

平成30年度 第4回 愛西市空家等対策協議会会議録（概要）

会 議 名	平成30年度 第4回 愛西市空家等対策協議会
開 催 日 時	平成31年2月22日（金） 午後2時00分から午後2時40分まで
開 催 場 所	愛西市役所 北館 災害対策本部兼会議室1・2
出 席 者	愛西市空家等対策協議会委員
欠 席 者	石原 一孝 委員
協 議 事 項	●議題 （1）パブリックコメントの実施結果について（資料1～2） （2）その他（資料3）
公開/非公開の別	公開
非公開の理由	—
傍聴人の数	なし
会 議 資 料	資料1 「愛西市空家等対策計画（案）」に対する市民意見募集結果 資料2 愛西市空家等対策計画（案） 資料3 今後の空き家対策のイメージ
審 議 経 過	別紙のとおり

愛西市空家等対策協議会委員

職名	氏名	備考
市長	日永貴章	会長
弁護士	岡田善行	
司法書士	堀田泰司	
宅地建物取引士	伊藤博男	
土地家屋調査士	牛田倫雄	
建築士	伊藤博雄	
豊橋技術科学大学 特任助教	穂苅耕介	
愛西市総代会会長	石原一孝	欠席
名古屋法務局津島支局 統括登記官	北川法香	

職務のために出席した職員

役職	氏名	備考
財政課長	人見英樹	
税務課長	水野靖洋	
経営企画課課長補佐	猪飼政和	
防災安全課長	三輪進一郎	
環境課長	山田英穂	
産業振興課長	滝川豊彦	
土木課長	山田哲司	
都市計画課長	浅野浩司	
予防課課長補佐	伊藤裕一	

事務局

役職	氏名	備考
市民協働部長	奥田哲弘	
市民協働課長	西川稔	
市民協働課主任	加藤勉	
市民協働課主事	曾根晴之	

市の委託業者

役職	氏名	備考
株式会社 創建	寺嶋大輔	
株式会社 創建	梶達郎	

審 議 経 過

発言者	内容（概要）
市民協働課長	<p>皆様、こんにちは。ご案内の時間となりましたので、只今から平成30年度第4回愛西市空家等対策協議会を開催させていただきます。本日はご多用のところ、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>本日は委員数9名のうち半数以上の8名の方にご出席をいただいております。愛西市空家等対策協議会運営要領第2条第2項の規定の要件を満たしていることをまずご報告いたします。本会議は協議会運営要領第3条の規定に基づき、原則として公開とさせていただきます。また、協議会運営要領第4条の規定に基づき、議事録を作成し、後日ホームページに掲載いたしますので、ご了承くださいませようよろしくお願いいたします。</p> <p>本日の傍聴人はございませんでした。それでは、開会にあたりまして、協議会の会長であります日永市長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。</p>
会長	(会長挨拶)
市民協働課長	新規委員の紹介
委員	(自己紹介)
市民協働課長	<p>ありがとうございました。それでは次に資料の確認をしたいと思います。本日の資料は事前に送付させていただいておりますが、</p> <ul style="list-style-type: none"> ●本日の次第 ●資料1 「愛西市空家等対策計画（案）」に対する市民意見募集結果 ●資料2 愛西市空家等対策計画（案） ●資料3 今後の空き家対策のイメージ <p>でございます。不足があれば申し出ていただきたいと思います。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、これより議事に入ります。議事録の作成上、ご発言がある場合は挙手いただき、会長から指名を受けご発言していただきますようお願い申し上げます。では、ここからの会議進行につきましては、会長であります市長にお願いをいたします。</p>
会長	<p>それでは、これ以降の進行を務めさせていただきます。皆様方には円滑な議事進行にご協力いただきますようよろしくお願いいたします。</p> <p>3 議題（1）パブリックコメントの実施結果について議題とし、まずは事務局より説明をお願いいたします。</p>
事務局	資料1・2により説明
会長	ただ今、議題（1）について、事務局から説明をさせていただきました。この件について何かご質問ご意見がありましたら、ご発言をお願いしたいと思います。

