

会議結果

次の附属機関等の会議を下記のとおり開催した。

附属機関等の名称	第2回みよし空家等対策計画策定委員会		
開催日時	令和4(2022)年9月30日(金曜日) 午後3時00分から午後4時15分まで		
開催場所	みよし市役所3階 研修室		
出席者	(委員) 松山 明、上山 仁恵、光岡 隆之、増岡 好道、富田 力、谷田 修 (事務局) 久野都市建設部長、舟橋都市建設部次長、近藤都市計画課長、 岡本副主幹、小野副主幹、安藤主事		
次回開催予定日	令和4(2022)年11月8日(火曜日)		
問合せ先	都市建設部都市計画課 担当者名 小野 電話 0561-32-8021 ファクシミリ 0561-34-4429 メール toshi_k@city.aichi-miyoshi.lg.jp		
下欄に掲載するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・議事録全文 ・議事録要旨 	要約した理由	—
審議経過	<p><次第></p> <p>1 あいさつ</p> <p>2 議題</p> <p>(1) 第1回委員会意見の対応</p> <p>(2) 計画素案について</p>		

<p>会議録 開会 事務局</p>	<p>本日は大変お忙しい中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。 会議開催に先立ちまして、新型コロナウイルス感染症対策のため、委員の皆様には、マスク着用とアルコール消毒をお願いさせていただきました。また、換気のため、会議中は窓を常時開放し、会議につきましても可能な限り短縮して進行させていただきますので、ご了承のほどよろしく願いいたします。</p> <p>それでは、第2回みよし市空家等対策計画策定委員会を始めさせていただきます。</p> <p>はじめに、座長の松山委員よりごあいさつをお願いいたします。</p>
<p>松山委員</p>	<p>前回の第1回と今回の間がけっこう短い期間でしたが、事務局に素案を作成していただきました。これを基に今日、皆様のご意見を伺いたいと思います。第1回のときの意見に対しても事務局の方がいろいろと調べていただいたことについて説明があると思いますので、よろしく願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。それでは議題に移りたいと思いますが、ここからの進行は座長をお願いいたします。</p>
<p>松山委員</p>	<p>それでは、議題（1）「第1回委員会意見の対応」について、事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、議題（1）「第1回委員会意見の対応」について説明いたします。資料は右上に資料1と書かれたA4両面印刷を左側ホチキス留めしたのになります。</p> <p>1ページの表をご覧ください。表の左側に、8月5日に開催した第1回委員会で委員の皆様からいただいた意見を、右側にその対応について掲載しています。</p> <p>1点目の、みよし市への転入転出の動きを全体及び年代別で確認したいという意見につきまして、2ページに5歳階級別転出入状況を掲載しましたので、2ページをご覧ください。こちらは、国勢調査のデータによる男女別、5歳階級別移動状況を示した表です。表の数値は転入人口から転出人口を引いた値で、100人以上の転入超過について太字で示しています。第1回委員会の会議冒頭で副市長が申しましたとおり、本市の人口は平成元（1989）年頃から20年間で3万人から5万7千人へと急激に増加していますが、こちらの表でも1990年から2005年にかけて、特に40代以下の年齢層の大幅な転入超過が見られます。一方、ここ10年ほどにおいては、男女とも30歳前後の年代では100人以上の転入超過はまだ見られるものの、その他の年代では鈍化が見られたり、男性の50代から70代などのように転出超過となっている区分も見られます。住宅需要が見込まれる年代の転入超過傾向が継続していることは、中古住宅の流通を促進することが空家の発生抑制に効果的であると考えられます。一方で、住宅を所有している年代の転出超過が今後も進むと、それに伴い空家の発生が促進されることが考えられます。</p>

