

平成 30 年度第 2 回刈谷市空家等対策協議会 議事録

日 時	平成 30 年 10 月 31 日（水）13 時 00 分～15 時 00 分
場 所	刈谷市役所 7 階 702 会議室
出席者	〔構成員〕 藤岡伸子会長、早川孝昭委員、寺町晋二郎委員、稲垣一幸委員、塚本正二委員、坂野由昌委員、石原テル子委員、稲垣武副市長 〔オブザーバー〕 愛知県建設部建築局住宅計画課 成田清康課長
	〔事務局〕 都市政策部長 齊藤昭久、まちづくり推進課長 久住敬志、まちづくり推進課課長補佐 喜田信明、担当職員 3 名

1 会長あいさつ

2 議題

(1) 刈谷市空家等対策計画（案）について

事務局 議題（1）について説明。

会 長 素案の内容から加筆をいただきありがとうございます。全国の状況と比べれば刈谷市の空き家率は低い状況ではありますが、将来に向けて空家等の発生を抑制していく必要があります。各委員の専門的な立場から、意見や質問をお願いします。

寺町委員 特定空家等に対する措置について、スケジュールの検討や措置の間隔はどのように考えていますか。

事務局 特定空家等は個別案件ということもあり、統一化した措置のスケジュール設定を一概に決めることは難しいと考えています。例えば、建物等が問題の対象ということであれば、構造により対応状況が変わると思いますので、専門家からの意見や業者から見積りを取るなど適正に対応していきたいと考えています。

一方で、個別案件といえども、空家法に基づく「助言」又は「指導」、「勧告」を適切な時期に適正に実施する必要があるため、ある一定のスケジュール間の設定は検討していきたいと考えています。

また、特定空家等に対する措置の手続きの方針については、計画（案）48 ページの特定空家等候補物件判断基準にもありますように建築物に関する特定空家等なのか、生活環境に関わる特定空家等なのかによって判断が異なります。そのため、特定空家等が周辺環境に及ぼす影響や危険度を踏まえて、措置の方針を検討していきます。それから、既に代執行を実施している自治体の例も参考にしたいと考えています。

- 早川委員 本日が2回目の協議会となりますが、今年度3回の協議会を開催する目的は、空家等対策計画を策定し、議会に報告するというのでしょうか。また、その他の詳細は、次年度以降に検討するというのでしょうか。
- 事務局 今年度においては計画を策定し、議会への報告も含め、市民に公表することを目的としています。計画を推進するための詳細な事項等は協議会に諮りながら次年度以降に検討していきます。
- 稲垣委員 宅地建物取引業協会では、近隣市の碧南市、高浜市と空家等対策に関する協定を結んでいます。地域住民にとっては特定空家等を発生させない取組が重要ですが、権利関係の複雑化により対処が困難なケースも存在しています。そのため、国の法律で対応できなくとも、市の条例で対応するなど、それぞれの地域で対応できることが望ましい姿であると思っています。
- 事務局 専門的な視点による空家等の調査については、空家法第9条第2項に基づく「立入調査」を実施する際に専門家の同行をお願いしたいと考えており、詳細の仕組みづくりは来年度以降検討していきたいと考えています。併せて「空き家バンク」制度の創設に向けてご協力いただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。
- 会長 インспекションの話題がありましたが、建築士事務所協会から補足があればお願いします。
- 塚本委員 建築士事務所協会では、インспекションの資格を取得し、宅建建物取引業協会と連携のうえ、1物件当たりの価格を決めて対応できる体制を構築しています。
- 計画（案）の15ページに、空き家から最寄り駅までの距離の状況を示していますが、18ページの空家等分布図における駅までの距離との関係性を教えてください。
- 次に、18ページの空家等分布図では、最寄り駅から1km以内にある空き家が約7割あり、住宅ストックとして活用できる可能性が高いため、その有効性を記載してはどうかと思います。
- それから、銀座AB地区整備事業では、複合施設型のマンションを建設中かと思いますが、開発によって、空き家が減少するといったデータはお持ちでしょうか。その関連性を示せば、マンション建設も空き家対策に有効であると市民へアピールできるのではないかと考えます。

事務局 計画（案）15 ページに示す空き家の最寄り駅までの距離は、住宅・土地統計調査による推計値であり、マンションや共同住宅の「空き室」も空き家に含まれることから、駅から遠い物件の空き室が多くなっているのかもしれない。

一方で、18 ページの空家等分布図は、平成 28 年度に実施した空家等実態調査の結果をプロットしたもので、本調査ではマンションや共同住宅は、空家法の考えに基づき、全室が空き室となって 1 件の空家等となるため、推計値と実態との状況の違いが見受けられます。なお、18 ページに示す最寄り駅に近い空家等を住宅ストックとして活用できる可能性は、特性をまとめる際に整理できればと考えています。

次に、開発によって空き家が減少するデータは持っていませんが、例えば、東陽町地区優良建築物等整備事業において、建物の老朽化が進み、空き物件の割合が多かった名店街ビルを解体し、新たに共同住宅ができております。このことは、空家等対策の有効策の一つであったのではと考えています。