委員	<p>います。</p> <p>この計画案で対象となる空き家については大丈夫だと思います。しかし、グレーゾーンといいますか、この空家特措法に規定する空家等ではなく、例えば事業所が設置した仮設事務所が倒産したことによって放置されている状態になった空き家があります。そこは借地ですので、厳密に言えば空き家ではありませんが、現状を見ると空き家というような、この法律に定義されないグレーゾーンの建物をどのように扱うかということが問題です。そういう建物のほうがむしろ犯罪か何かに悪用される危険性があり、実際に具体例がありますが、そこを見ていただければ、どのような状況か分かると思います。実際に借地として貸している地主の方にお話を聞きましたところ、急にそういう状況になった訳ではなく、平成の最初の頃で、自分自身が関係していましたから、立田村役場や愛西市役所に何回も足を運びましたが、法律も整備されておらずそのままの状態、それが年々悪化している状況です。更によくないのは産業廃棄物が山積みで放置されてしまっている状態ですので、これは愛西市役所だけではなく、愛知県も関係しているみたいでしたので、確認しましたところ、打つ手がないのでどうしようもないということだったのですが、このあと第2第3のものを出さないようにするためには、できるだけ早い段階から、法律が整備されていないと平成5年の時から言われていましたが、そうではなく、仕組みや法律を組み合わせると何とか解決していくということが大切だと思います。現状に新しい法律ができますと、またさらにグレーゾーンがあって抜け落ちる所がありますので、法律を整備してそれで終わりではなく、このあとどうしていくのか、法律と運用の仕方の更なるブラッシュアップが大切ではないかと思います。</p>
会長	<p>今、委員がおっしゃられたことはごもっともで、これを作るのが我々の目的ではありませんので、当然、愛西市内に点在する空き家は危険になる前に手を打てるものについては手を打っていきたいと思っていますので、来年度以降、我々としてはしっかりとした計画をもって、また皆さんのお知恵を借りながら、解決に努めていかなければならないと思っておりますので、今後もご協力いただきますようよろしくお願いをしたいと思います。</p>
委員	<p>そういう意味では、計画の37ページの行政代執行のプロセスは一般的なプロセスですが、スタートが市民等からの通報や苦情がないと動けないと取れます。スタートをもう少し工夫できないでしょうか。例えば最近滋賀県の守山で出てきていますが、マスコミの声の大きさによって動かされるのではなく、しっかり分かっていますという前提がいるのではないのでしょうか。動き出しが市民からの苦情やマスメディアに脅迫されて行うのではなく、自発的に動くようなプロセスも組み込む必要があるのではないかと思います。</p>
市民協働課長	<p>過去にもこうした具体的な施策について貴重なご意見をいただいております。私どもとしては、課長レベルの庁内調整会議や担当者レベルの作業部会で空き家対策を全力で取り組んでおります。今いただいた意見を1つでも参</p>

	考にしながら進めていきたいと思っております。今後とも貴重な意見を頂戴したいと思っております。よろしくお願いいたします。
会長	市の色々な事業で職員が市内を回っていますので、職員一人一人が現場に出た時に、地域をしっかりと確認しながら情報収集をして、今後はさらに努めていくような体制を担当部署から各部に発信をしていただくことも1つの方法だと思います。
会長	それでは、前回の委員会でも内容については確認をいただいておりますので、ただ今の意見をもちまして、この案については承認ということによろしいですか。
委員	(異議なし)
会長	はい。ありがとうございます。それでは案については承認をいただきました。
会長	次に議題の(2)その他に入りたいと思います。その他につきまして、事務局より何かございましたら説明をお願いいたします。
事務局	資料3により説明
会長	はい。ありがとうございます。ただいま事務局より来年度からの予定についてご説明がありました。委員の皆様方で何かご質問ご意見がありましたら、ご発言をお願いいたします。
委員	先ほどの空き家対策のイメージと違いますが、空家等対策特別措置法の処罰があります。例えば空き家の固定資産税が6倍に増額されることや、自治体が所有者を特定し、強制的に解体を命じる等がありますが、この間の会議では、実際、愛西市ではいまだかつてこういう措置がないと説明されました。だから今後、一番重点的に空き家の所有者としては、空き家があるから固定資産税が6分の1に減額されることが計画に書いてありますが、それはどなたの話の聞いても大勢を占めているということです。行政によって多少違うかも知れませんが、だから逆に固定資産税が6倍に増額される等の処罰に対することを広報等で一般市民に知らせることも必要ではないか思います。こういう罰則もありますから、空き家はスムーズに解体してくださいと市側から言うのではなく、個人が意識的に少しでも空き家を解体していただきたい。申請によって固定資産税が減額されるということはありますか。都市計画法ですか。 要するに建物が建っている場合は、下の土地が6分の1に減額されています。空家等対策特別措置法によると、空き家の固定資産税が6倍になって元に戻すということで、そういう処罰がありますので、逆に解体しても減額されるということは、免税が同じというシステムもあると思います。そういうこと