	<p>1 ページに戻っていただいて、2 点目の、将来発生が見込まれるマンション・共同住宅の空家等への対策が必要ではないかという意見につきましては、空家等の発生を予防する観点から、戸建住宅と同様に、相続や流通に関する相談対応などを行うとともに、今後の状況に応じて計画の見直しやマンション管理の適正化の推進に関する法律に基づく助言・指導などを検討していきます。</p> <p>3 点目の、住宅の購入者の教育が必要ではないかという意見につきましては、今後、市民に対して空家等が引き起こす問題や建物所有者の管理責任などに関する情報を発信していく中で、住宅購入時においてもその住宅を将来どうしていくのかという視点も重要であるということを知っていただきます。</p> <p>4 点目の空家等の破損度についてどのようになっているのかという意見につきまして、3 ページに令和 2 年度に実施した現地調査結果を掲載しましたので、3 ページをご覧ください。調査員が公道から外観目視により調査したものであり、また、定量的な指標に基づいていないものではありませんが、空家と判定された 186 件のうち、40 件、21.5%が老朽化しており、一部軽微なものを合わせると約半数がそのまま利用することが難しい状態であると考えられます。下の表は、地域別の空家等の破損度を示したものです。第 1 回委員会で空家等と判定されたものの約半数がなかよし地域に分布していることを説明いたしました。老朽化しているものの割合は 34.8%、一部軽微なものの割合を合わせると 63.1%となっています。一方、市内では新しく住宅開発が行われた地域であるおかよし地域では 87.5%が老朽化しておらず、また、市街化調整区域内の既存集落のあるみなよし地域では 42.1%が老朽化しているなど、建築時期や地域のおかれている状況がある程度反映している状況がうかがえる結果となっています。</p> <p>以上で議題（1）の説明とさせていただきます。</p>
上山委員	<p>3 ページで老朽化している空家が 40 件、不明が 6 件となっていますが、地域別で見ると老朽化しているが 41 件、不明が 5 件となっており、この数値の整合性はどのようになっているのでしょうか。</p>
事務局	<p>老朽化しているものが 41 件、不明が 5 件で、上の集計が誤っています。申し訳ありません。</p>
松山委員	<p>転入転出の数字ですが、国勢調査のどの数字をお使いになったのでしょうか。高齢者ほど自然減といいますかお亡くなりになる方がいらっしゃって、それを転出として捉えた数字になっているのか、それは入っておらず本当に社会増減だけの転入転出の数字をおさえているのか、いかかでしょうか。</p>
事務局	<p>転入転出の社会増減のみで自然増減は入っていません。</p>
松山委員	<p>それは、国勢調査のどの部分で拾える数字なのでしょうか。というのも、5 年前に住んでいたところを聞いていますので、転入については比較的取りやすいのですが、転出していたとなると全国に出て行った人で 5 年前にみよし市に住んでいた数を拾うという特別集計になって非常に大変な作業になるので、そ</p>

	<p>れをやられたということでしょうか。</p>
事務局	<p>データを作成した委託事業者に確認します。</p>
松山委員	<p>よくあるのが、例えば1980年に0歳から4歳だった人が何人かいると、それが1985年には5歳から9歳になっているはずなので、その数字を差し引いて増えていれば転入とするというもので、そういう数字だとすると自然増減も含まれてしまいます。2010年から2015年にかけて、かなり男性が転出していますが、そのときでも女性の方が全ての年齢層で着実に増加しているということは、景気の変動で単身などのトヨタ系にお勤めの男性が減ったとしても家族連れは常に一定受け入れていたということも表しているのではないかとこのように読み取らせていただきました。そして、転入が多いところが前は20代だったところが30代後半になってきているということで、年功序列型の賃金体系のことを考えるとちょっと高めの持ち家を持てるような人が最近では増えているというようにも読み取れるという感じもしました。</p>
松山委員	<p>それでは続きまして、議題（2）「計画素案について」事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、議題（2）「計画素案」について説明いたします。資料は右上に資料2と書かれたA4両面印刷を左側ホチキス留めしたものになります。</p> <p>表紙をめくっていただきますと、計画の目次が掲載されています。第1回委員会で説明いたしました計画の構成と同様の構成としています。1ページをご覧ください。計画の概要といたしまして、初めに計画策定の背景と目的を示し、次に計画の位置付けとして空家法や国が定めた指針、市の関連計画等との関係を示しています。</p> <p>2ページをご覧ください。計画期間は令和5年度から14年度までの10年間としますが、必要に応じて計画の見直しを図るものとしています。計画の対象地区は、空家等が市内全域に及んでいることから、みよし市全域としています。計画の対象とする空家等は、空家法で規定される空家等とし、空家等の発生を抑制する取組では、将来空家等となる可能性のあるものも加えるものとしています。</p> <p>3ページをご覧ください。続いて、空家等の現状と課題として、第1回委員会で説明いたしました、人口・世帯の状況や空家等の状況、それらから見えてくる課題について掲載しています。（1）人口・世帯の状況として、①に人口推移を掲載し、今後、全体人口が減少していくことと老年人口は引き続き増加していくことが予測されていることを示しています。</p> <p>4ページをご覧ください。②に世帯数の推移を、③に高齢者世帯数の推移を掲載しています。第1回委員会の資料では高齢者世帯数の推移のみを掲載していましたが、高齢者世帯数が世帯数全体よりも急な割合で増加していることを示すため、世帯数全体の推移も掲載しました。</p> <p>5ページをご覧ください。（2）空家等の状況の①統計データからみた空家等の状況として住宅・土地統計調査結果による空家数と空家率の推移を掲載して</p>

