

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1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8月5日(金曜日) 午後2時00分から午後3時30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、中村 博太郎、埴田 裕子、光岡 隆之、 増岡 好道、萩原 幸二、冨田 力、谷田 修 (事務局) 酒井副市長、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9月下旬		
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"> <li>・議事録全文</li> <li>・議事録要旨</li> </ul>	要約した理由	—
審議経過	<p>&lt;次第&gt;</p> <p>1 あいさつ</p> <p>2 座長の選任について</p> <p>3 議題</p> <p>(1) 空家等対策計画の概要</p> <p>(2) 空家等の現状と課題</p> <p>(3) 他都市における取組について</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、委員の皆さまには、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をお願いいたします。</p> <p>それでは、第1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、副市長からごあいさつを申し上げます。</p>
<p>酒井副市長</p>	<p>改めまして、こんにちは。日頃はみよし市への深いご理解ご協力を頂いておりますことを厚く御礼申し上げます。</p> <p>今回、市にとって重要な本計画の策定にあたり委員を受けて頂きました。たいへんありがとうございます。是非、皆様方それぞれのお立場から専門的なご意見、ご助言を頂ければと思っているところでございます。</p> <p>さて、ここで、本市の人口について少し触れさせて顶きたいと思えます。本市の人口でございますが、今年1日現在で61,348人の人口でございます。実は61,000人に届いたのが、5年前、平成29年でございます。そこから300人そこそこの増加ということでもありますので、極めて緩やかに増えている、或いはほとんど伸びていないというのが実態です。一方で65歳以上のいわゆる高齢化率は現在18.61%で、全国的なところから見れば10%ほど低いということはあるのですが、どうしても人口があまり増えておりませんので上昇傾向にあるところです。愛知県の中では長久手市はこれよりかなり低いですが、その次に低い数字となっております。</p> <p>一方、もう少し長いスパンで見させていただきますと、実は30年ほど前、平成元年に3万人に到達しました。そこから平成20年、リーマンショックがあったときですが、ここまでの20年弱で57,000人というようなことで、倍増に近い9割増という形で27,000人ほど増えております。ここで一気に増えてその後14年間では57,000人から61,000人ということですので4,000人ぐらいいか増えていないというようなところが市のある意味の特徴なのかなと考えているところでございます。</p> <p>そうした中で、今申し上げた人口構造だけではなく、計画の目的などその他事務局のほうから説明があると思えますので、委員の皆様方からの忌憚のないご意見をお願い申し上げあいさつに代えさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>副市長につきましては、他に公務がございますので、ここで退席させていただきます。</p>
<p>事務局</p>	<p>続きまして、はじめての会議となりますので、本来であれば委員の皆さまからひとことずつごあいさつをいただき、また、事務局もごあいさつ申し上げる</p>

事務局	<p>ところでございますが、時間の都合もございますので、資料と合わせてお配りしました名簿をご覧いただきまして、ご紹介等に代えさせていただきます。</p> <p>続きまして、座長の選任に移ります。</p> <p>みよし市空家等対策計画策定委員会に関する要綱第4条第1項に、委員会を進行する座長を定めることができると規定されていますので、座長をお決めいただきたいと存じます。</p> <p>なお、座長につきましては、互選によることになっておりますが、座長に推薦される方はいらっしゃいますでしょうか。</p> <p>初めての会議で顔馴染みでもないということもありますので、事務局の方からお願いというかたちでもよろしいでしょうか。ご異議ないようですので、座長には松山委員をお願いしたいと思っておりますがよろしいでしょうか。ご異議ないようですので、松山委員をお願いしたいと思っております。それでは松山委員、座長席の方へお移りください。</p> <p>それでは、座長の松山委員よりご挨拶をお願いいたします。</p>
松山委員	<p>中部大学の松山と申します。私は名古屋市空家等対策審議会や瑞浪市空家等対策協議会の委員をやらせていただいております。そういう関係もあり座長をやらせていただくことになりました。</p> <p>先ほど副市長さんも言われておりましたけれど、みよし市はまだ人口、世帯数が伸びているということもあって、空家率はそれほど高くはなく、深刻な空家問題やトラブルが頻繁におきているという状況ではないと認識しています。ただし、20年前に3万人だった時代の住宅が老朽化してきているという面もございますし、あるいは団塊の世代の方が後期高齢者に入ってきているということで、今後、急激な高齢化が進行する恐れがあり、高齢者単身や夫婦のみ世帯が亡くなってしまうと空家となってしまう。そういった問題が急にやってくる。そういうことに備えて今のうちに計画をつくるのが非常に重要なことだと思います。</p> <p>今回メンバーに入っている愛知県弁護士会さんもシンポジウムをいろいろ開いたり空家問題に取り組んでいらっしゃると聞いておりますし、不動産業界につきましても、一旦空家になっても流通して活用されていくのであればそれほど問題にはつながらないけれども、それをそのまま放っておくと問題がおきるので重要な役割を担っています。また、今回福祉の方にも入っていただいておりますけれども、高齢者の方に、あなたが亡くなった時に家をどうするのかということとはなかなか言いづらいのですけれども、情報を伝えていくためには、建設業関係者だけでは難しく、福祉の方と連携し、効率よく周知をしていくという必要があるのではと思います。そういったことを含めて空家等対策計画のなかに、いろんなことを盛り込んでいければと思うのでよろしくお願いたします。</p>
事務局	<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っておりますが、ここからの進行は座長をお願いいたします。</p>

