

## 平成30年度 第2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2回 愛西市空家等対策協議会
開 催 日 時	平成30年10月1日（月） 午後2時00分から午後3時20分まで
開 催 場 所	愛西市役所 北館 会議室2-1・2-2
出 席 者	愛西市空家等対策協議会委員
欠 席 者	北川委員
協 議 事 項	<p>●議題</p> <p>(1) アンケート調査の結果について（資料1）</p> <p>(2) 愛西市空家等対策計画について（資料2）</p> <p>(3) その他</p>
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 アンケート調査結果 資料2 愛西市空家等対策計画（案）
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	藤吉繁	
建築士	伊藤博雄	
豊橋技術科学大学 特任助教	穂苺耕介	
愛西市総代会会長	石原一孝	
名古屋法務局津島支局 統括登記官	北川法香	欠席

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	
経営企画課長	近藤幸敏	
防災安全課長	三輪進一郎	
環境課長	山田英穂	
高齢福祉課課長補佐	村瀬さやか	
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	
都市計画課係長	伊藤俊輔	
予防課長	各務利昭	

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	
市民協働課課長補佐	田尾武広	
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。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。ご案内の時間となりましたので、只今から平成30年度第2回愛西市空家等対策協議会を開催させていただきます。始めに、本日の委員の出欠につきまして、法務局員の北川委員からの欠席の連絡をいただいております。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。また、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お願いします。なお、本日の傍聴人はありませんでした。</p> <p>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。</p>
会長	<p>（会長挨拶）</p>
市民協働課長	<p>ありがとうございました。</p> <p>議事に入る前に資料の確認をお願いしたいと思います。</p> <p>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"> <li>●本日の次第</li> <li>●資料1 アンケート調査結果</li> <li>●資料2 愛西市空家等対策計画（案）</li> </ul> <p>以上でございます。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。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ていただきます。ご発言をしていただきますよう、お願いを申し上げます。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をお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、これ以降の進行について、務めさせていただきます。それでは議題（1）のアンケート調査の結果について事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料1により説明</p>
会長	<p>ただ今、議題（1）のアンケート調査の結果について、事務局から説明がありました。この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。</p>
委員	<p>アンケートの対象者は空き家と思われる物件の所有者とのことですが、空き家の予備軍とされるような物件の所有者が潜在的にいると思われます。そういった方に対しては何か手の打ちようはありませんか。</p>

事務局	今回の調査は、計画策定のためのアンケート調査ということで、基本的には空き家と思われる物件の所有者の方を対象にしています。しかしながら、今後につきましては、委員のおっしゃる通り例えば独居老人の世帯や、高齢者夫婦の世帯などの空き家予備軍となる方へも、アンケート調査などの状況の把握を行う必要があると考えており、検討していきたいと考えています。
委員	2ページの建物の利用頻度について書かれており、6ページでは管理の頻度について書かれていますが、利用と管理のそれぞれの位置づけについて教えてください。ほとんど利用していないという回答が多い一方で、全く管理をしていないという方はそこまで多くないというのはどういった理由でしょうか。
事務局	利用については、問3の「建物をどのように利用していますか」にあるような使い道を想定しています。管理についてはこういった利用とは別で、問9にあるような空気の入替えや清掃などの利用とは少し違う形で管理をされている人を想定した結果になっています。
委員	回収率が49.9%で半分の所有者が回答したことになる。この604件という全体の送付数は調査した結果の空き家の総数ですか。
事務局	604件という数字ですが、まず、平成29年度に実施した実態調査の結果として、空き家の可能性が高い建物として620件が確認されました。この620件のうち個人で複数の建物を所有されている方や相続放棄などで送付先が不明の方を除外し、実態調査の段階では把握ができなかった空き家について住民の方からの相談を受けたものを加えた件数になります。
委員	アンケートの送付数については了承しました。次に半分の方から回答がなかったということは、空き家の所有者に全く関心がなかったということでしょうか。
事務局	回答をいただけなかったので、現時点では半数の方は関心がないということになると思います。
委員	空き家のアンケートとしては非常に高い回収率であると思います。研究や調査でも50%近い回収率になることは中々ない。むしろどうやって返信数を多くしたのかが気になったくらいの数字です。
事務局	空き家以外で市が実施したアンケートでは回収率が40%前後であり、市の調査の中では比較的回収率が高いので、空き家に対する関心は高いと考えています。
会長	アンケートについては、我々としては、できればすべての方に返信していただきたかったのですが、今のところ49.9%ということで、約半数の方には