会 長 自治会等との協力という観点から、坂野委員ご意見があればお願いします。

坂野委員 地区で空き家になりかけているところは増えていると感じています。以前、単身高齢者がお住まいだった家で、近隣住民の方から雑草が繁茂しているとの相談を受け、家主の居場所を探しましたが、どこかの施設に入居されているということしか分かりませんでした。最終的に、親族から所有者はすでに市外の病院で亡くなったと聞いて、所有者が分かるまでに非常に時間がかかったケースがありました。市から空家等の所有者情報を提供していただけるような仕組みづくりがあればいいと思います。

事務局 空家等の所有者情報は個人情報であるため、地区への情報提供は難しい状況です。そのため、例えば地区での防犯パトロール実施により、空き家の情報を把握した際は情報提供していただければ、現地調査を実施し、所有者等が特定できれば、所有者等に対し、適切な管理を実施するようお願いいたします。

加えて、市としては空家等の発生抑制を促すためのセミナーなどを開催していきたいと考えています。

自治会活動は大変お忙しいかと存じますが、大きな負担とならない程度で、協力・連携体制を構築できればと考えています。

会 長 民生・児童委員からの視点ではいかがでしょうか。

石原委員 私の住んでいる地区も、単身高齢者や障害をお持ちの方もいらっしゃるのので、空家等対策を推進するために、市からの手助けなどがあればありがたいと思います。

会 長 俯瞰的な観点から成田課長、副市長ご意見があればお願いします。

オブザーバー 刈谷市は、元気で活気のある市ですので、空き家の活用を促す空き家バンク制度などを通じて、市場へ流通させる仕組みづくりが重要だと考えます。ただ、空家等を流通させるためにネックとなる問題は個人情報だと感じています。また、特定空家等とそうでない空家等の隔たりをどう埋めていくかという点も難しいところです。所有者等の同意のもと、情報共有を図ることができれば良いと考えます。

副市長 単身高齢者が増えてきていることは事実だと思います。高齢者の実態は民生・児童委員さんにご協力いただき、市として情報を把握しておりますが、個人情報ですので、地区の方への提供は難しい状況と思われま。計画（案）の24ページにもありますが、「現在の住宅に住まなくなった場合の活用方法」としては、「子どもや孫などに継承・相続する」という回答が7割を超えており、市場に流通させるという考えはあまり持たれていないように感じています。本市の場合は、土地としてであれば、有効活用しやすいと思います。

また、空家等への対策として、自治会や長寿課、福祉総務課などの横の連携が必要になってくるのではないかと思います。

本市の特徴的なこととして、ここ数年、駅周辺でのマンション開発が進んでいます。そのため、特にJRに近い小学校周辺では、人口の増加が見込まれています。今後、市内においても地域差が出てくると思いますので、それぞれの特性をいかしたまちづくりを進める必要があると考えています。

会 長 他にご意見などもないようですので、議題（1）について、承認してよろしいでしょうか。

委 員 （異議なし）

会 長 本件を承認します。

(2) 今後の予定について

事務局 議題（2）について説明。

会 長 ご意見やご質問があればお願いします。

委 員 （特になし）

会 長 特に意見がないようですので、事務局は予定どおり進めてください。

(3) その他

会 長 その他、全般的にご意見などがあればお願いします。

早川委員 相続登記の事案で、代替わりによって発生した九州の実家の山や家を、どなたも相続したがる市に寄付したい、若しくは無償で近くの不動産業者に譲渡したいというようなケースがありました。引受人がいないことが問題となっています。刈谷市では、空き家バンクの活用や空き家を更地にすることで流通される可能性が高いと思います。このような情報を市民に周知されると良いと考えます。

稲垣委員 近隣市で早川委員と同様の相談を受けたことがあります。解決のポイントとしては、不動産業界のみならず、行政との横のつながりが重要であると思います。

早川委員 法が制定された際は、特定空家等に対する措置をどのように行っていくかが課題だと感じていましたが、本協議会を通じて、空き家を増やさないことが重要であり、刈谷の地域特性や住みやすさをPRしていただければ良いと思います。

稲垣委員 空き家対策のための補助制度の検討はしていますか。

事務局 空家等の有効活用を促すための、補助制度の創設を検討するうえで、まずは関係団体と空家等対策に関する協定の締結を執り行いたいと考えていますので、その際はよろしくをお願いします。

稲垣委員 意見ではありませんが、刈谷市は今後も人口が増加する見通しがある中で、コンパクトシティの実現も目指すということであれば、駅周辺に高齢者向けなどの住まいを提供する施策によって、空き家問題も早期に解決できる糸口になるのではないかと考えています。

会 長 皆様から包括的なご意見をいただきましたので、事務局は本日の意見を参考に、より良い計画となるようとりまとめをお願いします。

それでは、事務局から連絡事項があればお願いします。

事務局 次回、第3回の協議会は、平成31年1月29日（火）午後1時30分から開催する予定です。

詳細は、後日改めて、ご案内いたします。

3 閉会