	をまずは具体的に広報で知らしめていただきたいと思います。
市民協働課長	来年度、特定空家等の判断基準を国の指針に基づいて、委員の皆様方にお示しさせていただきますが、その中で空き家が特定空家等に認定されれば6分の1という特例がなくなる動きになると思います。
委員	来年度ですか。
市民協働課長	来年度、認定の基準となる指針を作っていきたいと思いますので、それ以降になると思います。
委員	できるだけ速やかに市民の皆さんに発表していただきたい。
市民協働課長	来年度中には特定空家等の認定基準を何とか完成させたいと考えています。
会長	今、委員から言われましたとおり、地権者、持ち主の方が自主的に解体していただくことが基本ですので、そのためにそういうことを意識していただいて、自分で除却していただくための市のPR方法等も今後具体的に考えていきたいと思っております。
委員	今の件もそうですし、先回他の委員も言ってみえましたが、結局、所有者が明らかになっている空き家については、これは何らかの対策がこの法律を基に取っていけるとは思います。要は、相続人のいない、誰が所有しているかも分からないというようなところが放置されて、打つ手がない、それをどうしていくかは、対策として考えていかなければいけないのではないですか。それについては、来年度以降どうなのですか。
市民協働課長	それについてもすでに600件近くある空き家のうちの10件程度が所有者不明の空き家となっております。我々もまだ研究をし始めたばかりで、委員の皆様方にも一つ一つの空き家に対して、こういう事例だけでもという部分で相談を進めていきたいと思っております。こういう場でそういう事例も含めてご紹介したいと思っておりますし、そういう対策を迅速に進めていきたいと思っております。よろしく願いいたします。
委員	先ほど委員も言ってみえましたが、滋賀県で最近よくテレビで取り上げられている、鉄筋コンクリートの建物が廃墟のような空き家になっているのですが、所有者ははっきりしていますが、自分で壊すと言ってずっとそのままの状態に放置されているみたいです。さらにこれを行政代執行すると解体費用がとんでもない金額になる訳で、それを税金で解体していいかどうか色々議論されているみたいですが、所有者が特定できず、さらに危険な状態であるために、色々なところで行政が手を出せないことが、先回の補助金の件で言ったと思いますが、行政代執行ができないのは、費用のことが問題だということをおっしゃられましたよね。ここからは推測になりますが、市の予算が