います。第1回委員会の資料の図に全国及び愛知県の空家率を追加し、これらと比べて本市の空家率はまだ低いものの、平成20年以降増加していることを記載しています。

6ページをご覧ください。空家の種類別状況として、住宅・土地統計調査で区分される住宅の空家の種類別状況の推移を図で示し、その他の住宅が増加傾向にあることを記載しています。第1回委員会資料では、その他の住宅の空家率を愛知県や県下の市と比較したグラフを掲載し、本市は県や近隣市に比べて高くなっている旨を記載していましたが、第1回委員会でも7ページに掲載した表で説明いたしましたように、長屋建・共同住宅の非木造のみが大幅に増加していることから、標本抽出による影響が大きくなっている可能性もあるため、その旨を記載するとともに県や他市との比較は取りやめました。実際に、平成30年の調査で抽出された調査区内に、戸数が160戸以上の当時使用されていない社宅が含まれていることが確認できましたが、その社宅は、現在は既に除却されています。

8ページをご覧ください。②独自調査からみた空家等の状況として、こちらでも第1回委員会で説明しました、空家の現地調査とアンケート調査結果について掲載しています。1) 空家実態調査については、判定の流れを分かりやすくするため、第1回委員会資料と記載を一部変更し、判定の流れを示した図を掲載しました。

10ページをご覧ください。アンケート調査結果として、第1回委員会の資料では、市民アンケート、所有者アンケートの順に掲載していましたが、順序を入替え、先に所有者アンケートを掲載し、その後に市民アンケートを掲載しています。また、それぞれのアンケートの調査概要として、調査対象や対象者数等についての記載を追加しています。アンケート結果と内容については第1回委員会資料と変更はありませんので今回は説明を省略させていただきます。

資料が少し飛びますが18ページをご覧ください。空家等対策上の課題として、3点に分けて記載しています。こちらでも、第1回委員会の資料において、課題の整理として挙げた内容を一部修正したものになります。①空家等の発生に関する課題として、高齢者のみの世帯の増加が今後も予想されることに加え、市民アンケート結果からは相続発生後にどのように対応するのか想定されていない方が多いことから、実際に相続があった際にそのまま空家となってしまうことが懸念されます。相続後の空家等の発生を防ぐためには相続開始前から相続後の利活用等について準備しておくことが重要であり、また、相続や将来住宅をどのように使っていくのかということについて家族で話し合ってもらえるような情報提供や相談窓口の充実を図るとともに、市民全体に空家等について関心を高めてもらうよう意識啓発を図る必要があります。②空家等の管理に関する課題として、空家等は適正に管理されずに放置されると、老朽化が進行することによって周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があり、これまでは周辺に著しい悪影響を及ぼす空家等は市内に確認されていないものの、今後の空家等の増加により、そのような空家等の発生も懸念されます。こうしたことから、所有者等に対し空家等の管理責任について意識啓発をしていく必要があります。また、所有者アンケートでは、自宅からの距離が遠いことや高齢であるために管理が難しいという意見もあげられており、所有者に代わって空家等を管理す

るサービスの活用などを促進する必要があります。③空家等の利活用に関する課題として、所有者アンケートでは、空家等を将来的に活用したいと回答した方が40%いるものの、建物活用や土地利用の面での課題があげられており、行政に対しても金銭的支援や情報提供を求める意見が多くみられます。そのため、関係団体などと協力・連携し、空家等の利活用に関する相談に対応できる窓口の整備等を行い、流通の促進を図る必要があります。

19ページをご覧ください。続きまして、3. 空家等対策の方針及び対処事項です。(1) 空家等対策に関する基本的な方針として、先ほどの空家等対策上の課題を解決するため、3つの方針を定め、具体的な取組みを実施します。方針1は、「空家等にしない」です。空家等は適切に管理されないことにより、周辺的生活環境に多くの問題を生じさせるおそれがあるため、まずは現在利用されている物件が今後空家等にならないよう、発生を予防するための対策を行います。取組1の空家等の発生予防として、3つの取組項目を挙げています。①市民への意識啓発として、市民全体、とりわけ将来的に空家等となる可能性の高い高齢者のみの世帯に対し、空家等が引き起こす問題の周知・啓発を行います。主な取組内容として、ホームページ、広報みよし、チラシ等を通じた周知・啓発、行政区等を通じた周知・啓発、ケアマネージャー等の福祉関係者を通じた周知・啓発の検討を行います。②発生予防に係る制度の周知・啓発として、租税特別措置法に基づく特例措置や、不動産登記法の改正による相続登記・住所変更登記の義務化など、空家等の発生予防に係る制度の周知・啓発を行います。主な取組内容についても、同様の内容です。③相談窓口の充実として、相続や将来住宅をどのように使っていくのかということについて、関係団体などとも協力・連携し、相談窓口を充実させます。主な取組内容として、相続等に関する相談窓口を設置します。