松山委員	<p>それでは、議題（１）「空家等対策計画の概要」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（１）「空家等対策計画の概要」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両面印刷したもの１枚になります。</p> <p>１ページをご覧ください。まず、今回策定する計画の目的を説明いたします。近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化に伴い、全国の空家の数は年々増加しています。空家の中には、適切な管理が行われず、その結果として防災、衛生、景観、防犯上の問題等を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。本市において、現時点ではこのような問題等の発生を伴う空家は確認されていませんが、全国的な空家の増加傾向から、将来において問題のある空家が発生することが懸念されます。</p> <p>平成26年に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、市町村は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を定めることができると規定されており、今回策定する計画は、この規定に基づき、これまでに実施した空家調査等の基礎調査結果を踏まえ、今後の空家の増加予防や適切な維持管理対策を推進すること等を目的として作成します。</p> <p>次に、計画の構成としては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定で、空家等対策計画に定めることとされている事項を踏まえ、背景と目的、計画の位置付け、計画期間、計画対象地区、空家等の種類の、計画の基本となる事項を整理した「計画の概要」を初めに示し、人口・世帯の状況、空家等の状況、課題を整理した「空家等の現状と課題」を踏まえ、空家等対策に関する基本的な方針や空家等の管理の促進、活用の促進といった対処事項を示します。</p> <p>裏面２ページをご覧ください。本日もお集まりいただいた委員会は、学識経験者の方、関係団体の有識者の方、地域住民の代表の方から専門的かつ幅広い意見をいただき、計画に反映させることを目的として開催しています。本日は第１回の開催で、ただいまご説明させていただいております空家等対策計画の概要と、この後の議題としている空家等の現状と課題、他都市における取組についてご意見をいただきます。第２回は計画素案についてご意見をいただくため９月下旬に開催を予定しています。第３回は１月にパブリックコメント制度による市民意見の募集を行うため、その案についてご意見をいただく目的で11月上旬に開催を予定しています。最後に第４回を２月に開催し、パブリックコメント意見の計画への反映についてご意見をいただき、空家等対策計画を策定します。</p> <p>簡単ではありますが、以上で議題（１）の説明とさせていただきます。</p>
松山委員	<p>ただいまの説明について、意見や質問などございますか。特にないようですので、続きまして、議題（２）「空家等の現状と課題」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）「空家等の現状と課題」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のものになります。</p>

1 ページをご覧ください。初めに、人口と世帯の状況について説明いたします。本市の人口は図1の国勢調査結果による実績値に示されるようにこれまで増加を続けてきており、直近に調査の行われた令和2年では61,952人となっています。一方、今後の人口推計においては、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和7年にピークを迎えたのち、人口減少に転じると予想されており、令和27年に60,737人になると推計されています。なお、人口減少に転じる令和7年以降も65歳以上の老年人口は増加が続くと推計されており、高齢化率も令和27年には31.3%に達し、超高齢社会へと移行することが予測されています。

3 ページをご覧ください。図2は国勢調査結果による高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の数の推移を表したものです。これら高齢者のみの世帯数は増加傾向が続いており、令和2年では3,713世帯と、平成2年のおよそ15倍に達しています。住宅が空家となるタイミングの主な一つが相続発生時であることから、高齢者のみが住んでいる住宅は、それ以外の世帯構成の住宅と比べて、空家となる可能性が高いと考えられます。

4 ページをご覧ください。続きまして、本市の空家等の状況について説明いたします。まず、統計データからみた空家等の状況ですが、総務省統計局が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査によりますと、市内の住宅の空家数は図3のオレンジ色の棒グラフに示されるように、平成25年から増加傾向が見られ、平成30年には2,490戸と推計されています。推計されていると申し上げましたのは、住宅・土地統計調査は国勢調査のような全数調査ではなく、調査区を無作為抽出した標本調査であり、公表数値は調査結果から得られた推計値であるためです。空家数を住宅総数で割った空家率も、平成20年の6.1%から平成30年には9.9%に増加しています。なお、住宅・土地統計調査では、空家を4種類に区分して集計しています。その4種類とは、5ページの表1の左から2列目に記載されています、別荘や普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる二次的住宅、新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている賃貸用の住宅、新築・中古を問わず、売却のために空家になっている売却用の住宅、そしてこれら以外の例えば転勤、入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのその他の住宅です。このうち、その他の住宅は居住されていないことが常態化しやすいため、空家等対策計画で対策を行う必要がある空家の主な対象になると考えられますが、その数は平成30年には1,350戸、割合は5.4%となっています。4ページの図4は平成30年の住宅・土地統計調査におけるその他の住宅の空家の割合を、愛知県及び県内の市で比較したのですが、愛知県や周辺の市と比べてやや高い結果となっています。

5 ページの表1と表2は、住宅・土地統計調査における空家の種類を先ほど説明しましたが、その種類別の状況をまとめたもので、表1が平成30年、表2が平成25年の結果です。この中で、その他の住宅の一戸建ではない長屋建・共同住宅・その他の非木造のものが、平成25年の330戸から平成30年の1,100戸へ大幅に増加しており、これが空家数全体の増加やその他の空家の割合の増加の要因となっています。しかしながら、住宅・土地統計調査では、長屋建や共同

住宅の戸数は建物の棟数ではなく空き部屋の数を集計しており、また、先ほど説明しましたように無作為抽出した標本調査からの推計値です。一戸建の空家数は増加していないのに、非木造の長屋建・共同住宅が大幅に増加しているため、現在は使われていない社宅などが抽出された結果、見かけ上増加している可能性も考えられます。なお、この1,100戸は腐朽・破損なしに区分されており、空家等対策の推進に関する特別措置法で特定空家等とされる、保安上危険であったり著しく衛生上有害であったりする状態にある空家に今後なってしまう懸念は少なく、全体で見ても腐朽・破損ありに区分された空家の数は増加していません。