<p>会長</p>	<p>組んであって、これは毎年使い切りという形で、次年度に繰り越しすることは会計上の仕組みでできないのでしょうか。最初に予算を組んで、使い切りではなくて、きちんと精査して、少しでもプールするお金ができれば、そういう所に回せないかと思うのは見当違いなのでしょうか。</p> <p>今の予算のお話ですと、当然もしもそういった空き家対策に皆さんからお預かりした税金を使うということになれば、そういった予算をしっかりと計上して、例えば1千万かかるなら1千万の予算を計上し、それを議会でお認めいただいて執行することになりますので、当然そういう仕組みを作らなければなりません。その年度で残った予算を充てることはできないということです。これは仕組み上、仕方がないことですので、今皆さんが言われる持ち主の分からない危険空き家をどのように処理していくかは、法律や色々な関係機関の調整等も必要ですので、個別案件についてはこういった会議ではなかなか話が決まらない部分もありますので、専門の皆様方ばかりですので、また市からもそういう事例につきましては、個別で皆様方にご相談することも今後出てくるとお思いますので、その時には皆さん何とぞ、親身になって我々の相談等に乗っていただきたいとお思いますので、よろしくお願いをしたいとお思います。</p>
<p>会長</p>	<p>その他よろしいですか。</p> <p>それでは来年度につきましても、このような案件、皆さん方に協議願う部分がたくさんありますので、今後ともご尽力いただきますようよろしくお願いをしたいとお思います。</p>
<p>会長</p>	<p>他に委員の皆さんから何かご質問・ご意見等がありましたら、ご発言をお願いしたいとお思います。</p>
<p>委員</p>	<p>昨日セミナーで空き家の話をする機会がありましたが、これから空き家になるような家が増えてくるのではないかとお思います。要するに、両親の家がありつつ、新しい家を建てて、両親が亡くなった時にその家はどうなるのかということはおあらかじめ想像ができたりしますし、新しい核家族の家を建てていて、その息子がそのままその家に住みたいとは限りません。家を出て外で働くかも知れませんし、要するに、住み継がれる家を今建てていないということが大変問題で、世代ごとの家しか建てられていないところに問題があります。その時にどの部分で行政がきちんとそういうところを察知して介入できるかがこれから結構大事なのではないかとお思いますし、今、高齢者が増えていく中で、女性の高齢者は色々な趣味がありますので問題ないのですが、男性の高齢者がすごく問題で、特にバリバリ働いていた人の家ほど、男性が定年退職を迎えた瞬間に家でテレビを見ているということになり、結構奥さんが体調を崩すと。そういう人たちの場所を作るために空き家を使って、パン作りをみんなでやろうっていうプロジェクトで、「パン爺さん」と言いますが、神戸の取り組みで、パンは男性があまり作ったことが無いので、みんなスタートやレベルが一緒で、そういう人達が集まって、空き家を使ってパン</p>

	<p>をふるまう取り組みをして、コミュニティとしての結束力も上がり、空き家も解消されるという取り組みを紹介していただきましたが、男性の高齢者の問題は空き家とセットで考えていかなければいけない問題ではないかと思えます。</p>
会長	<p>実際に作られる方が今後どこまで見通しをもって計画されているのかというのは言われるとおりに我々も聞いてみたいとは思いますが。</p>
委員	<p>ハウスメーカーの仕事をしていますが、昔と違って父親夫婦と自分達の同居はほとんどありません。2世帯住宅もまれですし、2世代が同居することはなかなか難しいので、今の住宅は新婚が作るものなので、その問題は我々の意識の変わり方の問題であって、行政がそこに立ち入ることはちょっと難しいのではないかということが我々の実感です。</p>
会長	<p>どのような考えをもってどのような家庭の住まいをつくられるのかという意向を我々自身も確認するということも、今の意見で必要なのではないかと少し感じましたし、また、高齢の男性の方は、市も高齢者の方に色々な事業を行っておりますが、やはり言われるとおりに、女性はかなり外に出てきて参加をされるんですが、男性の方の参加は非常に少ないということですので、いかに今後、市としても男性の方々に外に出て色々なものに参加していただけるかを考えていかなければならないと思っておりますので、そういう意見を我々としても取り入れながら、他の自治体と同じ対策を行う必要もないと思っておりますし、愛西市として実効力のあるものを当然やっていきたいと思っておりますので、こういった意見を事務局に伝えていただいて、事務局も皆さんと相談しながら実効性のあるものに今後していくように努力していただきたいと思えます。</p>
委員	<p>先ほどの固定資産税の減免の件ですが、最後の回答が無かった気がしますが、おそらく家が建っている時は、土地の固定資産税が6分の1になるということで、素直に空き家を撤去した時に、それはやはり家が建っておらず、更地なので元の税率に戻るのか、それとも今回空き家を更地にしてくれたから減免をしますという措置が任意でできるのか、回答が無かったような気がしますが。</p>
税務課長	<p>地域は忘れましたが、一応そういうことも可能だと思います。ただこの辺の自治体ではそういう事例がございません。</p>
委員	<p>それが減免されて、建物がなくなって、宅地か雑種地になりますよね。そうすると単純に建物がなくなって、税金が減免されるという問題ではなく、それには必ず一定の条件を付して制限を設けて税金の減免をしないと、その次に何年か経って、建物をまた建ててもいいということになっていきますよね。</p>
市民協働部長	<p>今制度が二本立てございまして、空き家の特に管理が行き届かない方にペナ</p>