20ページをご覧ください。方針2は、「空家等になっても適切に管理されるようにする」です。適切に管理されずに放置された空家等は周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、管理不全な空家等について、適切な管理や除却を促すための対策を行います。取組1の適正管理の促進として、2つの取組項目を挙げています。①所有者等による適切な管理の促進として、空家等の管理は、所有者等の責任において行うことが原則であることから、空家等対策・適正管理について周知・啓発を行うとともに、所有者等が空家等に関する悩みを相談できる窓口を設置します。主な取組内容として、ホームページ、広報みよしを通じた周知・啓発や固定資産税納税通知書に空家等対策に関する文書を同封することをを行います。②空家等の見回り・維持管理サービスの促進として、自ら維持管理することが困難である空家等の所有者に対して、ふるさと納税を活用した空家等の見回りサービスや民間事業者による維持管理サービスに関する情報を提供し、サービスの利用を促進します。主な取組内容としても、同様の内容を記載しています。取組2の管理不全な空家の所有者等への助言・指導として、2つの取組項目を挙げています。①所有者等への助言・指導として、市民等から通報があった管理不全な空家等の所有者等に対し、文書送付等により空家等を適切に管理するよう助言・指導します。主な取組内容として、管理不全な空家等の状況確認及び所有者等に対する助言・指導を実施します。②特定空家等に対する措置として、特定空家等と認められる空家等については、危険等

の切迫性、周辺への影響等を勘案し、所有者等に対し特定空家等の状態を改善するよう行政指導及び処分を実施します。主な取組内容も空家法に基づく措置の実施です。

21ページをご覧ください。方針3は、「空家等の利活用を促進する」です。空家等は、管理不適切な状態になる前に、市場に流通させるなど利活用を促していく必要があります。活用可能な状態にあるものの具体的な利用の見込みがない空家等については、利活用・流通を促すための対策を行います。取組1の空家等の流通・利活用促進として、市場での流通が困難な空家等について、空家バンク制度の運用により空家等の所有者と利活用の意向のある方をつなぐほか、空家バンクを利用して空家等を利活用する場合の補助制度について検討します。また、不動産業界団体などの関係団体と連携し、空家等の利活用に関する相談対応を実施します。主な取組内容としても、同様の内容を記載しています。取組2の空家等の跡地の流通・利活用促進として、老朽度合や建築制限などの理由により空家等の利活用が難しい場合は、空家等の流通促進と同様に不動産業界団体などの関係団体と連携し、空家等の解体や解体された跡地の利活用に関する相談対応を実施します。また、空家等の除却に関する補助制度について検討します。主な取組内容としても、同様の内容を記載しています。

22ページをご覧ください。これまでの取組内容をまとめた表を掲載しています。

次に23ページをご覧ください。これ以降の項目は空家法において、空家等対策計画に定めるものとされている事項ごとに対処事項について掲載しているため、基本方針で示した内容と重複している部分があります。(2)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項では、空家等の発生を抑制する施策や空家等の所有者等による適切な管理を促す取組を進めることについて記載しています。①空家等になる前段階での啓発として、空家等となる前に相続や引継ぎ手について考えておくことや処遇を決めておく必要があることについて啓発するとともに、様々な内容に対応する相談体制を充実させます。②空家等所有者への啓発として、空家等の管理の重要性や利活用等に関する相談窓口を案内するチラシ等を作成、配布するとともに、ホームページや広報に掲載して、管理不全な空家等の発生防止に努めます。③空家等情報の更新として、令和2年度に実施した空家実態調査を基礎データとして、市民からの通報などにより把握した新たな空家等の発生や除却に関する情報を収集し、空家等の情報を更新します。④管理不全の空家等に対する助言・指導として、適切な管理がされずに地域に悪影響を与えている空家等が確認された場合、所有者等の特定のための調査などを実施し、現地確認を行うなど実態を把握したうえで、所有者等に適切に管理するよう助言・指導します。また、これらの中で所有者等の事情が把握できた場合は、その事情に応じた解決策を検討し、適正管理に向けた支援を行います。また、所有者等が死亡もしくは不明な場合は、相続人などの空家等を適正に管理すべき義務者を特定し、空家等の適正管理を促していきます。

24ページをご覧ください。(3)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項では、空家等や空家等を除却した跡地の流通を促すために取り組むことについて記載しています。①空家等及び空家等を除却した跡地の活用促進(利活用方策の周知、支援策の周知)として、市や国等の支援策を

ホームページ等を通じて周知するほか、関係団体等と協定を締結し、所有者等からの利活用についての相談に対応できるよう相談窓口を強化します。②空家等情報の発信として、現在実施している「みよし市空き家バンク」について記載するとともに、第1回委員会で説明いたしましたように、これまで登録件数が少なく取引成立実績もないことから、今後、総合的な空家等の利活用・流通に向け、不動産業界団体と連携し、制度の周知や運用体制の強化を図ります。③空家等活用に関する補助制度の検討として、こちらも現在実施している「空き家活用補助金」について記載するとともに、利用実績がないことから、今後、制度を利用しやすい内容への変更を検討します。また、空家等の除却を支援する補助制度についても検討していきます。