7ページをご覧ください。次に、市が独自に行った空家調査の状況を説明します。本市では令和2年度に、空家の現地確認等を行う実態調査と市民、空家所有者を対象としたアンケート調査からなる空家調査業務を実施しました。空家実態調査では、市の保有する既往資料、具体的には水道閉栓情報と平成27年度にも実施した現地調査結果で空家と判定した物件情報を合わせて調査対象建築物を抽出し、453件について現地調査を行いました。現地調査結果で空家と判定した物件から、後ほどお話しします所有者アンケート調査で空家ではないと回答のあった物件を除き、186件を空家と判定しました。平成27年度に実施した現地調査では空家と判定された物件が258件ありましたが、今回の現地調査で入居や建て替え、除却を確認したり、集計方法についても、長屋・共同住宅については棟ごとにまとめたことから、72件減少しました。なお、空家と判定された物件の用途のうち住宅は158件でした。

8ページをご覧ください。実態調査で空家と判定された物件位置図を掲載しています。空家と判定された186件の物件のうち、約半数の92件はベージュ色で示された、市の中心部から南西部にかけてのなかよし地域に所在していますが、市内全域に広く分布している状況となっています。

9ページをご覧ください。続きまして、アンケート調査結果について説明します。まず、市民アンケートとして、市内の一戸建て住宅に居住する50歳以上の世帯主の中から1,000人を抽出し、居住する住宅の今後の予定や市の取り組みについてアンケート調査を送付し、687人から回答を得ました。

住宅の相続について、「相続を考えている人や相続することになりそうな人はいますか」という質問に対しては、「相続をする人や相続を考えている人はいる」と回答したのは73.7%で、残りの2割以上の人は相続する相手がまだ決まっていない状態となっています。

下の相続後の予定として、先の相続に関する質問に「相続をする人や相続を考えている人はいる」と回答した人に対する「相続された後どのように利用される予定ですか」という質問に対しては、「相続した人が居住する予定」と回答した人は61.3%で最も多く、「相続した人が決めることなのでわからない」が26.9%、「相続した人が建物・土地を売却する予定」が5.7%で、その他の回答は非常に少なくなっています。

10ページをご覧ください。住宅の相続について、「相続する人はいない」「相続させることを考えていない」と回答した人に対する「将来的にお住まいの住宅はどうする予定ですか」という質問に対しては、「建物・土地を売却するつもりでいる」が59.3%で半数以上占めていますが、一方で31.5%の人が「考えて

いない・わからない」と回答しています。

下の「お住まいの住宅について、家族や親族などで相続・処分について話し合ったことはありますか」という質問に対しては、「話し合ったことがある・話し合っている」と回答した人は39.9%で、半分以上の人は「話し合ったことはない」と回答しています。

11ページをご覧ください。「住宅の相続・処分に関して不安・困っていることはありますか。」という質問に対しては、「特にない」との回答が58.7%で最も多いですが、具体的に困っている事柄で最も多かった回答は、「建物や設備の老朽化や損傷が進み、建て替えやリフォーム費用の負担が困難」の17.9%でした。

次に現在住んでいる住宅ではなく、「もし近所に空家があり、管理・活用されるとしたら、どのような管理・活用をしてほしいと思いますか」との質問に対しては、最も多かったのは「敷地内や建物の清掃や保全など、景観を悪化させないように維持管理してほしい」の50.9%で、活用の前に適正に管理されることが望まれています。次いで、「賃貸物件や売却物件として誰かに住んでほしい」、「建物を解体・除却し、駐車場や広場として活用してほしい」が多く、住宅用途としての活用か、建物を除却した跡地の活用が望まれています。

12ページをご覧ください。「空家問題を解決するためには市の今後の取り組みとしてどのようなことが必要だと思いますか」との質問に対しては、多かったのは「空家の維持管理や利活用、相続、権利関係等に関する専門家による相談窓口の設置」の18.8%と「空家所有者と利活用希望者の仲介機能の充実」の18.3%ですが、「空家の解体に関する金銭的支援」や「空家問題に関する市民への周知・啓発」など、その他の取り組みも10%前後の回答があり、様々な視点からの幅広い空家対策が求められていると考えられます。

13ページをご覧ください。続きまして、空家所有者に対するアンケート調査結果について説明します。このアンケートは、現地調査結果で空家と判定した物件から、所有者や管理者の居住が海外であったり特定できなかった物件を除いた182件の物件の所有者・管理者にアンケート調査を送付し、99件から回答を得ました。

「空家の所有・管理に際して、何かお困りのことはありますか」との質問に対しては、最も多かったのは「特にない」の32.0%でしたが、困っていることとして多かったのは、「固定資産税等の負担が大きい」の21.3%、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」の18.7%でした。また、自宅からの距離が遠い、年齢や身体的につらいといった管理自体が難しいという回答もありました。

下の「今後、建物・土地を利活用したいと思われませんか」という質問に対しては、「具体的な活用の予定・考えがある」が26.7%、「具体的な活用の予定や考えはないが、将来的に何か活用したい」が40.0%で、空家の利活用に対する意向がある回答は7割近くと高くなっています。

14ページをご覧ください。「具体的な活用の予定・考えがある」「具体的な活用の予定や考えはないが、将来的に何か活用したい」と回答した人に対する「どのように利活用したいとお考えですか」という質問に対しては、「建替えを行い、自分又は親族等が居住・使用する」が18.0%、次いで「自分又は親族等が居住・使用する」の16.0%と、今後も自分や親族等が住宅として利活用していく意向の人が最も多く、「建物を売却する」「建物を解体して土地を売却する」という

土地・建物を手放す回答はその次に多いという結果でした。

下の「建物を利活用する際に、どのようなことが課題になると思いますか」という質問に対しては、無回答を除くと、「建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい」が28.0%で最も多く、次いで「特にない」が17.3%、「リフォーム費用が高つく」「買いたい人・借りたい人が見つからない」が13.3%となっています。

15ページをご覧ください。次に、建物を解体し「土地を利活用する際に、どのようなことが課題になると思いますか」という質問に対しては、無回答を除くと、多い順に「解体費用の負担が困難」が24.0%、「建物を解体することで、土地の固定資産税が増える」が21.3%と金銭面を課題に挙げた人が多くなっています。