	<p>関心を持っていただいているのですが、残りの半数の方がどのような意向を持っているのかが、中々把握しきれない状況にあります。</p>
委員	<p>空き家の所有者の年齢層は大体どれぐらいでしょうか。</p>
事務局	<p>申し訳ございません。年齢層については把握ができていません。</p>
委員	<p>所有者は大体どの地域にお住まいでしょうか。東京などの離れたところにいるのか、近いところにいるのか、わかれば教えてください。</p>
事務局	<p>アンケート調査の対象につきましては市内の居住者が232名、愛知県内の愛西市以外の居住者が283名、愛知県外の居住者が89名となっています。</p>
会長	<p>次に、議題（2）の愛西市空家等対策計画(案)について事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料2により説明</p>
会長	<p>ただ今、議題（2）について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。</p>
委員	<p>計画期間を、2019年度～2025年度としていますが、その期間は修正を行わず、2025年度の見直しを予定しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>計画期間は7年間としていますが、41ページに示す通り、計画の実効性という部分で毎年度検証を行い、必要があれば、改定等も含めて検討していくこととします。社会情勢の変化などもありますので、7年間ずっとこのままであるということはないと考えています。</p>
委員	<p>11ページの世帯数が増加している要因についてどのようにとらえていますか。</p>
事務局	<p>核家族化が一番大きな要因ではないかと思います。</p>
市民協働部長	<p>補足しますと、近年は福祉施策等の関係で、世帯分離により世帯数が増えていることが実態としてあります。実際に家屋数と世帯数が比例していない状況にあり、福祉施策の住民側の都合によって、世帯数が増加している要因も大きいと考えています。</p>
委員	<p>津島市と愛西市で子ども医療費が無料になる年齢が違うようで、津島市で居住地を探そうとしても医療費が高いので、愛西市を選ぶという話を聞いたことがあります。</p>
委員	<p>子ども医療費の無料化は小学6年生までが最低限であり、津島市でもそうだと考</p>

	えますので、その点による移住者の増加はないと思います。
会長	福祉施策については、各自治体それぞれで行っていますので、愛西市だけが行っている施策もあれば、他の自治体だけが行っている施策もありますので、このあたりについては違う場所で議論したいと思います。
委員	日比野駅周辺の高齢化率が低くなっている要因と最近5年間で空き家となったものが40%を占めていますが、5年間で急に増えた要因について教えてください。
事務局	5年間で急に増えた要因について、それ以上踏み込んだ分析はできていません。
委員	日比野駅周辺は特殊な地域なのでしょうか。
委員	住宅が多い地域なので高齢化率が低くなっているのではないのでしょうか。
市民協働部長	市内でも新規の開発が多い地区ではあります。
委員	第2章の3ページの中に鉄道や道路の図がありますが、市町村の住宅の魅力を見る上での重要な要素として、愛西市には駅、国道、高速道路のインターチェンジがあります。また、市内ではありませんが近鉄富吉駅が近隣にあり、市の巡回バスでつながっています。市の南側の住民が名古屋圏へ通勤する場合は富吉駅を利用されることが多いと思いますので、それも含めて合計すると、JRが1箇所、私鉄が10箇所、インターが1箇所、国道が2本通っています。これだけ立地条件が良い市町村は近隣にないと思います。この立地条件を活かす方向で空き家の活用を考え、家を買う、借りる方が魅力を感じるようにしないと空き家の流通等は難しいと思います。この立地条件を活かす方法について短期的には難しいとは思いますが、思案いただければと思います。
会長	全体的なまちづくりのお話ということでしたが、そういった魅力を発信しながら、空き家となった場合は、新たな居住者に入居してほしいということで、計画を策定しているところですので、皆様のご協力をいただきたいと思います。
委員	最近住宅の流通に関する規制が厳しくなり、流通が簡単にいかず、ネットなどでも駅近くの住宅が売りに出ていますが、なかなか成約までは結びつかない現状があります。そこに住みたいという魅力がなければなかなか流通は進みませんし、人が住まなくなれば空き家は傷んでいくので、人口が増えていくような点から考えていく必要があると思います。
委員	32ページの方針3ですが、直ちに倒壊する危険のある建物というのは、今回の調査の中に含まれているのでしょうか。
事務局	直ちに倒壊という点ではそういった物件は今のところ確認していませんが、先般