25ページをご覧ください。(4) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項では、1) 基本方針として、管理不全な空家等の所有者等に対して改善指導を行なうこと、特定空家等に認定された空家等の状態が行政指導で改善されない場合、空家法に基づき措置を行うことを示しています。なお、特定空家等の認定にあたっては、上に掲載した空家法第2条に規定する状態にあるかどうかに加え、周辺に及ぼす悪影響の程度を考慮するとともに、認定にあたっては、今後組織を予定している空家等対策協議会において学識経験者や有識者の意見を踏まえるものとします。

26ページをご覧ください。2) 特定空家等に対する措置の流れとして、事案の発生から措置までのフローを図で示しています。3) 調査・パトロールとして、特定空家等については、適宜調査及びパトロールを実施し、措置に対する履行状況を確認することを記載しています。

27ページをご覧ください。(5) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項では、①相談窓口の明確化と庁内の連携として、空家等についての問い合わせや対策全般については都市計画課で対応し、内容によって関係各課の窓口の紹介を行うことを記載しています。また②関係団体・専門家団体との連携として、空家等に関する問題は専門的な内容も多く行政のみでの対応が難しいことから、関係団体・専門家団体と協定を締結し連携して空家等対策を推進していくことを記載しています。

(6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項では、①庁内体制として、空家等に関する課題はその内容が多岐にわたることから、庁内の関係各課が連携する必要があるため、都市計画課が中心となって関係各課と連携する体制を整えることを記載しています。また②みよし市空家等対策協議会として、有識者、関係団体等代表者等で構成される空家等対策を総合的・計画的に推進するための会議を設置することを記載しています。

28ページをご覧ください。(7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項では、計画の見直しにあたっては、施策の効果・成果等を検証・評価し、次の期間における対策に反映させることを記載しています。

29ページ以降は、参考資料として空家法の条文と本委員会の委員名簿を掲載しています。

以上で議題(2)の説明とさせていただきます。

上山委員

18ページの真ん中の、これまでは、周辺に著しい悪影響を及ぼす空家等は

事務局	<p>市内に確認されていませんが、とあるのは言い切っても大丈夫なのでしょう。今現在老朽化している空家が41件で、前回の会議でもいくつかクレームが来ているという状態と聞いていますが、老朽化している空家もあって、苦情が来ても全部解決をされているのかもしれませんが、今現在市としては悪影響を及ぼす空家はありませんと言っていいものかお聞きしたいです。</p> <p>イメージとしては特定空家等に該当するような空家は確認されていないということです。このような言い方でよいのかということになると語弊を招く可能性もありますので、例えば特定空家等に該当するような空家等は確認されていませんがというように誤解を招かない表現に変えるようにします。</p>
上山委員	<p>特定空家等に該当するような空家等もみよし市にはないということですか。</p>
事務局	<p>今現在確認はしていません。前回の委員会でも空家に関する苦情は年に数件受けていますという話をしていますが、内容として多いのは庭木や雑草の繁茂であって、建物が今にも崩れてきそうで危険が迫っているというものは現状においては確認されていません。</p>
上山委員	<p>そういう状態であればみよし市は恵まれていて素晴らしいと思いますが、ただ老朽化している空家がこれだけあるので、今後将来的には特定空家等も出てくるであろうという中で、国の特措法は漠然としていて、具体的なことは自治体でやってくださいというようなニュアンスだと思います。例えば空家についても「使用がされていないことが常態」の、「常態」とはどれくらいなのかということもありますし、今後特定空家等が出てきたときに、26ページにあるように助言・指導を経て、次が勧告、命令になりますが、助言・指導してどのくらい経ったら勧告、命令を行うのか。法律の方では相当の猶予期限をもってとなっていますが、助言・指導して3か月待って無反応だったら次に勧告するとか。今は特定空家等がないと言われているのでこれでいいかと思うのですけれども、将来実際に特定空家等が出てきてこれに基づいて行動していかないといけないときにはシステムティックにやっていかないといけないので。どういう期限で次の措置に進むのかといった時間的なスパンを将来的には考えた方がいいのではという感想は持ちました。確か条例は作らないとお聞きしましたので。</p>
事務局	<p>今のところ空家に関する独自条例を定める予定はありませんが、特定空家等の認定基準やどのような状況になったら次の措置を行っていくかということについてはある程度決めておく必要があると思います。決めた中で、実際に措置を行うかどうかを協議会に諮って有識者の方にご意見を伺う必要があると思います。</p>
増岡委員	<p>空家の除去に関する補助金はいつ頃から考えていこうとされていますか。</p>
事務局	<p>検討していくということを計画に定めることにより、来年度以降、予算のこともありますし、どこまで補助の対象としていくのかということ了他市町の制</p>

