため非公開

（委員）

税務関係で言うと、京都市が空き家課税を 2026 年からかけるということで、税収が 9 億ぐらいの見込みがあるとのことですが、全国的に広がる傾向はあるのでしょうか。市の方で話はあるのでしょうか？

（委員）

今、東海地域では、追随する自治体はないと聞いております。

（委員）

奈良県でも、とりあえず空家等対策の推進に関する特措法の法令文の作りからやってほしいと意見しているようでして、高さ制限等がある京都だけの特別な事情でしょうか。

（委員）

そうだと思います。

（委員）

議題（4）に関する個人情報を含む意見のため非公開

（委員）

高齢者の相談窓口をしまして、空き家に至る前の状態で関わっています。携わっている案件で、独居のため施設に入りたいという方が何人もいらっしゃいます。その後、家はどうされるのかなと思うことがあるので、法務局の説明でありますこととか、最初の案件の隣地とのトラブル、コミュニティの希薄化などどのような経緯で現在の状態になったのか、コミュニティがどういうものだったのかなどを携わっている案件に生かしていきたいと思えます。

（会長）

ありがとうございます。一言ずつ話していただきました。

それでは、以上を持ちまして本日の議題並びに報告につきまして全て終了しましたので、議長の務めを終え、進行を事務局にお返しいたします。

（事務局）

井澤会長、委員の皆様、どうもありがとうございました。

次回の空家等対策協議会の開催日時については、現在未定でございますので、詳しい開催

日時が決定しましたら、郵送にてご連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上をもちまして、令和 5 年度第 1 回空家等対策協議会を終了させていただきます。

本日は、お忙しい中、ご出席いただき、ありがとうございました。

また、委員の皆様におかれましては、会議室を出られる前に机上に、資料 3、資料 4-1、資料 4-2、参考資料 1 を置いていただきますようお願いします。