	の台風等の影響については、今後確認をしたいと考えています。
委員	私は危険な空き家への対処を第一に取り組んでいただきたいと思います。そういった空き家が通学路にあるかどうかはわかりませんが、災害が発生した時に倒壊等に巻き込まれる人が出てしまうことは避けなければいけませんし、優先して対処すべき問題だと思います。短期的にはこれを一番において、長期的には魅力あるまちの形成を関係する機関等と連携して取り組んでいくべきだと思います。方針には色々と書かれていますが、危険な空き家への対処を最優先でお願いしたいと思います。
会長	方針の優先度というものは、1～5で順位をつけて番号を記載しているものでしょうか。
市民協働課長	方針の番号に順位を示す意図はありません。委員ご指摘の危険を伴う空き家については、早急な対応の必要性を感じておりますが、現時点でしっかりした方向性は決定できていない状況にあります。
委員	市民への啓発においても、危険性の面から絶対に放置してはいけない、空き家にしてはいけないということを訴えかけて、取り組んでいただきたいと思います。
市民協働課長	特定空家等の認定という部分を今後検討していくことになると思います。現在、皆様に計画（案）を練っていただいておりますが、来年度以降に特定空家等の基準等について、皆様方と検討したいと思います。そのうえで特定空家等と認定されれば、法に基づいて適正な管理を促していきたいと考えています。
委員	第1章の市の概要の所を見ると、大きな地震が想定される地域です。幸いこの地域は、大きな地震に見舞われていませんが、いずれ発生することが予想されています。危険な空き家についての対処を検討しているうちに、災害が発生するおそれがありますので、優先順位がついていないということですが、全部一度に実施するというのも難しいと思いますので、ぜひ優先度をつけていただいて、取り組めるところから取り組んでいただきたいと思います。その中で、市民の方へ広く周知していったほうが良いと思います。
市民協働部長	今いただいたお話は、議会の一般質問の中でも頂いており、市としても市民の生命、財産を守る責務があると考えています。所有者の管理責任もありますが、市で除却を考えていかなければいけない建物、また、空き家バンク等で利活用を図るべき建物などの区分ができると思います。来年度以降には、特定空家等の基準を定めながら、除却や利活用について同時進行で取り組んでいきたいというのが市の考えになりますので、ご理解いただきたいと思います。
会長	方針の順番によっても、見た方が優先度の高低を感じてしまうというご意見もあると思いますので、そういった部分についても何かご意見、ご質問があれば賜りたいと思います。