下の「所有する空き家の建物・土地を有効活用するために、どのような整備・取り組みが必要になると思いますか」という質問に対しては、「建物の解体・除却を行い、土地を活用する」が22.7%と最も多くなっています。「わからない」との回答も16.0%ありますが、次いで「敷地内の雑草の除却や建物の清掃などを行う」が14.7%、「外装、内装のリフォームを行い、建物の整備を行う」が13.3%となっています。

16ページをご覧ください。「空家の管理や利活用を行う上で、行政からどのような対策や支援の仕組みがあればよいと思いますか」という質問に対しては、「空家の解体に対する金銭的支援」が30.7%と最も多くなっており、建物・土地の有効活用に必要な整備は建物の解体・除却だが金銭面が課題という、これまでの質問で多かった回答を反映したものになっています。次いで、「空家の活用に関する情報提供」が24.0%、「特にない」が20.0%、「空家活用に向けた修繕、リフォーム、家財片付けに対する金銭的支援」が17.3%となっています。

17ページをご覧ください。ここまでの人口・世帯や空家の状況、市民や空家所有者のアンケート回答から、空家対策における課題を整理します。1点目として、空家の増加をどのように予防していくかです。人口・世帯の状況から、高齢者のみの世帯の増加が今後も予想されますが、それに伴って空家も増加し、結果として適正に管理されずに周囲に悪影響を及ぼす空家が増えるということをしてできるだけ防ぐ必要があります。そのためには、相続の前から、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、高齢者のみの世帯やその親族が将来的な相続や住宅をどのように利用していくかということを話し合うきっかけとなる情報提供や相談窓口の充実を図る必要があると考えます。

2点目として、空家の適切な管理です。空家は、適正に管理されずに放置され、老朽化が進行すると、その不動産価値を低下させるだけでなく、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。これまでに実施した空家の現地調査では、周囲に悪影響を与える空家は敷地内の雑草の繁茂などを除けばほとんどみられませんでしたが、今後の空家の増加によって、防災、衛生、景観、防犯上の問題等を伴う空家が発生することが懸念されます。市民アンケートでも、近所に空家があった場合に望む管理・活用方法で、一番多かった回答は適正に維持管理してほしいという内容でした。所有者アンケートでは、管理で困っていることとして、固定資産税の負担や建物・設備の損傷という回答が多かった一方、自宅からの距離や年齢・体力の面から管理自体が難しいという回答もありまし

	<p>た。空家管理サービスの活用促進や、相談窓口の整備などを図る必要があると考えます。</p> <p>3点目として、空家の利活用の促進です。所有者アンケートでは、建物・土地の利活用について、「具体的な活用の予定や考えはないが、将来的に活用したい」と回答した人が40%いましたが、建物の利活用の課題としては、「リフォーム費用が高い」「買いたい人・借りたい人が見つからない」、土地の利活用の課題としては、「解体費用の負担が困難」、「土地の固定資産税が増える」、「土地の使い道がない」という意見が見られました。行政からの対策や支援としては「空家の解体に対する金銭的支援」、「空家の活用に関する情報提供」を求める意見が多く、相談窓口機能の充実や関係団体との連携により、空家の流通促進を図る必要があると考えます。</p> <p>以上で議題（2）の説明とさせていただきます。</p>
<p>上山委員</p>	<p>現状認識のところで、人口・世帯数等から現状を分析されておられるのですが、住宅の需要と供給のバランスによって空家が発生するので、みよし市への転入者はおそらく住宅を購入するだろう、空家のターゲットになるだろうという事で、みよし市への転入転出、人口の動きというものを全体、年代別でも見てみたいと思いました。そして5ページのところです、かなり共同住宅の空家が増えているようですが、これはつまり分譲マンションの空家が増えているという形なのでしょうか。</p>
<p>松山委員</p>	<p>賃貸用もあるだろうし、社宅を企業が持っていて、それらが空家になるというケースもあるのではと思います。</p>
<p>上山委員</p>	<p>腐朽・破損のない共同住宅が多いから大丈夫なのではないかという書き方に受け止めたのですけれども、今後問題になって来るのはマンション・共同住宅の空家であって、どちらかというと一戸建ての空家だと、ターゲットが1人なので、説得する対象は1人ですが、共同住宅の場合は、今は解体でも全員から5分の4の方の合意と法律が変わりつつありますけれども、やはり今後、共同住宅、マンションの空家が問題になってくるだろうという想定があるので、今現状は腐朽・破損なしのものが多いのですけれども将来的には大きな問題を含んでいるのではとないかと危惧しています。</p> <p>そして、7ページの空家調査のところですが、空家の破損・腐朽度がどの程度なのかということをお教えいただきたいと思います。空家所有者への調査で、自分の家は古いからと、解体費用などのコスト面を回答されているので、186件の空家のほとんどがかなり老朽化したものではないかと思われるので。そうするとその人たちに、空家を売却だとかで動かしていただくためにどうするのかというモデルケースになる人たちであると思います。それを踏まえて、最後の増加予防ですが、想定が、家は相続をするものであり、だから高齢者とお子さん、相続する人で話し合うことが重要という説明がされているのですが、相続人のいない高齢者もこれから増えて行くわけですし、また、今の空家の所有者の建物は、このアンケートを見ているとかなり老朽化している、でもこれを解体すると二、三百万とかすごく費用がかかる、でも土地を更地に</p>

