

＜第 1 回長久手市空家等対策計画策定委員会 議事録

議 事 概 要	
会議の名称	第 1 回長久手市空家等対策計画策定委員会
開催日時	令和 6 年 4 月 2 4 日(水)午後 1 時～午後 2 時 4 0 まで
開催場所	会議室 H
出席委員	<p>【学識経験のある者】 諸江一紀、北原麻理奈</p> <p>【地域の代表者】 肥田泰三</p> <p>【法務、不動産、建築、行政手続き等に関して学識経験を有する者】 早野公輔、服部麻帆、近藤誠子、浅井辰夫、林由紀子</p>
事務局出席者	都市計画課長 安井寛樹、同主幹 浅井雅代 同建築係長 日置桂敬、同建築係主事 鈴木茉奈佳
傍聴者人数	0 人
会議の公開・非公開	公開
次第	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の定義について（資料 1） ・空家等対策計画策定委員会の設置目的及び位置付け（資料 2） ・空家等対策推進計画の策定スケジュール（資料 3） ・本市の状況（資料 4、資料 5－1、資料 5－2、資料 6） ・空家等の問題と本市の課題（資料 7）
問 合 先	長久手市建設部都市計画課 内線 3 2 4

1 あいさつ

都市計画課 安井課長より挨拶

2 委員長・副委員長選出

長久手市空家等対策計画策定委員会設置要綱第 5 条第 2 項に基づき、委員の互選により諸江一紀氏に決定。

副委員長の選出 設置要綱第 5 条第 3 項に基づき、委員長指名により林由紀子氏に決定。

3 議題

- (1) 空家の定義について 資料 1 に基づき事務局説明
- (2) 空家等対策計画策定委員会の設置目的及び位置付け 資料 2 に基づき事務局説明
- (3) 空家等対策推進計画の策定スケジュール 資料 3 に基づき事務局説明

議題 (1) (2) (3) について質疑応答

(委員長)

(3) の計画の策定スケジュールの説明について、策定委員会の位置付けは、計画の(案)を事務局と一緒に作成するという形ではなく、事務局が提案した計画(案)について意見をすると

いうことでよいか。

(事務局)

そのとおりである。計画の(案)を事務局が提示し、それに対して意見を聞く形となる。

(委員)

議題(3)策定スケジュールの中で、第2回の策定委員会の前に地域の声をヒアリングするとの説明であったが、市内はいろいろな地区に分かれており、自分は西の地区の代表として会議に出席しているだけなので、地域共生推進課とも連携し市内全地区、9か所の代表者に聞きとりを行ってほしい。

(事務局)

市内のそれぞれの地域で特性があるので、9か所のまちづくり協議会、自治会連合会、区会の代表者の方にご意見をいただく予定である。

(委員長)

9地区の名前も教えてほしい。

(事務局)

次回、お知らせする。

(委員)

令和6年度は、計画を策定するのみで、具体的な取組は次年度からになるのか。

(委員長)

空家の対策で現在取組んでいる事業はあるか。

(事務局)

今年度は、計画策定と同時進行で取組も進めている。令和5年度に空き家の所有者に対し、アンケート調査を実施し、「相談場所がわからない」等の回答が多かったため、相談事業を宅建協会の認定資格となるが、空き家の対応に知識をお持ちの空き家マイスターと連携し進めている。また、今年度中に長寿課等と連携し、相談会、セミナー等を開催し、空家に関する意識の啓発を行う予定である。

議題(4)本市の状況 資料4、資料5-1、資料5-2、資料6に基づき事務局説明

議題(4)について質疑応答

(委員)

個人情報の範囲について確認したい。空き家の実態調査の件数217件についてはどうか。

(事務局)

件数については、公開して大丈夫である。個人を特定できる情報、例えば、この地域のこの家が空き家という情報は公開できない。

(委員長)

本日の資料は市のホームページで公開されるので、個人情報は含まれていないという認識で良いか。

(事務局)

今回の資料は、公開するものであり問題ない。

(委員長)

資料5-1の全国調査について、全国の住宅・土地統計調査と市で行った独自調査の違いを

説明してほしい。

(事務局)

全国調査の住宅・土地統計調査については、全地区の住宅を対象に全戸調査をする形ではなく、抽出して調査を行い、そこから推計し出した数字である。

(委員)

国の調査では、空きアパートや住宅等も空き家に入っていたが、市が行った調査は、1戸建てのみか。

(事務局)

市の調査では、アパートや共同住宅については、管理会社等で管理されていると判断し、調査の対象としなかった。

(委員長)

空きマンションの問題点は何か。

(委員)

地域にある空きマンションについては、現在は適切に管理されているが、以前は、廃墟ということで「お化けやしき」的に人の出入りが増え、防犯上や風紀が乱れる等の問題が起こる可能性があり、地域住民の関心が高かった。実際はどのように対応しているのか。空きマンションも含め、この委員会の中でどう考えていくか検討してほしい。

(事務局)

マンション等については、管理会社、所有者等に連絡し、適切な管理を促すように対応している。

(委員長)

市街化調整区域の方が市街化区域に比べ空き家が多いという説明であったが、なぜ、市街化調整区域に空き家多いのか。

(事務局)

市街化調整区域については、都市計画法に基づく理由で流通が少ない。先程説明した「アンケート調査」は基本的には無記名で行ったが、市から連絡をしても良いと回答された方については、氏名、連絡先を記入してもらった。件数は16件であったが、市街化調整区域に空き家をお持ちの方から流通が非常に難しい状況が窺えた。