委員	活用の可能性と撤去の可能性が重なる建物の扱いが難しいと思います。撤去が望ましいが、地域のために利用したい、残しておかないといけないような建物などの扱いをどうするかを、今後協議会を通じて議論すべきだと思います。空き家の活用をされている所を見ていると、耐震性がグレーな部分になっていて、利用者がお金をあまり持っていないので、耐震にお金をかけることが出来ないケースがあります。行政が耐震性についてチェックしていかないと危険な建物が残ってしまう可能性がありますし、そういった、活用の可能性と撤去の可能性が重なる建物の扱いについての表明があるとよいと思います。
市民協働課長	この後ご意見、ご協議いただけるかと思いますが、そういった意見について内部の庁内調整会議や作業部会で協議したうえで、お示しできるものは、お示ししていきたいと思います。
委員	特定空家等の除却の行政代執行というものが、他の市町で行われた事例があるのでしょうか。2、3年前にはまだ実施されていないということを聞きましたが。
事務局	瀬戸市で、所有者が不明の場合の代執行である略式代執行を平成29年度に実施したことを確認しています。
委員	建物の状態の話が先程ありましたが、空き家のカテゴリとして直ちに危険度が高いという空き家、比較的状态が良いので不動産流通に乗せたほうがよい空き家といった分類ができるものなののでしょうか。
市民協働課長	危険な空家については国の方針を踏まえながら特定空家等としての位置づけをする必要があるかと思いますが。来年4月以降協議会で、これらの議論を行っていきたいと考えています。
会長	今の話ですと、空き家の分類についても、今後行っていきたいということですので、皆様方の専門的なご意見をいただきたいと思います。
市民協働部長	市が除却の施策を実施しようとしても、まずは特定空家等として認定しなければなりません。認定基準については国の指針がありますので、それを元に愛西市に合わせて基準を作成し、市が認定した特定空家等として取り組みを行っていかねばいけないと考えています。
委員	空き家は一括りにはできないので、そういったグループ分けをしていかないと実施すべき対策が違ってくると思います。
委員	空家等対策計画は住宅のみを対象としたものですか。農業倉庫で建物が傾きかけているものを見かけますが、そういったものはどのような扱いになるのか。
事務局	法律の定義による空家等には、倉庫なども含まれておりますので、市の方で確認できたものについては、そういった建物も含めています。



委員	空き家という書き方ですと、人が住んでいない家などを想像してしまいますので、しばらく放置されている建物も含むということを周知したほうが良いと思います。
会長	農業倉庫等の建物については、前回の話に合った農地と一緒に、愛西市の特徴としてもとらえる必要があると思います。
委員	空き家の利活用を考える際に、利活用に係る工事等をやりたい建築業者や施工業者がいないことがある。そういった業務を行いたい業者を把握しておくことも必要であると思います。
市民協働課長	まだ、所有者の方にしか意向を聞いていませんので、これから関係団体の方々にも、アンケート等でお聞きすることが今後連携をしていくうえで重要だと考えています。
委員	民間でやりたい人の会を作っておくと、行政がやりづらい場合に検討してもらうことなどができると思います。
委員	市の広報、パンフレット等を通して、意識啓発とあるのですが、どういった媒体を使うことを具体的に考えられていますか。
事務局	パンフレットについては、前回もお示ししました愛西市の空き家に関する啓発冊子を想定しまして、今後は空き家予備軍の方への啓発という意味も含めまして、広報の回覧を通して全市民を対象に見てもらえるような機会を作りたいと考えています。
委員	例えば納税通知書の封筒に資料を入れておけば、税金の情報を見た時に、空き家を放置した場合に税金が高くなる場合があることを知ると、所有者も気に留めるのではないのでしょうか。
税務課長	特定の件について周知する際に、納税通知書と合わせて資料を送付することはあります。
委員	回覧板や市庁舎にパンフレットを置いておくだけでは、皆に向けて提供されたものという印象を受けて流し読みをしてしまうことが考えられます。個別に市からの案内の中に同封するとよいかと思います。
会長	直接対象の方々に認識をしてもらうためのアプローチをするという意見ですね。
事務局	他の市町で、類似した取り組みを行っていることは承知していますので、担当部署と協議しながら検討を進めたいと思います。
会長	パンフレット等という言葉でひとくくりにするのも良いですが、今のような具体