	<p>してそれがどれだけの価格で売れるのか、それが何千万、何億ならペイできるのですが、そこまで高く売れなければこういった老朽化した住宅を持っている所有者は何もしないということが合理的な行動なんですよね。そうするとそういう人達に動いてもらう、売却してもらう、市場に乗せてもらうというのはすごく難しいです。私も熱田区で空家対策をしているのですが、この空家所有者は何もしないのがいいので動かない。その人たちに動いてもらうのは金銭的なものが原因なのですごく大変なんですよね。では金銭的なコストを自治体がカバーするのかというとそれも良くないですし、だから根深い問題なんですよね。そうすると増加予防としては現実的には何が効果的かというと、30代、40代、50代といった、住宅の所有者の人たちは住宅を買うとローンが大変なのでローンを返すので一生懸命なんですけど、購入した住宅を将来的にどうするのか、どうクロージングしていくのか、その最終的な目標も含めて住宅を買ってもらう、住宅の購入者の教育が必要なんじゃないかなと個人的には思っています。</p>
<p>松山委員</p>	<p>マンションのことでご意見をいただいたのですが、特定空家という事だけに限定していくと、マンション1棟が全部空家になって初めて特定空家というかたちですので、なかなかそこまでひどくはならないだろうとすると、それは特定空家にならないから対象外とするのか、これも対象にしていくのかということとは大きなテーマだと思しますので、事務局の方で何か考えはありますでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>松山先生がおっしゃったように、共同住宅や長屋などで全戸が空家となっておらず一部だけが空家となっているという状態だと、厳密に言うと空家法の中で言う空家等の定義からは外れてきます。かといって空家等対策計画の中で対象とする空家については、計画を定める市町村の方が定めていく形になるので、先程上山先生がおっしゃったような一部が空家になっているマンションですとか、将来的に空家になっていく可能性があつて問題をはらんでいるのであれば、今のこの時点で市が対策ができるようなことがあるのであれば、そういった所も計画の中に落とし込んでいくということも一つの考え方であると思います。住宅・土地統計調査の結果だけを見ると、共同住宅、長屋建の空家がものすごく増えているイメージを受けるのですが、先生がおっしゃった分譲マンションだとか賃貸マンションの空き室が増えているとすると、賃貸用の住宅や売却用の住宅の数が増えるはずなので、その他の住宅が増えているということは、恐らく市内に社宅などで今は使われていない状態になっているものがいくつかあるため、そういったものが抽出されて増えたと思っております。ですので、今すぐ何かやらないといけないという事はないのですが、今の時点で市として何か施策としてやれるような事があるのであれば、そういった物を計画の中に落とし込んでいくというのはあるかと思えます。素案を作っていく中でどこまで空家等対策計画の対象の空家にしていくのか、全体の中で考えて行きたいと思えます。</p>
<p>萩原委員</p>	<p>この内容に沿っていないかもしれませんが、私は全日本不動産協会愛知県本</p>

	<p>部で本部長をさせていただいております。この公益社団法人全日本不動産協会は全国組織でございます。全国にこうした空家の問題がありまして、その中で、例えば古くなってしまって、かといって解体費用が出せない空家について、職人さんたちの勉強の場ということで、見習いの方が床を張替えたり、屋根を葺き替えたりするなどするかわり、材料費だけ提供していただくというような事例もあります。また、都市部では今コロナの中で、週末利用などで何とか空家を活用できないかということで、企業の福利厚生に利用する場合がありますし家族で購入するのが難しい場合は、3家族、4家族のグループで買ってシェアをするというようなこともあります。</p> <p>あと、耐震性のこともあります。耐震性は大丈夫なのかという空家でも、テントを張って寝るからいいよということや、昔の窯みたいところが魅力の古民家のようなところでは、耐震性は二の次でということもあります。キャンプなどができる夏はいいけど、冬は大丈夫なのかという方もいるが、静寂な所がいいと、それから、テントサウナを利用されるということもあります。</p> <p>あと、予防については、今弁護士の先生方もお見えになりますけど、所有者家族がこういう風にしていきたいとかいうような話を専門家を交えながら進めていけるようなことがあればと思います。</p>
松山委員	<p>名古屋市の物件だと取り壊して更地にして売却すれば十分ペイはできますが、みよし市の場合はどうなのでしょう。</p>
増岡委員	<p>みよし市の場合、地価的には建物を取り壊して更地にすればほとんどの場合は売却が可能です。公道に面していないような土地だと売却は難しいのですが、そうでない宅地であればまずは更地にすれば売却できます。所有者が登記上出てこない方、今どこに住んでいるかわからない方もいますので、そういった方を例えばみよし市さんに協力いただければ、誰が欲しいとなるかわからないような物件でも、こちらからアプローチして取り壊して更地にすれば売却は可能だと思います。</p>
上山委員	<p>なぜ、売却しないのですかね。なぜこんなに費用がかかるというのですかね。</p>
増岡委員	<p>解体費は十分出ると思います。</p>
松山委員	<p>空家調査の中で破損度はどうですか。</p>
事務局	<p>空家調査のなかで、現地で建物全体の老朽化度も確認をさせていただいておりますが、186件の内のどれぐらいが破損度の高いものかは今すぐに出せないため、集計をとって次回の会議などで提示させていただきたいと思っております。</p>
中村委員	<p>空家と判定された186件ですけれども、これはいわゆる特措法の空家等と同じ基準で年間管理されていないものですか。判断基準について教えてください。</p>
事務局	<p>いつから空家になったのかという事を確認するのは難しいので、まずは候補</p>