(委員)

市街化調整区域については、農地とも関係しており、農地法の確認が必要となる。農地転用も容易にできない事もあり、流通が難しい現状がある。

議題（5）空家等の問題と本市の課題 資料7に基づき、事務局説明

議題（5）について質疑応答

(委員)

計画の具体的な対策の中に、市街化調整区域の都市計画法の制限の緩和についても盛り込んでいただきたい。長久手市においては、都市計画法の権限は県にあるので、県に法、条例改正等の要望を出してほしい。

(事務局)

ご承知のとおり、都市計画法の許可権限は愛知県にある。市街化を抑制すべき区域である市

街化調整区域の本来の目的も考慮する必要がある。

(委員)

昨今、空家対策については、マスコミ等にもよく取り上げられ、国も対策を進めている。強制的に空き家を壊す方向等、取組が強化されているように感じている。国の方針、対策等を次回の会議で教えてほしい。

(事務局)

国の対策については、次回お示しする。本市においては、これまで、比較的、住居の流通ができており、愛知県の中では対策が遅れており、計画策定についても県内では遅くなっている。

現段階では、空き家を強制的に解体する行政代執行をするというより、まず、居住しているうちに、今住んでいる家を今後どうするかを考えていただく等、空き家を増やさない発生抑制等の対策を行っていく予定である。

(委員)

話はずれるが、今年4月から相続登記が義務化され、相談が多くなっている。空き家を相続する予定だが、管理する人がいない。最終的には相続放棄を選択する人が増えている。

(委員長)

相続の問題が発生する以前から未登記の場合はどうなるか。

(委員)

未登記の物件についても、今回の法改正においては登記する必要がある。本市の空き家の問題は、市街化区域であれば、管理していくのに固定資産税等のコストがかかる。農地や山林等については比較的成本は低く登記される場合が多いが、本市の場合、コスト面の問題で相続する人が決まらず、結局、未登記のままになる可能性が高いのではないかと思われる。

(委員長)

令和5年度に実施したアンケート調査の結果を計画に反映すべきだと考える。相談場所等の情報が届いていない、解体等の補助金等の問題等、難しいかとは思いますが盛り込まれるとよいと思う。

(事務局)

ここで、この委員会でお話ししたいことがある。対策の中の空家の適切な維持管理の中で「特定空家」「管理不全空家」の判断基準について、ある程度は国の流れは決まっているが、詳細については市で作成することとなる。土台をみたり、家の傾きを見たりする必要があり、事務局で(案)は作成する予定であるが、専門家として愛知建築士会にご意見をいただきたいと考えている。ご承諾いただきたい。

(委員各位)

承諾

(委員)

空家の対策で発生抑制の説明があつたが、市街化調整区域に家を建築する規制を強くするということか。

(事務局)

それはない。発生の抑制は、ご存命のうちの今住んでいる家をどうしていくかを考えていただき、空き家を増やさないようにする事で建築の抑制ではない。

(委員)

未登記の物件については、どう対応していくのか。何年、何十年前の人の名前になっている空き家もある。

(事務局)

所有者、または管理している方が解れば連絡を取る。現状、市で対応している事例でも相続候補者が複数おみえになる場合がある。こういった複雑な事例は、市だけでは対応できないため、この委員会の委員のみなさんと同じ職種の方々に相談をさせていただきたいと考えている。

できれば、相談が入った場合、空家に関する相談を一つの窓口でワンストップで解決できるような体制を作りたい。

(委員)

西のまちづくり協議会では、地域の課題、問題を吸い上げる相談員を置いており、相談を受けた相談員がいろいろな関係機関につないでいる。かなり効果があり、問題解決に繋がっている。空家についても、空家対策相談員をおいてはどうか。一般市民は都市計画課に行きにくいイメージがある。いつも同じ人が対応してくれる安心感があると思う。

(委員長)

西以外にほかの地区にも相談員さんはいるのか。

(委員)

西のまちづくり協議会のみである。

(委員)

ワンストップサービスの窓口として行政書士を使えば、幅広い知識で対応でき最適であると考ええる。

(事務局)

相談体制については、今後の課題であり、県内の他市町についても試行錯誤している。今後、他市町の状況も情報収集しながら検討していきたい。

(委員)

これまでの委員会でのお話を聞かせていただき、長久手市においては、空家の問題が課題としては小さいとの認識であったと思うが、人口の動向を見ると、2040年以降は人口減少に転じ、高齢化が一気に進み、同時に空家も一気に増える事が想定される。そういった状況に備え、空家が少ない段階から対応を検討していくことが必要かと考える。現段階では、国土交通省も空家のデータベース化を進めたり対策を提示しているが、この先、長久手市においては人口構造の変化に伴い、都市構造も変化していく。戸別の対応、相談体制の充実だけでは対応できなくなることも想定される。地域単位で空家対策を検討していくことが必要となる。すでに現段階で追いつかなくなっている他市町の状況も情報収集し、勉強しておくことが肝要である。

(事務局)

今回の計画の中に、地域全体を視野に入れた空家対策を取り入れられないかもしれないが、すでに岡崎市、瀬戸市、春日井市等問題に直面し、対策を講じている市町もあるので、情報収集をしていきたい。

4 その他 「特になし」

次回の日程調整 令和6年6月26日(水) 13時からに決定。

午後 2 時 4 0 分終了

以上