	<p>度を参考にしながら検討します。やはり何でも補助をしますということではなく、そのままにしておくと危険なので補助を出すから早く除却してくださいというような内容になると思います。他の市町でも、そのままにしておくと特定空家等に認定されてしまうような不良住宅に該当するものについて補助する内容が多いので、それを軸に検討していくことになると思います。</p>
富田委員	<p>大きな計画の中で言うべきことではないのかもしれませんが、高齢者の方などは孤立させないことが大事だと福祉関係者としては感じます。他市だのごみ出しのお手伝いのような制度があるのですが、みよしにもありますか。</p>
事務局	<p>はい、あります。</p>
富田委員	<p>そういうものを使って、そういう方々が孤立しないようにして繋がっていくということを大切にしてほしいと思います。そうしないとせっかくいいチラシを作っても届かない気がします。あと、社会福祉の実習を学生がよくやるのですが、皆さん読む力がどんどん落ちているので、お金はかかりますが動画は作っていただけるといいのではないかと思います。見てすぐわかりやすいと思うので、予算が厳しいとは思いますがお願いします。また、窓口の設置については、来てもらうだけではなくてアウトリーチ的な部分を充実させてもらえたらと思います。</p>
松山委員	<p>19ページの方針1の取組1のところでもケアマネージャー等の福祉関係者を通じた周知・啓発の検討ということで、書かれてはいることだとは思いますが、委員がおっしゃったとおりもう少し多様なケースがあるだろうということで、そのあたりをもう少し追加記述していくようなところがあればよいかと思います。また、チラシだけでなく動画というところも、ホームページに掲載するとか、普段は掲載できなくても例えば相談会の会場で流すとか、そういう使い方も有効だと思います。</p>
松山委員	<p>1点確認したいのですが、この中で愛知県さんの姿がなかなか見えてこないなという感じがします。特措法の中で県は市町村を支援するよう定められておりますが、愛知県さんは実際のところ行政として関与されていますか。</p>
事務局	<p>愛知県さんも情報提供というかたちで、年に3～4回空家担当者の会議を開いていただいて、そこで国の動向ですとか市町村の意見交換というかたちをいただいておりますし、空家等対策計画策定のためのガイドラインなどを定めた際には随時提供をいただいております。</p>
松山委員	<p>先ほどの空家の除却に対する補助を検討するときには、他の市町村ではどのような制度としているかというような情報は常に収集していただきたいのですが、愛知県の連絡会議という空家に関する組織では情報交換が主になっているのですが、岐阜県内の管轄市町村の協議会では、行政代執行ではなくて略式代執行を行う、つまり相手が誰だかわからない、所有者がいない場合につ</p>

	<p>いては全額市の持ち出しになってしまいますが、そのようなケースについて岐阜県が市町村に半分補助する制度を作っています。ただやはりそれは各市町村から要望を出さないと県としても動かない。多分愛知県内でも略式代執行を何件か行っていると思うのですけれども、そういうことも検討されたらと思います。また、空家等の除却についても国庫補助制度はいくつかありますよね。対策計画の中に載せるものなのかどうかということはあるのですけれども、国の制度としてはこういうものがあって、それを活用するとみよし市のお金は半分で済むとか、そういうことはちゃんとどこかには載せられるようにしておいて、行政の中だけでなく例えばこういう委員会などでも情報は共有していくということがあればいいのかなと思います。</p>
松山委員	<p>それから26ページの特定空家等の措置の流れに行政側だけ記載しているのですが、所有者等が命令を受けたときに抗弁の機会を与えるという規定があると思うのですが、それはこの流れの中に書いておかなくてもよいのか、通常省いてしまうものなのか、どうなのでしょう。</p>
事務局	<p>他の市町の空家等対策計画を見ると、載せているところもあれば載せていないところもありますが、今は行政側としてこのような流れの措置を行いますという書き方をしているので省いています。</p>
谷田委員	<p>先ほど説明された空き家バンクがあることを行政区として知らなかったのですが、今現在既に実施されていて実績が0ということですか。</p>
事務局	<p>空き家バンク制度は平成29年度から行っていますが、物件の登録実績は累計で2件です。昨年度に初めて1件登録がありまして、その物件は空き家バンクに登録しつつ、所有者さんが他の不動産屋さんにも話をしていて、そちらで決まったため登録を取り下げられました。今年度に入って2件目の登録があったのですが、こちらも同じように最初は空き家バンクに登録されていたのですが、他のところで相手が見つかったということで登録を取り下げられたので、今は物件登録は0です。空き家バンクを介して取引が成立したという実績はまだありません。</p>
谷田委員	<p>そうしますと、今後補強されるという説明でしたが、住民に行政区から説明するときに、所有者の方が不動産会社に依頼するのに比べて、空き家バンクに登録するメリットは何かと聞かれたら、どのように答えたらよいですか。</p>
事務局	<p>現状は、空き家バンクに登録すると、それに紐づいた空き家活用補助金という制度があるのですが、補助金を受け取ることができる方は空家を購入する方であったり借りる方であって、売りたい、貸したいという物件を登録される方は対象になっていないので、そういう意味でのメリットはないです。おかよし地域の方で空家を売りたい、貸したいという場合は、多分そのまま不動産屋に行けば売ったり貸したりできるので、空き家バンクを使うメリットがほとんどないです。民間の不動産屋に行っても、このままの状態では売れない、貸せな</p>