	<p>を抽出するのに使用したのが水道の閉塞情報で、水道を止めるということは建物を使っていないだろうということで判断しました。平成27年度にも同じような調査をやっているのですが、その時に空家と判定された物が今どうなっているかということも調査しており、平成27年度に空家になっているものは5年以上空家になっているということなので、それらは空家法における空家等になると思います。中には水道の閉栓のタイミングで、止めてからすぐに調査となった可能性もありますので、そういう意味では一時的に空家になっているというものも含まれている可能性はあります。空家法でいうところの空家等は、期間が概ね1年ということはありませんけれど、今回の調査における判断は難しく把握はできていません。</p>
<p>谷田委員</p>	<p>統計資料の見方について教えてください。4ページですけど、副市長さんの挨拶の中で、県内でみよし市は二番目に高齢化が低く若い街ですとおっしゃったんですけど、空家率を見ますとみよし市は愛知県より更に1.3%増えて5.4%と結構高い部類に入っています。若い街なのに空家率が高いということはどのように分析されますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>平成30年調査ではこのような結果になっているのですが、平成25年調査では同じ様な県内比較だとみよし市は逆に一番空家率が低い方になっています。この5年間でもものすごく空家が増えていると見かけ状はそういう結果になっているのですが、先程資料の説明の中でも申し上げましたとおり、その他の住宅の長屋建・共同住宅・その他の非木造がものすごく増えた結果、全体のその他の住宅の空家率を押し上げ、愛知県よりも空家率が高いという形になってしまっているのです。今、市の分析としては、これは今回の調査の標本を抽出した際たまたま沢山部屋が有る社宅のような建物があって、それが推計値という形なので、割合で数字を増やしたりしていると思いますから、それでこのような結果になってしまったのかなと捉えています。5ページの表を見てもそれ以外の空家の数は逆に減っているものもあつたりして全体的にもものすごく増えているということはありません。住宅・土地統計調査の表面上の数字は現実とは少し離れているのではないかと考えています。</p>
<p>松山委員</p>	<p>続きまして、議題（3）「他都市における取組み」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（3）「他都市における取組」について説明いたします。資料は右上に資料3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>1ページをご覧ください。初めに、今回空家等対策計画を策定するにあたり、国や県の制度で踏まえておく事項について説明いたします。まず、国の制度といたしまして、空家等対策の推進に関する特別措置法という、今回策定する計画の根拠となる法律がございます。一般的には空家法あるいは特措法と略して呼ばれることもあり、このあとの説明でも空家法と呼ばせていただきます。空家法の内容を全て説明すると長時間かかってしまいますので、ここでは、空家</p>

等対策計画で定めていく内容に係る部分を中心に説明いたします。空家法9条と10条では、市町村長は、区域内にある空家の所在や所有者等を把握するため、空家への立入調査や固定資産税の課税情報等のうち空家の所有者に関するものの内部利用ができることとされています。空家法では、建築物に加えて附属する工作物やその敷地、敷地内の立木など土地に定着する物も含めて空家等と定義されており、空家の建っている土地も立入調査や空家法に定めるそのほかの制度の対象になります。また、11条では、市町村は空家等に関するデータベースの整備や空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとされています。

2ページをご覧ください。このようにして、区域内の空家等に関する情報を収集したうえで、12条で、市町村は、空家等の所有者等に適切な管理を促すための情報提供、助言、その他必要な援助を行うよう努めることとされており、また、13条では、市町村は、空家等やその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとしてされています。一方、空家等の適切な管理が行われず、2条2項に定める「特定空家等」という、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等となったものに対しては、14条でそれらの所有者等に対し必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令することができることとされており、これらに従わない場合の行政代執行や所有者等が確知できない場合の略式代執行についても定められています。

3ページをご覧ください。空家法以外の空家に関する国の制度としまして、税に係る制度を紹介します。まず、固定資産税等に適用される住宅用地の特例という制度があり、住宅の敷地の用に供されている土地の固定資産税と都市計画税は、税額を計算するにあたり、課税標準の特例措置による軽減が受けられ、空家についても、住居とみなされる場合については同様に軽減が受けられます。しかし、先ほど説明いたしました、空家法に基づく特定空家等に対する措置として、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、その特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。これは、適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として制度化されているものです。また、空家の発生を抑制するための特例措置としては、空家の譲渡所得の3,000万円特別控除という制度があります。これは、空家となった被相続人の居住していた住居を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取り壊しをした後に、その住居又は敷地を譲渡した場合、住居の建築年などや相続してから譲渡日までの期間などの要件を満たせば、その譲渡にかかる譲渡所得についての所得税については、譲渡所得から3,000万円特別控除することができるという制度です。本市でも年に数件、この制度を使うための確認書の申請がありますが、税務署で確定申告をする際に案内されたというケースや、申告の依頼を受けた税理士からの申請というケースが多く、制度そのものの周知が行き渡っていないこともうかがえます。

4ページをご覧ください。続きまして、愛知県の取組について説明いたしま

す。空家法で都道府県知事は市町村に対する情報の提供や技術的な助言、市町村相互間の連絡調整など必要な援助を行うよう努めることとされており、愛知県は、表に掲載した空家に関する基礎的な情報提供や空家等対策計画の作成に関するガイドライン、空き家バンクの物件登録等に関するガイドラインなどの作成といった市町村支援を行っています。今後、これらも参考としながら計画案を作成していきます。

5 ページをご覧ください。続きまして、本市が現時点で行っている取組状況について説明いたします。まず、空家の有効活用と定住促進を目的として、平成29年から空き家バンク制度を運用しています。この制度は、空家とその土地の所有者が譲渡や賃貸を希望する場合に、その情報を市に登録し、市内に定住するためその空家と土地の購入や賃借を希望する人がいた場合、その情報を提供することができるというものです。物件登録の実績は、制度開始からの累計が2件、今年7月1日現在で1件であり、取引成立実績はまだ0件という状況です。また、空き家バンクと同時期に運用を開始した空き家活用事業補助金ですが、空き家バンクに登録されている住宅に親世帯、子世帯で同居するか、片方の世帯が市内に居住している状況でもう片方の世帯が空き家バンクに登録されている住宅に住むために、その空家を取得又は賃借する場合に、取得費やリフォームにかかる費用の一部を補助する制度です。この制度につきましても、空き家バンクの取引成立実績がないため、補助実績が0件という状況です。これらの制度につきましても、うまく活用できていない状況であることから、内容の見直しなどが必要であると考えられます。その他の空家に関する取組としては、ふるさと納税の返礼品メニューとして、遠方などで空家の確認ができない方に代わり、10,000円の寄付金につき1回、シルバー人材センターの方が空家の見回りを行い、ポストや敷地内の庭木、雑草の状況などを写真で報告するサービスを提供しています。こちらにつきましても、平成31年の運用開始後、利用実績は現在までありません。また、空家全般に関する相談対応は都市計画課で随時行っておりますが、相談内容の多くは相談者宅の近隣の空家の管理に関するもので、ここ数年は年に5件前後あり、空家の所有者や管理者へ適正管理をお願いする文書を郵送しています。空家の所有者や管理者からの利活用や処分に関する相談は記録を作成していないため、具体的な件数は不明ですが、感覚としてはほとんどありません。