	<p>ルティで、建っていても固定資産税の減免を無くして上げるという制度もございます。それは今後協議会の中で特定空家等の基準を決めながら、市としてどう対応していくか、それは皆さんと相談の中で決めていきます。その一方で、地域の中には空き家の解体が進まない、それを進めるがために、壊しても固定資産税の減免をそのまま続けることができる制度、それも可能になったということが国では言われておりますが、先ほど税務課長が申したように地域性がありますので、むやみやたらに色々な家に対応できるものではありません。だからそういう地域、今後開発が見込めないようなところで取り壊しを促すための施策と考えていただいたほうがいいと思います。</p>
委員	<p>それがないと促進できないですからね。</p>
市民協働部長	<p>そうですね。ただ愛西市が果たしてそういう制度を使うことに適した地域なのか、一般的に流通させたほうがいいかどうかということは、また皆様のご判断の中で今後考えていくべきではないかと思います。</p>
委員	<p>市街化区域でしたらそれでいいと思いますが、調整区域で建築確認だけではなくて、都市計画法の許可や色々な許認可を取って建物が建ててあると思います。それでそこを更地にしたからといって税金の減免があってもいいと思いますが、その次にどういうふうにするかという時に、全く市街化区域と同じように扱っていくのか、それとも最初から調整区域内にあるので、同じように都市計画法の許可を取る、他の色々な許認可を取っていくということが理解されていけばいいですが、そこは今言われたみたいに地域性の問題もありますので、単純に減免だけではなくて。</p>
委員	<p>次に速やかに家を建てられるようなことですか。壊してしまうとまた1から許可を取り直さなければいけないので。</p>
委員	<p>むしろ逆です。むやみやたらに調整区域に家を建てさせるべきではないと思います。その結果が今のこの現状です。むしろ調整区域の中で空き家になって、それなら解体して現状を元の農地に戻していくというような流れがあってもいいと思います。逆の転用があるかどうか分からないですが、宅地だったところは宅地として使わなければいけない訳ではなくて、そこを畑にしてもいい訳ですし、それでうまくどんどん集落が密になっていって、農地は農地としてまとまるという形で行っていくことのほうがいいと思います。自分が建物に関係する商売をやっている、そういう制限を厳しくしてくださいと言うのは何か変な感じがしますが。</p>
会長	<p>まさしくそういったことを議論して、愛西市として今後制度をどうしていくのかを決めていかなければなりませんので、一方ではやった方がいいと言われる方もみえれば、一方ではダメだという方もみえますので、その中で行政として決めることですので、市民の皆様方に説明ができる制度設計をしないといけませんので、今後、皆さん方のこうした議論を進めながら設計をして</p>

	<p>いきたいと思っていますし、最終的には当然この中で決定をしなければなりませんので、委員会以外でもやはり皆さん方とご相談しながら、意見を交わしながら決めていきたいと思っていますので、ご理解ご協力ご尽力いただきたいと思います。</p>
市民協働課長	<p>事務局から皆様方にご案内させていただきます。本日お認め願いました愛西市空家等対策計画の原本ですが、3月中旬あたりに皆様方に直接お配りしたいと考えております。よろしく願いいたします。以上でございます。</p>
会長	<p>はい。それでは、本日の議題はすべて終了いたしました。様々な、本当に有意義なご意見をいただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>今年度の会議はこれで終了となりますが、来年度以降につきましては、本日事務局からも説明がございましたが、今回策定をいたしました空家等対策計画に基づきまして、今後様々な施策を実施していくことになります。その内容につきましては様々な形で皆様方にお示しをし、専門的な見地からのご協議ご助言をいただきたいと思いますと考えております。来年度の予定につきましては、6月7月ぐらいで改めて事務局より皆様方にご案内を申し上げますが、引き続きどうぞご協力をいただきますようよろしくお願いをしたいと思います。</p> <p>それではこれもちまして、平成30年度第4回の愛西市空家等対策協議会を閉会させていただきます。本当にありがとうございました。</p> <p>【午後2時40分閉会】</p>