	<p>いというものに対しては、空き家バンクに登録して市から情報を出せば、それを見て何とかして使いたいと思われた方が市に連絡をされるということで、そういった場合には、今の状況でもメリットはあるかもしれません。そういう状況もあって、なかなか登録も増えずバンクを介した成立もないので、今後どうしていくか検討していかないといけないところです。</p>
谷田委員	<p>空家の取得にかかる費用とリフォーム費用の補助はあるけれど、登録した人には何もないのですか。</p>
事務局	<p>今現在はそうです。</p>
谷田委員	<p>そのあたりのメリットができるともう少し活用されると思います。</p>
事務局	<p>例えば豊田市さんですと、豊田市さんの空き家バンクは山村地域に限られた制度になっているのですが、空き家バンクに登録された物件に残っている家財の処分に補助をしたりしているので、そうすると登録される方にもメリットがあるのではないかと思います。</p>
富田委員	<p>23ページの④の下から3行目の適正管理に向けた支援という部分で、これ以外のところは助言や指導で、ここだけ支援という言葉が出てくるのですが、具体的な応援をしようという解釈でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>適正に管理してくださいというお願いに対し、すぐに応じられない所有者等の事情を把握できた場合については、早く対応するよう一方的に指導するのではなく、すぐに対応できない問題はどこにあるのかということで、それに対して支援できることがあれば、市としても支援して解決していくという意味で使っています。</p>
谷田委員	<p>空家の譲渡所得の3,000万円特別控除ですけれども、これは空家が3,000万円以上の価値があって売れる場合に、譲渡の金額から3,000万円分が控除されるということですか。</p>
事務局	<p>空家の相続が発生してから一定期間内に除却して土地を売却するか、もしくは対象となる空家は昭和56年以前の耐震性がない古い建物になりますので、耐震改修をして建物と土地を売却するか、どちらかのケースにおいて3,000万円の特別控除が受けられるという内容です。</p>
谷田委員	<p>内容としては租税特別措置法になるのですか。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
松山委員	<p>名古屋市内ではこのようなケースが増えています。</p>

事務局	<p>みよし市でも年に数件はこちらの制度を受けるための確認書の交付申請があるのですが、一般的にはあまり知られておらず、実際に売却をしたときに税務署で案内されたとか税理士を通じて手続きがあったりというかたちで、この制度があるから空家を早く処分しようと動くということにはなかなか繋がっていないと思いますので、制度を市民の方に知っていただくための周知は必要になると思います。</p>
谷田委員	<p>ぜひわかりやすいチラシを作って周知していただきたいと思います。</p>
光岡委員	<p>仕事柄、不動産の名義をよくやらせていただいているので、2024年から義務化が始まるということで、その相談に来られる一般の方もたくさんおられます。そんな中、8ページにある空家と判定された物件数186件で、次の所有者アンケートで所有者・管理者の居住が海外の方や特定できなかった物件は除くと書いてあるのですが、特定できないケースとしてよくあるのは、所有者が多すぎて特定できないとか、何代も相続を遡らないとわからないですとかあると思うのですが、そういったものはみよしではどのくらいあるのでしょうか。あと、20ページの方針2の取組1の①主な取組内容の2段目にある納税通知書ですが、登記していなくても相続人の方に通知がいくと思うのですが、管理者不明であったり所有者がわからない場合はどのようにになっているのでしょうか。何が言いたいかというと、管理者や所有者が特定できれば対策がある程度できるのかなと思うのですが、三好丘とかはよいとしても、特にみなよし地区やなかよし地区などの昔から住んでいらっしゃる場所は、お客さんでも名義変更などをほったらかしている方もたくさんいる中で、管理者が特定できない空家が出てきたときにどのような対策を考えていったらよいのか教えていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>アンケートで特定できなかった件数については、すぐにお答えできないので調べておきます。実際に所有者や管理者が特定できない空家が発生し、その空家が問題を起している場合にどのように対応していくかということについては、まずは登記や課税について調査をしていく中で、未登記で課税もされていないものについては、土地の方から当たって行って、その建物をどなたが管理されているのかということ突き止めていくしかないと思いますが、これまでにみよし市で実際にそこまで行ったケースがないので、どこかで壁に当たったときに、どのように先に進めていくかということについては、先ほどお話した愛知県内の市町村間の情報交換の場などで、このようなケースの場合にどのように解決をしているのかということかたちで情報を仕入れて対応していくことになると思います。</p>
松山委員	<p>今のように、相続が途切れてしまって、そのあたりの調査を司法書士さんをお願いする場合には、1件いくらくらいするのでしょうか。</p>
光岡委員	<p>いろいろな方がいらっしゃるって、調査する対象の人数と何代かというところで費用が変わってきますので、ここでいくらということは申し上げられないで</p>