6 ページをご覧ください。最後に、空家対策の全国事例で、参考になりそうな取組を掲載しましたので紹介します。こちらの情報は、先ほど愛知県の取組として紹介させていただいた空家等対策計画の作成に関するガイドライン参考4の空家等対策の取組事例集に掲載されているもので、平成29年6月時点の情報のため、現時点では行われていない取組も含まれている可能性があります。まず、空家の適切な管理に関する事例として、新潟市が行っているのが、啓発ホームページやパンフレットに、空家を適切に管理しなかったことが原因で想定される事故の例や損害額を掲載し、管理責任の重要性を強調して啓発している取組です。空家の適切な管理を促すためホームページや広報誌、チラシなどにより啓発を行う取組は多くの自治体で行われていますが、空家の適切な管理を行わなかったことにより所有者や管理者自身が負わなければならない責任を強調することで、啓発効果を高められていると思います。

次に、犬山市の取組として、ふるさと納税の返礼品として、空家の管理サービスを提供しています。先ほど、本市の取組として、ふるさと納税の返礼品として空家の見回りサービスを紹介いたしましたが、犬山市の場合は、シルバー人材センターと協定を締結し、草取りや樹木の剪定などのサービスを提供しています。その分、寄付金の額は本市と比べて高く設定されています。

7ページをご覧ください。空家や除却した跡地の活用の推進に関する事例として、横浜市が行っているのが、中古住宅の流通促進に向けた、省エネ改修補助事業や、リノベーションに関する所有者向け講習会の開催、リノベーション事例集の作成などです。これらは空家のみを対象とした制度ではありませんが、中古住宅を流通しやすくすることで、空家の活用も促される効果が期待できます。

次に、長崎市の取組として、老朽危険空家の除却と跡地活用を図るため、地域住民が日常の維持管理を行うことを条件に、老朽危険空家とその土地の寄附を市が受け、空家を除却して広場、駐輪場、ごみステーション等に整備する事業を実施しています。また、これとは別に、老朽危険空家の除却費用の補助制度も実施しています。議題（2）で説明しましたとおり、本市がこれまで実施した現地調査では危険性のある空家は確認していませんが、所有者アンケートでは、空家の解体に対する金銭的支援を求める意見も多く、今後、早期の除却が望まれる危険な空家が発生した際に、その除却を促進できる制度を検討していく必要があると考えます。

8ページをご覧ください。特定空家等に対する措置や対処に関する事例ですが、先ほど空家法に関する説明の中で、そのまま放置することが不適切である状態にあると認められる特定空家等に対して、必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令することや行政代執行、略式代執行することができるという内容を説明いたしましたが、具体的にどのような状態にある空家等が特定空家等になるのかという基準は、空家法には規定されていません。国は空家法に基づき、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針を定めており、その中で特定空家等の判断の参考となる基準を示しています。8ページに示した西脇市や南房総市では、周辺への影響度を考慮した独自の基準を策定し、特定空家等の認定、判断を行っていますが、愛知県内の市町村でも、国の指針などを参考に判断基準を定めているところが多く、本市においても、今後、特定空家等の判断が必要になった際に対応できるよう、これらを参考として判断基準を検討する必要があります。

9ページをご覧ください。空家等に関する対策の実施体制に関する事例ですが、金沢市では、総合的な空家相談窓口を住宅施策担当部署に設置し、相談内容に応じ、建築や環境など各担当部局に引き継ぐなど庁内連携を図っています。本市では、空家の相談は都市計画課が窓口となり、必要に応じて他の部署の協力を得ながら対応していますが、今後も関係各部署が連携して空家対策を講じていく必要があることを、空家等に関する対策の実施体制に関する事項として、今回策定する計画にも定めていく予定です。

また、燕市では、空家等の適正管理や利活用を推進するため、司法書士会や宅地建物取引業協会、自治会協議会など関係団体と協定を締結し、市民や空家所有者などから受けた相談の内容に応じて協定団体を紹介し連携して対応を行