	<p>的な意見も展開の中にもう少し加えた方が分かりやすいと思いますがどうでしょうか。</p>
市民協働課長	<p>課長級の庁内調整会議等や作業部会でも、計画案を見ていただいた上で、各担当からは個別の具体的な取り組みの意見もありましたが、本計画（案）については基本的な方針ということもあり、あえて具体的な取り組みを書かずに留めています。計画策定後には、個別の取り組みを進めていきたいと思いますが、現段階では、個別の取り組みを書かずに抽象的な書き方に留めています。</p>
会長	<p>もう一度よく検討して頂きたいと思います。</p>
市民協働部長	<p>市の計画として総合計画が最上位計画としてあります。その個別計画の中で空家等対策計画が柱の計画として位置付けられています。さらにその計画を遂行するためのプランを作っていくのが一般的です。本計画にあまり入れ込んでしまうと7年間の中で変更が難しくなる場所もあるため、個別の施策については今後の協議の中で検討したいと考えています。</p>
委員	<p>先般台風が2度ほどありましたが、空き家であると災害等により危険を与える可能性があることに無関心になってしまうと思います。危険な空き家について、現地に赴いて確認し、危険性が高いことを示すシール等を設置することで、被害を防ぐことが出来るのではないかと思います。</p>
会長	<p>今後の対策を考える中で、今の意見は検討していただきたいと思います。</p>
委員	<p>愛知県の宅建協会の宣伝になってしまいますが、不動産の流通促進のための関連団体との連携に関して、愛知県の宅建協会の業界紙に空き家対策の特集が組まれています。事務局にお渡ししますので、参考資料として活用して頂けたらと思います。</p>
市民協働課長	<p>本日いただいた意見については、内部の調整会議等で検討・精査のうえ反映し、最終的な計画書として、次回の協議会でお示ししたいと思います。</p>
会長	<p>今回、一通り、皆様のご意見・ご質問について口頭で回答させていただきましたので、もう一度じっくり内容を確認していただいて、さらにご質問やご意見がありましたら、担当課にお問い合わせいただきたいと思います。それをもとに修正した対策計画を、次回の協議会で皆様方にお示ししたいと思いますので、皆さまよろしく願います。</p>
市民協働部長	<p>後程、次回協議会の日程についてお伝えしますので、その時に次回の協議会から逆算して、この日までにご意見等をいただきたいということをお伝えしますので、よろしく願います。</p>
会長	<p>次に、議題（3）のその他について事務局から何かありますか。</p>

市民協働課	第3回の協議会の開催日時について、11/29（木）、11/30（金）、12/6（木）、12/7（金）を候補日として考えていますが、皆さまご都合はいかがでしょうか。
委員	11/30（金）と12/6（木）であれば大丈夫です。
会長	他の委員の方で、11/30（金）と12/6（木）で都合の悪い日がある方はいらっしゃいますか。
会長	では、11/30（金）と12/6（木）を候補日として、正式な決定は後日連絡させていただきたいと思います。この日程から逆算して様々な手続きを進めさせていただきますが、事務局からしっかりとスケジュールを示して委員の皆様いただきたいと思います。
市民協働部長	スケジュールといたしまして、今月中にご意見、ご質問をいただきまして、担当レベルの会議と課長レベル会議で検討したいと思います。
会長	本日議題とさせていただきました、愛西市空家等対策計画（案）につきましては、皆様方のご意見等を10月中に頂きたいと思います。
会長	他に委員の皆様からご質問等ありましたらお願いします。
委員	来年度の予定として予算はどのような形を考えているのでしょうか。
市民協働課長	この場で、しっかりとした内容はお示しできない状況にありますが、新たな空家等の除却制度について内部でどう進めてよいかということを調整中です。また、今後、特定空家等の対処のための指針を作成して、皆様方に協議していただきたいと思っておりますが、特定空家等には至らない程度の危険な空家等への緊急対応などを考えていく中で、条例制定が必要になるかもしれませんので、内部で検討を進めています。計画策定後についてもこの協議会の場において空家等対策の協議をしていただきたいと思いますと考えておりますのでよろしくお願いします。
会長	それでは、本日の議題はすべて終了いたしました。長時間にわたり協議をいただきありがとうございました。これをもちまして平成30年度第2回愛西市空家等対策協議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。  【午後3時20分閉会】