<p>松山委員</p>	<p>す。岡崎市などでは空家の相続人調査を積極的に行っているようで、みよしはまだ必要性がないのかもしれないですけど、古くて大きなまちは名古屋もそうだと思いますが、進めているのではないかと思います。</p> <p>特定空家の認定をすると、その後助言、勧告、命令を行っていくのですが、そのときには、相手を特定しないといけないですね。そうすると、特定するのに行政ではやり切れず専門家に頼もうとすると予算措置が必要になるということも生じてしまいます。事例が出てきたら調べるという方法もあるでしょうし、岡崎市のように前もっていくつか調べておくというように、いろいろな方法があると思いますので、検討いただければと思います。みよし市全体の中では少ないのだけれども、なかよし地区、みなよし地区について、そういう物件が多そうなどころだとかでケーススタディ的にやっていくとか、今回の計画はみよし市全体の計画というかたちになっているのですが、地区別に対してどうしていこうかというものが、そこまで入れるものがないということかもしれないですけども、場合によっては地区別のことも考えていくということが今後必要になってくるという気がします。</p>
<p>増岡委員</p>	<p>空家対策ということはテレビなどでもいろいろとやっているから皆さんも大体ご存知でしょうけれども、最終的には税金対策として、固定資産税が一番問題になっていると思います。空家を壊さない方が、固定資産税が安いからということで、なかなか壊さないということがよく言われているのですが、それは国が考えていかなければいけないことなのかもしれないですけども、そのあたりのことはどうなのでしょう。国から順番に対策をとっていくのか、市町村からあげて対策をとっていくのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>市町村も国に対して意見を言っていますが、国としては、住宅用地の特例ということで固定資産税が軽減されているので、明らかに破損して住宅として扱えないものについては、現状においても住宅用地特例は適用できないため改めて制度を変える必要はないという考え方です。</p>
<p>増岡委員</p>	<p>そのような空家は住宅ではないという考え方なのですね。</p>
<p>事務局</p>	<p>そうです。特定空家等に認定されて勧告をすると固定資産税の住宅用地の特例が適用されなくなるのですけれども、それを使わなくても、課税の方で明らかに住宅ではないと判断し特例を解除することが制度上はできます。ただ、税金にかかる話でかなり影響の大きいので、それを推進している市町はほとんどないと思います。特定空家等に認定して勧告されて自動的に住宅用地特例が解除されるということは当然あるのですけれども、すぐに壊すと次に使うということがあればよいのですけれど、そういうことがないけれどもただ単に建物を壊すだけだと土地の税金が上がってしまうので建物をそのまま残しておくという考えがあることは承知しています。</p>
<p>増岡委員</p>	<p>どう対策をとるかですね。</p>

事務局	<p>全国的には、除却したあと数年間は、固定資産税が上がった分を補助しますということを行っている市町村もありますが、少数であったり割と小さいところであって、大都市で行っているところはまずないと思います。</p>
松山委員	<p>それでは、議題につきましてはこれで終了となりますので、事務局に進行をお返しします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。続きまして、その他として事務局から事務連絡をいたします。</p>
事務局	<p>委員の皆様には次回委員会の日程を案内させていただきます。 本日、会議開催前に、机上に第3回委員会の開催についての御案内を配付させていただきました。開催日時は11月8日（火）午前10時から、場所は本日と同じ、市役所3階研修室です。よろしく願いいたします。 事務局から連絡は以上です。</p>
事務局	<p>会議全体を通しまして、ご意見やご質問などございましたらお伺いいたしますがよろしいでしょうか。 それでは、本日いただいた意見を踏まえて、計画案の修正とパブリックコメント案を作成してまいります。 以上をもちまして、第2回みよし市空家等対策計画策定委員会を閉会いたします。</p>
閉会	<p>ありがとうございました。</p>