	<p>っています。本市でも、空き家バンクの物件の媒介に関して愛知県宅地建物取引業協会豊田支部様と協定を締結しご協力をいただいておりますが、市民や所有者を対象にしたアンケートでは、空家の維持管理や利活用、相続、権利関係等に関する専門家による相談窓口の設置や、空家の活用に関する情報提供を市の施策として望む意見が多く、その他の空家施策全体に関しても、関係する団体と協力関係を構築して対応していくことが必要であると考えます。</p> <p>以上で議題（3）の説明とさせていただきます。</p>
萩原委員	<p>各団体との連携をというお話がありましたが、ぜひ全日本不動産協会もご協力させていただきたくて考えていただきたいと思います。全国組織ですのでいろいろな問題も解決できておりますし、国会議員の先生方も衆参合わせて280何名の議連をもっておりますので、空家等対策特別措置法ができたときも私たちの団体が関わらせていただきました。建築不可の問題への対応、取組も考えていますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。</p>
松山委員	<p>谷田さんにお伺ひしたいのですが、今回は区長会の代表という事で参加されているのですが、例えば区長会でこういった空家問題が議題や話題になったことはありますでしょうか。</p>
谷田委員	<p>私は資料2の8ページの4つの地域のうちいちばん北側の名鉄豊田線の一番若いところから来ています。今日は委員として呼ばれているのですが、ニュータウンなのであたしのところはあまり空家に関係ないかなと、オブザーバー的な気持ちで来たのですが、この資料を見ますと、なかよし地域92件に次いで、おかよし地域40件、とても多いですね。私の感覚では三好丘旭ですけれども、空家は売りに出されても広告を一回出せばすぐに飛ぶように売れる印象を持っていますので、この資料では半数ぐらい空家ですということで、私が区長としておかよし地域を見ているものと相違するのですが、どのように資料を考えたらよいのでしょうか。</p>
事務局	<p>今すぐにこの調査物件の87件の内訳が出てこないのですが、区長さんがおっしゃったように空家になっても所有者が売りたいと思ったら割とすぐに売れるということがおかよし地域だと大半だと思ひますので、平成27年度調査の時に空家であった物件が今回調査したら空家ではなかったということは、詳細には見ていないですが多いのではないかと思ひます。今回もたまたまタイミングとして空家とカウントされた物件というのもあると思ひます。先ほど老朽度については後日提示しますとお話したのですが、おかよし地域の物件については建築年もそれほど古い方ではないですし、建物の老朽度についてもそれほどひどいものではなかったと記憶しております。おかよし地域がなかよし地域に次いで市内で二番目に空家が多い地域だということを示しているという資料ではないです。</p>
上山委員	<p>毎年空家の苦情があるようですけれども、これについてはその都度都市計画課で対処して、解決しているという事でしょうか。</p>

事務局	<p>所有者に適正管理をお願いするお手紙を送らせていただいて、大半はご連絡をさせていただくと、内容としては庭木、雑草の繁茂が多いので、所有者が対処していただけるというケースが多いですけれども、全部対応していただけるのかというと、中にはこちらのアクションに対して反応がないというケースもあるのが実態です。</p>
上山委員	<p>対処されない場合はどのようにされているのですか。</p>
事務局	<p>事例として、毎年手紙を出しても対処いただけないところがあり、所有者の居所がそれほど遠くない県内だったので実際に訪問したところ、本人とは会えなかったのですがご家族の方と話をしたうえで、その後もう一度手紙を送ったのですけれども、そのときには、全てはこちらが思っていたことをやっていたけなかったのですが、一部対応していただけたということがありました。手紙を送り続けるだけではなく他に採れる方法があれば、そういった形を採ることで対処していただけるというケースもあると思います。</p>
上山委員	<p>まだ条例は制定されていませんか。行政から強く言える権限はまだないですか。</p>
事務局	<p>空家法では14条の特定空家等に対する措置までいくとある程度強制力のあるものになりますが、それまでは任意指導というかたちで12条で所有者に対して情報提供等してお願いをしていくという扱いになるので強制力はありません。独自条例を作られている自治体ですと、危険度合によって、今すぐやらないと危ないというものに対して、特定空家等の措置の手順だと時間がかかってしまうので緊急安全措置として市の条例に基づいて対処するということを定めているところはあるのですが、特定空家等までいかないものに対して、市が強制力を持って対応しているというケースは聞いたことがありません。所有者・管理者の管理責任がどうしてもあるので難しいです。</p>
冨田委員	<p>苦情に関しては所有者の方に連絡をすると大半応じていただけるという事ですが、実際に権利関係は具体的にどのようなになっているのでしょうか。例えば相続は済んでいて相続された方が別の自治体など離れた所に住んでいて、その方が所有者として対応いただけるのか、そのようなケースが多いのでしょうか。</p>
事務局	<p>所有者に対してという場合もありますし、所有者情報を調べる際に課税部門からも情報提供してもらっていて、建物登記上の所有者は亡くなっていて相続関係が終わっていないのでとりあえず代表人というかたちで課税部門に届けられている場合については、その代表人の方に手紙を送らせていただき、その方が対応していただくというケースはあります。</p>
冨田委員	<p>相続が完了していなくて法定相続人や親族の方に対応いただいているケースも一定数あるということですが、感覚的にはどれくらいありますか。</p>

事務局	<p>年間5件前後で母数自体がそれほど多くはないのですが、半分はないと思います。半分以上はご本人が所有されていて、事情があってそこに住んでいないというかたちで、ご本人に手紙を送っているケースが多いですけれども、数件は所有者自身はお亡くなりになっているけれども相続が終わっていないなどで建物登記上の所有者はそのままとなっています</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させていただきます、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>それでは、委員の皆様にご2点事務連絡をさせていただきます。</p> <p>1点目は、事前に資料を送付させていただいた際に同封させていただきました、第2回と第3回の委員会開催日の日程調整依頼につきまして、まだ調整表をご提出いただいている方につきましては、このあと事務局へご提出くださいますようお願いいたします。</p> <p>2点目は、これまでみよし市から報酬や謝礼をお支払いさせていただいたことがない委員の方には、こちら資料と合わせて債権者口座申請書の提出とマイナンバーの提供の依頼を同封させていただきました。こちらはまだ書類の提出などお済みでない方につきましては、このあと、事務局職員が書類の受け取りとマイナンバーの確認をさせていただきますので、会議終了後、そのままお待ちいただきますようお願いいたします。</p> <p>事務局からの連絡は以上です。</p>
閉会	<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。</p> <p>ご意見やご質問がないようですので、それでは、本日いただいた意見を踏まえて、計画の素案を作成してまいります。</p> <p>次回の委員会は9月下旬頃予定しておりますが、日程などの詳細につきましては、追ってご連絡いたしますのでよろしくようお願いいたします。</p> <p>以上をもちまして、第1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> <p>本日はありがとうございました。</p>